

COUR D'APPEL DE PARIS

23ème chambre, section B

ARRET DU 4 SEPTEMBRE 2003

(N° , 19 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 2002/17698

Décision déférée à la Cour : Jugement rendu le 07/09/1999 par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE de PARIS 8ème Chambre 1ère Section -, RG n° : 1998/00088.

**APPELANTE :**

**S.A. F**

prise en la personne de son Président directeur général,

ayant son siège social \*

représentée par Maître PAMART, avoué à la Cour,  
assistée de Maître Pascaline DECHELEBART, avoué,  
Barreau de PARIS.

PARIS  
COUR D'APPEL 23ème CHAMBRE SECTION B  
COPIE DÉLIVRÉE à titre  
de simple renseignement

**INTIMÉE :**

**C**

anciennement dénommée C

prise en la personne de sa Présidente,

ayant son siège social 13, rue Niepce 75014 PARIS,

représentée par Maître ~~XXXXXXXXXXXX~~, avoué,  
assistée de Maître Jérôme FRANCK, Toque M1815, Avocat au Barreau de  
PARIS.

**COMPOSITION DE LA COUR :**

En application des dispositions des articles 786 et 910 du nouveau code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 12 Juin 2003, en audience publique devant Monsieur RICHARD, conseiller, chargé du rapport, les avocats ne s'y étant pas opposés. Il en a rendu compte à la Cour dans son délibéré.

*R. C.*

Lors du délibéré :

Président : Monsieur DELANNE  
Conseiller : Monsieur RICHARD  
Conseiller : Monsieur DUSSARD.

Greffier lors des débats : Monsieur NGUYEN.

ARRET :

CONTRADICTOIRE,

- prononcé publiquement par Monsieur DELANNE, président,
- signé par Nous, A. DELANNE, président, et par Nous TL NGUYEN, greffier présent lors du prononcé.

Vu l'arrêt de cette chambre du 13 mars 2003 qui a statué ainsi qu'il suit :

- enjoint à la "C  
" de verser aux débats :

\* le texte intégral de sa lettre du 11 février 1997,

- enjoint à la société "F : " de verser  
aux débats

\* le document qui était joint en annexe à sa lettre du 20 mars 1997, présenté par elle-même comme étant son "actuel contrat de syndic",

\* le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble des 172-174 rue qui s'est tenue le 26 mai 1997,

\* le contrat de syndic adopté lors de cette assemblée générale dûment signé par la personne habilitée à cet effet par le syndicat des copropriétaires,

\* la justification de cette habilitation au cas où elle ne figurerait pas au procès-verbal de l'assemblée générale du 26 mai 1997,



\* le registre des mandats tenu par la société "F" en conformité avec les dispositions de l'article 65 du décret du 20 juillet 1972 faisant apparaître les mandats confiés à la société "F" au mois de mai 1997,

\* un exemplaire du contrat de syndic que la société "F" proposait habituellement aux syndicats de copropriétaires à la date du 3 mars 2000,

\* la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble des 172-174 du 3 juin 1999, accompagnée du projet de contrat de syndic,

\* le procès-verbal de cette assemblée générale,

\* la justification, si elle ne figure pas dans ce procès-verbal, de la désignation par les copropriétaires, en assemblée générale, de la personne chargée de signer le nouveau contrat de syndic au nom du syndicat,

- enjoint à la "C" de préciser l'origine de sa pièce n° 3 et, si elle soutient qu'il s'agit du contrat que lui a adressé la société "F" le 20 mars 1997, enjoint à la société "F" de préciser comment un document censé avoir été établi le 26 mai 1997 a pu être adressé à la "C" le 20 mars 1997,

- enjoint à la société "F" de s'expliquer sur la nature de cette pièce eu égard à l'absence de signature et d'indication quant à l'identité du représentant du syndicat (projet ou contrat réellement conclu),

- enjoint à la société "F" de s'expliquer sur les circonstances de son refus de déférer aux prescriptions de l'article L 134-1 du code de la consommation au regard des pénalités prévues par l'article R134-1 du même code,

- enjoint à la société "F" de s'expliquer sur l'absence dans sa pièce N°13 de toute indication quant à l'identité de la personne qui l'a signée au nom du syndicat des copropriétaires et sur ses conséquences juridiques s'agissant de sa validité ;

- enjoint à la société "F" de s'expliquer sur le fait qu'elle a pu communiquer en première instance des pièces pourtant postérieures au prononcé du jugement entrepris du 7 septembre 1999 ("le consommateur lorrain" de novembre-décembre 1999, lettre du 3 mars

2000, contrat de syndic du 15 novembre 1999 - en réalité contrat de syndic prenant effet le 30 mars 2000 communiqué également par l'avoué de la société "F" (le 26 novembre 2002) ;

