

R.G. N° 09/04822

VK

N° Minute :

486

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE GRENOBLE

1ERE CHAMBRE CIVILE

ARRÊT DU LUNDI 17 JUIN 2013

Appel d'un Jugement (N° R.G. 07/3093)
rendu par le Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE
en date du 02 novembre 2009
suivant déclaration d'appel du 23 Novembre 2009

APPELANTE :

La S.A. B. poursuites et diligences de
son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

Représentée par la SCP GRIMAUD en qualité d'avoués à la Cour jusqu'au 31 décembre 2011 puis en qualité d'avocats au barreau de Grenoble, et par Me Alfred DERRIDA substitué par Me MONCHO avocats au barreau de GRENOBLE

INTIMEES :

L'U. L.
poursuites et diligences de son représentant légal en
exercice, domicilié en cette qualité audit siège

Représentée par la SELARL DAUPHIN&MIHAJLOVIC, en qualité d'avoués à la Cour jusqu'au 31 décembre 2011 puis en qualité d'avocats au barreau de GRENOBLE, et par la SCP BRASSEUR-M'BAREK, avocats au barreau de GRENOBLE, plaident par Me Christian BRASSEUR

La - F
poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en
cette qualité audit siège

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

SCP GRIMAUD

Me Alfred DERRIDA

SELARL DAUPHIN&MIHAJLOVIC,

Représentée par Me Alfred DERRIDA, avocat au barreau de GRENOBLE, constitué aux lieu et place de la SCP CALAS Jean et Charles, en qualité d'avoués à la Cour jusqu'au 31 décembre 2011, postulant et plaident par Me Patrice LEBATTEUX, avocat au barreau de PARIS

COMPOSITION DE LA COUR :**LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ :**

Madame Véronique KLAJNBERG, Conseiller, faisant fonction de Président
Madame Dominique JACOB, Conseiller,
Madame Joëlle BLATRY, Conseiller,

Assistés lors des débats de Sophie ROCHARD, greffier,

DEBATS :

A l'audience publique du 02 Avril 2013, Madame KLAJNBERG a été entendue en son rapport.

Les avocats ont été entendus en leurs conclusions et plaidoiries.

Puis l'affaire a été mise en délibéré pour l'arrêt être rendu à l'audience de ce jour.

FAITS, PRETENTIONS ET PROCEDURE :

Le 22 juin 2007, (U
a fait assigner devant le tribunal de grande instance de Grenoble la
SA B en suppression de diverses
clauses de son contrat de syndic version 2005 comme étant abusives
et/ou illicites ainsi qu'en indemnisation du préjudice collectif des
consommateurs et du préjudice associatif de l'U

Par conclusions postérieures elle a en outre sollicité la suppression de
62 clauses de son contrat de syndic version 2008.

La F est intervenue volontairement à l'instance le 3 octobre 2008.

Par jugement du 2 novembre 2009 le tribunal a :

"déclaré recevable l'intervention volontaire de la F à l'instance

*déclaré l'U recevable en ses prétentions de suppression des
clauses abusives ou illicites des contrats types proposés et utilisés par
la SA B*

déclaré illicites et ou abusives les clauses suivantes :

1) *"Le présent contrat entre en vigueur le.....l'assemblée générale
annuelle des copropriétaires amenée à statuer sur ce point lepour se
terminer, au plus tard, lors de l'assemblée générale des copropriétaires
appelée à statuer sur ce point sans excéder une durée de mois, ou
lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur l'approbation des
comptes de l'exercice clos au..... ou, éventuellement, à la date la
seconde assemblée générale, ce conformément à l'article 25 de la loi du
10 juillet 1967".(art 4§1 version 2005)*

2) *"le syndic de son côté, pourra, pendant la même période, mettre fin à
ses fonctions à condition d'en prévenir, sauf dispositions contraires du
règlement de copropriété, chaque copropriétaire, par lettre
recommandée avec avis de réception, au moins trois mois à l'avance, en
indiquant les raisons fondées et légitimes de sa décision."(art4 §3
version 2005)*

3) "les fonds des copropriétaires seront versés au compte courant bancaire ou postal ouvert au nom du cabinet pour la gestion financière des copropriétés, et ce, conformément à l'article 18 alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi du 31 décembre 1985." (art 8.2 §1 version 2005)

4) "le syndic bénéficiera de ce compte (...). Les éventuels produits financiers versés au titulaire du compte ne reviennent pas au syndicat sauf pour les fonds disponibles faisant l'objet d'une décision de placement de l'assemblée générale, aux frais et risques du syndicat, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967." (art 8.2 § 3 version 2005)

« si les fonds du syndicat de copropriétaires sont versés au compte courant bancaire ou postale ouvert au nom du syndic, les charges et les produits éventuels provenant de la gestion et du fonctionnement de ce compte sont à la charge et/ou au bénéfice du syndic » (art 7.2 alinea 2 version 2008)

5) « les fonds déposés au compte du syndic sont garantis pour leur montant. » (art 8.2 §3 version 2005)

6) « le syndic devra ou pourra, assurer pour le compte du syndicat ou pour le compte d'un ou plusieurs copropriétaires, les prestations particulières telles que : (...) » (art 6 version 2005)
les rémunérations à la vacation pour « consultations et renseignements aux copropriétaires, aux locataires, aux associations de locataires » (art 6.2 §13 version 2005)

7) rémunération à la vacation pour « changement de propriétaire » (art 6.2 §11 version 2005)

8) rémunération en prestation particulière de : « au forfait (non compris les débours) mise en demeure » (art 7.2.2 §3 version 2005)

9) rémunération en prestation particulière « des travaux décidés en assemblée générale » (art 6.1 §2 version 2005)
« proportionnellement, le syndic aura droit, sur le montant des travaux TTC visés au paragraphe 6 (6.1 et 6.2) à 2 % hors taxe soit 2,39 % toutes taxes comprises au-delà de 1524,49 € hors-taxes. » (art 7.2.3 version 2005)

10) rémunération en prestations particulières « des procédures, expertises en demande » et « contentieux général et litiges en défense » (art 6.1 §5 et 6.2 §8 version 2005)
ou de la remise du dossier à l'Huissier ou l'Avocat (tableau version 2008)

11) rémunération en prestation particulière « de la remise du dossier et fichier au successeur » (art 6.1 §7 version 2005)
rémunération en prestation particulière « de la remise des dossiers en cas de non-renouvellement » (art 7.2.2 § 9 version 2005)

13) rémunération en prestation particulière « de la gestion des contrats d'entretien des éléments d'équipements nouveaux » (art 6.2 §3 version 2005)

15) rémunération en prestation particulière « de la gestion des sinistres affectant les parties communes ou les parties privatives » (art 6.2§5 version 2005)

rémunération en prestation particulière de « la gestion des sinistres » (art 7.2.2 §7 version 2005)

rémunération variable pour « la déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties privatives » (p7 tableau version 2008)

16) rémunération en prestation particulière « des travaux exécutés en cas d'urgence et excédants 762,24 € hors-taxes » (art 6.2§6 version 2005)

17) 19) rémunération en prestation particulière « des contentieux des impayés » et « du suivi des dossiers en recouvrement » (art 6.2§7 et 6.2§9 version 2005)

rémunération à la charge du syndicat de frais devant in fine être supportés par un copropriétaire défaillant (tableau version 2008 p 9)

18) rémunération en prestation particulière « des renseignements aux notaires et/ou aux administrations » (art 6.2§10 version 2005)

20) rémunération en prestation particulière « du dossier d'accueil » (art 7.2.2§8 version 2005)

21) rémunération en prestations particulières de frais administratifs hors affranchissement, en particulier de copies pour des actes de gestion courante (art 7.2.4 version 2005) (tableau 5.2.5 p 9 version 2008)

22) rémunération en prestation particulière « de autre » (art 7.2.4 §3 version 2005)

24) rémunération en prestations particulières des vérifications périodiques de sécurité ou autre (version 2008 tableau page2)

26) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic de la réception par le syndic de membres du conseil syndical (version 2008 tableau p 2)

28) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic des archives dormantes ou non dormantes (tableau version 2008)

29) rémunération en prestation particulière de la délivrance de copies sans distinction, ou à des tiers au contrat (version 2008 tableau p3)

32) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic des avis de travaux nécessitant accès aux parties privatives (version 2008 tableau p 3)

34) rémunération en prestation particulière de la location de parties communes (version 2008 tableau page 3)

36) rémunération en prestations particulières des études juridiques, fiscales ou sociales fournies à un copropriétaire ou à des tiers (version 2008 tableau page 3)

38) rémunération en prestations particulières des travaux urgents ou la gestion des urgences (version 2008 tableau p 3)

39) rémunération en prestation particulière de la remise du dossier à avocat ou huissier (version 2008 tableau p 3)

41) rémunération en prestation particulière de en cas de mutation de lot, la délivrance d'un carnet d'entretien (version 2008 tableau page 4)

42) rémunération en prestation particulière de la délivrance de copies des diagnostics (version 2008 tableau p 4)

43) rémunération en prestations particulières des informations nécessaires à l'établissement des diagnostics (version 2008 tableau page 4)

44) rémunération en prestation particulière de l'actualisation de l'état daté (version 2008 tableau p 4)

45) rémunération en prestation particulière de l'élaboration des règles de fonctionnement du conseil syndical (version 2008 tableau page 4)

46) rémunération en prestation particulière de l'obtention d'autorisation d'urbanisme sur travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau page 4)

47) rémunération en prestation particulière de la mise en concurrence sur travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

48) rémunération en prestations particulières des appels d'offres et études devis sur travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

49) rémunération en prestation particulière de la passation des marchés sur travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

50) rémunération en prestation particulière de la déclaration d'ouverture du chantier pour des travaux hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

51) rémunération en prestations particulières des interactions entre prestataires sur travaux votés pour des travaux hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

52) rémunération en prestation particulière de la réception des travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

53) rémunération en prestation particulière de l'obtention de dossiers de fin de chantier pour des travaux hors budget prévisionnel (version 2008 tableau page 4)

54) rémunération en prestation particulière de la vérification ou le paiement de factures sur travaux hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

55) rémunération en prestation particulière de l'approbation du compte travaux et le compte-rendu de la délégation du choix des prestataires (version 2008 tableau p 4)

