

10 février 2021

Cour d'appel de Versailles

RG n° 18/06689

4e chambre 2e section

Texte de la décision

Entête

COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 72Z

4e chambre 2e section

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 10 FEVRIER 2021

N° RG 18/06689 - N° Portalis DBV3-V-B7C-SVQ2

AFFAIRE :

Syndicat des copropriétaires PARKING CGA A. MALRAUX représenté par son syndic la SA NEXITY PROPERTY MANAGEMENT, dont le siège social est au [Adresse 2]

C/

Société ELEC-COM

...

Décision déférée à la cour : Jugement rendu le 04 Septembre 2018 par le Tribunal de Grande Instance de PONTOISE

N° Chambre : 1ère

N° RG : 16/04694

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

Me Christophe DEBRAY

Me Céline APKARYAN

Me Michel RONZEAU

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE DIX FEVRIER DEUX MILLE VINGT ET UN,

La cour d'appel de Versailles, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

Syndicat des copropriétaires PARKING CGA A. MALRAUX représenté par son syndic la Société NEXITY PROPERTY MANAGEMENT

Ayant son siège [Adresse 2]

[Adresse 2]

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Représentant : Maître Christophe DEBRAY, avocat postulant, au barreau de VERSAILLES - N° du dossier 18410 0- vestiaire : 627 -

Représentant : Maître Philippe RAYNAUD DE LAGE, avocat plaidant, au barreau de PARIS, vestiaire : C0081 -

APPELANTE

Société ELEC-COM

Ayant son siège [Adresse 4]

[Adresse 4]

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Représentant : Maître Céline APKARYAN, avocat postulant et plaidant, avocat au barreau de VAL D'OISE, vestiaire : 117

Société L'ERABLE

Ayant son siège [Adresse 3]

[Adresse 3]

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Représentant : Maître Michel RONZEAU de la SCP INTERBARREAU RONZEAU ET ASSOCIES, avocat postulant et plaidant, au barreau de VAL D'OISE - N° du dossier 1625312

vestiaire : 9 -

INTIMEES

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 06 Janvier 2021 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Agnès BODARD-HERMANT, Présidente et Madame Pascale CARIOU, Conseillère chargée du rapport.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Madame Agnès BODARD-HERMANT, Présidente,

Madame Pascale CARIOU, Conseillère,

Madame Valentine BUCK, Conseillère,

Greffier, lors des débats : Madame Françoise DUCAMIN,

Exposé du litige

FAITS ET PROCEDURE,

Le syndicat des copropriétaires Parking CCA André Malraux, constitué d'un ensemble de parkings sur plusieurs étages, situé au [Adresse 1], est composé de cinq copropriétaires : le conseil départemental du [Localité 5], l'Hôtel d'agglomération, Grand Paris Aménagement, le rectorat de [Localité 6] et la société ENGIE.

La société L'Erable a été syndic de cet ensemble immobilier du 15 janvier 1979 au 2 juillet 2015, soit durant 36 ans.

Trois documents contractuels ont été établis entre la société L'Erable, agissant en qualité de syndic représentant le syndicat des copropriétaires Parking CCA André Malraux et la société Elec Com, entreprise de maintenance électrique, relatifs à des prestations d'entretiens d'électricité :

- le premier en date du 5 mars 2012 pour de la maintenance électrique comprenant visites, vérifications des armoires électriques et entretien trimestriel du parking nord et sud et assistance téléphonique 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24, pour un montant de 750 euros hors taxes par trimestre, souscrit pour une durée de trois ans ;
- le deuxième document, numéroté EL 2014-5 747 1, prévoyant une visite mensuelle pour vérifications des armoires électriques du parking nord et sud, outre l'assistance téléphonique 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24, pour un montant mensuel de 2.150 euros hors taxes ;
- le troisième document numéroté EL 2014-11-57502 en date du 19 mars 2015, prévoyant une visite mensuelle d'entretien pour vérification des luminaires et blocs de sécurité des parkings nord et sud outre l'assistance téléphonique 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24, pour un montant mensuel de 4.800 euros hors taxes.

A la suite de la décision de l'assemblée générale du 2 juillet 2015 à l'occasion de laquelle il avait été décidé de ne pas renouveler le mandat du syndic la société L'Erable, et à défaut de nomination d'un nouveau syndic, le tribunal de grande instance de Pontoise, par ordonnance du 9 juillet 2015, a désigné un administrateur provisoire.

La société Elec Com a poursuivi dans un premier temps l'exécution des contrats en cours.

Par décision du 16 décembre 2015, l'assemblée générale des copropriétaires a désigné la société Nexity Property Management en qualité de nouveau syndic.

Par courrier du 2 mai 2016, la société Elec Com a adressé une mise en demeure à la société Nexity afin qu'elle s'acquitte, pour le syndicat des copropriétaires, de la somme de 90.351, 25 euros TTC, outre le montant des factures à venir jusqu'à expiration des contrats de maintenance.

