

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

4e chambre civile

ARRÊT n°

ARRÊT DU 24 OCTOBRE 2024

Numéro d'inscription au répertoire général :
N° RG 22/03331 - N° Portalis DBVK-V-B7G-POYK

Décision déferée à la Cour :
Jugement du 09 juin 2022
Tribunal judiciaire de Montpellier - N° RG 21/01181

APPELANTE :

Société d'aménagement urbain et rural (SAUR)

Société par action simplifiée inscrite au RCS de Nanterre sous le n° 339 379 984 prise en son établissement secondaire dont le siège social est ZAE LES VEIRRIES RUE DE L'AVEN, TSA 60001-34988 SAINT GELY DU FESC CEDEX, inscrit au RCS de Montpellier sous le numéro 339 379 984 00950 prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié ès-qualités audit siège.

dont le siège social principal est situé 11 chemin de BRETAGNE 92130 ISSY LES MOULINEAUX

Représentée par Me Alain PORTE, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant et plaidant

INTIMEE :

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence « Nouvelle Vague » sis 7 avenue des Jockeys A102 - 34250 PALAVAS LES FLOTS, représenté par son syndic en exercice, le Cabinet CITYA ETANG DE L'OR dont le siège social est sis 83, Place du Forum – 34280 LA GRANDE-MOTTE, immatriculé au RCS de Montpellier sous le n°347 998 207, prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié ès-qualités audit siège

Citya Etang de L'or

83 Place du Forum

34280 LA GRANDE MOTTE

Représentée par Me Emily APOLLIS de la SELARL SAFRAN AVOCATS, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant et par Me Sabine SUSPLUGAS de la SELARL SAFRAN AVOCATS, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat plaidant

Grosse + copie
délivrées le
à

COMPOSITION DE LA COUR :

En application de l'article 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le **03 SEPTEMBRE 2024**, en audience publique, le magistrat rapporteur ayant fait le rapport prescrit par l'article 804 du même code, devant la cour composée de :

M. Philippe SOUBEYRAN, Président de chambre
M. Philippe BRUEY, Conseiller
Mme Marie-José FRANCO, Conseillère
 qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mme Henriane MILOT

ARRET :

- 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 **M. Philippe SOUBEYRAN, Président de chambre,**
et par **Mme Henriane MILOT, Greffier.**

FAITS, PROCÉDURE, PRÉTENTIONS ET MOYEN DES PARTIES

- 1- Le syndicat des copropriétaires de la résidence Nouvelle Vague (ci-après le syndicat) a pour mission de veiller à l'administration et à la conservation de 190 logements avec piscine et espaces verts dont la livraison s'est échelonnée entre 2013 et 2015, situés à Palavas-les-Flots, Avenue des Jockeys.
- 2- La SAS SAUR (Société d'Aménagement Urbain et Rural), ci-après la SAUR, délégataire des services publics de distribution d'eau potable et d'assainissement collectif dans le ressort de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or assure l'alimentation en eau de cet ensemble immobilier.
- 3- Pour chaque bâtiment de la résidence, l'alimentation en eau se fait par une colonne unique sur laquelle sont branchés 190 appartements.

Chaque facture comprend une partie abonnement et une partie consommation d'eau.

- 4- Le 13 février 2019, par courriel, la SAS SAUR a indiqué son intention de facturer 190 compteurs au lieu d'un seul, ce que le conseil syndical a contesté pour se voir opposer le 20 mai 2019 un maintien de la nouvelle facturation.

5- Ainsi de 2015 au premier semestre 2019 la facturation semestrielle de la partie abonnement s'est située entre 52,78 € et 53,84 € pour passer à 10 228,77 € pour le deuxième semestre 2019.

6- Le 7 septembre 2019, un membre du conseil syndical, a indiqué à la SAS SAUR qu'à défaut d'obtenir une justification précise sur le mode de tarification des charges fixes, le syndicat se refuserait de régler la nouvelle tarification de la redevance.

S'en sont suivis des échanges épistolaires vains, chacun restant sur ses positions.

7- En l'absence de règlement des factures, la SAUR a par courriers des 27 février, 30 octobre 2020 et 25 janvier 2021, mis en demeure le syndicat d'avoir à régulariser sa situation, sans succès.

8- C'est dans ce contexte que par acte d'huissier de justice du 16 février 2021, le Syndicat des copropriétaires de la résidence "Nouvelle Vague" a fait assigner la SAUR aux fins de voir déclarer nulles des factures et d'obtenir la production de factures conformes aux conditions contractuelles.

9- Par jugement contradictoire du 9 juin 2022, le tribunal judiciaire de Montpellier a :

- Déclaré nulles et infondées les factures :
 - n°612190929521 du 17 juillet 2019,
 - n°612190954056 du 7 janvier 2020,
 - n°612200984598 du 10 septembre 2020,
 - n°612200994646 du 2 décembre 2020,
 - n°612211034538 du 12 juillet 2021,
 - n°612211048419 du 29 novembre 2021,
- Dit que la SAS SAUR devra établir des factures rectificatives sur la base d'un abonnement semestriel de 52,78 €,
- Débouté la SAS SAUR de toutes ses demandes reconventionnelles,
- L'a condamnée aux dépens et à payer au syndicat des copropriétaires résidence "Nouvelle vague" une somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Dit n'y avoir lieu à suspension d'office de l'exécution provisoire.

10- Le 22 juin 2022 la SAS SAUR a relevé appel de ce jugement.

11- Par dernières conclusions remises par voie électronique le 12 août 2024, la SAS SAUR demande en substance à la cour de :

- Constaté la nullité de la décision *ayant refusé de constater l'application des textes légaux et dispositions réglementaires précités, tout en ayant décidé de fixer le montant de*

l'abonnement à la somme de 52,78 euros, se substituant ainsi aux règles de tarification et aux prérogatives de la collectivité en la matière ;

- Rejeter l'argument de l'intimé tiré des dispositions de l'article 954 du code de procédure civile, la cour étant bien saisie d'une prétention lorsqu'il est sollicité de constater la nullité du jugement, nullité de plein droit, et d'ordre public ;

Sur le fond du litige :

- Constater l'incompétence du juge judiciaire pour apprécier les arguments de l'intimé portant sur la légalité des textes et des actes administratifs ;
- Déclarer irrecevable, et en tous les cas infondé, le syndicat des copropriétaires de la résidence nouvelle vague dans l'intégralité de ses demandes, et l'en débouter ;
- Condamner reconventionnellement le syndicat, représenté par son syndic en exercice, la SARL Europa Immobilier à payer la SAS SAUR la somme de 130 975,61 € correspondant au solde de facturation restant dû à la date du 3 juin 2024, compteur d'arrosage compris, sous la réserve de la facturation ultérieure qui serait en tout ou partie non réglée ;
- Condamner le syndicat, représenté par son syndic en exercice, la SARL Europa Immobilier, à payer à la SAS SAUR une somme complémentaire de 5 000 € à titre de dommages et intérêts pour le préjudice financier et organisationnel généré par les contestations multiples du demandeur *ne pouvant être réparé par les seuls intérêts légaux* ;
- Dire et juger que les intérêts légaux sur cette somme courent à compter de la première mise en demeure du 27 février 2020 avec capitalisation des intérêts par année entière conformément à l'article 1343-2 du code civil, laquelle est de droit lorsqu'elle est sollicitée ;
- Condamner le syndicat à payer à la SAS SAUR une indemnité d'un montant de 8 000 € au titre de l'article 700 ainsi qu'aux entiers dépens de la procédure en première instance et d'appel,

Subsidiairement, s'il n'était pas fait droit à la demande d'annulation du jugement,

