CONTRAT DE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ - LES POINTS À VÉRIFIER OU À CONTESTER

Category: Réparations locatives
Tag: Tableau d'honneur

Les relations entre les syndics professionnels et les copropriétés sont souvent difficiles. NE RATEZ PAS CETTE PAGE !

Les documents que nous mettons en ligne vont permettre d'améliorer celles-ci :

Il s'agit de CINQ jugements rendus le 27/10/2008, 02/02/2009, 18/05/2009, 02/11/2009 et le 14/12/2009 par le TGI de Grenoble suite à action de l'UFC QUE CHOISIR de Grenoble.

Les clauses des contrats attaquées cumulées atteignent plus de 200 clauses considérées comme abusives ! Un grand nombre ont été déclarées abusives comme par exemple 12 sur 17 dans le jugement du 02/02/2009. En préambule, nous publions la recommandation n° 96-01 de la Commission des Clauses Abusives :

Commission des Clauses Abusives - Recommandation n° 96-01

Chaque jugement sera suivi d'un commentaire de la Commission des Clauses Abusives.

Le jugement du 27/10/2008 : Le jugement du TGI de Grenoble du 27-10-2008

La Commission des Clauses Abusives a rendu un commentaires sur les points soulevés par l'UFC QUE CHOISIR de Grenoble faisant l'objet du jugement du 27/10/2008. : Commission des Clauses Abusives : L'analyse du jugement du 27-10-2008 du TGI de Grenoble

Le jugement du 02/02/2009 : Jugerment TGI Grenoble 02-02-2009

La Commission des Clauses Abusives a rendu un commentaires sur les 17 points soulevés par l'UFC QUE CHOISIR de Grenoble faisant l'objet du jugement du 02/02/2009 : Commission des Clauses Abusives : L'analyse du jugement du 02-02-2009 du TGI de Grenoble

Le Jugement du 18/05/2009 : Le jugement du TGI de Grenoble du 18/05/2009

La Commission des Clauses Abusives a rendu un commentaires sur les points soulevés par l'UFC QUE CHOISIR de Grenoble faisant l'objet du jugement du 18/05/2009 : Commission des Clauses Abusives - L'analyse du jugement du 18-05-2009 du TGI de Grenoble

Le jugement du 02/11/2009 (66 pages !) : Le jugement du TGI de Grenoble du 02-11-2009

La Commission des Clauses Abusives a rendu un commentaires sur les points soulevés par l'UFC QUE CHOISIR de Grenoble faisant l'objet du jugement du 02/11/2009 : Commission des Clauses Abusives - L'analyse du jugement du 02-11-2009 du TGI de Grenoble

Le jugement du 14/12/2009 : Le jugement du TGI de Grenoble du 14/12/2009

La Commission des Clauses Abusives a rendu un commentaires sur les points soulevés par l'UFC QUE CHOISIR de Grenoble faisant l'objet du jugement du 14/12/2009 : Commission des Clauses Abusives - L'analyse du jugement du 14-12-2009 du TGI de Grenoble

L'ARC (Association des Responsables de Copropriétés), donne 40 conseils à suivre avant de renouveler ou de signer un contrat : 40 points à contrôler dans un contrat de syndic pour éviter d'être mangé tout cru

Ces documents sont très clairs !

Nous avons fait une synthèse de la situation. Ces 5 jugements citent au total 130 clauses dont 110 abusives ou illicites !!! L'imagination des syndics est aussi importante que celle des banquiers notamment en matière d'impayés ou de travaux ! Ce poste est vraiment un pot de miel qui attire... Depuis ces jugements, deux textes officiels ont été publiés. Il s'agit de l'arrêté du 19/03/2010 dit NOVELLI et du décret 2010-391 du 20/04/2010

Nous les publions ci-dessous :

Arrêté du 19/03/2010 publié le 21/03/2010

Décret 2010-391 du 20/04/2010

Ces deux textes ne remettent pas en cause les jugements de Grenoble !

L'arrêté d'une portée plus que limitée contient un mot magique : "minimales" pour définir les opérations courantes ! Il permet de régler le sort à 6 clauses considérées come abusives ou illicites par les juges du TGI de Grenoble. C'est dire le peu de valeur de ce texte ! Les professionnels semblaient se réjouir de la parution de ce texte. On ne voudrait pas gacher leur plaisir mais l'avenir n'est pas dégagé pour autant de procédures judiciaires... Les juges ont eu une notion nettement plus large et équitable !

Quant au décret, il tord le cou aux frais pour la gestion des archives et règle son sort à la clause des archives "utiles" énoncéees dans l'arrêté NOVELLI. Adieu les frais sur ce poste tant débattu ! Il paraît utile de rappeler qu'un décret est supérieur à un arrêté !

Pour compléter la page, il nous paraît important de mettre un lien vers les deux textes fondamentaux qui ont maintenant 45 et 43 ans

La loi 65-557 du 10/07/1965 par lien hypertexte : Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

La loi 65-557 en PDF : Loi 65-557

Le décret 67-223 du 17/03/1967 par lien hypertexte : Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Le Décret 67-223 en PDF : Décret n° 67-223

Ces textes sont très importants pour bien comprendre les analyses du TGI de GRENOBLE.

A vous de jouer !

Cordialement,
Le service juridique