Par courrier en réponse en date du 10 mai 2016, le syndicat a indiqué qu'il considérait les contrats litigieux nuls et en tout état de cause inopposables à la copropriété.

Par jugement du 4 septembre 2018, le tribunal de grande instance de Pontoise a :

- Débouté le syndicat des copropriétaires Parkings CCA André Malraux sis [Adresse 1] représenté par son syndic en exercice, la société Nexity Property Management de l'ensemble de ses demandes ;
- Condamné Parkings CCA André Malraux sis [Adresse 1] représenté par son syndic en exercice, la société Nexity Property Management à payer à la société Elec Com et à la société L'Erable la somme de 3'500 euros chacune au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Débouté la société Elec Com de ses demandes reconventionnelles et les parties de leurs demandes contraires ou plus amples ;
- Condamné le syndicat des copropriétaires Parkings CCA André Malraux aux dépens, dont distraction selon l'article 699 du code de procédure civile ;
- Ordonné l'exécution provisoire de la décision.

Par acte du 28 septembre 2018 le syndicat des copropriétaires Parkings CCA André Malraux a relevé appel de cette décision.

Le 24 octobre 2018, la société Elec Com a également relevé appel du jugement précité.

Par ordonnance du 20 novembre 2018, le conseiller de la mise en état a prononcé la nullité de la déclaration d'appel de la société Elec Com.

Dans ses dernières conclusions du 10 novembre 2020, le syndicat des copropriétaires demande à la cour de :

Vu l'article 1304 ancien du code civil,

Vu les dispositions des articles 1108,1109 et 1116 anciens du code civil,

Vu les dispositions de l'article 1184 ancien du code civil,

Vu les dispositions de l'article 1382 ancien du code civil et 1240 nouveau du même code,

Vu l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965,

Vu les dispositions de l'article 45 du décret du 17 mars 1967,

Vu les dispositions des articles 1147, 1991 et 1992 du code civil,

- Le déclarer recevable et bien fondé en son appel,

- Déclarer la société Elec Com irrecevable en son appel incident, au regard de la nullité de son appel principal prononcée le 20 novembre 2018 par ordonnance du conseiller de la mise en état, ordonnance définitive à ce jour, au visa des articles 117 et 120 du code de procédure civile, l'appel principal n'ayant pas été régularisé dans les formes requises excluant toute réitération par la voie d'un appel incident, en raison de l'acquiescement au jugement.

Faisant droit à l'appel principal,

Vu les articles 1108,1109 et 1116 du code civil,

- Infirmer le jugement en ce qu'il l'a débouté de sa demande tendant à voir prononcer la nullité des contrats « entretien électricité » portant les références EL 2014-57471 et EL 2014-11-57502

- Statuant à nouveau, déclarer nuls et de nul effet les contrats précités avec toutes conséquences de droit,

Subsidiairement,

- Infirmer le jugement en ce qu'il a jugé opposables au syndicat des copropriétaires appelant les contrats « entretien électricité » Elec Com portant les références EL 2014-57471 et EL 2014-11-57502

- Statuant à nouveau, juger que la société Elec Com ne peut se prévaloir de la théorie de l'apparence pour prétendre à l'opposabilité des contrats au syndicat des copropriétaires,

- Déclarer inopposables au syndicat des copropriétaires les contrats « entretien électricité »

portant les références EL 2014-57471 et EL 2014-11-57502,

En tout état de cause,

Vu les dispositions de l'article 1382 ancien du code civil devenu 1240 du même code,

- Condamner la société Elec Com à lui payer la somme de 50.000 euros à titre de dommages intérêts,
- Débouter la société Elec Com de son appel incident, et de l'ensemble de ses demandes dirigées vers le syndicat des copropriétaires appelant,

Plus subsidiairement,

Vu les dispositions de l'article 1184 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 avril 2016,

- Prononcer la résiliation des contrats portant les références EL 2014-57471 : EL 2014-11-57502 aux torts exclusifs de la société Elec Com à compter du 15 avril 2016,
- Débouter la société Elec Com de toute demande en paiement à son encontre,
- Condamner la société Elec Com à lui payer la somme de 50.000 euros à titre de dommages intérêts au visa de l'article 1382 du code civil,
- Infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a jugé que les contrats EL 2014-57471 et EL 2014-11-57502 avaient pu valablement être conclu par la société L'Erable, de sa propre initiative, dans le cadre des dispositions des articles 18 de la loi du 10 juillet 1965 et 45 du décret du 17 mars 1967,

Statuant à nouveau,

- Juger que les contrats EL 2014-57471 et EL 2014-11-57502 n'entrent pas dans le champ des prévisions des articles 18 de la loi du 10 juillet 1965 ou 45 du décret du 17 mars 1967,
- Juger en conséquence, que la société L'Erable a commis des fautes en concluant sans mandat du syndicat des copropriétaires les contrats EL 2014-57471 et EL 2014-11-57502 qui n'entrent pas dans les contrats qui peuvent être conclus par le syndic de sa propre initiative ; fautes dont la société L'Erable doit répondre sur le fondement des dispositions des articles 1147 ancien du code civil et 1991 et 1992 du même code,

