

20 novembre 2025

Tribunal judiciaire de Nice

RG n° 25/01874

Chambre des référés

Texte de la **décision**

Entête

COUR D'APPEL D'[Localité 9]
TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 10]
ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

N° RG 25/01874 - N° Portalis DBWR-W-B7J-Q24]
du 20 Novembre 2025

N° de minute 25/01660

affaire : Syndic. de copro. [Adresse 5]
c/ S.A.R.L. LOCATION [Localité 10]

Grosse délivrée à

Me Jean-luc MARCHIO

Expédition délivrée à

Me Luisella RAMOINO

le

l'an deux mil vingt cinq et le vingt Novembre à 15 H 00

Nous, Virginie RELIER, Vice-Présidente, assistée de Madame Wendy NICART, Greffier, lors de l'audience, et de Madame Wendy NICART, Greffier, lors de la mise à disposition, avons rendu l'ordonnance suivante :

Vu l'assignation délivrée par exploit en date du 07 Novembre 2025 déposé par Commissaire de justice.

A la requête de :

Syndic. de copro. [Adresse 5]

Représenté par son syndic en exercice la SAS ASSALIT SYNDIC

[Adresse 7]

[Localité 1]

Rep/assistant : Me Jean-luc MARCHIO, avocat au barreau de NICE

DEMANDERESSE

Contre :

S.A.R.L. LOCATION [Localité 10]

[Adresse 8]

[Localité 1]

Rep/assistant : Me Luisella RAMOINO, avocat au barreau de NICE

DÉFENDERESSE

Après avoir entendu les parties en leurs explications à l'audience du 13 Novembre 2025 au cours de laquelle l'affaire a été mise en délibéré au 20 Novembre 2025.

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE

La SARL LOCATION [Localité 10] est propriétaire d'un lot au sein de la copropriété [Adresse 6].

Un précédent litige a opposé la SARL et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dans le cadre d'une autorisation de raccordement électrique et d'occupation locative du lot en question.

Suivant décision rendue par le juge des référés, le 4 juillet 2025, la SARL LOCATION [Localité 10] a été condamnée à "cesser tout branchement sur les parties communes de l'immeuble du [Adresse 4] et [Adresse 3], dans des conditions dangereuses pour la sécurité des personnes et des biens, au vu du procès-verbal de constat de commissaire de justice du 28 avril 2025 et ce sous astreinte provisoire de 180 euros par jour de retard qui courra passé le délai de 15 jours suivant la signification de la décision et ce pendant une durée de trois mois".

Par requête en date du 7 novembre 2025 le syndicat des copropriétaires [Adresse 2] a sollicité l'autorisation d'assigner en référé d'heure à heure la SARL LOCATION [Localité 10].

Suivant ordonnance en date du 7 novembre 2025, cette autorisation lui a été délivrée pour l'audience du 13 novembre 2025 à 9 heures.

Par exploit de commissaire de justice du 7 novembre 2025, le syndicat des copropriétaires [Adresse 2] a assigné SARL LOCATION [Localité 10] en référé aux fins notamment de dépose de l'installation électrique à l'intérieur de son lot et des panneaux photovoltaïques sur le toit et d'interdiction de location type "AIRBNB".

L'affaire a été retenue à l'audience du 13 novembre 2025.

Le syndicat des copropriétaires [Adresse 2] sollicite :

- la condamnation de la SARL LOCATION [Localité 10], sous astreinte provisoire de 1.000 euros par jour de retard, pendant trois mois, à l'issue d'un délai d'un mois suivant le prononcé de l'ordonnance, d'enlever l'installation électrique située dans son lot, ainsi que les panneaux photovoltaïques fixés sur la toiture,
- la condamnation de la SARL LOCATION [Localité 10] à ne pas effectuer de location type "AIRBNB" et ce, conformément aux dispositions du règlement de copropriété,
- la condamnation de la SARL LOCATION [Localité 10] au paiement d'une somme provisionnelle de 20.000 euros au titre du préjudice matériel résultant de la détérioration de l'étanchéité de la toiture,
- le rejet de la SARL LOCATION [Localité 10] en ses demandes,
- la condamnation de la SARL LOCATION [Localité 10] aux dépens ainsi qu'à lui verser la somme de 3.500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Il expose qu'afin de vérifier le respect des termes de l'ordonnance du 4 juillet 2025, un commissaire de justice a été diligenté, ainsi qu'un électricien, lesquels ont été autorisés par le locataire à entrer à l'intérieur du lot et n'ont pu que constater qu'une nouvelle installation électrique était en place à partir de panneaux photovoltaïques fixés sur le toit, récemment rénové.

La SARL LOCATION [Localité 10] sollicite aux termes de ses conclusions visées à l'audience :

- à titre principal, de dire n'y avoir lieu à référé,
- à titre subsidiaire, le rejet des demandes du syndicat des copropriétaires [Adresse 2],
- à titre infiniment subsidiaire, de limiter toute mesure à un simple rappel de l'interdiction de procéder à des installations sur les parties communes sans autorisation,
- la condamnation du syndicat des copropriétaires [Adresse 2] aux dépens ainsi qu'à lui verser la somme de 1.800 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle expose qu'au 12 novembre 2025 l'installation avait été retirée et que dès lors aucun trouble actuel, ni dommage imminent ne justifient plus la saisine du juge des référés. Elle soutient qu'il n'existe pas de situation réellement dangereuse et dès lors que l'urgence n'est pas démontrée, et que n'est pas davantage démontré le trouble manifestement illicite allégué par le demandeur, l'installation étant provisoire. Elle expose par ailleurs que le lot n'est

plus loué depuis le 26 juillet 2025 et que la personne présente lors du constat n'était que de passage.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 20 novembre 2025.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

En application de l'article 835 du code de procédure civile, le président du tribunal judiciaire peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite. Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, il peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

En application de l'article L131-1 du code des procédures civiles d'exécution, tout juge peut, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de sa décision.

Sur l'existence du trouble manifestement illicite :

Le trouble manifestement illicite visé par ce texte désigne toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit.

En l'espèce, force est de constater qu'à la date du procès-verbal établi par commissaire de justice en date du 10 septembre 2025, soit postérieurement à l'ordonnance de référé du 4 juillet 2025, une installation électrique de bric et de broc, faite de raccordements à l'aide de pinces crocodiles reliées à des batteries cachées derrière des rideaux, était toujours présente au sein du lot propriété de la SARL LOCATION [Localité 10].

Il résulte par ailleurs de ce même procès-verbal de constat "la présence de câbles allant de la batterie vers le toit, en passant par un trou aménagé dans l'angle bas à droite du cadre de la fenêtre".

Par ailleurs il résulte de ce même constat que lesdits câbles plongent sous la plaque photoélectrique, étant précisé qu'était par ailleurs constatée "la présence d'un panneau photovoltaïque installé directement sur la toiture du bâtiment (...), l'installation fixée par des vis et des rondelles".

Enfin il résulte de ce procès-verbal, qu'après s'être présenté, le commissaire de justice a fait part à Madame [X], occupante des lieux, de l'objet de ses constatations, cette dernière lui a alors répondu "avoir des problèmes d'électricité dans son appartement notamment de régulières baisses de tension électrique."

Il y a lieu de relever que de tels propos tenus par l'occupante des lieux démontrent à l'évidence une occupation, à défaut d'être pérenne, pour le moins continue.

Le procès-verbal de constat du 17 septembre 2025 versé par le demandeur confirme qu'en dépit de l'interdiction qui lui avait été notifiée à la suite de l'ordonnance du 4 juillet 2025, de se raccorder aux parties communes de l'immeuble, la SARL LOCATION [Localité 10] a trouvé une alternative qui n'est guère plus licite en ce qu'elle s'appuie notamment sur les parties communes que constitue la toiture, ni moins dangereuse.

Ces constatations ont conduit le syndicat des copropriétaires à régularisé auprès du procureur de la république une plainte en date du 7 octobre 2025 pour des faits de mise en danger de la vie d'autrui et le délit de marchand de sommeil.

Si la SARL LOCATION [Localité 10] justifie de la dépose de l'installation électrique et des panneaux photovoltaïques au 12

novembre 2025, soit la veille de l'audience, et indique lors de l'audience que le local n'est plus occupé, il n'en demeure pas moins et alors même que la précédente installation avait fait l'objet d'une interdiction judiciaire sous astreinte, elle n'a pas craint de procéder à une nouvelle installation précaire et dangereuse et ce, sans autorisation émanant du syndicat des copropriétaires lui permettant une utilisation des parties communes.

De plus, au regard des installations précaires que la SARL LOCATION [Localité 10] est en capacité d'installer ou désinstaller en opportunité, il y a lieu de faire droit à la demande du syndicat des copropriétaires qui n'est pas assuré d'une nouvelle installation provisoire au gré des occupations tout aussi précaires de la mansarde, étant toutefois précisé que la dépose des panneaux photovoltaïques fixés sur la toiture de la copropriété est sans objet, à ce jour.

En agissant de la sorte la SARL LOCATION [Localité 10] démontre sa capacité à contourner les règles et à réitérer des actes illicites, faisant fi des interdictions posées tant par le règlement de copropriété que par l'autorité judiciaire.

Dès lors, en l'état de l'existence d'un trouble manifestement illicite qui résulte non seulement du non-respect du règlement de copropriété, mais également du non-respect des dispositions prises par l'autorité judiciaire consistant en la réitération d'actes illicites au préjudice de la copropriété, il sera fait droit à la demande du syndicat des copropriétaires visant à la condamnation de SARL LOCATION [Localité 10] au retrait de l'installation électrique à l'intérieur de son lot et ce, sous astreinte provisoire de 350 euros par jour de retard, qui courra passé le délai d'une semaine suivant la signification de la décision et ce, pendant une durée de six mois.

En outre, il résulte des pièces produites par la SARL LOCATION [Localité 10] au sujet de l'occupation de Madame [I], qu'une location saisonnière lui avait bien été consentie le 1er janvier 2025 et ce, alors même qu'il résulte de l'article deux du règlement de copropriété en son alinéa cinq : "il ne pourra être fait des locations meublées". La seule mention ajoutée aux conditions particulières "sorties des lieux le 26 juillet 2025", signée par la SARL et prétendument contresignée par Madame [I], ne suffit pas à prouver que le bien n'est plus loué ponctuellement au regard des aménagements qui sont toujours en place.

Il résulte du procès-verbal de constat établi le 17 septembre 2025 qu'une autre personne, Madame [X], demeurait d'ailleurs au sein de ce lot de manière si continue qu'elle évoquait des difficultés résultant de l'installation électrique ce que le procès-verbal de constat établi à la requête de la SARL LOCATION [Localité 10], le 12 novembre 2025, ne confirme pas, pas plus qu'il ne l'infirmes.

En conséquence, il y aura lieu de constater que la preuve contraire de l'existence d'un trouble manifestement illicite résultant de la location d'un meublé au sein de l'immeuble n'est pas rapportée par la défenderesse qui sera donc condamnée au respect des dispositions du règlement de copropriété et ce, sous astreinte provisoire de 350 euros par jour de retard, prononcée d'office, qui courra passé le délai d'une semaine suivant la signification de la décision, durant une période de six mois.

Sur la demande de provision :

En l'espèce, si le syndicat des copropriétaires justifie d'une rénovation récente de la toiture à hauteur de 140 000 euros, aucun élément de nature à caractériser la réalité du préjudice matériel résultant de la pose des panneaux photovoltaïques sur la toiture n'est produit, pas plus qu'un devis confirmant la nécessité de travaux éventuels de reprise de certains éléments du toit.

En conséquence, il y aura lieu de débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande au titre du préjudice subi.

Sur les demandes accessoires :

En application de l'article 696 du code de procédure civile, la SARL LOCATION [Localité 10] sera condamnée aux dépens de la présente instance.

En outre, en application de l'article 700 du même code, la SARL LOCATION [Localité 10] sera condamnée à verser au

syndicat des copropriétaires [Adresse 2], la somme de 2.000 euros au titre de ses frais irrépétibles non compris dans les dépens.

PAR CES MOTIFS

Nous, Virginie RELIER, vice-présidente du tribunal judiciaire, statuant publiquement, par mise à disposition au greffe, selon ordonnance contradictoire et en premier ressort, assortie de l'exécution provisoire de droit,

ORDONNONS à la SARL LOCATION [Localité 10] de procéder au retrait de l'installation électrique à l'intérieur de son lot et ce, sous astreinte provisoire de 350 euros par jour de retard, qui courra passé le délai d'une semaine suivant la signification de la décision et ce, pendant une durée de six mois ;

Dispositif

ORDONNONS à la SARL LOCATION [Localité 10] de respecter les dispositions du règlement de copropriété et particulièrement l'article 2 4°) et ce, sous astreinte provisoire de 350 euros par jour de retard, prononcée d'office, qui courra passé le délai d'une semaine suivant la signification de la décision, durant une période de six mois ;

REJETONS le surplus des demandes ;

CONDAMNONS la SARL LOCATION [Localité 10] à payer au syndicat des copropriétaires [Adresse 2], la somme de 2.000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNONS la SARL LOCATION [Localité 10] aux dépens de la présente instance.

LE GREFFIER LE JUGE DES REFERES