

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-9

ARRÊT AU FOND

DU 19 NOVEMBRE 2020

N° 2020/650

Rôle N° RG 17/17008 N° Portalis DBVB-V-B7B-BBGF3

Société LEADER MENTON

Société SUAND

C/

Société LES CAMELIAS

SASU HEIR INVEST

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Jean-François JOURDAN

Me Cécile JACQUEMET

Me Pascal BARBANCON-HILLION

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de NICE en date du 30 Août 2017 enregistré au répertoire général sous le n° 16/01280.

APPELANTES

S.A.R.L. LEADER MENTON

immatriculée au RCS de NICE sous le n° B 452 152 606,

représentée par son gérant en exercice domicilié en cette qualité au siège social sis [Adresse 3]

représentée par Me Jean-François JOURDAN de la SCP JOURDAN / WATTECAMPS ET ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Thierry BENAROUSSE, avocat au barreau de PARIS

S.C.I. SUAND

représentée par son gérant domicilié en cette qualité au siège social sis [Adresse 4]

représentée par Me Jean-françois JOURDAN de la SCP JOURDAN / WATTECAMPS ET ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Thierry BENAROUSSE, avocat au barreau de PARIS

INTIMÉS

Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier LES CAMELIAS

[Adresse 3]

représenté par son syndic en exercice la SAS CABINET CLARUS, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité au siège social [Adresse 2]

représenté et assisté par Me Cécile JACQUEMET, avocat au barreau de NICE

SASU HEIR INVEST anciennement dénommée SARJEL IMMO,

prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité au siège social [Adresse 1]

représentée et assistée par Me Pascale BARBANCON-HILLION, avocat au barreau de NICE

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 07 Octobre 2020 en audience publique. Conformément à l'article 785 du code de procédure civile, Madame Pascale POCHIC, Conseiller, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Madame Evelyne THOMASSIN, Président

Madame Pascale POCHIC, Conseiller

Madame Sophie TARIN-TESTOT, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mme Josiane BOMEA.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 19 Novembre 2020.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 19 Novembre 2020.

Signé par Madame Evelyne THOMASSIN, Président et Mme Josiane BOMEA, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSE DU LITIGE

La société Leader Menton est locataire commerciale des sociétés Suand et Sarjel Immo. Elle exploite à ce titre au rez de chaussée de l'immeuble de la copropriété Les Camélias un supermarché sous l'enseigne Leader Price et un entrepôt au sein de la copropriété mitoyenne Les Garages.

Depuis l'année 2009, diverses procédures ont opposé ces sociétés au syndicat des copropriétaires de la résidence Les Camélias.

Par ordonnance du 8 janvier 2009 confirmée par arrêt irrévocable de cette cour rendu le 3 décembre 2009, le juge des référés saisi par ce syndicat a condamné les sociétés Leader Menton, Suand et Sarjel Immo à remettre en son état initial, le mur séparant les deux copropriétés dans lequel une ouverture avait été pratiquée pour permettre l'acheminement des marchandises entre le local commercial et l'entrepôt, ce dans un délai de quinze jours à compter de la signification de l'ordonnance et à peine d'astreinte provisoire de 150 euros par jour de retard pendant trois mois passé ledit délai. L'arrêt précise que la remise en état des lieux correspond à la reconstruction du mur séparatif des deux copropriétés contigües, dans son intégralité.

L'astreinte a été liquidée à la somme de 13.650 euros pour la période comprise entre le 5 février 2009 et le 5 mai 2009 par un jugement irrévocable rendu le 22 mars 2010, qui a fixé une nouvelle astreinte de 250 euros par jour de retard à compter de la notification du jugement et sans durée déterminée.

Par jugement du 18 novembre 2013, le juge de l'exécution a débouté le syndicat des copropriétaires Les Camélias de ses demandes aux fins de voir liquider cette nouvelle astreinte.

Sa décision a été infirmée par arrêt de cette cour rendu le 4 septembre 2015, signifié les 22 et 25 septembre 2015, qui a liquidé l'astreinte prononcée par jugement du 22 mars 2010 à la somme de 30.000 euros pour la période échue entre le 8 avril 2010 et l'arrêt a fixé une nouvelle astreinte provisoire de 250 euros par jour de retard à compter de la notification de la décision.

Le pourvoi formé à l'encontre de cet arrêt par la société Leader Menton a fait l'objet d'une décision de rejet en date du 30

mars 2017.

Dans l'intervalle le syndicat des copropriétaires a fait assigner les sociétés Leader Menton, Suand et Sarjel Immo devant le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Nice par exploits des 2, 8 mars 2016 et 1er avril 2016 aux fins de liquidation d'astreinte pour un montant de 30.000 euros, amplifié par conclusions postérieures à la somme de 608.040, 52 euros, outre fixation d'une nouvelle astreinte de 2000 euros par jour de retard sans limitation de durée.

Par jugement du 30 août 2017 le juge de l'exécution a :

' rejeté la fin de non recevoir tirée du défaut de qualité à agir du syndicat des copropriétaires;

' condamné in solidum les sociétés défenderesses à payer la somme de 135.500 euros au syndicat des copropriétaires au titre de la liquidation de l'astreinte provisoire pour la période comprise entre le 25 septembre 2015 et le 20 mars 2017 ;

' fixé une nouvelle astreinte provisoire d'un montant de 500 euros par jour, passé le délai de deux mois à compter de la signification de ce jugement, assortissant l'obligation de remise en état des lieux en leur état initial ;

' condamné les sociétés Leader Menton, Suand et Sarjel Immo in solidum aux entiers dépens de l'instance et au paiement de la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile;

' rejeté le surplus des demandes.

La SARL Leader Menton et la SCI Suand ont interjeté appel de cette décision par déclaration du 13 septembre 2017 mentionnant l'ensemble des chefs du dispositif du jugement . Le syndicat des copropriétaires Les Camélias en a également relevé appel par déclaration du 27 septembre 2017 visant les dispositions relatives à la liquidation de l'astreinte, la fixation d'une nouvelle astreinte et le rejet des demandes plus amples ou contraires .

Ces deux procédures d'appel respectivement enregistrées au répertoire général sous les numéros 17/17008 et 17/17558 ont été jointes par ordonnance du 23 octobre 2017.

Par dernières écritures notifiées le 20 mars 2018 les sociétés Leader Menton et Suand demandent à la cour de :

- déclarer le syndicat des copropriétaires mal fondé en son appel et l'en débouter,
- infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

- constater que le syndicat des copropriétaires fait obstruction aux travaux de remise en état du mur au plus près de son état initial en exigeant la démolition puis la reconstruction du mur,
- en conséquence, dire qu'il n'y a lieu à liquidation de l'astreinte ni à une nouvelle astreinte, ou à tout le moins limiter considérablement le montant de l'astreinte liquidée par le jugement déféré,
- dans tous les cas,
- débouter le syndicat des copropriétaires de toutes ses demandes, fins et conclusions,
- le condamner à payer à la société Leader Menton et à la SCI Suand la somme de 5.000 euros chacune à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et la somme de 4.000 euros chacune au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

Au soutien de leurs demandes les sociétés appelantes font valoir essentiellement le comportement du syndicat des copropriétaires qui fait obstacle aux travaux de parachèvement en exigeant la démolition puis la reconstruction du mur alors qu'il ne restait qu'un enduit à réaliser et deux cagibis à retirer et en refusant de surcroît de renseigner sur l'état initial du mur. Elles rappellent par ailleurs que la cour dans son arrêt du 4 septembre 2015 fixant l'astreinte dont il est demandé la liquidation, après avoir constaté le rétablissement du mur mitoyen en parpaing, a fait injonction de remettre « au plus près de son état initial le mur », sans autre précision.

