



RECOMMANDATION 11-01 COMMISSION COPROPRIETE

publié le 23/11/2011, vu 2833 fois, Auteur : [RYBIA IMMOBILIER](#)

La Commission relative à la copropriété a été créée par arrêté du 4 août 1987 (J.O du 13 août 1987). Elle est devenue de plus en plus prépondérante dans le domaine de la copropriété, ce qui pose parfois des problèmes en raison du caractère consultatif de son rôle. Ne pouvant ignorer les recommandations publiées, vous trouverez celle adoptée le 15 septembre 2011 sur le rapport de Mme Raphaëlle PETIT-MACUR

Considérant que les syndicats de copropriétaires, dotés de la personnalité morale, bénéficient de la protection accordée par la loi aux consommateurs et aux non-professionnels et du constat que la présentation des contrats étudiés rend difficile la délimitation entre prestations particulières et prestations de gestion courante, ce qui fait obstacle à la comparaison par le consommateur des tarifs proposés par les syndicats ;

La Commission des clauses abusives recommande que soient éliminées des contrats 24 clauses considérées comme abusives :

1. d'indiquer une durée de contrat ne correspondant pas aux dates d'effet et d'échéance mentionnées dans celui-ci ;
2. de présenter l'ouverture d'un compte bancaire ou postal unique comme le principe et l'ouverture d'un compte séparé comme une prestation non comprise dans le forfait annuel ;
3. de permettre au syndic la fixation unilatérale des honoraires de gestion locative d'une partie commune ;
4. de rendre plus difficile la révocation du contrat de syndic de copropriété à l'initiative du consommateur ou non-professionnel, que 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 de l'affectation des intérêts produits sans vote exprès de l'assemblée générale ;**
8. de prévoir dans le contrat que le syndic pourra agir en qualité de courtier, sans délibération spéciale de l'assemblée générale à ce sujet ;

9. de mandater le syndic pour des prestations ne relevant pas de ses fonctions de syndic, sans autorisation préalable de l'assemblée générale ;
10. de prévoir une rémunération particulière du syndic dans le cas d'une déclaration de sinistre concernant les parties communes ;
11. de prévoir la rémunération du syndic à titre de prestation particulière pour le suivi de travaux sans préciser la nature de ceux-ci ;
12. de prévoir la rémunération particulière de prestations exceptionnelles non définies dans le contrat ;
13. de scinder des prestations de gestion courante en plusieurs prestations afin de permettre une rémunération au titre des prestations particulières ;
14. de fixer dans le contrat le montant des honoraires du syndic, au titre de travaux autres que d'entretien et de maintenance dont la liste est énoncée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 ;
15. de prévoir une rémunération particulière pour une prestation de gestion courante énumérée par l'arrêté du 2 décembre 1986 modifié ;
16. de facturer la notification des travaux nécessitant l'accès aux parties privatives, prestation déjà rémunérée au titre de la gestion de ces travaux ;
17. d'offrir la possibilité de rémunérer deux fois une même prestation ;
18. de mettre à la charge du syndicat des copropriétaires une prestation qui ne lui est pas imputable ;
19. de permettre au professionnel de facturer deux fois la même prestation ;
20. de faire supporter au syndicat des copropriétaires le prix d'une prestation réalisée au profit de copropriétaires bailleurs ;
21. de permettre au seul professionnel d'opter pour l'un des modes de rémunération prévus au contrat ;
22. de présenter le compte unique comme le seul compte permettant de bénéficier de la garantie financière et de la délivrance d'informations imposées légalement ;
23. de mentionner des prestations particulières dont la définition n'est pas précise et ne permet pas de déterminer si elles sont ou non incluses dans une prestation de gestion courante, offrant ainsi la possibilité de rémunérer deux fois la même prestation ;
- 24. de faire figurer dans le contrat de syndic des frais, des prestations ou une rémunération qui ne concernent que les relations entre le syndic et un copropriétaire et qui ne sont donc pas opposables à ce dernier, qui n'est pas partie au contrat.**