Image not found or type unknown

L'identification des clauses abusives contenues dans les contrats de syndic de copropriété

publié le **27/02/2012**, vu **3489 fois**, Auteur : Mourad Medjnah

La Commission des clauses abusives recommande la suppression de vingt-quatre clauses abusives insérées dans les contrats de syndic de copropriété, et notamment celles qui incitent le syndic à procéder à une double facturation d'un même service. Il est impératif que les copropriétaires réunis en assemblée générale et leurs représentants du conseil syndical se manifestent auprès de leur syndic pour exiger la suppression de telles clauses qui contreviennent à des dispositions légales et/ou réglementaires.

Près de 16 ans après sa première recommandation sur le sujet (Recommandation n° 96-01, 17 novembre 1995), la Commission des clauses abusives a adopté une nouvelle recommandation relative aux contrats de syndic de copropriété (Recommandation n° 11-01 du 15 septembre 2011). La Commission recommande que soient éliminées des contrats de syndic de copropriété les vingt-quatre clauses suivantes ayant pour objet ou pour effet:

1° d'indiquer une durée du contrat ne correspondant pas aux dates d'effet et d'échéance mentionnées dans celui-ci;

2° de présenter l'ouverture d'un compte bancaire ou postal unique comme le principe et l'ouverture d'un compte séparé comme une prestation non comprise dans le forfait annuel;

3° de permettre au syndic la fixation unilatérale des honoraires de gestion locative d'une partie commune;

4° de rendre plus difficile la révocation du contrat de syndic de copropriété à l'initiative du consommateur ou non professionnel, qu'à celle du syndic;

5° de laisser le consommateur ou le non-professionnel dans l'ignorance du prix ou du mode de calcul du prix de certaines prestations;

6° d'inclure, sous la rubrique du contrat relative aux prestations de gestion courante, l'énumération de prestations facturées en sus du forfait annuel;

7° de décider du placement des fonds recueillis et l'affectation des intérêts produits sans vote exprès de l'assemblée générale;

8° de prévoir dans le contrat que le syndic pourra agir en qualité de courtier, sans délibération spéciale de l'assemblée générale des copropriétaires à ce sujet;

9° de mandater le syndic pour des prestations ne relevant pas de ses fonctions de syndic, sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires;

10° de prévoir une rémunération particulière du syndic dans le cas d'une déclaration de sinistre concernant les parties communes;

11° de prévoir la rémunération du syndic à titre de prestation particulière pour le suivi des travaux sans préciser la nature de ceux-ci;

12° de prévoir la rémunération particulière de prestations exceptionnelles non définies dans le contrat de syndic de copropriété;

13° de scinder des prestations de gestion courante en plusieurs prestations afin de permettre une rémunération au titre des prestations particulières;

14° de fixer dans le contrat de syndic de copropriété le montant des honoraires du syndic, au titre de travaux autres que d'entretien et de maintenance dont la liste est énoncée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 (*"Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes : 1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ; 2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ; 3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ; 4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ; 5° Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble"*);

15° de prévoir une rémunération particulière pour une prestation de gestion courante énumérée par l'arrêté du 2 décembre 1986 modifié relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs professionnels;

16° de facturer la notification des travaux nécessitant l'accès aux parties privatives, prestation déjà rémunérée au titre de la gestion de ces travaux;

17° d'offrir la possibilité de rémunérer deux fois une même prestation;

18° de mettre à la charge du syndicat des copropriétaires une prestation qui ne lui est pas imputable;

19° de permettre au professionnel de facturer deux fois la même prestation;

20° de faire supporter au syndicat des copropriétaires le prix d'une prestationréalisée au profit de copropriétaires bailleurs;

21° de permettre au seul professionnel d'opter pour l'un des modes de rémunération prévus au contrat de syndic de copropriété;

22° de présenter le compte unique comme le seul compte permettant de bénéficier de la garantie financière et de la délivrance d'informations imposées légalement;

23° de mentionner des prestations particulières dont la définition n'est pas précise et ne permet pas de déterminer si elles sont ou non incluses dans une prestation de gestion courante, offrant

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

ainsi la possibilité de rémunérer deuxfois la même prestation;

24° de faire faire figurer dans le contrat de syndic de copropriété des frais, des prestations ou une rémunération qui ne concernent que les relations entre le syndic et un copropriétaire et qui ne sont donc pas opposables à ce dernier, qui n'est pas partie au contrat.

L'expertise juridique avant tout!

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés