

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

1° Chambre B

ARRET DU 15 FEVRIER 2017

Numéro d'inscription au répertoire général : 14/01912

Décision déferée à la Cour : Jugement du 18 FEVRIER 2014

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MONTPELLIER

N° RG 13/05974

APPELANT :

Monsieur C Z

né le XXX à XXX

représenté et assisté de Me Bérengère BRIBES, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant et plaidant

INTIMEES :

SA X anciennement dénommée SA Y prise en la personne de son représentant légal, domicilié ès qualité audit siège

XXX

représentée et assistée de Me JérémY BALZARINI de la SCP LEVY/BALZARINI/SAGNES/SERRE, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant et plaidant

Syndicat des copropriétaires « X » à MONTPELLIER représenté par son Syndic en exercice la SARL H immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le n° ... prise en la personne de son gérant en exercice domicilié ès qualités audit siège XXX assigné le 24/04/2014 à personne habilitée défaillant

INTERVENANTE VOLONTAIRE :

Mademoiselle A Y

née le XXX à XXX

représentée et assistée de Me Bérengère BRIBES, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant et plaidant

ORDONNANCE DE CLOTURE DU 14 Décembre 2016

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 03 JANVIER 2017, en audience publique, monsieur Georges TORREGROSA, président de chambre, ayant fait le rapport prescrit par l'article 785 du Code de Procédure Civile, devant la Cour composée de :

Monsieur Georges TORREGROSA, Président de chambre

Madame Chantal RODIER, Conseillère

Madame Leïla REMILI, Vice-Présidente placée auprès du Premier président de la cour d'appel de Montpellier par ordonnance n°5/2017 du 02 janvier 2017

qui en ont délibéré.

Greffière, lors des débats : Madame Marie-Lys MAUNIER

ARRET :

– réputé contradictoire

– prononcé 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 Monsieur Georges TORREGROSA, Président de chambre, et par Madame Marie-Lys MAUNIER, Greffière, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Les faits, la procédure et les prétentions :

Vu le jugement du tribunal de grande instance de Montpellier en date du 18 février 2014 ;

Vu l'appel régulier et non contesté de M. Z en date du 12 mars 2014 ;

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions de l'appelant et de Mme Y, intervenante volontaire, en date du 20 octobre 2016 ;

Vu les conclusions de la société X, anciennement dénommée Y, en date du 23 septembre 2016 ;

Vu la signification d'une déclaration d'appel et des conclusions de l'appelant, en date du 24 avril 2014, en la personne de M. X, gérant du syndicat des copropriétaires de la résidence du «xxx », qui a déclaré être habilité à recevoir la copie de l'acte, et qui l'a accepté;

Vu l'ordonnance de clôture en date du 14 décembre 2016;

SUR CE :

Attendu que ce qui se conçoit bien s'énonce clairement ; il suffit de s'interroger sur la notion technique de colonne montante pour retenir qu'il s'agit d'un élément d'un branchement collectif, ayant pour objet d'apporter l'énergie électrique basse tension du réseau à l'intérieur d'une copropriété, pour desservir les lots ;

Attendu qu'il s'agit d'un élément d'équipement commun, réputé partie commune par application de l'article trois de la loi du 10 juillet 1965 d'ordre public ;

Attendu qu'au surplus, en l'espèce, le règlement de copropriété prévoit que les colonnes montantes sont des parties communes, y compris « se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque lot » ;

Attendu qu'a fortiori, les colonnes montantes situées à l'extérieur des lots de copropriété, c'est-à-dire dans les parties communes, demeurent des éléments d'équipement commun, ce qui ôte toute pertinence à la discussion entamée sur ce volet précis par les appelants ;

Attendu que sans avoir à s'intéresser à une réponse ministérielle qui effectivement n'a pas de valeur juridique normative, il n'en demeure pas moins que même si la question de la répartition des parties communes ou privatives, et celle de la propriété, est distincte, la cour estime que Y rapporte de façon certaine la démonstration de ce que les colonnes montantes litigieuses sont des parties communes, dont l'entretien incombe au syndicat des copropriétaires' ;

Et attendu que le premier juge a parfaitement mis en perspective la date du règlement de copropriété (mars 61), ce qui implique que la construction de l'immeuble est postérieure à la loi du 8 avril 1946, qui prévoyait déjà que « sont incorporés aux réseaux de distribution d'électricité tous les ouvrages à usage collectif de transmission ou de transformation d'électricité établis sur une propriété privée, à l'exception de ceux de ces ouvrages appartenant aux propriétaires de l'immeuble dans lequel ils sont établis, pour lesquels celui-ci ne perçoit ou accepte de ne percevoir à l'avenir aucune redevance spéciale » ;

Attendu que si le modèle de cahier des charges de 1992, adopté le 27 juin 2006 par la ville de Montpellier, a inversé le principe posé par le cahier des charges de 1928, puisque désormais toutes les nouvelles colonnes sont intégrées à la concession, il n'en demeure pas moins que l'article 15 alinéa six dispose : « la partie des branchements antérieurement dénommés branchements intérieurs, et notamment les colonnes montantes déjà existantes, qui appartient aux propriétaires de l'immeuble, continuera à être entretenue et renouvelée par ces derniers, à moins qu'il n'en fasse l'abandon de leurs droits sur lesdites canalisations au concessionnaire qui devra alors en assurer la maintenance et le renouvellement » ;

Attendu qu'il n'est justifié d'aucun abandon opposable au concessionnaire, la meilleure preuve étant qu'en premier ressort, M. Z et le syndicat ont proposé subsidiairement d'abandonner leurs droits sur la colonne montante, le premier juge répondant de façon pertinente que cet abandon ne peut produire des effets que pour l'avenir, et ne peut concerner que des canalisations en bon état d'entretien' ;

Attendu que c'est donc une confirmation qui s'impose, une somme de 1800 € étant parfaitement justifiée au titre des frais inéquitement exposés en cause d'appel' ;

PAR CES MOTIFS, LA COUR statuant réputé contradictoirement': Déclare l'appel infondé'; Confirme le jugement de premier ressort ; Condamne solidairement l'appelant et l'intervenant volontaire à supporter les dépens exposés en appel, qui seront recouverts au bénéfice de l'article 699 du code de procédure civile, outre le paiement à X d'une somme globale de 1800 € au titre des frais inéquitablement exposés en cause d'appel.

LA GREFFIERE

LE PRESIDENT

MM

GT