



COPROPRIETE : APPLICATION DE LA "LOI CHATEL" ?

publié le **28/05/2012**, vu **4074 fois**, Auteur : [RYBIA IMMOBILIER](#)

Les personnes morales ne sont pas exclues de la catégorie des non-professionnels bénéficiant des dispositions de l'article L. 136-1 du Code de la consommation relatives à la reconduction des contrats de prestations de services.

Cass 3e civ., 23 juin 2011, Synd. 68 rue Albert, Paris c/ Société Somainnet (pourvoi ci jur. de proximité Paris 13, 1er déc, 2009) ;

(...)

Sur le moyen unique:

Vu l'article L. 136-1 du Code de la consommation dans sa rédaction issue de la loi n° 2008-3 du 3 janvier 2008 ;

Attendu que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 68 rue Albert à Paris (le SDC) **a conclu avec la société Somainnet, un contrat d'entretien prenant effet le 2 août 2004, pour une durée d'un an, reconductible de plein droit** à l'expiration de chaque période; que par lettre recommandée du 30 juin 2008, son syndic, la société Pargest, faisant application des dispositions susvisées, a informé la société Somainnet de la résiliation de ce contrat au **1 er août 2008** ; qu'estimant cette résiliation irrégulière, celle-ci a demandé paiement de factures pour les mois suivants;

Attendu que pour accueillir cette demande, la juridiction de proximité, saisie à la suite de l'opposition formée à l'encontre de l'injonction de payer qu'avait obtenue la société Somainnet, s'est bornée à énoncer que le SDC, qui est une personne morale, ne pouvait se prévaloir de l'article L. 136-1 du Code de la consommation qui » **vise exclusivement les personnes physiques**« ;

Qu'en se déterminant ainsi alors 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, la juridiction de proximité qui, en l'absence de mention de la durée du préavis déterminant, en l'espèce, le point de départ du délai précité, n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle, a privé sa décision de base légale;

Par ces motifs:

Casse et annule, dans toutes ses dispositions, le jugement rendu le 1^{er} décembre 2009, entre les parties, par la juridiction de proximité de Paris 13^e ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant la juridiction de proximité de Paris 14^e ;

(...)

La Cour de cassation apporte un éclairage important sur l'application de l'article L. 136-1 (complété par la loi du 3 janvier 2008) du Code de la consommation.

Cet article est ainsi rédigé:

« Le professionnel prestataire de services informe le consommateur par écrit, 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.

« 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.

Le syndicat de copropriétaire, personne morale, peut donc bénéficier de l'application des dispositions de la loi.