Doctrine

Cour d'appel d'Agen, Chambre civile, 10 mai 2021, n° 19/00651

Chronologie de l'affaire

TGI Agen 18 décembre 2018	>	**CA Agen** **Infirmation partielle** **10 mai 2021**

Sur la décision

Référence : CA Agen, ch. civ., 10 mai 2021, n° 19/00651

Juridiction : Cour d'appel d'Agen

Numéro(s) : 19/00651

Décision précédente : Tribunal de grande instance d'Agen, 18 décembre 2018, N° 16/02163

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

Sur les personnes

Président : Marie-Paule MENU, président

Avocat(s) : Catherine LATAPIE-SAYO, Frédérique POLLE, Hortense MERLE-BERAL-ESTRADE

Cabinet(s) : SELARL LEFEVRE-LE BIHAN

Parties : Société SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE PELLE TAN, SON SYNDIC LA SAS LOFT ONE, S.A.S. LOFT ONE

Texte intégral

ARRÊT DU

10 Mai 2021

MPM/CR**

N° RG 19/00651

N° Portalis

DBVO-V-B7D-CWKX

B CECUTT,

C Y

C/

SYNDICAT DES

COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE PELLETAN REPRESENTE PAR SON SYNDIC LA SAS LOFT ONE,

SAS LOFT ONE

GROSSES le

à

ARRÊT n° 265-2021

COUR D'APPEL D'AGEN

Chambre Civile

LA COUR D'APPEL D'AGEN, 1re chambre dans l'affaire,

ENTRE :

Monsieur B Y

né le [...] à [...]

de nationalité française

Retraité

[...]

[...]

Madame C Y

née le [...] à [...]

de nationalité française

Retraitée

[...]

[...]

Représentés par Me Frédérique POLLE, Avocate inscrite au barreau D'AGEN

APPELANTS d'un jugement du Tribunal de grande instance d'AGEN en date du 18 décembre 2018, RG 16/02163

D'une part,

ET :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE PELLETAN REPRESENTÉ PAR SON SYNDIC LA SAS LOFT ONE

[...]

[...]

Représentée par Me Hortense MERLE-BERAL-ESTRADE de la SCP LEFEVRE MERLE-BERAL, Avocate plaidante inscrite au barreau de TOULOUSE

Représentée par Me Sophie LAGARDE, Avocate postulante inscrite au barreau d'AGEN

SAS LOFT ONE venant aux droits de la SARL LEADER IMMOBILIER 47, prise en la personne de son Président, actuellement en exercice, domicilié en cette qualité audit siège social

[...]

[...]

Représentée par Me Hélène GUILHOT, Avocate postulante inscrite au barreau d'AGEN

Représentée par Me Catherine LATAPIE-SAYO, Avocate plaidante inscrite au barreau de BORDEAUX

INTIMÉS

D'autre part,

COMPOSITION **DE LA COUR :**

L'affaire a été débattue et plaidée en audience publique le 22 Février 2021 devant la cour composée

de :

Présidente : Marie-Paule MENU, Conseiller, qui a fait un rapport oral à l'audience

Assesseurs : Valérie SCHMIDT, Conseiller

Jean-Paul LACROIX-ANDRIVET, Conseiller

Greffière : Nathalie CAILHETON

ARRÊT : prononcé publiquement par mise à disposition au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile

' '

'

FAITS **ET PROCÉDURE**

A Y et son épouse C Y née X, étaient propriétaires d'un bien immobilier situé 1, cours du 14 juillet à Agen, composant les lots 39 et [...].

A la suite du décès de A Y, survenu le 18 décembre 2013, C Y est devenue propriétaire indivise de la moitié en pleine propriété et de la totalité en usufruit et son fils B Y, héritier de son père, est devenu propriétaire indivis à concurrence de la moitié en nue-propriété de ce bien immobilier.

Lors de l'assemblée générale qui s'est tenue le 23 juin 2015, les copropriétaires de la Résidence PELLETAN présents et représentés (7029 sur 9899 millièmes) ont adopté à l'unanimité une résolution n° 18-0 relative à l'application d'une clause d'aggravation des charges stipulée dans le règlement de copropriété, par laquelle une somme de 11000 euros était mise 'à la charge de Mme Y pour les dégradations commises par ses locataires '

Selon acte notarié du 29 juin 2016, C Y et son fils B Y ont vendu ce bien immobilier à Monsieur D E moyennant le prix de 42 300 euros, réglé comptant le jour de l'acte.

