

RECOMMANDATION
DE LA
COMMISSION DES CLAUSES ABUSIVES

**CONTRATS DE SYNDIC DE
COPROPRIÉTÉ**

Rapporteur : Mme Raphaëlle PETIT-MACUR

*Commission des clauses abusives
Institut national de la consommation
80 rue Lecourbe - 75732 Paris Cedex 15
tél : 01.45.66.20.17
secretariatcca@inc60.fr
www.clauses-abusives.fr*

Recommandation n° 2011-01 relative aux contrats de syndic de copropriété émise par la Commission des clauses abusives

La Commission des clauses abusives,

Vu le code de la consommation et notamment ses articles L. 132-1 à L. 132-5 et R. 132-1 à R. 132-2-1;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dite « *loi Hoguet* », réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ;

Vu le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce ;

Vu le décret n°2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu le décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires ;

Vu l'arrêté n° 86-93 A du 2 décembre 1986 relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs professionnels, modifié notamment par l'arrêté du 19 mars 2010 ;

Vu l'avis du Conseil National de la Consommation du 27 septembre 2007 relatif à « *L'amélioration de la transparence tarifaire des prestations des syndics de copropriété* » ;

Vu la recommandation de la Commission des clauses abusives n° 96-01 relative aux contrats de syndics ;

Entendu les représentants des professionnels concernés ;

Considérant que le quart des logements français est organisé en copropriété ; que les copropriétés sont gérées par des syndics, majoritairement professionnels ;

Considérant que ces syndics proposent des contrats de mandat aux copropriétaires consommateurs réunis en syndicats ;

Considérant que les syndicats de copropriétaires, dotés de la personnalité morale, bénéficient de la protection accordée par la loi aux consommateurs et aux non-professionnels ;

Considérant que la commission constate qu'en dépit des dispositions de l'arrêté du 2 décembre 1986 modifié, la présentation des contrats étudiés rend difficile la délimitation entre prestations particulières et prestations de gestion courante, ce qui fait obstacle à la comparaison par le consommateur des tarifs proposés par les syndicats ;

Considérant que ces documents contractuels contiennent des clauses dont le caractère abusif au sens de l'article L. 132-1 du code de la consommation peut être relevé ;

I. Clauses relatives à la formation et la révocation du contrat

1. Considérant que certains contrats de syndicats de copropriété sont conclus pour une durée ne correspondant pas à celle résultant des dates calendaires qui y figurent ; que ces clauses conduisent à un déséquilibre significatif pour le consommateur ou le non-professionnel qui ne connaît pas la durée réelle de son engagement ;

2. Considérant que l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, prévoit le principe de l'ouverture d'un compte bancaire ou postal au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat et que l'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité requise par les articles 25 et 25-1 ; qu'un nombre important de contrats indique un prix de forfait annuel de gestion courante sur la base de la gestion d'un compte bancaire unique pour l'ensemble du cabinet de syndic ; que certains de ces mêmes contrats prévoient au titre des prestations particulières rémunérées distinctement l'ouverture d'un compte bancaire séparé pour le syndicat ; que les autres stipulent un coût de forfait annuel plus élevé en cas d'ouverture d'un compte séparé ; que ces deux types de clauses sont abusifs en ce que, d'une part, ils laissent croire aux syndicats des copropriétaires que le principe est celui de l'ouverture d'un compte unique alors que la loi prévoit le contraire, d'autre part, en ce qu'ils font apparaître au titre des prestations particulières, rémunérées distinctement, l'ouverture d'un compte séparé alors que celle-ci doit figurer au titre des prestations courantes ;

3. Considérant que des contrats prévoient que lorsque le syndic est mandaté pour la location d'une partie commune, les honoraires seront ceux affichés en agence ; que ces clauses, qui laissent au professionnel le droit de modifier unilatéralement les prix du service à rendre, par un simple changement d'affichage, sont présumées de manière irréfutable abusives en vertu de l'article R. 132-1 3° du code de la consommation ;

4. Considérant qu'un nombre important de contrats de syndicats impose des modalités de résolution ou de résiliation plus rigoureuses pour le consommateur ou le non-professionnel que pour le professionnel ; que, selon l'article R. 132-2 du code de la consommation, sont présumées abusives les clauses soumettant la résiliation du contrat à des conditions ou modalités plus rigoureuses pour le consommateur ou non-professionnel que pour le professionnel ;

5. Considérant que certains contrats de syndics de copropriété proposent des prestations sans en mentionner le prix ou leur mode de calcul ; que cette présentation ne permet pas au consommateur ou non-professionnel, d'avoir connaissance du prix à payer pour ces prestations et empêche une comparaison efficace avec les autres contrats de syndic, ce qui est de nature à déséquilibrer significativement le contrat au détriment du syndicat des copropriétaires ;