56) rémunération en prestation particulière de l'assistance aux travaux et aux missions des prestataires hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

57) rémunération en prestation particulière des emprunts ou subventions ou le mandataire commun (version 2008 tableau p 4)

58) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic des appels de fonds sur travaux hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 5)

59) rémunération en prestation particulière de l'intervention du syndic pour des travaux à la demande d'un copropriétaire (version 2008 tableau p 5)

60) rémunération en prestations particulières des placements des fonds et affectation des intérêts (version 2008 tableau p 5)

61) rémunération en prestation particulière de la garantie financière apportée (version 2008 tableau p 5)

63) rémunération en prestation particulière de l'aide aux déclarations fiscales des copropriétaires (version 2008 tableau p 5)

64) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic de l'indication de la TVA aux copropriétaires (version 2008 tableau p 5)

65) rémunération en prestation particulière de la préparation de l'assemblée générale annuelle nécessitant recherches et études (version 2008 tableau p 6)

66) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic de la notification par remise des convocations à l'assemblée générale (version 2008 tableau p6)

67) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic de la tenue de l'assemblée générale en dehors des heures ouvrables à la discrétion du syndic (version 2008 tableau p 6)

68) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic de l'intervention d'un collaborateur du syndic (version 2008 tableau p 6)

69) rémunération en prestation particulière de la rédaction du compte rendu des conseils syndicaux (version 2008 tableau p6)

70) rémunération en prestation particulière de l'assistance à un conseil syndical supplémentaire (version 2008 tableau p 7)

71) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic de la gestion de la prévoyance du personnel (version 2008 tableau p 7)

72) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic de la préparation du dossier de retraite du personnel (version 2008 tableau p 7)

75) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic d'un licenciement (version 2008 tableau p 7)

*Dit que les clauses du contrat diffusé par la SA B
jugées abusives ou illicites sont réputées non écrites*

*Ordonné en tant que de besoin la suppression par la SA B
de la totalité des clauses déclarées abusives ou illicites
de la version de son contrat toujours proposée et des contrats en cours
au jour du prononcé du présent jugement dans un délai de 4 mois à
compter de la signification du présent jugement, et ce, passé ce délai,
sous astreinte provisoire de 1.000 euros par jour de retard pendant une
durée de 2 mois*

*Condamné la SA B à payer à l'association U
la somme de 4.0000 euros en réparation du préjudice
collectif*

*Condamné la SA B à payer à l'U.
38 la somme de 3.000 euros en réparation de son préjudice associatif*

*Ordonné la publication dans les journaux LE DAUPHINE LIBÉRÉ et
PARU VENDU du présent jugement par extrait inventoriant les clauses
écartées, à l'initiative de l'association U et aux frais
de la société SA B dans la limite de la somme
totale de 1.500 euros par publication*

*Ordonné que la SA B porte, dans le mois qui suit
la signification de la présente décision, sur la page d'accueil de son site
internet (www.botor.com) la même mention, en caractères suffisamment
apparents, selon laquelle, dans une instance l'opposant à l'association
U elle a été condamnée, avec exécution
provisoire, par jugement du 2 novembre 2009 du Tribunal de Grande
Instance de GRENOBLE, à la suppression en tant que de besoin de 61
clauses abusives ou illicites des contrats types de syndic de copropriété
qu'elle propose aux consommateurs, outre la mise en place d'un lien
permettant d'avoir la liste des clauses déclarées abusives ou illicites
telles qu'énoncées dans le dispositif du présent jugement, et ce pendant
une durée d'un mois*

*Débouté l'U. du surplus de ses prétentions au titre des clauses
abusives ou illicites*

*Débouté la SA B de sa demande de dommages et
intérêts pour procédure abusive*

*Condamné la SA B à payer à l'Association U
somme de 3000 euros en application de l'article 700
du code de procédure civile
Rejeté le surplus des prétentions des parties en application de l'article
700 du code de procédure civile*

*Condamné la SA B aux entiers dépens de
l'instance*

*Accordé aux Avocats de la cause le bénéfice des dispositions de l'article
699 du code de procédure civile*

*Ordonné l'exécution provisoire de la décision, à l'exception de la
publication et de la diffusion par voie de presse et sur le site internet de
la SA B*

Le 23 novembre 2009, la SA B a relevé appel de cette décision. Par conclusions signifiées le 4 mars 2013 elle demande à la cour de :

"À titre principal

Déclarer irrecevable l'U en toutes ses demandes la présente procédure ne pouvant correspondre à une action que peut valablement engager une association de défense de consommateurs au visa de l'article L 421-6 du code de la consommation, l'établissement du contrat de syndic s'inscrivant dans un mécanisme légal et réglementaire, après respect d'un délai d'études et de réflexion par la collectivité des copropriétaires, ce qui interdit tout abus au détriment d'un consommateur isolé de la part d'un professionnel.

Constater de surcroît, que l'U n'est pas recevable à critiquer un modèle de contrat de syndic, alors que chacun des contrats de la société concluante fait l'objet d'une négociation en assemblée générale.

Constater dès lors, le caractère abusif de la demande d'imaginer précipitamment par l'U pour tenter d'interférer avec la négociation nationale alors en cours et qui a abouti à l'avis du Conseil National de la Consommation du 27 septembre 2007, spécialement après la promulgation de l'arrêté du 19 mars 2010 qui a étendu à tous les syndicats professionnels l'avis du CNC.

Condamner en conséquence reconventionnellement l'U à verser à la société B la somme de 10.000 € à titre de dommages et intérêts, outre celle de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile pour la procédure d'appel

Condamner l'U à rembourser à la société B la somme de 46.100,31 euros déjà versée suite au jugement du 2 novembre 2009 assorti de l'exécution provisoire et ce avec intérêts de retard au taux légal depuis la date de versement effectué par courrier du 19 novembre 2009.

La condamner aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Subsidiairement

Constater que l'U tente d'obtenir la réparation d'un préjudice qu'elle qualifie elle-même d'antérieur, dès lors qu'il ne pourrait en tout état de cause, découler que du caractère prétendument abusif ou déséquilibré de clause figurant dans un ancien contrat de syndic qui n'est aujourd'hui et depuis l'introduction de la présente procédure, plus utilisé.

Constater qu'au terme d'un arrêt du 1^{er} février 2005 concernant précisément l'U, la Cour de Cassation a rappelé que lorsque la preuve n'était pas rapportée de ce que le contrat eût été proposé à des particuliers postérieurement à l'introduction de l'instance, l'action de l'association de défense des consommateurs, initialement recevable, devient sans objet relativement à la demande de suppression des clauses abusives et dépourvue de fondement quant à l'indemnisation du préjudice prétendument causé à l'intérêt collectif des consommateurs et l'association doit être déboutée de sa demande en dommages et intérêts.

Dire par ailleurs, que les juges ne peuvent examiner que les clauses critiquées figurant dans les contrats substitués au jour où il statue, à ceux antérieurement proposés aux consommateurs.

Constater en outre que ce n'est pas au professionnel qu'il appartient de prouver que le modèle n'est plus proposé aux consommateurs, mais à l'association d'établir qu'il l'est encore.

Constater que l'U ne démontre pas que les anciens contrats de syndic auraient été proposés à des copropriétaires depuis l'introduction de la présente procédure.

Constater en tout état de cause que l'U n'a pas cru devoir maintenir les demandes formulées dans son assignation initiale, relativement aux clauses figurant dans l'ancien projet de contrat de syndic de la société concluyente et dont l'annulation avait pourtant conduit les premiers juges à condamner la société B à des dommages et intérêts.

Débouter en conséquence l'U de toutes ses demandes fins et conclusions, relativement aux clauses figurant dans l'ancien projet de contrat de syndic de la société concluyente.

La condamner reconventionnellement au versement des sommes déjà réclamées ci-dessus et aux entiers dépens.

Très subsidiairement

Constater que les clauses figurant dans le nouveau contrat de syndic de la société B (version 2012) ne présente pas de déséquilibre significatif, ni d'illicéité, d'illégalité ou d'abus quelconque qui devrait entraîner leur annulation et qu'elles sont au contraire parfaitement conformes à celles qui ont été souhaitées par les associations de consommateurs représentatives dont l'U nationale.

Dire que l'arrêté du 19 mars 2010 désormais fixe une liste minimale (mais exhaustive) des prestations de gestion courante et qu'il y a lieu d'en déduire, sans avoir à dégager d'autres critères, que les prestations qui ne figurent pas dans cette liste peuvent donner lieu pour le syndic, à une rémunération spécifique.

Constater en effet, comme l'a jugé la sixième chambre du tribunal de grande instance de Grenoble dans un jugement du 3 novembre 2011, que l'arrêté du 19 mars 2010 a éteint pour l'avenir le contentieux relatif au point de savoir quelles sont les prestations qui doivent être considérées comme de gestion courante et les autres.

Constater à ce titre que le nouveau contrat de syndic de la société B (version 2012) est en tout point conforme à l'arrêté du 19 mars 2010.

Débouter en conséquence l'U de toutes ses demandes sauf à ramener à un montant symbolique l'indemnité pouvant revenir à l'U pour les seules clauses encore en litige.

La condamner reconventionnellement au versement des sommes déjà réclamées ci-dessus et aux entiers dépens."

Aux termes de conclusions signifiées le 31 mars 2013 l'association U
demande à la cour de :

Dire recevables et bien-fondées ses demandes.

Dire en conséquence irrecevable l'appel de l'agence pour acquiescement quant aux clauses jugées irrégulières et enfin concernant les diverses clauses qui n'ont pas été retenues par le tribunal, à l'exception de celles objet de l'appel incident de l'U soit les clauses numéro 19,36, 41, 42, 43,57, 59,63 et 64.

Confirmer comme illicites ou abusives chacune des clauses qui :

-permet au syndic de s'approprier les fruits du compte de la copropriété (numéro 4)

Classe en prestations variables hors gestion courante :

- le suivi de tous les travaux (numéro 9)
- les actions en justice (suivi de procédure) (numéro 10)
- la déclaration de sinistre concernant les parties communes et où les parties privatives lorsque le dommage à sa source dans les parties privatives (numéro 15)
- les travaux urgents ou la gestion des urgences (numéro 16)
- le contentieux des impayés (numéro 17)
- au titre du recouvrement des charges impayées, les relances (numéro 19)
- les tirages des documents (à l'unité) hors affranchissement, frais d'affranchissement, d'acheminement, (numéro 21)
- la réception du président du conseil syndical ou des conseillers, à leur demande (numéro 26)
- la délivrance de copies au conseil syndical (numéro 29)
- les travaux urgents (numéro 38)
- dans l'hypothèse d'une mutation de lot, la délivrance du carnet d'entretien (numéro 41)
- (à la charge du copropriétaire vendeur) une actualisation de l'état daté (numéro 44)

outre concernant les travaux votés en assemblée générale, une série de prestations :

- l'obtention des autorisations d'urbanisme (numéro 46)
- les appels d'offres, étude des devis et mise en concurrence pour les travaux hors budget (47)
- les recensements et mise en concurrence des prestataires : maître d'oeuvre, coordinateur SPS, dommages ouvrage, contrôle technique (numéro 48)
- les négociations et passations des marchés des prestataires (numéro 49)
- les déclarations d'ouverture de chantier et obligations éventuelles dues aux coordinateurs SPS (numéro 50)
- l'organisation des l'interactions entre prestataires (numéro 51)
- les réceptions des ouvrages de signature des procès-verbaux, levée des réserves (numéro 52)
- l'obtention (?) sans réserve des dossiers de fin de chantier : DIUO, etc. (Numéro 53)
- les vérifications des factures et règlements et répartitions des factures (numéro 54)

- l'approbation du compte travaux et compte rendu de la délégation du choix des prestataires (numéro 55)
- les appels de fonds sur travaux (ou autre hors budget) (numéro 58)
- au titre de l'assemblée générale annuelle la préparation nécessitant recherches et études et analyses (numéro 65)
- la présence exceptionnelle d'un collaborateur que ce soit à propos de la tenue de l'assemblée générale ou des réunions du conseil syndical (numéro 68)
- concernant la gestion du personnel : la gestion de la prévoyance des salariés (numéro 71)
- ou encore la préparation du dossier de retraite (numéro 72)
- ou encore un licenciement (numéro 75)

Constater que l'agence n'établit pas avoir substitué sa version 2012 du contrat (utilisé dans 3 ou 6 copropriétés... mais différemment) aux versions précédentes.

Au besoin constater la suppression provisoire et interdire l'usage à l'avenir (pour l'ensemble des clauses dont la suppression serait devenue sans objet) des clauses suivantes qui :

- ne prévoit pas précisément la durée du mandat du syndic (numéro 1)
- permet au syndic de mettre fin à ses fonctions sans prévoir sa succession par la convocation d'une assemblée générale (numéro 2)
- prévoit que les fonds de la copropriété seront versés sur un compte non séparé (numéro 3)
- limite la garantie des fonds à ceux déposés sur le compte du syndic (numéro 5)

ou les clauses qui classent en prestations particulières et non gestion courantes :

- des prestations au bénéfice d'un copropriétaire (numéro 6)
- le changement de propriétaire (numéro 7)
- les frais de mise en demeure mise à la charge de la copropriété (numéro 8)
- la remise du dossier au successeur (numéro 11)
- la gestion des contrats d'entretien des équipements nouveaux (numéro 13)
- les renseignements au notaire ou à l'administration (numéro 18)
- la remise d'un dossier d'accueil (numéro 20)
- des prestations autres sans précision (numéro 22)
- la gestion des vérifications périodiques : sécurité incendie etc (numéro 24)
- distingue concernant les archives celles qui seraient non dormantes, qui ressortiraient de la gestion courante et celles qui seraient dormantes qui n'en feraient pas partie (numéro 28)
- les notifications des travaux nécessitant l'accès aux parties privatives (numéro 32)
- la location de parties communes (numéro 34)
- les études particulières pour un copropriétaire sur les plan fiscal, juridique et social... Ou encore les consultations et renseignements aux locataires et aux associations de locataires (numéro 36)
- les frais à la charge du syndicat pour recouvrement et remise du dossier à l'huissier et/ou à l'avocat (numéro 39)
- la délivrance des copies des diagnostics réalisés sur les parties communes (numéro 42)

- la communication des informations nécessaires à l'établissement des diagnostics (numéro 43)
- relativement au fonctionnement du conseil syndical "le fait d'élaborer les règles relatives à sa composition, son organisation et à son fonctionnement et faire adopter ensuite par l'assemblée générale" (numéro 45)
- les emprunts ou financements par subventions : ANH, DME, etc ou encore "le mandataire commun en cas de subventions publiques" (numéro 57)
- les travaux à la demande d'un copropriétaire (numéro 59)
- à la charge du syndicat les placements des fonds et d'affectation des intérêts (numéro 60)
- relativement aux comptes copropriétaire, les aides aux déclarations fiscales à la charge d'un copropriétaire (numéro 63)
- l'indication de la TVA (à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires) (numéro 64)
- au titre de l'assemblée générale annuelle mais hors gestion courante, la notification de la convocation par remise contre émargement (numéro 66)
- la tenue de l'assemblée générale en dehors des heures de bureau (ouvrables) en tout cas spécifiées au contrat (numéro 67)
- relativement au conseil syndical la rédaction du compte rendu de la réunion et envoi (numéro 69)
- les réunions supplémentaires du conseil syndical au-delà d'un certain nombre, à fixer... (Numéro 70)

Faire droit à l'appel incident de l'U et dire illicites ou abusives chacune des quatre clauses qui :

- classe en prestations particulières la gestion des consommations, forfait et régularisation sur compteur (numéro 14)
- classe en prestations variables, la prestation dite "injonction de payer" (numéro 40)
- classe hors gestion courante, les relations avec l'inspection du travail (numéro 73)
- ou encore un contrôle URSSAF (numéro 74)

Elever le montant des dommages intérêts pour le préjudice collectif à la somme de 152.000 €"

Confirmer le jugement pour le surplus.

Lui donner acte de ce qu'elle s'en rapporte sur les clauses de la version 2005 (dont en partie reprise dans la version 2008).

* * Condamner l'agence aux dépens et sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile à lui verser pour la procédure d'appel la somme de 3.500 €.

Par conclusions signifiées le 6 septembre 2012 la F demande à la cour d'infirmer partiellement le jugement entrepris et fait appel incident en concluant au rejet des demandes de l'UFC 38 comme étant irrecevables ou subsidiairement mal fondées, au débouté de l'appel incident de l'U et à la condamnation de cette dernière aux dépens et à lui payer 3.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la recevabilité de l'appel de la SA B R

Attendu que l'appel interjeté par la SA B est recevable dès lors que la présomption d'acquiescement ne s'applique pas lorsque le jugement a comme en l'espèce prononcé l'exécution provisoire, étant souligné que la société B a adressé le 19 novembre 2010 un contrat de syndic version 2010 en précisant que cela ne préjugait en rien de l'appel qu'elle pourrait interjeter, qu'elle a ensuite adressé un contrat version mai 2012, lequel reprend certaines clauses du contrat 2008 et qu'il n'est pas contesté qu'elle a ensuite sollicité et obtenu la suspension de l'exécution de l'exécution provisoire ;

Sur la recevabilité de l'action engagée par l'U

Attendu qu'en vertu de l'article 8 de la directive 93/13 CEE suivant lequel les Etats membres peuvent adopter ou maintenir des dispositions plus strictes compatibles avec le traité, pour assurer un niveau de protection plus élevé au consommateur, l'article L132-1 du Code de la consommation dans sa version applicable au présent litige et depuis la loi 95-96 du 1^{er} février 1995, prévoit que dans les contrats conclus entre professionnels et non professionnels ou consommateurs sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ;

Que dès lors que le non professionnel, dont il est constant qu'il peut en la matière être une personne morale, est assimilé par la loi française à un consommateur pour bénéficier de cette protection particulière, il s'ensuit que les associations habilitées peuvent en vertu de l'article L 421-6 du code de la consommation engager une action préventive en suppression de clauses abusives et/ou illicites contenues dans un contrat proposé par un professionnel à un consommateur ou à un non professionnel personne physique ou personne morale ;

Qu'en l'espèce l'objet du syndicat de copropriétaires conféré par l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 à savoir la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes ne saurait être assimilé à une activité économique ;

Qu'il est en outre composé de copropriétaires consommateurs dont le regroupement en une structure juridique ayant le statut de personne morale ne lui confère pas, de ce seul fait, la qualité de professionnel de l'immobilier ;

Qu'il importe peu par ailleurs, que le contrat litigieux ne soit pas un contrat d'adhésion, ce que la loi n'impose pas pour son application, dès lors que le contrat est proposé ou destiné au syndicat des copropriétaires ;

Sur l'irrecevabilité de la demande de l'U concernant les contrats de syndic dans leurs versions 2005 et 2008

Attendu tout d'abord que l'U malgré les termes contradictoires du dispositif de ses conclusions qui s'en rapportent sur les clauses version 2005, abandonne aux termes de celles-ci (page 6) les critiques formulées sur les clauses du seul contrat 2005 qui ne sont plus dans la version 2008 et se limite à critiquer les clauses des contrats dans leurs versions 2008 et 2012 ;

Que la SA conclut que d'une part le contrat version octobre 2005 n'était plus proposé postérieurement à l'assignation du 22 juin 2007, que le contrat 2008 n'est plus utilisé et qu'il lui a été substitué un contrat version mai 2012 non seulement proposé mais réellement utilisé;

(Qu'effectivement les contrats conclus en 2012 avec des syndicats de copropriété qu'elle verse aux débats, démontrent qu'elle propose une nouvelle version de son contrat de syndic ;

Attendu par conséquent que la cour entend dans un premier stade examiner successivement l'ensemble des clauses critiquées par l'association U contenues dans les documents contractuels, substitués au jour où elle statue, à ceux antérieurement proposés aux consommateurs, c'est à dire telles qu'elles résultent du contrat de syndic dans sa version 2012 ;