Par dernières conclusions notifiées le 11 septembre 2019 le syndicat des copropriétaires demande à la cour de :

- le déclarer recevable et bien fondé en son appel;

Y faisant droit :

- réformer le jugement entrepris uniquement en ce qu'il a limité le montant de l'astreinte à la somme de 135.000 euros et statuant à nouveau :
- fixer la liquidation de l'astreinte à la somme de 642.500 euros soit 2570 jours à 250 euros pour la période du 8 avril 2010 au 20 mars 2017;

Vu les liquidations provisoires ordonnées pour un total de 34.459,48 euros,

- condamner in solidum les sociétés Leader Menton, Suand et Heir Invest à payer au syndicat des copropriétaires la différence, soit la somme de 608.040,52 euros ;
- les condamner in solidum à procéder à la remise des lieux en leur état initial à compter de la signification de l'arrêt à intervenir, sous peine d'une nouvelle astreinte de 2.000 euros par jour de retard, astreinte qui sera nullement limitée dans le temps;
- débouter les sociétés Leader Menton, Suand et Heir Invest , anciennement Sarjel Immo, de toutes leurs demandes, fins et conclusions ;
- les condamner sous la même solidarité à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 5.000 euros sur le

fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens, en ce y compris les procès-verbaux de constats d'huissier de justice et autoriser Maître Cécile Jacquemet avocat, à les recouvrer conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Après rappel des procédures ayant opposé les parties depuis 2008, le syndicat des copropriétaires fait valoir en substance :

- son habilitation à agir en liquidation des astreintes en vertu de la résolution n°15 de l'assemblée générale du 21 juin 2016,
- l'inexécution injustifiée de l'obligation de remise en état du mur en cause ainsi que constaté par procès verbaux d'huissier dont le dernier dressé le 20 avril 2017,
- l'absence de preuve de difficultés d'exécution ou de cause étrangère rapportée par les sociétés Leader Menton, Suand et Heir Invest qui invoquent une impossibilité d'exécution mais tentent en réalité de remettre en cause les décisions de justice fondant la demande l'action en liquidation d'astreinte ;
- l'absence de preuve des obstructions alléguées et les diverses démarches qu'il a entreprises (visite commune des lieux, réponse favorable aux demandes de négociation des sociétés intimées),
- la conformité des exigences de la copropriété aux prescriptions de l'arrêt du 4 septembre 2015, qui par ailleurs liste de manière précise les travaux à effectuer sur le mur, en sorte que l'impossibilité d'exécution alléguée en raison d'une obligation de faire indéterminée est infondée,
- que contrairement à ce que soutient la société Heir Invest , aucune autorisation de la SCI Suand n'est nécessaire pour entreprendre les travaux sur des lieux qui n'appartiennent qu'à cette dernière.

Par conclusions notifiées le 29 janvier 2018 la société Heir Invest , anciennement Sarjel Immo, demande à la cour de :

- réformer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la société Heir Invest, dans le cadre de liquidation d'astreinte in solidum avec les sociétés Leader Menton et Suand et prononcé une nouvelle astreinte,

En conséquence,

- constater l'impossibilité pour la société Heir Invest, anciennement dénommée Sarjel Immo, d'intervenir dans les locaux appartenant à la SCI Suand,
- en conséquence, en application de l'article L 131-4 du Code des procédures civiles d'exécution, dire que l'astreinte n'a pas lieu de s'appliquer à l'encontre de la société Heir Invest, anciennement Sarjel Immo, et qu'il y a lieu de débouter le syndicat des copropriétaires Les Camelias tant de sa demande de condamnation à l'encontre de la société Heir Invest, au titre de la liquidation de l'astreinte, que de sa demande de voir ordonner une nouvelle astreinte,
- qu'il n'y a pas lieu de prononcer une nouvelle astreinte à l'encontre de la société Heir Invest,

À titre subsidiaire,

- constater que le syndicat des copropriétaires, qui exige la démolition et la reconstruction du mur, fait obstruction aux travaux de remise en état demandés par la société Leader Menton,
- dire et juger que la remise au plus près de l'état initial du mur séparatif est inexécutable, en raison de l'absence de précision du syndicat des copropriétaires, dans son refus de répondre à toutes demandes présentées par la société Leader menton,
- constater qu'en conséquence, la société Heir Invest, venant aux droits de la société Sarjel Immo, ne peut remplir une obligation indéterminée et, quoiqu'il en soit, la société Heir Invest, n'a aucune qualité pour intervenir sur le mur coté copropriété les Camélias,
- en conséquence, dire n'y avoir lieu à prononcer une liquidation d'astreinte ou la ramener à un montant de 1 euro,
- en tous les cas,
- condamner le syndicat des copropriétaires au paiement de la somme de 4.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Au soutien de ses demandes l'intimée fait valoir :

- l'impossibilité pour elle d'intervenir sur le mur situé au droit des locaux appartenant à la copropriété Les Camélias et dans le local propriété de la SCI Suand occupé par la société Leader Menton,
- l'absence de précision de l'obligation de remise en état du mur en son état initial et le comportement du syndicat des copropriétaires qui n'explicite pas plus les travaux à entreprendre et refuse de répondre aux demandes de la société Leader Menton.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 10 décembre 2019 et notifiée aux parties par RPVA à 08h49.

Le même jour à 09h59 les sociétés Leader Menton et Suand ont notifié de nouvelles écritures

et trois nouvelles pièces numérotées 9 à 11.

L'affaire fixée à l'audience du 8 janvier 2020 a été renvoyée à la demande des parties, en raison d'un mouvement de grève des avocats, à l'audience du 7 octobre 2020.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Aux termes de l'article 783 Code de procédure civile, dans sa rédaction antérieure au décret n°2019-1333 du 11 décembre 2019 applicable à l'instance, après l'ordonnance de clôture, aucune conclusion ne peut être déposée ni aucune pièce produite aux débats, à peine d'irrecevabilité prononcée d'office.

Les dernières conclusions et les pièces 9,10 et 11 ont été notifiées par les sociétés Leader Menton et Suand le 10 décembre 2019 à 09h59, après que l'ordonnance de clôture, dont la révocation n'a pas été sollicitée, ait été rendue le même jour et notifiée par RPVA à 08h49. Elles sont donc irrecevables en vertu des dispositions susvisées, peu important comme le soutiennent les sociétés appelantes par note du 7 octobre 2019, que la violation du principe du contradictoire n'ait pas été soulevée par les autres parties.

En sorte que la cour statuera au vu des pièces et écritures notifiées par ces sociétés le 20 mars 2018 rappelées à l'exorde du présent arrêt.

D'autre part, bien que les sociétés Leader Menton et Suand aient interjeté appel de l'ensemble des chefs du dispositif du jugement déferé, le rejet par le premier juge de la fin de non recevoir tiré du défaut de qualité à agir du syndicat des copropriétaires ne fait pas l'objet de critique et sera en conséquence confirmé.

Au fond, selon l'article L.131-4 du Code des procédures civiles d'exécution le montant de l'astreinte est liquidé en tenant compte du comportement de celui à qui l'injonction a été adressée et des difficultés qu'il a rencontrées pour l'exécuter, l'astreinte pouvant être supprimée en tout ou partie s'il est établi que l'inexécution ou le retard dans l'exécution provient en tout ou partie d'une cause étrangère.

L'obligation mise à la charge des sociétés Leader Menton, Suand et Heir Invest, anciennement

Sarjel Immo, par ordonnance du 8 janvier 2009 et l'arrêt confirmatif du 9 décembre 2009, est de remettre en son état initial le mur séparant les deux copropriétés, dans lequel une ouverture avait été pratiquée pour permettre l'acheminement des marchandises entre le local commercial et l'entrepôt, la remise en état des lieux correspondant, ainsi que précisé par l'arrêt susvisé, à la reconstruction du mur séparatif des deux copropriétés contigües, dans son intégralité.

De sorte que les sociétés appelantes ne sont pas fondées à soutenir que l'injonction visait sans plus de précision à remettre ce mur « au plus près de son état initial », en se prévalant des motifs du précédent arrêt de cette cour rendu le 4 septembre 2015 statuant sur une précédente action en liquidation de l'astreinte, qui avait relevé qu'il convenait qu'elles prennent contact avec le syndicat des copropriétaires pour réaliser ce mur au plus près de l'état initial tel que décrit par ce dernier.