6. Considérant que certains contrats n'opèrent pas une distinction stricte dans leur présentation entre les prestations de gestion courante, dont le prix est inclus dans le forfait annuel, et les prestations variables facturées séparément ; que cette présentation ne permet pas au consommateur ou non-professionnel de connaître aisément les prestations incluses dans le forfait annuel et, par suite, rend difficile une comparaison efficace avec les autres contrats de syndic, ce qui crée un déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties au contrat au détriment du syndicat des copropriétaires ;

II. Clauses relatives au contenu et à l'exécution du contrat

A. Clauses illicites

1. Clauses contrevenantes à des dispositions légales et/ou réglementaires

7. Considérant qu'il résulte de l'article 35-1 du décret du 17 mars 1967 que l'assemblée générale des copropriétaires décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement ; que certains contrats prévoient qu'en cas de gestion financière par le biais d'un compte unique ouvert au nom du syndic, les profits éventuels de ce compte seront versés automatiquement à ce dernier, sans qu'il y ait lieu à un vote spécial de l'assemblée générale sur l'affectation des intérêts ; que ces clauses sont illicites au regard du texte précité en ce qu'elles se substituent à une décision de l'assemblée générale ; que, maintenues dans un contrat, elles sont abusives ;

8. Considérant que certains contrats mentionnent la possibilité pour le syndic de mener une activité de courtage pour la conclusion de toute convention, en qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires ; que ces clauses sont illicites au regard de l'article 39 du décret du 17 mars 1967 qui impose, pour toute convention conclue entre le syndic et le syndicat, une autorisation spéciale de l'assemblée générale des copropriétaires ; qu'en outre, tendant à laisser croire que cette autorisation spéciale a été accordée lors de la désignation du syndic, elles créent un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au détriment du consommateur ou non-professionnel et sont abusives ;

9. Considérant que des contrats imposent, pour des prestations ne relevant pas du contrat de syndic (location d'une partie commune, gestion des travaux en tant que maître d'œuvre), que le syndic soit mandaté de plein droit pour ces prestations, alors que l'article 39 du décret du 17 mars 1967 dispose que toute convention conclut entre le syndic et le syndicat des copropriétaires, doit être expressément autorisée par une

décision de l'assemblée générale ; que ces clauses sont illicites et, maintenues dans un contrat, abusives ;

10. Considérant que certains contrats prévoient la rémunération du syndic dans le cas d'une déclaration de sinistre concernant les parties communes, alors qu'il s'agit, selon l'arrêté du 19 mars 2010 modifiant l'arrêté du 2 décembre 1986, d'une prestation de gestion courante ; que ces clauses sont illicites et, maintenues dans un contrat, abusives ;

11. Considérant que certains contrats prévoient la possibilité pour le syndic de se faire rémunérer, à titre de prestation particulière, pour le suivi de travaux, sans préciser la nature des travaux concernés, alors que l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit cette faculté uniquement dans le cas de travaux figurant dans la liste limitative prévue par l'article 14-2 de la même loi et que l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris en application de ce texte exclut, par principe, toute rémunération du syndic concernant les travaux de maintenance de parties communes ou d'équipements ; que ces clauses stipulant une rémunération particulière du syndic en dehors des travaux limitativement énumérés par la loi sont illicites et, maintenues dans un contrat, abusives ;

12. Considérant que certains contrats imposent la rémunération de « prestations exceptionnelles non répertoriées », alors que l'arrêté du 19 mars 2010 modifiant l'arrêté du 2 décembre 1986, énonce que toute prestation particulière doit figurer explicitement dans le contrat en tant que telle et que le contenu des prestations particulières doit être défini avec précision dans les rubriques correspondantes ; qu'ainsi, les clauses prévoyant des prestations exceptionnelles sans en définir le contenu, contreviennent aux dispositions réglementaires et sont illicites ; que, maintenues dans un contrat, elles sont abusives ;

13. Considérant que plusieurs contrats scindent des prestations de gestion courante prévues dans l'arrêté du 19 mars 2010 modifiant l'arrêté du 2 décembre 1986, telles que l'établissement et la mise à jour du carnet d'entretien, en plusieurs prestations particulières du type « création du carnet d'entretien », « tenue du carnet d'entretien de l'immeuble » ; qu'ainsi, le syndic peut être rémunéré de manière particulière pour des prestations de gestion courante ; que de telles clauses sont illicites ; que, maintenues dans un contrat, elles sont abusives ;

14. Considérant qu'un nombre très important de contrats indique, dans le cas de travaux autres que ceux d'entretien et de maintenance, dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967, que la rémunération du syndic sera constituée par un montant minimum ou un pourcentage du montant de ces travaux, alors que l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 prévoit, en pareil cas, que les honoraires du syndic sont votés lors de l'assemblée générale autorisant les travaux ; que ces clauses laissent croire qu'en ce cas, la rémunération du syndic peut être fixée par avance dans le contrat au lieu d'être votée en assemblée générale ; que ces clauses sont illicites au regard du texte susvisé et, maintenues dans un contrat, abusives ;

2. Clauses relatives aux prestations particulières redondantes par rapport à des prestations de gestion courante

15. Considérant que certains contrats prévoient la rémunération particulière du syndic au titre de prestations de gestion courante énumérées par l'arrêté du 2 décembre 1986 modifié ;

Qu'il en est ainsi :

- des appels d'offres, d'étude de devis et de mise en concurrence y compris lorsque celle-ci est obligatoire au regard du décret du 17 mars 1967,
- des prestations de gestion courante confiées par le syndic à des tiers,
- de la présence du syndic aux assemblées générales ou aux conseils syndicaux, ne précisant pas que ne sont pas concernés l'assemblée générale annuelle et le conseil syndical la précédant,
- de la « remise au syndic successeur, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat », de « gestion de comptes » et de « transmission des archives au syndic successeur »,
- de l'établissement des diagnostics ne précisant pas que seuls les diagnostics non obligatoires ou relatifs à un copropriétaire sont concernés,
- de l'ouverture du dossier et du compte du nouveau propriétaire lors de la cession d'un lot,
- de l'acquisition de fournitures indispensables à la réalisation de prestations relevant de la gestion courante (registre d'assemblée, imprimés obligatoires, carnet d'entretien et livres) ;

Que ces clauses sont illicites au regard de l'arrêté du 2 décembre 1986 modifié et, maintenues dans un contrat, abusives ;

B. Clauses relatives à des prestations particulières redondantes par rapport à d'autres prestations particulières

16. Considérant que certains contrats prévoient une prestation particulière consistant à notifier les travaux nécessitant l'accès aux parties privatives ; qu'il s'agit d'une obligation pour le syndic prévue à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'il résulte de l'arrêté du 2 décembre 1986 modifié que la gestion des travaux de maintenance et d'entretien est incluse dans le forfait annuel et que la gestion administrative des autres travaux est une prestation particulière ; qu'ainsi, cette clause est abusive en ce qu'elle permet au syndic de se faire rémunérer pour une prestation comprise dans une prestation déjà rémunérée ;

17. Considérant que certains contrats énumèrent, au titre des prestations particulières, des rubriques susceptibles de permettre deux fois la rémunération d'une même prestation, telles que « suivi de la procédure contentieuse » et « clôture du compte contentieux », ainsi que « renseignements aux administrations » et « contrôle URSSAF » ou « inspection du travail » ; que ces clauses créent un déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties au contrat au détriment du syndicat des copropriétaires ;

18. Considérant que certains contrats mentionnent une prestation « indication des charges récupérables » imputable au syndicat ; que cette clause qui met à la charge du syndicat des copropriétaires une prestation qui ne lui incombe pas, dès lors qu'elle ne profite qu'au seul copropriétaire concerné, crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au détriment du syndicat des copropriétaires ;

19. Considérant que certains contrats mentionnent des honoraires, des frais de correspondance, des frais administratifs en plus des frais de tirage, d'affranchissement et d'acheminements pour les activités de productions de documents, sans indiquer en quoi elles se distinguent de prestations déjà rémunérées au titre de la gestion courante ou de prestations particulières ; que ces clauses sont abusives en ce qu'elles permettent au professionnel de facturer deux fois la même prestation ;

C. Clauses manquant de clarté

20. Considérant que certains contrats permettent de faire peser sur le syndicat, des frais engagés au profit des copropriétaires bailleurs ; que de telles clauses sont abusives ;

21. Considérant que certains contrats prévoient la même prestation particulière de tenue d'assemblée générale extraordinaire, en indiquant soit un mode de rémunération à la vacation, soit un droit proportionnel par lot principal ; que de telles clauses, qui réservent au seul professionnel le choix de son mode de rémunération, sont abusives ;

22. Considérant que des contrats précisent que le compte unique permettra d'assurer une garantie financière aux sommes versées ou qu'il permettra de disposer de la situation de la trésorerie et du détail des recettes et des dépenses, sans préciser que le compte séparé offre les mêmes garanties et services, alors que la garantie et la délivrance de ces informations sont obligatoires, respectivement en application de la loi du 2 janvier 1970 et du décret du 17 mars 1967 ; que cette présentation laisse croire qu'un compte séparé ne permettrait pas de bénéficier des mêmes prestations, ce qui est de nature à créer un déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties au contrat au détriment du syndicat des copropriétaires ;

