Recueil de la jurisprudence

ARRÊT DE LA COUR (huitième chambre)

27 octobre 2022*

« Renvoi préjudiciel – Protection des consommateurs – Directive 93/13/CEE – Clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs – Article 2, sous b) – Notion de "consommateur" – Article 2, sous c) – Notion de "professionnel" – Personne physique propriétaire d'un appartement dans un immeuble en copropriété – Différents types de relations juridiques relatives à l'administration et à l'entretien de cet immeuble – Différence de traitement, quant à la qualité de consommateur, opérée par la législation d'un État membre entre les copropriétaires ayant conclu un contrat individuel pour l'administration et l'entretien des parties communes d'un tel immeuble et ceux n'ayant pas conclu un tel contrat »

Dans l'affaire C-485/21,

ayant pour objet une demande de décision préjudicielle au titre de l'article 267 TFUE, introduite par le Rayonen sad Nesebar (tribunal d'arrondissement de Nessebar, Bulgarie), par décision du 23 juillet 2021, parvenue à la Cour le 5 août 2021, dans la procédure

« S. V. » OOD

contre

E. Ts. D.,

LA COUR (huitième chambre),

composée de M. N. Piçarra, faisant fonction de président de chambre, MM. N. Jääskinen et M. Gavalec (rapporteur), juges,

avocat général : M. N. Emiliou,

greffier : M. A. Calot Escobar,

vu la procédure écrite,

considérant les observations présentées :

– pour le gouvernement autrichien, par M. A. Posch, M^mes^ J. Schmoll et M. Winkler-Unger, en qualité d'agents,

* Langue de procédure : le bulgare.

– pour la Commission européenne, par M[mes] N. Nikolova, I. Rubene et M. N. Ruiz García, en qualité d'agents,

vu la décision prise, l'avocat général entendu, de juger l'affaire sans conclusions,

rend le présent

Arrêt

1 La demande de décision préjudicielle porte sur l'interprétation de l'article 2, sous b), de la directive 93/13/CEE du Conseil, du 5 avril 1993, concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs (JO 1993, L 95, p. 29), et de l'article 2, point 1, de la directive 2011/83/UE du Parlement européen et du Conseil, du 25 octobre 2011, relative aux droits des consommateurs, modifiant la directive 93/13 et la directive 1999/44/CE du Parlement européen et du Conseil et abrogeant la directive 85/577/CEE du Conseil et la directive 97/7/CE du Parlement européen et du Conseil (JO 2011, L 304, p. 64).

2 Cette demande a été présentée dans le cadre d'un litige opposant « S. V. » OOD, société commerciale de droit bulgare, gérante d'un immeuble en copropriété, à E. Ts. D., personne physique propriétaire d'un appartement dans cet immeuble, au sujet du paiement de sommes dues en exécution d'un contrat conclu aux fins de l'administration et de l'entretien des parties communes dudit immeuble.

Le cadre juridique

Le droit de l'Union

3 Aux termes du dixième considérant de la directive 93/13 :

« [...] une protection plus efficace du consommateur peut être obtenue par l'adoption de règles uniformes concernant les clauses abusives ; [...] ces règles doivent s'appliquer à tout contrat conclu entre un professionnel et un consommateur ; [...] »

4 L'article 1[er] de cette directive énonce :

« 1. La présente directive a pour objet de rapprocher les dispositions législatives, réglementaires et administratives des États membres relatives aux clauses abusives dans les contrats conclus entre un professionnel et un consommateur.

2. Les clauses contractuelles qui reflètent des dispositions législatives ou réglementaires impératives ainsi que des dispositions ou principes des conventions internationales, dont les États membres ou la Communauté sont parti[e]s, notamment dans le domaine des transports, ne sont pas soumises aux dispositions de la présente directive. »

5 L'article 2, sous b) et c), de ladite directive est libellé comme suit :

« Aux fins de la présente directive, on entend par :

[...]

b) "consommateur" : toute personne physique qui, dans les contrats relevant de la présente directive, agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité professionnelle ;

c) "professionnel" : toute personne physique ou morale qui, dans les contrats relevant de la présente directive, agit dans le cadre de son activité professionnelle, qu'elle soit publique ou privée. »

6 L'article 3, paragraphe 1, de la directive 93/13 prévoit qu'« [u]ne clause d'un contrat n'ayant pas fait l'objet d'une négociation individuelle est considérée comme abusive lorsque, en dépit de l'exigence de bonne foi, elle crée au détriment du consommateur un déséquilibre significatif entre les droits et [les] obligations des parties découlant du contrat. »

Le droit bulgare

7 L'article 2, paragraphe 1, du zakon za upravlenie na etazhnata sobstvenost (loi sur l'administration des copropriétés d'appartements) (DV n° 6, du 23 janvier 2009), dans sa version applicable aux faits au principal (ci-après le « ZUES »), dispose :

« L'administration des parties communes des immeubles placés sous le régime de la copropriété, construits dans le cadre d'un projet résidentiel de type fermé, est régie par un contrat écrit signé devant notaire par le promoteur et les propriétaires des unités d'habitation. »

8 Selon l'article 6, paragraphe 1, point 10, de cette loi, les propriétaires ont l'obligation de s'acquitter des frais d'administration et d'entretien des parties communes.

9 L'article 9 de ladite loi prévoit :

« Les modes d'administration de la copropriété d'appartements sont l'assemblée générale et/ou l'association de propriétaires. »

10 L'article 195, paragraphes 1 et 5, du zakon za ustroystvo na teritoriata (loi sur l'aménagement du territoire) (DV n° 1, du 2 janvier 2001), dans sa version applicable aux faits au principal, énonce :

« (1) Les propriétaires de bâtiments ont l'obligation de les conserver dans un état technique satisfaisant aux exigences essentielles de l'article 169, paragraphes 1 et 3 [...]

[...]

(5) Le maire de la commune peut contraindre par un arrêté les propriétaires de bâtiments [...] à effectuer les travaux nécessaires dans l'intérêt de la sécurité, de la sécurité routière, de la salubrité, de l'hygiène, de l'esthétique, de la propreté et de la tranquillité des citoyens. »

Le litige au principal et les questions préjudicielles

11 E. Ts. D. est propriétaire d'un appartement faisant partie d'un immeuble en copropriété, sis à Nessebar (Bulgarie).

12 En vertu d'un contrat relatif à l'entretien des parties communes de cet immeuble, conclu le 9 janvier 2012 pour une durée indéterminée, désignant S. V. comme étant le « syndic » et portant la signature de E. Ts. D., cette dernière est tenue, en tant que copropriétaire, de payer à cette société des charges annuelles de 6 euros par mètre carré, hors taxe sur la valeur ajoutée (TVA), pour l'administration et l'entretien des parties communes dudit immeuble. Selon ce contrat, en cas de retard de paiement, ladite société a le droit d'appliquer au montant dû des intérêts de 0,1 % par jour de retard.

13 Le 26 août 2020, S. V. a notifié à E. Ts. D. une mise en demeure par acte notarié lui demandant d'acquitter, avant le 31 août 2020, les charges annuelles dues pour la période postérieure à l'année 2012. Par la suite, elle a saisi la juridiction de renvoi, le Rayonen sad Nesebar (tribunal d'arrondissement de Nessebar, Bulgarie), d'un recours tendant à la condamnation de E. Ts. D. à lui verser la somme de 1 112,40 euros, correspondant au montant des charges annuelles afférentes aux années 2017 à 2019, ainsi que la somme de 717,87 euros à titre d'indemnité de retard.

14 Devant cette juridiction, E. Ts. D. fait valoir, notamment, que le contrat visé au point 12 du présent arrêt contient des clauses abusives, qui obligent le consommateur à payer une indemnité de retard excessivement élevée et qui ne sont ni claires ni compréhensibles. E. Ts. D. estime avoir la qualité de « consommateur » et souligne que, lors de la conclusion de ce contrat, il n'y avait pas eu de négociation individuelle entre les parties.

15 Ladite juridiction s'interroge sur le point de savoir, d'une part, si un propriétaire d'appartement dans un immeuble en copropriété a la qualité de « consommateur », au sens des directives 93/13 et 2011/83, étant donné que certains éléments des relations contractuelles relatives à l'administration des parties communes d'un tel immeuble sont directement régis par la législation bulgare. D'autre part, elle se demande si la qualité de « consommateur » dépend des différents régimes que cette législation prévoit pour cette administration. En outre, elle exprime des doutes concernant la différence de traitement opérée par ladite législation entre les copropriétaires ayant conclu un contrat pour l'administration et l'entretien des parties communes d'un immeuble en copropriété et ceux n'ayant pas conclu un tel contrat. Dans ce dernier cas, l'organe chargé de l'administration des parties communes est l'assemblée générale de la copropriété.

16 Estimant que la solution du litige dont il est saisi dépend de l'interprétation des dispositions des directives 93/13 et 2011/83, le Rayonen sad Nesebar (tribunal d'arrondissement de Nessebar) a décidé de surseoir à statuer et de poser à la Cour les questions préjudicielles suivantes :

« 1) Les personnes physiques propriétaires d'unités d'habitation dans un immeuble placé sous le régime de la copropriété ont-elles la qualité de "consommateurs" (au sens de l'article 2, sous b), de la directive [93/13] ainsi que de l'article 2, point 1, de la directive [2011/83]) dans le contexte des relations juridiques qu'elles nouent pour l'administration et l'entretien des parties communes de l'immeuble ?

2) L'acquisition, par les personnes physiques propriétaires d'unités d'habitation dans un immeuble placé sous le régime de la copropriété, de la qualité de "consommateur" dépend-elle de la nature de la relation juridique qu'elles nouent (contrat individuel pour l'administration et l'entretien des parties communes, ou bien contrat au titre de l'article 2 du [ZUES], ou bien administration par l'assemblée générale de la copropriété) ?

3) Une législation qui autorise à traiter différemment (pour ce qui est de la qualification de "consommateur") des propriétaires identiques d'appartements dans un immeuble, selon qu'ils ont conclu un contrat individuel pour l'administration et l'entretien des parties communes de l'immeuble ou qu'ils n'en ont pas conclu (auquel cas l'organe chargé de l'administration des parties communes sera l'assemblée générale de la copropriété), est-elle conforme à la directive [2011/83] ? »

Sur les questions préjudicielles

17 À titre liminaire, il y a lieu de rappeler que, selon une jurisprudence constante, dans le cadre de la procédure de coopération entre les juridictions nationales et la Cour, instituée à l'article 267 TFUE, il appartient à celle-ci de donner au juge national une réponse utile qui lui permette de trancher le litige dont il est saisi. Dans cette optique, il incombe, le cas échéant, à la Cour de reformuler les questions qui lui sont soumises (arrêts du 17 juillet 1997, Krüger, C-334/95, EU:C:1997:378, points 22 et 23, ainsi que du 18 novembre 2021, A. S.A., C-212/20, EU:C:2021:934, point 36 et jurisprudence citée).

18 En l'occurrence, il convient de relever, d'une part, que la demande de décision préjudicielle ne comporte aucun élément de nature à suggérer que la situation en cause au principal relève du champ d'application matériel de la directive 2011/83 ni qu'une disposition de la réglementation bulgare transposant cette directive trouve à s'appliquer au contrat visé au point 12 du présent arrêt.

19 D'autre part, dans sa demande de décision préjudicielle, la juridiction de renvoi n'explique pas la pertinence, aux fins de la solution du litige au principal, de ses interrogations sur le cas de figure dans lequel l'assemblée générale de la copropriété s'est chargée elle-même de l'administration des parties communes de l'immeuble en copropriété, dès lors qu'il ressort de cette demande que cette administration est confiée à un syndic, en vertu d'un contrat conclu avec ce dernier. Elle n'explique pas non plus la pertinence, aux fins de la solution de ce litige, de la circonstance que, en vertu de l'article 2, paragraphe 1, du ZUES, l'administration des parties communes des immeubles placés sous le régime de la copropriété, construits dans le cadre d'un projet résidentiel de type fermé, est régie par un contrat écrit, signé devant notaire par le promoteur et les propriétaires des unités d'habitation.

20 Dans ces conditions, afin de donner une réponse utile à la juridiction de renvoi, il y a lieu de reformuler les questions posées et de considérer que, par celles-ci, cette juridiction demande, en substance, si l'article 1er, paragraphe 1, et l'article 2, sous b) et c), de la directive 93/13 doivent

être interprétés en ce sens qu'une personne physique, propriétaire d'un appartement dans un immeuble en copropriété, doit être considérée comme étant un « consommateur », au sens de cette directive, lorsque :

– cette personne conclut un contrat avec un syndic aux fins de l'administration et de l'entretien des parties communes de cet immeuble, dont certaines dispositions sont régies par la législation nationale,

– l'assemblée générale de la copropriété ou l'association de propriétaires dudit immeuble conclut, à ces fins, un contrat avec un syndic.

21 En premier lieu, il convient de rappeler que la directive 93/13 s'applique, ainsi qu'il ressort de son article 1er, paragraphe 1, et de son article 3, paragraphe 1, aux clauses des « contrats conclus entre un professionnel et un consommateur », dont celles qui n'ont « pas fait l'objet d'une négociation individuelle » (voir, en ce sens, ordonnance du 19 novembre 2015, Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, point 20 et jurisprudence citée).

22 Comme l'énonce le dixième considérant de cette directive, les règles uniformes concernant les clauses abusives doivent, sous réserve des exceptions énumérées à ce considérant, s'appliquer à « tout contrat » conclu entre un professionnel et un consommateur, tels que définis à l'article 2, sous b) et c), de ladite directive (voir, en ce sens, ordonnance du 14 septembre 2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, points 26 et 27 ainsi que jurisprudence citée).

23 Conformément à cet article 2, sous b), est un « consommateur » toute personne physique qui, dans les contrats relevant de la directive 93/13, agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité professionnelle. Par ailleurs, en vertu dudit article 2, sous c), est un « professionnel » toute personne physique ou morale qui, dans ces contrats, agit dans le cadre de son activité professionnelle, qu'elle soit publique ou privée (voir, en ce sens, arrêt du 21 mars 2019, Pouvin et Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, point 22).

24 C'est donc par référence à la qualité des contractants, selon qu'ils agissent ou non dans le cadre de leur activité professionnelle, que la directive 93/13 définit les contrats auxquels elle s'applique (arrêt du 21 mars 2019, Pouvin et Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, point 23 ainsi que jurisprudence citée).

25 S'agissant de la notion de « consommateur », au sens de l'article 2, sous b), de la directive 93/13, il ressort de la jurisprudence constante de la Cour que celle-ci a un caractère objectif. Elle doit être déterminée au regard d'un critère fonctionnel, consistant à apprécier si le rapport contractuel en cause s'inscrit dans le cadre d'activités étrangères à l'exercice d'une profession (ordonnance du 14 septembre 2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, point 32 et jurisprudence citée).

26 Il incombe au juge national saisi d'un litige portant sur un contrat susceptible d'entrer dans le champ d'application de cette directive de vérifier, en tenant compte de toutes les circonstances de l'espèce et de l'ensemble des éléments de preuve, si le contractant concerné peut être qualifié de « consommateur », au sens de ladite directive (ordonnance du 14 septembre 2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, point 33 et jurisprudence citée).

27 En l'occurrence, il convient de relever qu'il ressort de la demande de décision préjudicielle que E. Ts. D. est une personne physique et que le contrat visé au point 12 du présent arrêt a pour objet l'administration et l'entretien des parties communes de l'immeuble en copropriété dans

lequel E. Ts. D. est propriétaire d'un appartement. Dès lors, dans l'hypothèse où cette personne est partie à ce contrat et pour autant qu'elle n'utilise pas cet appartement à des fins qui relèvent exclusivement de son activité professionnelle, il y a lieu, en principe, de considérer que ladite personne agit en qualité de « consommateur », au sens de l'article 2, sous b), de la directive 93/13, dans ce contrat.

28 S'agissant de la notion de « professionnel », au sens de l'article 2, sous c), de cette directive, ainsi qu'il ressort de la jurisprudence de la Cour, le législateur de l'Union a entendu consacrer une conception large de cette notion, de telle sorte que chaque personne physique ou morale doit être considérée comme relevant de celle-ci, dès lors qu'elle exerce une activité professionnelle, y compris les missions à caractère public et d'intérêt général (voir, en ce sens, arrêt du 17 mai 2018, Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, EU:C:2018:320, points 48 à 51 et jurisprudence citée).

29 À cet égard, il n'est pas contesté que le rapport contractuel en cause au principal s'inscrit dans le cadre d'activités auxquelles S. V., en tant que syndic, se livre à titre professionnel.

30 Dans ce contexte, ainsi que le souligne la Commission européenne, la circonstance qu'une partie des activités d'administration et d'entretien des parties communes de l'immeuble en copropriété en cause au principal et les charges annuelles perçues à ce titre par ce syndic résultent de la nécessité de respecter des exigences spécifiques en matière de sécurité et d'aménagement du territoire, prévues par la législation nationale applicable, n'est pas de nature à soustraire ces activités au champ d'application de l'article 2, sous c), de la directive 93/13 et, par conséquent, le contrat visé au point 12 du présent arrêt au champ d'application de cette directive.

31 En effet, bien que, en vertu de l'article 1er, paragraphe 2, de la directive 93/13, lorsque de telles dispositions législatives sont impératives, les clauses contractuelles reflétant ces dispositions sont exclues du champ d'application de cette directive, une telle exclusion n'implique pas que la validité d'autres clauses, figurant dans le même contrat et ne reflétant pas lesdites dispositions, ne pourrait pas être appréciée par le juge national au regard de ladite directive (voir, en ce sens, arrêt du 21 décembre 2021, Trapeza Peiraios, C-243/20, EU:C:2021:1045, point 39 et jurisprudence citée).

32 En second lieu, dans l'hypothèse où un contrat relatif à l'administration et à l'entretien des parties communes d'un immeuble en copropriété est conclu entre le syndic et l'assemblée générale de la copropriété ou l'association de propriétaires de cet immeuble, le propriétaire d'un appartement faisant partie dudit immeuble est considéré comme étant un « consommateur », au sens de l'article 2, sous b), de la directive 93/13, pourvu que ce propriétaire, premièrement, puisse être qualifié de « partie » à ce contrat, deuxièmement, soit une personne physique et, troisièmement, n'utilise pas cet appartement exclusivement à des fins relevant de son activité professionnelle. À ce dernier égard, il importe de préciser que ne saurait être exclu du champ d'intervention de la notion de « consommateur » le cas de figure dans lequel une personne physique utilise l'appartement constituant son domicile personnel également à des fins professionnelles, comme dans le cadre d'un télétravail salarié ou de l'exercice d'une profession libérale.

33 Par contre, lorsqu'un tel propriétaire d'appartement ne peut être qualifié de « partie » audit contrat, et dans la mesure où l'assemblée générale de la copropriété ou l'association de propriétaires d'un immeuble n'est pas, par définition, une « personne physique », au sens de cet article 2, sous b), et, partant, ne peut pas être qualifiée de « consommateur », au sens de cette

disposition, un tel contrat est exclu du champ d'application de la directive 93/13 (voir, par analogie, arrêt du 2 avril 2020, Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, point 29).

34 Cependant, il n'en reste pas moins que l'article 1er, paragraphe 1, et l'article 2, sous b), de cette directive ne s'opposent pas à une jurisprudence nationale qui interprète la législation visant à transposer en droit interne ladite directive de manière à ce que les règles protectrices des consommateurs qu'elle contient s'appliquent également à un contrat conclu par un sujet de droit, tel qu'une copropriété immobilière dépourvue d'une personnalité juridique distincte de celle de ses participants, alors même qu'un tel sujet de droit ne relève pas du champ d'application de la même directive (voir, en ce sens, arrêt du 2 avril 2020, Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, points 18 et 38).

35 Eu égard à ce qui précède, il y a lieu de répondre aux questions posées que l'article 1er, paragraphe 1, et l'article 2, sous b) et c), de la directive 93/13 doivent être interprétés en ce sens que :

– une personne physique, propriétaire d'un appartement dans un immeuble en copropriété, doit être considérée comme étant un « consommateur », au sens de cette directive, lorsqu'elle conclut un contrat avec un syndic aux fins de l'administration et de l'entretien des parties communes de cet immeuble, pour autant qu'elle n'utilise pas cet appartement à des fins qui relèvent exclusivement de son activité professionnelle. La circonstance qu'une partie des prestations fournies par ce syndic au titre de ce contrat résulte de la nécessité de respecter des exigences spécifiques en matière de sécurité et d'aménagement du territoire, prévues par la législation nationale, n'est pas de nature à soustraire ledit contrat au champ d'application de ladite directive,

– dans l'hypothèse où un contrat relatif à l'administration et à l'entretien des parties communes d'un immeuble en copropriété est conclu entre le syndic et l'assemblée générale de la copropriété ou l'association de propriétaires de cet immeuble, une personne physique, propriétaire d'un appartement dans ce dernier, est susceptible d'être considérée comme étant un « consommateur », au sens de la directive 93/13, pour autant qu'elle puisse être qualifiée de « partie » à ce contrat et qu'elle n'utilise pas cet appartement exclusivement à des fins relevant de son activité professionnelle.

Sur les dépens

36 La procédure revêtant, à l'égard des parties au principal, le caractère d'un incident soulevé devant la juridiction de renvoi, il appartient à celle-ci de statuer sur les dépens. Les frais exposés pour soumettre des observations à la Cour, autres que ceux desdites parties, ne peuvent faire l'objet d'un remboursement.

Par ces motifs, la Cour (huitième chambre) dit pour droit :

L'article 1er, paragraphe 1, et l'article 2, sous b) et c), de la directive 93/13/CEE du Conseil, du 5 avril 1993, concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs,

doivent être interprétés en ce sens que :

– **une personne physique, propriétaire d'un appartement dans un immeuble en copropriété, doit être considérée comme étant un « consommateur », au sens de cette directive, lorsqu'elle conclut un contrat avec un syndic aux fins de l'administration et de l'entretien des parties communes de cet immeuble, pour autant qu'elle n'utilise pas cet appartement à des fins qui relèvent exclusivement de son activité professionnelle. La circonstance qu'une partie des prestations fournies par ce syndic au titre de ce contrat résulte de la nécessité de respecter des exigences spécifiques en matière de sécurité et d'aménagement du territoire, prévues par la législation nationale, n'est pas de nature à soustraire ledit contrat au champ d'application de ladite directive,**

– **dans l'hypothèse où un contrat relatif à l'administration et à l'entretien des parties communes d'un immeuble en copropriété est conclu entre le syndic et l'assemblée générale de la copropriété ou l'association de propriétaires de cet immeuble, une personne physique, propriétaire d'un appartement dans ce dernier, est susceptible d'être considérée comme étant un « consommateur », au sens de la directive 93/13, pour autant qu'elle puisse être qualifiée de « partie » à ce contrat et qu'elle n'utilise pas cet appartement exclusivement à des fins relevant de son activité professionnelle.**

Signatures