

ARRÊT N°446

N°RG: 14/05647

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE G

C/

SA X

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE TOULOUSE

1re Chambre Section 1

ARRÊT DU SEPT SEPTEMBRE DEUX MILLE QUINZE

APPELANTS

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE G représenté par son syndic la société FG

XXX

XXX

Représentée par Me François MOREAU, avocat au barreau de TOULOUSE

SARL FG

XXX

XXX

Représentée par Me François MOREAU, avocat au barreau de TOULOUSE

INTIMEE

SA X Poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité au siège social

XXX

XXX

Représentée par Me Olivier PIQUEMAL de la SCP PIQUEMAL & ASSOCIES, avocat au barreau de TOULOUSE

COMPOSITION DE LA COUR

Après audition du rapport, l'affaire a été débattue le 12 Mai 2015 en audience publique, devant la Cour composée de :

G. MAGUIN, président

M. MOULIS, conseiller

C. STRAUDO, conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier, lors des débats : J. BARBANCE-DURAND

ARRET :

- contradictoire
- prononcé publiquement par mise à disposition au greffe après avis aux parties
- signé par G. MAGUIN, président, et par J. BARBANCE-DURAND, greffier de chambre.

EXPOSÉ DU LITIGE

Le réseau électrique de la résidence G située XXX à Toulouse a connu des incidents techniques répétés.

Par courrier recommandé du 4 janvier 2012, la société X a invité le syndicat des copropriétaires de cette résidence à faire réaliser d'urgence la rénovation et la mise en sécurité des colonnes montantes, ce que ce dernier a refusé de faire en estimant que le coût de ces travaux incombait à la SA X.

Par délibération du 29 mars 2012, le syndicat des copropriétaires a habilité la société FG, en sa qualité de syndic, à agir en justice.

Par exploit délivré le 19 février 2013 cette société a fait assigner la société X afin de voir sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- dire et juger que les colonnes montantes et leurs accessoires sont la propriété de la société X,
- condamner la SA X à supporter le coût des travaux de réfection sous astreinte de 1.000 euros par jour de retard à compter de la signification du jugement,
- condamner la SA X à lui payer la somme de 10.000 euros pour résistance abusive et celle de 8.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La SA X a conclu au débouté et sollicité à titre reconventionnel la condamnation de la copropriété à procéder à la mise aux normes des colonnes montantes de la résidence.

Par jugement assorti de l'exécution provisoire rendu le 18 septembre 2014 le tribunal de grande instance de Toulouse a :

- débouté le syndicat des copropriétaires de la Résidence G de l'ensemble de ses demandes,
- condamné le syndicat des copropriétaires de la Résidence G à procéder au renouvellement de colonnes électriques afin de les mettre en conformité avec la norme NFC 14-100 dans les meilleurs délais,
- condamné le syndicat des copropriétaires de la Résidence G à payer à la société X la somme de 700 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- rejeté le surplus des demandes et les prétentions contraires,
- condamné le syndicat des copropriétaires de la Résidence G aux entiers dépens de l'instance.

Dans des conditions de forme et de délais non contestées le syndicat des copropriétaires de la Résidence G a relevé appel de cette décision.

En l'état de ses dernières écritures déposées et signifiées le 13 janvier 2015 le syndicat des copropriétaires de la Résidence G demande à la cour de :

- dire et juger que les colonnes montantes sont la propriété de la société X,
- dire et juger qu'il a fait abandon de ses droits sur lesdites colonnes en application de l'article 15 alinéa 6 du cahier des charges par conclusions signifiées le 7 novembre 2013,
- constater que les colonnes montantes de la résidence G sont aux normes et en état normal de service,
- dire et juger que la société X doit assurer la maintenance et le renouvellement des installations à compter du 7 novembre 2013,
- dire et juger que le droit d'abandon prévu par l'article 15 alinéa 6 du cahier des charges est sans condition,
- dire et juger que le tribunal ne pouvait condamner le syndicat des copropriétaires à procéder au renouvellement des colonnes électriques pour les mettre en conformité dans les meilleurs délais avec la norme NFC14-100,

— débouter la société X de sa demande reconventionnelle,

— condamner la société X à lui payer la somme de 8.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile en sus des dépens.

En l'état de ses dernières écritures déposées et signifiées le 6 janvier 2015 la SA X demande à la cour de confirmer la décision déférée et de condamner le syndicat des copropriétaires à lui verser une somme de 8.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile en sus des dépens.

Pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des demandes et moyens des parties, il est fait expressément référence aux conclusions déposées et au jugement entrepris.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur les demandes du syndicat des copropriétaires de la résidence G représenté par la société FG

Attendu qu'à titre préliminaire il convient de relever qu'il est justifié par les pièces produites aux débats que les colonnes montantes, objet du litige, sont des ouvrages composés essentiellement de liaisons électriques en aval du réseau public (câbles, barres, phases) ;

Qu'elles comprennent l'ensemble des liaisons du dispositif d'amenée de l'électricité aux copropriétaires, et notamment le câble de liaison entre le coffret en pied de colonne et le premier distributeur de la colonne électrique, la gaine de colonne électrique, la colonne électrique composée des trois phases, les dérivations individuelles, les panneaux de contrôle et de protection ainsi que leurs supports ;

Qu'elles sont situées en aval du réseau public de distribution électrique et constituent des éléments du branchement collectif d'un immeuble en copropriété verticale ;

Que la présence de plombages ou de plaques au sigle de Z ou d'X sur des compteurs et des instruments de protection ne permet nullement d'établir qu'elles relèveraient du réseau public de distribution électrique ;

Que par ailleurs le règlement de copropriété précise en son article 4 que 'les canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau de gaz, d'électricité et de chauffage central...' sont des parties communes, 'propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires' ;

Qu'aucune des pièces produites n'est de nature à démontrer que lesdites colonnes auraient fait l'objet d'une rétrocession à la ville ;

Que le moyen tiré du fait qu'elles seraient la propriété de la société X et non celle de la copropriété doit en conséquence être écarté, d'autant que les copropriétaires de la résidence G réunis en assemblée générale le 8 janvier 2015 ont pris la décision d'abandonner leurs droits sur ces colonnes, reconnaissant ainsi qu'ils en étaient effectivement propriétaires ;

Que par ailleurs le rapport du bureau Véritas établi le 28 octobre 2010, s'il précise que la colonne montante du bâtiment est toujours conforme à la norme NFC 14-100, relève néanmoins qu'un problème d'échauffement au niveau du deuxième étage provient d'un défaut de serrage au niveau du dispositif de connexion du conducteur neutre qui compromet l'isolement de la colonne et l'intégrité de l'installation électrique ;

Que ce rapport constate également des serrages insuffisants sur plusieurs conducteurs de protection et préconise la réalisation d'une thermographie infrarouge de la colonne en question ainsi que des autres bâtiments afin de détecter de possibles échauffements ;

Que si le syndicat des copropriétaires justifie avoir fait réaliser un contrôle et un resserrage des colonnes par une entreprise en janvier 2011, la SA X démontre être de nouveau intervenue le 3 janvier 2012, avoir constaté que des connexions électriques d'une des colonnes montantes étaient de nouveaux détériorées et avoir invité le syndicat des copropriétaires à la rénover et à la mettre en conformité ;

Que rien ne démontre qu'une intervention aurait été réalisée postérieurement pour la mettre en conformité avec la norme NFC 14-100 ;

Qu'il convient par ailleurs de constater que le syndicat des copropriétaires a introduit la présente instance en sollicitant que la SA X soit condamnée sous astreinte à supporter le coût de la remise en état des colonnes montantes électriques et précisé dans ses conclusions signifiées le 7 novembre 2013 que leur mauvais état était de nature à mettre en péril la copropriété en raison de risques d'incidents électriques et d'incendie ; Qu'en l'absence de toute pièce nouvelle il ne saurait en conséquence demander à la cour de constater que ces colonnes sont aux normes et en état normal de service ;

Attendu que sur le fond il n'est pas contesté que la ville a concédé le 4 décembre 1998 à la société Z, aux droits de laquelle intervient la SA X, la distribution d'électricité dans l'agglomération en application des dispositions des articles L.2224-33 du code des collectivités territoriales ;

Qu'un cahier des charges ayant valeur réglementaire, conforme au cahier des charges type approuvé par décret du 23 décembre 1994, a été annexé à cette convention ;

Que si ce document prévoit que les ouvrages de branchement collectif sont entretenus, dépannés et renouvelés par le concessionnaire et à ses frais, son article 15 alinéa 6 dispose néanmoins que 'la partie des branchements antérieurement dénommés branchements intérieurs, et notamment les colonnes montantes déjà existantes, qui appartient au(x) propriétaire(s) de l'immeuble, continuera à être entretenue et renouvelée par ce(s) dernier(s), à moins qu'il(s) ne fasse(nt) abandon de ses

(leurs) droits sur lesdites canalisations au concessionnaire qui devra alors en assurer la maintenance et le renouvellement" ;

Attendu qu'en l'espèce les pièces produites aux débats démontrent que les colonnes montantes ont été implantées lors de la construction de la résidence G au début des années 70, soit antérieurement à la signature du traité de concession de 1998 ;

Qu'elles relèvent en conséquence des dispositions de l'article 15 alinéa 6 du cahier des charges ;

Que lors de l'assemblée générale du 15 janvier 2015 les copropriétaires ont pris la décision à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 d'abandonner leurs droits sur ces colonnes, et validé les conclusions prises en ce sens par leur syndic en première instance le 7 novembre 2013 ;

Que l'appelant soutient que cette décision a emporté transfert des droits à la société X à compter du 7 novembre 2013, laquelle est en conséquence tenue d'assurer la maintenance et le renouvellement des dites colonnes à compter de cette date ;

Qu'il expose à ce titre que l'abandon est un acte par lequel une partie cesse volontairement d'exercer ses droits sur un bien pour le confier à un autre ; que cet acte résulte d'une manifestation de volonté unilatérale qui oblige son auteur de façon irrévocable ;

Que ne faisant naître d'engagement qu'à son égard, cet abandon n'était soumis à aucune formalité particulière, ni à l'accord de la SA X ;

Attendu qu'il convient néanmoins de constater que les colonnes litigieuses ont été construites en même temps que l'immeuble, et y sont incorporées et attachées à perpétuelle demeure ;

Qu'elles doivent ainsi être considérées comme des immeubles par destination ;

Que le titulaire d'un droit sur de tels immeubles ne peut légitimement l'abandonner qu'à la condition de l'avoir exercé conformément aux normes en vigueur et d'avoir respecté ses obligations ;

Que la faculté d'abandon ne peut être valablement exercée lorsque des frais de remise en état sont rendus nécessaires par le défaut d'entretien du bien auquel était tenu le propriétaire ;

Qu'en effet cette faculté emporte également abandon des obligations qui sont corrélatives au droit abandonné ;

Qu'adopter une position contraire reviendrait à faire peser sur le concessionnaire du réseau public de distribution d'électricité, et par conséquent sur l'ensemble de ses usagers, la charge de la remise en état d'installations privatives dont le caractère obsolète résulte de la propre défaillance des propriétaires dans leur obligation d'entretien ;

Que l'article 15 alinéa 6 du cahier des charges précise à ce titre que jusqu'à leur abandon les colonnes montantes déjà existantes continueront à être entretenues et renouvelées par les propriétaires, ce qui implique que pèse sur ces derniers une obligation d'entretien jusqu'à la date d'abandon de leurs droits ;

Que pour les motifs précédemment énoncés il est constant qu'à la date d'abandon de ses droits la copropriété n'avait pas entretenu ni renouvelé les colonnes montantes des bâtiments, lesquelles étaient obsolètes et ne pouvaient être rattachées en l'état au réseau public de distribution d'électricité ;

Qu'en outre le règlement de copropriété de la résidence G en son article 13 avait expressément prévu que les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues réparations à faire, et notamment celles concernant les canalisations d'électricité, étaient des charges communes supportées par l'ensemble des copropriétaires ;

Que la copropriété ne pouvait en conséquence faire abandon de ses droits dans de telles conditions et transférer à la SA X la charge de travaux de mise en conformité qui lui incombait ;

Que comme l'a relevé le premier juge elle ne pouvait à ce titre contraindre l'intimée à assumer des charges d'entretien qu'après avoir assumé ses obligations de remise aux normes, toute autre analyse contrevenant à l'article 15 alinéa 6 du cahier des charges en faisant produire à l'abandon des droits des effets pour le passé ;

Que la décision sera en conséquence confirmée et le syndicat des copropriétaires de la Résidence G débouté de ses demandes de ces chefs ;

Sur la demande reconventionnelle de la SA X

Attendu qu'en qualité de concessionnaire du réseau public de distribution d'électricité la société X est responsable du réseau, l'exploite à ses risques et périls et doit en garantir la sécurité ;

Qu'elle reste garante à l'égard de la ville du bon état des ouvrages concédés et ne peut ainsi accepter l'intégration dans le réseau public de distribution des colonnes montantes non conformes et présentant un danger ;

Qu'il est constant que les installations vétustes de la résidence G connaissent des problèmes récurrents de surtension et de surchauffe qui créent des risques d'incidents électriques et d'incendie ;

Que c'est dès lors par une juste appréciation des éléments qui lui étaient soumis que le premier juge a retenu que la SA X était fondée à solliciter la condamnation du syndicat des copropriétaires à satisfaire à son obligation de maintenir les réseaux et branchements électriques en conformité avec les normes de sécurité définies par les lois et règlements et en bon état d'usage et de fonctionnement ;

Que la décision déferée sera confirmée en ce qu'elle a condamné le syndicat des copropriétaires de la Résidence G à procéder, dans les meilleurs délais, au renouvellement des colonnes montantes pour les mettre en conformité avec la norme NFC 14-100 ;

Sur les dépens et les frais irrépétibles

Attendu que succombant en ses prétentions le syndicat des copropriétaires de la Résidence G sera tenu aux dépens d'appel, ceux de première instance restant répartis conformément à la décision entreprise ;

Qu'au regard des éléments de l'espèce il serait par ailleurs inéquitable de laisser à la charge de la société X les frais irrépétibles exposés tant en première instance qu'en cause d'appel ;

Qu'il convient dès lors de confirmer de ce chef la décision entreprise et de lui allouer une somme complémentaire de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

La cour,

Confirme la décision déferée en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Condamne le syndicat des copropriétaires de la Résidence G représenté par la société FG à verser à la SA X une somme complémentaire de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais irrépétibles exposés en cause d'appel,

Rejette les demandes plus amples ou contraires,

Dit que le syndicat des copropriétaires de la Résidence G représenté par la société FG supportera les dépens d'appel qui seront recouverts conformément à l'article 699 du code procédure civile.

Le greffier

Le président