

N^{os} 390465, 390491

**CONFEDERATION DE LA
CONSOMMATION, DU LOGEMENT ET
DU CADRE DE VIE**

**FEDERATION NATIONALE DE
L'IMMOBILIER**

**UNION DES SYNDICATS DE
L'IMMOBILIER**

**SYNDICAT NATIONAL DES
PROFESSIONNELS IMMOBILIERS**

**9^{ème} et 10^{ème} chambres réunies
Séance du 21 septembre 2016
Lecture du 5 octobre 2016**

CONCLUSIONS

Mme Marie-Astrid de BARMON, rapporteur public

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) comporte une importante réforme du droit de la copropriété, destinée entre autres à rééquilibrer les relations entre les syndicats de copropriétaires et les syndic, en encadrant la rémunération de ces derniers et le contenu des contrats qui les lient aux premiers. Ainsi, la loi ALUR a plafonné certains honoraires et frais perçus par le syndic au titre de prestations ne concernant qu'un seul copropriétaire, visés à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. La loi ALUR a aussi étoffé l'article 18-1-A de cette loi de juillet 1965 pour y inscrire le principe d'une rémunération forfaitaire des syndicats de copropriété, et renvoyer à un décret en Conseil d'Etat le soin de définir les prestations particulières pouvant donner lieu à une rémunération spécifique complémentaire. Elle y a également ajouté l'obligation pour le contrat de syndic de respecter un contrat type, défini lui aussi par décret en Conseil d'Etat.

En application des nouvelles dispositions de l'article 18-1-A de la loi de 1965, un décret du 26 mars 2015 établit en son annexe I un contrat-type de syndic, auquel doivent se conformer les contrats conclus ou renouvelés après le 1^{er} juillet 2015. Son annexe II précise quant à elle la liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire du syndic. Le décret de 2015 annexe formellement ce contrat type et cette liste au décret du 10 mars 1967 pris pour l'application de la loi fondatrice du 10 juillet 1965.

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), l'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS) et le Syndicat National des Professionnels Immobiliers (SNPI), d'une

part, la Confédération de la consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV) d'autre part, contestent ce décret par deux recours pour excès de pouvoir que vous pourrez joindre.

Leur recevabilité ne présente pas de difficulté. Les clauses du contrat-type annexé au décret, dont les prescriptions s'imposent désormais aux signataires de contrats de syndic, présentent un caractère réglementaire et peuvent être déférées au juge de l'excès de pouvoir, comme vous l'avez jugé à de nombreuses reprises (*Association syndicale nationale des médecins exerçant en groupe ou en équipe*, 14 février 1969, au rec. ; *Syndicat national des chirurgiens-dentistes d'exercice collectif*, 5 janvier 1972, au rec. ; *Syndicat national professionnel des médecins du travail*, 13 mai 1987, n° 13751, aux T. ; *Fédération de l'hospitalisation privée*, 2 juillet 2007, n° 286442, aux T. sur d'autres points).

Par ailleurs, les trois premiers requérants sont des représentants des professionnels de l'immobilier proposant des prestations de syndic qui ont évidemment intérêt à l'annulation du décret. La CLCV a également un intérêt (quoique antagoniste) à agir contre ce décret, puisque, selon ses statuts, elle a pour vocation la défense des intérêts des copropriétaires et propriétaires de leur logement.

Nous examinerons ces deux requêtes en parallèle, en suivant l'ordre du contrat-type, l'unique moyen de la CLCV étant dirigé contre un point du contrat type également critiqué par les représentants des gestionnaires d'immeubles.

Par un premier moyen, la FNAIM et autres reprochent au troisième alinéa du préambule du contrat type d'interdire aux syndics de percevoir une quelconque rémunération provenant d'un tiers au contrat de syndic. Cependant les requérantes prètent à cet alinéa une portée qu'il n'a pas. Reprenant les dispositions de l'article 66 d'un décret du 20 juillet 1972 pris pour l'application de la loi du 2 janvier 1970 réglementant la profession de syndic professionnel, ces stipulations défendent seulement au syndic de percevoir, en rémunération de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat de syndic, des sommes autres que celles convenues dans ce contrat. Elles n'interdisent nullement au syndic d'être par ailleurs rémunéré par des tiers en contrepartie de services étrangers au contrat considéré, notamment lorsqu'il joue un rôle d'intermédiaire en opérations de banque ou d'assurance pour reprendre l'exemple des requérantes. Ce moyen sera écarté.

Les deux moyens suivants ont trait à la mission de conservation par le syndic des archives du syndicat de copropriété et à l'obligation faite aux syndics professionnels de proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble.

Ces deux prestations font partie de la gestion courante du syndicat de copropriété et leur rémunération est comprise dans le forfait du syndic lorsque celui-ci les exerce effectivement au début de son mandat. En revanche, le coût des prestations correspondantes est exclu de sa rémunération forfaitaire si l'assemblée générale des copropriétaires a décidé, avant la conclusion du contrat de syndic, de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée ou de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un extranet, ainsi que l'y autorisent l'article 18 de la loi de 1965 et le point 7.1.4 du contrat type. Son point 7.1.5 précise que lorsque l'assemblée générale exonère le syndic d'une ou de ces deux missions en cours de mandat, sa rémunération forfaitaire est revue à la baisse.

La FNAIM, l'UNIS et le SNPI reprochent au décret de ne pas avoir symétriquement prévu que la rémunération du syndic soit majorée à due concurrence quand ces fonctions étaient exclues de ses attributions et de sa rémunération forfaitaire initiales et qu'il les récupère en cours de mandat. Cette carence du pouvoir réglementaire porterait atteinte à l'équilibre économique du contrat et méconnaîtrait les articles 18 et 18-1 A de la loi de 1965 ainsi que l'article 29 du décret de 1967 modifié fixant les modalités de rémunération des syndics.

La loi ne fait pas obstacle à l'insertion par les parties d'une clause prévoyant un ajustement à la hausse pour tenir compte de l'accroissement des missions d'un syndic en cours de mandat. Mais les articles 18 et 18-1 A de la loi de 1965 ne rendent nullement obligatoire une telle clause de majoration des honoraires du syndic. Elle ne serait pas conforme à l'objet de ces dispositions législatives, qui ne limitent la liberté contractuelle des parties en encadrant soigneusement le contenu des missions et la rémunération des syndics qu'afin d'éviter que les syndics, structurellement en position de force dans leurs rapports avec les syndicats, ne réduisent l'étendue de leurs obligations contractuelles sans diminution corrélative de leurs émoluments. Il ne peut être reproché au contrat type de ne pas comporter de mécanisme de majoration de la rémunération du syndic. Les deux moyens seront écartés.

Par le suivant, la FNAIM et autres soutiennent que la possibilité de rémunérer un syndic bénévole, ouverte par l'article 8 du contrat type de syndic, méconnaît les articles 17-1 et 17-2 de la loi de 1965 ainsi que l'article 1986 du code civil présumant la gratuité du mandat.

Il est courant, surtout dans les copropriétés de taille modeste, de faire appel aux bons offices de l'un des copropriétaires pour assurer les fonctions de syndic plutôt que de recourir aux services d'un professionnel. Ces « bénévoles » se font parfois rémunérer pour le temps qu'ils consacrent à la gestion de la copropriété. Avec l'adoption de la loi du 2 janvier 1970 réglementant la profession de syndic professionnel, s'est posée la question de savoir si la perception d'une véritable rémunération par un copropriétaire élu syndic par l'assemblée générale, en plus du simple défraiement des dépenses qu'il a personnellement exposées pour remplir sa mission, n'en faisait pas un syndic professionnel soumis aux exigences de cette loi, et susceptible d'être poursuivi pour exercice illégal de cette profession réglementée.

Interrogé sur ce point par des parlementaires, le ministre a répondu par deux fois que la rémunération, qui peut d'ailleurs varier en fonction de l'importance des services rendus et du nombre de lots, ne caractérise pas à elle seule l'exercice des missions de syndic à titre professionnel, et qu'il s'agit en réalité d'une question de pur fait, relevant au cas par cas de l'appréciation souveraine des juges (réponse ministérielle du 28 juin 1976 à la question écrite de M. Ducoloné, député, JO AN du 28 juin 1976, p. 4836 ; réponse ministérielle du 5 février 1981 à la question écrite de M. Puech, sénateur, JO Sénat du 5 février 1981, p. 182). Pour le ministre, le bénévolat ne suppose donc pas l'absence de rémunération.

C'est aussi le sens de la jurisprudence judiciaire. Constatant que la loi ne définit pas le syndic dit bénévole, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a jugé qu'en l'absence de toute disposition contraire, rien ne s'oppose à ce qu'un copropriétaire exerçant les fonctions de syndic de son immeuble puisse recevoir une rémunération et non un simple remboursement des frais exposés. La cour a admis en l'espèce qu'un sous-officier percevant une rémunération inférieure de 20 % à celle prévue dans la convention collective des administrateurs de biens était un syndic bénévole (CA d'Aix-en-Provence, 24 avril 1979, Gaz. Palais 1980, p. 80). Plus

récemment, la Cour de cassation a eu l'occasion de connaître de litiges concernant la rémunération de copropriétaires en qualité de syndic bénévoles, sans s'en émouvoir sur le principe (Civ 3^e, 6 mars 2002, *M. G...*, n° 00-10.405, au Bull. ; Civ. 3^e, 2 mai 2012, *M. L...*, n° 11-15.509).

Les dispositions de la loi de 1965 invoquées par les requérants n'interdisent pas le versement d'une rémunération au syndic non professionnel. L'article 17-1 se borne à décrire les modalités de désignation du syndic coopératif (exercé par plusieurs membres du conseil syndical). La loi ALUR a certes introduit la notion de syndic bénévole dans la loi de 1965 en y ajoutant un article 17-2. Mais on n'y trouve ni de définition du syndic bénévole, ni d'indication quant à sa rémunération : ce nouvel article exige seulement que tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, soit propriétaire d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer.

Seul l'usage dans la loi du qualificatif de « bénévole » pourrait faire hésiter, mais il est à notre sens largement insuffisant pour marquer une volonté du législateur de contrecarrer la jurisprudence judiciaire et de mettre fin à une pratique validée depuis les années 1970. Nous croyons que le législateur a ici donné au terme « bénévole » le sens de « non professionnel » comme le fait le juge judiciaire dans les décisions précitées où bénévolat et rémunération – tant qu'elle n'atteint pas celle d'un professionnel – font bon ménage, et non son acception courante de concours apporté spontanément sans bénéficier d'une rémunération.

La faculté de rémunérer un syndic bénévole n'est pas davantage prohibée par l'article 1986 du code civil, selon lequel « le mandat est gratuit, s'il n'y a de convention contraire ». Le mandat d'un syndic bénévole est certes en principe gratuit, seul le mandat confié à un professionnel étant, par exception, présumé salarié (Civ. 1^e, 11 février 1981, n° 79-16.473, au Bull.). Mais comme l'indique la lettre même de l'article 1986, un contrat peut parfaitement confier un mandat à un non professionnel à titre onéreux.

Le point 8 du contrat type de syndic n'enfreint ni la loi de 1965 ni le code civil en rappelant que les parties au contrat peuvent convenir d'une rémunération du syndic bénévole ou coopératif au titre du temps de travail consacré à la copropriété, « dans le respect du caractère non professionnel de leur mandat », c'est-à-dire pour autant qu'elle n'égale pas la rémunération d'un syndic professionnel. Le moyen est mal fondé.

Les trois moyens qui suivent ciblent le point 9 du contrat-type de syndic relatif aux frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires intéressés par les prestations correspondantes.

Le deuxième alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 pose la règle selon laquelle les charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes sont réparties entre tous les copropriétaires à raison de la quote-part attribuée à leur lot (les fameux « tantièmes »). Les honoraires du syndic font en principe partie de ces charges communes générales de la copropriété (Cass. com., civ. 3, 1^{er} avril 1987, n° 85-16.025).

Toutefois, par dérogation à ce principe, l'article 10-1 de la loi de 1965 dispose que certains frais exposés par le syndicat des copropriétaires sont imputables au seul copropriétaire concerné : il s'agit notamment des frais de recouvrement engagés pour avoir paiement des dettes de ce copropriétaire déterminé (frais de mise en demeure, de relance, de prise d'hypothèque et d'huissiers de justice) et du coût facturé par le syndic pour établir l'état

daté indispensable à la vente d'un lot. L'article 10-1 a donc pour objet de faire de ces frais, qui n'ont pas à être supportés par la copropriété, des sommes dues à titre individuel par le copropriétaire qui les occasionne, en les plaçant par exception hors du panier des dépenses communes auxquelles doivent contribuer l'ensemble des copropriétaires.

