COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-2

ARRÊT

DU 15 MAI 2025

N°2025/280

Rôle N° RG 24/09555 - N° Portalis DBVB-V-B7I-BNPAB

Syndicat des copropriétaires DE [Adresse 4]

C/

SCI ROYAL MED

Copie exécutoire délivrée le :

à :

Me Jean-François JOURDAN

Me Sébastien BADIE

Décision déférée à la Cour :

Ordonnance de référé rendue par le TJ de NICE en date du 05 Juillet 2024 enregistrée au répertoire général sous le n° 22/01830.

APPELANTE

Syndicat des copropriétaires de [Adresse 4]

sis à [Adresse 3],

pris en la personne de son syndic en exercice, la SAS BORNE & DELAUNAY, dont le siège social est [Adresse 1]

représenté par Me Jean-François JOURDAN de la SCP JF JOURDAN - PG WATTECAMPS ET ASSOCIÉS, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

assisté par Me Valérie MAILLAN de la SELARL BOSIO-EVRARD ET ASSOCIES, avocat au barreau de NICE,

INTIMEE

SCI ROYAL MED

dont le siège social est [Adresse 2]

représentée par Me Sébastien BADIE de la SCP BADIE, SIMON-THIBAUD, JUSTON, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE substitué par Me Roselyne SIMON-THIBAUD de la SCP BADIE, SIMON-THIBAUD, JUSTON, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

et assistée par Me Marie-France COLON-SANTUCCI, avocat au barreau de NICE

--*-*-*

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 804 et 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 24 Mars 2025 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant M. Gilles PACAUD, Président, et Mme Séverine MOGILKA, Conseillère.

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

M. Gilles PACAUD, Président

Mme Angélique NETO, Conseillère rapporteur

Mme Séverine MOGILKA, Conseillère

Greffier lors des débats : Mme Caroline VAN-HULST.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 15 Mai 2025.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 15 Mai 2025,

Signé par M. Gilles PACAUD, Président et Mme Caroline VAN-HULST, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

***

EXPOSE DU LITIGE

La société civile immobilière (SCI) Royal Med est propriétaire au sein de [Adresse 4] situé [Adresse 2] à Nice (06400) des lots 73, 287, 288 et 289. Ces trois derniers lot sont des locaux commerciaux situés au 1er étage de l'immeuble qui forment ensemble le cabinet de chiropractie du docteur [T], gérant de la société Royal Med.

Se plaignant de manquements commis par la société Royal Med, le syndicat des copropriétaires de [Adresse 4], représenté par son syndic en exercice, l'a fait assigner, par acte de commissaire de justice en date du 7 octobre 2022, devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Nice aux fins de lui enjoindre d'enlever les panneaux, enseignes et sérigraphies posés sans autorisation de l'assemblée générale ainsi que les sièges et objets de décoration se trouvant dans les parties communes et de ne pas utiliser, tout comme ses patients, l'escalator menant à ses locaux. Il sollicitait également une provision à valoir sur le préjudice subi.

Par ordonnance en date du 5 juillet 2024, ce magistrat a :

- débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] à [Localité 5] de sa demande de remise en l'état ;

- condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] à [Localité 5] à payer à la société Royal Med la somme de 800 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile :

- rejeté les parties du surplus de leurs demandes ;

- condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] à [Localité 5] aux dépens.

Il a considéré qu'au regard des moyens soutenus par les parties et du fait que l'aménagement des parties communes avait été autorisé par le syndic et qu'il ne nuisait pas aux droits des copropriétaires ni à l'esthétique et la destination de l'immeuble, il y avait lieu de débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes.

Suivant déclaration transmise au greffe le 23 juillet 2024, le syndicat des copropriétaires de [Adresse 4] a interjeté appel de cette décision en toutes ses dispositions dûment reprises.

Aux termes de ses dernières conclusions transmises le 10 mars 2025, avec demande de révocation de l'ordonnance de clôture dans ses conclusions de procédure transmises le 13 mars 2025, auxquelles il convient de se référer pour un exposé plus ample des moyens et prétentions, il demande à la cour de réformer l'ordonnance entreprise et statuant à nouveau :

- de condamner la société Royal Med à libérer à ses frais les parties communes de [Adresse 4] sous astreinte de 500 euros par jour à compter de la signification de la décision ;

- d'entendre ordonner à la société Royal Med ainsi qu'à ses parties dont elle devra assumer l'entière responsabilité

d'utiliser l'escalator menant à ses locaux qu'elle ne peut et qu'ils ne peuvent utiliser en application de l'état descriptif de division-règlement de copropriété, sous astreinte de 1 000 euros par infraction constatée à compter de la signification de la décision ;

- d'entendre ordonner à la société Royal Med de retirer à ses frais l'ensemble des plaques professionnelles, tableaux, panneaux, pancartes, affiches, stickers collés aux murs et baies vitrées, enseignes et sérigraphies ainsi que des sièges et tous objets de décoration qui se trouvent être au sein des parties communes avec la remise en état des lieux dans leur état d'origine, sous astreinte de 500 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision ;

- de condamner la société Royal Med à remettre en l'état les parties communes à ses frais et sous le contrôle du syndic en exercice ;

- de débouter la société Royal Med de toutes ses demandes ;

- de dire que la demande nouvelle formulée par la société Royal Med tendant à l'acquisition de la prescription quinquennale est irrecevable ;

- de débouter la société Royal Med de sa demande formée de ce chef ;

- de la condamner à lui verser la somme de 5 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens avec distraction au profit de Me Jean-François Jourdan, en ce compris le procès-verbal de constat de commissaire de justice du 12 septembre 2022.

Il fait notamment valoir que :

- dès lors que l'immeuble était destiné à être un hôtel, il est organisé d'une façon particulière, avec au-rez-de-chaussée plusieurs commerces et deux entrées distinctes, au 1er étage des locaux à usage commercial appartenant pour partie à la mairie de [Localité 5] et pour l'autre à la société Royal Med et aux autres étages des locaux à usage d'habitation ;

- l'entrée principale située [Adresse 3] est destinée exclusivement aux copropriétaires disposant de locaux d'habitation et, qu'à cet endroit, se trouvent le bureau du concierge, deux escalators desservant le 1er étage de l'immeuble, un ascenseur desservant tous les étages, des escaliers desservant tous les étages, des escaliers desservant le 1er étage de l'immeuble réservé aux copropriétaires disposant de locaux commerciaux et les boîtes aux lettres des résidents ;

- la deuxième entrée située côté [Adresse 3] est destinée exclusivement aux copropriétaires disposant de locaux commerciaux situés au 1er étage, sachant que cette entrée dispose d'une rampe d'accès, de parlophones et qu'un escalier se trouve en face de cette entrée ;

- les locaux commerciaux situés au 1er étage disposent d'un patio à ciel ouvert, partie commune, et sont desservis par un couloir circulaire, également partie commune ;

- l'article 3 de l'état descriptif du 5 septembre 1969 stipule que les parties communes comprennent les vestibules, couloirs d'entrée, escaliers, cages et paliers ;

- la société Royal Med a installé sa salle d'attente dans le couloir de circulation du 1er étage et a apposé des affiches, pancartes, plaques professionnelles, stickers et signalétiques dans les couloirs, murs et baies vitrées ;

- elle viole les dispositions des articles 3, 9 et 25 b) de la loi du 10 juillet 1965 dès lors que cela affecte les parties

communes et a été fait sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ;

- elle profite de l'inoccupation des locaux commerciaux appartenant à la mairie de [Localité 5], lesquels sont en vente, pour investir et envahir les parties communes du 1er étage, n'hésitant pas à changer les serrures pour y entreposer des effets personnels ;

- l'affirmation selon laquelle sa salle d'attente dépendrait des lots privatifs de la société Royal Med comme étant une partie commune spéciale est fausse, au motif que si, initialement le 1er étage comprenait une salle d'attente, cette dernière n'existe plus depuis l'acte descriptif modificatif du 31 août 1990, les tantièmes de cette salle ayant été intégrés aux lots 287 à 305, outre le fait que la société Royal Med est propriétaire de 4 lots privatifs sans aucun droit de jouissance exclusif ou particulier portant sur les couloirs de circulation du 1er étage, parties communes ;

- l'argument selon lequel d'autres salles d'attente seraient présentes dans l'immeuble est fallacieux, étant donné qu'il s'agit de meubles lui appartenant et qui font partie intégrante de l'immeuble et de son design ;

- la société Royal Med sait pertinemment que sa salle d'attente ne se trouve pas dans ses lots privatifs dès lors qu'elle s'est rapprochée de M. [F] qui n'est que l'époux de celle qui gérait le syndic ;

- le syndic ne peut, dans tous les cas, autoriser un copropriétaire à annexer et utiliser une partie commune, de même que la mairie de [Localité 5] ou des patients qui ont attesté en faveur de l'intimée ;

- la prescription quinquennale soulevée pour la première fois en appel est irrecevable et, dans tous les cas, inopérante dès lors qu'elle repose sur des attestations contestables, comme étant rédigées selon un même modèle et ne permettant pas de dater précisément l'installation de la salle d'attente dans le couloir, mais qui établissent qu'elle se situe bien sur les parties communes de l'immeuble, de sorte que l'intimée ne peut sérieusement soutenir disposait d'une salle d'attente dans ses parties privatives ;

- les plaques de la mairie étaient sans commune mesure avec les plaques professionnelles, stickers, affiches et adhésifs apposés par la société Royal Med sur les parties communes de l'immeuble sans aucune autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ;

- l'une de ses plaques professionnelles se situe en face des escalators, ce qui démontre que les patients de la société Royal Med les utilisent alors même qu'ils sont exclusivement réservés aux locaux à usage d'habitation, ce qui explique que les copropriétaires des locaux commerciaux n'ont pas participé aux travaux de remplacement pour un coût d'environ 200 000 euros, sachant que derrière les escalators, au rez-de-chaussée, se trouve un ascenseur qui dessert le 1er étage, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;

- tous les copropriétaires ont été informés de la procédure qui a été initiée, de sorte que son action ne peut être qualifiée d'abusive, de même que l'intimée ne démontre aucunement d'un acharnement à son encontre dès lors que c'est la seule à accaparer les parties communes.

Aux termes de ses dernières conclusions transmises le 10 mars 2025, auxquelles il convient de se référer pour un exposé plus ample des moyens et prétentions, la société Royal Med sollicite de la cour qu'elle :

- confirme l'ordonnance entreprise sauf en ce qu'elle n'a pas fait droit à sa demande de dommages et intérêts ;

- statuant à nouveau,

- condamne l'appelant à lui verser la somme de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral ;

- le condamner à lui verser la somme de 4 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

Elle fait notamment valoir que :

- les aménagements dénoncés par le syndicat des copropriétaires, qui consistent en 5 panneaux et enseignes, 5 sièges, 6 tableaux et 5 plantes en pot, tout en laissant un passage d'une largeur de plus de 2,10 mètres, datent de 2014, comme le démontrent les attestations de M. [F], qui gérait la copropriété, en tant qu'époux de l'ancien syndic, la société Rossini, des agents de la mairie (M. [N], Mme [D], Mme [G]) et des clients du cabinet médical, de sorte qu'elle se prévaut de la prescription quinquennale en application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 pour considérer que les demandes du syndicat des copropriétaires sont irrecevables ;

- ces aménagements ne nécessitaient pas, selon M. [F], l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, sachant que des aménagements de nature strictement identiques, avec des bancs, sièges et plantes, ont été réalisés dans toutes les parties de la résidence sans autorisation préalable et avaient été réalisés par la mairie de [Localité 5] qui occupait 20 bureaux situés au 1er étage autour du patio en installant 20 fauteuils pour y accueillir les visiteurs, sachant que ce mobilier, et notamment 34 sièges et 11 bancs, sont utilisés par les touristes de passage qui occupent l'immeuble aux termes de locations saisonnières ;

- dès lors que la prescription soulevée n'est pas une prétention mais un moyen nouveau, ce moyen est recevable en application de l'article 563 du code de procédure civile ;

- sa salle d'attente n'empiète pas sur les parties communes, et notamment sur le couloir de circulation, et se trouve entièrement sur son lot privatif ;

- l'article 4 de la loi du 10 juillet 1965 énonce que la partie de l'immeuble qui est à l'usage et à l'utilité des seuls copropriétaires de certains lots constitue des parties communes spéciales à ces copropriétaires, ce qui est le cas du couloir de circulation qui n'est dédié qu'aux locaux commerciaux entourant le patio du 1er étage accessibles par une entrée séparée et une escalier dédié selon l'appelant ;

- l'entrée principale n° 1 est destinée à l'ensemble des copropriétaires et visiteurs de l'immeuble, dès lors que le règlement de copropriété ne stipule aucunement qu'elle est exclusivement destinée aux copropriétaires des locaux à usage d'habitation ;

- le même règlement de copropriété ne réserve pas plus les deux escalators desservant le 1er étage exclusivement aux copropriétaires des locaux à usage d'habitation et aucune disposition de l'état descriptif-règlement de copropriété ne fait défense aux copropriétaires des lots commerciaux ou à leurs visiteurs d'utiliser les escalators, faisant observer que seuls les clients atteints d'un handicap utilisent les escalators et que le bureau de la gardienne de l'immeuble est installé dans le hall de l'entrée principale de la résidence afin de renseigner les visiteurs ;

- la deuxième entrée permet également l'accès aux escalators et boîtes aux lettres, de sorte qu'elle est destinée à l'ensemble des copropriétaires et pas uniquement aux copropriétaires des locaux commerciaux ;

- la signalétique de circulation n'est là que pour éviter aux visiteurs des locaux commerciaux d'évoluer inutilement dans la résidence qui comporte trois couloirs de circulation et autant d'ascenseurs, ce qui se fait dans tous les immeubles à destination mixte ;

- ces enseignes sont semblables à celles signalant les bureaux de la mairie ;

- les aménagements en question ne sont pas des travaux affectant les parties communes nécessitant l'autorisation préalable de l'assemblée générale en application de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965 ;

- la preuve n'est pas plus rapportée d'une violation de l'article 9 de la même loi qui énonce que chaque copropriétaire use et jouit librement des parties communes à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble, faisant valoir que le couloir en question est aménagé de la même manière que les autres couloirs de circulation situés à tous les étages et que ses aménagements ne modifient aucunement les caractéristiques essentielles de la résidence, son luxe et ses qualités ;

- l'action entreprise à son encontre est abusive dès lors que le précédent syndic, la société Crouzet-Breil, qui était en fonction depuis la fin de l'année 2014, ne s'est jamais plaint de ses aménagements et que l'actuel syndic, animé d'une intention de nuire, a utilisé l'action en référé à des fins étrangères à l'intérêt du syndicat et engagé ses finances pour assouvir son intérêt personnel, en ce qu'il n' pas jugé utile d'informer les copropriétaires de la présente action.

La clôture de l'instruction a été prononcée le 10 mars 2025.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur le rabat de l'ordonnance de clôture

Il résulte de l'article 802 du code de procédure civile dans sa version applicable au litige, qu'après l'ordonnance de clôture, aucune conclusion ne peut être déposée ni aucune pièce produite aux débats, à peine d'irrecevabilité prononcée d'office : sont cependant recevables les demandes en intervention volontaire, les conclusions relatives aux loyers, arrérages, intérêts et accessoires échus, aux débours faits jusqu'à l'ouverture des débats, si leur décompte ne peut faire l'objet d'aucune contestation sérieuse, ainsi que les demandes en révocation de l'ordonnance de clôture.

L'article 803 du code de procédure civile dispose que l'ordonnance de clôture ne peut être révoquée que s'il se révèle une cause grave depuis qu'elle a été rendue. Elle peut être révoquée, d'office ou à la demande des parties, soit par ordonnance motivée du juge de la mise en état, soit, après l'ouverture des débats sur décision du tribunal.

Par ailleurs, l'article 15 du code de procédure civile énonce que les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent et

les moyens de droit qu'elles invoquent, afin que chacun soit à même d'organiser sa défense.

Enfin, aux termes de l'article 16 du même code, le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir, dans sa décision, les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.

Il est admis que le juge dispose d'un pouvoir souverain pour apprécier si des conclusions et/ou des pièces ont été déposées en temps utile. Ainsi, s'il estime qu'elles ont été déposées peu de temps avant le moment prévu pour l'ordonnance de clôture, il doit veiller au respect des droits de la défense et, éventuellement, les écarter des débats en caractérisant les circonstances particulières qui l'ont conduit à se prononcer en ce sens.

En l'espèce, les parties ont échangé leurs dernières écritures le 10 mars 2025, postérieurement à l'ordonnance de clôture qui a été rendue le jour même.

A l'audience, avant le déroulement des débats, leurs avocats ont indiqué qu'ils ne s'opposaient pas à la révocation de l'ordonnance de clôture afin d'admettre les derniers jeux de conclusions.

La cour a donc, de l'accord général, révoqué ladite ordonnance puis clôturé à nouveau l'instruction de l'affaire, celle-ci étant en état d'être jugée.

