

Copies exécutoires
délivrées aux parties le : **20 FEV. 2019**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 4 - Chambre 2

ARRÊT DU 19 DÉCEMBRE 2018

(n° 838, 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 16/18928 - N° Portalis
35L7-V-B7A-BZTLM

Décision déferée à la Cour : Jugement du 06 Septembre 2016 - Tribunal d'Instance de
PARIS 6ème - RG n° 11-16-000005

APPELANT

Syndicat des copropriétaires [REDACTED] - 75006 PARIS
représenté par son syndic en exercice, la SARL CABINET FABRICE SAULAIS : 54
rue Mazarine - 75006 PARIS
[REDACTED]
75006 PARIS

☞ Représenté par Me Christophe PIERRE, avocat postulant et plaidant, avocat au barreau de
PARIS, toque : D1846

INTIMEE

SARL NOUVELLE DEMEURE
74, boulevard Saint-Michel
75006 Paris
N° SIRET : 313 335 754 00021

☞ Représentée par Me Antoni MAZENQ, avocat postulant et plaidant, avocat au barreau de
PARIS, toque : P0296

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure
civile, l'affaire a été débattue le 16 Octobre 2018, en audience publique, les avocats ne s'y
étant pas opposé, devant M. Frédéric ARBELLOT, Conseiller, chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée
de :

M. Jean-Loup CARRIERE, Président de Chambre
M. Frédéric ARBELLOT, Conseiller
Mme Muriel PAGE, Conseillère

Greffier, lors des débats : M. Amédée TOUKO-TOMTA

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

- 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 M. Jean-Loup CARRIERE , Président de chambre et par Amédée TOUKO-TOMTA, Greffier présent lors de la mise à disposition.

FAITS & PROCÉDURE

L'immeuble en copropriété situé [REDACTED] à Paris (75006) a eu pour syndic la société Nouvelle Demeure qui a été régulièrement renouvelée dans ses fonctions de syndic depuis 1996 jusqu'à l'assemblée générale du 26 septembre 2013.

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 27 mai 2014 adressée à la présidente du conseil syndical, la société Nouvelle Demeure a démissionné de ces fonctions de syndic.

L'assemblée générale des copropriétaires du 10 septembre 2014 a désigné la société Cabinet Fabrice Saulais comme nouveau syndic de la copropriété en remplacement de la société Nouvelle Demeure.

Le 21 juin 2014, la société Nouvelle Demeure a prélevé un complément d'honoraires contractuels de 1 800 euros TTC au titre de son intérim jusqu'à la désignation du nouveau syndic.

Par acte du 24 novembre 2015, le syndicat des copropriétaires du [REDACTED] à Paris 6^{ème}, ci après le syndicat des copropriétaires ou le syndicat, a assigné la société Nouvelle Demeure, pour demander au tribunal, sous le bénéfice de l'exécution provisoire et au visa de l'article L 132-1 du code de la consommation et de la recommandation n° 11-1 relative au contrat de syndic de copropriété de la Commission des Clauses Abusives (BO CCRF du 26 avril 2012), de :

- juger abusive la disposition du contrat de syndic de la société Nouvelle Demeure pour la gestion de l'immeuble du [REDACTED] à Paris (75006) prévoyant un complément d'honoraires de 1 500 euros HT (1 800 euros TTC) en cas de démission ou cessation de la validité du mandat de gestion,
- condamner la société Nouvelle Demeure à lui payer les sommes suivantes :
 - + 1 800 euros TTC en remboursement des honoraires indûment prélevés à l'occasion de la fin de son mandat de syndic du 10 septembre 2014 ;
 - + 3 000 euros à titre de dommages et intérêts pour comportement déloyal et résistance abusive au remboursement des honoraires indûment prélevés ;
 - + 2 500 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Par jugement du 6 septembre 2016, le tribunal d'instance de Paris 6^{ème} a :

- débouté le syndicat des copropriétaires de toutes ses demandes,
- rejeté la demande reconventionnelle de la société Nouvelle Demeure de dommages et

intérêts pour procédure abusive,

- condamné le syndicat des copropriétaires aux dépens, ainsi qu'à payer à la société Nouvelle Demeure la somme de 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire.

Le syndicat des copropriétaires a relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 19 septembre 2016.

La procédure devant la cour a été clôturée le 3 octobre 2018.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Par conclusions signifiées le 28 avril 2018, le syndicat des copropriétaires, appelant, invite à la cour à :

- infirmer le jugement,
- juger non écrite la disposition du contrat de syndic de la société Nouvelle Demeure pour la gestion de l'immeuble du [REDACTED] à Paris (75006) prévoyant un complément d'honoraires de 1 500 euros HT (1 800 euros TTC) en cas de démission ou cessation de la validité du mandat de gestion,
- condamner la société Nouvelle Demeure à lui payer les sommes de :
 - + 1 800 euros TTC en remboursement des honoraires indûment prélevés à l'occasion de la fin de son mandat de syndic du 10 septembre 2014,
 - + 3 000 euros à titre de dommages et intérêts pour comportement déloyal et résistance abusive au remboursement des honoraires indûment prélevés,
 - + 3 500 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile;
- condamner la société Nouvelle Demeure aux dépens de première instance et d'appel ;

Par conclusions signifiées le 4 septembre 2018, la société Nouvelle Demeure, intimée, demande à la cour de :

- dire que la clause prévoyant un honoraire en cas de démission ou de cessation des fonctions de la société Nouvelle Demeure, à laquelle le syndicat des copropriétaires a librement souscrit, ne constitue, en aucun cas, une clause abusive,
- dire que le syndicat des copropriétaires ne rapporte pas la preuve d'un comportement déloyal ou d'une résistance abusive de sa part, ni d'un préjudice et d'un lien de causalité,
- dire irrecevable, en tout cas mal fondé, le syndicat des copropriétaires en l'ensemble de ses demandes, à toutes fins qu'elles comportent,
- confirmer le jugement déféré en toutes ses dispositions,
à titre subsidiaire,
- dire que le syndicat des copropriétaires a engagé sa responsabilité envers elle en n'effectuant pas les démarches auprès des différentes administrations et fournisseurs de la copropriété, afin de les informer du changement de syndic,
- condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 4 800 euros à titre de dommages et intérêts,
- ordonner la compensation entre les créances et dettes réciproques des parties,
en toute hypothèse,
- condamner le syndicat des copropriétaires aux dépens, ainsi qu'à lui payer la somme de 3 500 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

SUR CE,

La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déférée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

Sur la demande en restitution du complément d'honoraires perçu par l'ancien syndic

Aux termes de l'article 1103 nouveau du code civil (ancien article 1134 alinéa 1) "les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits" ;

Selon l'article L 132-1 du code de la consommation, "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" ;

La représentation d'un syndicat de copropriétaires par un syndic professionnel ne lui fait pas perdre sa qualité de non-professionnel, en sorte qu'il peut bénéficier des dispositions de l'article L 136-1 du code de la consommation en dépit de cette représentation ;

Il ressort des pièces produites (pièces n° 2 et 15 de l'intimée) que la clause litigieuse figurait (p. 2) dans les contrats de syndic établis par la société Nouvelle Demeure depuis qu'elle occupait les fonctions de syndic de la copropriété, tandis qu'elle stipulait à l'article "Contentieux / Procédures" qu'en cas de "démission ou cessation de la validité du mandat de gestion, complément d'honoraires : 1.500,00 euros H.T" ;

Il est établi que la société Nouvelle Demeure a été élue et réélue, de façon continue, par l'assemblée générale des copropriétaires en qualité de syndic de la copropriété sur la base de ce contrat depuis 1996, date de sa prise de fonction de syndic, jusqu'au 26 septembre 2013, date de la dernière assemblée générale qui a renouvelé son mandat à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés (pièce n° 1 de l'intimée) ;

Par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 27 mai 2014 adressée à la présidente du conseil syndical (Mme [REDACTED]) (p. 1), la société Nouvelle Demeure a démissionné de ces fonctions de syndic (pièce n° 12 de l'intimée) ;

La clause litigieuse, qui figure dans différents contrats établis par l'ancien syndic, la société Nouvelle Demeure, stipule un honoraire complémentaire, prévu dans le contrat de syndic approuvé par l'assemblée générale ;

Cet honoraire complémentaire ne dépend pas exclusivement du syndic en exercice en ce qu'il est prévu qu'il s'applique non seulement en cas de démission à l'initiative du syndic mais aussi en cas de "cessation de la validité du mandat" du syndic à l'initiative du syndicat des copropriétaires ;

En outre, cet honoraire complémentaire n'est pas sans fondement ni contrepartie en ce qu'il tend à rémunérer tant l'intérim assuré par l'ancien syndic jusqu'à la désignation du nouveau syndic, qui lui succède dans la gestion de la copropriété, que les obligations pesant sur lui de rendre les documents et comptes de la copropriété (situation de trésorerie, totalité des fonds disponibles, ensemble des documents et archives du syndicat puis, solde de fonds après apurement des comptes, état des comptes des copropriétaires et de ceux du syndicat, avec bordereau récapitulatif conformément aux dispositions de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965) ;

Le syndicat des copropriétaires, qui ne justifie pas en quoi la clause litigieuse rendrait plus difficile une révocation du mandat du syndic à l'initiative du non professionnel ou de celui-ci ou constituerait une rémunération particulière de prestations exceptionnelles non définies dans le contrat de syndic, n'établit pas son caractère abusif ;

Le jugement doit être confirmé en ce qu'il a débouté le syndicat de sa demande en restitution du complément d'honoraires perçu par le syndic à l'occasion de sa démission de ses fonctions de syndic ;

Sur les demandes de dommages-intérêts

La solution donnée au litige conduit à confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté la demande de dommage-intérêts formulée par le syndicat ;

La demande du syndicat ayant été rejeté, la demande subsidiaire de dommage-intérêts formulée par le syndicat des copropriétaires est sans objet ;

Sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement sur les dépens et l'application qui y a été équitablement faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Le syndicat, partie perdante, doit être condamné aux dépens d'appel, ainsi qu'à payer à la société Nouvelle Demeure la somme supplémentaire de 2 000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par le syndicat des copropriétaires ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant publiquement ;

Confirme le jugement ;

Y ajoutant,

Condamne le syndicat des copropriétaires du [REDACTED] à Paris 6^{ème} aux dépens d'appel, qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer à la société Nouvelle Demeure la somme supplémentaire de 2.000 € par application de l'article 700 du même code en cause d'appel ;

Rejette toute autre demande ;

LE GREFFIER



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
Le Greffier en Chef

LE PRÉSIDENT

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the President of the Court, is written over a faint circular stamp.