- Infirmer le jugement dont appel en ce qu'il a fait droit à la demande d'annulation des factures de la SAS SAUR depuis l'année 2019 et a, en conséquence, « dit et jugé » que la SAUR devrait établir des factures sur la base d'un abonnement qu' il

fixe unilatéralement à la somme de 52,78 euros ;

- Déclarer irrecevable, et en tous les cas infondé, le syndicat, en ses demandes ;
- Infirmer le jugement dont appel en ce qu'il a rejeté la demande reconventionnelle en paiement du solde de facturation non réglé par le syndicat des copropriétaires et ce depuis la facturation émise à compter de l'année 2019 et en paiement de dommages et intérêts en raison de cet important impayé ;
- Condamner le syndicat, représenté par son syndic en exercice, la SARL Europa Immobilier à payer à la SAS SAUR à la somme de 130 975,61€ correspondant au solde de facturation restant dû à la date du 3 juin 2024 sous réserve de la facturation ultérieure qui serait en tout ou partie non réglée ;
- Condamner le syndicat, représenté par son syndic en exercice, la SARL Europa Immobilier à payer à la SAS SAUR une somme complémentaire de 5 000 € à titre de dommages et intérêts le préjudice financier et organisationnel généré par les contestations multiples du demandeur ne pouvant être réparé par les seuls intérêts légaux ;
- Dire et juger que les intérêts légaux sur cette somme courent à compter de la première mise en demeure du 27 février 2020 avec capitalisation des intérêts par année entière conformément à l'article 1343-2 du code civil, laquelle est de droit lorsqu'elle est sollicitée ;

En tous les cas sur les demandes nouvelles en appel du syndicat,

- Dire irrecevable comme nouvelle en appel la demande visant à voir juger que les prochaines factures à échoir devraient être établies sur la base d'un abonnement semestriel unique de 52,78 € ; *dire irrecevable* cette demande s'agissant d'une demande in futurum le droit d'agir n'étant pas encore né ;
- En tous les cas débouter le syndicat de l'intégralité de ses demandes en appel comme mal fondées ;
- Infirmer le jugement dont appel en ce qu'il a condamné la SAS SAUR aux entiers dépens ainsi qu'à payer une somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile au syndicat ;
- Condamner le syndicat à payer à la SAS SAUR une indemnité d'un montant de 8 000 € au titre de l'article 700 ainsi qu'aux entiers dépens de la procédure en première instance et d'appel ;

- Débouter l'intimé de ses demandes en condamnation aux dépens et article 700 à l'encontre de la SAS SAUR

12- Par dernières conclusions remises par voie électronique le 29 juillet 2024, le syndicat des copropriétaires de la résidence Nouvelle vague, représenté par son syndic en exercice, le cabinet Citya étang de l'or, demande en substance à la cour de :

- Rejeter toutes conclusions contraires comme étant injustes et mal fondées ;

Sur la demande de nullité du jugement,

- Juger qu'il résulte de l'examen du dispositif des conclusions d'appel de la SAS SAUR qu'il comporte une demande de voir "constater" la nullité qui ne constitue pas une prétention saisissant valablement la cour d'appel mais d'un simple rappel de moyen ;
- Juger ne pas être valablement saisi de la demande de la SAS SAUR ; juger qu'il n'appartient donc pas à la cour de statuer, en conséquence, confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Sur le fond du litige,

- Confirmer le jugement dont appel en toutes ses dispositions ;
- Débouter la SAS SAUR de toutes ses prétentions, fins et moyens, notamment de ses demandes incidentes de paiement de la somme de 62 338,02 €, de paiement de la somme de 5 000 € à titre de dommages et intérêts et de paiement de la somme de 8 000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ; y ajoutant,
- Déclarer nulles et infondées toutes les factures émises par la SAS SAUR postérieurement au jugement entrepris et notamment la facture n°612221086902 du 30 juin 2022, la facture n°612221111363 en date du 7 décembre 2022, la facture n°612231139926 en date du 20 juillet 2023 et la facture n°612241166825 en date du 5 mars 2024 ;
- Condamner la SAS SAUR à établir des avoirs ainsi que des factures rectificatives sur la base d'un abonnement semestriel de 52,78 € ;
- Juger que les prochaines factures à échoir devront être établies sur la base d'un abonnement semestriel de 52,78 € ;

En tout état de cause,

- Condamner la SAS SAUR à verser au syndicat la somme de 8 000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance ;
- Condamner par une disposition spéciale de l'arrêt à intervenir la SAS SAUR au paiement de la totalité des émoluments de recouvrement des Commissaires de justice en vertu des dispositions de l'article 444-32 du code de commerce.

13- Vu l'ordonnance de clôture 13 août 2024.

Pour plus ample exposé des éléments de la cause, moyens et prétentions des parties, il est fait renvoi aux écritures susvisées, conformément à l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIFS

Sur la recevabilité de la demande nullité du jugement

14- le syndicat soutient au visa de l'article 954 du code de procédure civile, que la cour n'est pas valablement saisie par une demande de "constater la nullité de la décision", laquelle ne constituerait pas une prétention au sens de l'article précité.

15- la Cour de cassation a certes dans un arrêt n°18-18778 du 9 janvier 2020 dégagé de l'article 954 du code de procédure civile le principe selon lequel en l'absence de prétentions valablement énoncées au dispositif des conclusions, la cour n'était pas valablement saisie, elle n'en a pas pour autant affirmé ex abrupto que toute demande de "constater que", "dire et juger que" ne saisissait pas la cour d'une prétention valable.

C'est ainsi notamment que par un arrêt n°21-21463 du 13 avril 2023, elle a pu apprécier que la cour d'appel était valablement saisie d'une prétention formulée sous la forme de dire et juger.

16- Il incombe donc moins de s'attacher à la présentation purement formelle d'une demande de "constater " qu'à son contenu pour déterminer si elle constitue une prétention au sens de l'article 954 précité.

17- La SAUR demande en l'espèce à la cour de "constater de plus fort la nullité de la décision ayant refusé de constater l'application des textes légaux et dispositions réglementaires tout en décidant de fixer le montant de l'abonnement à la somme de 52,78€, se substituant ainsi aux règles de tarification et aux prérogatives de la collectivité en la matière."

Elle formule ainsi une véritable prétention d'annulation du jugement pour violation du principe de la séparation des pouvoirs et en saisit valablement la cour.

Sur la nullité du jugement

18- Au visa de la loi des 16-24 août 1790, du décret du 16 fructidor an III et du principe de la séparation des pouvoirs, de l'article 12 du code de procédure civile, la SAUR demande de prononcer la nullité du jugement dans les termes de sa prétention sus-énoncée.

Elle soutient qu'en refusant d'appliquer les textes légaux (article L 2224-12-4 du code général des collectivités territoriales (ci-après CGCT) et réglementaires (règlement du service de l'eau)), la décision déferée est rendue en violation du principe constitutionnel de la séparation des pouvoirs, la nullité étant d'autant plus encourue que la juridiction, se substituant aux règles de tarification pour la partie fixe et aux prérogatives de la collectivité, va décider de fixer le montant de l'abonnement à la somme de 52,78€ et *ce jusqu'à ce que l'une des parties invoque la résiliation et propose un nouveau contrat à l'autre partie.*

19- Le syndicat s'y oppose en faisant valoir que les premiers juges n'ont pas refusé d'appliquer l'article L.2224-12-4 du CGCT mais considéré qu'il ne portait pas obligation de multiplier le montant de l'abonnement par le nombre de logements desservis, pas plus que le contrat d'affermage. Il souligne les difficultés à établir que le règlement du service de l'eau a été signé et transmis à la Préfecture, trois versions successives étant produites aux débats de telle sorte que rien n'indique que le règlement du service de l'eau ait une valeur réglementaire.

20- le premier juge a statué ainsi :

“Attendu que la défenderesse fonde cette modification sur l'article L 224-12-4 du code général des collectivités territoriales et l'article 12 du règlement du-service prévoyant que dans les immeubles collectifs équipés d'un compteur unique, il sera facturé en fonction du nombre de logements composant l'immeuble, Que cependant l'article L 224-12-4-1 précité, prévoit la possibilité mais nullement l'obligation de comprendre un montant calculé indépendamment du volume d'eau consommé en fonction du nombre de logements desservis, Qu'il n'est en outre nullement démontré que le document non daté invoqué comme règlement de service ait force réglementaire ou contractuelle obligatoire et soit antérieur au contrat facture du 4 février 2016,

*Que ni l'article ni le règlement susvisé ne permettent à la S.A.S. SAUR de modifier unilatéralement un contrat antérieur et d'imposer selon son bon vouloir une tarification sans aucun élément de calcul préalable connu du co-contractant,
Que ce n'est pas sa qualité de prestataire de service public qui lui permet de le faire même pour reprendre ses erreurs,
Attendu qu'il s'ensuit que la modification de tarif imposée selon courrier du 9 mai 2019 par la S.A.S. SAUR, qui doit assumer l'erreur de tarification qu'elle a pu commettre, est sans fondement juridique, ainsi que les factures émises à sa suite et contestées par le syndicat des copropriétaires demandeur”*

21- le syndicat a saisi le premier juge aux fins d’annulation des factures et d’établissement de nouvelles factures, ce par assignation du 16 février 2021, au visa de l’article 1193 du code civil, en soutenant un moyen tenant à la modification unilatérale des modalités de tarification des charges fixes et un autre tenant à l’absence de justification du contenu des charges fixes, faisant valoir l’existence de plusieurs versions du règlement du service de l’eau.

22- les factures contestées, outre celles postérieures intégrées dans la contestation par l’actualisation des conclusions, sont fondées sur les dispositions des articles L. 2224-12-3, L. 2224-12-4 du CGCT et sur le contrat d’affermage pour la délégation du service public d’eau potable de la communauté de communes du Pays de l’Or du 22 décembre 2011 portant en annexe 5 le règlement du service d’eau potable.

23- Selon l’article L. 2224-12-3 alinéa 1 précité,
“Les redevances d'eau potable et d'assainissement couvrent les charges consécutives aux investissements, au fonctionnement et aux renouvellements nécessaires à la fourniture des services, ainsi que les charges et les impositions de toute nature afférentes à leur exécution.”

24- Selon l’article L. 2224-12-4 alinéa 1 précité,
“Toute facture d'eau comprend un montant calculé en fonction du volume réellement consommé par l'abonné et peut, en outre, comprendre un montant calculé indépendamment de ce volume en fonction des charges fixes du service et des caractéristiques du branchement, notamment du nombre de logements desservis.”

25- Selon l’article 12 du règlement du service d’eau potable, publié en préfecture le 29 décembre 2011 :

“ La facture comporte, pour l’eau potable, deux rubriques.

1) la distribution de l’eau, avec :

°une part revenant au distributeur d’eau pour couvrir les frais de fonctionnement du service

°une part revenant à la collectivité pour couvrir ses charges (investissement nécessaires à la construction des installations de production et distribution d'eau)

Chacun des ces éléments de prix se décompose en une partie fixe (abonnement) et une partie variable en fonction de la consommation :

1) la partie fixe comprend notamment :

- ° les frais de renouvellement du compteur et du branchement
- ° les frais de relève ou télérelève et de facturation
- ° une partie des charges fixes du service.

La part fixe s'établit par point de consommation.

Sont considérés comme des points de consommation :

- . Les habitations individuelles desservies par un compteur particulier
- . Les logements dans les habitations collectives
- . Tout autre branchement au réseau d'eau potable en service.

2) La partie proportionnelle correspond aux mètres cubes d'eau réellement consommés selon les modalités de l'article 23."

26- alors que le tribunal judiciaire était saisi par voie d'action, il ne pouvait valablement apprécier comme il l'a fait et aurait pu le faire par voie d'exception la légalité du règlement du service des eaux en examinant ce qui ressortait de la compétence de la juridiction administrative, à savoir le caractère exécutoire de ce règlement.

27- en procédant ainsi, le premier juge a violé le principe de la séparation des pouvoirs et le jugement sera annulé. Il le sera d'autant plus que le premier juge s'est substitué à l'autorité réglementaire en jugeant que la SAUR devait établir des factures rectificatives sur la base d'un abonnement semestriel de 52,78€.

28- le syndicat l'a d'autant plus compris qu'il agit dorénavant par voie d'action devant le tribunal administratif de Montpellier tant en annulation du nouveau contrat d'affermage du 28 novembre 2023 qu'en annulation de certaines clauses réglementaires de celui-ci, selon ses requêtes du 7 mai 2024.

29- Sur le bien ou mal fondé des facturations, la cour, qui n'a pas à se substituer à la juridiction administrative qui n'a pas été saisie d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à l'encontre du règlement du service de l'eau et/ou du service de l'assainissement, aujourd'hui largement expiré, constate qu'elle est en présence d'un ensemble textuel précité fondant la prétention de la SAUR au paiement des factures.

30- L'erreur ne crée pas le droit et le syndicat ne saurait utilement se prévaloir d'une facturation favorable antérieurement au premier semestre 2019 pour soutenir un droit acquis.

31- De l'article L. 2224-12-4 précité, qui offre une possibilité de facturer en fonction des charges fixes du service et des caractéristiques du branchement, notamment du nombre de logements desservis, de l'article 12 du règlement du service de l'eau qui édicte que chaque logement dans les immeubles collectifs est considéré comme un point de consommation d'une part fixe, la SAUR peut utilement se prévaloir d'une facturation de la part fixe par logement, donc multiplier en l'espèce la part fixe par 190 logements. Les demandes du syndicat, en ce qu'elles n'impliquent pas de se substituer à la juridiction administrative, seront rejetées.

32- Toutefois, il lui appartient, conformément à la jurisprudence du 11 janvier 2000 n° 9716530 de la première chambre civile de la Cour de cassation, de justifier des charges fixes permettant le calcul de sa facturation.

33- Alors que la demande d'en justifier lui était formulée dès le tout premier courrier du 7 septembre 2019, la SAUR n'a jamais justifié de quoi était constituée la part fixe qu'elle facturait au titre de chacun des 190 logements.

Elle ne le fait toujours pas, de telle sorte que la cour ne peut considérer qu'elle fonde utilement sa réclamation et la cour ne pourra que rejeter sa demande reconventionnelle en paiement de la somme de 130975,61€ au titre du solde de facturation restant dû au 3 juin 2024.

34- Le rejet de cette réclamation induit le rejet de la prétention indemnitaire au titre d'un préjudice financier et organisationnel.

35- Partie perdante au sens de l'article 696 du code de procédure civile, la SAUR supportera les dépens de première instance et d'appel. Les émoluments d'encaissement ou de recouvrement resteront à la charge du syndicat, pour peu qu'ils existent.

PAR CES MOTIFS

statuant contradictoirement

Déclare la cour valablement saisie d'une prétention aux fins d'annulation du jugement du tribunal judiciaire de Montpellier du 9 juin 2022

Annule le jugement dont s'agit.

Déboute les parties de l'ensemble de leurs prétentions.

Condamne la SAS SAUR aux dépens de première instance et d'appel.

Condamne la SAS SAUR à payer au syndicat de copropriétaires de la résidence Nouvelle Vague la somme de 8000€ en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT