

12150 E

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PARIS

8ème CHAMBRE 1ère SECTION

JUGEMENT RENDU LE 7 SEPTEMBRE 1999

DEMANDERESSE

N° du Rôle Général

98/088

L'Association C

» dont le siège social

est à PARIS

Assignation du :

9 décembre 1997

représentée par

Me Jérôme FRANCK, Avocat

M 1815

CLAUSES ABUSIVES

DEFENDERESSE

N° 8

Société F

dont le siège social est à PARIS

représentée par

SCP LEBLOND-CONSTANTIN et Associés

Avocat

P 88

page première



# MINUTE

AUDIENCE DU  
7 SEPTEMBRE 1999

8ème CHAMBRE  
1ère SECTION

N° 8

## COMPOSITION DU TRIBUNAL

Magistrats ayant délibéré

Madame LUPIAC	Premier Juge faisant fonction de Président
Madame BECOGNEE	Juge
Madame GIRARD	Juge

## GREFFIER

Monsieur PETIT

DEBATS : A l'audience du 15 juin 1999  
tenue publiquement.

JUGEMENT : Prononcé en audience publique,  
contradictoire,  
en premier ressort

La C  
a fait assigner, le 9 décembre 1997,  
la Société F pour voir dire que  
certaines clauses du contrat de syndic proposé par cet  
administrateur de biens devaient être réputées non écrites  
en application de l'article L. 132-1 du Code de la  
Consommation :

Dans ses dernières écritures  
récapitulatives du 3 mai 1999, elle invoque le caractère  
abusif de la clause de résiliation du contrat, de la clause re-  
page deuxième



# MINUTE

AUDIENCE DU  
7 SEPTEMBRE 1999

3ème CHAMBRE  
1ère SECTION

N° 8

---

lative à l'ouverture du compte bancaire au nom du syndic, de la clause relative à la fin du contrat et de la clause relative au recours et au litige.

Elle demande leur suppression sous astreinte.

Elle demande une somme de 30.000 francs en réparation du préjudice causé à l'intérêt collectif des consommateurs, une mesure de diffusion du jugement, le bénéfice de l'exécution provisoire, une somme de 10.000 francs au titre de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ;

Par conclusions récapitulatives du 3 mai 1999, la Société F souligne que la demande de la C doit être limitée à sa seule société et non aux autres sociétés du Groupe F et ne doit concerner que le seul contrat sur lequel l'examen a porté, soit sur le contrat proposé au Syndicat des Copropriétaires du 172-174, rue

Elle conclut au débouté de la C de ses demandes et, invoquant le caractère abusif de la démarche de cette organisation, demande sa condamnation à lui payer une somme de 500.000 francs à titre de dommages-intérêts et celle de 50.000 francs sur le fondement de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile.

.....

page troisième

U 

# MINUTE

AUDIENCE DU  
7 SEPTEMBRE 1999

8ème CHAMBRE  
1ère SECTION

N° 8

CECI ETANT EXPOSE,

## I. Observations préalables

Attendu que la Société F  
fait à juste titre remarquer que la  
demande ne peut être fondée sur la recommandation de la  
Commission des Clauses Abusives du 24 janvier 1996, qui  
ne présente aucun caractère normatif ;

Attendu, par contre, que la C  
doit être déclarée recevable à agir sur le fondement de  
l'article L. 132-1 du Code de la consommation, lequel  
dispose :

*« Dans des 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 ».*

Attendu, par ailleurs que si le  
contrat de syndic ne peut être entièrement considéré comme  
un contrat d'adhésion et que s'il arrive, de plus en plus  
souvent, que les clauses du mandat du syndic fassent l'objet  
d'une discussion détaillée lors de certaines assemblées gé-  
nérales, il n'en demeure pas moins, surtout lorsqu'il s'agit de  
cabinets d'administrateurs de biens importants, que les  
copropriétaires n'ont pas toujours les moyens juridiques d'en  
négocier les clauses, notamment dans la mesure où ils  
doivent souvent faire un choix précipité entre désigner ou  
renouveler le mandat ou se trouver sans syndic avec toutes  
page quatrième



# MINUTE

AUDIENCE DU  
7 SEPTEMBRE 1999

8ème CHAMBRE  
1ère SECTION

N° 8

les conséquences qui en résultent, alors, en outre, que, comme dans toutes assemblées délibérantes, des tensions existent toujours entre copropriétaires ;

Attendu, en tout état de cause que la Société F . étant un professionnel et le syndicat des copropriétaires concerné un non professionnel, les dispositions de l'article L. 132-1 du Code de la consommation sont applicables au présent litige.

## 2. Sur la clause de résiliation du contrat

Attendu que cette clause est ainsi libellée (II. DUREE, alinéas 2 et 3) :

*« Pendant cette période (durée du contrat), le contrat ne pourra être résilié par le Syndicat que pour motif légitime porté à la connaissance du syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception par le conseil syndical ou par plusieurs copropriétaires représentant au moins 25 % des voix de l'ensemble de la copropriété. L'assemblée devra alors statuer à la majorité des voix de tous les copropriétaires.*

*Le syndic, de son côté, pourra pendant la même période, mettre fin à ses fonctions, à condition d'en prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins TROIS MOIS à l'avance, le Président du Conseil Syndical ou, à défaut, chaque propriétaire » ;*

Attendu que la C critique cette clause en ce qu'elle institue au profit du syndic une facilité de résiliation discrétionnaire alors que le syndicat doit justifier d'un motif légitime ;

page cinquième



# MINUTE

AUDIENCE DU  
7 SEPTEMBRE 1999

8ème CHAMBRE  
1ère SECTION

N° 8

Attendu que la Société F .  
soutient au contraire qu'il existe une  
réciprocité et qu'en outre, dans l'intérêt du Syndicat et afin  
qu'il puisse trouver un successeur, elle s'impose à elle-même  
un préavis de trois mois ; qu'elle fait remarquer en outre que  
le syndic peut démissionner pour raison de convenance sans  
qu'intervienne la notion de faute ;

Attendu que le contrat de syndic  
est une convention de mandat ;

Attendu que l'article 2003 du Code  
civil, alinéa 3, permet au mandataire de renoncer à son  
mandat pour une cause valable ;

Que l'article 2004 institue au profit  
du mandant une possibilité de révocation de mandat « *quand  
bon lui semble* », sauf à ne pas commettre un abus de droit ;

Attendu qu'il ne s'agit pas d'un  
texte d'ordre public et que les parties peuvent convenir entre  
elles d'autres dispositions ;

Attendu, cependant, que ces  
conventions ne doivent pas instaurer un déséquilibre entre  
les parties lorsque le contrat entre dans la catégorie de ceux  
auxquels l'article L. 132-1 du Code de la consommation est  
applicable ;

Attendu que tel n'est pas le cas en  
ce qui concerne la clause contestée qui, contrairement à

page sixième

AUDIENCE DU  
7 SEPTEMBRE 1999

8ème CHAMBRE  
1ère SECTION

N° 8

---

l'article 2004 du Code civil, limite le droit de révocation du Syndicat et institue, en contradiction avec l'article 2003 du même code, une liberté totale de démission au profit du syndic sauf préavis ;

Attendu, en conséquence, que cette clause doit être considérée comme abusive et qu'il y a lieu de faire droit à la demande de la C. . . de ce chef ;

### 3. Sur le compte bancaire

Attendu que l'article VI prévoit, sous l'intitulé « GESTION DU COMPTE BANCAIRE » :

*« Les fonds du Syndicat seront impartis au compte de trésorerie de la copropriété dans le cadre du compte bancaire « Syndicat des Copropriétaires » du Cabinet F. . . , bénéficiant de la garantie ci-dessus indiquée et ce, en application de l'article 18, paragraphe 5 de la loi du 10 juillet 1965 et à la décision de l'assemblée générale.*

*La comptabilité de l'immeuble reste indépendante de celle des autres copropriétés.*

*F. . . bénéficiera de ce compte dans le cadre de la loi n°70-9 du 2 janvier 1972 et de l'article 35 du décret du 17 mars 1967 pris en application de la loi du 10 juillet 1965 ».*

Attendu que la C. . . soutient que cette clause oriente les copropriétaires de façon tendancieuse en ne lui présentant aucune autre alternative ;

page septième

Handwritten signature and mark consisting of a large, stylized 'U' shape followed by a vertical line with a crossbar and a small 'X' at the top.

# MINUTE

---

AUDIENCE DU  
7 SEPTEMBRE 1999

8ème CHAMBRE  
1ère SECTION

N° 6

---

Attendu que la Société F  
précise que, conformément à la loi, les  
copropriétaires sont appelés à délibérer sur l'ouverture ou  
non d'un compte séparé et en deuxième lieu seulement, à  
voter sur le contrat proposé ;

Attendu que l'article 18, alinéa 5  
de la loi du 10 juillet 1965 impose au syndic de soumettre au  
vote de l'assemblée la décision d'ouvrir ou non un compte  
bancaire séparé sur lequel seront versées toutes les  
sommes ou valeurs reçues par elle ;

Attendu qu'il s'agit là, à l'évi-  
dence, d'une des conditions essentielles du contrat de syndic  
dans la mesure notamment où les copropriétaires  
bénéficieront ou non des intérêts des sommes figurant au  
crédit de leur compte et d'un compte séparé les garantissant  
contre toute difficulté de trésorerie du syndic ; qu'en  
échange, ils auront ou non éventuellement à payer une  
rémunération complémentaire au syndic ;

Attendu qu'en application de  
l'article 11-4 et 29 du décret du 17 mars 1967, il appartient  
au syndic de notifier préalablement à la réunion de  
l'assemblée générale les conditions essentielles du contrat  
sur lequel portera leur vote ;

Attendu qu'en omettant de  
proposer dans son contrat une autre alternative que le  
compte unique, en s'abstenant de fixer les modalités de  
fonctionnement du compte séparé, en libellant la clause de  
telle sorte, notamment par des références constantes et am-

page huitième

> 



AUDIENCE DU  
7 SEPTEMBRE 1999

8ème CHAMBRE  
1ère SECTION

N° 8

---

biguës à des textes de loi, que les copropriétaires peuvent penser qu'il n'existe qu'une seule option conforme à la législation, la Société F .. propose un contrat ne respectant ni l'équilibre voulu par le législateur ni la liberté de choix, en toute connaissance de cause, entre compte séparé des copropriétaires et compte unique de syndic ;

Attendu qu'il y a lieu également de faire droit à la demande de la C en ce qui concerne cette clause ;

#### 4. Sur la clause relative aux frais de recouvrement

Attendu que sous la rubrique « *Modalités de recouvrement des charges ou appels de fond* », le contrat de syndic de F définit un protocole de recouvrement des charges et appels de fonds en prévoyant une première relance entre 15 jours et un mois, une deuxième relance à l'issue d'un mois et demi, une troisième relance au bout de deux mois puis, au début du quatrième mois, une remise du dossier à l'huis- sier ;

Qu'il est indiqué que le coût de ces démarches est donné en chapitre IX. 5c relatif aux prestations spéciales ;

Attendu que, dans ce chapitre, sont prévus et détaillés les divers frais de recouvrements ;

page neuvième

The image shows two handwritten marks at the bottom of the page. On the left is a simple, curved line resembling a stylized 'U' or a checkmark. On the right is a more complex, scribbled signature or mark.

# MINUTE

---

AUDIENCE DU  
7 SEPTEMBRE 1999

8ème CHAMBRE  
1ère SECTION

N° 8

---

Attendu que la C. considère  
comme abusif l'énoncé de ces frais de recouvrement et  
contraire à l'article 32 de la loi du 11 juillet 1991 ;

Attendu que la Société F  
remarque que le contrat définit les frais de  
recouvrement et non leur imputation ;

Attendu que l'article 32 alinéa 3 de  
la loi du 9 juillet 1991 dispose :

*« Sauf s'ils concernent un acte dont l'accomplissement est  
prescrit par la loi, les frais de recouvrement entrepris sans  
titre exécutoire restent à la charge du créancier. Toute  
stipulation contraire est réputée non écrite » ;*

Attendu que la C. ne s'ex-  
plique pas clairement sur la critique émise contre la clause  
du contrat de syndic relative aux frais de recouvrement, alors  
qu'il ne résulte d'aucune mention que le syndic s'engage à  
réclamer les frais de recouvrement au débiteur défaillant à  
titre individuel contrairement aux dispositions d'ordre public  
précitées ;

Attendu que la circonstance que,  
dans un relevé individuel, en exécution d'une clause du  
règlement de copropriété ou d'une résolution votée par les  
copropriétaires, le Syndic ait effectivement réclamé  
directement au débiteur défaillant le remboursement des  
frais de recouvrement, est indépendante de l'examen du  
contrat de syndic ;

page dixième

# MINUTE

AUDIENCE DU  
7 SEPTEMBRE 1999

2ème CHAMBRE  
1ère SECTION

N° 3

---

Qu'il y a lieu de rappeler à cet effet qu'en application de l'alinéa 4 de l'article 32 précité, le créancier qui justifie du caractère nécessaire des démarches entreprises pour recouvrer sa créance peut demander au Juge de l'exécution de laisser tout ou partie des frais ainsi exposés à la charge du débiteur de mauvaise foi ;

Attendu, en conséquence, qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la C en ce qui concerne cette clause ;

## 5. Sur les frais de transmission de dossier

Attendu que sous la rubrique « Ouverture, Clôture, Fin de Gestion, Rupture de contrat » (le 2ème alinéa du barème de rémunération), il est prévu :

« Frais de transmission de dossier au nouveau syndic, un trimestre d'honoraires de base » ;

Attendu que la C considère cette clause comme abusive alors que la transmission du dossier est une obligation légale et que le syndic n'est dès lors pas fondé à demander une rémunération complémentaire à celle prévue pour la gestion courante ;

Que le fait de réclamer une somme forfaitaire sans détailler quelles seraient ces prestations complémentaires par rapport aux obligations légales est abusif ;

page onzième

The block contains two handwritten elements. On the left is a simple, curved line resembling a stylized 'D' or a checkmark. On the right is a more complex, cursive signature or set of initials.

MINU E

AUDIENCE DU  
7 SEPTEMBRE 1999

8ème CHAMBRE  
1ère SECTION

N° 5

---

Attendu que la Société F.  
conteste cette argumentation au motif que  
la remise des dossiers au successeur implique diverses  
prestations complémentaires méritant une rémunération, soit  
au temps passé, soit selon un forfait ;

Qu'elle remarque qu'en l'espèce,  
l'indemnité est de 8.650 francs HT soit moins de 200 francs  
HT par lot ;

Attendu que la transmission du  
dossier au successeur est une obligation légale imposée au  
syndic par l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 qui détaille  
de façon précise les pièces comptables et administratives et  
les fonds qui doivent être remis ; que ce texte détermine  
également les modalités de sa mise en oeuvre ;

Attendu que, dès lors, le syndic ne  
peut demander des émoluments pour l'exécution de cette  
obligation sauf s'il justifie de prestations complémentaires  
accomplies en dehors de celles résultant de l'obligation  
légale et non incluses dans le forfait de gestion courante ;

Attendu, en conséquence, que la  
C doit être déclarée bien fondée en sa demande relative  
à cette clause ;

**6. Sur la clause relative aux recours et aux litiges**

Attendu qu'il est prévu au Chapitre  
VII sous l'intitulé

page douzième

U



AUDIENCE DU  
7 SEPTEMBRE 1999

8ème CHAMBRE  
1ère SECTION

N° 8

« LITIGES ET RECLAMATIONS » :

*« En cas de litige pour l'exécution du contrat, les parties s'efforceront de trouver une solution amiable.*

*A ce titre, le Syndic accepte l'intervention d'associations d'usagers et des syndicats professionnels, par l'intermédiaire d'une commission de conciliation.*

*Il en est de même pour les litiges qui viendraient à naître entre le Syndic et un ou plusieurs copropriétaires.*

*Toutefois, l'avis du conseil syndical sera requis par cette commission de conciliation, ladite commission n'ayant qu'un avis qui peut ne pas satisfaire l'une ou l'autre des parties.*

*Dans cette hypothèse, chacune d'entre elles conserve la liberté de saisir le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, qui reste compétent... »*

Attendu que la C considère qu'il résulte de cette clause que la saisine de la commission présente un caractère impératif ; qu'elle limite le libre accès aux tribunaux et qu'elle est, en conséquence, abusive ; qu'il s'agirait d'une clause compromissoire entachée de nullité ;

Attendu que la Société F constate qu'il s'agit non d'une clause compromissoire mais d'une clause de tentative de conciliation et que si le syndic s'engage à accepter l'intervention d'une commission de conciliation, les copropriétaires n'ont aucune obligation d'y recourir ;

Attendu que pour apprécier le caractère abusif ou non de cette clause, il convient de dis-

page treizième



# MINUTE

AUDIENCE DU  
7 SEPTEMBRE 1999

8ème CHAMBRE  
1ère SECTION

N° 8

tinguer entre les litiges concernant le syndic et le syndicat et ceux concernant le syndic et les copropriétaires pris individuellement ;

Attendu que le premier paragraphe de la clause vise les litiges entre Syndic et Syndicat ;

Que le fait que les parties « s'efforceront » de trouver une solution amiable ne constitue pas un élément de contrainte ; que l'acceptation du syndic de se soumettre à une telle procédure de conciliation par l'intermédiaire d'une commission de conciliation est une démarche de bonne volonté ;

Que cette clause correspond plus à une déclaration d'intention qu'à un véritable engagement contractuel ;

Attendu, par contre, en ce qui concerne les paragraphes suivants qui concernent les litiges entre Syndic et Copropriétaires à titre individuel, qu'il est institué une véritable procédure ;

Attendu que la saisine préalable de la commission de conciliation paraît obligatoire ; qu'elle doit être précédée d'un avis du conseil syndical et que ce n'est que dans l'hypothèse où l'avis de la commission de conciliation ne la satisfait pas que la partie retrouve la liberté de saisir les tribunaux ;

Attendu que cette clause institue donc un préalable obligatoire de conciliation avant toute poursuite en justice ;

page quatorzième



AUDIENCE DU  
7 SEPTEMBRE 1999

8ème CHAMBRE  
1ère SECTION

N° 8

Attendu que l'obligation mise ainsi à la charge du copropriétaire à titre individuel se trouvant en litige avec le syndic, si elle ne caractérise pas une clause compromissoire en l'absence de force obligatoire de l'avis de la commission de conciliation, n'en présente pas moins un caractère abusif en ce qu'elle contraint le copropriétaire à un préliminaire de conciliation ;

Attendu, en conséquence, qu'il y a lieu de faire droit, pour cette partie de la clause, à la demande de la C ;

#### 7. Sur le préjudice allégué

Attendu qu'il ne résulte pas des éléments du dossier que le contrat, objet du litige, corresponde au modèle de contrat proposé en toutes circonstances par la Société F

Qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la mesure de diffusion sollicitée par la C ;

Attendu que la C ne justifie pas d'un préjudice particulier à l'appui de sa demande alors que l'action qu'elle a engagée entre dans la réalisation de son objet social ;

#### 8. Sur les frais irrépétibles

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de la C les frais non compris dans les dépens ;

page quinzisième

A handwritten mark resembling a large 'D' or a similar symbol is on the left, and a cursive signature is on the right.

# MINUTE

AUDIENCE DU  
7 SEPTEMBRE 1999

8ème CHAMBRE  
1ère SECTION

N° 8

## 9. Sur l'exécution provisoire

Attendu que cette mesure est nécessaire et compatible avec la nature du litige ;

### PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL,

Statuant publiquement par jugement contradictoire et en premier ressort ;

Déclare abusives en application de l'article 132-1 du Code de la consommation, en ce qui concerne le contrat passé entre la Société F et le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble 172-174, rue à PARIS :

- la clause relative au mode de résiliation du contrat figurant à l'article II : « *Durée* », alinéas 2 et 3 ;
- la clause « *GESTION DU COMPTE BANCAIRE* » figurant à l'article VI du contrat ;
- la clause relative aux « *FRAIS DE TRANSMISSION DE DOSSIER* » figurant à l'article VII « *REMUNERATION* » 2ème paragraphe ;
- la clause relative aux litiges entre syndic et copropriétaires à titre individuel figurant à l'article VII - paragraphes 2 et 3 ;

Dit que la Société F  
devra supprimer lesdites clauses dans le

page seizième



# MINUTE

AUDIENCE DU  
7 SEPTEMBRE 1999

8ème CHAMBRE  
1ère SECTION

N° 8

délai de deux mois à compter de la signification du présent jugement sous astreinte de MILLE FRANCS (1.000 francs) par jour de retard passé ledit délai ;

Déboute la C  
du surplus de ses demandes ;

Prononce l'exécution provisoire ;

Condamne la Société F  
à payer à la C  
une somme de DIX MILLE FRANCS (10.000 francs) en application de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ;

Condamne la Société F  
aux dépens

Fait et Jugé à PARIS LE SEPT SEPTEMBRE 1999

LE GREFFIER :



LE PRESIDENT :



mot rayé nul

ligne nulle

renvoi

page dix-septième et dernière

