TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE NICE

4ème Chambre civile
Date : 22 Novembre 2024
MINUTE N°

N° RG 22/02034 - N° Portalis DBWR-W-B7G-OEAG
Affaire : Syndicat de copropriétaires [Adresse 4] représenté par son Syndic Le CABINET ASSALIT,SARL dont le siège social est sis [Adresse 3], agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié es qualité audit siège
C/ [U] [X]
S.A.S. EMILFLO

ORDONNANCE DE MISE EN ETAT

Nous, Madame Cécile SANJUAN PUCHOL, Juge de la Mise en Etat,
assistée de Madame PROVENZANO, Greffier.

DEMANDERESSE AU FOND, DEFENDERESSE A L'INCIDENT

Syndicat de copropriétaires [Adresse 4] représenté par son Syndic Le CABINET ASSALIT,SARL dont le siège social est sis [Adresse 3], agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié es qualité audit siège
domiciliée : chez [Adresse 3]
C°/Cabinet Assalit
[Localité 1]
représentée par Me Jean-luc MARCHIO, avocat au barreau de NICE

DEFENDEURS AU FOND ET A L'INCIDENT

M. [U] [X]
[Adresse 2]
[Localité 1]
représenté par Me Pierre VARENNE, avocat au barreau de GRASSE

DEFENDERESSE AU FOND, DEMANDERESSE A L'INCIDENT

S.A.S. EMILFLO
[Adresse 4]
[Localité 1]
représentée par Me Franck CHOUMAN, avocat au barreau de NICE

Vu les articles 780 et suivants du Code de Procédure Civile,
Ouï les parties à notre audience du 27 Septembre 2024

La décision ayant fait l'objet d'un délibéré au 22 Novembre 2024 a été rendue le 22 Novembre 2024 par Madame Cécile SANJUAN PUCHOL Juge de la Mise en état,
assistée de Madame Estelle AYADI, Greffier.

Grosse

Expédition
Me Jean-luc MARCHIO
Me Pierre VARENNE
Me Franck CHOUMAN

Le 22/11/2024

Mentions diverses :

Renvoi JU plaidoirie 18/03/2025

EXPOSE DU LITIGE

M. [U] [X] est propriétaire d'un local commercial dépendant d'un immeuble en copropriété situé [Adresse 4] à [Localité 1] qu'il a donné à bail le 5 avril 2019 à la société Emilflo qui exploite un commerce de restauration sous l'enseigne King & Co.

Le 28 décembre 2020, le syndicat des copropriétaires a fait constater par un huissier que la locataire avait fait réaliser, sans autorisation de l'assemblée générale, des travaux affectant les parties communes, notamment l'installation de trois blocs de climatisation dans la cour intérieure, l'installation d'un tuyau en PVC sur la façade connecté à la canalisation des eaux usées et des travaux d'accessibilité PMR à l'entrée du restaurant.

Lors de leur assemblée générale du 2 novembre 2021, les copropriétaires ont autorisé le syndic à agir en justice à l'encontre du bailleur et du locataire pour obtenir la suppression des ouvrages réalisés sans autorisation préalable.

Par actes du 22 mai 2022, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 4] à [Localité 1] a fait assigner M. [U] [X] et la société Emilflo devant le tribunal judiciaire de Nice pour obtenir la suppression des ouvrages réalisés sous astreinte et l'indemnisation de son préjudice.

Par ordonnance du 24 janvier 2024, la clôture de la procédure a été fixée au 2 avril 2024 et l'affaire a été fixée à plaider à l'audience du 16 avril 2024.

La société Emiflo a saisi le juge de la mise en état par conclusions d'incident communiquées le 5 février 2024 afin que l'action initiée à son encontre pour obtenir l'enlèvement des blocs de climatisation, la reprise des désordres et le débouchage de la ventilation des caves soit déclarée irrecevable car prescrite ainsi que la condamnation de tout succombant à lui payer la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle rappelle qu'en vertu de l'article 789-6° du code de procédure civile, le juge de la mise en état est exclusivement compétent pour statuer sur les fins de non-recevoir et, notamment sur celle tirée de la prescription en application de l'article 122 du même code.
Elle indique que l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que l'article 2224 du code civil, selon lequel les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer, sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Elle en déduit que l'action initiée à son encontre se prescrit par un délai de cinq ans à compter de la survenance des faits qui sont la cause génératrice de l'action, soit la date de réalisation des travaux non autorisés. Elle ajoute qu'il est constant

que la date de remplacement de l'installation non autorisée ne fait pas courir un nouveau délai.

Elle considère que le syndicat des copropriétaires ne rapporte pas la preuve de la date d'installation de la climatisation par la production d'un procès-verbal de constat d'huissier qui ne permet pas d'établir la date de la pose de l'équipement litigieux. Elle indique produire des attestations qui démontrent au contraire que ces trois blocs de climatisation ont toujours été installés en façade de la cour intérieure de l'immeuble, avant même qu'elle prenne à bail les lieux.

Elle en conclut que la demande relative à des blocs de climatisation installés il y a plus de cinq ans, mais également des dégradations dans le hall d'entrée et l'obstruction des grilles de ventilation sont irrecevables car prescrites.

Dans ses écritures sur incident notifiées le 25 avril 2024, M. [U] [X] conclut également à l'irrecevabilité pour cause de prescription des demandes aux fins d'enlèvement des blocs de climatisation en façade de la cour intérieure, de reprise des désordres et de remise en état de la ventilation des caves et sollicite la condamnation de tout succombant à lui payer la somme de 1.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Il fait valoir que, comme le soutient le preneur, les actions en suppression de travaux non autorisés affectant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes sont soumises à la prescription de cinq ans dans la mesure où aucune appropriation des parties communes n'a été effectuée. Il souligne que le procès-verbal de constat d'huissier ne permet pas de dater les travaux alors que les attestations produites par sa locataire confirment la présence des trois blocs de climatisation depuis de nombreuses années. Il estime que le remplacement à l'identique des trois blocs de climatisation le 29 avril 2019 ne permet pas de faire courir un nouveau délai. Il rappelle en tout état de cause les clauses du bal commercial l'exonérant de toute responsabilité du fait du preneur.

Dans ses dernières conclusions sur incident communiquées le 29 février 2024, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 4] à [Localité 1] conclut au rejet de la fin de non-recevoir, au renvoi du dossier pour plaidoirie ainsi qu'à la condamnation de la société Emiflo à lui payer la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Il fait valoir que les travaux réalisés le 29 avril 2019 sont des travaux nouveaux qui étaient soumis à l'autorisation préalable de l'assemblée générale si bien que son délai d'action de cinq ans n'était pas expiré lorsqu'il a introduit l'instance le 10 mai 2022. Il expose que les membres du conseil syndical ont pris des photographies lors des travaux litigieux à l'occasion desquels la façade a été percée pour raccordement sur le collecteur des eaux pluviales, le mur du hall d'entrée a été endommagé par les percements réalisés et sommairement rebouchés et un accès PMR créés entrainant l'obstruction de la ventilation des caves.

Il considère que le locataire ne peut démentir avoir réalisés ces travaux sans être de mauvaise foi et a soulevé cette fin de non-recevoir alors que le dossier devait être plaidé au fond à des fins exclusivement dilatoire.

L'incident a été retenu à l'audience du 27 septembre 2024. La décision a été mise en délibéré au 22 novembre 2024.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la fin de non-recevoir tirée de la prescription.

Aux termes de l'article 789 - 6° du code de procédure civile, lorsque la demande est présentée postérieurement à sa désignation, le juge de la mise en état est, jusqu'à son dessaisissement, seul compétent, à l'exclusion de toute autre formation du tribunal, pour statuer sur les fins de non-recevoir.
En vertu de l'article 122 du même code, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut du droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée.

Selon l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction issue de la loi ELAN du 23 novembre 2018, les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

L'article 2224 du code civil dispose que les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

La prescription quinquennale applicable aux actions personnelles relatives à la copropriété a pour point de départ le jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'agir.

Il incombe au défendeur à l'instance qui se prévaut de la prescription de démontrer que le délai requis par la loi s'est écoulé depuis que l'action est née.

En cas d'exécution sans autorisation de l'assemblée générale de travaux affectant l'aspect extérieur ou les parties communes de l'immeuble, la prescription de l'action syndicale en remise en état des parties communes court à compter du jour de la réalisation des travaux.

Lorsque les travaux querellés consistent à remplacer une installation antérieure réalisée sans autorisation, le délai ne recommence pas à courir à compter de la date de ces simples travaux de remplacement.

En revanche, s'il s'agit de travaux de remplacement qui ne peuvent s'analyser en une simple rénovation mais constituent la construction d'un nouvel ouvrage, le délai de prescription part de la date de ces nouveaux travaux irréguliers, sans pouvoir bénéficier du délai écoulé depuis la réalisation de la première construction.

En l'espèce, la société Emiflo ne conteste pas avoir fait procéder au remplacement de trois climatiseurs qui étaient installés dans la cour intérieure de l'immeuble suivant facture du 29 avril 2019.

Elle produit cependant des photographies et deux attestations qui établissent que les climatiseurs ont été installés depuis au moins 1990 à cet emplacement dont ont bénéficié les commerces successifs ayant occupé les lieux.

La facture de la société Enerjsun du 29 avril 2019 mentionne d'ailleurs « le remplacement de trois climatisations » par trois splits « nouvelle génération ».

Le syndicat des copropriétaires ne conteste pas que trois climatiseurs anciens existaient au même emplacement mais soutient que leur remplacement nécessitait une autorisation préalable de l'assemblée générale.

Or, les climatiseurs ayant été installés par un précédent locataire ou propriétaire du local commercial depuis plus de cinq ans, leur remplacement ne constitue pas de nouveaux travaux qui permettraient de faire courir un nouveau délai de cinq ans pour agir.

Il s'ensuit que la demande « d'enlèvement des trois blocs de climatisation installés en façade dans la cour intérieure de l'immeuble » est irrecevable car prescrite.

En revanche, le délai de prescription de l'action tendant à la reprise des désordres occasionnés aux parties communes à l'occasion de leur remplacement n'a pu commencer à courir qu'à la date à laquelle les dommages se sont manifestés, à savoir en avril 2019.

Il en va de même de l'obturation de la ventilation des caves lors de la création d'un accès PMR à l'entrée du restaurant qui, si elle était démontrée, serait antérieure de moins de cinq ans à la date de délivrance de l'assignation.

Il s'ensuit que les demandes du syndicat des copropriétaires, autres que celles tendant à obtenir l'enlèvement des trois

blocs de climatisation, ont été formées moins de cinq ans après leur fait générateur si bien qu'elles ne sont pas prescrites et seront déclarés recevables.

Sur les demandes accessoires.

Les dépens de l'incident seront réservés en fin de cause. L'équité ne commande pas de prononcer, à ce stade de la procédure, de condamnation sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile si bien que les parties seront déboutées de leurs demandes formées de ce chef.

La procédure étant en l'état d'être jugée, la clôture de l'instruction sera fixée au 4 Mars 2025 et l'affaire sera renvoyée à l'audience du 18 Mars 2025 pour y être plaidée.

PAR CES MOTIFS

Nous, juge de la mise en état, statuant après débats publics, par mise à disposition au greffe, par ordonnance contradictoire susceptible d'appel,

DECLARONS irrecevable car prescrite la demande d'enlèvement des trois blocs de climatisation installés en façade dans la cour intérieure de l'immeuble en remplacement d'anciens équipements par la société Emiflo ;

DECLARONS recevables toutes les autres demandes formées par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 4] à l'encontre de M. [U] [X] et de la société Emiflo ;

DISONS n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile et rejetons les demandes formées de ce chef ;

FIXONS la clôture de la procédure au 4 Mars 2025 ;

REVOYONS l'affaire à l'audience du 18 Mars 2025 pour y être plaidée ;

RESERVONS les dépens de l'incident en fin de cause ;

Et la présente ordonnance a été signée par le Juge de la mise en état et le Greffier.

LE GREFFIER LE JUGE DE LA MISE EN ÉTAT