23. Considérant que les clauses de certains contrats mentionnent, en prestation particulière, « la gestion des comptes à terme », « le suivi des placements de fonds » ; que l'imprécision de ces termes ne permet pas de savoir si ces prestations sont incluses ou non dans « l'état financier du syndicat des copropriétaires » qui est une prestation intégrée dans la liste a minima des prestations de gestion courante fixée par l'arrêté du 2 décembre 1986 modifié ; qu'en conséquence, le manque de clarté de ces clauses crée un déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties au contrat au détriment du syndicat des copropriétaires ;

24. Considérant que les contrats conclus entre le syndic et le syndicat des copropriétaires comportent des clauses prétendant créer des obligations à la charge des copropriétaires individuellement considérés ; que de telles clauses, qui portent atteinte à l'effet relatif du contrat et laissent croire à chaque copropriétaire qu'il est engagé par le contrat de syndic, sont abusives ; qu'il en va ainsi, notamment, des clauses relatives :

- à l'établissement de l'état daté,
- aux frais en cas de vente non réalisée,
- à la facturation au vendeur de l'envoi du livret d'accueil du nouveau copropriétaire,
- à la gestion de travaux dans des parties privatives,
- à l'accès par internet à la page personnelle du compte du copropriétaire,
- à la facturation au copropriétaire d'une commission pour la recherche d'un prêt ou l'obtention d'une subvention qu'il souscrit,

- à l'aide aux déclarations fiscales
- à la mise en place d'un échéancier de paiement,
- à l'établissement d'un protocole d'accord pour règlement de la dette,
- à l'établissement d'un décompte détaillé des charges locatives,
- à l'établissement des attestations de travaux ;

Recommande que soient éliminées des contrats les clauses ayant pour objet ou pour effet :

1. d'indiquer une durée de contrat ne correspondant pas aux dates d'effet et d'échéance mentionnées dans celui-ci ;
2. de présenter l'ouverture d'un compte bancaire ou postal unique comme le principe et l'ouverture d'un compte séparé comme une prestation non comprise dans le forfait annuel ;
3. de permettre au syndic la fixation unilatérale des honoraires de gestion locative d'une partie commune ;
4. de rendre plus difficile la révocation du contrat de syndic de copropriété à l'initiative du consommateur ou non-professionnel, qu'à celle du syndic ;
5. de laisser le consommateur ou le non-professionnel dans l'ignorance du prix ou du mode de calcul du prix de certaines prestations ;
6. de inclure, sous la rubrique du contrat relative aux prestations de gestion courante, l'énumération de prestations facturées en sus du forfait annuel ;
7. de décider du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits sans vote exprès de l'assemblée générale ;
8. de prévoir dans le contrat que le syndic pourra agir en qualité de courtier, sans délibération spéciale de l'assemblée générale à ce sujet ;
9. de mandater le syndic pour des prestations ne relevant pas de ses fonctions de syndic, sans autorisation préalable de l'assemblée générale ;
10. de prévoir une rémunération particulière du syndic dans le cas d'une déclaration de sinistre concernant les parties communes ;
11. de prévoir la rémunération du syndic à titre de prestation particulière pour le suivi de travaux sans préciser la nature de ceux-ci ;
12. de prévoir la rémunération particulière de prestations exceptionnelles non définies dans le contrat ;
13. de scinder des prestations de gestion courante en plusieurs prestations afin de permettre une rémunération au titre des prestations particulières ;
14. de fixer dans le contrat le montant des honoraires du syndic, au titre de travaux autres que d'entretien et de maintenance dont la liste est énoncée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 ;

15. de prévoir une rémunération particulière pour une prestation de gestion courante énumérée par l'arrêté du 2 décembre 1986 modifié ;
16. de facturer la notification des travaux nécessitant l'accès aux parties privatives, prestation déjà rémunérée au titre de la gestion de ces travaux ;
17. d'offrir la possibilité de rémunérer deux fois une même prestation ;
18. de mettre à la charge du syndicat des copropriétaires une prestation qui ne lui est pas imputable ;
19. de permettre au professionnel de facturer deux fois la même prestation ;
20. de faire supporter au syndicat des copropriétaires le prix d'une prestation réalisée au profit de copropriétaires bailleurs ;
21. de permettre au seul professionnel d'opter pour l'un des modes de rémunération prévus au contrat ;
22. de présenter le compte unique comme le seul compte permettant de bénéficier de la garantie financière et de la délivrance d'informations imposées légalement ;
23. de mentionner des prestations particulières dont la définition n'est pas précise et ne permet pas de déterminer si elles sont ou non incluses dans une prestation de gestion courante, offrant ainsi la possibilité de rémunérer deux fois la même prestation ;
24. de faire figurer dans le contrat de syndic des frais, des prestations ou une rémunération qui ne concernent que les relations entre le syndic et un copropriétaire et qui ne sont donc pas opposables à ce dernier, qui n'est pas partie au contrat.

Recommandation adoptée le 15 septembre 2011 sur le rapport de Mme Raphaëlle PETIT-MACUR