A la lecture des procès verbaux de constat d'huissier de justice produits et des décisions de justice intervenues, l'historique du litige peut être résumé comme suit : Pour permettre l'acheminement des marchandises entre son

entrepôt loué à la société Heir Invest anciennement dénommée Sarjel Immo, et son magasin loué à la SCI Suand, la société Leader Menton a créée sans autorisation au début de l'année 2008, une ouverture dans le mur litigieux, puis nonobstant les termes de l'ordonnance de référé du 8 janvier 2009, elle a procédé au mois de mars 2009 à l'abattement intégral de ce mur.

A l'issue de l'arrêt confirmatif du 9 décembre 2009, un mur en parpaing a été reconstruit au début de l'année 2010, laissant cependant subsister une ouverture d'une largeur d'environ 1m,50. Cette exécution partielle de l'injonction a justifié une première liquidation de l'astreinte et le prononcé d'une astreinte plus comminatoire par jugement du 22 mars 2010.

L'ouverture a été rebouchée courant 2013, cependant l'arrêt du 4 septembre 2015 ayant liquidé cette nouvelle astreinte, a relevé que s'il était justifié de la reconstruction du mur séparatif et de la fermeture de la porte réalisée sans autorisation, cette reconstruction s'était effectuée avec des parpaings de différentes épaisseurs laissant apparaître la trace de cette ouverture, ces parpaings étant à nu et le mur comprenant des mezzanines métalliques.

Depuis le prononcé de cette décision, aucun nouvel état de travaux n'est produit par les trois sociétés débitrices de l'obligation, auxquelles incombent la charge de la preuve de l'exécution.

Pour sa part le syndicat des copropriétaires communique un dernier procès verbal d'huissier de justice dressé le 20 avril 2017 constatant que le mur litigieux est demeuré en l'état et que les deux mezzanines accolées à ce mur aux extrémités de l'ouvrage sont toujours en place.

La SAS Heir Invest, anciennement dénommée Sarjet Immo dont le gérant était également le représentant légal de la société Leader Menton, et qui a été condamnée avec cette dernière et la SCI Suand à la remise en état du mur litigieux, ne peut se prévaloir d'une impossibilité d'exécution motif pris que les travaux à exécuter le sont dans les locaux des sociétés appelantes auxquels elle ne peut accéder, sauf à remettre en cause l'ordonnance du 8 janvier 2009 et l'arrêt confirmatif irrévocable du 9 décembre 2009.

Les sociétés Leader Menton et Suand invoquent quant à elles, une impossibilité d'exécution résultant de l'absence de justification par le syndicat des copropriétaires de l'état initial du mur et partant, l'incertitude des travaux à réaliser pour satisfaire à l'injonction et elles estiment infondées les exigences de ce syndicat qui réclamerait, selon le compte rendu fait le 9 décembre 2015 par le responsable technique du magasin Leader Price, d'une visite contradictoire des lieux réalisée le même jour :

- « la réfection du mur en parpaings avec une épaisseur identique à la structure d'encadrement (0.20 ou 0.25 m). Y compris un doublage placo de ce mur. Le mur actuel est à casser et à refaire.
- dépose de la mezzanine métallique sur la droite du mur. De ce fait il faut déplacer le TGBT qui est à l'étage.

- dépose du bureau et son étage sur la gauche du mur, qu'il considère comme une mezzanine métallique.
- dépose de tous câblages d'alimentation électrique, froid et informatique. »

Toutefois il se déduit de l'analyse des différents constats réalisés les 25 avril 2008, 31 mars 2009 et 10 avril 2009, 25 janvier 2010, 29 octobre 2015, 22 janvier 2016, 10 octobre 2016 et 20 avril 2017 par le même huissier de justice, soit depuis la première ouverture non autorisée pratiquée début 2008 dans le mur litigieux, intégralement détruit au début de l'année suivante, puis partiellement reconstruit courant 2010, avec rebouchage en 2013 de l'ouverture qui avait été laissée en place, des renseignements suffisants sur l'état initial de ce mur dont la reconstruction n'est pas conforme à l'origine puisque :

- en retrait par rapport au mur initial,
- avec agglos montés à l'état brut,
- auxquels est accolée coté droit une mezzanine perchée sur une structure métallique boulonnée sur un pilier dudit mur,
- coté gauche une seconde mezzanine accolée à la maçonnerie restante du mur d'origine surmontant pour partie la porte rebouchée qui donnait sur le magasin,
- la présence de plusieurs câbles et conduits traversant le mur d'agglos pour ressortir coté magasin, tant sous la mezzanine de droite qu'en limite de celle de gauche.