Sur la recevabilité du moyen tiré de la prescription quinquennale

S'il résulte de l'article 564 du code de procédure civile que les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions, si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou de la révélation d'un fait, l'article 563 du même code dispose que, pour justifier en appel les prétentions qu'elles avaient soumises au premier juge, les parties peuvent invoquer des moyens nouveaux, produire de nouvelles pièces ou proposer de nouvelles preuves.

En l'espèce, dès lors qu'elle ne demande pas, dans le dispositif de ses conclusions, de déclarer l'action du syndicat des copropriétaires irrecevable, la société Royal Med se prévaut de la prescription quinquennale à hauteur d'appel en tant que contestation sérieuse de nature à faire obstacle aux mesures sollicitées par le syndicat des copropriétaire à son encontre.

Il ne s'agit donc pas d'une demande nouvelle mais d'un moyen de défense tendant à voir déclarer les obligations de faire

sollicitées à son encontre sérieusement contestables.

En tout état de cause, il est admis qu'une fin de non-recevoir qui tend à entendre déclarer irrecevable la prétention adverse ne s'analyse pas comme une demande nouvelle et peut être proposée en tout état de cause conformément à l'article 123 du code de procédure civile.

S'agissant, non pas d'une prétention nouvelle irrecevable, mais d'un moyen nouveau pouvant être invoqué pour la première fois en cause d'appel, il y a lieu de rejeter la fin de non-recevoir soulevée de ce chef par l'appelant.

Sur les demandes d'obligation et d'interdiction de faire sous astreinte

Par application de l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

Il appartient au demandeur d'établir l'existence de l'obligation de faire qui fonde sa demande.

Une contestation sérieuse survient lorsque l'un des moyens de défense opposé aux prétentions du demandeur n'apparaît pas immédiatement vain et laisse subsister un doute sur le sens de la décision au fond qui pourrait éventuellement intervenir par la suite sur ce point si les parties entendaient saisir les juges du fond.

C'est au moment où la cour statue qu'elle doit apprécier l'existence d'une contestation sérieuse, le litige n'étant pas figé par les positions initiale ou antérieures des parties dans l'articulation de ce moyen.

Un copropriétaire est obligé de respecter le règlement de copropriété et la loi du 10 juillet 1965.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires fait grief à la société Royal Med de ne pas respecter les stipulations du règlement de copropriété en ce qui concerne l'usage qu'elle fait des parties communes de l'immeuble, s'agissant en particulier du couloir circulaire situé au premier étage aménagé comme une salle d'attente, des escalators situés au rez-de-chaussée utilisés par ses clients pour accéder au premier étage et des plaques, tableaux, panneaux, pancartes, affiches et stickers apposés sur les murs et baies vitrées du rez-de-chaussée et du premier étage.

Il est acquis que le premier étage de l'immeuble dans lequel se situent les lots appartenant à la société Royal Med est à usage commercial tandis que les autres étages sont à usage d'habitation et que les bureaux du premier étage sont disposés autour d'un patio à ciel ouvert et desservis par un couloir circulaire.

Il résulte du procès-verbal de constat, dressé le 23 février 2022, à la demande de l'intimée, que l'immeuble dispose de

deux entrées. L'entrée principale est constituée d'une porte coulissante automatisée à quatre vantaux dont deux fixes avec un système d'accès de badge Vigik tandis que la deuxième entrée est composée d'une porte vitrée à deux vantaux avec un système d'accès de parlophone. L'huissier de justice souligne que les deux entrées permettent d'accéder au hall d'entrée de la résidence situé au rez-de-chaussée. En pénétrant à l'intérieur, il constate le bureau du gardien et un double escalator permettant d'accéder au premier étage. Il souligne que la deuxième entrée est située dans l'axe d'un couloir desservant un escalier avec une porte à deux vantaux installée sur le palier de l'étage qui permet d'accéder à la zone de bureaux. Il expose que la porte ouvre sur un couloir et que les locaux de la société Royal Med bordent ce dernier.

Le procès-verbal de constat dressé le 12 septembre 2022, à la demande du syndicat des copropriétaires, révèle la présence, tant à l'extérieur de l'immeuble que sur les murs et portes du rez-de-chaussée et premier étage, de plaques et affiches afin d'indiquer aux clients de la société Royal Med où se situe le cabinet du docteur [T]. L'huissier de justice expose que ce cheminement fléché dirige la patientèle vers un grand couloir vitré où se trouve aménagé une salle d'attente devant les bureaux vitrés du docteur [T]. Il constate la présence de sièges et banquettes, un affichage indiquant 'Dr [T] espace d'attente' ainsi que des inscriptions 'wrainting room espace d'attente' apposées sur les baies vitrées de l'immeuble et sur le mur mentionnant le nom, téléphone, les jours et heures d'ouverture du cabinet. Devant l'entrée de l'immeuble, à l'extérieur, l'officier ministériel relève la présence d'un panneau dédié aux plaques professionnelles, avec celle du docteur [T] qui est disproportionnée par rapport aux autres plaques, dont l'une concerne la mairie de [Localité 5]. Au niveau de la deuxième entrée d'accès aux locaux commerciaux, il relève la présence d'autres plaques et affiches du docteur [T] au niveau des murs situés au pied et en haut de l'escalier mentionnant notamment 'Dr [T] salle d'attente à droite'.

Le règlement de copropriété stipule (en page 45) que les vestibules, couloirs d'entrée, escaliers, leurs cages et paliers, murs sont des parties communes. Il mentionne (en page 98) que chacun des copropriétaires usera librement des 'parties communes' suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires. Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, cours et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur les parties de l'immeuble. Enfin, il stipule (en page 107) que toutes charges relatives à l'escalator seront supportées par les propriétaires des locaux à usage d'habitation dans les proportions indiquées dans le tableau figurant en annexe des présentes.

Si la société Royal Med ne remet pas en cause ces constatations, elle oppose plusieurs contestations à son obligation de remettre en état les lieux et d'interdire à ses clients d'utiliser les escalators.

Tout d'abord, elle soutient que l'action initiée par le syndicat des copropriétaires tendant au respect du règlement de copropriété et de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965, qui impose de solliciter l'autorisation de l'assemblée générale pour réaliser des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci, est prescrite dès lors qu'elle a toujours usé des parties communes de cette façon, et au moins depuis plus de cinq ans, sans aucune opposition de la part du syndicat des copropriétaires.

L'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 énonce que 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 prévoit 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.

En l'occurrence, la société Royal Med verse aux débats plusieurs attestations certifiant que l'aménagement des parties communes, tel qu'il est décrit dans les procès-verbaux susvisés, existe depuis plus de cinq ans.

C'est ainsi que M. [W] [F], atteste, qu'en sa qualité de syndic de la copropriété jusqu'au mois d'octobre 2014, il a autorisé le docteur [T], d'une part, à aménager la partie commerciale de manière à rendre plus agréable le couloir de circulation menant à son cabinet et aux bureaux de la ville de [Localité 5] et, d'autre part, à apposer des enseignes signalétiques afin de faciliter l'accès de ses clients à son cabinet. Il a estimé que, compte tenu de la nature des aménagements en question,

il n'y avait pas lieu de solliciter l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

S'il apparaît que M. [F] est en réalité l'époux de la gérante du syndic, qui avait été désigné par la copropriété jusqu'en octobre 2014, et qu'un syndic ne peut se substituer à l'assemblée générale des copropriétaires pour autoriser des aménagements en violation manifeste du règlement de copropriété, il n'en demeure pas moins qu'il atteste de l'existence des aménagements litigieux depuis au moins le mois d'octobre 2014.

Cette réalité est corroborée par les attestations de personnes qui, travaillant pour la ville de [Localité 5], occupaient des bureaux situés au même étage que les locaux occupés par le docteur [T]. M. [C] [N], qui a occupé un de ces bureaux de 2008 à 2020, affirme qu'il y a toujours eu, dans l'allée desservant les bureaux, des plantes, tableaux et sièges pour les visiteurs de la mairie et les clients du docteur [T], et qu'il en est de même pour les panneaux situés dans l'entrée de l'immeuble afin d'orienter les visiteurs et clients et éviter qu'ils ne se perdent. Ces faits sont également attestés par Mme [V] [D], qui y a occupé un bureau à compter de novembre 2008 en tant que chef de projet pour la ville de [Localité 5], et Mme [O] [G], qui y a occupé un bureau à compter de 2010 en tant que fonctionnaire territoriale.

C'est la même situation qui est décrite par les patients du docteur [T]. Il en est ainsi de M. [AC] [J] (client depuis 18 ans) qui certifie que les lieux, tels qu'ils se présentent 2024, sont exactement les mêmes qu'en 2014, avec, en face du cabinet du docteur, une salle d'attente, des sièges, tableaux et plantes dans le couloir. Mme [ND] [X] (cliente depuis 20 ans), Mme [I] [R] (cliente depuis octobre 2014), M. [H] [S] (client depuis 25 ans), Mme [O] [U] (cliente depuis 25 ans), Mme [K] [P] (cliente depuis 2018), Mme [IB] [YU] (cliente depuis 15 ans), M. [Z] [L] (client depuis 25 ans), M. [Y] [B] (client depuis 20 ans), M. [E] [CP] (client depuis 10 ans) et Mme [M] [A] (cliente depuis 2016) attestent dans le même sens.

Si les attestations des agents de la ville de [Localité 5], d'une part, et des clients du docteur [T], d'autre part, sont rédigées selon le même modèle, elles ne s'en trouvent pas moins dénuées de force probante, dès lors que le syndicat des copropriétaires ne produit aucun élément de nature à remettre en cause la véracité des faits qu'elles énoncent.

Etant donné qu'il résulte de ces éléments que les aménagements effectués dans le couloir de circulation du premier étage et les signalétiques et affiches apposées sur les murs et baies vitrées du rez-de-chaussée et du premier étage, ainsi qu'à l'extérieur de l'immeuble, existaient vraisemblablement depuis plus de cinq ans, au moment où le syndicat des copropriétaires a initié son action, l'obligation pour la société Royal Med de remettre les parties communes en état se heurte à une contestation sérieuse tirée de la prescription de l'action tendant au respect du règlement de copropriété et des parties communes initiée par le syndicat des copropriétaires.

Ensuite, en application de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, chaque propriétaire use et jouit librement des parties communes sous la condition de ne pas porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Si les aménagements dénoncés par le syndicat des copropriétaires se trouvent, à l'évidence, dans le couloir de circulation du premier étage, partie commune, et non dans la salle d'attente attribuée aux copropriétaires indivis des locaux commerciaux situés au premier étage par l'assemblée générale des copropriétaire du 25 octobre 1984, à la suite de quoi un nouveau lot privatif n° 480 a été créé, il n'en demeure pas moins que la preuve d'un dommage, en ce qu'ils porteraient atteinte aux droits des autres copropriétaires et de travaux affectant les parties communes ou l'harmonie de l'immeuble, n'est pas rapportée.

En effet, il résulte du procès-verbal de constat dressé le 23 février 2022, à la demande de la société Royal Med, que le mobilier, à savoir un banc à cinq chaises, quelques pots contenant des plantes et un petit meuble à étagères sur lequel sont disposés des pots de fleurs, est installé le long du couloir, laissant un passage d'une largeur de plus de 2,10 mètres, soit une largeur suffisante pour permettre aux personnes à mobilité réduite de traverser le couloir. Il relève que la porte vitrée et les portes fenêtres coulissantes surplombant la terrasse sont accessibles et que leur ouverture n'est pas entravée par le mobilier installé devant. De surcroît, il souligne que les films occultants fixés sur les verres des baies vitrées laissent passer la lumière et que les oeuvres d'art et tableaux sont fixés aux murs bordant le même couloir. Enfin, l'officier ministériel constate un ensemble constitué de fauteuils et tables basses ainsi qu'un pot de fleurs dans la zone

située dans le prolongement des escalators sur le palier du premier étage, deux fauteuils et une table basse dans le couloir de circulation numéro deux laissant un passage d'une largeur de 1,32 mètres, des bancs dans les couloirs de tous les autres étages (deuxième au septième) laissant un passage d'une largeur de 1,15 mètre, une table basse avec trois ou quatre fauteuils dans des renfoncements de tous les autres étages (deuxième au septième) et des bancs dans les zones de circulation de tous les autres étages (deuxième au septième).

Le mobilier installé dans le couloir de circulation du premier étage étant similaire à celui se trouvant à tous les étages et n'entravant pas le passage, le manquement de la société Royal Med à son droit d'user des parties communes sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires est sérieusement contestable.

De même, les installations litigieuses n'ont aucun impact sur la destination mixte de l'immeuble, le premier étage étant à usage commercial.