Il s'agit bien de dépenses du syndicat, mais faisant l'objet d'une règle d'imputation particulière entre ses membres. Selon les explications non contredites de la FNAIM, en pratique, le syndic inscrit d'abord les sommes correspondantes, par exemple les frais qu'il a engagés pour relancer un copropriétaire en retard dans le paiement de ses charges, au débit du compte du syndicat. C'est la décision d'approbation des comptes de l'exercice par l'assemblée générale des copropriétaires qui fait naître dans un second temps la dette personnelle du copropriétaire concerné envers le syndicat, laquelle peut alors être inscrite à son compte individuel de charges.

Ce sont ces frais et honoraires dus par un unique copropriétaire qui font l'objet du point 9 du contrat-type de syndic. Le tableau qui les liste et indique leur tarif y est précédé de la mention selon laquelle « Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre ».

Cette dernière précision fâche la FNAIM, l'UNIS et le SNPI qui craignent qu'en dédouanant le syndicat des copropriétaires de toute obligation de paiement de ces prestations, elle mette face à face le syndic et le copropriétaire débiteur de charges ou vendeur de son lot, contraignant le syndic à recouvrer directement les sommes en question auprès de l'intéressé. Et si les requérants ne vont pas jusqu'à l'affirmer, sans doute ont-ils peur qu'en cas d'impayés, ces frais ne soient pas considérés comme des dépenses non honorées du syndicat de copropriétaires mais que l'ardoise soit laissée à la charge du syndic.

Comme le soutiennent les requérantes, en affirmant que le syndicat de copropriétaires ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre, le point 9 de l'annexe au décret méconnaît le sens et la portée de l'article 10-1 de la loi de 1965, qui ne fait qu'énoncer une règle particulière d'imputation de dépenses syndicales entre les membres du syndicat de copropriété. Contrairement à ce qu'impliquent les dispositions litigieuses du contrat-type, la loi n'entend nullement exclure le syndicat de copropriété comme débiteur de second rang en cas d'insolvabilité du copropriétaire intéressé, ni interdire que le syndic porte ces frais au débit du compte du syndicat avant qu'ils soient imputés au seul copropriétaire concerné.

Entachées d'une illégalité au regard de la loi de 1965, les dispositions contestées sont aussi, selon les requérantes, contraires au principe de l'effet relatif des contrats consacré par les articles 1134 et 1165 du code civil. Cette seconde branche du moyen est opérante à l'encontre des dispositions réglementaires d'un contrat type, bien qu'elles ne fassent pas elles-mêmes naître de relations contractuelles (décision *Fédération de l'hospitalisation privée précitée*) et nous la croyons également fondée.

Le ministre tente d'échapper à cette critique en expliquant que la clause litigieuse vise seulement à informer les copropriétaires individuels de la tarification pratiquée par le syndic au moment d'exprimer leur vote en assemblée générale sur le choix du syndic et à mettre fin à l'ambiguïté entretenue par certains syndics quant à l'imputabilité de ces frais individualisés. Autrement dit, le point 9 n'aurait qu'une valeur informative ; il ne créerait aucun lien

contractuel et ne pourrait dès lors être contraire à l'effet relatif des contrats. Le ministre en veut pour preuve le choix des mots « tarifs pratiqués » et non « convenus ».

Il n'est pas possible de suivre la thèse du ministre. Les dispositions critiquées revêtent et doivent revêtir une portée contractuelle. La mention des sommes qui seront réclamées par le syndic au syndicat de copropriété en contrepartie des prestations visées à l'article 10-1 de la loi de 1965 est un élément à part entière du contrat de syndic conclu entre le syndic et le syndicat de copropriétaires. Les montants stipulés dans le tableau du point 9 reflètent nécessairement un accord de volonté des parties sur ces prestations et leur prix, dans les marges de négociation que leur laisse le législateur, sans quoi le syndic ne disposerait d'aucune base contractuelle sur le fondement de laquelle facturer au syndicat le coût des prestations ensuite individualisées entre ses membres.

Or, en voulant rappeler la règle spéciale d'imputation des dépenses syndicales prévue par l'article 10-1 de la loi de 1965, par la mention impérative selon laquelle le syndicat de copropriétaires ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre, le ministre a imprudemment évincé des stipulations du point 9 l'une des parties au contrat, le syndicat, mettant face à face le syndic et les copropriétaires pris individuellement. Cette mention malencontreuse transforme le point 9 en une stipulation liant directement ces copropriétaires au syndic. Ce faisant, elle insère dans le contrat type de syndic une stipulation pour autrui, inopposable aux copropriétaires pris individuellement dès lors qu'ils ne sont pas parties à ce contrat qui ne lie que le syndic et le syndicat de copropriétaires, doté d'une personnalité morale qui fait écran entre ses membres et le syndic.

C'est le sens d'une jurisprudence constante de la Cour de cassation. Elle rappelle régulièrement que les rapports entre un syndicat de copropriétaires et ses membres sont régis par le règlement de copropriété, et non par le contrat conclu entre le syndicat et le syndic, lequel ne peut produire effet qu'entre ses signataires et est sans incidence sur les droits de chacun des copropriétaires. Le contrat de syndic ne fait naître aucun lien contractuel entre le syndic et les copropriétaires pris individuellement, dont il n'est pas le mandataire individuel. Il s'ensuit que le syndic ne peut faire l'objet d'une révocation individuelle de la part d'un copropriétaire (Civ. 3^e, 6 octobre 1999, *M. D...*, n° 98-11.985, au Bull.) ou encore que la responsabilité du syndic envers un copropriétaire déterminé ne peut être engagée que sur le terrain délictuel ou quasi délictuel (Civ. 3^e, 25 janvier 1994, n° 92-16.203).

La Cour de cassation a aussi logiquement déduit de l'effet relatif du contrat de syndic qu'un copropriétaire ne peut se voir réclamer, au titre de prestations particulières, des frais de mutation de son lot comme les honoraires d'établissement de l'état daté, ou des frais de recouvrement, tels des frais de mise en demeure, de dossier contentieux, de remise à l'avocat et à l'huissier après sommation de payer, au motif que ces charges seraient prévues par le contrat de syndic, et ce alors même que ce contrat est voté par l'assemblée générale des copropriétaires (Civ. 3^e, 24 mai 1989, n° 87-20.047, au Bull. ; Civ. 3, 11 octobre 2005, *Mme M... et autres*, n° 04-17.178 ; Civ. 3, 30 janvier 2008, *Société Cabinet Vassiliadès*, n° 07-10.750, au Bull. ; Civ. 3, 5 mai 2009, *Mme C...*, n° 08-13.855 ; 3^e civ., 11 décembre 2012, *Mme R...*, n° 11-27.621).

L'arrêt *Société Foncia Franco Suisse* rendu le 1^{er} février 2005 par la 1^e chambre civile brandi par le ministre ne valide pas l'insertion des stipulations de cette nature dans les contrats de syndic ; il constate simplement que depuis sa modification par la loi du 13 décembre 2000,

l'article 10-1 de la loi de 1965 permet d'imputer des frais de recouvrement au copropriétaire défaillant sans décision judiciaire.

La Cour de cassation refuse systématiquement de faire produire effet aux stipulations concernant les frais imputables aux seuls copropriétaires intéressés lorsqu'elles sont insérées dans un contrat de syndic, parce que ces clauses méconnaissent le principe de l'effet relatif des contrats consacré par le code civil. Pour le même motif, les dispositions réglementaires du contrat-type attaquées sont en délicatesse avec les articles 1134 et 1165 de ce code.

Peut-être serez-vous tentés de vider la phrase liminaire du point 9 de son venin en jugeant qu'elle ne peut avoir pour objet que de rappeler la distinction opérée par la loi entre les charges de copropriété réparties au prorata des tantièmes et les charges personnelles supportées par un seul copropriétaire et qu'elle demeure sans incidence sur les liens contractuels entre syndic et syndic.

La technique de l'interprétation neutralisante touche toutefois ses limites en présence d'un contrat type. Maintenir les dispositions litigieuses dans le contrat type de syndic au prix d'une interprétation neutralisante qui n'y sera pas incorporée obligerait tous les contrats de syndic à comporter une clause dépourvue de portée contractuelle et étrangère à l'objet de ce contrat. Le contrat-type de syndic n'est pas le vecteur idoine pour informer des tiers à ce contrat sur une règle légale de répartition des charges qui ne concerne pas le syndic.

Vous n'avez selon nous pas d'autre choix que d'annuler les mots « et non au syndic des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre » au premier alinéa du point 9 du contrat-type.

Les organisations représentant les syndics articulent une seconde critique à l'encontre du point 9 du contrat type. Elles relèvent que parmi les frais et honoraires liés aux mutations imputables aux seuls copropriétaires concernés, listés à la rubrique 9.2, figure ceux occasionnés par la délivrance d'un certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965. Selon la FNAIM, l'UNIS et le SNPI, cette mention méconnaît l'article 10-1 de cette loi, dès lors que la délivrance de ce certificat n'est pas au nombre des prestations dont les coûts sont imputables au seul copropriétaire intéressé en vertu de ces dispositions. Ils ajoutent que l'inscription des frais correspondants dans la liste de ceux qui ne peuvent être imputés au syndic de copropriété procède d'une interprétation erronée de l'article 20 II de la loi de 1965, puisque c'est dans l'intérêt du syndic, et non dans celui d'un copropriétaire isolé, qu'est édicté ce certificat.

Ce moyen nous paraît aussi devoir être accueilli. Le certificat en question est une nouveauté de la loi ALUR. Avant toute mutation d'un lot de copropriété, le II de l'article 20 de la loi de 1965 prescrit désormais au syndic de transmettre au notaire cette attestation qui indique si l'acheteur pressenti est ou non déjà copropriétaire dans l'immeuble concerné par la mutation, et, dans l'affirmative, s'il est bien à jour de ses charges. Si l'acheteur potentiel s'avère être un copropriétaire débiteur, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente. On le voit, la finalité de cette disposition est d'empêcher les copropriétaires indéliçables d'accroître leurs tantièmes et de contracter de nouvelles dettes vis-à-vis de la copropriété.

La loi est muette sur l'imputation des honoraires du syndic pour cette prestation. C'est donc le principe général de répartition des charges entre tous les copropriétaires au prorata de

leurs tantièmes, énoncé à l'article 10 de la loi de 1965, qui s'applique. Seul le législateur pouvait y déroger en incluant ces frais parmi les charges imputables par exception au seul copropriétaire concerné en vertu de l'article 10-1, ce qu'il n'a pas fait. Le décret a par conséquent illégalement ajouté à la loi une charge imputable au seul copropriétaire concerné.

Au surplus, il ne fait aucun doute que le certificat est délivré dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires et qu'il s'agit à ce titre d'une dépense du syndicat devant être répartie entre ses membres. En la qualifiant de charge imputable à un copropriétaire unique, - sans que l'on sache s'il s'agit du vendeur ou de l'acheteur -, le point 9 du contrat type de syndic méconnaît donc à la fois l'article 10-1 et le II de l'article 20 de la loi de 1965. Vous annulerez en conséquence la mention de la délivrance du certificat litigieux au point 9.2 du contrat-type.

Par le moyen suivant, la CLCV veut vous faire juger que le point 9.1 du contrat-type concernant les frais de recouvrement des charges auprès des copropriétaires défaillants est au contraire incomplet. Selon la confédération, il devrait imposer aux contrats de syndic d'indiquer le montant maximum facturé pour les frais de recouvrement d'impayés (frais de relance, de mise en demeure, d'hypothèque), comme le point 9.2 le prévoit pour l'établissement de l'état daté requis en cas de mutation d'un lot. Le décret attaqué ne respecterait ainsi que partiellement la volonté du législateur de plafonner ces deux catégories de frais privés.

La lettre de l'article 10-1 de la loi de 1965 est, à cet égard, ambiguë. La loi ALUR a complété son b) d'une phrase prévoyant que « *Les honoraires ou frais perçus par le syndic au titre des prestations susmentionnées ne peuvent excéder un montant fixé par décret* ». Cet ajout – et le plafonnement qu'il instaure - ne concernent littéralement que les honoraires du syndic liés à l'établissement de l'état daté, seuls visés au b), et non les frais de recouvrement mentionnés au a). Pour placer le plafonnement en facteur commun à ces deux catégories de frais, il aurait fallu, en bonne légistique, l'isoler dans un alinéa spécifique, et, mieux encore, écrire noir sur blanc que cette tarification maximale s'appliquait aux prestations mentionnées au a) et au b). Pourtant, le texte renvoie aux honoraires ou frais susmentionnés, ce qui ne se comprend qu'en incluant dans le plafonnement les frais évoqués uniquement au a). L'architecture du texte et son sens ne convergent donc pas.

Les travaux préparatoires sont en revanche particulièrement éclairants : l'exposé des motifs de l'amendement sénatorial dont est issue cette disposition indique qu'elle « tend à plafonner les frais privés, qu'il s'agisse des montants facturés pour un état daté dans le cas d'une mutation de lot, ou des mises en demeure et relances effectuées par le syndic à un copropriétaire dans les cas d'impayés »¹.

Il faut dès lors passer outre la maladresse rédactionnelle dont souffre le texte pour juger que le législateur a entendu plafonner à la fois les frais d'établissement de l'état daté et les frais de recouvrement d'impayés.

Le contrat-type était-il pour autant tenu, à peine d'illégalité, de comporter la mention du tarif maximal des frais de recouvrement ? Aucune disposition législative n'impose de faire figurer ce plafond dans le contrat-type de syndic, ni dans les contrats de syndic. Le législateur a seulement prévu un décret simple fixant ce plafond, qui, à notre connaissance, n'a d'ailleurs

¹ Amendement n° 243 présenté en première lecture au Sénat par Mme Schurch et M. Le Cam le 18 octobre 2013.

pas encore été adopté. Faire droit au moyen de la CLCV reviendrait donc à juger qu'un contrat type doit, à peine d'illégalité, contenir toutes les mentions légales susceptibles de s'appliquer au contrat dont il est censé être le modèle, même celles dont le législateur n'a pas expressément ordonné la reproduction dans le contrat-type ou dans les contrats en question.

En première analyse, la sécurité juridique milite en ce sens, les signataires d'un contrat pouvant légitimement espérer trouver dans le contrat-type toutes les mentions légales qui encadrent la convention qu'ils s'appêtent à conclure, notamment, comme ici, un plafond de prix.

Toutefois, nous ne pensons pas qu'il soit opportun de vous engager dans cette voie. Ce souci de sécurité juridique se heurte à la difficulté d'actualiser les contrats type dont les clauses ne sont pas simplement indicatives mais ont, comme en l'espèce, valeur réglementaire : toute évolution législative ou réglementaire des mentions dans le champ desquelles entre le contrat rendrait le contrat-type illégal et contraindrait le pouvoir réglementaire à le modifier par décret en Conseil d'Etat. Cette vaine course à l'exhaustivité fragiliserait en réalité les contrats type, à rebours de l'objectif de sécurité juridique recherché.

Ajoutons qu'en l'espèce, la circonstance que le pouvoir réglementaire ait choisi de faire apparaître dans le contrat type le montant maximum qui peut être exigé pour établir l'état daté ne crée évidemment pas une obligation symétrique pour les frais de recouvrement dès lors que la loi ne l'y contraignait ni dans un cas ni dans l'autre. L'unique moyen de la CLCV sera donc écarté.

Le dernier moyen vous permettra d'apporter un utile contrepoint au raisonnement précédent. La FNAIM et autres soutiennent que le contrat type annexé au décret attaqué méconnaît le troisième alinéa de l'article 21 de la loi de 1965. Sa version issue de la loi ALUR imposait cette fois-ci de faire figurer les frais afférents au compte bancaire séparé que le syndic était tenu d'ouvrir au nom du syndicat dans tous les projets de contrat de syndic mis en concurrence avant la désignation d'un syndic par l'assemblée générale. Selon la FNAIM, le contrat type est illégal en tant qu'il ne prévoit pas la mention de ces frais. Le moyen est assez inattendu, car les représentants des syndicats professionnels se plaignent que le contrat type ne les contraigne pas à afficher certains de leurs tarifs, mais il nous paraît fondé, à la différence du précédent.

C'est ici l'omission d'une mention contractuelle imposée par la loi qui est critiquée. Son absence dans le contrat-type méconnaît la volonté expresse du législateur de l'y voir figurer. Nous vous invitons donc à juger que l'omission d'une telle mention contractuelle dont la loi impose explicitement la présence dans tous les contrats concernés entache d'illégalité le contrat type correspondant.

L'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé dédié à la copropriété et d'en mentionner le coût dans les projets de contrats de syndic ne s'est certes appliquée que quelques mois. Elle n'est entrée en vigueur qu'un an après la promulgation de la loi ALUR, soit le 27 mars 2015. La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques en date du 6 août 2015 l'a supprimée à compter du 6 novembre 2015. Mais le contrat-type a bien, entre-temps, été illégal et doit être annulé pour ce motif.

Nous vous proposons au total de retenir trois motifs d'annulation. La France compte environ 690 000 copropriétés. La durée maximale d'un contrat de syndic étant de trois ans, on peut estimer qu'un tiers environ des contrats de syndic est renouvelé chaque année. Ce sont donc approximativement 320 000 contrats renouvelés ou conclus sous l'empire du décret depuis sa promulgation dont votre décision révélera l'illégalité potentielle, si bien que l'on peut légitimement s'interroger sur l'opportunité de moduler dans le temps les conséquences de l'annulation en faisant usage de votre jurisprudence d'Assemblée du 11 mai 2004 *Association AC ! et autres* (au Rec., n° 255886). Les parties, que vous avez interrogées sur ce point, s'accordent pour vous demander d'user de ce pouvoir en reportant les effets de l'annulation.

Mais, à la réflexion, nous pensons qu'une telle modulation serait soit inopportune, soit impuissante à atteindre l'objectif recherché, qui est d'éviter que les clauses des contrats de syndic conclues sur la foi des dispositions illégales du contrat-type ne reçoivent application et ne bouleversent les relations entre syndics et syndicats de copropriétaires.

Il nous semble que vous êtes impuissants pour paralyser les effets rétroactifs de l'annulation aux contrats conclus. Les contrats de syndic sont des contrats de droit privé. Nous doutons que vous ayez le pouvoir, dans le cadre de la jurisprudence *AC !*, de réputer définitifs les effets passés produits par ces contrats. Cela supposerait que l'autorité de chose jugée attachée à votre annulation s'étende à cette modulation dans le temps, or, il n'est pas du tout évident que le juge judiciaire, juge du contrat, se sente lié par votre décision sur ce point. Vos pouvoirs de cristallisation des relations contractuelles se heurtent nous semble-t-il à votre incompétence pour connaître des litiges individuels nés de l'application de ces contrats.

Et nous ne croyons pas qu'il soit nécessaire de différer l'effet de votre annulation. Cela n'aurait pas de sens s'agissant de l'omission de l'obligation de mentionner les frais de tenue du compte bancaire séparé : cette obligation ayant disparu de la loi depuis 2015, les contrats qui en sont dépourvus sont donc parfaitement conformes à la loi applicable à la date à laquelle vous vous prononcez.

Le report de l'annulation des mots excluant que le syndicat puisse être redevable d'une somme au titre des frais individualisés au point 9.1 du contrat type n'est pas non plus opportun. Mieux vaut supprimer sans délai cette mention illégale : tant qu'elle est reproduite dans les contrats de syndic, le juge judiciaire risque fort d'appliquer sa jurisprudence sur l'effet relatif des contrats en refusant de faire produire un quelconque effet juridique au point 9 du contrat.

De la même manière, il est préférable que la suppression de la mention erronée du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 parmi les frais individualisables disparaisse sans délai du point 9.2 du contrat-type, afin d'éviter que tout contrat conclu à l'avenir sur son fondement ne reproduise cette erreur.

Compte tenu des motifs d'annulation, et de l'impossibilité de réputer définitifs les effets produits par les contrats de droit privé passés sous l'empire des dispositions réglementaires illégales, la balance des intérêts entre pleine application du principe de légalité et inconvénients d'une annulation immédiate penche en l'espèce en faveur du principe de légalité.

Vous pourrez accorder à la FNAIM, à l'UNIS et au SNPI, qui obtiennent partiellement satisfaction, une somme globale de 2000 euros au titre des frais irrépétibles, le rejet de la requête de la CLCV faisant obstacle à ce qu'une somme lui soit allouée sur le même fondement.

Par ces motifs nous concluons sous le n° 390491, à l'annulation, au point 9 du contrat type annexé au décret attaqué, des mots « et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre » ; au point 9.2 relatif aux frais et honoraires liés aux mutations, des mots « délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 », à l'annulation du décret en tant qu'il a omis de prévoir, dans le contrat-type qui lui est annexé, la mention des frais afférents à la tenue d'un compte bancaire séparé, à ce qu'une somme globale de 2000 euros soit versée par l'Etat à la FNAIM, à l'UNIS et au SNPI au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et au rejet du surplus de leurs conclusions ; et, sous le n° 390465, au rejet de la requête de la CLCV.