

Paris, le 16 mai 2025

N° de dossier : D2025-01813  
(à rappeler dans toute correspondance)

Objet : Recommandation du médiateur national de l'énergie sur le litige relatif à la copropriété [...] située [...]

Madame,

Vous m'avez saisi en vue de résoudre à l'amiable le litige qui oppose la copropriété au fournisseur [...] concernant la facturation de ses consommations de gaz. Vous trouverez ci-après ma recommandation de solution.

Le syndicat des copropriétaires (ci-après le SDC) a souscrit un contrat de fourniture de gaz auprès du fournisseur le 28 juillet 2023, qui garantissait un prix moyen HT pendant trente-six mois. Toutefois, ce contrat a été résilié le 19 août 2023, moins d'un mois après la souscription.

À ce titre, le SDC conteste la facturation par le fournisseur de 16 868,25 euros au titre d'indemnités de résiliation anticipée (IRA). Vous soutenez qu'en raison du caractère non professionnel du SDC, ces frais ne sont pas applicables.

Après avoir analysé le dossier de la copropriété, ainsi que les observations du fournisseur et distributeur, mes conclusions sont les suivantes :

**Vous avez résilié le contrat de fourniture de gaz conclu avec le fournisseur plus de trente-cinq mois avant son terme, prévu le 29 juillet 2026.**

**Je vous confirme qu'il n'existe pas de délai de rétractation dans la vente à distance pour les clients professionnels et assimilés (comme les copropriétés). La durée de validité de la proposition commerciale du fournisseur était de cinq jours et lorsque celle-ci a été acceptée, la souscription est devenue ferme et définitive.**

**En outre, les indemnités de résiliation anticipée facturées par le fournisseur étaient prévues par les Conditions Générales de Vente (CGV) du contrat souscrit par le SDC.**

**En revanche, j'ai constaté que la facturation de ces frais n'avait pas été rappelée dans les conditions particulières de vente que le fournisseur vous a transmises ne permettant pas de garantir une information complètes.**

**Aussi, dans un esprit de médiation, le fournisseur a accepté d'annuler les IRA facturées, ce que j'estime équitable.**

Vous trouverez ci-après l'analyse détaillée du litige dont vous m'avez saisi.

Vous avez souscrit, pour le compte de la copropriété, un contrat de fourniture de gaz avec le fournisseur , le 28 juillet 2023. Dès le 19 août 2023, vous avez résilié ledit contrat.

À ce propos, vous indiquez que la souscription du 28 juillet 2023 était le fruit d'« *une erreur interne* » et qu'un « *contrat de gaz similaire était déjà en cours auprès d'un autre fournisseur d'énergie* ».

Vous contestez la facturation d'Indemnités de Résiliation Anticipée (IRA) par le fournisseur au motif que vous souhaitiez faire valoir votre droit de rétractation.

Les dispositions de l'article L. 221-18 du code de la consommation prévoyant un droit de rétractation s'étendent aux professionnels dans les conditions citées à l'article L. 221-3 du code de la consommation :

« *Les dispositions des sections 2, 3, 6 du présent chapitre, applicables aux relations entre consommateurs et professionnels, sont **étendues aux contrats conclus hors établissement entre deux professionnels** dès lors que l'objet de ces contrats **n'entre pas dans le champ de l'activité principale** du professionnel sollicité et **que le nombre de salariés employés par celui-ci est inférieur ou égal à cinq.** »*

Cette condition de vente hors établissement implique notamment une présence physique des parties au contrat, comme l'indiquent les dispositions de l'article L. 221-1 du code de la consommation.<sup>1</sup>

Or, vous avez souscrit ce contrat de fourniture de gaz en ligne en le signant électroniquement, ce qui constitue une vente à distance et non une vente hors établissement ; le SDC ne rentre donc pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 221-3 du code de la consommation et ne pouvait bénéficier d'un droit de rétractation.

De plus, ainsi que le prévoient les dispositions de l'article L. 442-2 du code de l'énergie, l'interdiction d'appliquer des indemnités au titre de la résiliation anticipée d'un contrat, ne concerne pas les contrats souscrits par des consommateurs finals non-domestiques. Des frais peuvent donc être facturés aux copropriétés.

Il convient de préciser que la facturation d'IRA est une composante classique des contrats de fourniture d'énergie conclus à titre professionnel, et en tant que professionnelle de gestion, vous ne pouviez l'ignorer.

Celle-ci était par ailleurs prévue à l'article XIV.1 des conditions générales de vente applicables au contrat du SDC dont voici un extrait :

«*[Le fournisseur] se réserve le droit de facturer au Client un complément de prix pour résiliation anticipée calculé de la façon suivante : 50 % du montant du prix de l'abonnement pour les mois restant à courir de la période contractuelle en cours, auxquels s'ajoute 50 % du montant correspondant à : un douzième (1/12) de la Consommation prévisionnelle annuelle (kWh) du Contrat multiplié par i) le nombre de mois restant à courir de la période contractuelle en cours, et par ii) le prix du kWh du Contrat* ».

La somme facturée par le fournisseur est inférieure à celle que j'ai évaluée :

POSTE	euros HT/mois - kWh	nb de mois / kWh restant	euros HT	50%
Abonnement	27	35	945	472,5
Consommation annuelle	0,076	507500	38570,00	19285,00
TOTAL			39515,00	19757,50

Il ressort de ces éléments que la facturation d'IRA était bien prévue au contrat et que celle-ci était déterminable au moment de la résiliation.

Toutefois, j'ai constaté que les conditions particulières de vente que le fournisseur vous a transmises lors de la souscription du contrat ne faisaient apparaître qu'un renvoi aux conditions générales de vente, qui en précisait les modalités. Or, j'ai déjà recommandé, à ce sujet<sup>2</sup>, aux fournisseur d'énergie,

<sup>1</sup> « *Contrat hors établissement : [...] tout contrat conclu entre un professionnel et un consommateur : ou dans le lieu où le professionnel exerce son activité en permanence ou de manière habituelle ou au moyen d'une technique de communication à distance, immédiatement après que le consommateur a été sollicité personnellement et individuellement dans un lieu différent de celui où le professionnel exerce en permanence ou de manière habituelle son activité et où les parties étaient, physiquement et simultanément, présentes* »

d'insérer une clause explicite dans les CPV rappelant l'existence et des modalités de calcul des indemnités de résiliation anticipée facturées si le contrat est résilié avant son terme, afin de garantir une information complète.

À la suite de l'intervention de mes services, le fournisseur a accepté, dans un esprit de médiation, d'annuler le montant des IRA facturées. J'estime que cette solution est équitable.

**Compte tenu de ce qui précède, je recommande au fournisseur d'annuler la facturation des indemnités de résiliation anticipée.**

La solution ci-dessus proposée met un terme à cette médiation. Le syndicat des copropriétaires est libre de l'accepter ou de la refuser. Je vous remercie de me le faire savoir, par simple message sur SOLLEN, dans le délai d'un mois. En l'absence de réponse de votre part dans ce délai, je considérerai que la solution proposée est acceptée.

Si le syndicat des copropriétaires conteste la solution recommandée ou sa mise en œuvre, il garde la possibilité d'engager une action en justice, en sachant que la décision qui serait rendue par un juge peut être différente de la solution que je recommande (cf. fiche ci-jointe).

Pour toute question relative à la mise en œuvre de cette recommandation, vous pouvez déposer un message sur la plateforme SOLLEN.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.



Olivier Challan Belval  
Médiateur national de l'énergie

---

<sup>2</sup> Voir recommandation D2020-13438 disponible sur [www.energie-mediateur.fr](http://www.energie-mediateur.fr)