

**Cour de cassation**

**chambre civile 1**

**Audience publique du 25 novembre 2015**

**N° de pourvoi: 14-20.760**

ECLI:FR:CCASS:2015:C101347

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**Mme Batut (président), président**

SCP Bouulloche, SCP Foussard et Froger, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le premier moyen, pris en sa seconde branche :

Vu les articles 1984 du code civil et L. 136-1 du code de la consommation, ce dernier dans sa rédaction issue de la loi n° 2008-3 du 3 janvier 2008 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société Tagerim Val de Seine, aux droits de laquelle vient la société Foncia Arc de Seine, agissant en qualité de syndic de plusieurs syndicats de copropriétaires, a conclu avec la société Christal divers contrats de prestation de services, renouvelables par tacite reconduction, sauf préavis donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois avant leur terme ; que, se prévalant des dispositions de l'article L. 136-1 du code de la consommation, elle a résilié ces contrats sans respecter le délai de préavis ; que le prestataire l'a assignée en paiement de dommages-intérêts au titre de leur inexécution ;

Attendu que, pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que, si l'article L. 136-1 du code précité est applicable aux personnes morales, un syndicat de copropriétaires qui confie à un syndic professionnel le soin de négocier, conclure et assurer le suivi des contrats relatifs à la copropriété, ne saurait bénéficier d'une telle disposition ;

Qu'en statuant ainsi, alors 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 de l'article L. 136-1 susmentionné nonobstant cette représentation, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs du pourvoi :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il rejette la fin de non-recevoir soulevée par la société Arc de Seine, l'arrêt rendu le 6 mai 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur les autres points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris ;

Condamne la société Christal aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-cinq novembre deux mille quinze.  
MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour la société Foncia Arc de Seine.

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt partiellement infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QUE, confirmant le jugement, il a maintenu le principe de la condamnation retenue par les premiers juges, puis réformant partiellement le jugement, condamné la Société TAGERIM VAL DE SEINE (aujourd'hui FONCIA ARC DE SEINE) à payer à la Société CHRISTAL la somme principale de 4.192 € à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « sur la recevabilité des actions, aux termes de l'article 1382 du code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer, cette responsabilité pouvant naître à l'occasion de l'exécution d'un contrat. La société Tagerim syndic de copropriétés a agi en l'espèce en tant que représentant de différents syndicats de copropriétaires. Elle a négocié les contrats en question ou est venue aux droits des syndics qui les ont négociés, a géré elle-même l'exécution de ces conventions et a, de son propre chef, décidé de

résilier ces contrats. Ce faisant, elle a engagé sa responsabilité délictuelle, rendant recevable l'action dirigée contre elle par la société Christal sur ce fondement ; qu'il y a donc lieu de déclarer cette action recevable et de confirmer le jugement de ce chef ; que sur l'application de l'article L. 136-1 du code de la consommation, les contrats dont l'application est discutée dans le présent litige contiennent tous la disposition selon laquelle "le contrat est renouvelable par tacite reconduction d'année civile en année civile, sauf préavis donné par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant son expiration" ; que ces contrats ont été signés par la société Tagerim Val de Seine ou ses prédécesseurs ;

