

Texte de la décision

1o Chambre B

ARRÊT AU FOND
DU 03 MARS 2008
CC
No 2008/167

Rôle No 07/15430

Syndicat des copropriétaires ESPACE GRIMALDI

C/

SA INTERPARKING FRANCE

réf

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de NICE en date du 25 Juin 2007 enregistré au répertoire général sous le no 05/06476.

APPELANT

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ESPACE GRIMALDI
représenté par son syndic demeurant 10 avenue Georges Clémenceau -
06000 NICE

représenté par la SCP MAYNARD - SIMONI, avoués à la Cour,
plaissant par Me Christine LADRET, avocat au barreau de NICE

INTIMÉE

LA SA INTERPARKING FRANCE
dont le siège est 15 boulevard des Italiens - 75002 PARIS

représentée par la SCP BLANC AMSELLEM-MIMRAN CHERFILS, avoués à la Cour,
plaissant par Me Marie-Isabelle GALATA, avocat au barreau de GRASSE

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 785,786 et 910 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été débattue le 04 Février 2008, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Catherine CHARPENTIER, Conseiller, qui a fait un rapport oral à l'audience, avant les plaidoiries.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Monsieur François GROSJEAN, Président
Madame Catherine CHARPENTIER, Conseiller
Madame Martine ZENATI, Conseiller

Greffier lors des débats : Madame Sylvie MASSOT.

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 03 Mars 2008.

ARRÊT

Contradictoire,
Prononcé par mise à disposition au greffe le 03 Mars 2008

Signé par Monsieur François GROSJEAN, Président et Madame Sylvie MASSOT, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSÉ DU LITIGE

Vu l'appel interjeté par le syndicat des copropriétaires de l'Espace Grimaldi du jugement rendu le 25 juin 2007 par le tribunal de grande instance de Nice, lequel l'a condamné à payer à la SA INTERPARKING FRANCE venant aux droits de la société CODEPARC la somme de 41.485,48 euros assortie des intérêts au taux légal à compter du 18 octobre 2005 et celle de 1.000 euros assortie des intérêts au taux légal à compter du jugement, outre celle de 1.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Vu les conclusions déposées par le syndicat des copropriétaires de l'Espace Grimaldi représenté par son syndic en exercice le Cabinet URBANIA NICE AONZO SAS qui demande d'infirmier le jugement, de déclarer la SA INTERPARKING FRANCE irrecevable comme prescrite sa demande en paiement de sommes dues pour les « refacturations » du contrat d'entretien du matériel de péage antérieures au 18 octobre 2000, subsidiairement de dire que le contrat n'a pas été renouvelé entre les parties. Encore plus subsidiairement, le syndicat des copropriétaires conteste les sommes qui lui sont réclamées.

En tout état de cause, l'appelant demande de condamner la SA INTERPARKING FRANCE aux dépens et à lui payer la somme de 2.500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Vu les conclusions déposées le 30 janvier 2008 par la SA INTERPARKING FRANCE qui sollicite la confirmation du jugement sur la condamnation principale en paiement de la somme de 41.485,48 euros mais demande aussi que les intérêts au taux légal sur cette somme courent depuis le 16 décembre 2003, et que le syndicat des copropriétaires soit aussi condamné à lui payer la somme de 3.000 euros à titre de dommages et intérêts et la même somme en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il n'est pas contesté en cause d'appel par le syndicat des copropriétaires que la société INTERPARKING FRANCE vient aux droits de la société CODEPARC avec laquelle a été conclue la convention du 7 février 1997 dont l'exécution est l'objet du litige.

Le syndicat des copropriétaires invoque pertinemment la fin de non recevoir tirée de la prescription et affectant les demandes en paiement de créances antérieures au 18 octobre 2000 sachant que l'assignation a été délivrée le 18 octobre 2005, au motif que les sommes réclamées sont libellées comme « refacturations trimestrielles du contrat d'entretien Matis » donc payables à termes périodiques, s'agissant de redevances réclamées en exécution de la convention conclue le 7 février 1997 entre le syndicat des copropriétaires et la société CODEPARC aux droits de laquelle se présente la société INTERPARKING FRANCE et prévoyant en son article V sous le titre "redevance" une rémunération

des services rendus à la copropriété et définis à l'article II par une facturation mensuelle de charges fixée à 8.000 francs par mois hors taxe actualisée selon une formule spécifiée au même article.

La demande en paiement de la société INTERPARKING FRANCE n'est donc recevable qu'en ce qu'elle correspond au paiement des redevances échues depuis le 18 octobre 2000.

Selon les factures produites aux débats la demande en paiement n'est donc recevable que dans la limite des sommes suivantes :

- facture du 14 /12/2000 pour le 4ème trimestre 2000 : 3.499,25 euros,
- facture du 13/06/2001 : 7.098,78 euros,
- facture du 13/09/2001 : 3.682,96 euros,
- facture du 24/12/2002 : 1.227,66 euros,
- facture du 26/12/2002 : 914,19 euros,

soit au total, pour la somme de 16.422,84 euros.

Sur le fond, le syndicat des copropriétaires n'est pas fondé à invoquer le non renouvellement du contrat du 7 février 1997 ayant pris effet au 1er janvier 1997 par tacite reconduction d'année en année en interprétant l'article IV du contrat intitulé « durée du contrat résiliation » alors qu'il dénature manifestement le sens de la clause en faisant valoir que le contrat ne s'est plus renouvelé par tacite reconduction parce qu'il n'aurait pu l'être que pour une période de 12 mois, la mention « une » ne pouvant signifier que la tacite reconduction ne pouvait intervenir qu'une seule fois d'autant qu'il est prévu que le préavis de dénonciation en vue de la résiliation est de six mois et qu'il doit être valablement donné par lettre recommandée avec AR de sorte qu'il ne peut être considéré que la commune intention des parties a été que le contrat s'éteigne de plein droit, sans préavis après une seule année de renouvellement par tacite reconduction, soit le 31 décembre .

Il résulte de la convention du 7 février 1997 que l'ensemble immobilier Espace Grimaldi comprend 407 places de parking réparties en six niveaux de sous-sols, que les lots 100 et 101 de la copropriété sont constitués par 305 emplacements de parking aux niveaux -2 à -6 et sont la propriété de la société Bail Investissement qui les a donnés en location à la société CODEPARC aux droits de laquelle se trouve la société INTERPARKING FRANCE qui assure la gestion et l'exploitation de ces deux lots de 305 places de parking ouvert au public. Les lots 102 à 203 répartis entre les niveaux -1 et -2 sont constitués par 102 emplacements privés de parking. La convention conclue le 7 février 1997 entre le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier et la société exploitante du parking ouvert public et porte sur les obligations respectives de cet exploitant et celles du syndicat de copropriétaires dont la société Bail Investissement est l'un d'eux.

Il est précisé à l'article V intitulé « redevance » que celle-ci a été fixée à 8.000 francs par mois hors taxe soit 96.000 francs hors taxe pour l'année civile 1997 équivalent à 14.635,11 euros hors taxe et de cette somme est actualisée chaque année selon la formule énoncée dans cette même clause s'agissant de la rémunération des « obligations acceptées par l'exploitant vis-à-vis des copropriétaires privés et décrites à l'article II » du même contrat. Aucun autre remboursement de frais n'est prévu en sus de cette redevance forfaitaire.

La somme globale de 16.422,84 euros réclamée par la société INTERPARKING FRANCE suivant factures au titre des années 2001 et 2002 et du dernier trimestre de 2000 étant globalement inférieure à la redevance forfaitaire contractuelle indexée qui limite les obligations du syndicat de copropriété, il y sera fait droit. Cette somme est due avec intérêts à

compter de l'assignation en paiement du 18 octobre 2005.

Le jugement entrepris sera donc partiellement infirmé.

Chaque partie succombant partiellement en ses prétentions, les demandes réciproques de dommages et intérêts seront nécessairement rejetées, outre qu'elles sont formulées sans caractériser ni démontrer le principe, la nature et l'étendue des préjudices dont il est réclamé réparation.

Les dépens de première instance et d'appel seront supportés à concurrence des deux tiers par le syndicat de copropriétaires et du tiers par la SA INTERPARKING FRANCE et il ne sera pas fait application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

La Cour,

Statuant par arrêt contradictoire, prononcé publiquement par mise à disposition au greffe,

Infirmant le jugement entrepris et statuant à nouveau,

Déclare prescrite les demandes de la SA INTERPARKING FRANCE au titre des redevances échues avant le 18 octobre 2000,

Déboute le syndicat de copropriétaires de l'immeuble Espace Grimaldi représenté par son syndic le Cabinet URBANIA NICE AONZO SAS de sa demande tendant à voir reconnaître le non renouvellement du contrat du 7 février 1997 après le 31 décembre 1998,

Condamne le syndicat de copropriétaires de l'immeuble Espace Grimaldi représenté par son syndic le Cabinet URBANIA NICE AONZO SAS à payer à la société SA INTERPARKING FRANCE en paiement de la somme de 16.422,84 euros avec intérêts au taux légal à compter du 18 octobre 2005,

Déboute les parties de leurs demandes réciproques de dommages et intérêts,

Dit n'y avoir lieu de faire application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,

Fait masse des dépens de première instance et d'appel et condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Espace Grimaldi représenté par son syndic le Cabinet URBANIA NICE AONZO SAS à en payer les deux tiers et la SA INTERPARKING FRANCE à en payer le tiers,

Dit que les dépens d'appel seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT