

Un syndicat de copropriétaires peut bénéficier du Code de la consommation

publié le 07/12/2015, vu 1937 fois, Auteur : [Mohamed DJERBI](#)

Le syndicat de copropriétaires représenté par un syndic professionnel n'est pas un professionnel. Par conséquent il peut bénéficier des dispositions très protectrices du Code de la consommation. Cass. civ. 1re, 25 novembre 2015, n° 14-20.760, FS-P+B+I Cass. civ. 1re, 25 novembre 2015, n° 14-21.873, FS-P+B+I

Par les deux décisions, la première chambre civile de la Cour de cassation affirme que, même lorsqu'il est représenté par un syndic professionnel, un syndicat des copropriétaires ne perd pas sa qualité de non-professionnel.

Dans les deux affaires, le litige portait sur l'application de l'article L. 136-1 du code de la consommation qui permet au consommateur, mais non au professionnel, de résilier sans préavis tout contrat conclu avec un prestataire de services à raison du défaut d'information écrite portant sur la faculté de ne pas reconduire le contrat comportant une clause de reconduction tacite.

Aux termes de cet article :

" Le professionnel prestataire de services informe le consommateur par écrit, par lettre nominative ou courrier électronique dédiés, 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. Cette information, délivrée dans des termes clairs et compréhensibles, mentionne, dans un encadré apparent, la date limite de résiliation.

Lorsque cette information ne lui a pas été adressée conformément aux dispositions du premier alinéa, le consommateur peut mettre gratuitement un terme au contrat, à tout moment à compter de la date de reconduction. 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. A défaut de remboursement dans les conditions prévues ci-dessus, les sommes dues sont productives d'intérêts au taux légal.

Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice de celles qui soumettent légalement certains contrats à des règles particulières en ce qui concerne l'information du consommateur.

Les trois alinéas précédents ne sont pas applicables aux exploitants des services d'eau potable et d'assainissement. Ils sont applicables aux consommateurs et aux non-professionnels. "

Or dans le premier arrêt, le juge du fond avait estimé que, dès lors qu'il était représenté par un syndic professionnel, le syndicat des copropriétaires ne pouvait exciper de ce texte. Il est censuré par le juge du droit au motif 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 l'article L. 136-1 susmentionné nonobstant cette représentation.

Dans la seconde espèce, les hauts juges ont décidés que la société syndic professionnel n'est pas intervenue à titre personnel mais en qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires et que le fait pour un syndic professionnel d'être dûment mandaté par le syndicat des copropriétaires pour résilier le contrat conclu avec le prestataire de services ne constitue pas une condition d'application de l'article L. 136-1 du code de la consommation.

[Cass. civ. 1^{re}, 25 novembre 2015, n° 14-20.760, FS-P+B+I](#)

[Cass. civ. 1^{re}, 25 novembre 2015, n° 14-21.873, FS-P+B+I](#)