Les sociétés appelantes ne sont donc pas fondées à soutenir que seuls restent à réaliser l'enlèvement des deux mezzanines et la pose d'un enduit, dont un devis a été soumis au syndicat des copropriétaires le 18 avril 2017, et à exciper d'une opposition abusive du syndicat des copropriétaires à ces travaux, alors qu'ils sont insuffisants à satisfaire à l'injonction judiciaire.

C'est donc à raison que le premier juge a retenu l'absence injustifiée d'exécution intégrale de l'obligation mise à la charge des sociétés Leader Mention, Suand et Sarjet Immo, devenue Heir Invest, et qu'il a liquidé l'astreinte ainsi qu'il l'a fait et pour la période comprise entre le 25 septembre 2015, date de la signification de l'arrêt du 4 septembre 2015, et le 20 mars 2017.

La demande du syndicat des copropriétaires tendant, pour infirmation, à obtenir liquidation de l'astreinte à hauteur de la somme de 608.040 euros pour la période du 8 avril 2010 au 20 mars 2017, déduction faite des « liquidations provisoires » ordonnées pour un total de 34.459,48 euros, est irrecevable comme se heurtant à l'autorité de la chose jugée attachée à la précédente décision de liquidation d'astreinte rendue le 4 septembre 2015, pour la période ayant couru entre le 8 avril 2010 et le 4 septembre 2015.

Par ailleurs c'est à juste titre et compte tenu de la défaillance persistante des débitrices de l'obligation, dont on peut

admettre qu'elles connaissaient l'aspect antérieur du mur qu'elles ont détruit, que la juridiction de première instance a prononcé une nouvelle astreinte provisoire plus comminatoire justement fixée à la somme de 500 euros par jour de retard.

La solution donnée au litige conduit à confirmer le rejet par le premier juge de la demande de dommages et intérêts pour procédure abusive présentée par les sociétés Suand et Leader Menton, et à écarter leur nouvelle demande formée à ce titre en cause d'appel.

Il résulte de l'ensemble des éléments qui précèdent que le jugement entrepris doit être confirmé en toutes ses dispositions.

Le sort des dépens et de l'indemnité de procédure a été exactement réglé par le premier juge.

A hauteur de cour, il convient d'accorder au syndicat des copropriétaires, contraint d'exposer de nouveaux frais pour se défendre, une indemnité complémentaire sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile dans les conditions précisées au dispositif ci-après et comprenant les frais de procès verbaux de constat d'huissier dressés les 29 octobre 2015, 22 janvier 2016, 10 octobre 2016 et 20 avril 2017 qui ne relèvent pas des dépens au sens de l'article 695 du Code de procédure civile.

Partie perdante, les sociétés appelantes et la SAS Heir Invest supporteront les dépens d'appel et seront déboutées de leurs demandes fondées sur les dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La cour, après en avoir délibéré, statuant par arrêt contradictoire prononcé par mise à disposition au greffe,

DÉCLARE IRRECEVABLES les pièces et conclusions notifiées par la SARL Leader Menton et la SCI Suand le 10 décembre 2019,

CONFIRME en toutes ses dispositions le jugement déféré,

Y ajoutant,

CONDAMNE in solidum la SARL Leader Mention, la SCI Suand et la SAS Heir Invest à payer au syndicat des copropriétaires Les Camelias la somme de 5000 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,

REJETTE les autres demandes,

CONDAMNE in solidum la SARL Leader Mention, la SCI Suand et la SAS Heir Invest aux dépens d'appel avec droit de recouvrement direct des frais dont elle aura fait l'avance sans avoir reçu provision préalable au profit de Me Jacquemet, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

LE GREFFIERLE PRESIDENT