COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-5

ARRÊT AU FOND

DU 16 JANVIER 2020

lv

N°2020/ 35

Rôle N° RG 18/03968 - N° Portalis DBVB-V-B7C-BCB2X

Syndicat des copropriétaires BAIE AZUR

C/

Syndicat des copropriétaires LE BLEU AZUR

Copie exécutoire délivrée le :

à :

SCP BERARD & NICOLAS

SCP ARTAUD BELFIORE CASTILLON GREBILLE-ROMAND

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de NICE en date du 08 Février 2018 enregistré au répertoire général sous le n° 16/02012.

APPELANT

Syndicat des copropriétaires BAIE AZUR, sis [Adresse 1], pris en la personne de son syndic en exercice, la SAS CABINET BUSSUTIL, dont le siège est à [Adresse 1], lui-même pris en la personne de son représentant légal en exercice domicilié es qualité audit siège

représenté par Me Etienne BERARD de la SCP BERARD & NICOLAS, avocat au barreau de NICE, plaidant

INTIME

Syndicat des copropriétaires LE BLEU AZUR, sis [Adresse 2], pris en la personne de son Syndic en exercice la SARL AZURMER IMMOBILIER, dont le siège social est situé [Adresse 3]

représenté par Me Laurent BELFIORE de la SCP ARTAUD BELFIORE CASTILLON GREBILLE-ROMAND, avocat au barreau de NICE substituée par Me Thomas CONTRERES, avocat au barreau de NICE, plaidant

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 785 et 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 26 Novembre 2019 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Marie-Florence BRENGARD, Président, et Madame Laetitia VIGNON, Conseiller, chargés du rapport.

Madame Laetitia VIGNON, Conseiller, a fait un rapport oral à l'audience, avant les plaidoiries.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Madame Marie-Florence BRENGARD, Président

Madame Hélène GIAMI, Conseiller

Madame Laetitia VIGNON, Conseiller

Greffier lors des débats : Madame Danielle PANDOLFI.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 16 Janvier 2020..

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 16 Janvier 2020.

Signé par Madame Marie-Florence BRENGARD, Président et Madame Danielle PANDOLFI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSE DU LITIGE

La copropriété BAIE AZUR à Nice résulte du regroupement de plusieurs parcelles de la ZAC COPPET RENOIR en une seule parcelle cadastrée MO [Cadastré 1], sur laquelle ont été édifiés deux bâtiments A5 et A4 dont les accès sont respectivement [Adresse 1].

Le bâtiment A5 est entouré d'un jardin, à l'arrière duquel est située la parcelle MO [Cadastré 2] constituant la copropriété BLEU AZUR sur laquelle ont été construits deux immeubles.

La copropriété BLEU AZUR bénéficie notamment de deux servitudes de passage qui sont mentionnées dans l'acte notarié du 08 juillet 1988:

- une servitude de passage piétons et véhicules depuis la rue [Adresse 4] grevant les anciennes parcelles MO [Cadastré 3] et [Cadastré 4] (fondues dans la parcelle MO [Cadastré 1]), servitude qui constitue la rue Louis de Coppet et qui permet d'accéder à la façade Ouest de la parcelle MO [Cadastré 2] (copropriété BLEU AZUR),

- une servitude de passage piétons grevant les parcelles anciennement MO [Cadastré 4],[Cadastré 5],[Cadastré 6],[Cadastré 7], [Cadastré 8] (regroupées actuellement dans la parcelle MO [Cadastré 1], propriété de BAIE AZUR), qui relie la [Adresse 5] à la façade Sud BLEU AZUR en passant à travers le jardin de BAIE AZUR.

Se prévalant de cette servitude piétonne la reliant à la [Adresse 5] et au motif que certains copropriétaires rencontrent d'importantes difficultés avec le fonds servant concernant l'exercice de leurs droit de passage compte tenu notamment de l'installation de portillons, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé BLEU AZUR a fait assigner le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé BAIE AZUR devant le tribunal de grande instance de Nice.

Par jugement contradictoire en date du 08 février 2018, le tribunal de grande instance de Nice a:

- dit n'y avoir lieu à prescription,

- condamné le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé BAIE AZUR à:

* la remise d'une clé mécanique à tous les copropriétaires BLEU AZUR,

* la mise en place d'un système sécurisé permettant l'ouverture automatique en cas de panne électrique,

* la mise en place d'un système de clé VIGIK pour permettre l'accès des pompiers, SAMU, médecins, autres professionnels pouvant bénéficier de ce service,

- la remise entre les mains du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé BLEU AZUR des moyens permettant la gestion totale et autonome du système d'ouverture/ fermeture du portillon permettant ainsi à la copropriété BLEU AZUR de pouvoir gérer elle-même sa propre porte d'entrée et notamment le changement de code ainsi que la plage horaire où le portail sera ouvert afin de permettre la libre circulation des biens et des personnes comme cela est prévu par la servitude,

* la mise en place, sur la façade ou la clôture de l'immeuble BAIE AZUR, à un emplacement à définir présentant toutes les garanties d'une bonne visibilité, de tout dispositif permettant aux résidents de l'immeuble BLEU AZUR d'être accessibles et identifiables par leurs visiteurs,

- condamné le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé BAIE AZUR à autoriser le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé BLEU AZUR au niveau de [Adresse 2], à côté des plaques signalétiques déjà installées, à apposer des plaques pour les professionnels et tout dispositif permettant aux occupants de l'immeuble de se faire voir et connaître leurs voisins,

- rejeté la demande d'astreinte,

- condamné le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé BAIE AZUR à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé BLEU AZUR la somme de 2.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- rejeté la demande du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé BAIE AZUR sur le même fondement,

- débouté les parties de leurs autres demandes,

- ordonné l'exécution provisoire,

- condamné le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé BAIE AZUR aux dépens.

Par déclaration en date du 02 mars 2018, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé BAIE AZUR a interjeté appel de ce jugement.

Aux termes de ses dernières conclusions signifiées par RPVA le 08 novembre 2019, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé BAIE AZUR demande à la cour de:

- infirmer la décision contestée et statuant à nouveau,

- dire et juger prescrite l'action du syndicat BLEU AZUR relativement à la pose de portillons en application des articles 2265 et 266 anciens du code civil,

- dire et juger que le trouble de l'exercice du droit de passage à pied alors que le syndicat des copropriétaires demandeur possède plusieurs autres accès n'est pas justifié, ni établi,

- subsidiairement, dire n'y avoir lieu à statuer sur la remise de clés et autres systèmes, les portillons étant désormais dépourvus de tout système de fermeture,

- dire et juger que la servitude conventionnelle en objet est strictement limitée à un passage piétonnier,

En conséquence infirmant le jugement,

- débouter le syndicat demandeur de sa demande de condamnation du syndicat des copropriétaires BAIE AZUR de

procéder à la mise en place ' sur la façade ou la clôture de l'immeuble BAIE AZUR, à un emplacement à définir présentant toutes les garanties d'une bonne visibilité, de tout dispositif permettant aux résidents de l'immeuble BLEU AZUR d'être accessibles et identifiables par leurs visiteurs, '

- débouter le syndicat demandeur de sa demande de condamnation du syndicat des copropriétaires BAIE AZUR 'd'autoriser au niveau de [Adresse 2], à côté des plaques signalétiques déjà installées, à apposer des plaques pour les professionnels et tout dispositif permettant aux occupants de l'immeuble de se faire voir et connaître leurs voisins, '
- condamné le syndicat intimé à payer la somme de 5.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance et d'appel.

Il conclut en premier lieu à la prescription de l'action du syndicat intimé aux motifs que:

- celui-ci soutient que le système de fermeture du portillon constituerait une gêne au droit de passage,
- les portillons litigieux ont été installés en 1994, comme il en justifie par la production d'un certain nombre de pièces (procès-verbal d'assemblée générale du 20 juin 1994, devis relatifs aux portails datant de 1993 et état des dépenses pour l'exercice 1994,)
- en application des articles 2265 et 2266 anciens du code civil, l'action titulaire d'un droit de passage se prescrit par 10 ans.

Sur le fond, il expose que le droit de passage s'est toujours exercé librement et n'a donné lieu à aucun incident durant de nombreuses années, étant souligné qu'en tout état de cause, suite au jugement querellé, il a neutralisé les systèmes d'ouverture du portillon, de sorte qu'à ce jour les demandes du syndicat intimé ont été pleinement satisfaites puisque le portillon étant désormais ouvert sans discontinuer, il n'existe plus d'entrave au droit de passage.

Il soutient que le fonds BLEU AZUR n'est aucunement enclavé, que celui-ci bénéficie de fait de trois accès possible, que l'intimé échoue à démontrer un quelconque entrave à son droit de passage:

- le portillon fonctionne à l'aide d'un digicode et tout changement de code par BAIE AZUR est toujours communiqué quelques jours avant son application effective,
- il est parfaitement inopérant de prétendre que cette situation gênerait l'intervention des services de secours, lesquels ne peuvent accéder à la propriété BLEU AZUR que par l'entrée véhicules située [Adresse 6] et ne peuvent en aucun cas emprunter le passage reliant la [Adresse 5] à BLEU AZUR (trop étroit),
- l'intimé allègue d'entraves concernant l'accès à un autre passage distinct des deux servitudes conventionnelles de passage, dit ' [Adresse 1]' sans davantage ne justifier.

Il estime que la copropriété BLEU AZUR qui, bénéficie d'une servitude de passage piétons ([Adresse 2]) qui n'est nullement contestée, cherche sous divers prétextes à son droit d'entrave, d'imposer l'installation de divers dispositifs pour un coût exorbitant et fait grief au premier juge d'avoir consacré un droit autonome du fonds dominant à gérer un système de fermeture, alors qu'aucune entrave n'était constatée.

Il reproche également au premier juge d'avoir autorisé le syndicat intimé à opposer des plaques et enseignes sur les parties communes de la copropriété BAIE AZUR, au mépris du règlement de copropriété BLEU AZUR (article 16) et de la servitude conventionnelle instituée dans les titres qui n'a d'autre portée que le passage qu'elle confère à la copropriété BLEU AZUR.

Il souligne qu'aucune référence n'est faite à une éventuelle possibilité pour les copropriétaires du fonds dominant de pouvoir disposer des parties communes de l'immeuble BAIE AZUR, que la façade et la clôture visées par le jugement entrepris sont non seulement indiscutablement la propriété de BAIE AZUR mais aussi hors de l'assiette de la servitude dont bénéficie l'intimé.

Il relève que le syndicat intimé ne peut à la fois déplorer la présence d'un portail fermé puis, devant la cour, se plaindre d'un portail ouvert, d'autant que:

- le fonds dominant bénéficie d'un passage à pied et le seul droit des copropriétaires de ce fonds est de passer,
- le fonds servant ne doit pas entraver ce passage ou le rendre plus incommode, mais reste propriétaire de la parcelle grevée, de sorte qu'il peut parfaitement se clore et n'a aucune obligation de maintenir ou de poser un portillon.

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé BLEU AZUR, dans ses dernières conclusions notifiées par RPVA le 08 novembre 2019, demande à la cour de:

Vu les dispositions des articles, 544, 651, 686 et suivants, 701 et suivants du Code civil,

Vu les dispositions de l'article 1240 du Code civil (en vigueur depuis le 10.02.2016),

Vu le jugement entrepris,

- dire et juger que la servitude de passage s'éteint par 30 ans à compter de la dernière utilisation du titulaire,

- dire et juger que le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé

« LE BLEU AZUR » bénéficie de deux servitudes de passage conventionnelles dues par la copropriété voisine dénommée « BAIE AZUR » selon acte notarié du 08 juillet 1988,

- dire et juger que les copropriétaires de l'immeuble « LE BLEU AZUR » rencontrent d'importantes difficultés avec la copropriété servante, tant concernant l'exercice de leur droit de passage vers la rue de France que sur l'exercice des droits des copropriétaires de l'immeuble.

- dire et juger que les portillons installés et notamment celui situé au niveau du [Adresse 2] constituent une véritable entrave à l'exercice du droit de passage dont bénéficient les copropriétaires de l'immeuble « LE BLEU AZUR ».,

- dire et juger que les copropriétaires du SDC « LE BLEU AZUR » ne sont pas dotés d'une clé de secours mécanique en cas de panne électrique ou dysfonctionnement du digicode, ne sont informés que tardivement des changements de codes du portillon avant son effectivité, que le système actuel ne permet pas l'intervention des services de secours ni l'évacuation rapide de la copropriété en cas de nécessité,

- dire et juger que les commerçants et professions libérales exerçant leurs activités dans l'immeuble « LE BLEU AZUR » rencontrent des difficultés injustifiées pour l'accès de leur clientèle et fournisseurs à leurs locaux et concernant leur localisation,

-dire et juger que les droits de passage du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « LE BLEU AZUR » et les entraves commises par la copropriété voisine sont particulièrement bien établies,

- dire et juger que le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « BAIE AZUR » n'était pas autorisé à, de son propre chef et à l'encontre du jugement entrepris attaché de l'exécution provisoire, neutraliser les portails,

- dire et juger que cette décision unilatérale est dictée par une intention de nuire,

caractérisant un abus de droit de propriété, et constitue en tout état de cause un trouble anormal de voisinage,

- dire et juger que le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé « BAIE AZUR » refuse l'apposition de plaques professionnels aux copropriétaires de l'immeuble « LE BLEU AZUR ,

- dire et juger que pourtant Me [U] a pu constater au niveau de l'entrée du [Adresse 1], que les commerçants et professionnels occupant l'immeuble « BAIE AZUR » disposaient de « plaques signalétiques en façade ».

- dire et juger que le refus d'apposer des plaques n'est pas motivé, constitue une entrave non justifiée et préjudiciable au Syndicat des copropriétaires « LE BLEU

AZUR ».

- dire et juger que ce refus est dicté par une intention de nuire, caractérisant un abus

de droit de propriété, et constitue en tout état de cause un trouble anormal de

voisinage.

En conséquence,

- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions

Et y ajoutant,

- condamner le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé « BAIE AZUR », à exécuter chacune des dispositions du jugement entrepris et confirmées par la Cour, sous astreinte de 500,00 € par jour de retard à compter de la décision à intervenir,

- condamner le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé

« BAIE AZUR », à verser au Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « LE BLEU AZUR » la somme de 10.000,00 € au titre des préjudices subis,

- débouter le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé « BAIE AZUR » de toutes ses demandes, fins et prétentions.

- condamner le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé

« BAIE AZUR » au paiement de la somme de 2.500,00 € au titre de l'article 700 du

Code de procédure civile, outre les entiers dépens.

Il s'oppose à la fin de non recevoir tirée de la prescription de son action invoquée par la partie adverse, contestant non seulement l'allégation selon laquelle les portillons ont été installés en 1994 mais soutenant qu'en tout état de cause, il existe en la matière une prescription trentenaire, en application de l'article 2227 du code civil. Il précise que les textes invoqués par le syndicat appelant ne sont pas relatifs à la prescription extinctive mais à la prescription acquisitive, que l'usucapion abrégée nécessite que soit acquis de bonne foi et par juste titre un immeuble, articles qui ne sont pas applicables en l'espèce et le syndicat BAIE AZUR doit démontrer que l'action réelle immobilière dont bénéficie la copropriété voisine relative au maintien de sa servitude sur le passage sur lequel est installé le portail, ferait l'objet d'une prescription extinctive au sens de l'article 2227 du code civil, soit trentenaire. Il relève qu'en l'espèce, le syndicat appelant est dans l'impossibilité de déterminer le point de départ du délai de prescription de son action.

Sur le fond, il soutient que le portillon installé de manière discrétionnaire, sans consultation, par le syndicat appelant, constitue une véritable entrave à l'exercice du droit de passage dont bénéficient les copropriétaires de l'immeuble BLEU AZUR:

- ces derniers ne sont pas dotés d'une clé de secours mécanique, indispensable en cas de panne du digicode,

- le système actuel ne permet pas l'accès aux services des secours,

- il n'existe aucun parlophone ou boîte aux lettres [Adresse 5] permettant d'identifier les copropriétaires de l'immeuble BLEU AZUR,

- la situation d'enclave, les droits de passage de la copropriété BLEU AZUR et les entraves commises la copropriété

adverses sont incontestablement établies, d'autant que le passage véhicules/ piétons prévu pour relier la [Adresse 5] et la rue Louis de Coppet a également été fermé par deux portillons.

Il en conclut que la servitude de passage principale donnant un accès direct sur la [Adresse 5] n'est pas respectée par le syndicat appelant, que contrairement aux affirmations adverses, elle ne dispose pas de 4 accès différents sur la voie publique et qu'il importe peu qu'elle soit enclavée ou non, dès lors que le servitude litigieuse est une servitude conventionnelle et non une servitude légale mise en place pour cause d'enclave.

Il reproche au syndicat appelant, alors que le jugement entrepris était assorti de l'exécution provisoire, d'avoir purement et simplement supprimé la protection laissant le portail ouvert, jour et nuit, au mépris des obligations mises à sa charge par le tribunal, de sorte qu'il est fondé en son appel incident tendant à assortir les différentes condamnations de la partie appelante d'une astreinte.

Il fait valoir que ce choix délibéré de neutraliser le portail sécurisé est constitutif:

- d'un abus de propriété: l'opération réalisée est d'une part, illicite car contraire aux prescriptions du jugement frappé d'appel et, d'autre part, économiquement non viable puisque le syndicat appelant a décidé de mettre en place un grillage de protection le long de la servitude de passage avant d'éviter toute intrusion au sein de son immeuble, choix effectué dans le seul but de nuire à la copropriété BLEU AZUR, puisqu'il s'agit de la priver d'user librement et en sécurité sa servitude de passage,
- en tout état de cause, d'un trouble anormal de voisinage, puisque la neutralisation des portillons engendre des risques d'insécurité et de dégradations des deux copropriétés.

Il sollicite l'autorisation d'apposer des plaques professionnelles et tout dispositif permettant d'assurer une bonne visibilité de tous les occupants aux motifs que:

- les copropriétaires de l'immeuble BLEU AZUR, professionnels ou non, rencontrent les plus grandes difficultés pour être localisés par les tiers, extérieurs à la copropriété,
- ce défaut de visibilité occasionne des gênes quotidiennes pour la réception des livraisons, de la clientèle ou des patients, avec des répercussions néfastes sur les activités des professionnels,
- le propriétaire du fonds dominant doit pouvoir prétendre à des servitudes accessoires, telles l'apposition des plaques nécessaires à l'identification des copropriétaires bénéficiaires de la servitude, de sorte que le refus du syndicat appelant de laisser aux membres de la copropriété BLEU AZUR la possibilité d'apposer des plaques ou des enseignes est injustifié d'autant que la demande ne concerne pas les entrées de l'immeubles BAIE AZUR mais porte sur le muret et le portillon installé par le syndicat appelant sur le passage donnant accès à l'immeuble BLEU AZUR,
- l'apposition de telles plaques n'aggrave en rien la condition dont est affectée la servitude de passage et le refus adverse

caractérise un abus de droit de propriété ou à, tout le moins, un trouble anormal de voisinage.

La procédure a été clôturée par ordonnance rendue le 12 novembre 2019 à 8h29.

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier BLEU AZUR a notifié de nouvelles conclusions par RPVA le 12 novembre 2019 à 12h51.

MOTIFS

Les conclusions du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier BLEU AZUR signifiées le 12 novembre 2019, postérieurement à la clôture de l'instruction, doivent être déclarées irrecevables en application de l'article 783 du code de procédure civile.

Sur la prescription

Le syndicat des copropriétaires BAIE AZUR invoque la prescription de l'action de l'intimé, considérant qu'en application des articles 2265 et 226 anciens du code civil, l'action du titulaire du droit de passage se prescrit pas dix ans et que les portillons à l'origine de la gêne invoquée ont été installés en 1994.

Les articles invoqués ne sont pas applicables puisqu'ils concernent l'usucapion abrégée, sont relatifs à une prescription acquisitive et que le syndicat des copropriétaires BAIE AZUR n'a pas à démontrer qu'il aurait usucapié la propriété des portillons en cause.

En effet, il n'est pas contesté que ces portillons ont été installés sur un passage grevé d'une servitude mais qui appartiennent à la copropriété BLEU AZUR.

Il convient, comme le souligne à juste titre l'intimé, de faire application de l'article 2227 du code civil, en vertu duquel les actions réelles et immobilières se prescrivent par trente ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Il appartient en conséquence à l'appelant de démontrer que l'action réelle immobilière dont bénéficie l'intimé relative au maintien de sa servitude de passage sur lequel est installé le portail en cause, ferait l'objet d'une prescription extinctive

et trentenaire, ce qu'il ne fait pas puisque quel que soit le point de départ allégué qui ne peut en tout état de cause être antérieur à 1994, date alléguée de l'installation du portail, l'action n'était pas prescrite au moment de l'introduction de l'instance par acte du 05 avril 2016.

La fin de non recevoir tirée de la prescription des demandes du syndicat des copropriétaires BLEU AZUR doit être rejetée et le jugement entrepris confirmé sur ce point.

Sur le fond

Sur le droit de passage

En vertu de l'article 701 alinéa 1 du code civil, le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode.

En application de l'article 702 du code civil, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier.

Aux termes de l'acte notarié du 08 juillet 1988, le fond appartenant au syndicat des copropriétaires BLEU AZUR bénéficie de deux servitudes conventionnelles de passage sur le fonds du syndicat des copropriétaires BAIE AZUR, dans les conditions suivantes:

a) Les parcelles cadastrées section MO n°[Cadastré 3], 14 rue Louis de Coppet pour 172 m² et 398, [Adresse 7] pour 597 m² (fonds servant- actuellement BAIE AZUR) sont grevées d'une servitude réelle et perpétuelle de passage au profit de la parcelle cadastrée section MO n° [Cadastré 2] [Adresse 7] pour 1.750m² (fonds dominant- actuellement BLEU AZUR) la plus étendue qu'il soit et sur une bande de passage de 6m de large en son extrémité Ouest et de 5m de large en son extrémité Est, en limite Nord des fonds servant et figurant en teinte rouge hachurée sur plan.

Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et en toute heure et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs de la parcelle cadastrée section MO n°[Cadastré 2] et par toutes personnes, pour se rendre à ladite parcelle et en revenir avec tous animaux, instruments, machines, véhicules automobiles, engins de chantier et autres choses nécessaires à l'utilisation dudit fonds en ce compris le passage en dessous en vue notamment de l'installation ou l'entretien d'un quelconque réseau d'alimentation ou d'évacuation (...)

b) Les parcelles cadastrées section MO n°[Cadastré 4], [Adresse 7] pour 597 m², [Adresse 6] pour 631m², MO n°[Cadastré 6] [Adresse 8] pour 22 m², MO n° [Cadastré 7] rue Bari-vieil pour 96 m², MO n° [Cadastré 8], [Adresse 9] pour 78 m² constituant les fonds servant (actuellement BAIE AZUR) sont grevées d'une servitude réelle et perpétuelle de passage piétonnier au profit de la parcelle cadastrée section M n° [Cadastré 2] [Adresse 7] constituant le fonds dominant (

actuellement BLEU AZUR). (...) Cette servitude de passage s'exerce sur une bande de terrain constituant une allée pour piétons sous le bâtiment A(et permet l'accès à la parcelle MO n° [Cadastré 2] à partir de la [Adresse 5]. Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et en toute heure dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs de la parcelle cadastrée section MO n°[Cadastré 2] et par toutes personnes pour se rendre à ladite parcelle et en revenir. Il est toutefois limité au seul usage des piétons.'

La seconde servitude consistant en un droit de passage piétonnier constituée d'une allée permettant d'accéder au fonds dominant par la [Adresse 5] est l'objet du présent litige, le syndicat intimé soutenant que l'installation d'un portillon avec fermeture électrique à l'entrée de l'allée et digicode constitue une aggravation des conditions de la servitude convenue.

Il déplore ainsi une véritable entrave à son droit de passage, puisqu'il n'est pas doté d'une clé de secours mécanique, indispensable en cas de panne, que les services de secours ne peuvent y accéder, qu'il n'existe pas de parlophone ou boîte aux lettres [Adresse 5] permettant de l'identifier et que les copropriétaires de l'immeuble BAIE AZUR sont confrontés à des difficultés d'accès (problème du digicode).

Il ressort des pièces produites par le syndicat appelant et notamment:

- du procès-verbal d'assemblée générale de BAIE AZUR du 20 juin 1994 et de l'état des dépenses exercice 2014 mentionnant d'un paiement de 65.838,54 francs pour des portails,
- du procès-verbal d'assemblée générale BAIE AZUR du 04 juin 1996 autorisant le syndicat BLEU AZUR à poser sa plaque signalétique sur le portillon d'entrée du passage,
- courrier du syndic BUSSUTIL (BAIE AZUR) du 1er juillet 2003 notifiant au syndic BLEU AZUR le changement de code d'accès portillons,

que le système d'installation d'un portillon avec fermeture électrique a été mis en place dès 1994 par le syndicat appelant dans le but de sécuriser la copropriété et a manifestement fonctionné sans difficulté pendant de nombreuses années.

Pour établir les entraves à son droit de passage, le syndicat intimé s'appuie sur deux témoignages:

- Mme [Q] rédigé le 18 mars 2016 indiquant avoir rencontré des difficultés (une fois) pour ouvrir le portillon, manifestement en raison d'un changement du code d'accès dont elle n'avait pas eu connaissance, sans que la date des faits relatés ne soit mentionnée,
- M. [R] , qui relate un événement survenu au cours de l'été 2009 au cours duquel il n'a pas pu emprunter le portillon compte tenu d'un changement de code.

Il communique également deux constats d'huissier dressé le 02 juillet 2015 par Me [U] et le 12 juin 2018 par Me [H] qui mettent en évidence que:

- la première servitude (passage piétons-véhicules) ne pose pas de difficultés,
- l'existence effectivement d'un portillon avec digicode installé à l'entrée du passage piéton parant de la [Adresse 5] pour rejoindre l'immeuble BLEU AZUR, sans qu'il en soit mentionné l'impossibilité d'emprunter ce passage.

La cour observe le peu d'éléments produits par le syndicat intimé pour démontrer l'existence d'entraves à la servitude de passage piétons dont il bénéficie, hormis deux témoins étant observé que:

- l'allégation selon laquelle ce système gênerait l'intervention des services secours est inopérant puisque les véhicules de secours ne peuvent accéder à la propriété BLEU AZUR que par la première servitude, la servitude à usage exclusif des piétons n'étant pas assez large et étant interdite à la circulation automobile,
- le syndicat BAIE AZUR justifie que le portillon litigieux dispose d'une installation de gâche à rupture de courant permettant au portillon de rester ouvert en cas de coupure de courant, de sorte que la mise à disposition de clés de secours en cas de panne n'est pas nécessaire,
- le syndicat BLEU AZUR n'est pas fondé à déplorer l'absence de parlophone ou l'absence de panneau signalétique, la seule obligation pour le fonds servant, au regard du titre, étant de consentir une servitude de passage piétons.

Au demeurant, le syndicat BAIE AZUR justifie, à réception de la décision dont appel, avoir neutralisé les systèmes d'ouverture du portillon qui est désormais ouvert sans discontinuer, avec pour conséquence qu'il n'existe à ce jour, en tout état de cause, aucune entrave au droit de passage des copropriétaires de l'immeuble BLEU AZUR.

Le syndicat intimé déplore cette situation et réclame pour sa part, la confirmation du jugement en ce qu'il a condamné le syndicat appelant à:

- * la remise d'une clé mécanique à tous les copropriétaires BLEU AZUR,
- * la mise en place d'un système sécurisé permettant l'ouverture automatique en cas de panne électrique,
- * la mise en place d'un système de clé VIGIK pour permettre l'accès des pompiers, SAMU, médecins, autres professionnels pouvant bénéficier de ce service,
- la remise entre les mains du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé BLEU AZUR des moyens permettant la gestion totale et autonome du système d'ouverture/ fermeture du portillon permettant ainsi à la copropriété BLEU AZUR de pouvoir gérer elle-même sa propre porte d'entrée et notamment le changement de code ainsi que la plage horaire où le portail sera ouvert afin de permettre la libre circulation des biens et des personnes comme

cela est prévu par la servitude,

* la mise en place, sur la façade ou la clôture de l'immeuble BAIE AZUR, à un emplacement à définir présentant toutes les garanties d'une bonne visibilité, de tout dispositif permettant aux résidents de l'immeuble BLEU AZUR d'être accessibles et identifiables par leurs visiteurs.

Or, il n'est absolument pas fondé en de telles demandes alors que:

- l'aggravation de la servitude de passage n'était pas établie lors de l'introduction de l'instance et est définitivement exclue à ce jour,

- il ne peut imposer en aucun cas imposer au propriétaire du fonds servant l'installation d'un tel système et encore moins , dès lors que le titre ne le prévoit pas, le seul droit dont disposent les copropriétaires BLEU AZUR étant de passer, le premier juge ayant à tort, ajouté des conditions d'utilisation à cette servitude qui n'existent pas consacrant ainsi un droit autonome du fonds dominant de gérer le système de fermeture sur une parcelle qui reste la propriété du fonds servant.

Le syndicat intimé ne peut davantage se plaindre de la neutralisation du système d'ouverture du portillon, le syndicat BAIE AZUR n'ayant aucune obligation à ce titre, le fait que cette situation puisse engendrer des problèmes de sécurité est parfaitement indifférent et ne peut être reproché à l'appelant, dont la seule obligation est de permettre le passage à pied, sans entrave, sur cette allée, ce qui est manifestement le cas.

Sur l'apposition plaques professionnelles

Le syndicat BLEU AZUR reproche au syndicat BAIE AAUR de lui refuser le droit d'apposer des plaques professionnelles, à l'intention de la clientèle, sur le portillon et sur le muret de la [Adresse 5] .

Or, la servitude convenue ne prévoit aucunement que les copropriétaires du syndicat BLEU AZUR puissent apposer des plaques professionnelles sur les parties communes du syndicat BAIE AZUR.

En effet, la servitude litigieuse n'a d'autre portée que le passage qu'elle confère à la copropriété BLEU AZUR mais aucune référence n'est faite à une éventuelle possibilité pour les propriétaires du fonds dominant de pouvoir disposer des parties communes appartenant au fonds servant.

Le fait que les copropriétaires de l'immeuble BAIE AZUR puissent, pour leur part, mettre de telles plaques ou enseignes sur la façade dont ils sont copropriétaires ne constitue en rien un droit pour le syndicat intimé d'en faire de même, l'occupation pure et simple des parties communes telle que revendiquée par ce dernier ne saurait en aucun cas être constitutive d'une servitude accessoire à laquelle le propriétaire du fonds dominant peut prétendre, ni comme n'aggravant pas la condition à l'égard du fonds servant.

Sur l'abus de droit de propriété et le trouble anormal de voisinage

Une telle situation n'est pas constitutive comme le prétend le syndicat BLEU AZUR d'un abus de propriété, de la part du syndicat BAIE AZUR:

- l'intimé ne peut revendiquer l'installation d'un quelconque système de fermeture et ne peut davantage faire grief à l'appelant d'avoir installé un grillage sur sa propriété, le long de l'allée en cause, celui-ci étant fondé à se clôturer sous réserve de ne pas empiéter sur l'assiette du droit de passage, ce qui n'est d'ailleurs pas allégué,
- le refus opposé par le syndicat appelant quant à l'installation de plaques professionnelles n'est nullement injustifié puisqu'il s'agit d'occuper sa propriété,

Quant au trouble anormal de voisinage allégué, force est de constater qu'aucun trouble d'une intensité particulière n'est démontré dès lors qu'aucune pièce n'est produite sur les problèmes d'insécurité et de dégradation des copropriétés, l'intimé se contentant de parler de 'risques' et ne pouvant pas à la fois se plaindre d'un portail fermé pour ensuite reprocher son ouverture.

La preuve n'est pas davantage rapportée s'agissant d'un trouble résultant du refus d'apposition des plaques professionnelles.

Le jugement sera en conséquence infirmé en toutes ses dispositions sauf en ce qu'il a rejeté la fin de non recevoir tirée de la prescription de l'action du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier BLEU AZUR, lequel doit être débouté de l'intégralité de ses demandes à l'encontre du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier BAIE AZUR.

Vu l'article 700 du code de procédure civile,

Vu l'article 696 du code de procédure civile,

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement par arrêt contradictoire et en dernier ressort,

Infirme le jugement de grande instance de Nice sauf en ce qu'il a rejeté la fin de non recevoir tirée de la prescription de l'action du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier BLEU AZUR,

Statuant à nouveau,

Déboute le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier BLEU AZUR de l'intégralité de ses demandes à l'encontre du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier BAIE AZUR,

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier BLEU AZUR à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier BAIE AZUR la somme de 3.500€ sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier BLEU AZUR aux dépens de première instance et de la procédure d'appel, qui pourront être recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRESIDENT