

COUR D'APPEL DE PARIS, (Pôle 5 — Chambre 10)  
Arrêt du 8 décembre 2010  
no 09/08895

Syndicat des copropriétaires Grigny II

Sarl Alarm'Veille Vu le jugement réputé contradictoire rendu le 21 novembre 2008 par le tribunal de grande instance d'Evry qui a :

— condamné le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Grigny II à payer à la société Alarm'veille les sommes de :

\* 430,56 € TTC, au titre du contrat no 1688 conclu le 1er janvier 2004, avec intérêts au taux légal à compter du 19 mai 2008,

\* 53.217,20 € TTC, au titre du contrat no 1664 conclu le 1er janvier 2004, avec intérêts au taux légal à compter du 19 mai 2008,

— rejeté la demande en paiement formée par la société Alarm'veille au titre du contrat no 1687,

— débouté la société Alarm'veille de sa demande en dommages intérêts pour résistance abusive,

— condamné le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Grigny II aux dépens et à payer à la société Alarm'veille la somme de 1.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu l'appel relevé par le Syndicat principal des copropriétaires de Grigny II et ses dernières conclusions du 11 octobre 2010 par lesquelles il demande à la cour, au visa des articles 18 de la loi du 10 juillet 1965, 1984 et suivants du code civil :

— à titre principal, d'infirmer le jugement en ce qu'il l'a condamné à régler à la société Alarm'veille le solde des factures des contrats 1688 et 1664, alors que lesdites factures ne lui sont par opposables, et le confirmer en ce qu'il a rejeté la demande en paiement au titre du contrat 1687,

— subsidiairement, de constater l'impossibilité pour la société Alarm'veille de justifier de la réalisation des travaux facturés pour le seul syndicat principal des copropriétaires de Grigny II et désigner un expert aux fins de déterminer leur étendue,

— en tout état de cause, d'infirmer le jugement en ce qu'il a condamné le syndicat des copropriétaires de Grigny II aux dépens et à verser à la société Alarm'veille la somme de 1.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

— de condamner la société Pinel aux dépens et au paiement de la somme de 5.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu les dernières conclusions signifiées le 19 octobre 2010 par la société Alarm'veille qui demande à la cour, au visa des articles 1134 et suivants du code civil, de :

— débouter le Syndicat principal des copropriétaires de Grigny II de toutes ses demandes,

— confirmer le jugement en toutes ses dispositions,

— condamner le Syndicat principal des copropriétaires de Grigny II à lui verser la somme de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

— le condamner aux dépens de première instance et d'appel ;

SUR CE, LA COUR

Considérant que le 1er janvier 2004, la société Alarm'veille, ayant pour activité la surveillance et la télésurveillance, a signé avec Sagim, syndic, trois contrats de télésurveillance no 1664, 1687 et 1688 ; que le 19 mai 2008, exposant que le Syndicat principal des copropriétaires de Grigny 2, ci après le Syndicat, n'avait pas réglé les redevances dues en vertu de ces contrats, la société Alarm'veille l'a assigné en paiement devant le tribunal de grande instance d'Evry qui, par le jugement déféré, a statué dans les termes précités ;

Considérant que le Syndicat, appelant, fait état d'une procédure distincte l'opposant à la société Pinel, installateur du matériel, pendante devant une autre chambre de la cour d'appel ; qu'il soutient :

— qu'il n'a donné aucun mandat à son syndic pour accepter les devis de la société Alarm'veille,

— que cette société, qui a libellé ses devis et factures à l'ordre du syndic, n'a pas demandé à celui ci de justifier des termes de son mandat, alors que la conclusion des contrats ne relevaient pas d'un acte de gestion habituel, mais de travaux d'amélioration relevant de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, nécessitant un vote de l'assemblée générale des copropriétaires,

— qu'elle ne peut se prévaloir de la théorie du mandat apparent et, à supposer qu'elle le puisse, elle ne serait pas fondée à obtenir paiement de certaines factures qui concernent des syndicats secondaires,

— que, de plus, seules 18 caméras sur les 140 prévues ont été installées par la société Pinel qui a le même gérant que la société Alarm'veille,

— que l'absence de vidéo surveillance dans les parties communes a été constatée à la suite d'une réunion avec le Préfet et que, après appel d'offres, l'assemblée générale des copropriétaires du Syndicat réunie le 18 décembre 2009 a décidé la mise en place d'une vidéosurveillance sur les parties communes de l'ensemble de la résidence de Grigny 2, en ce compris certaines tranches de parkings souterrains, et autorisé le syndic à signer un marché de travaux avec l'entreprise Inéo,

— que la société Alarm'veille ne justifie pas de la réalité de ses prestations et, à titre subsidiaire, qu'il y a lieu de désigner un expert pour déterminer l'étendue des prestations effectuées ;

Considérant que la société Alarm'veille abandonne sa demande concernant les factures relatives au contrat no 1687 ; que pour conclure à la confirmation du jugement, elle fait valoir :

— que son cocontractant est le Syndicat des copropriétaires de Grigny II représenté par son syndic Sagim, lequel est habilité à faire exécuter de sa propre initiative tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et à la sécurité des personnes, comme ceux de télésurveillance

— subsidiairement, que la théorie du mandat apparent est applicable dans la mesure où les circonstances ont pu provoquer pour elle la croyance légitime que le mandataire agissait en vertu d'un mandat et dans la limite de ce mandat,

— encore plus subsidiairement, que le Syndicat, qui bénéficie de l'installation d'un système de vidéo surveillance depuis 2005 sans payer les factures, a fait l'objet d'un enrichissement sans cause dans la mesure où elle s'est appauvrie à son profit,

— qu'elle a scrupuleusement respecté les contrats (page 10 des conclusions), que les contrats de télésurveillance n'ont été conclus qu'au fur et à mesure des installations de matériel par la société Pinel et que le volet installation du matériel ne concerne pas le présent litige, mais celui qui oppose le Syndicat à la société Pinel,

— qu'elle n'a pas pu réaliser ses prestations sur place en raison de l'arrêt des paiements par le Syndicat, le PC prévu n'ayant jamais été mis en fonctionnement (page 12 des conclusions)

— que la demande de désignation d'un expert est dilatoire et doit être rejetée ;

Considérant, d'abord, qu'il convient de constater que la société Alarm'veille abandonne sa demande en paiement au titre du contrat 1687 ;

Qu'il apparaît des pièces versées aux débats que :

— le contrat d'abonnement au service de télésurveillance — no 1664 — daté du 1er janvier 2004, a été souscrit par Sagim, avec le cachet Syndicat des copropriétaires de Grigny 2 S/C Sagim, pour une durée de 15 ans, renouvelable par période de 5 ans, moyennant une redevance mensuelle de 2.217,38 € TTC, payable d'avance trimestriellement ;

— le contrat d'abonnement au service de télésurveillance — no 1688 — daté du 1er janvier 2004, a été souscrit par Sagim avec le même cachet, pour une durée de 12 mois renouvelable par tacite reconduction aux termes des conditions générales, moyennant une redevance mensuelle de 47,84 € TTC ;

— le 30 juin 2006, Sagim a notifié à la société Alarm'veille qu'elle résiliait le contrat concernant la télésurveillance de ses locaux sis 13 square Surcouf à Grigny 2 à compter du 1er juillet 2006, date à laquelle elle quittait les locaux ;

— la société Alarm'veille lui a répondu, le 30 octobre 2006, que la surveillance de ces locaux faisait l'objet du contrat no 1687, qu'elle arrêta les comptes y afférents au 31 décembre 2006, et, quant au contrat no 1664 concernant le 3 rue Massena à Grigny 2, qu'elle continuait à le gérer, même si les installations étaient à ce jour en panne et les locaux inaccessibles ; qu'elle lui rappelait les nombreux impayés et ses lettres restées sans réponse ;

Considérant qu'il n'est pas contesté que Sagim n'avait pas obtenu l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires de Grigny 2 avant de souscrire les contrats de télésurveillance ; que ces contrats, dont l'un engageait la copropriété pour une durée de 15 ans, ne constituent pas des contrats relevant de l'administration courante ; qu'ils n'ont pas pour objet des travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble ; qu'en conséquence, il incombait à la société Alarm'veille de vérifier si le syndic était autorisé à les souscrire ; que dès lors, cette société, qui ne peut valablement opposer sa croyance légitime dans les pouvoirs du syndic, n'est pas fondée à invoquer la théorie du mandat apparent ;

Considérant que l'action fondée sur l'enrichissement sans cause ne peut être admise pour suppléer celle qui se heurte à un obstacle de droit, soit en l'espèce l'absence de pouvoir du syndic ;

Qu'en conséquence, le jugement doit être infirmé et la société Alarm'veille déboutée de toutes ses demandes ;

Considérant, vu les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, qu'il y a lieu d'allouer une indemnité au Syndicat et de rejeter la demande de la société Alarm'veille à ce titre ;

#### PAR CES MOTIFS

Infirme le jugement sauf en ce qu'il a rejeté la demande de la société Alarm'veille de sa demande en paiement au titre du contrat no 1687,

Statuant à nouveau :

Déboute la société Alarm'veille de toutes ses demandes,

Condamne la société Alarm'veille à payer la somme de 3.000 € au Syndicat principal des copropriétaires de Grigny 2 par application de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la société Alarm'veille aux dépens de première instance et d'appel, ces derniers pouvant être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.