qu'aux termes de l'article L. 136-1 du code de la consommation, 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 ; 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. Ces dispositions sont applicables aux consommateurs et aux non-professionnels ; que s'il est établi qu'une personne morale peut bénéficier des dispositions de l'article L. 136-1 du code de la consommation, il reste qu'un syndic de copropriétaire est un professionnel de la copropriété et n'est pas éligible aux dispositions destinées à protéger un consommateur ordinaire qui ne serait pas rompu aux règles et pratiques ordinaires du secteur concerné ; que le tribunal avait donc estimé à juste titre qu'un syndicat de copropriétaire perd la qualité de consommateur et de non-professionnel lorsqu'il mandate un syndic professionnel de la copropriété pour négocier, conclure et assurer le suivi de contrats concernant la copropriété ; que sur le préjudice, la société Christal produit les factures et contrats suivants contrat 54 rue de Tolbiac, Paris, facture 1109010897, 100,37€ ; contrat 106 avenue Emile Zola, Boulogne Billancourt, facture 1111023394, 213,75€, - contrat 188 avenue Emile Zola, Boulogne Billancourt, facture 1109007590, 165,87€ ; contrat 70 rue de l'Est, Boulogne Billancourt, facture 1109021150, 103,53€, ; contrat 70 rue de l'Est, Boulogne Billancourt, facture 1110013382, 74,91€, - contrat 251bis Bd Jean hures, Boulogne Billancourt, facture 111101253, 129,74€, ; contrat 9/9bis rue Chevalier de la Barre, Issy les Moulineaux, facture 110907608, 172,91 €, ; contrat 2/2bis rue Pierre Brossolette, Issy les Moulineaux, facture 1109006196, 58,14€, ; contrat 2/2bis rue Pierre Brossolette, Issy les Moulineaux, facture 1109008577, 156,76€ ; ; contrat 3 place du Président Kennedy, Issy les Moulineaux, facture 1109001223, 103, 38 €, - contrat 3 place du Président Kennedy, Issy les Moulineaux, facture 1309000187, 339,51€, ; contrat 3 Bd Voltaire, Issy les Moulineaux, facture 1109021214, 106,46€, ; contrat 3 Bd Voltaire, Issy les Moulineaux, facture 1111020327, 113,05€, ; contrat 28/30 sentier des Vezoux, Clamart, facture 1109017283, 1497,11€, ; contrat 28/30 sentier des Vezoux, Clamart, facture 1111016049, 1589,78€, ; contrat 174/184 avenue de Paris, Châtillon, facture 1106001471, 175 €, - contrat 174/184 avenue de Paris, Châtillon, facture 1109025036, 338,49€ ; que ces factures correspondent pour partie à des prestations non aléatoires qui auraient dû être réglées si les contrats n'avaient pas été résiliés irrégulièrement ou à des prestations contractuelles qui n'ont pas fait l'objet de résiliation et dont la réalité est suffisamment démontrée au vu des pièces produites » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « sur la recevabilité de la demande, aux termes de l'article 1165 du Code civil, les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes, elles ne nuisent point aux tiers, et elles ne lui profitent que dans le cas prévu par l'article 1121 ; qu'en l'espèce, il ressort de l'analyse des contrats produits

que la Société TAGERIM VAL DE SEINE, ou ses prédécesseurs à la suite desquels la Société TAGERIM VAL DE SEINE ne conteste pas être intervenue, a agi en qualité de représentante des différentes copropriétés concernées, ayant été désignée comme le "client" de la SAS CHRISTAL. Il n'est pas établi que la Société TAGERIM VAL DE SEINE ait pu signer les contrats en son nom personnel ; que par conséquent, en l'absence de lien contractuel entre la SAS CHRISTAL et la Société TAGERIM VAL DE SEINE, l'éventuelle responsabilité de cette dernière ne saurait être engagée sur un fondement contractuel, mais peut en revanche l'être sur un fondement délictuel en application des dispositions de l'article 1382 du Code civil ; qu'en effet, l'apposition de sa signature sur les contrats litigieux par la Société TAGERIM VAL DE SEINE ou ses prédécesseurs rend nécessairement recevable l'action dirigée contre elle par la SAS CHRISTAL, qui a un intérêt à agir contre le syndic de copropriété qui lui pourrait lui causer, par sa faute, un préjudice ; qu'aussi, la Société TAGERIM VAL DE SEINE sera déboutée de sa fin de non-recevoir, et l'action engagée sera déclarée recevable ; que sur la demande en paiement, il ressort des contrats litigieux qu'ils contiennent tous au verso la disposition suivante "le contrat est renouvelable par tacite reconduction d'année civile en année civile, sauf préavis donné par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avec son expiration" ; que l'article L. 136-1 du Code de la consommation dispose 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 ; 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. ... ; que les dispositions du présent article ... sont applicables aux consommateurs et aux non-professionnels ; qu'or, contrairement aux prétentions de la Société TAGERIM VAL DE SEINE, un syndic de copropriété exerce une activité professionnelle même lorsqu'il représente un syndicat de copropriétaires ; que ce dernier perd la qualité de consommateur et de non-professionnel lorsqu'il mandate un syndic professionnel de la copropriété pour négocier, conclure et assurer le suivi de contrats concernant la copropriété ; qu'en l'espèce, il apparaît clairement que les contrats en cause ont été conclus et signés par la Société TAGERIM VAL DE SEINE ou ses prédécesseurs en qualité de syndic professionnel et non par les syndicats de copropriétaires eux-mêmes, le syndic de copropriété étant désigné en qualité de client ; que par conséquent, les dispositions protectrices de l'article L. 136-1 du Code de la consommation ne sauraient trouver application pour la Société TAGERIM VAL DE SEINE qui se devait dès lors de respecter le délai de préavis fixé au contrat ; qu'or, il est constant que les résiliations invoquées par la Société TAGERIM VAL DE SEINE l'ont été en violation du préavis contractuel ; que la SAS CHRISTAL est ainsi fondée à être indemnisée de son préjudice, lequel découle du non-respect des dispositions contractuelles tenant aux conditions de résiliation ; que la résiliation abusive à effet immédiat en décembre 2008 par la Société TAGERIM VAL DE SEINE de certains des contrats a en effet privé la SAS CHRISTAL, des revenus qu'elle aurait dû percevoir en 2009 ; que la SAS CHRISTAL sollicite la somme de 5.553,44 f au titre de diverses factures impayées ; que toutefois, d'une part, en l'absence de production des factures n° 11 12 002 536 pour un montant de 114,68 €, n° 11 11 020 327 pour un montant de 113,05 €, n° 11 09 007 608 pour un montant de 172,91 € et n° 11 11 016 049 pour un montant de 1.589,78 €, la SAS CHRISTAL ne peut qu'être déboutée de sa demande relativement à ces factures ; que d'autre part, la SAS CHRISTAL ne produit pas le contrat s'agissant des copropriétés sises 106 et 188 avenue Emile Zola à BOULOGNE BILLANCOURT de sorte qu'elle doit être déboutée de sa demande relative aux factures n° 11 11 023 394 pour un montant de 213,75 € et If II 09 007 590 pour un montant de 165,87 € ; qu'en revanche, s'agissant des autres factures

ci-après énumérées, la SAS CRISTAL est fondée à en réclamer le paiement à titre de dommages et intérêts compte tenu du préjudice subi du fait du non-respect des conditions de résiliation prévues au contrat ou de l'absence de preuve de ce que la résiliation a bien été effectuée, l'accusé réception de la lettre de résiliation n'étant pas systématiquement produit : facture n° 11 09 021 214 pour un montant de 106,46 €, facture n° 11 10 013 382 pour un montant de 74,91 €, facture n° 11 09 017283 pour un montant de 1.497,11 €, facture n° 11 11 012 353 pour un montant de 129,74 €, facture n° 11 06 001 471 pour un montant de 175 €, facture n° 11 09 025 036 pour un montant de 338,49 €, facture n° 11 09 021 250 pour un montant de 103,53 €, facture n° 13 09 000 187 pour un montant de 339,51 €, facture n° 11 009 010897 pour un montant de 100,37 €, facture n° 11 09 001 223 pour un montant de 103,38 €, facture n° 11 09 006 196 pour un montant de 58,14 €, facture n° 11 09 008 577 pour un montant de 156,76 €, soit un total de 3.183,40 € ; que la Société TAGERIM VAL DE SEINE sera donc condamnée à payer cette somme de 3.183,40 € à titre de dommages et intérêts à la SAS CRISTAL, avec intérêts au taux légal à compter du 4 mai 2012 date de l'assignation » ;

ALORS QUE, premièrement, l'article L. 136-1 du Code de la consommation, tel qu'issu de la loi n° 2008-3 du 3 janvier 2008 s'applique aux personnes morales dès lors qu'elles ont la qualité de non-professionnels, et notamment aux syndicats de copropriétaires ; qu'en décidant le contraire, les juges du fond ont violé les articles 6 du Code civil et L. 136-1 du Code de la consommation, tel qu'issu de la loi n° 2008-3 du 3 janvier 2008 ;

ET ALORS QUE, deuxièmement, la vérification de qualité de non-professionnel permettant l'application de l'article L. 136-1 du Code de la consommation, s'effectue en considérant, non pas la personne du mandataire, tel que le syndic, mais la personne du cocontractant, tel le syndicat des copropriétaires ; qu'en décidant le contraire, pour ne raisonner que sur la personne du syndic, et non sur la personne constituée par le syndicat des copropriétaires, les juges du fond ont violé les articles 1134, 1984 et 1997 du Code civil, l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et l'article L. 136-1 du Code de la consommation, tel qu'issu de la loi n° 2008-3 du 3 janvier 2008.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

L'arrêt partiellement infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QUE, confirmant le jugement, il a maintenu le principe de la condamnation retenue par les premiers juges, puis réformant partiellement le jugement, condamné la Société TAGERIM VAL DE SEINE (aujourd'hui FONCIA ARC DE SEINE) à payer à la Société CRISTAL la somme principale de 4.192 € à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « sur la recevabilité des actions, aux termes de l'article 1382 du code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer, cette responsabilité pouvant naître à l'occasion de l'exécution d'un contrat. La société Tagerim syndic de copropriétés a agi en l'espèce en tant que représentant de différents syndicats de copropriétaires. Elle a négocié les contrats en question ou est venue aux droits des syndicats qui les ont négociés,

a géré elle-même l'exécution de ces conventions et a, de son propre chef, décidé de résilier ces contrats. Ce faisant, elle a engagé sa responsabilité délictuelle, rendant recevable l'action dirigée contre elle par la société Christal sur ce fondement ; qu'il y a donc lieu de déclarer cette action recevable et de confirmer le jugement de ce chef ; que sur l'application de l'article L. 136-1 du code de la consommation, les contrats dont l'application est discutée dans le présent litige contiennent tous la disposition selon laquelle "le contrat est renouvelable par tacite reconduction d'année civile en année civile, sauf préavis donné par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant son expiration" ; que ces contrats ont été signés par la société Tagerim Val de Seine ou ses prédécesseurs ;

qu'aux termes de l'article L. 136-1 du code de la consommation, 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 ; 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. Ces dispositions sont applicables aux consommateurs et aux non-professionnels ; que s'il est établi qu'une personne morale peut bénéficier des dispositions de l'article L. 136-1 du code de la consommation, il reste qu'un syndic de copropriétaire est un professionnel de la copropriété et n'est pas éligible aux dispositions destinées à protéger un consommateur ordinaire qui ne serait pas rompu aux règles et pratiques ordinaires du secteur concerné ; que le tribunal avait donc estimé à juste titre qu'un syndicat de copropriétaire perd la qualité de consommateur et de non-professionnel lorsqu'il mandate un syndic professionnel de la copropriété pour négocier, conclure et assurer le suivi de contrats concernant la copropriété ; que sur le préjudice, la société Christal produit les factures et contrats suivants contrat 54 rue de Tolbiac, Paris, facture 1109010897, 100,37€ contrat 106 avenue Emile Zola, Boulogne Billancourt, facture 1111023394, 213,75€, - contrat 188 avenue Emile Zola, Boulogne Billancourt, facture 1109007590, 165,87€ contrat 70 rue de l'Est, Boulogne Billancourt, facture 1109021150, 103,53€, contrat 70 rue de l'Est, Boulogne Billancourt, facture 1110013382, 74,91€, - contrat 251bis Bd Jean hures, Boulogne Billancourt, facture 111101253, 129,74€, contrat 9/9bis rue Chevalier de la Barre, Issy les Moulineaux, facture 110907608, 172,91€, contrat 2/2bis rue Pierre Brossolette, Issy les Moulineaux, facture 1109006196, 58,14€, contrat 2/2bis rue Pierre Brossolette, Issy les Moulineaux, facture 1109008577, 156,76 € ; contrat 3 place du Président Kennedy, Issy les Moulineaux, facture 1109001223, 103, 38 €, - contrat 3 place du Président Kennedy, Issy les Moulineaux, facture 1309000187, 339,51€, contrat 3 Bd Voltaire, Issy les Moulineaux, facture 1109021214, 106,46€, contrat 3 Bd Voltaire, Issy les Moulineaux, facture 1111020327, 113,05€, contrat 28/30 sentier des Vezoux, Clamart, facture 1109017283, 1497,11€, contrat 28/30 sentier des Vezoux, Clamart, facture 1111016049, 1589,78€, contrat 174/184 avenue de Paris, Châtillon, facture 1106001471, 175 €, - contrat 174/184 avenue de Paris, Châtillon, facture 1109025036, 338,49€ ; que ces factures correspondent pour partie à des prestations non aléatoires qui auraient dû être réglées si les contrats n'avaient pas été résiliés irrégulièrement ou à des prestations contractuelles qui n'ont pas fait l'objet de résiliation et dont la réalité est suffisamment démontrée au vu des pièces produites » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « sur la recevabilité de la demande, aux termes de l'article 1165 du Code civil, les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes, elles ne nuisent point aux tiers, et elles ne lui profitent que dans

le cas prévu par l'article 1121 ; qu'en l'espèce, il ressort de l'analyse des contrats produits que la Société TAGERIM VAL DE SEINE, ou ses prédécesseurs à la suite desquels la Société TAGERIM VAL DE SEINE ne conteste pas être intervenue, a agi en qualité de représentante des différentes copropriétés concernées, ayant été désignée comme le "client" de la SAS CHRISTAL. Il n'est pas établi que la Société TAGERIM VAL DE SEINE ait pu signer les contrats en son nom personnel ; que par conséquent, en l'absence de lien contractuel entre la SAS CHRISTAL et la Société TAGERIM VAL DE SEINE, l'éventuelle responsabilité de cette dernière ne saurait être engagée sur un fondement contractuel, mais peut en revanche l'être sur un fondement délictuel en application des dispositions de l'article 1382 du Code civil ; qu'en effet, l'apposition de sa signature sur les contrats litigieux par la Société TAGERIM VAL DE SEINE ou ses prédécesseurs rend nécessairement recevable l'action dirigée contre elle par la SAS CHRISTAL, qui a un intérêt à agir contre le syndic de copropriété qui lui pourrait lui causer, par sa faute, un préjudice ; qu'aussi, la Société TAGERIM VAL DE SEINE sera déboutée de sa fin de non-recevoir, et l'action engagée sera déclarée recevable ; que sur la demande en paiement, il ressort des contrats litigieux qu'ils contiennent tous au verso la disposition suivante "le contrat est renouvelable par tacite reconduction d'année civile en année civile, sauf préavis donné par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avec son expiration" ; que l'article L. 136-1 du Code de la consommation dispose 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 ; 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. ... ; que les dispositions du présent article ... sont applicables aux consommateurs et aux non-professionnels ; qu'or, contrairement aux prétentions de la Société TAGERIM VAL DE SEINE, un syndic de copropriété exerce une activité professionnelle même lorsqu'il représente un syndicat de copropriétaires ; que ce dernier perd la qualité de consommateur et de non-professionnel lorsqu'il mandate un syndic professionnel de la copropriété pour négocier, conclure et assurer le suivi de contrats concernant la copropriété ; qu'en l'espèce, il apparaît clairement que les contrats en cause ont été conclus et signés par la Société TAGERIM VAL DE SEINE ou ses prédécesseurs en qualité de syndic professionnel et non par les syndicats de copropriétaires eux-mêmes, le syndic de copropriété étant désigné en qualité de client ; que par conséquent, les dispositions protectrices de l'article L. 136-1 du Code de la consommation ne sauraient trouver application pour la Société TAGERIM VAL DE SEINE qui se devait dès lors de respecter le délai de préavis fixé au contrat ; qu'or, il est constant que les résiliations invoquées par la Société TAGERIM VAL DE SEINE l'ont été en violation du préavis contractuel ; que la SAS CHRISTAL est ainsi fondée à être indemnisée de son préjudice, lequel découle du non-respect des dispositions contractuelles tenant aux conditions de résiliation ; que la résiliation abusive à effet immédiat en décembre 2008 par la Société TAGERIM VAL DE SEINE de certains des contrats a en effet privé la SAS CHRISTAL, des revenus qu'elle aurait dû percevoir en 2009 ; que la SAS CHRISTAL sollicite la somme de 5.553,44 f au titre de diverses factures impayées ; que toutefois, d'une part, en l'absence de production des factures n° 11 12 002 536 pour un montant de 114,68 €, n° 11 11 020 327 pour un montant de 113,05 €, n° 11 09 007 608 pour un montant de 172,91 € et n° 11 11 016 049 pour un montant de 1.589,78 €, la SAS CHRISTAL ne peut qu'être déboutée de sa demande relativement à ces factures ; que d'autre part, la SAS CHRISTAL ne produit pas le contrat s'agissant des copropriétés sises 106 et 188 avenue Emile Zola à BOULOGNE BILLANCOURT de sorte qu'elle doit être déboutée de sa demande relative aux factures n° 11 11 023 394 pour un montant de 213,75 € et If II 09

007 590 pour un montant de 165,87 € ; qu'en revanche, s'agissant des autres factures ci-après énumérées, la SAS CRISTAL est fondée à en réclamer le paiement à titre de dommages et intérêts compte tenu du préjudice subi du fait du non-respect des conditions de résiliation prévues au contrat ou de l'absence de preuve de ce que la résiliation a bien été effectuée, l'accusé réception de la lettre de résiliation n'étant pas systématiquement produit : facture n° 11 09 021 214 pour un montant de 106,46€, facture n° 11 10 013 382 pour un montant de 74,91€, facture n° 11 09 017283 pour un montant de 1.497,11 €, facture n° 11 11 012 353 pour un montant de 129,74 €, facture n° 11 06 001 471 pour un montant de 175 €, facture n° 11 09 025 036 pour un montant de 338,49 €, facture n° 11 09 021 250 pour un montant de 103,53 €, facture n° 13 09 000 87 pour un montant de 339,51 €, facture n° 11 009 010897 pour un montant de 100,37 €, facture n° 11 09 001 223 pour un montant de 103,38 €, facture n° 11 09 006 196 pour un montant de 58,14 €, facture n° 11 09 008 577 pour un montant de 156,76 €, soit un total de 3.183,40€ ; que la Société TAGERIM VAL DE SEINE sera donc condamnée à payer cette somme de 3.183,40 € à titre de dommages et intérêts à la SAS CRISTAL, avec intérêts au taux légal à compter du 4 mai 2012 date de l'assignation » ;

ALORS QUE, premièrement, aucune faute ne peut être imputée au syndic de copropriété, par un tiers, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, dès lors qu'agissant au nom de la copropriété, le syndic a mis en oeuvre une règle légale, dont la copropriété pouvait se prévaloir ; qu'en l'espèce, comme il a été montré à propos du premier moyen, l'article L. 136-1 du Code de la consommation, tel qu'issu de la loi n° 2008-3 du janvier 2008, autorisait les copropriétés à résilier les conventions à leur terme, faute d'avoir été avisées de la possibilité d'une non-reconduction par le prestataire ; qu'en agissant comme il l'a fait, le syndic ne pouvait se voir imputer une faute, puisqu'il s'est borné, ce à quoi il était tenu, à mettre en oeuvre, nom des copropriétés, un droit qui leur était légalement reconnu ; qu'à cet égard l'arrêt encourt la censure pour violation de l'article 1382 du Code civil ;

ALORS QUE, deuxièmement, dès lors que le syndic doit agir au mieux des intérêts de la copropriété, notamment en mettant en oeuvre les droits nés d'une règle d'ordre public dont elle peut bénéficier, il ne peut se voir, dans le même temps imputer une faute, par un tiers, du fait d'avoir invoqué au nom de la copropriété cette même règle d'ordre public ; que tel était précisément le cas en l'espèce ; que de ce point de vue également, l'arrêt a été rendu en violation de l'article 1382 du Code civil ;

ALORS QUE, troisièmement, à supposer que les juges aient valablement écarté l'application de l'article L. 136-1 du Code de la consommation, à tout le moins, il leur appartenait d'établir un manquement du syndic à ses obligations contractuelles vis-à-vis du syndicat de copropriété et de préciser en quoi un tel manquement pouvait constituer une faute délictuelle à l'égard du tiers ; qu'à défaut les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil.

ALORS QUE, quatrièmement, le mandataire qui a donné à la partie avec laquelle il contracte en cette qualité une suffisante connaissance de ses pouvoirs, n'est tenu d'aucune garantie pour ce qui a été fait au-delà, s'il ne s'y est personnellement soumis, qu'en se fondant sur la violation du contrat principal ; le contrat de prestation de service conclu entre les copropriétés et la société CRISTAL ; pour engager la responsabilité du mandataire, les juges du fond ont violé les articles 1382 et 1997 du Code civil.

ET ALORS QUE, cinquièmement, et en toute hypothèse, à supposer qu'une faute puisse être déduite d'un devoir de prudence et de diligence du syndic, à l'égard du cocontractant, étranger aux droits et obligations qui sont les siens à l'égard de la copropriété, de toute façon, aucun manquement à une telle obligation n'a été relevé à l'égard du syndic ; que de ce point de vue également, l'arrêt attaqué doit être censuré pour violation de l'article 1382 du Code civil.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Versailles , du 6 mai 2014