- enjoint à la Société F de préciser les conséquences juridiques qui découlent selon elle des conditions de la désignation du président de séance, du secrétaire et des scrutateurs de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble des 4/6 route de

- enjoint à la société "F" de préciser les conséquences juridiques qui découlent selon elle de la facturation le même jour à un copropriétaire en retard dans le paiement de ses charges d'une mise en demeure pour 90 Frs et d'une troisième relance pour 96,40 Frs,

Vu les dernières conclusions de la société "F" en date du 15 mai 2003 aux termes desquelles elle demande à la Cour de :

- déclarer irrecevable l'action introduite par la C. à l'encontre de la Société F tant au regard des dispositions de l'article L132-1 du Code de la consommation qu'au regard de l'article L421-6 du même code,

Subsidiairement,

- constater que les clauses déclarées abusives par le tribunal dans son jugement du 7 septembre 1999 ont été supprimées du mandat de syndic consenti par le syndicat des copropriétaires du 172/174 rue . à Paris 17ème,

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté la C de sa demande en annulation de la clause relative aux frais de recouvrement,

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté la C de sa demande de dommages-intérêts,

- donner acte à F de ce qu'elle apporte à la Cour les informations sollicitées ayant un lien suffisant avec le présent litige,

- débouter la C de sa demande de communication de la décision à intervenir, déclarer cette demande irrecevable et mal fondée,

- allouer à la Société F un somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

Vu les dernières conclusions de la "C  
Cour de  
" du 28 mai 2003 demandant à la

- confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a déclaré recevable et bien fondée l'action de la C

- infirmer la décision entreprise en ce qu'elle a limité l'objet de l'action au contrat passé entre la Société F et le syndicat des copropriétaires du 172/174, rue Legendre,

*en conséquence, statuant à nouveau,*

- constater que le contrat litigieux est bien le type de contrat proposé par la Société F aux syndicats des copropriétaires,

- confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a déclaré abusives :

\* la clause relative au mode de résiliation du contrat figurant à l'article II : "Durée" alinéa 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 "Rémunération", 2ème paragraphe,

\* la clause relative aux litiges entre syndic et copropriétaires à titre individuel figurant à l'article VII, paragraphes 2 et 3,

- infirmer la décision en ce qu'elle a débouté la C de sa demande quant à la clause relative aux frais de recouvrement,

*En conséquence, statuant à nouveau,*

- dire abusive la clause figurant au point C de l'annexe intitulée "Prestations spéciales, frais pour recouvrement des impayées",

- confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a condamné la Société F à supprimer lesdites clauses sous astreinte de 152,45 € par jour de retard passé ledit délai,

- infirmer la décision entreprise en ce qu'elle a débouté la C de sa demande de diffusion et de dommages et intérêts,

*En conséquence, statuant à nouveau,*

- condamner la Société F... à adresser à tous les syndicats des copropriétaires ayant contracté avec ladite société un extrait de la décision à intervenir dont la teneur est la suivante : "Par décision en date du ....., la Société F... a été condamnée par la Cour d'appel de Paris à supprimer les clauses abusives suivantes dans les types de contrats qu'elle propose .....",

- désigner tel huissier qu'il plaira à la Cour aux fins de contrôler l'envoi de cet extrait,

- dire que cet envoi devra intervenir dans le délai d'un mois à compter de la signification à intervenir sous astreinte de 152,45 € par jour de retard,

- condamner la Société F... à verser à la C... la somme de 4.573,47 € de dommages et intérêts à titre de réparation du préjudice subi,

- débouter la Société F... de toutes ses demandes, fins et conclusions,

- en tout état de cause, condamner la Société F... à payer à la CLCV la somme de 2.286,74 € et pour les frais irrépétibles exposés en cause d'appel.

**CELA ETANT EXPOSE, LA COUR :**

1 - sur la recevabilité de l'action introduite par la "C

"F " à l'encontre de la société

Considérant, ainsi que l'a rappelé l'arrêt avant-dire droit de cette chambre du 13 mars 2003, que la "C... tient des dispositions de l'article L 421-6 du code de la consommation la possibilité de demander à la juridiction civile d'ordonner, le cas échéant sous astreinte, la suppression de clauses abusives dans les modèles de conventions habituellement proposés par les professionnels aux consommateurs ;

Que l'article L 134-1 du code de la consommation prévoit que les professionnels vendeurs ou prestataires de service doivent remettre à toute personne intéressée qui en fait la demande un exemplaire des conventions qu'ils proposent habituellement ;

Que la réouverture des débats a permis d'établir que la "C... a bien, en conformité avec ces dispositions, demandé le 11 février 1997 à la société "F... communication du contrat de syndic qu'elle

propose habituellement (pièce n° 5 de la "C  
");

Que la société "F  
" ne s'est pas trompée sur le sens de cette demande et a adressé le 20 mars 1997 à la "C  
" un document qu'elle a présenté elle-même comme étant son "actuel contrat de syndic";

Que, cependant, au lieu de transmettre un exemplaire vierge de son "actuel contrat de syndic", la société "F  
" a fait parvenir à la "C

le projet de contrat qu'elle comptait soumettre à l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble des 172-174 rue  
assemblée générale qui devait se tenir le 26 mai 1997 (soit plus de deux mois plus tard);

Que, revenant sur les termes pourtant dépourvus d'ambiguïté de sa lettre du 20 mars 1997 ("nos contrats sont aujourd'hui conformes à la recommandation de la commission des clauses abusives. Afin que vous puissiez en juger, je joins à la présente un exemplaire de notre actuel contrat de syndic"), la société "F  
" a prétendu par la suite qu'elle n'avait transmis que le contrat de l'immeuble des 172-174  
et que la "C  
" tentait indûment d'élargir le débat en sollicitant que sa demande puisse prospérer à l'égard de tous ses contrats alors que celle-ci ne peut en l'état concerner que la copropriété visée par le contrat versé aux débats par la "C  
", à savoir celui conclu avec le syndicat des copropriétaires des 172-174 rue  
17ème;

Que si la "C  
" a versé aux débats au soutien de ses prétentions le projet de contrat de syndic afférent à l'immeuble des 172-174 rue  
c'est en raison du fait que c'est précisément le contrat que lui adressé la société "F  
" en le présentant comme son "actuel contrat de syndic";

Que la société "F  
" déniait que le contrat adressé par ses soins le 20 mars 1997 à la "C  
" soit bien son "actuel contrat de syndic", la "C  
" a sommé le 1er mars 2000 la société "F  
" de produire aux débats "le contrat habituellement proposé par la société "F  
" aux syndicats des copropriétaires" (sommation de communiquer par l'avoué de la société "F  
" à l'avoué de la société "F  
" signifiée le 1er mars 2000, cote 5 du dossier des pièces de procédure de la Cour);

Que, nonobstant les termes de l'article R 134-1 du code de la consommation qui punit "des peines d'amendes prévues pour les contraventions de la cinquième classe le fait, pour un professionnel vendeur ou prestataire de

services, de ne pas remettre à toute personne intéressée qui en fait la demande un exemplaire des conventions qu'il propose habituellement", la société "F" a répondu par une fin de non-recevoir à cette demande au prétexte que la procédure ne concernait que le seul syndicat des copropriétaires des 172-174 rue Legendre ;

Qu'il convient de reproduire à cet égard les termes de la lettre que son conseil de l'époque, Maître Jacques LEBLOND, a adressé à l'avocat de la "C" le 3 mars 2000 (pièce n°11 du bordereau de communication de pièces de la société "F") :

*"Mon avoué à la Cour, Maître PAMART, vient de me transmettre la sommation de communiquer que vous avez fait signifier pour que vous soit communiqué "le contrat habituellement proposé par la société "F" aux syndicats des copropriétaires".*

*Je vous rappelle que cette procédure ne concerne qu'un seul syndicat des copropriétaires à savoir celui du 172/174 rue Legendre.*

*Je vous ai adressé il y a quelques jours le contrat rectifié conformément à la décision du Tribunal déférée à la Cour.*

*Aucun autre syndicat de copropriété n'étant concerné par la présente procédure, il n'appartient pas à ma cliente de vous communiquer des contrats qui ne sont pas concernés par le litige et qui, au demeurant, peuvent différer d'une copropriété à l'autre.*

*Je tenais à vous adresser ce courrier en la forme officielle en raison de son contenu me réservant évidemment d'en faire état devant la Cour".*

Qu'en prétendant que le contrat adressé le 20 mars 1997 à la "C" en pièce jointe d'une lettre signée de Monsieur P B, "Président-Directeur Général" de la société "F" (dont on peut présumer qu'il avait qualité pour engager sa société ...) ne constituait nullement "(son) actuel contrat de syndic" et en refusant de communiquer à l'avoué de la "C" "le contrat habituellement proposé par la société "F" aux syndicats des copropriétaires", la société "F" apparaît avoir contrevenu aux dispositions de l'article R 134-1 du code de la consommation ;

Que la Cour, dans son arrêt avant-dire droit du 13 mars 2003, ayant relevé que la lettre précitée de Maître Jacques LEBLOND du 3 mars 2000 était "susceptible d'être interprétée comme étant le reflet d'une incitation de la part de son conseil à faire commettre à la société "F" la contravention de l'article R 134-1", avait "enjoint à la société "F"



” de s’expliquer sur les circonstances de son refus de déférer aux prescriptions de l’article L 134-1 du code de la consommation au regard des pénalités prévues par l’article R 134-1 du même code” ;