Enfin, si la société Royal Med reconnaît que certains de ses clients utilisent les escalators plutôt que l'escalier menant au premier étage, il ne résulte pas du règlement de copropriété, avec l'évidence requise en référé, que les escalators, qui desservent le premier étage, sont exclusivement réservés aux copropriétaires de locaux à usage d'habitation. Le seul fait que les charges relatives à l'escalator [sont] supportées par les propriétaires des locaux à usage d'habitation ne lui confère aucun caractère privatif, sans quoi le syndicat des copropriétaires n'aurait aucun intérêt à demander à ce qu'il ne soit plus utilisé par les clients de la société Royal Med.

Dans ces conditions, l'obligation pour la société Royal Med et ses clients de ne pas utiliser les escalators desservant le premier étage est sérieusement contestable.

Pour toutes ces raisons, c'est à bon droit que le premier juge a débouté le syndicat des copropriétaires de ses demandes tendant à enjoindre au syndicat des copropriétaires de remettre en état les parties communes et à lui faire interdiction d'utiliser l'escalator menant au premier étage.

L'ordonnance entreprise sera donc confirmée de ce chef.

Sur la demande de provision

Alors même que le syndicat des copropriétaires a interjeté appel de l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions, y compris en ce qu'elle l'a débouté du surplus de ses demandes comprenant notamment une demande de provision de 3 000 euros, aucune demande n'est formée de ce chef dans le dispositif de ses conclusions.

Dans ces conditions, l'ordonnance entreprise sera confirmée en ce qu'elle a rejeté la demande de provision formée par l'appelant à valoir sur le préjudice subi.

Sur la demande reconventionnelle de dommages et intérêts pour procédure abusive

Aux termes de l'article 1240 du code civil, tout fait quelconque de l'homme qui a causé à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

L'article 32-1 du code de procédure civile dispose que celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui lui seraient réclamés.

Néanmoins, l'exercice d'un recours, de même que la défense à une tel recours, constitue un droit et ne dégénère en abus pouvant donner naissance à une dette en dommages et intérêts, sur le fondement de ces textes, que dans le cas de malice, de mauvaise foi ou d'erreur grossière équipollente au dol.

En l'espèce, même à supposer que le syndic de la copropriété n'a alerté le syndicat des copropriétaires et le conseil syndical de l'exercice de la présente action qu'après l'avoir initiée, il n'en demeure pas moins qu'il peut agir en référé sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

Or, il n'est pas établi que l'action initiée par le syndic, ès qualités, l'a été uniquement pour nuire à la société Royal Med à des fins étrangères à l'intérêt du syndicat des copropriétaires.

De plus, le seul fait pour le syndic, ès qualités, de ne pas avoir obtenu gain de cause, en première instance comme en appel, ne caractérise pas, en soi, un abus dans son droit d'agir en justice.

Dans ces conditions, l'ordonnance entreprise sera confirmée en ce qu'elle a débouté la société Royal Med de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive.

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Dès lors que le syndicat des copropriétaires succombe à hauteur d'appel, l'ordonnance entreprise sera confirmée en ce qu'elle l'a condamné aux dépens de première instance et à verser à la société Royal Med la somme de 800 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais exposés en première instance non compris dans les dépens.

Il sera également condamné aux dépens de la procédure d'appel.

L'équité commande en outre de le condamner à verser à la société Royal Med la somme de 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais exposés en appel non compris dans les dépens.

En revanche, en tant que partie tenue aux dépens, il sera débouté de sa demande formée sur le même fondement.

Enfin, en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, la société Royal Med sera dispensée de toute participation à la dépense commune des frais de procédure dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Rappelle qu'à l'audience, avant l'ouverture des débats, elle a révoqué l'ordonnance de clôture puis clôturé à nouveau l'instruction de l'affaire, celle-ci étant en état d'être jugée ;

Confirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant,

Déboute le syndicat des copropriétaires de [Adresse 4], représenté par son syndic en exercice, de sa demande tendant à voir déclarer irrecevable le moyen soulevé par la SCI Royal Med tiré de la prescription quinquennale des prétentions adverses ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de [Adresse 4], représenté par son syndic en exercice, à verser à la SCI Royal Med la somme de 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais exposés en appel non compris dans les dépens ;

Déboute le syndicat des copropriétaires de [Adresse 4], représenté par son syndic en exercice, de sa demande formée sur le même fondement ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de [Adresse 4], représenté par son syndic en exercice, aux dépens de la procédure d'appel ;

Dit, qu'en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, la SCI Royal Med sera dispensée de toute participation à la dépense commune des frais de procédure dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires.

La greffière Le président