

# Le syndic professionnel, un non professionnel!

publié le 10/12/2015, vu 2148 fois, Auteur : [lajurisprudence](#)

**Cass. Civ. 1er, 25 novembre 2015, n° 14-21.873**

*« Mais attendu qu'ayant relevé que la société IFT immobilier, syndic professionnel, n'était pas intervenue à titre personnel mais en qualité de mandataire de chacun des syndicats de copropriétaires concernés, c'est à bon droit que la cour d'appel a retenu que ces derniers devaient être considérés comme des non-professionnels pour l'application de l'article L. 136-1 du code de la consommation »*

La loi du 28 janvier 2008, dite loi Chatel, a introduit dans le code de la consommation des dispositions protectrices à l'égard des consommateurs relatif à la tacite reconduction des contrats de prestation de service, récemment modifié par une loi du 17 mars 2014. Dans le cadre d'un contrat à exécution successive, **l'article L136-1 du Code de la consommation** impose au professionnel d'informer les consommateurs d'une éventuelle reconduction tacite du contrat et de la possibilité de contester cette reconduction. Cette obligation ne va concerner que les contrats de prestation de service contenant une clause stipulant la reconduction automatique de celui-ci au terme du délai initialement prévu. Ainsi un contrat d'abonnement téléphonique ou d'accès à internet sont l'exemple typique de ce type de contrat. En effet, ces contrats portent sur une prestation de service et sont initialement conclus pour une durée limitée (1 an voire 2 ans). Il existe toutefois une exception selon laquelle les contrats de fourniture d'eau et d'assainissement sont expressément exclus par cet article. Une fois à l'échéance du contrat, la clause de tacite reconduction ne produira effet qu'à partir du moment où le professionnel aura informé dans un délai imparti le consommateur sa possibilité de refuser cette reconduction.

Ce délai est imparti *« 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 qu'il a conclu avec une clause de reconduction tacite »* conformément à l'article L136-1 du C. Conso. Ainsi le professionnel est libre de fixer la date butoire pour dénoncer la reconduction.

Concernant les modalités de cette information, elle est faite par écrit où la réforme de 2014 est venue renforcer le caractère effectif de cette information : *« Cette information, délivrée dans des termes clairs et compréhensibles, mentionne, dans un encadré apparent, la date limite de résiliation »*. Il ne sera donc pas possible en principe pour le professionnel de faire apparaître cette information en tout petit dans son courrier. De même, il a été rajouté les moyens de transmission de cette information *« par lettre nominative ou courrier électronique dédiés »*. Ce courrier aura donc pour objet d'informer personnellement le consommateur de sa possibilité de refuser la reconduction de son contrat. Enfin pour renforcer la prise de connaissance effective des consommateurs, l'article L136-2 prévoit que l'article précédent doit expressément être reproduit par le professionnel dans le courrier qu'il adresse aux consommateurs.

En cas de défaillance du professionnel de cette obligation d'information, le consommateur aura alors le droit de résilier le contrat «

à tout moment à compter de la date de reconduction » sans qu'aucune somme ne puisse lui être demandée par le professionnel. Il y a donc une possibilité de rompre unilatéralement le contrat, peu importe qu'il soit reconduit pour une période déterminée ou indéterminée. Ainsi, contrairement au droit commun des contrats, il n'y aura pas besoin de prévoir un préavis pour mettre en jeu cette faculté de résiliation pour le consommateur. La conséquence principale de la résiliation sera alors que **« les avances effectuées après la dernière date de reconduction ou, s'agissant des contrats à durée indéterminée, après la date de transformation du contrat initial à durée déterminée, sont dans ce cas remboursées dans un délai de trente jours à compter de la date de résiliation, déduction faite des sommes correspondant, jusqu'à celle-ci, à l'exécution du contrat »** conformément à l'alinéa 2 de l'article L136-1. Ainsi les sommes reçues par le professionnel durant la période postérieure à la date de reconduction du contrat ou de sa transformation en contrat à durée indéterminée devront être remboursées par le professionnel dans un délai de 30 jours à compter de la date de résiliation. Il convient cependant de noter *« qu'il résulte de l'art. L. 136-1 que la faculté de résiliation ouverte par celui-ci au consommateur prend effet au jour où il l'exerce »* (Cass. Civ. 1<sup>re</sup>, 10 avril 2013, n° 12-18.556). Par conséquent, le contrat ne prend pas fin à sa date de reconduction mais à la date où le consommateur a effectivement mis en jeu son droit de résiliation. Par exemple, dans l'arrêt de 2013, le contrat de prestation de service avait été reconduit à la date du 1 avril 2009 et le consommateur avait fait jouer son droit de résiliation pour défaut d'information le 22 avril 2009. La Cour de cassation va alors considérer que les prestations offertes par le professionnel jusqu'à cette reconduction ouvraient droit à rémunération à partir du moment où la résiliation a pris effet à au 22 avril 2009.

La question de l'arrêt commenté (novembre 2015) concerne les personnes pouvant bénéficier de ce régime. En effet, il est certain que ce régime de protection s'applique au consommateur mais également aux non-professionnels comme le dispose la dernière phrase de l'article. Il convient donc de savoir quelles personnes peuvent être considérées comme non-professionnel.

Dans les faits de l'espèce, la société Sagex (ci-après la société), société prestataire de service, a conclu différents contrats de maintenance avec des syndicats de copropriétaires, chacun représenté par le même syndic professionnel. Chacun de ces contrats contenaient une clause de reconduction tacite. Le syndic va par la suite résilier tous les contrats précédents le même jour, incitant la société à l'assigné devant les tribunaux pour obtenir une indemnisation pour défaut de respect d'un préavis. Le syndic se prévaut des dispositions du code de la consommation pour justifier le non-respect d'un préavis alors que la société conteste cette application. Au préalable, il faut revenir sur la situation dans laquelle les personnes morales peuvent revendiquer le bénéfice de ces dispositions, pour ensuite s'intéresser à la situation d'un syndic professionnel.

Tout d'abord, il convient de préciser qu'une personne morale ne pourra pas être considérée comme un consommateur depuis la définition posée par la loi du 17 mars 2014 dans l'article préliminaire du Code de la consommation : *« Au sens du présent code, est considérée comme un consommateur toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale »*. Le syndic ne peut donc pas être entré dans cette catégorie de personne.

Cependant la Cour de cassation a précisé dans un arrêt de 2011 « *que les personnes morales ne sont pas exclues de la catégorie des non-professionnels bénéficiant des dispositions susvisées, applicables à la reconduction des contrats concernés, dès lors que le délai imparti au prestataire de services par le premier alinéa pour donner l'information requise n'avait pas commencé à courir à la date d'entrée en vigueur de l'article 33 de la loi du 3 janvier 2008* » (Cass. Civ. 1er, 23 janvier 2011, n° 10-30.645). Il s'agissait en l'espèce d'un syndicat de copropriétaire. Il semblerait donc ici qu'un syndicat puisse bénéficier des dispositions du code en tant que non-professionnel. Mais quand est-il de la situation où ce syndicat est représenté par un syndic professionnel ?

Sur les faits de l'espèce, la Cour d'appel de Paris va rejeter la demande de la société. En effet, elle considère que le syndic a agi comme simple mandataire de chaque syndicat lors de la conclusion du contrat qu'ainsi lors de la résiliation où il a agi en leur nom et pour leur compte. Elle en conclut que les syndicats sont dans une situation assimilable à celle d'un consommateur et peuvent donc être considérés comme un non-professionnel et ainsi bénéficier des dispositions du Code de la consommation. Cette solution est le prolongement de celle qui avait été décidée par la Cour de cassation en 2011.

La société forme alors un pourvoi en cassation et soutient qu'un syndicat ne peut pas bénéficier de ces dispositions à partir du moment où celui-ci est représenté par un syndic. Il aurait donc dû respecter un préavis pour mettre en œuvre son droit de résiliation. En outre, la société soutient que le syndic n'a apporté aucun éléments de preuve pour justifier de sa qualité de mandataire des syndicats de copropriétaires.

Sur le premier argument, la Cour de cassation va reprendre la même position de la Cour d'appel en considérant que le syndic professionnel « *n'était pas intervenue à titre personnel mais en qualité de mandataire de chacun des syndicats de copropriétaires concernés, c'est à bon droit que la cour d'appel a retenu que ces derniers devaient être considérés comme des non-professionnels pour l'application de l'article L. 136-1 du code de la consommation* ». Ainsi elle conserve sa jurisprudence de 2011 même dans le cas où les syndicats de copropriétaires sont représentés par un syndic professionnel. Sur le second argument, elle l'écarte au motif qu'il n'y a aucune obligation légale de prouver qu'un syndic soit « *dûment mandaté par le syndicat des copropriétaires pour résilier le contrat conclu avec le prestataire de services* ».

Il est intéressant de revenir sur le rejet du premier argument. Tout d'abord, il faut indiquer la différence entre les deux institutions en cause : -Le syndicat des copropriétaires est composé de la collectivité des copropriétaires d'un immeuble. Ces missions sont indiquées dans la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis à son article 14 : « *Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires* ». Aux vues de ces missions, il est tout à fait compréhensible que la Cour a considéré que ce type de personne morale ne puisse être considéré comme un véritable professionnel. Il y a donc ici tout l'intérêt d'avoir rajouter la notion de non-professionnel pour que ce type de personne morale puisse bénéficier des dispositions du code de la consommation.

-de son côté, le syndic va être l'organe d'exécution des décisions prises par le syndicat des copropriétaires en vertu de l'article 17 de la même loi. L'article suivant lui confie certaines missions notamment celles de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice. Celui-ci est nommé suite à une assemblée générale du syndicat. Dans le choix de la nomination, celui-ci est libre : cela peut être un copropriétaire voire plusieurs (forme coopérative). De même, il peut s'agir d'un syndic professionnel. Il existe une réglementation pour pouvoir exercer la fonction de syndic

professionnel notamment posséder une carte professionnelle de gestion immobilière délivrée par la préfecture (voir sur ce point la **loi Hoguet du 2 juillet 1970 sur l'exercice des professions immobilières**). Par conséquent, dans le cadre de son activité, le syndic représentera plusieurs syndicats de copropriétaires. En représentant ces syndicats, il exerce son activité professionnelle et peut être considéré *in fine* comme un véritable professionnel.

Le recours par la Cour de cassation à la théorie du mandat va écarter le raisonnement précédent. Pour elle, le syndic, mandataire des syndicats de copropriétaires, va défendre devant le juge leur intérêt. Elle fait donc abstraction de la présence d'un syndic professionnel, ce qui est tout fait valable par rapport à la relation entre un mandant et un mandataire mais peut nier la réalité des faits où le syndic professionnel reste un professionnel. Celui-ci pourra notamment être chargé de conclure le contrat de prestation de service et mettra en œuvre la résiliation de celui-ci ! Un arrêt du même jour va dans le même sens que cette solution: "*Qu'en statuant ainsi, alors que la représentation d'un syndicat de copropriétaires par un syndic professionnel ne lui fait pas perdre sa qualité de non-professionnel, en sorte qu'il peut bénéficier des dispositions de l'article L. 136-1 susmentionné nonobstant cette représentation, la cour d'appel a violé les textes susvisés*" (Cass. Civ. 1er, 25 novembre 2015, n° 14-20760).