En conséquence et dans tous les cas, annulation ou inopposabilité des contrats EL 2014-57471 et EL 2014-11-57502,

- Condamner la société L'Erable à le relever et garantir intégralement de toutes sommes auxquelles celui-ci pourrait être condamné à l'égard de la société Elec Com,

- Condamner, en outre, la société L'Erable au paiement d'une somme de 100.000 euros à titre de dommages intérêts au titre des manquements à ses obligations de mandataire, et en réparation de ses préjudices,

A titre subsidiaire,

Vu les dispositions de l'article 1184, ancien, 1147, 1191 et 1992 du code civil, si la cour devait prononcer la résiliation des contrats portant les références EL 2014-57471 - EL 2014-11-57502 aux torts exclusifs de la société Elec Com à compter du 15 avril 2016,

- Condamner la société L'Erable à le relever de toutes sommes auxquelles celui-ci pourrait être condamnée à l'égard de la société Elec Com,

- Débouter la société Elec Com de toute demande en paiement à l'encontre du syndicat des copropriétaires postérieurement à cette date,

- Condamner, en outre, la société L'Erable au paiement d'une somme de 100.000 euros à titre de dommages intérêts au titre des manquements à ses obligations de mandataire, et en réparation des préjudices causés au syndicat appelant au titre du bouleversement dans la gestion financière de la copropriété, des réclamations injustifiées formulées à son encontre par Elec Com,

- Débouter la société L'Erable de toutes ses demandes, fins et conclusions,

- Débouter la société Elec Com de toute demande en paiement à son encontre postérieurement à cette date,

- Débouter la société Elec Com et la société L'Erable de l'ensemble de leurs demandes fins et conclusions dirigées à son encontre,

- Infirmer le jugement en ce qu'il l'a condamné à payer la somme de 3.500 euros à la société Elec Com et 3.500 euros à la société L'Erable,

- Condamner ces sociétés à lui restituer ces montants, sommes réglées en vertu de l'exécution provisoire dont était assorti le jugement frappé d'appel,

- Condamner in solidum la société Elec Com et la société L'Erable au paiement d'une somme de 15.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

- Condamner in solidum les sociétés Elec Com et L'Erable aux entiers dépens qui pourront être recouvrés dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile

Dans ses dernières conclusions d'intimée du 16 novembre 2020, la société Elec Com demande à la cour de :

Vu les articles 1984 et suivants du code civil

Vu les anciens articles 1134 (article 1103 nouveau) et suivants du code civil

Vu les anciens articles 1136 et 1142 du code civil

Vu l'article 9 du code de procédure civile,

- Débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes en cause d'appel,
- Confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a jugé les contrats régularisés avec elle valides et opposables au syndicat des copropriétaires Parkings CCA André Malraux,
- Confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires Parkings CCA André Malraux de l'intégralité de ses demandes
- Juger son appel incident recevable et bien fondé
- Infirmer le jugement de première instance en ce qu'il l'a déboutée de ses demandes financières,

Statuant à nouveau

- Condamner le syndicat des copropriétaires à lui verser la somme de 90.351,25 euros TTC en règlement de ses factures pour les prestations réalisées entre mai 2015 et avril 2016, avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure en date du 2 mai 2016,
- Condamner le syndicat des copropriétaires à lui verser la somme de 173.160 euros en exécution forcée desdits contrats ou à titre subsidiaire le condamner à lui verser la somme de 173.160 euros à titre de dommages et intérêts, dans les 2 cas avec intérêts au taux légal à compter du 5 août 2016, date de signification de ses premières conclusions formulant cette demande.
- Ordonner la capitalisation des intérêts conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du code civil;
- Condamner le syndicat des copropriétaires à lui régler la somme de 8.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamner le syndicat des copropriétaires aux entiers dépens, lesquels pourront être directement recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Dans ses conclusions signifiées le 16 novembre 2020, la société l'Erable présente les demandes suivantes :

Vu l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965

Vu les articles 1991 et 1992 du code civil,

Vu l'article 1338 (ancien) du code Civil,

Confirmer le jugement en toutes ses dispositions, et notamment en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires « parking CCA A. MALRAUX » de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions dirigées à son encontre,

Subsidiairement, si, par extraordinaire, la cour infirmait le jugement,

Débouter le syndicat des copropriétaires « parking CCA A. MALRAUX » de l'ensemble de ses demandes, faute pour lui de rapporter la preuve d'un manquement de sa part dans le cadre de ses fonctions qui soit directement à l'origine d'un préjudice indemnisable ;

Débouter le syndicat des copropriétaires « parking CCA A. MALRAUX » de toutes ses demandes, fins et conclusions dirigées à son encontre,

En tout état de cause,

Condamner le syndicat des copropriétaires « parking CCA A. MALRAUX » à lui payer la somme de 6.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamner le syndicat des copropriétaires « parking CCA A. MALRAUX » aux entiers dépens, dont distraction en application de l'article 698 du code de procédure civile.

Pour un plus ample exposé des faits, moyens et prétentions des parties, il est renvoyé aux écritures de celles-ci, conformément à l'article 455 du code de procédure civile.

La clôture de l'instruction a été ordonnée le 1er décembre 2020.

Motivation

SUR CE,

Sur les contrats conclus avec la société Elec Com

1- Comme rappelé ci-dessus, trois contrats de prestation de service ont été conclus entre la société L'Erable, agissant en qualité de syndic représentant le syndicat des copropriétaires Parking CCA André Malraux et la société Elec Com.

Le premier porte les références EL 2012-57167 «'entretien électricité » pour les parkings André Malraux à effet du 5 mars 2012. Il est daté et signé par la société L'Erable en qualité de syndic. Ce contrat de maintenance comprenait la visite d'entretien trimestriel pour la vérification des armoires électriques TGBT-TGS du parking nord et sud + accès à l'astreinte téléphonique 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24. La redevance de ce contrat s'élevait à 3.600 euros TTC par an. La durée de ce contrat était de 3 ans et a pris fin le 4 mars 2015.

Le deuxième contrat portant les références EL 2014-57471 est également un contrat «d'entretien électricité» pour les parkings André Malraux. Le contrat entre les mains du syndic NPM est non daté, non paraphé. D'après la société Elec Com la date à retenir serait le 28 octobre 2014, cette date résultant d'un échange de courriels. Il aurait pris effet avant l'échéance du précédent contrat s'achevant le 4 mars 2015. Il se rapporte à la vérification des armoires électriques.

La page visant les prestations du contrat et le prix, c'est-à-dire les conditions essentielles du contrat n'est ni paraphée ni signée des parties. Seules les conditions générales sont signées.

Ce contrat de maintenance d'une durée de trois ans ferme mentionne en page de garde, les prestations suivantes : 1 visite mensuelle d'entretien, vérification des armoires électriques, remise de 30 % sur le matériel électrique.

La redevance mensuelle était fixée à 2.580 euros TTC par mois, hors fourniture du matériel, soit 30.960 euros TTC par an.

Un troisième contrat portant les références EL 2014-11-57502 pour les parkings est daté du 16 mars ou mai 2015. L'exemplaire dont dispose le syndicat des copropriétaires appelant ne comporte ni la signature ni le paraphe de la société Elec Com. Il se rapporte aux luminaires et blocs de sécurité.

Les conditions du contrat en page de garde (le prix et la prestation d'Elec Com) ne sont ni paraphées, ni signées par les parties. Ce contrat mentionne, en page de garde, une visite mensuelle d'entretien pour la vérification des luminaires et blocs de sécurité du parking nord et sud + accès à l'astreinte téléphonique 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 pour un

montant mensuel de 69.120 euros TTC par an. La durée de ce contrat est de trois ans.

La durée des contrats EL 2014-57471 et EL 2014-11-57502 se superpose et les redevances pour ces deux contrats s'élèvent à 100.080 euros TTC par an pendant trois ans pour le syndicat des copropriétaires.

Les contrats litigieux ayant été conclus avant le 1er octobre 2016, ils sont soumis aux textes antérieurs à la réforme issue de l'ordonnance du 10 février 2016.

Le syndicat des copropriétaires considère comme totalement irrégulières les conditions de conclusion de ces contrats et à son préjudice pour les raisons suivantes :

- aucun vote de l'assemblée générale des copropriétaires,
- aucune consultation du conseil syndical,
- aucune mise en concurrence et pour des montants largement supérieurs aux prix du marché,
- aucune information délivrée aux copropriétaires,
- aucune ratification ultérieure de ces contrats par l'assemblée des copropriétaires
- refus de quitus au syndic.

Par ailleurs, la société L'Erable n'a pas reçu quitus de sa gestion ni pour l'année 2014 ni pour l'année 2015, ce quitus ayant été rejeté lors de l'assemblée générale du 2 juillet 2015.

Le syndicat des copropriétaires ne se prévaut toutefois pas d'un défaut de validité formelle des contrats.

2- Le syndicat des copropriétaires fait valoir que, de par leur montant, les contrats litigieux sont tout à fait inhabituels dans la vie de la copropriété et qu'ils n'ont jamais été prévus dans les contrats prévisionnels d'entretien.

Ayant été tenu dans l'ignorance complète desdits contrats, l'appelant estime caractérisées les man'uvres dolosives pour parvenir à la signature de ces contrats et que dès lors ceux-ci devraient être annulés pour dol, sur le fondement de l'article 1116 du code civil.

Il apparaît toutefois que les fautes d'un syndic dans l'exécution de son mandat ne concernent que les rapports avec le syndicat des copropriétaires et non les tiers avec lesquels les contrats litigieux ont été signés.

En outre, les man'uvres dolosives, qui supposeraient l'existence d'une complicité du syndic, sont insuffisamment démontrées par les seules irrégularités mises en évidence et le montant inhabituel des contrats d'entretien.

Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a écarté la nullité pour dol.

3- Aux termes de l'article 45 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967; «' Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.'»

En l'espèce, les contrats litigieux concernent manifestement des travaux d'entretien courant qui s'inscrivent dans les prévisions de l'article susvisé, et ce, bien qu'il s'agisse de travaux de maintenance non prévus dans le budget prévisionnel. La condition d'urgence n'est pas nécessaire pour ce type de prestations.

Au surplus, il est certes imprudent pour un cocontractant de ne pas vérifier l'habilitation effective du syndic, en particulier pour des contrats d'un montant très élevé, mais la société l'Erable exerçant la fonction de syndic depuis de très nombreuses années, il est manifestement impossible d'écarter l'existence d'un mandat apparent du syndic auquel la société Elec Com pouvait raisonnablement se fier, étant en outre relevé que c'est le même gestionnaire de copropriété qui est toujours intervenu.

C'est ainsi à bon droit que le premier juge a retenu l'opposabilité des contrats au syndicat des copropriétaires.

4- Par ailleurs, le syndicat des copropriétaires indique qu'il y aurait lieu de prononcer la résiliation des contrats aux torts de la société Elec Com compte tenu de la qualité désastreuse des prestations fournies par cette dernière.

Le syndicat rappelle qu'un rapport SOCOTEC a mis en évidence 19 non-conformités. Il souligne que les prestations étaient tellement défectueuses que des travaux, pour un montant de 22'519.70 euros TTC, ont dû être votés par l'assemblée générale du 30 juin 2016 afin de lever les réserves émises par l'expert. Il apparaît toutefois que ces travaux ne concernaient pas uniquement des reprises suite aux interventions inefficaces de la société Elec Com.

En application de l'article 1184 ancien du code civil, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats

synallagmatiques lorsque l'une des parties ne satisfait pas ses engagements.

Cependant, la résolution alors prévue suppose une inexécution totale ou un manquement aux obligations contractuelles suffisamment grave pour la justifier.

Or en l'espèce, les manquements allégués n'ont nécessité que des travaux de reprises d'un montant très faible en regard du montant des contrats.

Le jugement sera donc là encore confirmé en ce qu'il rejeté les demandes du syndicat des copropriétaires quant à la résolution des contrats pour inexécution.

5- L'existence de relations contractuelles entre le syndicat des copropriétaires et la société Elec Com est exclusive d'une faute délictuelle.

En l'absence de faute contractuelle démontrée par l'appelant, c'est à bon droit que le premier juge a rejeté les demandes de dommages-intérêts formulées à son encontre sur ce fondement.

Sur l'appel incident de la société Elec Com

1- Le syndicat des copropriétaires Parkings CCA André Malraux soutient qu'au regard de l'ordonnance du conseiller de la mise en état en date du 20 novembre 2018 qui a prononcé la nullité de la constitution, rendant inexistant l'appel principal formé par la société Elec Com, cette dernière n'est pas recevable en son appel incident.

Cependant, l'article 909 du code de procédure civile énonce : « L'intimé dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, d'un délai de trois mois à compter de la notification des conclusions de l'appelant prévues à l'article 908 pour remettre ses conclusions au greffe et former, le cas échéant, appel incident ou appel provoqué. »

Il n'est pas contesté qu'en l'espèce, l'intimée, après avoir régularisé sa constitution, a conclu dans le délai prescrit, que dès lors ces conclusions sont recevables et par voie de conséquence son appel incident, la nullité de l'appel principal de la société Elec Com n'ayant pas pour effet de la priver de former un appel incident ou provoqué, en réplique à l'appel principal interjeté par le syndicat des copropriétaires.

L'appel incident de la société Elec Com doit donc être déclaré recevable.

2- Après la désignation de la société Nexity en qualité de syndic, le syndicat des copropriétaires a refusé de régler les factures de la société Elec Com alors que l'ensemble des prestations avaient été réalisées.

Le syndicat des copropriétaires a par ailleurs, à partir de mai 2016, interdit l'accès de son site à la société Elec Com afin d'obtenir l'arrêt forcé des contrats et ne plus ainsi avoir à régler ses factures.

Toutefois, à défaut de pouvoir se prévaloir d'une exception d'inexécution, le syndicat des copropriétaires ne pouvait se défaire de ses engagements avant leur terme, soit avant la fin octobre 2017, pour le contrat n°2014-57471 et avant la fin février 2018, pour le contrat n°2014-11-57502.

Son refus de laisser intervenir dans ses locaux la société Elec Com depuis le 4 mai 2016 ne le dispensait donc pas du règlement des redevances mensuelles dues jusqu'à l'issue des contrats, la non-réalisation des prestations par la société Elec Com étant de son seul fait.

Aucun règlement n'étant intervenu après mise en demeure du syndicat, la société Elec Com a, dans le cadre de la procédure initiée devant le tribunal de grande instance de Pontoise par le syndicat des copropriétaires, sollicité sa condamnation à lui régler la somme de 251.991,25 euros.

L'examen des conclusions récapitulatives n°2 de la société Elec Com montre que cette somme était effectivement sollicitée en exécution forcée des contrats de maintenance souscrits par le syndicat des copropriétaires et non à titre de dommages et intérêts. De plus, subsidiairement, dans l'hypothèse où le tribunal viendrait à prononcer la résiliation à la date du 15 avril 2016, l'entreprise s'estimait fondée à solliciter le règlement de ses factures impayées pour la période antérieure au 15 avril 2016 pour un montant de 90.351,25 euros.

Dans sa motivation le tribunal indique toutefois: « Il résulte des éléments du dossier que plusieurs factures correspondant aux prestations contractuelles effectivement fournies par la société ELEC-COM entre le mois de mai 2015 et le 5 avril 2016, n'ont pas été honorées. Il convient cependant de relever que la société ELEC-COM n'a sollicité cette somme que dans l'hypothèse où le tribunal ordonnerait la résiliation des contrats litigieux et qu'en l'espèce, le tribunal n'entend pas prononcer la résiliation desdits contrats .Dans ces conditions, il n'y a lieu de faire droit à la demande »

La cour ne peut qu'infirmar le jugement sur ce point puisque que la société Elec Com, à titre principal, sollicitait effectivement la condamnation du syndicat des copropriétaires à lui régler la somme de 251.991,25 euros.

La société Elec Com a précisé que cette somme de 251.991,25 euros correspondait à :

-90.351,25 euros TTC au titre de ses factures de mai 2015 à avril 2016 pour les prestations réalisées ;

-161.640 euros TTC au titre de ses factures de mai 2016, période à partir de laquelle son intervention a été refusée jusqu'à décembre 2017, date de rédaction des dernières écritures de première instance ;

-11.520 euros correspondant aux sommes contractuellement dues pour la période qui était à venir soit de janvier 2017 jusqu'aux termes des contrats régularisés.

Dès lors, c'est à tort que le premier juge, tout en reconnaissant que les factures correspondant à des prestations honorées n'avaient pas été réglées, a débouté la société Elec Com de sa demande visant à voir condamner le syndicat des copropriétaires à lui régler la somme de 90.351,25 euros en exécution de ses obligations contractuelles.

C'est également à tort que le tribunal a débouté la société Elec Com de sa demande de condamnation à l'égard du syndicat des copropriétaires à régler ses factures postérieures à avril 2016.

En effet alors que le jugement indique que le syndicat des copropriétaires a refusé à la société Elec Com l'accès à son bâtiment, la juridiction l'a déboutée de sa demande de condamnation, considérant qu'elle aurait dû fonder sa demande au visa des articles 1136 et 1142 du code civil (dommages et intérêts) et non au visa de l'article 1134 (exécution forcée).

Cependant, s'agissant de contrats à durée déterminée, leur résiliation unilatérale ne peut intervenir avant la date convenue que d'un commun accord et l'auteur d'une rupture fautive est nécessairement redevable de dommages et intérêts pour le préjudice occasionné.

Dans ces conditions, les manquements de la société Elec Com n'ayant pas été retenus pour justifier la résolution du contrat, ni aucune exception d'inexécution, et les prestations incombant à la société Elec Com n'ayant pu être réalisées par la seule faute du syndicat, le contrat doit trouver application pour la durée prévue.

La société Elec Com est donc bien fondée à solliciter, en exécution forcée, sur le fondement de la responsabilité contractuelle, le règlement de 90.351,25 euros TTC au titre de ses factures de mai 2015 à avril 2016 pour les prestations réalisées et de la somme de 173.160 euros (161.640 euros pour la période de mai 2016 à décembre 2017, outre 11.520 euros pour la période postérieure à décembre 2017 jusqu'à l'issue des contrats).

Le jugement sera réformé en ce sens.

Il y a lieu enfin d'ordonner la capitalisation des intérêts en application des dispositions de l'article 1154 ancien devenu 1343-2 du code civil.

Sur les demandes du syndicat des copropriétaires dirigées contre la société L'Erable

1- La validité des contrats et leur opposabilité au syndicat des copropriétaires n'est pas exclusive d'une faute dans l'exécution de son mandat de gestion par le syndic.

L'article 1992 du code civil énonce en effet : « 'Le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion.

Néanmoins, la responsabilité relative aux fautes est appliquée moins rigoureusement à celui dont le mandat est gratuit qu'à celui qui reçoit un salaire.' »

2- Si les contrats litigieux s'inscrivent dans les prévisions des articles 45 du décret du 17 mars 1967, s'agissant de travaux de maintenance, et pouvaient dès lors être conclus de la seule initiative du syndic, ceux-ci apparaissent tout à fait inhabituels pour la copropriété tant par leur coût que par leur durée.

Compte-tenu de ces éléments, un respect scrupuleux des règles de la copropriété s'imposait d'autant plus.

Ainsi pour le premier contrat souscrit par le syndic L'Erable auprès d'Elec Com en 2012 pour la vérification des armoires électriques, le montant de la redevance annuelle était de 3.600 euros TTC.

Or pour le deuxième contrat d'entretien électricité conclu avec cette même société, portant les références 2014-57471, pour la même prestation, la redevance annuelle est de 30.960 euros TTC pour une durée de 3 ans, soit un montant de redevance multiplié par 10 pour les mêmes prestations et sans qu'il soit démontré que les visites trimestrielles étaient auparavant insuffisantes.

Quant au troisième contrat portant les références : EL 2014-11-57502, il prévoit une redevance annuelle de 69.120 euros TTC pendant 3 ans.

Il n'est pas contesté que la copropriété n'a jamais signé de contrats assortis de redevances aussi onéreuses pour une aussi longue période.

Contrairement à la motivation retenue par le tribunal, les copropriétaires n'ont pas eu connaissance des charges afférentes constituées par le coût des prestations en cause. Il convient en effet de rappeler que les contrats litigieux ont été conclus fin octobre 2014 pour l'un et le 16 mars 2015 pour l'autre et que dès le mois de juillet 2015, le mandat du syndic la société L'Erable n'a pas été renouvelé en raison de l'opacité de sa gestion.

A l'évidence, la société L'Erable n'a pas soumis ces contrats à l'assemblée générale, ni même au conseil syndical.

Le budget prévisionnel de la copropriété voté lors de l'assemblée générale du 28 mars 2013 s'est élevé à 180.400 euros pour l'exercice en cours. Il en a été de même pour l'exercice 2014, voté le 3 avril 2014 et pour l'exercice 2015.

Le financement des contrats « d'entretien électricité » n'a ainsi jamais été envisagé ou inclus dans les budgets prévisionnels votés.

Ainsi, la société L'Erable a soumis au vote des copropriétaires des budgets prévisionnels d'un montant identique aux années précédentes, sans tenir compte de la signature des contrats litigieux, alors que les contrats « d'entretien électricité » d'Elec Com chacun d'une durée de 3 ans, représentaient une dépense annuelle supplémentaire d'un montant de 100.080 euros, soit plus de 55 % du montant du budget prévisionnel.

C'est ainsi que le budget prévisionnel prévu et présenté par l'ancien syndic aux copropriétaires lors de l'assemblée générale du 2 juillet 2015a dû faire l'objet d'un réajustement important, lors de l'assemblée des copropriétaires qui s'est tenue le 30 juin 2016, pour le porter de à hauteur de 180.400 euros à 278.126 euros. De même, le budget prévisionnel 2017 a été voté à hauteur de 239.700 euros.

De plus, aux termes de la résolution n°18, l'assemblée générale du 30 juin 2016 a voté une provision spéciale pour créances douteuses d'un montant de 90.350,25 euros.

Ces réajustements auxquels le syndicat a été contraint de procéder sont la conséquence directe des contrats signés sans aucune autorisation par la société L'Erable.

L'approbation des comptes de l'exercice 2015, aux termes de la résolution n° 5 de l'assemblée générale du 30 juin 2016 emporte seulement constatation de la régularité comptable et financière des comptes du syndicat mais ne vaut nullement ratification de la décision en vertu de laquelle la dépense a été effectuée ni, en l'absence d'une telle décision, de la dépense elle-même. Ainsi celle-ci n'emporte pas ratification des contrats Elec Com et ne donne aucunement quitus au syndic.

L'assemblée générale des copropriétaires n'a d'ailleurs pas renouvelé le mandat du syndic et a lui refusé le quitus pour l'exercice 2014.

3- En outre, les contrats litigieux ont été souscrits au mépris des règles de la copropriété et sans respect du mandat de gestion confié par le syndicat des copropriétaires.

Ainsi, la société L'Erable n'a pas consulté le conseil syndical préalablement à la signature de ces contrats alors que tous les ans l'assemblée des copropriétaires avait fixé à 3000 euros, en application des dispositions de l'article 21 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, le seuil à partir duquel sa consultation était obligatoire.

Le syndic ne pouvait méconnaître ces résolutions et ignorer que les engagements souscrits de son seul chef allaient provoquer de graves difficultés financières pour la copropriété.

4- Chaque année, l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires Parkings CCA André Malraux avait aussi voté conformément aux dispositions de l'article 21 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, le montant des marchés et des contrats, autres que celui du syndic, à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire. Ce seuil était fixé à 3.000 euros.

La société L'Erable s'était engagée dans son contrat de syndic à procéder à un appel d'offres, une étude de devis et à une mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.

La mise en concurrence était bien un engagement contractuel du syndic puisque le mandat de la société L'Erable a été renouvelé et son contrat de syndic approuvé lors de l'assemblée du 3 avril 2014 (résolution n° 10).

La société L'Erable, qui ne justifie d'aucune mise en concurrence avant la signature des contrats avec la société Elec Com, a ainsi manqué à son engagement contractuel.

5- Sous la gestion de son nouveau syndic, la copropriété n'a jamais reconnu comme fondées les réclamations de la société Elec Com et l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas donné quitus au syndic L'Erable pour sa gestion des exercices 2014 et 2015.

6- L'ensemble de ces éléments montrent que la société L'Erable a gravement manqué à ces obligations résultant du contrat de syndic.

Outre la demande tendant à la garantie totale du syndicat des copropriétaires par son ancien syndic, la société L'Erable, dans l'hypothèse où la cour ne prononcerait pas l'annulation ou l'inopposabilité des contrats « entretien électricité », l'appelant demande l'infirmer le jugement entrepris et la condamnation de la société L'Erable au paiement de dommages intérêts à son profit.

A cet égard, si les contrats n'avaient pas été signés par la société L'Erable, en fraude des droits du syndicat, celui-ci

n'aurait pas eu à payer 47.000 euros TTC, somme déjà réglée et il ne se verrait pas réclamer le paiement de sommes dans le cadre de cette procédure.

La violation par le syndic de l'obligation de consulter le conseil syndical et de faire jouer la concurrence cause un préjudice à un syndicat des copropriétaires. Cette faute du syndic est en lien directe avec le préjudice du syndicat qui s'analyse en la perte de chance d'avoir pu mettre en concurrence plusieurs entreprises et de pouvoir choisir éventuellement la mieux-disante.

En l'espèce la différence tarifaire entre Elec Com et le nouveau prestataire Engie est considérable. Le total sur trois années des redevances Elec Com s'élèvent à 300.240 euros tandis que le total des redevances pour le contrat Engie, plus étendu, s'élève à seulement 107.604 euros, soit une différence de 192.636 euros.

De plus, les fautes commises par la société L'Erbale causent un préjudice au syndicat des copropriétaires au titre des problèmes et réclamations injustifiées et des bouleversements dans sa gestion comptable.

Ainsi, le syndicat des copropriétaires se trouve contraint à être partie à une procédure par les fautes graves de gestion de son ancien syndic et de se défendre contre des réclamations se rapportant à des contrats signés à son insu.

Dans ces conditions, la demande de garantie à hauteur de 192.636 euros des sommes mises à la charge du syndicat des copropriétaires au titre des demande de la société Elec Com est parfaitement justifiée.

Il sera par ailleurs alloué à l'appelant une somme de 10.000 euros à titre de dommages intérêts en réparation de son préjudice.

Le surplus des demandes du syndicat des copropriétaires sera rejeté.

Sur les dépens et les frais irrépétibles

La société L'Erbale succombant principalement en appel, les dépens de première instance et d'appel seront mis intégralement à sa charge.

En équité, il convient de condamner la société L'Erbale à payer au syndicat des copropriétaires Parkings CCA André Malraux une somme de 5.000 euros en application de l'article 700 du code procédure civile.

Les autres condamnations de ces chefs prononcées en première instance seront infirmées.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour,

Statuant publiquement, par arrêt contradictoire, mis à disposition au greffe :

Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a jugé valides et opposables les contrats portant les références EL 2014-57471 et EL 2014-11-57502 conclus entre la société Elec Com et la société L'Erbale, agissant en qualité de syndic représentant le syndicat des copropriétaires Parking CCA André Malraux situé [Adresse 1] et a rejeté les demandes de dommages-intérêts de ce dernier formulées à l'encontre de la société Elec Com,

L'infirmes pour le surplus

Statuant à nouveau,

Déclare recevable l'appel incident formé par la société Elec Com,

Condamne le syndicat des copropriétaires Parkings CCA André Malraux situé [Adresse 1] à payer à la société Elec Com,

- la somme de 90.351,25 euros TTC en règlement de ses factures pour les prestations réalisées entre mai 2015 et avril 2016, avec intérêts au taux légal à compter du 2 mai 2016,

- la somme de 173.160 euros en exécution forcée des contrats avec intérêts au taux légal à compter du 5 août 2016 ;

Ordonne la capitalisation de intérêts dans les conditions de l'article 1154 ancien devenu 1343-2 du code civil ;

Condamne la société L'Erable en réparation des fautes qu'elle a commises dans l'exécution de son contrat de syndic conclu avec le syndicat des copropriétaires Parkings CCA André Malraux situé [Adresse 1], à relever celui-ci de cette condamnation à hauteur de la somme de 192.636 euros,

Y ajoutant,

Condamne la société L'Erable à payer à ce syndicat des copropriétaires la somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts,

Condamne la société L'Erable à payer à ce syndicat des copropriétaires la somme de 5000 euros en application de l'article 700 du code procédure civile et en tous les dépens de première instance et d'appel qui pourront être recouvrés directement dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile

Rejette toutes les autres demandes.

- prononcé publiquement 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 Madame Agnès BODARD-HERMANT, Présidente, et par Madame Françoise DUCAMIN, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER, LA PRÉSIDENTE,

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Première chambre civile 5 octobre 2022

VOIR LA DÉCISION ➤

Les dates clés

- Cour de cassation Première chambre civile 05-10-2022

- Cour d'appel de Versailles 4B 10-02-2021