

Grosses délivrées  
aux parties le :

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**COUR D'APPEL DE PARIS**

**Pôle 4 - Chambre 9**

**ARRÊT DU 10 DÉCEMBRE 2015**

(n° , pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : **14/01092**

Décision déferée à la Cour : Jugement  
Jugement du 20 Septembre 2013 - Tribunal d'Instance de SAINT OUEN - RG n° 11-12-0010003 (rectifié par jugement du 05 novembre 2013- RG n° 11-12-001083)

**APPELANTE**

~~SARREAFIENNA~~, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 491 220 869, prise en la  
personne de son représentant légal domicilié audit siège légal  
3, rue de Lourmel  
75015 PARIS

Représentée par Me Francine HAVET, avocat au barreau de PARIS, toque : D1250  
Assistée de Me Olivier GANEM, avocat au barreau de PARIS, toque : D1404

**INTIMÉES**

~~Syndicat des copropriétaires du 12 rue Charles Schmidt 93280 SAINT OUEN,~~  
représenté par son syndic, la Société IMMODONIA, immatriculée au RCS de  
BOBIGNY sous le n° ~~502 225 295~~, prise en la personne de son gérant  
28 avenue Gabriel Péri  
93400 SAINT OUEN

Représentée par et assistée de Me Marc-Robert HOFFMANN NABOT substitué à  
l'audience de Me Marion LUCAS, avocat au barreau de PARIS, toque : C1364

~~SOCIÉTÉ IMMODOPIA~~, immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le n° ~~502 225 295~~,  
représenté par son gérant  
28 avenue Gabriel Péri  
93400 SAINT OUEN

Représentée par et assistée de Me Marc-Robert HOFFMANN NABOT substitué à  
l'audience de Me Marion LUCAS, avocat au barreau de PARIS, toque : C1364

**COMPOSITION DE LA COUR :**

L'affaire a été débattue le 3 novembre 2015, en audience publique, devant la Cour  
composée de :

Monsieur Jean-Pierre GIMONET, Président de chambre  
Mme Patricia GRASSO, Conseillère  
Madame Françoise JEANJAQUET, Conseillère  
qui en ont délibéré

**Greffier**, lors des débats : Madame Johanna RUIZ

**ARRÊT :**

**- CONTRADICTOIRE**

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Monsieur Jean-Pierre GIMONET, président et par Madame Catherine MAGOT, greffière à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*\*\*

Le 6 février 2011, le ~~syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 12 rue Charles Schmidt à Saint-Ouen~~ représenté par le cabinet Pierre ~~BERARD~~, a signé avec la ~~SARL~~ ~~ATHENA~~ un contrat relatif à des prestations de nettoyage, d'entretien des parties communes de l'immeuble et de gestion des déchets, moyennant une redevance mensuelle de 418,60€.

L'assemblée générale a voté et adopté le 27 juin 2012 la rupture du contrat d'entretien qui liait le syndicat des copropriétaires à la société ATHENA.

A la suite de cette résiliation, la société ~~ATHENA~~ a, par acte délivré le 4 septembre 2012, assigné le syndicat des copropriétaires du 12 rue Charles Schmidt et son nouveau syndic, la société ~~ATHENA~~, devant le tribunal d'instance de Saint-Ouen, afin de voir notamment condamner le syndicat à lui payer une somme de 1 749,15€ au titre des factures impayées et solidairement avec la société ~~ATHENA~~ à lui payer la somme de 6 362,72€ au titre des sommes dues jusqu'à l'expiration du contrat.

Par acte délivré le 5 mars 2013, le syndicat des copropriétaires a appelé en garantie la société ~~Pierre BERARD~~ en sa qualité d'ancien syndic.

Par jugement du 20 septembre 2013 rectifié par jugement du 5 novembre 2013, le tribunal d'instance a débouté la société ~~ATHENA~~ de ses demandes de condamnation au titre des sommes dues jusqu'à l'expiration du contrat mais a condamné le syndicat des copropriétaires à payer à la société ~~ATHENA~~, la somme de 20,26€ au titre des intérêts de retard, la somme de 897€ pour les factures de juillet 2012 majorée des intérêts conventionnels de retard, ainsi que la somme de 1255,80€ pour les factures d'août à octobre 2012 avec intérêts conventionnels de retard, a déclaré recevable l'appel en garantie du syndicat des copropriétaires à l'encontre du cabinet ~~Pierre BERARD~~ mais l'en a débouté, a condamné le syndicat des copropriétaires à payer au cabinet ~~Pierre BERARD~~ une indemnité de 1 000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile et a mis à sa charge les dépens engagés à l'encontre du cabinet ~~Pierre BERARD~~ et enfin a laissé les autres dépens à la charge des parties qui les ont exposés.

Par déclaration du 16 janvier 2014, la SARL ~~ATHENA~~ a relevé appel de la décision.

Selon ses conclusions du 25 septembre 2015, la société appelante sollicite la confirmation du jugement en ce qu'il a considéré injustifiée la rupture anticipée du contrat et condamné le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 20,26€ au titre des intérêts de retard, la somme de 897€ pour les factures de juillet 2012 majorée des intérêts conventionnels de retard, ainsi que la somme de 1255,80€ pour les factures d'août à octobre 2012 avec intérêts conventionnels de retard et son infirmation en ce qu'il l'a déboutée de sa demande en paiement de la somme de 6 362,72 €.

Elle demande la condamnation in solidum du syndicat des copropriétaires et de la société ~~ATHENA~~ à lui payer la somme de 6 362,72 € au titre des sommes dues jusqu'à l'expiration du contrat, ainsi que la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Elle fait valoir que l'aveu judiciaire par les intimés du caractère abusif de la rupture résulte de leur demande de « confirmation du jugement en toutes ses dispositions » ; qu'en toute hypothèse, qu'aucun manquement grave à ses obligations ne peut lui être reproché pouvant seul justifier la rupture unilatérale du contrat intervenue le 20 juillet 2012.

Elle fait grief au jugement d'avoir déclaré non écrite la clause du contrat du 6 février 2012 selon laquelle le contrat «*pourra être dénoncé par l'une ou l'autre des parties, signifié par lettre recommandée avec AR, trois mois avant la date anniversaire du contrat. Dans le cas où ce délai ne serait pas respecté, la société A se verrait dans l'obligation de facturer les montants dus pour dénonciation illicite du contrat*», alors que cette clause est valable et doit produire tous ses effets, le syndicat des copropriétaires ne pouvant être considéré comme un non professionnel en raison de sa représentation par un syndic professionnel et bénéficiaire de la protection des dispositions du code de la consommation et qu'en outre la clause ne produit pas de déséquilibre significatif puisqu'elle n'exclut pas la possibilité pour le syndicat des copropriétaires de procéder à la résiliation anticipée pour manquements contractuels comme par exemple l'inexécution des prestations contractuelles.

Elle soutient que le syndic a engagé sa responsabilité délictuelle, en sa qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires, en ne respectant pas la décision prise en assemblée générale de ne rompre le contrat qu'à la prochaine échéance de février 2014 et que la rupture injustifiée du contrat 15 mois avant son échéance est de nature à lui causer un préjudice qui doit être indemnisé par le syndic.

Selon leurs conclusions du 5 octobre 2015, le syndicat des copropriétaires et son nouveau syndic la société B demandent la confirmation des jugements en toutes leurs dispositions et le débouter de l'ensemble de ses demandes la société C et à titre subsidiaire, le débouté de l'ensemble de ses demandes de la société D à l'encontre de la société E.

A titre infiniment subsidiaire, si la cour devait considérer abusive la rupture du contrat, ils demandent que la somme sollicitée par la Société F soit rapportée à une plus juste proportion.

En tout état de cause, ils sollicitent la condamnation de la société G à leur verser la somme de 8000€ chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre sa condamnation aux entiers dépens 699 du code de procédure civile.

Ils soutiennent qu'en toute hypothèse, la SARL H n'a pas exécuté la majorité des prestations contractuelles qui étaient mises à sa charge tant sur le ramassage des poubelles présentes de façon persistante sur le trottoir et dans l'entrée de l'immeuble que sur le nettoyage de la cour et de la jardinière et que la rupture du contrat était parfaitement justifiée.

La société I soutient qu'elle a accompli son mandat en exécutant la décision votée lors de l'assemblée générale du 27 juin 2012 de résiliation du contrat conclu avec J sur l'entretien des parties communes, le syndicat des copropriétaires étant mécontent des prestations fournies.

SUR CE, LA COUR

*Sur les sommes dues au titre de la résiliation du contrat*

Les dispositions de l'article L132-1 du code de la consommation relatives aux clauses abusives ont vocation à s'appliquer aux contrats conclus entre professionnels et non professionnels et consommateurs.

Les personnes morales ne sont pas exclues de la catégorie des non-professionnels pouvant bénéficier de ces dispositions et un syndicat des copropriétaires, dont la fonction essentielle est l'entretien et la gestion de l'immeuble dans le cadre des mandats que lui donne l'assemblée des copropriétaires, se trouve dans la même position qu'un consommateur dans ses rapports avec les prestataires de services, peu important qu'il soit représenté par un syndic professionnel qui n'est qu'un exécutant et non un décideur relativement aux contrats conclus avec les fournisseurs, et il doit bénéficier des dispositions protectrices de l'article susvisé.

Le contrat signé entre le syndicat des copropriétaires et la société ~~XXXXXXXXXX~~ le 6 février 2011 en ce qui concerne la durée du contrat est ainsi rédigée : “Le présent contrat .....est conclu pour une durée de 24 mois et se poursuivra par tacite reconduction de 24 mois en 24 mois ; il pourra être dénoncé par l'une ou l'autre des parties, signifié par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois avant la date anniversaire du contrat. Dans le cas où ce délai ne serait pas respecté, la société ~~XXXXXXXXXX~~ se verrait dans l'obligation de vous facturer les montants dus pour dénonciation illicite de contrat”

Une telle clause qui d'une part ne prévoit aucun motif légitime permettant au consommateur de se dégager du contrat avant l'échéance stipulée et qui d'autre part prévoit en cas de dénonciation illicite du seul fait du consommateur, une sanction financière à l'encontre de ce dernier alors qu'aucune sanction n'est prévue en cas de dénonciation du contrat par le professionnel pourtant soumis au même engagement concernant la durée du contrat, est de nature à déséquilibrer de façon significative les relations contractuelles au détriment du consommateur au sens de l'article L132-1 eu égard à l'économie du contrat.

En conséquence, ainsi que l'a justement retenu le premier juge, une telle clause doit être considérée abusive et en conséquence réputée non écrite et la société ~~XXXXXXXXXX~~ ne peut s'en prévaloir afin de solliciter le règlement des factures jusqu'à l'expiration du contrat et le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a déclaré la clause susvisée non écrite.

Le fait que le syndicat des copropriétaires demande en appel la confirmation du jugement dont le dispositif ne constate pas le caractère abusif de la rupture unilatérale du contrat d'entretien du 6 février 2011, ne saurait constituer un aveu judiciaire de celui-ci.

La clause du contrat relative à la durée de celui-ci liant les parties étant réputée non écrite, il y lieu de considérer que celles -ci étaient libres de dénoncer le contrat à tout moment sans avoir à justifier d'un motif à la condition de respecter le délai de préavis de trois mois conventionnellement prévu.

En l'espèce, le syndic de copropriété a dénoncé le contrat par lettre recommandée avec accusé de réception du 20 juillet 2012 sous trois mois soit au 31 octobre 2012.

Le syndicat des copropriétaires ne conteste pas devoir les factures émises jusqu'à la date de résiliation et c'est donc à bon droit que le jugement entrepris a considéré que les factures étaient dues jusqu'à la date de résiliation et a condamné le syndicat des copropriétaires à payer à la société ~~XXXXXXXXXX~~ les intérêts de retard sur les factures de mai et juin 2012 et les sommes restant dues sur les factures de juillet à octobre 2012 et il sera confirmé sur ce point.

#### *Sur la demande de dommages-intérêts*

La résiliation du contrat est intervenue, selon le courrier de résiliation, en raison de la non exécution régulière des prestations contractuelles et la société ~~XXXXXXXXXX~~ soutient que la résiliation pour ce motif serait abusive, aucune faute dans l'exécution des prestations ne pouvant lui être reprochée.

Le seul document antérieur au courrier de résiliation est un mail adressé le 25 avril 2012 par le cabinet pierre ~~XXXXXXXXXX~~, ancien syndic à la société ~~XXXXXXXXXX~~, sollicitant que celle-ci, conformément au contrat, procède au ramassage des détritiques qui s'éparpillent dans la cour et le jardin, à l'enlèvement des déchets recueillis par la verrière et non la jardinière comme stipulée dans le contrat et relevant que les poubelles doivent être sorties le matin avant 6 heures et non le soir, que l'employé de la société ~~XXXXXXXXXX~~ ne sort pas toutes les poubelles mais souvent une seule et l'informant qu'au cas où le service des poubelles continuerait à ne pas être assuré comme il se doit, le cabinet a pour instruction de procéder à la résiliation du contrat et d'utiliser les services offerts par la municipalité.

Dans leur mail en réponse du même jour, la société ~~XXXXXXXXXX~~ a contesté ces griefs et selon un mail adressé par le cabinet ~~XXXXXXXXXX~~ aux copropriétaires, il ressortait que le

syndic devait avoir un rendez vous avec un représentant de la Mairie de Saint Ouen pour la question des poubelles et qu'il a été demandé à la société ~~XXXXXXXXXX~~ de procéder à l'enlèvement des débris sur la verrière, prestation hors contrat d'entretien, et que la société ~~XXXXXXXXXX~~ pourrait enlever les débris éparpillés dans la cour et le jardin à une fréquence convenue qui pourrait être hebdomadaire.

Il était finalement décidé lors de l'assemblée générale du 27 juin 2012 de résilier le contrat d'entretien ménager souscrit avec la société ~~XXXXXXXXXX~~ à prochaine échéance, mais également de mettre en oeuvre dans la mesure de faisabilité, les aménagements à réaliser, pour garantir la souscription au contrat ville " sortie et rentrée des containers poubelles".

Il apparaît, ainsi que l'a relevé le premier juge, qu'il existait entre le syndicat des copropriétaires et la société ~~XXXXXXXXXX~~, en dehors de la question accessoire du nettoyage de la cour qui pouvait être réglée entre les parties, principalement une divergence de vue sur la sortie et la rentrée des poubelles sur laquelle les parties n'ont pu réellement se mettre d'accord et qui est à l'origine de la rupture unilatérale du contrat, le syndicat des copropriétaires souhaitant adhérer sur cette question au contrat proposé par la ville afin d'éviter tout risque de contravention, lequel s'agissant d'une prestation offerte par la municipalité était donc plus compétitif que l'offre de la société ~~XXXXXXXXXX~~.

Dès lors en raison de l'existence de cette divergence portant sur l'objet principal du contrat d'entretien, dont la société ~~XXXXXXXXXX~~ a été parfaitement informée, il n'y a pas lieu de considérer que le syndicat des copropriétaires ait utilisé de façon abusive la faculté de résiliation du contrat qui du fait du caractère non écrit de la clause relative à la durée du contrat était ouverte au client sans qu'il ait à justifier de motifs particuliers.

En toute état de cause, la société ~~XXXXXXXXXX~~ ne justifie pas du préjudice qu'elle aurait subi alors que le syndicat des copropriétaires a respecté le délai de préavis contractuel.

En conséquence, le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a débouté la société ~~XXXXXXXXXX~~ de sa demande de dommages-intérêts pour rupture abusive du contrat.

Le jugement sera également confirmé dans toutes ses autres dispositions qui ne sont pas contestées.

Le jugement rectificatif du 5 novembre 2013 sera également confirmé.

La société ~~XXXXXXXXXX~~ succombant en appel, ses demandes à l'encontre de la société IMMODONIA sont sans objet

La société ~~XXXXXXXXXX~~, partie perdante en appel, sera condamnée au dépens et devra supporter les frais irrépétibles exposés par le syndicat des copropriétaires et la société ~~XXXXXXXXXX~~ à hauteur de la somme de 1 200€.

#### PAR CES MOTIFS

Confirme les jugements du tribunal d'instance de Saint Ouen des 20 septembre et 5 novembre 2013 dans toutes leurs dispositions ;

Y ajoutant,

Dit que les demandes formées par la société ~~XXXXXXXXXX~~ à l'encontre de la société ~~XXXXXXXXXX~~ sont sans objet ;

Condamne la société ATHENA à payer au syndicat des copropriétaires du ~~XXXXXXXXXX~~ et à la société ~~XXXXXXXXXX~~ la somme de 1 200€ ;

Condamne la société [REDACTED] aux dépens de l'appel qui seront recouvrés directement dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT