



Cour d'appel d'Aix-en-Provence, Chambre 1-7, 22 avril 2021, n° 18/06454

Chronologie de l'affaire

TI Marseille 27 février 2018	>	CA Aix-en-Provence Information partielle 22 avril 2021
---------------------------------	---	--

Sur la décision

Référence : CA Aix-en-Provence, ch. 1-7, 22 avr. 2021, n° 18/06454

Juridiction : Cour d'appel d'Aix-en-Provence

Numéro(s) : 18/06454

Décision précédente : Tribunal d'instance de Marseille, 27 février 2018, N° 11-17-0228

Dispositif : Infirme partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déferée

Sur les personnes

Président : Yves BENHAMOU, président

Avocat(s) : Benjamin NAUDIN, Richard MALINCONI, Romain CHERFILS

Cabinet(s) : CABINET NAUDIN, SELARL LEXAVOUE AIX EN PROVENCE

Parties : Syndicat des copropriétaires DU 31 AVENUE MARECHAL FOCH

Texte intégral

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-7

ARRÊT AU FOND

DU 22 AVRIL 2021

N° 2021/ 224

Rôle N° RG 18/06454 – N° Portalis DBVB-V-B7C-BCIZR

Z Y

C/

Syndicat des copropriétaires DU [...]

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

SELARL LEXAVOUE BOULAN CHERFILS IMPERATORE

l'ASSOCIATION CABINET NAUDIN AVOCATS JURISTES

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal d'Instance de MARSEILLE en date du 27 Février 2018 enregistrée au répertoire général sous le n° 11-17-0228.

APPELANT

Monsieur Z Y

de nationalité Française, demeurant [...]

représenté par M^e Romain CHERFILS de la SELARL LEXAVOUE BOULAN CHERFILS IMPERATORE, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

assisté de M^e Richard MALINCONI, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

INTIMEE

Syndicat des copropriétaires DU [...] pris en la personne de son syndic en exercice le Cabinet des 5 avenues dont le siège est [...] lui même pris en la personne de son représentant légal en exercice domicilié audit siège ne cette qualité, demeurant [...]

représentée par M^e Benjamin NAUDIN de l'ASSOCIATION CABINET NAUDIN AVOCATS JURISTES, avocat au barreau de MARSEILLE

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le **24 Février 2021** en audience publique. Conformément à l'article 804 du code de procédure civile, Carole MENDOZA, Conseillère, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Monsieur Yves BENHAMOU, Président de Chambre

Madame Carole MENDOZA, Conseillère,

Madame Laurence DEPARIS, Conseillère

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : M^{me} Natacha BARBE.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 22 Avril 2021.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le **22 Avril 2021**,

Signé par Monsieur Yves BENHAMOU, Président de Chambre et M^{me} Natacha BARBE, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSÉ DU LITIGE

Monsieur Z Y est propriétaire d'un appartement dans un immeuble soumis au statut de la copropriété situé du [...], qui a été donné en location à Madame A X le 30 juillet 2009, le bien étant géré par le cabinet Laugier-Fine.

De l'année 2000 jusqu'en mai 2014, trois syndicats se sont succédés à la tête du syndicat des copropriétaires.

L'immeuble a fait l'objet de deux arrêtés de péril : un arrêté de péril simple le 15 avril 2011 et un arrêté de péril imminent le 29 juillet 2013, en raison de désordres sur les balcons de façade.

Madame X, locataire de Monsieur Y, a versé ses loyers jusqu'au mois de juillet 2013.

Le 16 mai 2014, un administrateur provisoire a été désigné en qualité de syndic, avant la nomination du Cabinet des 5 avenues.

La mainlevée des deux arrêtés a été ordonnée le 23 janvier 2015.

Par acte d'huissier du 05 janvier 2017, Madame X a fait assigner le cabinet Laugier-Fine devant

le tribunal d'instance de Marseille en paiement de diverses sommes correspondant à des loyers indûment payés et à des dommages et intérêts pour trouble de jouissance. A l'audience du 10 décembre 2017, elle a sollicité la condamnation in solidum de cette société avec son bailleur, Monsieur Z Y.

Par acte d'huissier du 23 mars 2017, Monsieur Z Y a fait assigner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] aux fins principalement de le voir condamner à le relever et le garantir, avec, si besoin est, le cabinet Laugier-Fine, des demandes qui pourraient être prononcées à son encontre, aux fins de voir le condamner au versement de diverses sommes au titre d'un préjudice locatif pour les périodes du premier mai 2011 au 31 juillet 2013 et du premier août 2013 au 31 janvier 2015, et de le voir condamner au remboursement d'une facture pour la dépose d'une barrière de sécurité.

Par acte d'huissier des 29 et 31 mai 2017, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] a assigné la société Groupama Méditerranée principalement pour l'appeler en garantie.

Par jugement contradictoire du 27 février 2018, le tribunal d'instance de Marseille a :

— ordonné la jonction des procédures enrôlées sous le n° 1117-228, 1117-1385 et 1117-2019

— condamné Monsieur Z Y à payer à Madame B X :

* 4993, 43 euros avec intérêts au taux légal à compter du 30 mai 2011, au titre des loyers indûment perçus par le bailleur à la suite des arrêtés de péril pris les 15 avril 2011 et 29 juillet 2013

* 1000 euros à titre de dommages et intérêts au titre du préjudice de jouissance subi postérieurement à la mainlevée des arrêtés

— débouté Madame X de ses demandes à l'égard du cabinet Laugier-Fine, mandataire de Monsieur Y

— condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] à payer la somme de 2000 euros à Monsieur Y à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice, tous préjudices confondus

— débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] de sa demande à l'égard de son assureur, la société Groupama Méditerranée

— dit n'y avoir lieu à exécution provisoire

— condamné Monsieur Y aux dépens

— condamné Monsieur Y à payer à Madame X la somme de 1000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

— condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] à payer à Monsieur Y la somme de 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

—condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] à payer à la société Groupama Méditerranée la somme de 400 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Le premier juge a estimé que c'était à bon droit que Madame X sollicitait le remboursement des loyers qu'elle avait réglés (sous réserve de la déduction des allocations logement) en relevant que lorsqu'un arrêté de péril vise les parties communes d'un immeuble en copropriété, la mesure de suspension des loyers prévue par l'article L 521-2 du code de la construction et de l'habitation s'applique à la totalité des lots comprenant une quote-part dans ces parties communes. Faisant application des règles en matière de prescription, il a fixé la créance de Madame X à la somme de 4993,43 euros correspondant au loyer payés de janvier 2012 au 31 juillet 2013.

Il a condamné Monsieur Y à verser à Madame X la somme de 1000 euros en réparation du préjudice subi par sa locataire lié à la privation de jouissance de son balcon pour la période du 23 janvier 2015 (date de la mainlevée des arrêtés) au 05 février 2017 (date de la dépose de la barrière de sécurité).

Faisant application de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, le premier juge a retenu la carence du syndicat des copropriétaires en indiquant qu'aucune disposition afin de faire cesser le péril n'avait été mise en oeuvre à la suite d'un courrier d'information préalable à l'engagement de la procédure de péril simple. Il a ajouté que le second arrêté de péril du 29 juillet 2013 constatait que les travaux n'avaient toujours pas été effectués, en contradiction avec les affirmations du syndicat des copropriétaires.

Le premier juge a souligné que le syndicat des copropriétaires ne démontrait pas que la question aurait été mise à l'ordre du jour ou débattue ni que son défaut de diligence serait imputable à l'impécuniosité de certains copropriétaires.

Il a ainsi jugé que c'est l'inertie du syndicat des copropriétaires à assurer l'entretien et la conservation de l'immeuble qui est à l'origine du préjudice subi par Monsieur Y. Il a cependant limité l'indemnisation due à ce dernier en indiquant que Monsieur Y avait été à l'origine de son préjudice puisqu'il ne justifiait pas de diligences afin que la question des travaux soit mise à l'ordre du jour.

Le 12 avril 2018, Monsieur Y a relevé appel de cette décision en ce qu'il a été débouté de sa demande tendant à voir condamner le syndicat des copropriétaires à le relever et garantir des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre, en ce qu'il a été débouté de sa demande tendant à voir condamner le syndicat des copropriétaires à lui verser les sommes suivantes :

* 11.972,43 euros au titre du préjudice locatif pour la période du premier mai 2011 au 31 juillet 2013

*8206, 50 euros pour la période du premier août 2013 au 31 janvier 2015 à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice locatif

*99 euros en remboursement de la facture de l'entreprise MGA

en ce que le syndicat des copropriétaires a été condamné à lui verser la somme de 2000 euros à titre de dommages et intérêts de son préjudice, tous préjudices confondus et en ce qu'il a été condamné aux dépens.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] a constitué avocat et formé un appel incident.

Par conclusions notifiées le 08 janvier 2019 sur le RPVA auxquelles il convient de se référer pour un plus ample exposé, Monsieur Y demande à la cour :

—de réformer le jugement déféré en ce qu'il l'a débouté de ses demandes aux fins de voir:

* condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] à le relever et garantir des condamnations pouvant être prononcées à son encontre

*condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] à lui verser les sommes de 11.972, 43 euros au titre du préjudice locatif pour la période du premier mai 2011 jusqu'au 31 juillet 2013, 8206,50 euros pour la période du premier août 2013 au 31 janvier 2015 à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice locatif, 99 euros en remboursement de la facture de l'entreprise MGA pour la dépose de la barrière de sécurité mise en place par le syndicat sur le balcon de l'appartement loué à Madame X.

—de réformer le jugement déféré en ce qu'il a condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] à lui verser la somme de 2000 euros titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice, tous préjudices confondus et en ce qu'il l'a condamné aux dépens.

* statuant à nouveau :

—de condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] à lui verser les sommes suivantes :

*4993,43 euros de dommages et intérêts au titre du préjudice local pour la période du premier janvier 2012 au 31 juillet 2013, avec intérêts au taux légal à compter du 30 mai 2011 jusqu'à parfait règlement

*3481,90 euros de dommages et intérêts au titre du préjudice locatif pour la période du premier janvier 2012 au 31 juillet 2013 correspondant aux allocations logement que lui a versées la CAF pendant cette période, à charge pour lui de rembourser la CAF de cette somme

*8206,50 euros de dommages et intérêts au titre du préjudice locatif pour la période ayant couru entre le premier août 2013 et le 31 janvier 2015

*1000 euros correspondant à l'indemnisation allouée par le tribunal à Madame X pour la privation de jouissance du balcon pour la période du 23 janvier 2015 au 05 février 2017

*99 euros en remboursement de la facture de l'entreprise MGA du 05 février 2017

*les entiers dépens de premier instance et d'appel, avec, pour ces derniers, distraction au profit de Maître Romain CHERFILS de la SELARL LEXAVOUE

* 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel

—de confirmer le jugement déféré en ce que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] a été condamné à lui verser la somme de 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

—de débouter le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] de ses demandes.

Au visa de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, il soulève la responsabilité du syndicat des copropriétaires, indiquant qu'il s'agit d'une responsabilité de plein droit. Il souligne que les arrêtés de péril ayant entraîné la suspension des loyers sont fondés sur un défaut d'entretien des parties communes.

Il fait état de l'absence de diligence du syndicat des copropriétaires à la suite d'un courrier du 25

novembre 2010 préalable à l'engagement de la procédure de péril simple.

Il souligne que le syndicat n'a pas déféré aux exigences de l'arrêté de péril du 15 avril 2011. Il explique que cette situation a conduit à l'arrêté de péril imminent du 29 juillet 2013.

Il conteste l'argument adverse selon lequel les travaux entrepris par la société ABR, terminés le 16 avril 2013, auraient été ceux visés par les arrêtés de péril.

Il indique que le défaut de diligence du syndicat des copropriétaires n'est pas en lien avec des problèmes financiers et relève que celui-ci ne démontre pas les diligences à entreprendre pour remédier aux défauts de paiement des charges de certains co-propriétaires.

Il conteste pour sa part le moindre manquement et avoir été à l'origine de son propre préjudice.

Il chiffre ses préjudices pour la période du premier janvier 2012 au 31 juillet 2013 et pour la période du premier août 2013 au 31 janvier 2015.

Il indique avoir dû missionner la société MGA pour procéder à l'enlèvement du dispositif de protection et permettre à nouveau l'accès au balcon, ce qui aurait dû être effectué par le syndicat des copropriétaires.

Par conclusions notifiées le 09 octobre 2018 sur le RPVA auxquelles il convient de se référer pour un plus ample exposé, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] demande à la cour, au visa de la loi du 10 juillet 1965 et de ses décrets d'application:

—de confirmer le jugement déféré, sauf en ce qu'il l'a condamné à verser la somme de 2000 euros à Monsieur Y et celle de 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

—de débouter Monsieur Y de ses demandes

—de condamner Monsieur Y à lui verser la somme de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

—de condamner Monsieur Y aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître NAUDIN.

Il conteste toute responsabilité, faisant valoir qu'en vertu de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic est chargé d'assurer l'exécution des délibérations de l'assemblée générale. Il soutient ainsi avoir voté dès le 30 juin 2011 les dépenses et travaux à engager pour résoudre la difficulté liées au balcon et reproche au syndic de l'époque de n'avoir pas exécuté la décision prise.

Il affirme que la jurisprudence nouvelle de la cour de cassation en matière de suspension de loyers lié à un arrêté de péril affectant les parties communes doit s'appliquer à la situation de Monsieur Y.

Il relève que le retard dans la réalisation des travaux n'est pas à l'origine de la condamnation de Monsieur Y à restituer à sa locataire les loyers qu'elle avait versés.

Il souligne que la demande de dommages et intérêts formée par Monsieur Y au titre du préjudice locatif pour la période du premier janvier 2012 au 31 juillet 2013 correspondant aux allocations logement est nouvelle en cause d'appel. Il ajoute que la caisse d'allocations familiales ne lui a fait aucune demande en ce sens et qu'en tout état de cause, cette demande aurait été prescrite.

Il estime que la demande de dommages et intérêts formée par Monsieur Y au titre de son préjudice locatif pendant la période du premier août 2013 au 31 janvier 2015 doit être rejetée en raison du comportement de ce dernier qui ne s'est personnellement manifesté auprès du syndicat des copropriétaires qu'à compter du mois où sa locataire a cessé de verser ses loyers.

Il indique que Monsieur Y, qui lui reproche de n'avoir pas mandaté une entreprise pour enlever le dispositif de protection empêchant l'accès au balcon, n'a jamais fait aucune démarche auprès de lui pour voir évoquer cette difficulté. Il en conclut que seul Monsieur Y est responsable du trouble de jouissance de sa locataire lié à l'impossibilité d'utiliser le balcon.

MOTIVATION

Sur la responsabilité du syndicat des copropriétaires

Aux termes de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa version antérieure à l'ordonnance du 30 octobre 2019, le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.

Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions

récursoires, et notamment, celle à l'égard du syndic de copropriété.

Il s'agit d'une responsabilité de plein droit qui s'applique aux dommages causés par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes.

Le syndicat est ainsi responsable des désordres trouvant leur origine dans un vice de construction des parties communes dès lors que la faute du copropriétaire demandeur ou d'un tiers n'est pas établie.

Il n'est pas démontré par le syndicat de copropriétaires que les désordres sur les balcons ayant abouti aux arrêtés de périls des 15 avril 2011 et 29 juillet 2013, trouveraient leur origine dans la faute d'un tiers.

Sa responsabilité de plein droit en lien avec ces désordres est établie.

Ce n'est que le 23 janvier 2015 qu'a été prononcée la mainlevée des arrêtés de péril.

Le syndicat des copropriétaires ne saurait échapper à sa propre responsabilité à l'égard de Monsieur Y, copropriétaire, en invoquant la carence des syndics, étant précisé qu'il n'a exercé aucune action récursoire à l'égard de ces derniers qui se sont succédés.

Le préjudice de Monsieur Y en lien direct avec les désordres et donc en lien direct avec la responsabilité de plein droit du syndicat des copropriétaires, consiste dans le remboursement des loyers que lui avait versés sa locataire Madame X, causé par l'arrêté de péril du 15 avril 2011 (lui-même en lien avec les désordres dont est responsable de plein droit le syndicat des copropriétaires) et dans la perte des loyers qu'auraient dû lui verser sa locataire, issue de la suspension de ces derniers à la suite du deuxième arrêté de péril du 29 juillet 2013.

Monsieur Y n'établit pas avoir subi un préjudice en lien avec les allocations logement qu'il a perçues entre le premier janvier 2012 et le 31 juillet 2013 puisqu'aucune demande de remboursement de la CAF pour cette période ne lui a été transmise.

La réparation d'un dommage doit être à l'exacte mesure du préjudice effectivement subi, de telle façon qu'il n'en résulte pour la victime ni perte ni profit.

Ainsi, la victime, qui, par sa faute, contribue à la réalisation de son propre préjudice, ne peut prétendre qu'à une indemnisation réduite, compte tenu de l'exonération partielle qui en résulte pour le responsable.

Mais seule une faute est de nature à justifier la limitation du droit à réparation, à l'exclusion du fait non fautif de la victime. Une telle faute ne saurait s'induire du seul fait que la victime n'a pas pris de mesure spéciale pour limiter son préjudice dans le seul intérêt du responsable, du moins quand aucune règle ni aucun principe ne l'y oblige.

Monsieur Y démontre (sa pièce 9) que dès le 08 juin 2011, son mandataire, le cabinet Laugier-Fine a adressé un courrier au syndic de copropriétaires, représentant le

syndicat des copropriétaires, pour faire état de l'existence d'un arrêté de péril dont lui avait parlé sa locataire.

Avant même ce courrier, la question des désordres sur les balcons avait été évoquée dès une assemblée générale du 07 mai 2010 qui avait voté à l'unanimité le principe de confier à une entreprise CRC l'étude des dommages sur l'ensemble le bâtiment et notamment les fissures sur le balcon.

Ainsi, le syndicat des copropriétaires, dès cette période, connaissait les difficultés qui allaient conduire aux arrêtés de péril.

Lors de l'assemblée générale du 30 juin 2011, il était évoqué la nécessité de faire établir un rapport par un architecte, s'agissant de la réfection des balcons. Lors d'une nouvelle assemblée générale du 08 février 2013, un projet de résolution a été voté s'agissant des décisions à prendre concernant la purge des balcons à la suite de la mise en demeure de la ville de Marseille : les copropriétaires ont ainsi adopté le principe d'un mandat à donner au conseil syndical pour le choix d'une entreprise pour la purge de quelques balcons, la société ayant donné précédemment un devis ne souhaitant plus intervenir. Le 20 août 2013, s'est tenue une assemblée générale extraordinaire, dont l'objet était déterminé par l'arrêté de péril du 29 juillet 2013: les copropriétaires ont adopté le principe de travaux effectués par une entreprise SMTA pour la purge de certains balcons. Il en a été de même lors d'une assemblée générale du 16 janvier 2014.

Dans ces conditions, le fait que Monsieur Y, dès cette période, n'ait pas demandé à faire voter une résolution pour faire effectuer des travaux, ne peut être considéré comme une faute limitant la responsabilité de plein droit du syndicat des copropriétaires à son égard.

En conséquence, le jugement déféré qui a estimé que Monsieur Y avait concouru à son propre préjudice sera infirmé.

Il convient en conséquence de condamner le syndicat des copropriétaires à indemniser Monsieur Y de la manière suivante, au titre de son seul préjudice locatif :

— 4993,43 euros de dommages et intérêts au titre de son préjudice locatif pour la période du premier janvier 2012 au 31 juillet 2013 sans intérêt, (le préjudice résultant de la seule perte du loyer)

— 8206,50 euros de dommages et intérêts au titre de son préjudice locatif pour la période du premier août 2013 au 31 janvier 2015,

soit la somme totale de 13.199,93 euros.

L'absence de retrait du dispositif de protection empêchant l'accès au balcon du bien immobilier appartenant à Monsieur Y dès la fin de réalisation des travaux n'entre pas dans le cadre de la responsabilité de plein droit du syndicat des copropriétaires à l'égard de Monsieur Y qui sera en conséquence débouté de sa demande tendant à voir condamner ce syndicat à lui verser la somme

de 1000 euros ainsi que celle de 99 euros au titre du remboursement d'une facture acquitter auprès d'une société pour enlever ce dispositif.

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

Le syndicat des copropriétaires est essentiellement succombant en ses demandes à l'encontre de Monsieur Y.

Les dépens de première instance et d'appel seront mis à la charge du syndicat des copropriétaires.

Il n'est pas équitable de laisser à la charge de Monsieur Y les frais irrépétibles qu'il a exposés pour faire valoir ses droits en première instance et en cause d'appel, dans le cadre de son action à l'encontre du syndicat des copropriétaires.

Le jugement déféré qui a condamné le syndicat des copropriétaires à verser à Monsieur Y la somme de 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile sera confirmé.

Le syndicat des copropriétaires sera condamné à verser la somme de 800 euros au titre des frais irrépétibles exposés par Monsieur Y en cause d'appel.

La demande formée par le syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile sera rejetée.

PAR CES MOTIFS,

La cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire, par mise à disposition au greffe,

Vu l'appel limité formé par Monsieur Z Y du jugement rendu le 27 février 2018 par le tribunal d'instance de Marseille,

CONFIRME le jugement déféré sauf en ce qu'il a limité l'indemnisation due à Monsieur Z Y en indiquant que ce dernier avait concouru à son préjudice et en ce qu'il a condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...] à Marseille (4^e) à verser à Monsieur Z Y la somme de 2000 euros de dommages et intérêts,

STATUANT A NOUVEAU ET Y AJOUTANT

DIT que Monsieur Z Y n'a commis aucune faute permettant de limiter l'indemnisation que lui doit le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...] à Marseille (4^e) qui a une responsabilité de plein droit à son encontre à la suite des désordres affectant l'immeuble,

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...] à Marseille (4^e) à verser à Monsieur Z Y la somme de 13.199,93 euros, en réparation de son préjudice locatif,

REJETTE la demande d'indemnisation supplémentaire formée par Monsieur Z C en lien avec l'absence de retrait du dispositif de protection sur le balcon

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...] à Marseille (4^e) à verser à Monsieur Z Y la somme de 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais irrépétibles exposés en cause d'appel,

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...] à

Marseille (4^e) aux entiers dépens d'appel.

LA GRÉFFIÈRE, LE PRÉSIDENT,