



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## syndicats de copropriétaires

Question écrite n° 58752

### Texte de la question

M. Dominique Le Mèner appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation sur l'application de l'article L. 136-1 du code de la consommation, tel que modifié par la loi n° 2008-3 du 3 janvier 2008, aux contrats d'entretien renouvelables par tacite reconduction conclus par des syndicats de copropriétaires. Cet article prévoit que 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. À défaut, le consommateur peut mettre gratuitement un terme au contrat, à tout moment à compter de la date de reconduction. Il est, par ailleurs, précisé que ce texte s'applique aux consommateurs et aux non-professionnels. Au sens de cet article, la question se pose de savoir si un syndicat de copropriétaires traditionnel (par opposition aux syndicats de copropriétaires proposant des prestations, telles que les résidences-services) est considéré comme un "consommateur" ou comme un "non-professionnel", pouvant bénéficier à ce titre de la faculté de résilier à tout moment les contrats comportant une clause de tacite reconduction lorsqu'il n'a pas été informé de la possibilité de ne pas reconduire le contrat dans les conditions de l'article L. 136-1 du code de la consommation. La question est particulièrement délicate tant pour les prestataires de services qui, au titre d'un contrat d'entretien, prennent en charge des prestations dont le coût est valorisé sur la durée du contrat, que pour les syndicats de copropriétaires qui se voit parfois contester le droit de mettre un terme au contrat de prestations services lorsque l'information visée ne leur a pas été délivrée. Il demande de bien vouloir lui préciser l'interprétation qui doit être faite de cet article.

### Texte de la réponse

La loi n° 2008-3 du 3 janvier 2008 a complété les dispositions de l'article L. 136-1 du code de consommation en précisant que cet article s'applique désormais « aux consommateurs et aux non-professionnels ». Ainsi, les consommateurs et les personnes morales non professionnelles bénéficient de la protection contre les clauses abusives. Par un arrêt du 15 mars 2005, la Cour de cassation a jugé en s'appuyant sur la notion de « non-professionnels » visée, désormais par l'article L. 136-1 qu'une personne morale pouvait bénéficier de la protection du code de la consommation. La jurisprudence de la Cour de cassation ainsi que différents textes se rapportant au droit de la consommation, autorisent une acceptation large de la notion de consommateur lorsqu'une personne morale, par référence à l'absence d'un lien direct existant entre le contrat passé avec une activité commerciale, se trouve dans une situation comparable à celle rencontrée par un consommateur, personne physique. En effet, 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. La jurisprudence de la Cour de cassation est constante au regard de l'application de l'article L. 136-1 du code de la consommation aux syndicats de copropriétaires, lorsque le texte en cause vise, à côté du consommateur, le non-professionnel.

## Données clés

**Auteur** : [M. Dominique Le Mèner](#)

**Circonscription** : Sarthe (5<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 58752

**Rubrique** : Copropriété

**Ministère interrogé** : Commerce, artisanat, pme,tourisme, services et consommation

**Ministère attributaire** : Commerce, artisanat, pme,tourisme, services et consommation

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 22 septembre 2009, page 8912

**Réponse publiée le** : 15 décembre 2009, page 11982