12 octobre 2026
Tribunal judiciaire de Nice
RG n° 25/01194

Chambre des référés

Texte de la **décision**

Entête

COUR D'APPEL D'[Localité 1]
TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 2]
ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

N° RG 25/01194 - N° Portalis DBWR-W-B7J-QS2P
du 12 Octobre 2026

affaire : S.A.R.L. NUANCE RESTAURANT
c/ Syndic. de copro. [T], S.C.I. FRENCH RIVIERA MT

Copie exécutoire délivrée à

Me Alice CATALA
Me Jérôme LACROUTS
Me Frédéric PIAZZESI

L'AN DEUX MIL VINGT SIX ET LE DOUZE OCTOBRE À 14 H 00

Nous, Virginie RELLIER, Vice-Présidente, assistée de Monsieur Thibaut LLEU, Greffier, lors de l'audience, et de Monsieur Thibaut LLEU, Greffier, lors de la mise à disposition, avons rendu l'ordonnance suivante :

Vu l'assignation délivrée par exploit en date du 11 Juillet 2025 déposé par Commissaire de justice.

A la requête de :

S.A.R.L. NUANCE RESTAURANT
[Adresse 1]
[Localité 3]
Rep/assistant : Me Alice CATALA, avocat au barreau de NICE

DEMANDERESSE

Contre :

Syndic. de copro. [T] sis [Adresse 2] à [Localité 4]
Représenté par son syndic la SARL Cabinet D. NARDI
GESTIONNAIRE IMMOBILIER - [Adresse 3]
[Localité 5]
Rep/assistant : Me Jérôme LACROUTS, avocat au barreau de NICE

S.C.I. FRENCH RIVIERA MT
[Adresse 4]
[Localité 6]
Rep/assistant : Me Frédéric PIAZZESI, avocat au barreau de NICE

DÉFENDERESSES

Après avoir entendu les parties en leurs explications à l'audience du 28 Mai 2026 au cours de laquelle l'affaire a été mise en délibéré au 24 Septembre 2026, délibéré prorogé au 12 Octobre 2026.

Exposé du litige

EXPOSÉ DU LITIGE

Par exploit de commissaire de justice du 11 juillet 2025, la SARL NUANCE RESTAURANT a assigné le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [T] et la SCI FRENCH RIVIERA MT en référé aux fins notamment d'obtenir l'autorisation de conserver l'installation temporaire d'un conduit d'extraction, en façade arrière.

L'affaire a été retenue à l'audience du 28 mai 2026.

Aux termes de ses écritures versées et visées par le greffe à l'audience, la SARL NUANCE RESTAURANT sollicite de voir :
- rejeter l'ensemble des demandes, fins et conclusions du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2] ;
- être autorisé à conserver l'installation temporaire, en façade arrière de l'immeuble situé à [Localité 2] [Adresse 2], tel que visée à l'ordonnance du 16 janvier 2025 ;
- entériner les modifications apportées par le service de l'urbanisme au schéma d'installation visé à l'ordonnance du 16 janvier 2025 telles qu'elles ressortent de la déclaration préalable des travaux du 18 février 2026 ayant permis l'obtention

de l'avis favorable de la mairie de [Localité 2] ;
- allouer un délai supplémentaire de six mois, à un an, à compter du prononcé de l'ordonnance à intervenir, à l'effet de faire entériner à l'assemblée générale des copropriétaires l'installation de l'extraction en façade de l'immeuble.

Aux termes de ses écritures versées et visées par le greffe à l'audience, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [T] sollicite de :
- juger que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 2] à [Localité 2] s'oppose au maintien du conduit provisoire d'extraction aménagé en façade arrière par la société NUANCE RESTAURANT qui est source de nuisances pour les autres copropriétaires,
- juger que la S.C.I. FRENCH RIVIERA MT et la S.A.R.L. NUANCE RESTAURANT seront condamnées à démonter l'installation provisoire susvisée et ce, sous astreinte provisoire de 300 euros par jour de retard passé le délai de quinze jours à compter de la signification de l'ordonnance à venir, et ce sur une période de trois mois,
- juger qu'il n'est pas dans la compétence du juge des référés d'entériner les travaux qui ont fait l'objet d'une décision de non-opposition aux travaux déclarés accordée le 12 mars 2026 à la société NUANCE RESTAURANT par la commune de [Localité 2],
- juger qu'il n'appartient pas au juge judiciaire des référés qui n'est pas compétent, de porter une appréciation sur la nature des travaux autorisés par la décision de non-opposition aux travaux déclarés accordée le 12 mars 2026 à la société NUANCE RESTAURANT par la commune de [Localité 2],
- juger, sinon, que la prétention demandée au juge des référés consistant à « ENTERINER » est une contestation sérieuse,
- juger que dans son courriel du 18 mars 2026 la société FRENCH RIVIERA MT n'a pas demandé que soit convoquée à ses frais une assemblée générale extraordinaire,
- juger qu'il n'y a pas lieu par conséquent d'octroyer un délai supplémentaire pour convoquer une assemblée générale, le syndicat des copropriétaires étant tenu quoi qu'il en soit d'en convoquer une dans les 6 mois du dernier jour de l'exercice comptable précédent,
- débouter la société NUANCE RESTAURANT et la société FRENCH RIVIERA MT de leurs demandes,
- condamner la société NUANCE RESTAURANT et la société FRENCH RIVIERA MT à payer chacune la somme de 2 000 € au syndicat des copropriétaires en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi que les entiers dépens de l'instance.

Les prétentions et moyens des parties sont plus amplement exposés dans les écritures précitées auxquelles, en application de l'article 455 du code de procédure civile, la présente juridiction se réfère.

