



Syndic professionnel et L. 136-1 du code de la consommation

publié le 01/12/2015, vu 2095 fois, Auteur : [Isidor Beautrelet](#)

Par un arrêt du 25 novembre 2015, la Cour de Cassation vient confirmer qu'un syndicat professionnel peut être considéré comme non professionnel vis-à-vis des prestataires de services, s'il intervient en vertu d'un mandat et non à titre personnel

Avant toute chose, je vous conseille de lire cet article de Maître Joan Dray

<http://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/precisions-notion-%C2%AB-professionnel-%C2%BB-7034.htm>

L'arrêt du 25 novembre 2015 va dans la continuité de cet article.

Tout d'abord les faits, une société prestataire de service avait contracté plusieurs syndicats de copropriétaires, ces derniers ont donné mandat à un syndic professionnel pour les représenter. Le syndic professionnel décide un beau jour de rompre tous les contrats avec le prestataire de service, ce dernier a donc assigné le syndic professionnel sur le fondement de l'article 1382 du code civil, du fait du préjudice subi par la rupture simultanée des contrats.

La Cour d'appel de Paris dans un arrêt du 11 juin 2014 a considéré que le syndic professionnel intervenant en qualité de mandataire des syndicats de copropriétaire et non comme professionnel, pouvait être considéré comme un non professionnel au regard de l'article L. 136-1 du code de la consommation.

Le prestataire de service n'ayant pas informé le syndic professionnel dans les délais (au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction) de la possibilité de ne pas reconduire le contrat avec clause de tacite reconduction, le syndic professionnel pouvait mettre gratuitement un terme au contrat, à tout moment à compter de la date de reconduction.

Par conséquent, le prestataire de service ne peut donc obtenir réparation sur le fondement de 1382 du code civil, car le préjudice subi résulte de sa seule et unique faute.

La Cour de cassation a confirmé l'arrêt de la Cour d'appel, elle estime que le syndic professionnel n'intervenant qu'en qualité de mandataire des syndicats de copropriétaire, et non directement, il est considéré comme non-professionnel et peut se prévaloir de l'article L. 136-1 du code de la consommation.

Cet arrêt confirme une jurisprudence constante dont le principe a été repris dans la réponse ministérielle du 15/12/2009 " La fonction essentielle et permanente du syndicat est l'entretien et la conservation de l'immeuble dans le cadre des mandats que lui donne l'assemblée générale des copropriétaires. Ainsi, le syndicat de copropriétaires se trouve dans la même situation d'un consommateur dans ses rapports avec ses fournisseurs et prestataires de services ordinaires"

Sauf qu'ici la particularité réside dans le fait que c'est un syndic professionnel qui gère les

contrats, donc il s'agissait de son activité principale, ce qui exclut en principe l'application des dispositions protectrices du code de la consommation.

Cependant, il y avait un mandat, le syndicat professionnel représentait des syndicats d copropriétaire qui eux pour le coup sont considéré comme non professionnel.

Peut-on parler d'une application par ricochet ?

En tout cas, il s'agit encore d'une preuve de la grande influence de la vision consumériste.