

Le contrat de syndic professionnel : études des prestations et rémunération

L'article 11 du décret du 17/03/1967 prévoit que, dès lors que l'AG est appelée à se prononcer sur la nomination d'un syndic, les copropriétaires doivent recevoir les projets de contrat du ou des syndics proposés.

Il ressort de cette obligation (et de la loi Hoguet) que le contrat de syndic doit résulter d'un écrit. Dans le cas de la nomination d'un syndic non professionnel, les textes ne précisent pas s'il y a également obligation de prévoir un contrat écrit. Toutefois, nous préconisons d'y avoir recours pour prévenir tout litige (pour un modèle de contrat de syndic bénévole, cf. notre revue n° 83 page 23).

Le contenu du contrat est déterminé à l'article 29 du décret de 1967. Les mentions obligatoires sont :

- La fixation de la durée du mandat en indiquant des dates calendaires (par exemple, du 15 décembre 2011 au 14 décembre 2012) ;
- Les éléments de détermination de la rémunération ;
- Les conditions d'exécution de la mission du syndic.

Dans l'absolu, seules ces indications sont obligatoires. Cependant, le texte fait référence à des notions larges qu'il sera nécessaire de préciser tout au long du contrat. Et c'est dans ces précisions que bien des clauses deviennent abusives voir illégales.

Dans la pratique, il est à relever qu'une majorité de syndics ne respecte pas l'obligation de faire figurer des dates calendaires pour encadrer la durée de leur mandat. Pourtant le recours à la tournure « *le contrat de syndic prendra fin un an après son élection et au plus tard lors de l'AG réunie pour approuver les comptes de l'exercice* » n'est officiellement plus valable du point de vue règlementaire depuis l'arrêté du 19/03/2010 dit arrêté Novelli. Le budget prévisionnel de l'année en cours doit être voté dans les 6 mois à compter de la clôture des comptes. C'est lors de cette même AG que les comptes de l'exercice précédent sont approuvés. Il est donc conseillé de mentionner dans le contrat de syndic que le mandat prendra fin 6 mois après la clôture des comptes soit le 30 juin de l'année XXXX si les comptes de la copropriété sont arrêtés au 31 décembre.

Concernant les éléments de détermination de la rémunération et les conditions d'exécution de la mission du syndic, l'arrêté du 19 mars 2010 dit arrêté Novelli est venu définir les prestations qu'un syndic professionnel devait obligatoirement proposer aux syndicats de copropriétaires dans le cadre d'un forfait de gestion courante, donc pour un prix forfaitaire. Les autres missions du syndic devraient faire l'objet de clauses spécifiques précisant les modalités de rémunération.

Les juges de la Cour de cassation ont donc été amenés à se prononcer sur la légalité des rémunérations du syndic non prévue dans le contrat, ni dans une décision d'assemblée générale (Cass.3^e civ., 08/06/2011, pourvoi n°09-71218).

En application des articles 1235 et 1376 du code civil relatifs au remboursement de sommes indument perçues (répétition de l'indu), les juges ont énoncé que « *le mandat pouvant être gratuit, le mandataire n'a droit à rémunération que si les parties en sont convenues (...), que l'action en répétition de l'indu n'est pas soumise aux conditions de l'action en responsabilité et n'impose pas la démonstration d'une faute de sorte que le syndicat est bien fondé à exiger la restitution des honoraires indument perçus par la société "S." sans qu'il y ait lieu de rechercher s'il est démontré que celle-ci a commis une faute* ».

Ainsi, dès lors que le contrat de syndic ne prévoit pas expressément le versement d'une

rémunération pour une mission spécifique, cela conduirait soit à la nécessité de faire valider ladite rémunération en AG au cas par cas, soit à considérer que la prestation visée ne donne pas lieu à rémunération (et fait donc partie de la gestion courante).

Malgré le renforcement du dispositif règlementaire encadrant les clauses des contrats de syndic, et les condamnations judiciaires des syndics les entravant, nombre de clauses, notamment de par leur formulation, sont encore régulièrement dénoncées par des copropriétaires.

C'est dans ce contexte que le 15 septembre 2011 a été adoptée une nouvelle recommandation (recommandation 11-01 relative aux contrats de syndic de copropriété faisant suite à une première recommandation n°96-01 du 24/01/1996) sur les clauses abusives en se référant l'article L.132-1 alinéa 1 du Code de la consommation. Cette référence au Code de la consommation fait ainsi écho à la décision de la Cour de cassation du 23 juin 2011 (Cass.1^e civ., 23/06/2011, DP gestion immobilière, juill.2011, p.3) assimilant les syndicats de copropriétaires à des non professionnels.

La recommandation de la Commission des clauses abusives se décompose en plusieurs parties. Sont visées : les clauses relatives à la formation et la révocation du contrat d'une part et les clauses relatives au contenu et à l'exécution du contrat, d'autre part.

La Commission met en avant tant les clauses illégales que les clauses créant une confusion dans l'esprit des souscripteurs et pour lesquelles il résulte une double facturation d'une même tâche.

Au final, la Commission met en avant 24 recommandations concernant les clauses abusives se rencontrant couramment dans les contrats de syndic professionnel.

La recommandation porte principalement sur :

1- L'ouverture d'un compte séparé (recommandation n°2).

La Commission rappelle que l'article 18 de la loi du 10/07/1965 prévoit l'ouverture d'un compte séparé, et à ce titre la constitution d'un compte individualisé (ou compte commun) n'est possible que par une dérogation expresse donnée par l'AG à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires, voire à la majorité requise par l'article 25-1 de ladite loi). De ce fait, l'ouverture d'un compte séparé prévue par la loi ne devrait pas donner lieu à une rémunération complémentaire ou à un forfait annuel plus élevé.

2- Placement des fonds et affectation des intérêts (recommandation n°7).

Dans le cas où le placement des fonds du syndicat des copropriétaires ferait naître des intérêts, alors la Commission rappelle que l'utilisation de ces intérêts ou leur placement sur un autre compte devra faire l'objet d'une décision d'AG (même en présence d'un compte commun, les intérêts ne peuvent être attribués d'office au syndic professionnel, cf. article 35-1 du décret du 17/03/1967).

3- La rémunération pour le suivi des travaux (recommandation n°14).

La commission rappelle que l'article 18-1-A de la loi de 1965 prévoit que « *seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 [à savoir les travaux non compris dans le budget prévisionnel donc dépassant le simple cadre de maintenance des parties communes ou des équipements] et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du*

syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité ».

A ce titre, le pourcentage sur le montant des travaux accordés au syndic pour leur suivi ne peut être prévu *a priori* dans le contrat, il doit être négocié puis voté lors de l'AG réunie pour voter lesdits travaux. Toute clause contractuelle prévoyant un pourcentage à l'avance sera donc abusive.

4- La double facturation (recommandation n°19).

La Commission rappelle que certains syndics professionnels facturent le relevé et la saisie des compteurs dans le but d'imputer la consommation de chacun des copropriétaires dans leur compte de charges personnelles. Or, dans bien des cas le relevé de compteurs n'est pas fait par le syndic mais par la compagnie propriétaire des compteurs (GrDF, ErDF, compagnies des eaux, etc.). Cette rémunération n'a pas lieu d'être.

Plus généralement un syndic n'est pas autorisé à facturer en sus une prestation déjà présente dans le forfait de gestion courante.

5- La présence du syndic lors de l'AG et de la réunion préparatoire avec le Conseil Syndical (recommandation n°15).

Le syndic se doit d'être présent lors de l'AG annuelle et de la réunion avec les membres du Conseil syndical qui va préparer l'ordre du jour de l'AG. Les honoraires dus au titre de sa présence dans les deux cas doivent être compris dans le forfait de gestion courante (arrêté Novelli).

On peut regretter que cette nouvelle recommandation ne mette pas plus en avant le problème de l'assiette de la rémunération du syndic. En effet, les contrats de syndics prévoient une rémunération annuelle sur la base d'une année civile. Or dans la majorité des cas, les contrats ne démarrent pas au 1^{er} janvier mais au jour de l'AG. En appliquant une rémunération annuelle, le syndicat des copropriétaires va donc payer une somme annuelle (12 mois) pour un contrat qui ne durera par exemple que 6 mois (si l'AG a eu lieu au 30/06). Les tarifs étant bien souvent réévalués chaque année.

Il est donc recommandé de faire en sorte que la rémunération du syndic coïncide avec l'année de gestion réelle (du 30/06/n au 29/06/n+1 par exemple). La rémunération ne devrait être calculée sur la base ni de l'année civile, ni de l'exercice comptable.

Il faut rappeler par ailleurs que lorsqu'une clause apparaît abusive à un copropriétaire, elle reçoit application tant qu'elle n'a pas été annulée judiciairement, car, en application du droit des contrats (article 1134 du Code civil), on appliquera le contrat tel qu'il aura été adopté en AG par le syndicat des copropriétaires au profit du syndic élu.

On peut toutefois saluer le travail de la Commission sur les clauses abusives car l'ensemble de ces nouvelles recommandations constituera sans doute un fondement complémentaire à l'argumentation qui pourra être soutenue devant les juges par des copropriétaires s'estimant lésés.

Le travail permettra également d'alimenter les débats sur le projet de loi sur la réforme des syndics qui aurait déjà dû voir le jour depuis plusieurs mois et sur laquelle l'ANCC a activement participé.