

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE MARSEILLE**

DIXIEME CHAMBRE CIVILE

JUGEMENT N°

Enrôlement n°: 11/02500

AFFAIRE : A

C/

Synd. de copropriétaires

MARSEILLE

(SCP F. ROSENFELD- G. ROSENFELD & V. ROSENFELD)

DÉBATS : A l'audience Publique du 24 Janvier 2013

COMPOSITION DU TRIBUNAL lors des débats et du délibéré

Président : Madame Lucie CHAPUS-BERARD

Greffier : Madame ALI Moinecha, uniquement lors des débats,

**A l'issue de laquelle, la date du délibéré a été fixée au : 14 Mars
2013**

**Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision
aura lieu par mise à disposition au greffe le 14 Mars 2013**

NATURE DU JUGEMENT

contradictoire et en premier ressort

NOM DES PARTIES

DEMANDERESSE

A.

dont le siège social est **XXXX** prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.
représentée par Me Martine RUBIN, avocat au barreau de MARSEILLE

C O N T R E

DEFENDERESSE

Synd. de copropriétaires DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

prise en la personne de son syndic en exercice S.

dont le siège social est **XXXX**
en la personne de son représentant légal domicilié en
cette qualité audit siège.

représentée par Me François ROSENFELD de la SCP F.
ROSENFELD- G. ROSENFELD & V. ROSENFELD, avocat au barreau
de MARSEILLE

FAITS ET PRÉTENTIONS

La société A. poursuit le recouvrement sur le syndicat des copropriétaires de la fourniture d'électricité consommée et non payée sur les parties communes entre 2005 et 2009.

Vu l'exploit délivré le 9 février 2011 à la requête de A au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Vu les conclusions n° 3 signifiées le 11 mai 2012 par le syndicat des copropriétaires

Vu les conclusions n° 2 signifiées le 26 juin 2012 par A ;

Vu l'ordonnance de clôture en date du 11 octobre 2012 ;

MOTIFS

La société A expose que le 29 novembre 2009 un agent assermenté s'est rendu dans l'ensemble immobilier situé ~~XXXX~~ et a constaté que le syndicat des copropriétaires n'avait pas souscrit de contrat pour 4 des 5 compteurs alimentant en électricité la copropriété depuis juillet 2005, la construction de l'ensemble immobilier ayant été livrée à cette date.

Ces quatre compteurs, scellés, affichaient des consommations importantes alors qu'aucune facture n'a été établie lors de leur pose, effectuée lors du commencement des travaux de construction.

Le syndicat des copropriétaires n'a donc pas payé les consommations affichées sur ces compteurs ; A , qui invoque venir aux droits d' X a, procédé aux facturations correspondantes et lui réclame la somme de 58.339,41 € sur le fondement de la répétition de l'indu.

A entend également obtenir la somme de 4.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

En réponse, le syndicat des copropriétaires conclut au débouté en arguant de plusieurs moyens ; il invoque à titre principal que la demande est irrecevable car le fondement de l'enrichissement sans cause ne peut être admis qu'à défaut de toute autre action ouverte au demandeur, alors qu'en l'espèce il existe un contrat ouvert au nom du syndicat des copropriétaires depuis le 16 juin 2005 ; subsidiairement il conteste l'intérêt et la qualité pour agir de A , qui n'a d'existence juridique que depuis le 1^{er} janvier 2008 ; infiniment subsidiairement qu'il faut surseoir à statuer car elle a saisi le médiateur national de l'énergie pour tenter de trouver une solution ; infiniment subsidiairement encore que l'action est prescrite, puisque doit s'appliquer l'article L. 137-2 du code de la consommation qui prévoit une prescription biennale pour l'action des professionnels pour les biens ou services fournis aux consommateurs ; que A réclame les sommes dues à compter du 1^{er} juillet 2005 sans rapporter la preuve que le début des consommations par le syndicat soit intervenu à cette date alors qu'il n'a jamais souscrit d'abonnement pour les quatre compteurs ; que les quantités de consommation ne sont pas plus démontrées ; très infiniment subsidiairement qu'il faut lui accorder des délais sur 24 mois pour s'acquitter d'une éventuelle condamnation ; reconventionnellement, que A a commis une faute dans l'exécution de ses obligations de distribution qui a empêché la répercussion des charges sur les copropriétaires individuels concernés ; que A doit être condamné à des dommages et intérêts à hauteur des condamnations encourues par le syndicat des copropriétaires ; au titre de l'article 700 du code de procédure civile il demande 4.000 €.

- Sur le fondement de l'action :

La recevabilité de l'action en répétition de l'indu suppose effectivement que l'action ne puisse s'inscrire dans aucun autre cadre juridique ; en l'espèce, contrairement à ce qu'argue le syndicat des copropriétaires, les quatre compteurs qui n'ont pas été facturés par X puis A n'ont pas fait l'objet d'un contrat les concernant, comme le syndicat des copropriétaires l'argue lui même dans son infiniment subsidiaire n° 3 qui concerne l'absence de preuve des sommes

réclamées (page 8 de ses conclusions n° 3) ; dès lors, de son aveu même, l'action ne pouvait être engagée par A sur le terrain contractuel, comme elle l'argue. L'action en répétition de l'indu est donc recevable.

- Sur l'absence d'intérêt et de qualité pour agir d' A :

L'article 9 de la loi du 9 août 2004 énonce que X a transféré à A par apport partiel d'actifs les ouvrages du réseau public de transport d'électricité et cet apport emporte transfert de tous les droits, obligations, autorisations, dont X était titulaire, outre les contrats conclus par celle ci, pourvu qu'ils soient liés à l'activité de gestionnaire du réseau public de transport d'électricité ; cette disposition, dont se prévaut A, a effectivement pour résultat qu'elle vient aux droits de X, non seulement pour les contrats dont l'activité se rattache à la fourniture d'électricité, mais également pour les droits qui pouvaient être ouverts à X ; à ce titre, l'action qu'elle engage, qui se rattache directement à la fourniture d'électricité, lui donne intérêt et qualité pour agir ; le moyen soulevé par le syndicat des copropriétaires sur l'absence d'intérêt et qualité pour agir de A sera donc rejeté.

- Sur la prescription de l'action en application de l'article L 137-2 du code de la consommation :

Le syndicat des copropriétaires invoque que le code de la consommation peut s'appliquer à une personne morale, et excipe au soutien de sa demande d'une décision rendue par la Cour de Cassation le 23 juin 2011 aux termes de laquelle un syndicat des copropriétaires se trouve dans la même situation qu'un consommateur dans ses rapports entre les fournisseurs et prestataires de services ; la société A conteste à juste titre l'application de cette forclusion ; en effet, la décision invoquée est rendue au visa de l'article L 136-1 du code de la consommation, qui a été modifié par la loi du 3 janvier 2008, laquelle a ajouté que cette disposition était applicable non seulement aux consommateurs mais aussi aux non professionnels, ce qui ne permet pas, dès lors d'exclure ipso facto les personnes morales ; que cette décision ne peut être étendue à l'article L 137-2 qui vise expressément et uniquement les consommateurs, ce que n'est pas à l'évidence le syndicat des

copropriétaires en l'espèce, dont la gestion est assurée par un professionnel de l'immobilier.

La demande à voir prescrite l'action pour le délai biennal sera donc rejetée.

- Sur le sursis à statuer :

Il n'est pas prévu que la saisine du médiateur soit suspensive d'autres actions ; dès lors que A s'oppose au sursis, il n'y a pas lieu à l'ordonner, l'avis qui sera rendu par le médiateur n'ayant aucun caractère obligatoire et n'étant pas susceptible, en lui même de mettre fin au contentieux dont la juridiction de céans est saisie.

- Sur la mauvaise foi du syndicat des copropriétaires invoquée par A :

A soutient que le syndicat des copropriétaires serait de mauvaise foi car il a bénéficié de la prestation d'électricité afférente aux quatre compteurs gratuitement ; cette mauvaise foi ne découle nullement des circonstances de la cause ; en effet, les quatre compteurs sont parfaitement scellés par les soins d'A, tout comme ils sont parfaitement en vue ; la copropriété s'acquitte, pour les parties communes, d'une facture annuelle de près de 29.000 €, ce qui pouvait légitimement lui laisser croire que ladite facture couvrait l'ensemble des compteurs de la copropriété, le document lui même ne comportant pas d'indication éclairante sur le fait qu'un seul compteur est décompté, le tribunal ayant d'ailleurs vainement recherché cette indication. En conséquence, il ne peut être dit, comme le fait A que la copropriété aurait été de mauvaise foi en l'espèce.

- Sur les facturations produites par A :

A se prévaut d'une fourniture d'électricité afférente à ces quatre compteurs depuis le 1er juillet 2005. En premier lieu, elle est dans l'incapacité d'apporter le moindre élément qui viendrait faire la preuve que ces compteurs sont installés depuis cette date. Elle invoque qu'ils l'auraient été sur la demande des promoteurs, lors de la construction des immeubles ; si tel est le cas, elle devrait être en mesure de produire la demande correspondante, ce qu'elle ne fait pas. A ne produit pas non plus les facturations qu'elle a forcément établies pour les besoins du

chantier, ce qui aurait permis de vérifier jusqu'à quel volume les acteurs de la construction se sont acquittés des factures correspondant à ces compteurs. C'est dire qu' A a établi pour les besoins de la cause quatre ans après la mise en place des compteurs, du moins on le suppose pour la date, qui n'est pas prouvée, une facturation correspondant à des index affichés, et ce au prix actuel. Le seul relevé contradictoire dont A peut se prévaloir est celui réalisé effectivement par un agent assermenté le 23 novembre 2009. Pour autant, comme l'invoque justement la copropriété, aucun élément objectif ne permet de dire que le compteur était en juillet 2005 à l'index de départ. De plus, A a établi cette facturation avec un coût du kw actuel, alors que les seules factures produites par la copropriété montrent combien ce coût a évolué dans le temps, de façon très significative.

C'est dire que A n'apporte pas la preuve qui lui incombe que l'index affiché sur ces quatre compteurs correspond à une facturation dont le syndicat des copropriétaires lui est redevable et de plus ladite facturation, outre les interrogations qu'elle génère sur des doubles index imputés, ne correspond pas au prix applicable dans le temps.

La découverte en 2009 de ces compteurs par A , après cinq ans d'installation, suscite l'étonnement, autant que l'absence de traçabilité de la fourniture qu'elle assure et l'absence de mémoire de facturation, sur une copropriété pourtant importante.

Il aurait été concevable, qu' A prenne en compte ces incertitudes et propose au syndicat des copropriétaires d'acquitter un montant forfaitaire raisonnable, en prenant des points de comparaison dont elle dispose forcément, sur des ensembles immobiliers d'importance analogue, et en justifiant de la date et de l'index auxquels les constructeurs ont cessé d'acquitter les abonnements.

Au contraire, le fait qu' A ait actionné le syndicat des copropriétaires, alors que la médiation est en cours, manifeste de son déni de prendre en compte qu'elle n'a pas apporté dans la gestion de la fourniture d'électricité pour cette copropriété l'attention que l'on est en droit d'attendre d'une grande société. Par ailleurs, cette carence conduit à formuler des demandes sur cinq années, ce qui mets le syndicat des copropriétaires dans une situation fort difficile puisqu'il aurait fallu imputer certaines des facturations retardées à des propriétaires qui ont vendu leurs lots de copropriété depuis.

En conséquence, A sera déboutée de ses demandes en paiement, la preuve n'étant pas rapportée des montants facturés.

La demande reconventionnelle en dommages et intérêts du Syndicat des copropriétaires sera rejetée, du fait du débouté d' A en paiement des consommations.

L'équité commande qu' A soit condamnée à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Outre qu'elle supportera les dépens.

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL,

Statuant en matière civile ordinaire, après en avoir délibéré conformément à la loi, par jugement contradictoire, mis à disposition au greffe et rendu en premier ressort,

- DIT que l'action en répétition de l'indu est recevable,
- DIT que A justifie de sa qualité et intérêt pour agir venant aux droits d' X ,
- DIT que A n'apporte pas la preuve que les facturations qu'elle impute au syndicat des copropriétaires sont fondées,
- DÉBOUTE A de sa demande en paiement,
- DÉBOUTE le syndicat des copropriétaires de ses demandes reconventionnelles,
- CONDAMNE A à payer la somme de 2.000 € (deux mille euros) au syndicat des copropriétaires au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- CONDAMNE A aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au Greffe de la dixième chambre du Tribunal de grande instance de MARSEILLE le 14 mars 2013.

Signé par Madame CHAPUS-BERARD, Président et Madame ROUSSET, Greffier présent lors de la mise à disposition au Greffe de la décision.

Le Greffier,

Le Président,