Image not found or type unknown

COPROPRIETES ET LOI "CHATEL"

publié le **12/05/2015**, vu **3376 fois**, Auteur : RYBIA IMMOBILIER

Le syndicat n'est pas exclu de la catégorie des non-professionnels bénéficiant des dispositions de l'article L. 136-1 du Code de la consommation.

CA Aix-en-Provence, 18 nov. 2014, n° 13/02749 : JurisData n° 2014-028722

(...)

Exposé du litige:

Par contrat en date du 1er avril 2006, le *syndicat des copropriétaires I'A...* à Marseille, a confié l'entretien de ses espaces verts à la société J.S.

Ce contrat a été conclu pour un an à compter du 15 mars 2006 renouvelable tacitement à défaut de renonciation d'une partie deux mois avant l'échéance.

Par courrier du 23 juin 2011, le Syndicat des copropriétaires a informé la société J.S. que l'assemblée générale avait décidé de résilier le contrat à la date du 31 août 2011 en application de l'article L136-1 du Code de la consommation dans sa rédaction issue de la loi du 3 janvier 2008 dite loi *Chatel.*

La société J.S. a assigné le Syndicat des copropriétaires devant le tribunal d'instance de Marseille aux fins d'obtenir la somme de 1.604,23 euros au titre des factures restant dues.

Par jugement en date du 19 décembre 2012, le tribunal d'instance de Marseille a dit que la société J.S. n'a pas informé le *syndicat des copropriétaires I'A...* non professionnel, de sa faculté de ne pas renouveler le central d'entretien de ses espaces verts dans le délai prévu par l'article L 136-1 du Code de la consommation, dit que le Syndicat des copropriétaires avait donc la faculté de mettre fin au contrat à tous moments, après reconduction et débouté la société J.S.de sa demande de paiement de sa facture.

Cette dernière a interjeté appel le 8 février 2013.

Selon elle, le tribunal a considéré à tort que le Syndicat des copropriétaires était un non professionnel et pouvait donc bénéficier des dispositions protectrices de la loi Chatel.

Le Syndicat des copropriétaires conclut à la confirmation du jugement.

Sur quoi:

Attendu qu'il convient de rappeler que le jugement querellé en date du 19 décembre 2012 a considéré que le Syndicat des copropriétaires était dépourvu de la qualité de professionnel et qu'il pouvait en conséquence bénéficier des dispositions de la loi Chatel. Attendu que pour s'opposer à cette argumentation, le *Syndicat des copropriétaires I'A….* se fonde sur la directive communautaire du 5 avril 1993 qui ne vise que les consommateurs et les définit comme étant

des personnes physiques.

Attendu que l'article L. 136-1, alinéa 4 du Code de la consommation prévoit que les trois alinéas précédents sont applicables aux consommateurs et aux non professionnels.

Que le champ d'application des dispositions de l'article L. 136-1 du Code de la consommation est donc plus large que celui de la directive communautaire.

Qu'il est de jurisprudence constante que 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.

Qu'il est certain qu'un Syndicat des copropriétaires, n'exerçant pas par nature d'activité professionnelle, n'agissant pas dans un but lucratif, doit être .considéré comme un non professionnel.

Que le fait qu'il soit représenté par un syndic professionnel ne change rien au raisonnement, ce dernier n'étant que-l'organe exécutif du Syndicat des copropriétaires et seule la qualité du Syndicat des copropriétaires doit être prise en compte.

Attendu que l'article L.136-1 prévoit que Ie professionnel prestataire de service informe le consommateur par écrit; au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant la période autorisant le rejet de la reconduction, de la possibilité de ne pas. reconduire le contrat ; que 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.

Attendu qu'en l'espèce, la société J.S. n'a pas informé le Syndicat des copropriétaires de la possibilité de mettre un terme au contrat conformément à l'article L. 136-1 du Code de la consommation.

Qu'en conséquence, la résiliation intervenue par courrier en date du 23 juin 2011 à effet du 31 août 2011 est parfaitement régulière. Que la société J.S. n'est donc pas fondée à solliciter le règlement d'une quelconque somme.

Attendu qu'il échet de confirmer le jugement du tribunal d'instance de Marseille en date du 19 décembre 2012 en toutes ses dispositions. (...)

Note

La Cour de cassation a une nouvelle fois confirmé que les dispositions de la loi Châtel sont applicables aux syndicats de copropriété

(cf.http://www.legavox.fr/blog/rybia-immobilier/copropriete-application-quot-chatel-quot-8567.htm#.VVIAhPntmko)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés