

Non application du code de la consommation à une SCI mandante

dimanche 27 janvier 2019, par Gabriel Neu-Janicki

Une SCI ayant conclu le mandat dans le cadre de son activité professionnelle, ne dispose pas la qualité de consommateur et ne peut dès lors se prévaloir de l'exercice du droit de rétractation prévu par le Code de la Consommation.

En l'espèce, par contrat en date du 2 juin 2015, la SCI Christtine et la SARL Futura Immobilier ont conclu un mandat exclusif de vente en vue de la cession, par la SCI Christtine, d'un ensemble immobilier comprenant notamment un dépôt à usage commercial, professionnel ou artisanal et une partie d'habitation.

Le contrat contenait notamment une obligation irrévocable de trois mois pour la SCI Christtine et prévoyait que le coût de la rémunération du mandataire, à savoir 17 000 €, devait être mis à la charge de l'acquéreur.

Une clause particulière stipulait que le mandant renonçait au délai de rétractation de quinze jours prévu dans les conditions générales.

Exposant que la SCI Christtine avait refusé de signer un compromis de vente établi le 8 juin 2015 conformément aux termes du mandat, puis avait, par un courrier en date du 14 juin 2015, entendu mettre un terme au mandat de vente exclusif, la SARL Futura Immobilier a, par acte d'huissier délivré le 1er septembre 2015, fait assigner sa cocontractante devant le tribunal de grande instance de Metz aux fins de la voir condamnée à lui payer la somme de 17 000 € à titre de dommages et intérêts en application de la clause pénale prévue.

Dans ce cadre, la SCI a tenté d'user des bénéfices résultant du Code de la Consommation et octroyant un délai de rétractation.

Or, il résulte de l'article préliminaire du code de la consommation dans sa rédaction résultant de la loi 2014-344 du 17 mars 2014 applicable lors des faits, est considérée comme consommateur toute personne physique agissant à des fins n'entrant pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale.

Le professionnel se définit quant à lui comme toute personne physique ou morale agissant à des fins entrant dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole.

Ainsi, la cour d'appel a pu justement conclure que la SCI Christtine, personne morale, n'a pas la qualité de consommateur ;

En effet, ayant agi dans le cadre de son objet social, savoir « la gestion et la mise en valeur par tous moyen d'un immeuble sis à Peltre ou de tout au immeuble, leur vente et leur location, soit en bloc, soit par fractions... » ladite SCI a par ailleurs contracté en qualité de professionnelle.

Que les parties ayant dès lors valablement pu renoncer à un délai de rétractation, la SCI Christtine s'est irrévocablement trouvée engagée pour une durée de trois mois et du régler des dommages et intérêts à son mandataire.

Cour d'appel de Metz, Chambre 1, 13 novembre 2018, RG N° 17/01711