Que, par le même arrêt, la Cour avait également enjoint à la société “F” de verser aux débats “un exemplaire du contrat de syndic que la société “F” proposait habituellement aux syndicats de copropriétaires à la date du 3 mars 2000” ;

Considérant que dans ses dernières conclusions du 15 mai 2003, la société “F” continue à soutenir que “le contrat de syndic 172-174 rue ne constitue pas un modèle”, désavouant une fois de plus Monsieur P B, son Président-Directeur Général ;

Considérant qu’elle soutient également “qu’il n’existe pas dans la société “F” de modèle de convention habituellement proposé” ; que, de ce fait, elle n’a pas déféré à l’injonction de la Cour lui demandant de verser aux débats le projet de contrat proposé habituellement aux syndicats de copropriétaires à la date du 3 mars 2000 ;

Considérant, s’agissant du comportement de Maître LEBLOND (sa lettre du 3 mars 2000), prescrit au plan pénal mais pas nécessairement au plan déontologique, que la société “F” estime que “les insinuations de la Cour vis-à-vis du conseil de la société “F” semblent pour le moins exagérées et déplacées” ; qu’elle a, néanmoins, aussitôt fait choix d’un autre conseil ;

Considérant, en tout cas, que la Cour tient pour acquis que le 20 mars 1997, le Président-Directeur Général de la société “F” a, sur sa demande, en conformité avec l’obligation qui lui en est faite par l’article L 134-1 du code de la consommation, adressé à la “C” un exemplaire de son “actuel contrat de syndic”, c’est-à-dire un exemplaire des conventions que la société “F” propose habituellement ;

Considérant, au demeurant, qu’il n’est pas imaginable qu’un copropriétaire qui se renseignerait après de divers syndicats de copropriété afin de pouvoir utilement suggérer à la prochaine assemblée générale de son immeuble de changer éventuellement de syndic et qui s’adresserait ainsi à la société “F” pour connaître ses conditions se voit répondre par la société “F” que celle-ci ne dispose pas de modèle de convention habituellement proposée et ne reçoit que des indications verbales fragmentaires ;

Que, du reste, lorsque la société “F” est amenée à présenter sa candidature aux fonctions de syndic d’un immeuble, elle doit nécessairement, pour que les copropriétaires en soient destinataires, adresser au syndic en place ou à l’administrateur provisoire de la copropriété “les

conditions essentielles du contrat proposé" (article 11, 4° du décret du 17 mars 1967), qui sont contenues dans un document qui ne peut que constituer une convention proposée. "habituellement" au sens de l'article L 134-1 du code de la consommation ;

Considérant qu'à partir du moment où il est établi que le document transmis le 20 mars 1997 à la "C" par la société "F" constituait bien son "actuel contrat de syndic" et que la société "F" se refuse à produire un document de même nature plus récent, au prétexte qu'il n'existe pas, la Cour ne peut qu'en déduire que le modèle que la société "F" a versé aux débats n'a pas été amendé et qu'il est toujours proposé aux syndicats de copropriétaires ;

Que l'action de la "C" conserve donc son objet malgré le temps passé et ce, faute par la société "F" de vouloir justifier de l'évolution du contenu de son contrat-type ;

Qu'il convient d'observer à cet égard que la charge de la preuve repose sur le professionnel et non sur l'association de consommateurs ;

Considérant que la société "F" allègue qu'un syndicat de copropriétaires n'est pas un consommateur ; qu'il "ne peut être considéré comme un non-professionnel dans la gestion et l'administration de l'immeuble ; (qu'il) est, de plus, structuré ; (qu'il) désigne un conseil syndical et un président du conseil syndical qui, le cas échéant, peuvent se voir déléguer des attributions de l'assemblée générale de copropriété ; (que) le mandat de syndic (...) a un rapport direct avec l'activité professionnelle du syndicat des copropriétaires telle qu'elle est définie notamment par l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ; (que) le contrat de syndic a pour objet de permettre et d'étendre l'activité professionnelle du syndicat des copropriétaires ; (qu')en conséquence, il ne peut être considéré comme un non professionnel ; (que) la réglementation relative aux clauses abusives ne lui pas applicable ; (que) la législation protectrice des consommateurs n'étant pas applicable en l'espèce, l'action de la "Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie", association de défense des droits des consommateurs, n'est pas davantage recevable" ;

Qu'une telle argumentation est inopérante ; qu'un syndicat de copropriétaires, personne morale - ce qui n'est pas incompatible avec la qualité de consommateur -, a pour objet, en application de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, ce qui ne saurait constituer une activité professionnelle à proprement parler ; qu'il s'agit bien d'un consommateur, protégé comme tel ; que la commission des clauses abusives considère d'ailleurs que les contrats de syndic entrent dans le champ de ses compétences (recommandation n° 96-01 du 17 novembre 1995) ;

Considérant, en définitive, que l'action introduite au visa de l'article L 421-6 du code de la consommation par la "C" à l'encontre de la société "F" en suppression de clauses abusives figurant dans le modèle de contrat adressé par la société "F" à la "C" le 20 mars 1997 et dont il n'est pas démontré qu'il ne soit pas toujours proposé à des syndicats de copropriétaires est recevable ;

Qu'il convient donc d'examiner chacune des clauses dénoncée par la "C"

### 2 - sur la clause de résiliation du contrat :

Considérant que la société "F" se contente de conclure que la discussion sur cette clause n'a plus lieu d'être puisque le contrat passé avec le syndicat des copropriétaires des 172-174 rue a été modifié ; qu'elle reconnaît par là-même le caractère abusif de cette clause ; que si elle a disparu du contrat passé avec la copropriété de la rue Legendre, elle subsiste dans les modèles de contrat de syndic habituellement proposés par la société "F" ainsi qu'en témoigne sa présence dans le contrat conclu le 29 novembre 2001 avec le syndicat des copropriétaires de la résidence "V ; G. S."

Qu'il convient donc, par adoption de leurs motifs, de confirmer sur ce point la décision des premiers juges qui ont estimé à juste titre que le contenu de cette clause devait être considéré comme abusif et qui ont, en conséquence, faite droit à la demande de la "C" de ce chef ;

### 3 - sur la clause relative à l'ouverture du compte bancaire :

Considérant que, là encore, la société "F" soutient que les modifications intervenues dans le contrat qui la lie au syndicat des copropriétaires des 172-174 rue rendent sans intérêt la réclamation de la "C" ;

Que cette argumentation est inopérante pour les mêmes raisons que celles relatives à la clause précédente ;

Qu'il convient seulement de souligner que la société "F" ne justifie pas que, depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, elle a tenu compte, dans ses modèles de contrat de syndic habituellement proposés aux syndicats de copropriétaires, de la modification introduite par l'article 77-1 de la loi précitée dans l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Que les premiers juges ont exactement relevé "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 ambiguës 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" ;

Qu'il convient, là encore, de confirmer de ce chef la décision entreprise par adoption pure et simple de ses motifs, étant souligné que, pour la bonne compréhension de leur décision, les premiers juges ont reproduit in-extenso dans leur jugement tant cette clause que la précédente ;

#### 4 - sur la clause relative aux frais de recouvrement :

Considérant que, sur ce point, les premiers juges ont estimé que la clause litigieuse définissait les frais de recouvrement et non leur imputation ; qu'il ne résultait d'aucune mention dans le contrat de syndic que celui-ci s'engageait à réclamer les frais de recouvrement au débiteur défaillant à titre individuel contrairement aux dispositions d'ordre public contenues dans l'article 32, alinéa 3 de la loi du 9 juillet 1991 ;

Qu'en cause d'appel, la société "F" souligne que la liste des honoraires qui doivent être supportés par le copropriétaire pris individuellement est limitative et ne comprend à aucun moment les honoraires liés au recouvrement des charges impayées ;

Que, cependant, à la page 3 de son contrat-type, il est indiqué que "les charges ou appels de fonds sont, d'une façon générale, payables à réception" ; (que) "par précaution, il est cependant défini un protocole de recouvrement à compter de la date d'émission de l'appel de fonds" ; (que) "le coût de ces démarches est donné au chapitre IX REMUNERATION, § c), prestations spéciales" ;

Qu'il s'ensuit, à la seule lecture de cette clause, que ce coût est bien imputable aux copropriétaires pris individuellement et non à la copropriété ;

Qu'il suffit, d'ailleurs, pour s'en convaincre, de se référer à l'appel de charges versé aux débats par la "C

(pièce n° 13 de la "C

) qui englobe effectivement les frais de relance ou encore aux correspondances adressées à une copropriétaire récalcitrante (pièces n° 11 et 12) aux termes desquelles "la jurisprudence prévoyant que les charges doivent être réglées sous huitaine, il est bien évident que l'application de frais de relance n'atteint que les copropriétaires non respectueux des textes" ou encore "il nous paraît injuste de faire supporter à

des copropriétaires à jour de leurs charges des frais de relance des copropriétaires débiteurs ; c'est à ce titre et à celui du contrat de syndic que ces frais sont imputés individuellement, chacun restant responsable de sa défaillance” ;

Considérant que dans le contrat de syndic de la résidence “V G S”, il est indiqué à la page 12 à la fin de la rubrique “frais de relance pour non recouvrement” que “ces frais seront mis à la charge des copropriétaires concernés dans la mesure où les dispositions légales le permettent”, ce qui constitue une reconnaissance du caractère abusif de la clause figurant dans le contrat-type du 20 mars 1997 ;

Que, d'autre part, les types de frais ont été modifiés et ne partent que de la mise en demeure, conformément aux prévisions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Qu'il est dommage que la société “F” se refuse avec obstination à verser aux débats son “actuel contrat de syndic” qui aurait peut être permis de constater que le contrat conclu avec cette copropriété versaillaise s'en était inspiré et que, dès lors, l'action de la “C” quant à cette clause était dorénavant dépourvue d'objet ;

Que, quoiqu'il en soit, la clause relative aux frais de recouvrement figurant au contrat transmis le 20 mars 1997 à la “C” est abusive en tant qu'elle met à la charge du copropriétaire défaillant des frais qui ne peuvent lui être imputés sans décision judiciaire ; qu'il convient d'infirmer le jugement entrepris de ce chef et de condamner la société “F” à la modifier ;

##### 5 - sur la clause relative aux frais de transmission de dossier

Considérant que la société “F”, comme pour la clause de résiliation du contrat, se contente d'indiquer que la rémunération liée au transfert du dossier a été dorénavant supprimée dans le contrat qui la lie au syndicat de la rue Legendre et que, dès lors, “la cause et le litige ont disparu” ;

Qu'elle reconnaît donc par là-même le caractère abusif de cette clause qui, si elle a disparu du contrat passé avec le syndicat des copropriétaires des 172-174 rue , n'en subsiste pas moins, faute de preuve contraire que la société “F” se refuse à apporter, dans les modèles de contrat de syndic habituellement proposés par la société “F” ;

Qu'il convient, en conséquence, par adoption de ses motifs, de confirmer sur ce point le jugement entrepris qui a considéré que cette clause était abusive, la transmission du dossier au successeur étant une obligation légale imposée au syndic ;

6 - sur la clause relative aux recours et litiges :

Considérant qu'il résulte du contenu de cette clause, reproduite in-extenso dans le jugement entrepris, que s'agissant des litiges entre syndic et copropriétaires à titre individuel, il est institué une véritable procédure ; que la saisine, préalable à toute action en justice de la part d'un copropriétaire, d'une commission de conciliation est obligatoire ; que l'avis du conseil syndical est requis par cette commission de conciliation ; que ce n'est qu'après que la commission a émis son propre avis que le copropriétaire a la liberté de saisir le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, qui reste compétent ;

Que le fait de contraindre contre son gré un copropriétaire à un préliminaire de conciliation a un caractère abusif, ainsi qu'en ont décidé à bon droit les premiers juges ;

Que l'obligation de saisir le tribunal de grande instance lorsque c'est le tribunal d'instance qui est compétent est également abusive ;

Que, d'ailleurs, le contrat de syndic conclu entre la société "F" et le syndicat des copropriétaires de la résidence "V s G S" le 29 novembre 2001 se contente d'indiquer qu'"en cas de litige pour l'exécution du présent contrat, les parties s'efforcent de trouver une solution amiable. 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" ;

Que cette modification constitue une reconnaissance du caractère abusif de la clause figurant dans le contrat-type du 20 mars 1997 ; que, là encore, il est dommage (pour elle) que la société "F" s'obstine à nier disposer de "modèles de conventions habituellement proposés par les professionnels aux consommateurs" ; qu'en justifiant qu'elle s'en était inspiré pour l'établissement du contrat conclu avec la copropriété de "V s G S", elle aurait pu rendre sans objet l'action de la "C" relative à cette clause ;

Qu'il convient, par conséquent, là encore, par adoption de ses motifs, de confirmer le jugement entrepris de ce chef ;

7 - sur le préjudice allégué :

Considérant qu'une association agréée de défense des consommateurs est en droit de demander devant les juridictions civiles, au visa de l'article L 421-6 du code de la consommation la réparation, notamment par l'octroi de dommages-intérêts, de tout préjudice direct ou indirect à l'intérêt collectif des consommateurs ;

Que le comportement de la société "F" qui établit des contrats-type dont elle dénie l'existence après l'avoir reconnue, contrats contenant des clauses irrégulières allant à l'encontre de tout le travail d'information que fournit au public la "C", est préjudiciable à celle-ci comme il l'est à la collectivité des consommateurs toute entière ;

Que la société "F" a commis une faute en tentant de faire passer pour une série de contrats individuels un contrat-type afin d'échapper aux sanctions des articles L 421-6 et L 421-9 du code de la consommation ; qu'elle a porté atteinte à l'intérêt collectif des consommateurs et tenté de contrecarrer l'assainissement de pratiques critiquables entrepris par les associations de consommateurs dont la "C" ;

Que l'intérêt collectif auquel la société "F" a porté atteinte recouvre les valeurs et les objectifs que la "C" s'est donnée pour mission de défendre ;

Qu'il existe un lien nécessaire entre les fautes commises par la société "F" et le préjudice occasionné aux consommateurs par l'usage de clauses abusives ;

Que l'évaluation du montant de ce préjudice ne saurait être seulement symbolique ; qu'en effet, la "C", pour assurer la défense des consommateurs, doit relayer leur action auprès des pouvoirs publics et engager pour ce faire des frais afin de rétablir leurs droits ;

Que la Cour dispose d'éléments suffisants pour lui permettre de fixer à la somme de 4.500 € le montant des dommages-intérêts propres à réparer le préjudice causé, en la circonstance, à l'intérêt collectif des consommateurs que la "C" est habilitée à défendre ;

Considérant, s'agissant de la diffusion de la décision, sollicitée par la "C" en application des dispositions de l'article L 421-9 du code de la consommation, que cette mesure est nécessaire en vue de l'information du public ; qu'elle a pour objet de réparer l'atteinte portée à l'intérêt collectif des consommateurs ; qu'il convient que les consommateurs soient informés aux frais de la société "F" et non aux frais de la "C" du caractère abusif des clauses contenues dans le modèle de contrat habituellement proposé par la société "F" aux syndicats de copropriétaires ;

Que la publication d'un extrait (dont la teneur figure au dispositif du présent arrêt) dans deux journaux à diffusion nationale, "Le Figaro" et "Le Monde" constitue la réparation la plus appropriée ;

Que la "C" demande à ce que la société "F" soit condamnée à adresser à tous les syndicats de copropriétaires ayant contracté avec ladite société un extrait de la présente décision ;

Qu'une telle mesure n'est pas nécessaire : qu'en effet, le contrat de syndic adressé le 20 mars 1997 par la société "F" à la "C" "le vie" à titre d'"actuel contrat de syndic" indique que la société "F" bénéficie du label "qualité syndic", délivré par QUALITÉ FRANCE, 18 rue Volney à Paris 2ème d'après le référentiel "Qualité syndic" référencé S 304 ; qu'en cas de retrait du label, le syndic en informera le conseil syndical ;

Que la Cour n'a, certes pas, à s'immiscer dans le processus d'attribution ou de retrait de ce label ; qu'il résulte cependant du présent arrêt que non seulement la société "F" tente d'imposer aux syndicats de copropriétaires dans les conventions qui les lient des clauses abusives mais que, pour parer aux sanctions qu'elle encourt de ce fait, elle n'hésite pas à désavouer son propre Président-Directeur Général et se refuse à fournir à une juridiction qui lui en a délivré injonction un exemplaire de son contrat de syndic proposé habituellement aux syndicats de copropriétaires à la date du 3 mars 2000 ; qu'il appartiendra donc à l'organisme qui lui a délivré son label de qualité de prendre ses responsabilités pour conserver sa crédibilité ;

#### 8 - sur les frais irrépétibles :

Considérant qu'il serait inéquitable et économiquement injustifié de laisser à la charge de la "C" la totalité des frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer pour assurer sa défense en cause d'appel ; qu'il convient de lui allouer, en sus de la somme qui lui a déjà été accordée en première instance et qui est confirmée, celle de 2.200 €, à la charge de l'appelante, sur le fondement des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

#### 9 - sur l'application de l'article R 134-1 du code de la consommation :

Considérant qu'entre la sommation de communiquer "le contrat habituellement proposé par la société "F" aux syndicats de copropriétaires" signifiée le 1er mars 2000 par l'avoué de la "C" à l'avoué de la société "F" et l'ordonnance de clôture intervenue le 28 mai 2003, la société "F" s'est refusée à "remettre à toute personne intéressée qui en fait la demande un exemplaire des conventions qu'elle propose habituellement" ;



Qu'il en a été de même entre l'arrêt avant-dire de cette chambre du 11 mars 2003 enjoignant à la société "F" de verser aux débats "un exemplaire du contrat de syndic que la société "F" proposait habituellement aux syndicats de copropriétaires à la date du 3 mars 2000" et l'ordonnance de clôture précitée ;

Que ce document n'est pas plus parvenu à la Cour durant son délibéré ;

Que l'existence d'un tel document a été démontrée supra ;

Qu'il en résulte, à la charge de la société "F", des présomptions de commission de l'infraction prévue par l'article R134-1 du code de la consommation ;

Qu'il convient donc, sitôt le présent arrêt rendu, de transmettre l'entier dossier à Monsieur le Procureur Général aux fins qu'il lui appartiendra de donner ;

10 - sur l'astreinte :

Considérant qu'il convient de confirmer la décision des premiers juges qui ont décidé que la société "F" devra supprimer les clauses déclarées abusives dans le délai de deux mois à compter de la signification du jugement entrepris sous astreinte de 152,45 € par jour de retard passé ce délai ;

Qu'il convient de préciser, s'agissant de la clause relative aux frais de recouvrement déclarée abusive par le présent arrêt, que le même délai ne partira que de la signification de cet arrêt, le taux de l'astreinte - dont la Cour ne se réserve pas la liquidation pas plus que les premiers juges ne se sont réservés la liquidation de l'astreinte qu'ils ont prononcée- étant inchangé ;

### PAR CES MOTIFS,

Statuant contradictoirement,

Vu l'arrêt avant-dire droit de cette chambre du 13 mars 2003,

Confirme par adoption de ses motifs le jugement entrepris, sauf en ce qu'il a limité l'objet de l'action de la "C logement et du cadre de vie" au contrat passé entre la société "F" et le syndicat des copropriétaires des 172-174 rue Paris 17ème, et débouté la "C" de ses demandes concernant :

- la clause relative aux frais de recouvrement,

- l'allocation de dommages-intérêts,
- la diffusion de la décision entreprise ;

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Constate que le document adressé le 20 mars 1997 par le Président-Directeur Général de la société "F" "C", sur la demande de celle-ci, constitue un modèle de convention habituellement proposé par la société "F" aux syndicats de copropriétaires au sens de l'article L 421-6 du code de la consommation ;

Constate que la société "F" se refuse à verser aux débats un modèle plus récent de ses contrats-type, malgré une sommation de communiquer de l'avoué de la "C" et une injonction de cette chambre par l'arrêt avant-dire droit précité du 13 mars 2003 ;

Dit qu'en conséquence, le document du 20 mars 1997 est réputé être encore à la date du présent arrêt l'"actuel contrat de syndic" de la société "F" proposé comme tel aux syndicats de copropriétaires ;

Déclare abusive en application de l'article L132-1 du code de la consommation la clause figurant au point "C" (" prestations spéciales, frais pour recouvrement des impayés") du IX ("rémunération") de ce document en ce qu'elle met à la charge du copropriétaire défaillant des frais qui ne peuvent lui être imputés sans décision judiciaire ;

Dit que l'astreinte prévue au jugement entrepris - et confirmée - ne commencera à courir, s'agissant de cette clause, qu'à l'issue du délai de deux mois suivant la signification du présent arrêt ;

Condamne la société "F" à payer à la "C" la somme de 4.500 € à titre de dommages-intérêts ainsi que celle de 2.200 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'aux dépens d'appel ;

Ordonne, aux frais de la société "F" à concurrence de la somme maximum de 12.000 € HT, la publication de l'extrait suivant dans les journaux "Le Figaro" et "Le Monde" :

*"Par arrêt partiellement confirmatif du 4 septembre 2003, la société "F", syndic de copropriétés, a été condamnée par la cour d'appel de Paris, 23ème chambre, à supprimer les clauses abusives suivantes dans les types de contrats qu'elle propose :*

- clause de résiliation du contrat en ce qu'elle institue au profit du syndic une facilité de résiliation discrétionnaire alors que le syndicat des copropriétaires doit justifier d'un motif légitime,

- clause relative à l'ouverture du compte bancaire de la copropriété en ce qu'elle ne présente pas d'autre choix aux copropriétaires que celui d'un sous-compte individualisé au sein d'un compte unique ouvert au nom du syndic,

- clause relative aux frais de recouvrement en ce qu'elle met à la charge du copropriétaire défaillant des frais qui ne peuvent lui être imputés sans décision judiciaire,

- clause relative aux frais de transmission de dossier en ce que la transmission du dossier au successeur est une obligation légale et que le syndic ne peut dès lors demander des émoluments pour l'exécution de cette obligation, sauf justification de prestations complémentaires non incluses dans le forfait de gestion courante,

- clause relative aux recours et litiges en ce qu'elle institue pour un copropriétaire individuel un préalable obligatoire de conciliation avant toute action en justice ;

Cette condamnation est assortie d'une astreinte de 152,45 € par jour de retard passé le délai de deux mois à compter de la signification de la décision qui déclare ces clauses abusives ;

La société "F" [redacted] a été condamnée en outre à verser à la "C

" les sommes de 4.500 € à titre de dommages-intérêts, 1.524,49 € (en première instance) et 2.200 € (devant la Cour) sur le fondement des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel" ;

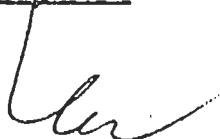
Rejette toutes conclusions autres, plus amples ou contraires ;

Vu l'article R 134-1 du code de la consommation,

Dit que l'entier dossier de cette affaire sera transmis à la diligence du greffe à Monsieur le Procureur Général près cette Cour aux fins qu'il lui appartiendra de lui donner ;

Admet Maître Chantal BODIN-CASALIS, avoué, au bénéfice des dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.

Le greffier,



Le Président,

