

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 19 juin 2013

N° de pourvoi: 12-19405

ECLI:FR:CCASS:2013:C100634

Non publié au bulletin

Rejet

M. Charruault (président), président

SCP Boullez, SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Masse-Dessen, Thouvenin et Coudray,
avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 5 mars 2012), que l'association Union fédérale des consommateurs de l'Isère (l'UFC 38) a, sur le fondement de l'article L. 421-6 du code de la consommation, introduit contre la société Agence Henry (la société), une action en suppression de clauses illicites ou abusives contenues dans les contrats de syndic, versions 2005 et 2008, proposés aux syndicats de copropriétaires, et que la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) est intervenue volontairement à l'instance ; que l'arrêt, qui examine les clauses contenues dans les documents contractuels tels que proposés aux clients dans leur version de 2010, accueille l'action pour certaines clauses et la rejette pour d'autres ;

Sur le premier moyen, tel que reproduit en annexe :

Attendu qu'ayant constaté que la société avait versé aux débats le contrat de syndic dans sa version 2010 et que celui-ci se substituait au jour où elle statuait aux conventions antérieurement proposées aux consommateurs, la cour d'appel qui a examiné les clauses contenues dans ces documents contractuels, a, à bon droit, rejeté la demande de l'UFC en ce qu'elle tendait à voir déclarer abusives ou illicites les clauses contenues dans les conventions antérieures qui ne figuraient plus dans le contrat de 2010 ; que le moyen ne peut être accueilli ;

Sur le deuxième moyen, tel que reproduit en annexe :

Attendu que l'arrêt qui relève que la prestation relative à la réception par le syndic du président du conseil syndical ou des conseillers à leur demande aux heures ouvrables est classée en prestation variable incluse dans le forfait annuel selon le choix des parties, décide exactement que le contrat de syndic peut intégrer cette prestation dans son forfait annuel et que la clause n'est pas abusive, dès lors qu'elle permet au consommateur ou non-professionnel de connaître les prestations offertes dans le forfait et n'offre pas la possibilité de rémunérer deux fois la même prestation ; que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen, tel que reproduit en annexe :

Attendu que l'arrêt qui constate que la rémunération des relances est classée en prestation variable incluse dans le forfait annuel selon le choix des parties, retient à juste titre que l'arrêté du 19 mars 2010 ne classe pas dans les prestations de gestion courante le recouvrement des charges impayées, de sorte que le classement en prestation variable des relances adressées par le syndic n'est ni abusif ni illicite et que le contrat de syndic peut intégrer cette prestation dans son forfait annuel, dès lors qu'une telle clause permet au consommateur ou non-professionnel de connaître les prestations offertes dans le forfait et n'offre pas la possibilité de rémunérer deux fois la même prestation ; que le moyen est mal fondé ;

Sur le quatrième moyen, tel que reproduit en annexe :

Attendu qu'abstraction faite du motif afférent au caractère étranger au litige des termes de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, qui est surabondant, l'arrêt qui relève que la rémunération du syndic en cas d'injonction de payer est classée en prestation variable à la charge du syndicat, décide à bon droit que l'arrêté du 19 mars 2010 ne classe pas dans les prestations de gestion courante le recouvrement des charges impayées, de sorte que le classement en prestation variable de la procédure d'injonction de payer engagée par le syndic n'est ni abusif ni illicite ; que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le cinquième moyen, tel que reproduit en annexe :

Attendu qu'abstraction faite du motif afférent au caractère étranger au litige des termes de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, qui est surabondant, l'arrêt qui constate que la rémunération du syndic pour l'opposition et l'inscription du privilège immobilier spécial en cas de mutation de lots est classée en prestation variable à la charge du syndicat, décide exactement que l'arrêté du 19 mars 2010 ne classe pas dans les prestations de gestion courante l'opposition prévue par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et la constitution du privilège immobilier spécial, de sorte que le classement en prestations variables non incluses dans le forfait de ces prestations n'est ni abusif ni illicite ; que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le sixième moyen, tel que reproduit en annexe :

Attendu que l'arrêt qui relève que la rémunération du syndic pour la prestation « Compte d'épargne : placement des fonds et affectation des intérêts » est classée en prestation variable à la charge du syndicat, retient à bon droit que cette clause n'est pas abusive puisque l'arrêt du 19 mars 2010 ne classe pas cette prestation dans la gestion courante du syndicat et que l'article 7.3 « compte épargne » du contrat de syndic version 2010 précise bien que, si le syndicat décidait d'ouvrir un compte spécial destiné à recevoir toutes sommes correspondant aux provisions spéciales et réserves pour travaux futurs (article 35-5° du décret du 17 mars 1967) et à toutes indemnités pouvant revenir au syndicat (étaient exclus les fonds affectés à la gestion courante, budget annuel, appels de fonds pour travaux décidés en assemblée générale, fonds de roulement, avance de trésorerie...), ce compte serait générateur d'intérêts lui revenant selon les modalités fixées par l'assemblée générale conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, faisant ainsi ressortir que l'article précité relatif au compte épargne distingue précisément les fonds concernés par cette stipulation, qui ne se confondent pas avec le compte de trésorerie relevant des prestations courantes ; que le moyen est mal fondé ;

Sur le septième moyen, tel que reproduit en annexe :

Attendu que l'arrêt qui relève que la rémunération de la mise en oeuvre d'un licenciement est classée en prestation variable incluse dans le forfait annuel selon le choix des parties, énonce à juste titre que la lecture du contrat de syndic permet de constater qu'il respecte les dispositions de l'arrêt du 19 mars 2010 relatives à la gestion du personnel du syndicat des copropriétaires concernant les prestations de base dites invariables relevant de la gestion courante du syndicat, que cette prestation, non visée dans l'arrêt et relative à un licenciement, qui n'est pas une prestation récurrente mais nécessite un travail supplémentaire de la part du syndicat, justifie qu'elle soit classée en prestation variable et qu'il n'est pas abusif, sauf à porter atteinte à la liberté contractuelle et à la libre concurrence, d'autoriser le syndic à proposer au syndicat, s'il le souhaite, en l'estimant conforme à ses intérêts, de forfaitiser cette prestation en fonction des spécificités de la copropriété, dès lors qu'une telle clause permet au consommateur ou non-professionnel de connaître les prestations offertes dans le forfait et n'offre pas la possibilité de rémunérer deux fois la même prestation ; que le moyen n'est pas fondé ;

Et sur le huitième moyen, tel que reproduit en annexe :

Attendu que l'arrêt qui relève que la prestation « Compte bancaire séparé ou le cas échéant compte du cabinet en cas de dispense (possibilité de prix différencié selon le choix de la copropriété) » est classée dans les prestations de gestion courante incluses dans le forfait annuel, retient à bon droit que cette stipulation est conforme à l'arrêt du 19 mars 2010, sauf à dire que le syndic doit présenter les deux prix de son forfait pour permettre aux copropriétaires de choisir leur option ; que le moyen est mal fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne l'UFC 38 aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf juin deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Masse-Dessen, Thouvenin et Coudray, avocat aux Conseils, pour l'Union fédérale des consommateurs de l'Isère Que Choisir.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir débouté une association de consommateurs (l'UFC 38, l'exposante) de sa demande en suppression de clauses abusives ou illicites contenues dans un contrat proposé en 2008 par un syndic (la société AGENCE HENRY) à des syndicats de copropriété ;

AUX MOTIFS QUE la cour entendait examiner l'ensemble des clauses contenues dans les documents contractuels, substitués au jour où elle statuait à ceux antérieurement proposés, c'est-à-dire les clauses telles que proposées actuellement aux consommateurs, de sorte qu'étaient devenues sans objet les demandes de l'UFC 38 fondées sur des clauses modifiées conformément à sa demande ou supprimées dans la dernière version du contrat en vigueur ; que la société AGENCE HENRY versait aux débats un exemplaire de contrat de la FNAIM version novembre 2007 et trois contrats conclus en juin, juillet et septembre 2010 avec des syndicats de copropriété, étant souligné que l'exécution provisoire dont le jugement était assorti avait été levée par ordonnance du premier président ; que la cour examinerait donc les clauses contenues dans cette dernière version 2010 des contrats de syndic ainsi proposés par la société AGENCE HENRY, étant précisé que les versions 2008 et 2010 étaient sensiblement identiques dans leur présentation et que la numérotation des clauses était la même (arrêt attaqué, p. 10, alinéas 7 ; p. 11, alinéas 1 à 3) ;

ALORS QUE les associations de défense des consommateurs régulièrement déclarées et agréées peuvent agir devant les juridictions civiles pour faire cesser ou interdire toute pratique illicite et, à cette fin, obtenir la suppression d'une clause illicite ou abusive contenue dans un contrat ou type de contrat proposé ou destiné aux consommateurs ; qu'en déclarant sans objet les demandes de l'exposante en suppression des clauses illicites ou abusives figurant dans un contrat de syndic de 2008 au prétexte que, à la date où elle statuait, un contrat de syndic édité en 2010 avait été substitué à celui antérieurement proposé, quand l'association conservait un intérêt à agir pour faire interdire

pour l'avenir l'utilisation des clauses illicites ou abusives figurant dans le contrat proposé aux particuliers postérieurement à l'introduction de l'instance, et sur lequel le premier juge s'était prononcé, la cour d'appel a violé l'article L.421-6 du code de la consommation ;

ALORS QUE, en outre, en se bornant à affirmer que les versions 2008 et 2010 étaient sensiblement identiques dans leur présentation et la numérotation des clauses, sans constater que les stipulations figurant dans le contrat type de 2008 et dont le caractère illicite ou abusif avait été sanctionné par le premier juge auraient toutes été substantiellement identiques à celles de la version 2010 seule retenue dans le champ de son contrôle, la cour d'appel n'a pas justifié légalement sa décision au regard de l'article L.421-6 du code de la consommation.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté une association de défense des consommateurs (l'UFC 38, l'exposante) de sa demande en annulation de la clause relative à la rémunération du syndic pour la prestation « réception du président du conseil syndical ou des conseillers à leur demande », telle que proposée par un syndic (la société AGENCE HENRY) aux syndicats de copropriété ;

AUX MOTIFS QUE, tableau page 2, Prestation variable comprise dans le forfait selon le choix des parties contractantes, relative à la réception par le syndic du président du conseil syndical ou des conseillers à leur demande aux heures ouvrables ; que l'arrêt du 19 mars 2010 prévoyait que le syndic établissait le budget prévisionnel avec le conseil syndical et qu'il était présent à la réunion du conseil syndical précédant l'assemblée générale annuelle, enfin qu'il recueillait ses avis écrits lorsque sa consultation était obligatoire ; que la prestation litigieuse, qui était indépendante des prestations susvisées, constituait donc une prestation variable que le contrat de syndic pouvait, dans le cadre de la négociation avec la copropriété, intégrer dans son forfait annuel au choix des parties (arrêt attaqué, p. 19, § 8) ;

ALORS QUE le contrat de syndic ne peut prévoir une rémunération particulière pour une prestation de gestion courante ; qu' en déclarant non abusive et non illicite la clause classant en prestation variable, c'est-à-dire en prestation particulière, sauf à l'intégrer dans le forfait annuel au choix des parties, la réception du président du conseil syndical ou des conseillers à leur demande aux heures ouvrables, pour la raison qu'elle n'aurait pas concerné les prestations de gestion courante énoncées dans l'arrêt du 19 mars 2010 et relatives à l'élaboration du budget prévisionnel, à la préparation de l'assemblée générale annuelle ainsi qu'aux avis écrits du conseil lorsque sa consultation est obligatoire, quand la clause litigieuse ne comportait aucune précision à cet égard et n'indiquait pas en quoi les prestations visées se distinguaient des prestations déjà rémunérées au titre de la gestion courante, la cour d'appel a violé l'article L.131-2 du code de la consommation, ensemble l'arrêt du 19 mars 2010.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté une association de défense des consommateurs (l'UFC 38, l'exposante) de sa demande en annulation de la clause traitant de la rémunération du syndic en cas de relances pour charges impayées, telle que proposée par un syndic (la société AGENCE HENRY) aux syndicats de copropriété ;

AUX MOTIFS QUE, tableau 3, Rémunération des relances en prestation variable incluse dans le forfait tel qu'issu du choix des parties contractantes ; que l'arrêté du 19 mars 2010 ne classait pas dans les prestations de gestion courante le recouvrement des charges impayées, de sorte que le classement en prestation variable des relances adressées par le syndic n'était ni abusif ni illicite ; que, par application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat pouvait solliciter le remboursement de la relance adressée après mise en demeure au copropriétaire défaillant ; que le contrat de syndic pouvait dans le cadre de la négociation avec la copropriété intégrer néanmoins cette prestation dans son forfait annuel au choix des parties (arrêt attaqué, p. 25, § 16) ;

ALORS QUE, en déclarant non abusive la clause classant les relances pour charges impayées en prestation variable, c'est-à-dire en prestation particulière, sauf à l'intégrer dans le forfait au choix des parties contractantes, au prétexte que, en vertu de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat était en droit de solliciter le remboursement auprès du propriétaire concerné des frais nécessaires de relance ainsi exposés, quand la clause litigieuse, qui ne définissait aucun protocole de recouvrement des charges impayées, laissait à la discrétion du syndic la mise en oeuvre de cette prestation, de sorte que, en l'état, son intégration éventuelle dans le forfait annuel au choix des parties, sans autre précision, ne pouvait résulter d'une décision éclairée, la cour d'appel a violé l'article L.132-1 du code de la consommation, ensemble les articles 18 de la loi du 10 juillet 1965 et 55 du décret du 17 mars 1967.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté une association de défense des consommateurs (l'UFC 38, l'exposante) de sa demande en annulation de la clause relative à la rémunération du syndic en cas d'injonction de payer, telle que proposée par un syndic (la société AGENCE HENRY) aux syndicats de copropriété ;

AUX MOTIFS QUE, tableau page 3, chapitre Recouvrement des charges impayées, Rémunération en prestation variable à la charge du syndicat de l'injonction de payer ; que l'arrêté du 19 mars 2010 ne classait pas dans les prestations de gestion courante le recouvrement des charges impayées, de sorte que le classement en prestation variable de la procédure d'injonction de payer engagée par le syndic n'était ni abusif ni illicite ; que si, aux termes de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, étaient imputables au seul copropriétaire concerné les frais nécessairement exposés par le syndicat, notamment, les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée, ces dispositions, qui concernaient les relations entre le syndicat de copropriété et un copropriétaire défaillant, étaient donc étrangères au présent litige (arrêt attaqué, p. 26, § 17) ;

ALORS QUE le caractère variable d'une prestation n'empêche pas son traitement au titre de la gestion courante, notamment lorsqu'il s'agit de l'administration de l'immeuble et du recouvrement des charges communes, prestation pour l'accomplissement de laquelle le syndic dispose de pouvoirs propres ; qu'en déclarant non abusif le classement en prestation particulière à la charge du syndicat de l'injonction de payer pour le recouvrement des charges communes, quand une telle action concerne l'administration de l'immeuble et peut être engagée par le syndic sans l'autorisation ni le contrôle de l'assemblée générale, de sorte que la faculté d'imputation des frais de recouvrement, dont la mise en oeuvre suppose des frais nécessaires et des créances justifiées, n'était nullement étrangère aux débats, la cour d'appel a violé l'article L.132-1 du code de la consommation, ensemble les articles 18 et 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que 55 du décret du 17 mars 1967.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté une association de défense des consommateurs (l'UFC 38, l'exposante) de sa demande en annulation de la clause traitant de la rémunération du syndic en cas d'opposition et d'inscription du privilège immobilier spécial, telle que proposée par un syndic (la société AGENCE HENRY) aux syndicats de copropriété ;

AUX MOTIFS QUE, tableau page 4, chapitre Mutation de lots, Rémunération en prestation variable à la charge du syndicat de l'opposition et du privilège immobilier spécial ; que l'arrêté du 19 mars 2010 ne classait pas dans les prestations de gestion courante l'opposition prévue par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et la constitution du privilège immobilier spécial, de sorte que le classement en prestations variables non incluses dans le forfait desdites prestations n'était ni abusif ni illicite ; que les dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, qui concernaient les relations entre le syndicat de copropriété et un copropriétaire défaillant, étaient étrangères au présent litige, étant précisé que le caractère nécessaire des frais était laissé à l'appréciation du juge saisi de la procédure de recouvrement (arrêt attaqué, p. 27, § 18) ;

ALORS QUE le caractère variable d'une prestation n'empêche pas son traitement au titre de la gestion courante, notamment lorsqu'il s'agit de l'administration de l'immeuble et du recouvrement des charges communes dont le syndic est légalement chargé et pour l'accomplissement desquels il dispose de pouvoirs propres ; qu'en déclarant non abusif le classement en prestation particulière à la charge du syndicat de l'opposition et de la constitution du privilège immobilier spécial, quand de telles mesures participent de l'administration de la copropriété et peuvent être prises par le syndic sans l'autorisation et le contrôle de l'assemblée générale, de sorte que la faculté d'imputation des frais de recouvrement, dont la mise en oeuvre suppose des frais nécessaires et des créances justifiées, n'était nullement étrangère aux débats, la cour d'appel a violé l'article L.132-1 du code de la consommation, ensemble les articles 18 de la loi du 10 juillet 1965 et 55 du décret du 17 mars 1967.

SIXIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté une association de défense des consommateurs (l'UFC 38, l'exposante) de sa demande en annulation de la clause relative à la rémunération du syndic pour le placement des fonds et l'affectation des intérêts, telle que proposée par un syndic (la société AGENCE HENRY) aux syndicats de copropriété ;

AUX MOTIFS QUE, tableau page 6, Compte d'épargne, Rémunération en prestation variable des placements des fonds et affectation des intérêts ; que l'arrêté du 19 mars 2010 ne classait pas cette prestation dans la gestion courante du syndic ; que l'article 7.3 « compte épargne » du contrat de syndic version 2010 précisait bien que si le syndicat décidait d'ouvrir un compte spécial destiné à recevoir toutes sommes correspondant aux provisions spéciales et réserves pour travaux futurs (article 35-5° du décret du 17 mars 1967) et à toutes indemnités pouvant revenir au syndicat (étaient exclus les fonds affectés à la gestion courante, budget annuel, appels de fonds pour travaux décidés en assemblée générale, fonds de roulement, avance de trésorerie ...), ce compte serait générateur d'intérêts revenant au syndicat des copropriétaires selon les modalités fixées par l'assemblée générale conformément à l'article 35 du décret 17 mars 1967 (arrêt attaqué, p. 34, § 27) ;

ALORS QUE les prestations particulières doivent faire l'objet d'une définition précise ; qu'en déclarant ni abusive ni illicite la clause classant en prestations variables hors forfait annuel, autrement dit en prestations particulières, le placement des fonds et l'affectation des intérêts, quand une telle clause, qui ne distinguait pas les fonds ainsi visés, ne permettait pas de vérifier que ces prestations étaient déjà rémunérées au titre de la gestion financière du syndicat que l'arrêté du 19 mars 2010 classait parmi les prestations de gestion courante, peu important que le contrat de syndic traitât par ailleurs, de façon différenciée, du placement des provisions spéciales, des réserves pour travaux et des indemnités pouvant revenir au syndicat, la cour d'appel a violé l'article L.132-1 du code de la consommation, ensemble l'arrêté du 19 mars 2010 et l'article 35-1 du décret du 17 mars 1967.

SEPTIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté une association de défense des consommateurs (l'UFC 38, l'exposante) de sa demande en annulation de la clause traitant de la rémunération du syndic pour licenciement du personnel du syndicat, telle que proposée par un syndic (la société AGENCE HENRY) aux syndicats de copropriété ;

AUX MOTIFS QUE, tableau page 7, Gestion du personnel, Rémunération variable, incluse dans le forfait annuel selon le choix des parties contractantes, de la préparation du dossier de retraite du personnel, des relations avec l'inspection du travail, du suivi d'un contrôle URSSAF et d'un licenciement ; que la lecture du contrat de syndic de la société AGENCE HENRY permettait de constater qu'il respectait les dispositions de l'arrêté du 19 mars 2010 relatives à la gestion du personnel du syndicat des copropriétaires concernant les

prestations de base dites invariables relevant de la gestion courante du syndic ; que les prestations susvisées, non visées dans l'arrêté et relatives à la préparation du dossier retraite, aux relations avec l'inspection du travail, au suivi d'un contrôle URSSAF et à la mise en oeuvre d'un licenciement qui n'étaient pas des prestations récurrentes, mais nécessitaient un travail supplémentaire de la part du syndic, justifiaient qu'elles fussent classées en prestations variables ; qu'il n'était pas abusif, sauf à porter atteinte à la liberté contractuelle et à la libre concurrence, de permettre au syndic de proposer au syndicat, s'il le souhaitait en l'estimant conforme à ses intérêts, de forfaitiser les prestations en fonction des spécificités de la copropriété et, notamment, de l'âge de ses employés (arrêt attaqué, p. 41, §§ 40 à 43) ;

ALORS QU'une même prestation ne peut être rémunérée deux fois ; qu'en déclarant non abusive la clause classant la rémunération d'un licenciement en prestation variable incluse dans le forfait annuel au choix des parties contractantes, c'est-à-dire en prestation particulière, sans préciser les tâches que recouvrait une telle prestation, dès lors que le contrat classait également en prestation particulière celles relatives au contentieux social, la cour d'appel a violé l'article L.132-1 du code de la consommation.

HUITIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté une association de défense des consommateurs (l'UFC 38, l'exposante) de sa demande en annulation de la clause relative à la rémunération du syndic pour la gestion courante du compte bancaire, telle que proposée par un syndic (la société AGENCE HENRY) aux syndicats de copropriété ;

AUX MOTIFS QUE, tableau page 5, Comptabilité générale de la copropriété, Rémunération en prestation invariable relevant de la gestion courante, du compte bancaire séparé ou le cas échéant du compte du cabinet en cas de dispense (possibilité de prix différencié selon le choix de la copropriété) ; que cette stipulation était conforme l'arrêté du 19 mars 2010, sauf à dire que le syndic devait présenter les deux prix de son forfait pour permettre aux copropriétaires de choisir leur option (arrêt attaqué, p. 42, § 44) ;

ALORS QUE, en déclarant licite et non abusive la clause prévoyant une possibilité de prix différencié selon que la copropriété fait le choix de l'ouverture d'un compte séparé ou de l'ouverture d'un compte unique, tout en constatant que le contrat de syndic ne précisait pas les deux prix du forfait, offrant ainsi la possibilité d'un forfait annuel plus élevé en cas d'ouverture d'un compte séparé, quand la loi impose l'ouverture d'un tel compte sauf dispense de l'assemblée générale, la cour d'appel a violé l'article L.132-1 du code de la consommation, ensemble l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et l'arrêté du 19 mars 2010.

Décision attaquée : Cour d'appel de Grenoble , du 5 mars 2012