Les clauses du contrat de syndic version mai 2012

Attendu que modifiant l'arrêté n°86-63/A du 2 décembre 1986 relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs d'activité, l'arrêté NOVELLI du 19 mars 2010 institue une liste minimale des prestations de gestion courante incluses dans le forfait annuel, reprenant ainsi globalement, la liste issue du groupe de travail du Conseil National de la Consommation, pour permettre de la sorte aux copropriétés, d'établir des comparaisons entre les différents contrats de syndic et de les mettre en concurrence ;

Qu'il en résulte que cette liste n'est pas exhaustive et que les parties peuvent d'un commun accord prévoir d'augmenter le nombre de ces prestations, sauf à veiller, comme le recommande la Commission des Clauses Abusives dans son dernier avis du 15 septembre 2011, au respect de l'arrêté dont s'agit, en différenciant les prestations courantes des prestations variables, au strict respect des dispositions légales et/ou réglementaires en matière de copropriété (loi du 10 juillet 1965 et décret du 17 mars 1967) et en matière d'activité des syndicats professionnels (loi du 2 janvier 1970 dite loi HOGUET), à la suppression des clauses relatives aux prestations particulières redondantes par rapport à des prestations de gestion courante, à la suppression des clauses relatives à des prestations particulières redondantes par rapport à d'autres prestations particulières ainsi qu'à la suppression des clauses imprécises ;

Que cet arrêté entré en vigueur le 1^{er} juillet 2010, précise que toute prestation particulière doit figurer explicitement en tant que telle dans le contrat de syndic et que le contenu de celle-ci doit être défini avec précision dans les rubriques correspondantes figurant dans le contrat de syndic ;

(Que si les tâches dévolues au syndic sont fixées par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (dont l'article 18) et s'imposent à lui, la gestion courante d'une copropriété ne se confond pas avec ces dispositions et doit s'entendre des prestations de base effectuées par un syndic c'est à dire des prestations réalisées et renouvelées régulièrement par le syndic tout au long de son mandat annuel, biennal ou triennal telles qu'elles figurent dans l'arrêté sus-visé, le juge n'ayant pas à se substituer au législateur ou à l'autorité réglementaire pour ajouter à la liste établie ;

1) Sur la destination des produits des fonds disponibles placés sur un compte courant bancaire ou postal ouvert au nom du syndic.

Attendu que contrairement à ce que soutient l'U... cette disposition du contrat de syndic figurant dans la version 2008 à l'article 7.2 alinéa 2 ne figure plus dans la version 2012 ;

2) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel des "travaux hors budget votés en assemblée générale" tableau page 4 qui renvoie à l'article 5.2.4.1 "en cas de vote de travaux visés aux articles 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et 44 du décret du 17 mars 1967 c'est-à-dire de travaux non prévus au budget prévisionnel, le syndic pourra se voir accorder des honoraires spécifiques votés par l'assemblée générale. À titre indicatif les honoraires actuellement proposés sont de (...) pour cent TTC sur le montant des travaux TTC.(...) Et tableau page 4"

Attendu qu'il résulte des dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 que seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au syndic et que ces honoraires sont votés lors de la même assemblée que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité ;

Qu'en l'espèce le contrat vise expressément dans ce chapitre, les travaux hors budget prévisionnel (cf article 44 du décret), par opposition aux travaux d'entretien et de maintenance visés dans un chapitre précédent et dont la gestion administrative est classée en prestations invariables relevant de la gestion courante du syndic conformément à l'arrêté du 19 mars 2010 ;

Que les prestations proposées et non pas imposées, sont celles que facturerait un maître d'oeuvre dont la copropriété reste libre de solliciter les services ;

(Que le fait de préciser que le barème est donné à titre indicatif et non impératif permet de considérer que ce barème ne lie pas les parties et n'est pas contradictoire avec la négociation préalable et le vote de l'assemblée générale, mais donne à tout le moins un ordre d'idée aux copropriétaires et une base de négociation ;

Qu'il s'ensuit que cette clause n'est donc ni illicite ni abusive et que l'U... sera déboutée de ce chef de demande ;

3)Contentieux - procédures tableau page 3:
Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel, de la constitution et du suivi des dossiers à l'huissier, l'avocat, l'assureur protection juridique.

Attendu que dès lors que l'arrêté du 19 mars 2010 ne classe pas de telles prestations parmi les prestations invariables, cette clause n'est pas illicite ;

Qu'elle n'est pas abusive en ce qu'elle n'induit pas une double rémunération pour la même prestation ;

Que cette clause n'est ni illicite ni abusive ;

4) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel : Assurance- gestion et suivi des dossiers de sinistres (tableau page 7)

Attendu qu'aux termes de l'arrêté du 10 mars 2010 relève de la gestion courante la déclaration des sinistres concernant les parties communes d'une part et les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes d'autre part ;

Que l'arrêté ne prévoit pas en revanche que le suivi des dossiers de sinistre dont l'ampleur conduit le syndic à des diligences variables en fonction des sinistres, relève de la gestion courante, faute de prévisibilité ;

Que cette clause n'est ni illicite ni abusive ;

5) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel de "la gestion des urgences sur site (déplacements, mise en oeuvre des mesures conservatoires" tableau page 8

Attendu que l'arrêté du 19 mars 2010 classe en gestion courante la gestion des travaux d'entretien et de maintenance, qui sont des travaux prévus au budget prévisionnel ;

Que les travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 concernant les travaux d'entretien courant exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir les défaillances d'un élément d'équipement commun, les menues réparations, les travaux de remplacement d'éléments d'équipement commun lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien ainsi que les vérifications périodiques imposées par la réglementation en vigueur sur les éléments d'équipement commun ;

Que cette définition exclut la notion d'urgence laquelle fait référence à un sinistre, par hypothèse non prévisible et dont la gestion induit une prestation supplémentaire qui n'est pas incluse dans la gestion courante du syndic censé par ses diligences, prévenir les interventions en urgence ;

Qu'il s'ensuit que cette clause n'est ni abusive ni illicite ;

**6)Contentieux - recouvrement des impayés tableau page 3
Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel des relances avant mise en demeure**

Attendu que le contrat 2012 distingue d'une part en page 8 les prestations variables dues par le syndicat et imputable au seul copropriétaire concerné non incluses dans le forfait annuel et qui, sont au sens de l'article 10-1a de la loi du 10 juillet 1965, considérées comme nécessaires , d'autre part en page 3 chapitre "contentieux" les prestations variables dues par le syndicat non incluses dans le forfait annuel du syndic, à savoir la relance avant mise en demeure, l'injonction de payer, la constitution et le suivi des dossiers à l'huissier, l'avocat, l'assureur protection juridique ;

Qu'aux termes de l'article 10-1 a) de la loi du 10 juillet 1965 *sont imputables au seul copropriétaire concerné les frais nécessaires exposés par le syndicat notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes d'huissier de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur*

Que ces dispositions relatives aux rapports entre le syndicat des copropriétaires et chaque copropriétaire, concernent les frais dits "nécessaires", en l'espèce tarifés forfaitairement ou au coût réel, de recouvrement d'une créance justifiée du syndicat à l'encontre d'un copropriétaire, que le premier peut réclamer au second ;

Mais que ces dispositions ne trouvent pas à s'appliquer aux honoraires du syndic qui entrent dans les frais irrépétibles que le syndicat des copropriétaires doit avancer pour recouvrer sa créance et peut réclamer au titre de l'article 700 du code de procédure civile dans le cas d'une procédure contentieuse ;

Qu'en tout état de cause, ne s'agissant pas de prestations récurrentes et prévisibles, la SA B est fondée à classer celles-ci dans les prestations à rémunération variable et en conséquence à solliciter à la copropriété des honoraires particuliers à ce titre ;

Que cette clause n'est illicite ni abusive ;

7) Frais particuliers page 11 tirage des documents à l'unité frais d'affranchissements, d'acheminement facturation au coût réel.

Attendu que le contrat précise que sont facturés en sus, les documents visés aux prestations suivantes :

- la mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat
- les appels de fonds sur travaux (ou autres hors budget)
- les appels de provisions sur budget prévisionnel,
- l'élaboration et l'envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions,
- l'envoi et la notification du procès verbal,

Qu'il ne s'agit pas de prestations rémunérées, mais de frais dont l'arrêté du 19 mars 2010 prévoit expressément, qu'ils ne sont pas compris dans le forfait de gestion courante en ce qui concerne :

- 1) l'élaboration et l'envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions,
- 2)l'envoi et la notification du procès verbal d'assemblée générale,
- 3)l'appel des provisions sur budget prévisionnel,
- 4) la mise à disposition et la communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndic ;

Que l'arrêté prévoit également que les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris en matière de recherche et d'entretien préalable du personnel du syndicat, prestation classée parmi les prestations de gestion courante ;

- 2 Qu'il est logique que les documents afférents aux appels de fonds sur travaux ou autres hors budget prévisionnel dont le nombre n'est pas prévisible suivent le même sort ;

Que cette clause n'est ni abusive ni illicite ;

8) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel de la gestion des vérifications périodiques (sécurité incendie, DTA ect)

- * Que cette clause ne figure plus dans le contrat 2012 ;

9) Classement en prestations variables mais inclus dans le forfait annuel de la réception du président du conseil syndical et des conseillers à leur demande tableau page 2

Attendu que l'arrêté du 19 mars 2010 prévoit que le syndic établit le budget prévisionnel avec le conseil syndical et qu'il est présent à la réunion du conseil syndical précédant l'assemblée générale annuelle, enfin qu'il recueille ses avis écrits lorsque sa consultation est obligatoire ;

Que si cette prestation qui est indépendante des prestations sus-visées figure à juste titre parmi les prestations variables, elle ne saurait sans porter atteinte à la liberté contractuelle et à la libre concurrence, être incluse d'office dans le forfait sauf à l'alourdir, alors qu'il peut ne pas être de l'intérêt d'une copropriété en fonction de ses spécificités de voir forfaitiser cette prestation ;

- 6 Que cette clause est donc abusive en ce qu'elle ne prévoit pas que son intégration dans le forfait annuel du syndic se fera après négociation, en accord avec le syndicat des copropriétaires ;

10) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel de la gestion des archives dormantes

- 11) Classement en prestations variables incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic de la notification des travaux nécessitant l'accès aux parties privatives

- 12) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel de la location des parties communes :

13) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel des études particulières pour un copropriétaire sur les plans fiscal, juridique et social....des consultations et renseignements aux locataires et aux associations de locataires.

14) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel de la remise du dossier à l'huissier et à l'avocat

15)16)17) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel des copies des diagnostics réalisés sur les parties communes, de la communication des informations nécessaires à l'établissement des diagnostics, de la délivrance du carnet d'entretien dans le cadre d'une mutation de lot

Attendu que l'ensemble de ces clauses ne figurent plus dans le contrat de syndic version mai 2012 ;

18) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel de l'actualisation de l'état daté tableau page 8

Attendu que la délivrance de l'état daté, légalement imputable au seul copropriétaire n'est pas visée par l'arrêté du 19 mars 2010, et la clause qui prévoit ainsi une prestation étrangère au contrat de syndic, inopposable par application de l'article 1165 du code civil, au copropriétaire qui n'est pas partie à la convention doit être déclaré abusive ;

Qu'en outre l'état daté fourni devant nécessairement être mis à jour, le syndic ne saurait prétendre à une rémunération supplémentaire à ce titre ;

Que la clause est par conséquent abusive ;

19) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel de l'élaboration à la demande du conseil syndical des règles relatives à sa composition, son organisation et son fonctionnement tableau page 3

Attendu qu'aux termes de l'article 22 du décret du 17 mars 1967, les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical sont fixées soit par le règlement de copropriété soit par l'assemblée qui désigne les membres du conseil syndical, de sorte qu'il n'appartient pas au syndic dont ce n'est pas la mission, de s'immiscer d'une quelconque façon dans le fonctionnement d'un organe chargé de le contrôler, peu important que ce soit à la demande du conseil syndical ;

Que cette clause est illicite ;

20 à 32) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel des travaux hors budget votés en assemblée générale, tableau page 4 soit les prestations suivantes :

- obtention des autorisations d'urbanisme,
- les appels d'offres étude des devis et mise en concurrence pour les travaux hors budget,
- le recensement et la mise en concurrence des prestataires,
- la négociation et la passation des marchés des prestataires,
- la déclaration d'ouverture de chantier,
- l'organisation des interactions entre prestataires intellectuels pendant les études techniques,
- les réceptions des ouvrages, signature des procès-verbaux de levée des réserves,
- l'obtention sans réserve des dossiers de fin de chantier et article 5.2.4.1
- vérification des factures
- règlement et répartition des factures,
- approbation du compte travaux et compte rendu de la délégation du choix des prestataires
- assistance aux travaux et aux missions des prestataires
- des appels de fonds sur travaux votés

(Attendu que pour les motifs exposés à la clause n°2 ces clauses ne sont ni illicites ni abusives ;

33) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel des emprunts, financements par subventions (ANAH, ADEME, ect...) imputables au seul copropriétaire concerné.

34) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel des travaux réalisés à la demande d'un copropriétaire.

35) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel de la garantie financière apportée par le syndic pour les comptes de prévoyance.

36) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel des aides aux déclarations fiscales à la charge d'un copropriétaire.

37) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel de l'indication de la TVA à la demande d'un copropriétaire.

Attendu que l'ensemble de ces clauses ne figurent plus dans la version 2012 du contrat de syndic ;

38) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel, des travaux préparatoires au vote d'une résolution qui n'a pas recueilli un vote favorable et a nécessité des recherches, études et analyses (exemple : cession partie commune, travaux hors budget) tableau page 5

Attendu que s'agissant d'une prestation spécifique ni certaine ni prévisible, et distincte de la tenue de l'assemblée générale annuelle laquelle relève de la gestion courante, il est légitime qu'elle donne droit à une rémunération supplémentaire ;

Que cette clause n'est ni illicite ni abusive ;

39) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel des assemblées générales tenues en dehors des heures d'ouverture de bureaux

Attendu que cette clause ne figure plus dans la version 2012 du contrat de syndic ;

40)41) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel de la présence exceptionnelle d'un collaborateur du syndic à l'assemblée générale et/ou au conseil syndical à la demande du conseil syndical tableau page 6

Attendu qu'aux termes de l'arrêté du 19 mars 2010, constitue une prestation invariable relevant de la gestion courante du syndic la présence du syndic ou de son représentant d'une part à la réunion du conseil syndical précédant l'assemblée générale annuelle et d'autre part à l'assemblée générale annuelle, de sorte que le choix fait par le syndic de déléguer tout ou partie des tâches qui lui sont dévolues par la loi à un ou plusieurs collaborateurs ne saurait donner lieu à une rémunération supplémentaire, l'organisation interne du syndic seul titulaire du contrat de mandat, n'étant pas opposable au syndicat ;

Que dès lors que la présence de ce collaborateur qui assiste le syndic ou son représentant, a été sollicitée par le conseil syndical, cette prestation complémentaire exceptionnelle qui n'est ainsi ni récurrente ni prévisible autorise une rémunération variable en dehors du forfait annuel ;

Que cette clause n'est ni illicite ni abusive ;

42) Classement en prestations variables incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic de la rédaction du compte rendu de la réunion et l'envoi du procès verbal du conseil syndical.

43) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel d'une réunion supplémentaire du conseil syndical au-delà de deux réunions

Attendu que ces deux clauses ne figurent plus dans la version 2012 du contrat de syndic ;

44)45)46) Classement en prestations variables incluses dans le forfait annuel de la gestion de la prévoyance salariale, de la préparation du dossier de retraite et du licenciement d'un salarié de la copropriété

Attendu que les prestations sus-visées ne sont pas visées dans les dispositions de l'arrêté du 19 mars 2010 relatives à la gestion du personnel du syndicat des copropriétaires et concernant les prestations de base dites invariables relevant de la gestion courante du syndic ;

Que dès lors, les prestations sus-visées figurent à juste titre parmi les prestations variables, mais ne sauraient sans porter atteinte à la liberté contractuelle et à la libre concurrence, être incluses d'office dans le forfait sauf à l'alourdir, alors qu'il peut ne pas être de l'intérêt d'une copropriété en fonction de ses spécificités et notamment de l'âge de ses employés de voir forfaitiser lesdites prestations ;

Que ces clauses sont par conséquent abusives ;

47) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel, de l'estimation des consommations, forfaits et régularisation sur compteurs en l'absence de relevés" (tableau page 6)

Attendu que cette clause doit être examinée au regard de la clause précédente qui stipule, conformément aux dispositions de l'arrêté du 19 mars 2010, que relève de la gestion courante du syndic l'imputation des consommations individuelles "de" (d'eau) ou d'énergie issues des relevés, lorsque les compteurs sont déjà installés lors de la désignation du syndic";

Que la clause litigieuse concernant l'imputation des consommations individuelles lorsque l'installation des compteurs intervient après la signature du contrat de syndic n'est ni illicite ni abusive jusqu'au terme de ce contrat, dès lors qu'il s'agit d'une prestation non prévisible qu'il n'a pas intégré dans le calcul de son forfait ;

48) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel, de la prestation "injonction de payer" (tableau page 3)

Attendu que l'arrêté du 19 mars 2010 ne classe pas dans les prestations de gestion courante le recouvrement des charges impayées, de sorte que le classement en prestations variables de la procédure d'injonction de payer initiée par le syndic lui-même n'est ni abusif ni illicite ;

49) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel, des relations avec l'inspection du travail (tableau page 7)

50) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel, d'un contrôle URSSAF (tableau page 7)

Attendu que ces prestations qui ne sont pas visées par l'arrêté du 19 mars 2010 ne constituent pas des prestations récurrentes et prévisibles mais nécessitent un travail supplémentaire de la part du syndic justifiant qu'elles soit classées en prestations variables ;

Sur les dommages et intérêts pour préjudice collectif

Attendu que l'action en suppression des clauses abusives vise également à obtenir la réparation du préjudice subi par l'ensemble des consommateurs, dès lors que la stipulation de clauses abusives constitue en elle-même une faute de nature à porter atteinte à l'intérêt collectif des consommateurs, en ce qu'elles ont permis au professionnel d'obtenir des avantages illégitimes en terme de rémunération ;

Qu'en l'espèce il apparaît qu'un certain nombre de clauses (18) du contrat de syndic dans sa version 2008 ont été soit supprimées soit modifiées et validées par la cour dans la version 2012 ;

Qu'en revanche certaines clauses invalidées par le tribunal subsistent dans leur état antérieur ou légèrement modifiées et sont invalidées par la cour :

- la clause n°9 relative à la réception du conseil syndical
- la clause n°18 relative à l'actualisation de l'état daté
- la clause n°19 relatives à l'élaboration des règles relatives au conseil syndical,
- les clauses n°44, 45 et 46 relatives à la gestion de la prévoyance salariale, préparation du dossier de retraite de licenciement d'un salarié

soit 6 clauses sur les 27 clauses encore en vigueur dans le contrat 2012, soumises à la cour, lesquelles ainsi utilisées depuis 5 ans par la SA B justifient de fixer à la somme de 10.000 € l'indemnisation du préjudice collectif de l'U ;

Sur l'indemnisation du préjudice associatif

Attendu que l'U déploie une importante activité pour lutter contre les clauses abusives contenues dans les contrats proposés aux consommateurs par différents professionnels, ce qui justifie son préjudice associatif ;

Que postérieurement au jugement déféré, la SA B a modifié son contrat en 2010 puis en 2012 pendant l'instance d'appel, contraignant l'U à étudier et faire des recherches supplémentaires sur les nouvelles clauses ;

Qu'il est donc équitable de condamner la SA B à lui payer une somme de 3.000 € en réparation de son préjudice associatif ;

Sur l'astreinte

Attendu qu'afin de garantir l'effectivité de l'application de la présente décision, il y a lieu, en application des articles 33 et suivants de la loi n°91-650 du 9 juillet 1991, d'ordonner la suppression par la SA B TORROLLION des clauses déclarées abusives ou illicites de la version du contrat proposée et des contrats en cours au jour du prononcé du présent arrêt dans un délai de 3 mois à compter de la signification de celui-ci, et ce, passé ce délai, sous astreinte provisoire de 1000 € par jour de retard pendant une durée de 2 mois ;

Sur les demandes reconventionnelles en dommages et intérêts de la société B

Attendu que l'action engagée par l'U ne saurait être qualifiée d'abusives dès lors que cette association a obtenu gain de cause même partiellement ;

Que la SA B sera déboutée de cette demande ;

Sur la demande de la SA B en remboursement de la somme de 46.100,31 € et l'appel incident de l'U

Attendu que la SA B demande à la cour dans son dispositif de condamner l'UFC 38 à rembourser à la société B la somme de 46.100,31 euros déjà versée suite au jugement du 2 novembre 2009 assortie de l'exécution provisoire et ce avec intérêts de retard au taux légal depuis la date de versement effectué par courrier du 19 novembre 2009 ;

Que dans le corps de ses conclusions elle demande le remboursement de la somme de 46.000 €, ce qui correspond exactement aux 40.000 € alloués au titre du préjudice collectif, 3.000 € alloués au titre du préjudice associatif et 3.000 € alloués au titre de l'article 700 du code de procédure civile, à l'association UFC 38, de sorte que la cour retiendra ce dernier chiffre, faute d'explication sur la somme supplémentaire de 100,31 € ;

Que ces sommes ont été accordées à l'U en considération d'un contrat qui était en vigueur en première instance et des préjudices occasionnés par les clauses contenues dans celui-ci, que la mise en place du contrat 2012 n'efface pas ;

Qu'en l'espèce, il convient par conséquent, pour les besoins de cette demande et quand bien même la demande à proprement parler de suppression des clauses contenues dans le contrat 2008 est devenue sans objet dès lors qu'il n'est plus proposé au consommateur, de statuer sur la régularité des clauses figurant au contrat édité en 2008, et au jour de l'assignation en justice de la SA B juin 2007, clauses dont l'invalidation par le tribunal a donné lieu à l'allocation à l'U des indemnités sus-visés ;

(Que l'examen de cette demande implique corrélativement d'examiner les clauses objet de l'appel incident de l'U ;

Attendu qu'antérieurement à l'arrêté du 19 mars 2010, si la distinction entre les prestations de gestion courante et les prestations particulières existait déjà aux termes d'un arrêté 86-63 A du 2 décembre 1986, celui-ci ne définissait pas précisément ce qui relevait de l'un ou l'autre régime de prestations ;

Que par référence à la liste issue du groupe de travail du Conseil National de la Consommation, laquelle a été d'ailleurs globalement reprise par l'arrêté Novelli de 2010, il est permis de retenir que les actes de gestion courante sont ceux qui, dans le cadre d'un fonctionnement habituel de la copropriété, se renouvellent régulièrement et sont suffisamment prévisibles pour faire l'objet d'une tarification forfaitaire ;

Que les clauses ci-dessous seront examinées dans l'ordre adopté par le tribunal ;

4) "si les fonds du syndicat de copropriétaires sont versés au compte courant bancaire ou postal ouvert au nom du syndic, les charges et les produits éventuels provenant de la gestion et du fonctionnement de ce compte sont à la charge et/ou au bénéfice du syndic" (art 7.2 alinéa 2 version 2008)

Attendu qu'une telle clause est illicite car contraire aux dispositions de l'article 35-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 qui impose une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires pour décider du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits ;

10) rémunération en prestations variables "des actions en justice" (tableau page 3 version 2008)

Attendu que dès lors que le nombre et la nature des actions en justice en défense ou en demande ne sont pas prévisibles, de même que le travail supplémentaire donné au syndic par un contentieux judiciaire n'est pas quantifiable à l'avance, la rémunération variable d'une telle prestation n'est pas en elle-même abusive ou illicite ;

14) Classement en prestations variables, de la gestion des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs" (tableau version 2008 section "compte copropriétaire")

Attendu que cette clause doit être examinée au regard de la clause précédente qui stipule que relève de la gestion courante du syndic l'imputation des consommations individuelles d'eau ou d'énergie issues des relevés, lorsque les compteurs d'eau sont déjà installés lors de la désignation du syndic ;

Que tel n'est pas le cas lorsque, comme en l'espèce, les compteurs sont installés après son élection, de sorte que cette clause n'est ni illicite ni abusive ;

15) Classement prestations variables de "la déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties privatives" (p7 tableau version 2008)

Attendu qu'en égard à la mission de conservation de l'immeuble dévolue au syndic par application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, la déclaration des sinistres affectant les parties communes peu importe leur origine, relève de sa gestion courante ;

Que par ailleurs, la déclaration de sinistre concernant les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties privatives ne regarde pas le syndic ;

Que cette clause est abusive ;

17) rémunération en prestations variables "du recouvrement des impayés" et tableau version 2008 p 9 prévoyant la rémunération au forfait des prestations afférentes

Attendu qu'aux termes de l'article 10-1 a) de la loi du 10 juillet 1965 sont imputables au seul copropriétaire concerné les frais nécessaires exposés par le syndicat notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes d'huissier de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur

Que ces dispositions relatives aux rapports entre le syndicat des copropriétaires et chaque copropriétaire, concernent les frais dits "nécessaires", en l'espèce tarifés forfaitairement ou au coût réel, de recouvrement d'une créance justifiée du syndicat à l'encontre d'un copropriétaire, que le premier peut réclamer au second ;
Mais que ces dispositions ne trouvent pas à s'appliquer aux honoraires du syndic qui entrent dans les frais irrépétibles que le syndicat des copropriétaires doit avancer et peut toutefois réclamer au titre de l'article 700 du code de procédure civile dans le cas d'une procédure contentieuse ;

Qu'en tout état de cause, ne s'agissant pas de prestations récurrentes et prévisibles, la SA B est fondée à classer celles-ci dans les prestations à rémunération variable et en conséquence à solliciter à la copropriété des honoraires particuliers à ce titre ;

Que cette clause n'est ni illicite ni abusive ;

**21) "frais particuliers "
frais de tirage, d'acheminements (...) (tableau 5.2.5 p 9 version 2008)**

Attendu que le contrat précise que sont facturés en sus les documents visés aux prestations suivantes :

- la mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat
- des appels de fonds sur travaux (ou autres hors budget)
- des appels de provisions sur budget prévisionnel,
- de l'élaboration et de l'envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions,
- de l'envoi et de la notification du procès verbal,

Qu'il ne s'agit pas de prestations rémunérées, mais de frais ;

Attendu que les frais de tirage, d'affranchissement et d'acheminement en matière d'assemblée générale ne font pas partie des charges de prestations courantes que le syndic doit forfaitiser, dès lors que, sans compter les divisions ou les regroupements possibles de lots, le nombre de notifications obligatoires des procès verbaux d'assemblée générale adressés aux seuls copropriétaires défaillants ou opposants n'est pas prévisible, pas plus que le nombre de documents joints à la convocation à l'assemblée, le nombre d'appels de fonds sur travaux hors budget, le nombre de pièces ou documents qu'il faudra communiquer au conseil syndical ;

Que cette clause n'est ni abusive ni illicite ;

24) Classement en prestations variables, des vérifications périodiques de sécurité ou autre (version 2008 tableau page 2)

Attendu que d'une part les contrôles de sécurité rendus obligatoires par la réglementation en vigueur et assimilées en ce qui concerne les éléments d'équipement communs, à des travaux de maintenance, par l'article 45 alinéa 3 du décret de 1967 sont obligatoirement renouvelés et par conséquent prévisibles, de sorte qu'ils doivent être inclus dans la gestion courante objet du forfait annuel, à charge pour le professionnel d'en estimer le coût préalablement à la signature du mandat au vu des caractéristiques de la copropriété ;

Que la clause litigieuse doit être déclarée abusive ;

26) Classement en prestations variables comprises dans le forfait annuel tel qu'issu du choix du syndic de la réception par ce dernier du président ou des conseillers à leur demande (version 2008 tableau p 2)

Attendu qu'aux termes de l'article 21 de la loi n°65-657 du 10 juillet 1965 le Conseil syndical assiste le syndic, contrôle sa gestion et doit rendre un avis obligatoire en certaines matières de sorte qu'il entre dans la gestion courante du syndic de recueillir ses avis écrits lorsque sa consultation est obligatoire ;

Que l'intervention du conseil syndical auprès du syndic se produit essentiellement au moment de préparer l'assemblée générale annuelle, de sorte qu'en dehors de celle-ci, la réception des membres du conseil syndical n'est ni récurrente ni prévisible ;

Que la prestation litigieuse constitue donc une prestation variable, que le contrat de syndic peut intégrer dans son forfait annuel, sauf à en alourdir le montant ;

Que cette clause est néanmoins abusive en ce qu'elle laisse le choix au seul syndic de l'inclure dans le forfait annuel alors que ce choix doit ressortir d'une négociation avec le syndicat des copropriétaires ;

28) Classement en prestations variables incluses dans le forfait annuel tel qu'issu du choix du syndic des archives dormantes (tableau page 3 version 2008)

Attendu que cette tâche est quantifiable et ne crée pas un travail supplémentaire important et relève par conséquent de la gestion courante du syndic de sorte qu'opérer une telle distinction sur le plan tarifaire étant source de contentieux sur la définition de chacune de ces catégories d'archives, cette clause doit être considérée comme abusive ;

29) Classement en prestations variables de la délivrance de copies (version 2008 tableau p3)

Attendu que cette clause qui ne fait aucune distinction entre les personnes auxquelles la copie de document est délivrée est abusive dès lors que le conseil syndical reçoit sur sa demande, en vertu de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, communication de tout document intéressant le syndic, et que par voie de conséquence relève de la gestion courante du syndic, la mise à disposition et la communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndic ;

32) Classement en prestations variables incluses dans le forfait annuel au choix du syndic des avis de travaux nécessitant accès aux parties privatives (version 2008 tableau p 3)

Attendu que cette tâche fait partie de la gestion des travaux dévolue au syndic et pour laquelle il reçoit déjà une rémunération, qu'il s'agisse de travaux de conservation, de maintenance de l'immeuble ou de travaux d'amélioration, de sorte que cette clause est abusive en ce qu'elle permet de facturer deux fois la même prestation ;

34) Classement en prestations variables de la location de parties communes (version 2008 tableau page 3)

Attendu que cette clause est abusive car il ne rentre pas dans la mission du syndic de copropriété d'exercer le rôle d'intermédiaire ou de gestionnaire de la location des parties communes et en ce qu'elle laisse penser que les copropriétaires sont tenus de recourir aux services de l'agence immobilière avec laquelle le syndic a régularisé le contrat de syndic pour la mise en location des parties communes ;

Qu'elle est en outre illicite au regard des dispositions 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 ;

36) Classement en prestations variables des études juridiques, fiscales ou sociales fournies à un copropriétaire ou à des tiers (version 2008 tableau page 3)

Attendu que cette clause est abusive en ce qu'elle prévoit une prestation étrangère au contrat de syndic, inopposable par application de l'article 1165 du Code civil, au copropriétaire qui n'est pas partie à la convention, clause qui est en outre susceptible de laisser croire au copropriétaire, qu'il doit s'adresser au syndic pour la réalisation de cette étude ;

38) Classement en prestations variables des travaux urgents ou la gestion des urgences (version 2008 tableau p 3)

Attendu que la gestion des travaux d'entretien et de maintenance sont des travaux prévus au budget prévisionnels ;

Que par opposition aux travaux non compris dans le budget prévisionnel mentionnés à l'article 14-2 et définis par l'article 44 du décret du 17 mars 1967, qui par essence ne sont pas prévisibles, les travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 sont des travaux dont la gestion relèvent par leur récurrence et leur prévisibilité de la gestion courante du syndic ;

Qu'ils concernent en effet les travaux d'entretien courant exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir les défaillances d'un élément d'équipement commun, les menues réparations, les travaux de remplacement d'éléments d'équipement commun lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien ainsi que les vérifications périodiques imposées par la réglementation en vigueur sur les éléments d'équipement commun ;

Que cette définition exclut toutefois la notion d'urgence, laquelle fait généralement référence à un sinistre, par hypothèse non prévisible et dont la gestion induit une prestation supplémentaire qui n'est pas incluse dans la gestion courante du syndic, censé par ses diligences, prévenir les interventions en urgence ;

Qu'il s'ensuit que cette clause n'est ni abusive ni illicite ;

39) Classement en prestations variables de la remise du dossier à avocat ou huissier (version 2008 tableau p 3)

40) Classement en prestations variables de la prestation dite "injonction de payer" (version 2008 page 3)

Attendu que si ces prestations ne sauraient en raison de leur caractère difficilement prévisible, relever de la gestion courante du syndic, il n'en demeure pas moins, qu'elles sont redondantes par rapport à la prestation relative aux "actions en justice" déjà classée dans les prestations variables (clause 10) ; eK ?

41) en cas de mutation de lot classement en prestation variable incluse dans le forfait annuel au choix du syndic, de la délivrance d'un carnet d'entretien (version 2008 tableau page 4)

42) en cas de mutation de lot classement en prestation variable non incluse dans le forfait annuel, imputable au seul copropriétaire concerné, de la délivrance de copies des diagnostics (version 2008 tableau p 4)

43) en cas de mutation de lot classement en prestation variable non incluse dans le forfait annuel, imputable au seul copropriétaire concerné, des informations nécessaires à l'établissement des diagnostics (version 2008 tableau page 4)

Attendu que ces clauses sont abusives en ce qu'elles prévoient des prestations étrangères au contrat de syndic, inopposables par application de l'article 1165 du code civil, au copropriétaire qui n'est pas partie à la convention ;

Qu'elles sont en outre illicites dès lors que le paiement d'honoraires est uniquement prévu pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation d'un lot par application de l'article 10-1-b de la loi du 10 juillet 1965 ;

44) en cas de mutation de lot, classement en prestations variables non incluse dans le forfait annuel, imputable au seul copropriétaire concerné, de l'actualisation de l'état daté (version 2008 tableau p 4)

Attendu que l'état daté fourni doit nécessairement être mis à jour de sorte que le syndic ne saurait obtenir du propriétaire vendeur une rémunération pour l'actualisation de l'état daté en sus de celle légalement instituée pour l'établissement de l'état daté ;

Que la clause est donc illicite et abusive pour les mêmes motifs que ceux exposés ci-dessus ;

45) Classement en prestations variables de l'élaboration des règles de fonctionnement du conseil syndical (version 2008 tableau page 4)

Attendu que si aux termes de l'article 22 du décret du 17 mars 1967, les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical sont fixées soit par le règlement de copropriété soit par l'assemblée qui désigne les membres du conseil syndical, il n'appartient pas au syndic dont ce n'est pas la mission, de s'immiscer d'une quelconque façon dans le fonctionnement d'un organe chargé de le contrôler ;

Que cette clause est illicite ;

46) rémunération en prestation particulière de l'obtention d'autorisation d'urbanisme sur travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau page 4)

47) Classement en prestations variables de la mise en concurrence sur travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

48) Classement en prestations variables des appels d'offres et études devis sur travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

49) Classement en prestations variables de la passation des marchés sur travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

50) Classement en prestations variables de la déclaration d'ouverture du chantier de travaux hors budgets prévisionnels (version 2008 tableau p 4)

51) Classement en prestations variables des interactions entre prestataires sur travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

52) Classement en prestations variables de la réception des travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

53) Classement en prestations variables de l'obtention de dossiers de fin de chantier pour des travaux hors budget prévisionnel (version 2008 tableau page 4)

54) Classement en prestations variables de la vérification ou le paiement de factures sur travaux hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

55) Classement en prestations variables de l'approbation du compte travaux et le compte-rendu de la délégation du choix des prestataires pour des travaux hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

56) Classement en prestations variables de l'assistance aux travaux et aux missions des prestataires pour des travaux hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 4)

Attendu qu'il résulte des dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 que seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au syndic et que ces honoraires sont votés lors de la même assemblée que les travaux concernés aux mêmes règles de majorité ;

Qu'en l'espèce le contrat vise expressément dans ce chapitre, les travaux hors budget prévisionnel (cf article 44 du décret), par opposition aux travaux d'entretien et de maintenance visés dans un chapitre précédent, dont la gestion administrative est classée en prestations invariables et relève de la gestion courante du syndic ;

Que les prestations proposées et non pas imposées sont celles que facturerait un maître d'oeuvre dont la copropriété reste libre de solliciter les services ;

Mais attendu qu'en prévoyant d'ores et déjà (et non pas à titre indicatif) le principe et le montant des honoraires spécifiques du syndic pour les travaux hors budget prévisionnels fixé à 2 % du montant TTC des travaux, alors que les honoraires éventuels du syndic doivent être décidés lors de l'assemblée autorisant ces travaux, ces clauses sont illicites ;

57) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel des emprunts, financement par subventions ANAH, ADEME etc subventions, imputable au seul copropriétaire concerné (version 2008 tableau p 4)

Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel du mandataire commun en cas de subventions publiques imputable au seul copropriétaire concerné (version 2008 tableau p 4)

Attendu que cette clause est abusive en ce qu'elle prévoit des prestations étrangères au contrat de syndic, inopposables par application de l'article 1165 du code civil, au copropriétaire qui n'est pas partie à la convention ;

58) Classement en prestations variables incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic des appels de fonds sur travaux hors budget prévisionnel (version 2008 tableau p 5)

Attendu que si cette prestation est effectivement une prestation variable pour les motifs visés aux clauses 46) à 56), en revanche la clause est abusive en ce qu'elle laisse le choix au seul syndic de l'inclure dans le forfait annuel, alors que ce choix susceptible d'alourdir le forfait en conséquence, doit ressortir d'un accord entre les parties ;

59) Classement en prestations variables de l'intervention du syndic pour des travaux à la demande d'un copropriétaire (version 2008 tableau p 5)

Attendu que cette clause est abusive d'une part en ce qu'elle prévoit une prestation étrangère au contrat de syndic, inopposable par application de l'article 1165 du Code civil, au copropriétaire qui n'est pas partie à la convention, d'autre part en ce qu'elle laisse croire aux copropriétaires qu'ils sont tenus, pour obtenir ce service, de recourir aux services de l'agence immobilière avec lequel le syndicat a régularisé un contrat de syndic ;

60) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel, des placements des fonds et affectation des intérêts (version 2008 tableau p 5)

Attendu que si le placement des fonds et l'affectation des intérêts produits est une compétence exclusive de l'assemblée générale par application de l'article 35-1 du décret de 1967, il n'en demeure pas moins que cette tâche qui n'est ni récurrente ni prévisible, ne relève pas de la gestion courante du syndic ;

Que cette clause n'est ni abusive ni illicite ;

61) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel de la garantie financière apportée par le syndic (version 2008 tableau p 5)

Attendu que cette garantie financière étant imposée par l'article 3 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, cette clause est abusive ;

63) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel de l'aide aux déclarations fiscales des copropriétaires, imputable au seul copropriétaire concerné (version 2008 tableau p 5)

Attendu que cette clause est abusive en ce qu'elle prévoit une prestation étrangère au contrat de syndic, inopposable par application de l'article 1165 du Code civil, au copropriétaire qui n'est pas partie à la convention,

64) Classement en prestations variables incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic de l'indication de la TVA à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires (version 2008 tableau p 5),

Attendu qu'il ne saurait être imputé au syndicat des copropriétaires le coût d'une prestation qui ne bénéficie qu'à certains copropriétaires et qui de ce fait ne relève pas de la gestion courante de la copropriété ;

Que la clause litigieuse doit être déclarée abusive ;

65) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel, de la préparation de l'assemblée générale annuelle nécessitant recherches et études (version 2008 tableau p 6)

Attendu que la tenue de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires relève de la gestion courante du syndic, ce qui implique que la préparation de celle-ci en fait également partie ;

Qu'il appartient en effet au syndic qui aurait fait un travail spécifique supplémentaire de recherches et d'étude, de prévoir une prestation distincte de celle relevant de la préparation de l'assemblée générale ;

Que cette clause est donc illicite et abusive en ce que stipuler une rémunération particulière en sus du forfait pour les motifs généraux et imprécis sus-visés, a pour conséquence de faire sortir indûment une prestation de la gestion courante et de créer une confusion dans l'esprit des copropriétaires sur les contours exacts de la gestion courante ;

66) Classement en prestations variables incluses dans le forfait annuel issues du choix du syndic de la notification par remise des convocations à l'assemblée générale (version 2008 tableau p6)

Attendu que la remise contre récépissé ou émargement est prévue par l'article 67 du décret du 17 mars 1967 ;

Que l'envoi de la convocation à l'assemblée générale annuelle des copropriétaires relève de la gestion courante du syndic dès lors qu'elle est récurrente et prévisible, peu important les modalités et son coût est intégré dans le forfait annuel (hors frais de tirages, affranchissement et acheminement) ;

Qu'en outre le syndic ne peut faire appel à un prestataire extérieur pour accomplir cette remise de convocations qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ;

Que cette clause est abusive en ce qu'elle classe cette prestation dans les prestations variables et laisse au seul choix du syndic la possibilité de l'inclure dans son forfait annuel ;

67) Classement en prestations variables incluses dans le forfait annuel issues du au choix du syndic de la tenue de l'assemblée générale en dehors des heures ouvrables (version 2008 tableau p 6)

Attendu que la tenue de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires est une prestation invariable relevant de la gestion courante du syndic ;

Qu'au vu des règles de vote en assemblée générale énoncées aux articles 24 et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, le syndic est tenu de mettre en oeuvre les mesures nécessaires pour qu'un maximum de copropriétaires puissent assister ou être représentés à cette assemblée générale, de sorte que la tenue en dehors des heures d'ouverture habituelle de la société T est récurrente et prévisible et relève ainsi de la gestion courante et non pas d'une prestation variable ;

Que la clause litigieuse doit être déclarée abusive ;

68) Classement en prestations variables incluses dans le forfait annuel issues du au choix du syndic de la présence exceptionnelle d'un collaborateur du syndic à l'assemblée générale annuelle à la demande du conseil syndical (version 2008 tableau p 6)

Attendu que la présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale annuelle relève de la gestion courante de celui-ci ;

Que dès lors que la présence de ce collaborateur qui assiste ainsi le syndic ou son représentant, a été sollicitée par le conseil syndical, cette prestation complémentaire exceptionnelle qui n'est ainsi ni récurrente ni prévisible est une prestation variable autorisant une rémunération supplémentaire ;

Que néanmoins le choix de l'inclure dans le forfait annuel étant dévolu au seul syndic alors qu'il est susceptible d'alourdir celui-ci, doit résulter d'une négociation et d'un accord entre les parties, en fait une clause abusive ;

69) Classement en prestations variables incluses dans le forfait annuel issues du au choix du syndic de la rédaction du compte rendu des conseils syndicaux (version 2008 tableau p 6)

Attendu qu'il n'appartient pas au syndic de rédiger le compte rendu d'un organe indépendant chargé en application de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 du contrôle de sa gestion et qu'il ne peut en conséquence solliciter aucune rémunération à ce titre ;

Que cette clause est abusive, peu important qu'elle puisse ne donner lieu à aucune rémunération en dehors du forfait annuel ;

70) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel de l'assistance du syndic à un ou plusieurs conseils syndicaux supplémentaires au-delà de deux conseils (version 2008 tableau p 7)

Attendu que si le conseil syndical est libre d'organiser ses réunions comme il l'entend en présence ou non du syndic, la présence obligatoire de ce dernier au conseil syndical précédant l'assemblée générale annuelle relève seule de la gestion courante du syndic, de sorte qu'en prévoyant qu'est incluse dans le forfait annuel sa présence à deux conseils syndicaux, cette clause n'est ni illicite ni abusive ;

Qu'il n'est pas abusif concernant les réunions supplémentaires du conseil syndical où sa présence sera requise et dont la prévisibilité n'est pas acquise, de stipuler que cette prestation est variable ;

Que cette clause n'est ni abusive ni illicite ;

71) Classement en prestations variables incluses dans le forfait annuel issues du au choix du syndic de la gestion de la prévoyance du personnel (version 2008 tableau p 7)

72) Classement en prestations variables incluses dans le forfait annuel issues du au choix du syndic de la préparation du dossier de retraite du personnel (version 2008 tableau p 7)

Attendu que les tâches sus-visées ne sont pas des prestations récurrentes et prévisibles mais nécessitent un travail supplémentaire évident de la part du syndic, qui justifient qu'elles soit classées en prestations variables ;

Que toutefois, elles ne sauraient sans porter atteinte à la liberté contractuelle et à la libre concurrence, être au seul choix du syndic, incluses dans le forfait sauf à l'alourdir, alors qu'il peut ne pas être de l'intérêt d'une copropriété en fonction de ses spécificités et notamment de l'âge de son ou de ses employés, de voir forfaitiser lesdites prestations ;

Que ces clauses sont par conséquent abusives ;

73) et 74) Classement en prestations variables des relations avec l'inspection du travail et d'un contrôle URSSAF

Attendu que compte tenu de leur imprévisibilité, lesdites prestations ne relèvent pas de la gestion courante du syndic et justifient une rémunération supplémentaire de celui-ci ;

75) Classement en prestations variables incluses dans le forfait annuel issues du au choix du syndic, du licenciement d'un salarié de la copropriété (version 2008 tableau p 7)

Attendu que pour les mêmes motifs que visées aux clauses 71) et 72) cette clause doit être qualifiée d'abusive ;

Attendu qu'en définitive, il s'avère que sur les 46 clauses du contrat de syndic dans sa version 2008 soumis à l'examen du tribunal, la cour relève que 41 clauses et non pas 46 étaient abusives et/ou illicites ;

Que pour évaluer le préjudice collectif subi par l'U le tribunal avait en outre et à tort, statué sur 14 clauses du contrat 2005 qui n'étaient plus en vigueur au moment où il statuait ;

Qu'il s'en déduit que le préjudice collectif était sensiblement inférieur à ce qu'a évalué le tribunal et doit être ramené à la somme de 25.000 € ;

Que l'évaluation du préjudice associatif qui était justifié par l'importante activité de l'U, notamment depuis 2005 dans ce dossier, a été exactement évaluée, de même que l'indemnité pour frais irrépétibles ;

Que l'U sera par conséquent condamnée à restituer à la SA B la somme de 15.000 € de ce chef, étant précisé que cette somme est productive d'intérêts au taux légal à compter de la notification valant mise en demeure de la décision ouvrant droit à restitution ;

Sur la demande de publication

Attendu que par application de l'article L 421-9 du Code de la consommation il convient d'ordonner la publication de la présente décision comme précisé au présent dispositif, cette publication ayant lieu dans le journal LE DAUPHINE LIBÉRÉ à l'initiative de l'association U
aux frais de la SA B dans la limite de la somme totale de 1.500 € ;

Que cette publication devra également pour assurer aux consommateurs une information effective la plus large possible, s'étendre au site internet de la SA B ;

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Statuant publiquement sur opposition par arrêt contradictoire après en avoir délibéré conformément à la loi,

Déclare la SA B
appel.

recevable en son

Déclare l'U recevable en ses prétentions de suppression des clauses abusives ou illicites des contrats types proposés et utilisés par la SA B

Vu le jugement du 2 novembre 2009

Constate que la SA B
nouveau contrat de syndic au 1^{er} mai 2012

a substitué un

Dit n'y avoir lieu à statuer sur la suppression des clauses abusives et/ou illicites du contrat de syndic dans sa version de mai 2008.

Déclare abusives les clauses suivantes du contrat de syndic version 2012 :

9) Classement en prestations variables mais inclus dans le forfait annuel de la réception du président du conseil syndical et des conseillers à leur demande tableau page 2

18) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel de l'actualisation de l'état daté tableau page 8

44)45)46) Classement en prestations variables incluses dans le forfait annuel de la gestion de la prévoyance salariale, de la préparation du dossier de retraite et du licenciement d'un salarié de la copropriété

Déclare illicite la clause suivante du contrat de syndic version 2012 :

19) Classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel de l'élaboration à la demande du conseil syndical des règles relatives à sa composition, son organisation et son fonctionnement tableau page 3

Dit que lesdites clauses jugées abusives ou illicites sont réputées non écrites

Déboute l'U du surplus de ses prétentions au titre du contrat de syndic version 2012.

Ordonne la suppression par la SA B des clauses déclarées abusives ou illicites de la version 2012 de son contrat toujours proposée et des contrats en cours au jour du prononcé du présent arrêt dans un délai de 3 mois à compter de la signification du présent arrêt, et ce, passé ce délai, sous astreinte provisoire de 1.000 € par jour de retard pendant une durée de 2 mois

Condamne la SA B à payer à l'association U la somme de 15.000 € en réparation du préjudice collectif.

Condamne la SA B à payer à l'U Que Choisir 38 la somme de 3.000 € en réparation de son préjudice associatif.

Déboute la SA B de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive.

Condamne l'U à restituer à la SA B la somme de 15.000 € suite à l'exécution provisoire du jugement ayant condamné cette société à lui verser 40.000 € au titre du préjudice collectif des consommateurs occasionné par le contrat de syndic dans sa version 2008.

Dit que cette somme est productive d'intérêts au taux légal à compter de la notification valant mise en demeure du présent arrêt.

Ordonne la publication dans les journaux LE DAUPHINE LIBÉRÉ du présent arrêt par extrait inventoriant les clauses écartées, à l'initiative de l'association U et aux frais de la société SA B dans la limite de la somme totale de 1.500€ par publication

Ordonne que la SA B porte, dans le mois qui suit la signification de la présente décision, sur la page d'accueil de son site internet (www. la même mention, en caractères suffisamment apparents, selon laquelle, dans une instance l'opposant à l'association U elle a été condamnée, par arrêt de la cour du 17 juin 2013 à la suppression de 6 clauses abusives ou illicites de son contrat type de syndic de copropriété version 2012 qu'elle propose aux consommateurs, outre la mise en place d'un lien permettant d'avoir la liste des clauses déclarées abusives ou illicites telles qu'énoncées dans le dispositif du présent arrêt et ce pendant une durée d'un mois.

Condamne en cause d'appel la SA B à payer à l'association U la somme de 2.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile

Déboute en cause d'appel la F et la SA B ON
Il ILIER de leurs demandes fondées sur l'article 700 du code de
procédure civile.

Condamne la SA B aux dépens de
l'instance d'appel avec application de l'article 699 du code de procédure
civile au profit de la SELARL DAUPHIN MIHAJLOVIC.

Prononcé par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties
en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au
deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile,

Signé par Madame KLAJNBERG, Président, et par Madame DESLANDE,
Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat
signataire.
Le Greffier

Le Président