La SCI FRENCH RIVIERA MT a constitué avocat et s'associe oralement aux demandes de la SARL NUANCE RESTAURANT.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 24 septembre 2026, prorogé au 13 octobre 2026.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

A titre liminaire, il convient de rappeler que le juge n'est pas tenu de statuer sur les demandes de « donner acte » ou « juger » qui ne sont pas, hors les cas prévus par la loi, des prétentions en ce qu'elles ne sont pas susceptibles d'emporter des conséquences juridiques.

En application de l'article 834 du code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

En l'espèce, il résulte des termes de l'ordonnance de référé en date du 16 janvier 2025 que la SARL NUANCE RESTAURANT a obtenu l'autorisation de procéder à l'installation temporaire, en façade arrière de l'immeuble, d'un

conduit d'extraction selon les modalités définies par la « représentation schématique » proposée par la SARL ALP'CHEMINÉE EN DATE DU 11 MAI 2023 et ce, durant 7 mois afin d'obtenir l'autorisation du syndicat des copropriétaires de l'immeuble et autorisations administratives en vue d'une installation pérenne.

Si le syndicat des copropriétaires de l'immeuble fait valoir que l'installation provisoire génère des désordres sonores tenant aux vibrations du moteur, la SARL NUANCE RESTAURATION justifie des nombreuses démarches entreprises afin de procéder à une installation pérenne en produisant notamment la déclaration préalable déposée en mairie le 23 décembre 2025, laquelle a fait l'objet d'une opposition à exécution en date du 21 janvier 2026, en raison notamment de l'opposition de l'architecte des Bâtiments de France, puis d'une nouvelle déclaration préalable en date du 24 février 2026 sur un projet qui a recueilli l'accord de l'architecte des Bâtiments de France le 5 mars 2026.

Reste la question de l'autorisation du syndicat des copropriétaires de l'immeuble en assemblée générale dont la date de convocation n'est pas fixée mais néanmoins sollicitée par la SCI FRENCH RIVIERA par l'intermédiaire de son conseil le 20 mars 2026.

Aussi et dans l'attente de la tenue de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires de l'immeuble, il y a lieu de permettre à la SARL NUANCE RESTAURANT de poursuivre son activité ainsi qu'elle y a été autorisée jusqu'alors et selon les mêmes modalités et contraintes et ce, durant une période de huit mois à compter de la présente.

S'agissant de la demande visant à entériner les modifications apportées par le service de l'urbanisme au schéma d'installation visé à l'ordonnance du 16 janvier 2025 telles qu'elles ressortent de la déclaration préalable des travaux du 18 février 2026 ayant permis l'obtention de l'avis favorable de la mairie de [Localité 2], il y a lieu de dire n'y avoir lieu à référé, cette question dépassant l'office juridictionnel du juge des référés, avec l'évidence requise en la matière.

En conséquence, il y a lieu d'autoriser la demanderesse à conserver l'installation provisoire et ce, pour une période de huit mois, consistant en un conduit d'extraction cuisine en façade arrière de l'immeuble, selon les modalités détaillées dans la " représentation schématique " de la Sarl Alp'Cheminée en date du 11 mai 2023, étant précisé que ce dispositif temporaire devra préserver les droits des copropriétaires et occupants de l'immeuble s'agissant de leur possibilité d'ouvrir les volets.

Si à l'issue de cette période de huit mois, la situation n'a pas pu être régularisée, la demanderesse sera condamnée à supprimer ce conduit extérieur temporaire et ce, sous astreinte et selon les modalités définies dans le présent dispositif.

Sur les demandes accessoires

Compte tenu de la nature de la procédure et de l'état d'avancement de l'affaire, chaque partie conservera la charge de ses dépens et il ne sera pas fait droit à la demande au titre des frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS

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

AUTORISONS la S.C.I. FRENCH RIVIERA MT et la S.A.R.L. NUANCE RESTAURANT à procéder à l'installation temporaire, en façade arrière de l'immeuble situé à [Adresse 5]) [Adresse 2], d'un conduit d'extraction selon les modalités définies dans la " représentation schématique " de la Sarl Alp'Cheminée en date du 11 mai 2023, étant précisé que ce dispositif temporaire devra préserver les droits des copropriétaires et occupants de l'immeuble s'agissant de leur possibilité d'ouvrir les volets et ce, pendant une durée limitée à huit mois à compter de la présente ordonnance ;

DISONS qu'à l'issue de ce délai de huit mois et à défaut pour la S.C.I. FRENCH RIVIERA MT et la S.A.R.L. NUANCE RESTAURANT, d'avoir obtenu l'autorisation du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2] pour l'installation d'un dispositif pérenne et sécure, la S.C.I. FRENCH RIVIERA MT et la S.A.R.L. NUANCE RESTAURANT seront condamnées à

démonter l'installation provisoire susvisée et ce, sous astreinte provisoire de 300 euros par jour de retard, passé le délai de quinze jours lui-même à compter de l'expiration du délai de huit mois, cette astreinte courant sur une période de trois mois ;

DISONS n'y avoir lieu à référé sur la demande tendant à entériner les modifications apportées par le service de l'urbanisme au schéma d'installation visé à l'ordonnance du 16 janvier 2025 telles qu'elles ressortent de la déclaration préalable des travaux du 18 février 2026 ;

DISONS n'y avoir lieu à indemnité au titre des frais irrépétibles ;

CONDAMNONS chaque partie à supporter ses dépens.

Dispositif

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite ordonnance à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, la présente ordonnance a été signée par le juge des référés et le greffier.

LE GREFFIER LE JUGE DES RÉFÉRÉS