Par acte d'huissier de justice en date du 7 juillet 2016, le syndicat des copropriétaires de la Résidence Pelletan, représenté par son syndic la SARL Immobilier F G, a formé opposition au versement du prix entre les mains du notaire rédacteur de l'acte, Me Z, à concurrence de 11 355,28 euros au titre des charges de copropriété, soit 12 181,12 euros avec les frais.

Le 16 novembre 2016, B Y et sa mère C Y, ont fait assigner le syndicat des copropriétaires de la Résidence Pelletan et la SARL Immobilier F G devant le tribunal de grande instance d'Agen aux fins, au visa des articles 1134 et 1147 du Code civil, de la loi du 10 juillet 1965 et du décret

du 17 mars 1962, de voir déclarer abusive et non fondée l'opposition au paiement du prix de vente faite par le syndicat des copropriétaires de la Résidence PELLETAN, de voir condamner le syndicat des copropriétaires à leur rembourser la somme de 12 180,12 euros bloquée entre les mains du notaire rédacteur de l'acte et d'obtenir condamnation de la SARL Immobilier F G à leur régler une somme de 5 000 euros à titre de dommages-intérêts.

Par jugement en date du 18 décembre 2018, auquel le présent arrêt se réfère expressément plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens et prétentions des parties en première instance et des motifs énoncés par le premier juge, le tribunal de grande instance d'Agen, statuant à juge unique, a débouté les consorts Y de leurs demandes en nullité du procès-verbal d'assemblée générale du 23 juin 2015 et de mainlevée de l'opposition au paiement du prix faite le 7 juillet 2016, mais a condamné la SARL Leader Immobilier, exerçant sous l'enseigne commerciale F G, outre aux entiers dépens , à payer aux consorts Y la somme de 2500 euros à titre de dommages-intérêts et celle de 1500 euros à titre d'indemnité de procédure.

Selon déclaration enregistrée au greffe de la cour le 3 juillet 2019, B et C Y ont relevé appel de ce jugement en intimant le syndicat des propriétaires de la résidence PELLETAN et la société LOFT ONE direction régionale nouvelle Aquitaine, syndic de la copropriété venant aux droits de la société Leader Immobilier.

La procédure de mise en état a été clôturée par ordonnance du 6 janvier 2021

MOYENS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

I. Moyens et prétentions de M. B Y et de M^me^ C Y, appelants

Selon dernières écritures enregistrées au greffe de la cour le 30 septembre 2019, expressément visées pour plus ample exposé des moyens et prétentions des appelants, **B et C Y** concluent :

1° à l'infirmation du jugement entrepris en ses dispositions les déboutant de leur demande en nullité du procès-verbal d'assemblée générale du 23 juin 2015 et de leur demande de main levée de l'opposition au paiement du prix formée entre les mains de M^e^ Z, notaire, en demandant à la Cour d'ordonner la mainlevée de cette opposition et la restitution de la somme de 12 180,12 euros, avec intérêts au taux légal à compter du 7 juillet 2016, respectivement en tant que de besoin la condamnation du syndicat des propriétaires de la Résidence Pelletan à leur rembourser la somme de 12 180,12 euros indûment bloquée, avec les intérêts au taux légal à compter du 7 juillet 2016, en faisant valoir :

— que le syndical des copropriétaires de la résidence PELLETAN avait parfaitement connaissance de la qualité de propriétaire de B Y, à la suite du décès de son père A Y, et ce dès le 17 janvier 2014, date à laquelle s'est tenue une assemblée générale à laquelle B Y a assisté et à l'occasion de laquelle il a remis au syndic une attestation de notoriété mentionnant sa qualité d'héritier de feu son père A ;

— que pourtant B Y n'a pas été convoqué à l'assemblée générale qui s'est tenue le 23 juin 2015, la convocation ayant été adressée à son père, décédé 18 mois auparavant ;

— que le défaut de convocation d'un copropriétaire est une cause de nullité de l'assemblée générale et qu'en l'absence de convocation régulière d'un copropriétaire le procès-verbal de l'assemblée générale lui est inopposable, respectivement nul et de nul effet ;

— que dès lors la mainlevée de l'opposition au paiement du prix de vente s'impose;

— subsidiairement qu'ils contestent devoir supporter cette aggravation de charges non seulement parce qu'aucun élément ne vient justifier les dégradations prétendument commises par les locataires, mais encore parce qu'elle est fondée sur des devis qu'ils n'ont pas pu valablement discuter faute d'avoir été régulièrement convoqués, qu'aucun détail n'est donné s'agissant de la somme de 11 000 euros mise à la charge de Madame Y, la réclamation se fondant de surcroît sur de simples devis et non sur des dépenses justifiées ;

2°) à la confirmation du jugement en ce qu'il a énoncé que le syndic avait commis une faute en omettant de déclarer, même à titre conservatoire, le sinistre à l'assurance de la copropriété, en soutenant :

— que le lien de causalité entre cette faute et le préjudice qu'ils ont subi est évident puisque n'étant pas indemnisé par l'assurance de la copropriété, le syndic n'a pas hésité à imputer à Madame Y l'entière responsabilité des dégradations constatées et leur coût pour la copropriété;

— que c'est vainement que le syndic invoque l'existence d'une clause d'exclusion de garantie pour les sinistres consécutifs aux dégradations et aux actes de vandalisme commis par les locataires ou les personnes assimilées, dès lors qu'il devait à tout le moins faire une déclaration de sinistre à titre conservatoire dans l'attente de l'issue de la plainte pénale déposée par le syndicat des copropriétaires ;

3°) à l'infirmation du jugement en ce qu'il a énoncé que le syndic n'avait pas commis de faute en s'abstenant de convoquer régulièrement les copropriétaires Y et en notifiant irrégulièrement les procès-verbaux d'assemblée générale, en faisant valoir :

— que le syndic a commis une faute en ne convoquant pas régulièrement Monsieur B Y, ce qui l'a privé de la possibilité de représenter sa mère et de contester la

résolution portant sur l'aggravation de charges soumise au vote des copropriétaires;

— qu'il a également commis une faute en ne lui notifiant pas le procès-verbal de l'assemblée générale du 23 juin 2015, ce qui l'a privé de la possibilité de le contester;

4°) à la condamnation de la SA LOFT ONE, venant aux droits de la SARL Leader immobilier F G, à leur payer la somme de 5000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de leur préjudice en faisant valoir :

— que les fautes commises par le syndic ont eu un rôle causal dans le préjudice qu'ils ont subi puisqu'en leur absence et sans possibilité de contestation ultérieure, des charges exceptionnelles leur ont été imputées ;

— que le préjudice résultant de la faute du syndic est direct et certain, qu'il s'agit en effet de la privation du paiement d'une partie du prix de l'appartement suite à l'opposition opérée par le syndicat des copropriétaires ;

— que le montant de 2500 euros que le tribunal leur a alloué en réparation de ce préjudice est insuffisant et puisqu'il n'indemnisait qu'une seule faute et qu'en retenant la deuxième faute commise par le syndic, l'allocation d'une somme de 5000 euros à titre de dommages-intérêts s'impose ;

5°) de confirmer le jugement en ce qu'il a condamné le syndic à leur payer une indemnité de procédure de 2 500 euros, sauf à préciser que c'est la SA LOFT ONE venant aux droits de la SARL LEADER Immobilier F G qui est tenue au paiement de cette indemnité ;

6°) de condamner conjointement et solidairement la société LOFT ONE et le syndicat des copropriétaires de la résidence PELLETAN aux entiers dépens et au paiement d'une indemnité de procédure de 3 000 euros au titre des frais non-répétibles exposés à hauteur d'appel.

II. Moyens et prétentions du syndicat des copropriétaires de la résidence Pelletan, intimé,

Selon écritures enregistrées au greffe de la Cour le 18 décembre 2019, expressément visées pour plus ample exposé des moyens et prétentions de l'intimé, **le syndicat des copropriétaires de la résidence Pelletan** conclut à la confirmation intégrale des dispositions du jugement entrepris le concernant et à

la condamnation des appelants à lui payer une indemnité de procédure de 3 000 euros, en faisant valoir

:

— que le procès-verbal de l'assemblée générale du 23 juin 2015 est parfaitement opposable aux appelants qui n'ont pas contesté ce procès-verbal dans les deux mois de sa notification ;

— que c'est vainement que les appelants cherchent à tirer argument du fait que la convocation à l'assemblée générale et la notification du procès-verbal d'assemblée générale ont été adressées à A Y, alors décédé, dès lors que le syndic n'a pas été informé du transfert de propriété du lot dans les formes prévues par l'article 6 du décret du 17 mars 1965, la simple information du décès d'un copropriétaire adressé au syndic ne satisfaisant pas aux exigences de ce texte ;

— que les convocations à l'assemblée générale sont donc régulières, nonobstant le décès de feu A Y et qu'il en est de même de la notification du procès-verbal d'assemblée générale ;

— que la résolution votée lors de l'assemblée générale du 23 juin 2015 est claire et que la clause d'aggravation des charges a été votée à l'unanimité et portait sur un montant de 11 000 euros à mettre à la charge de M^{me} Y pour les dégradations commises par ses locataires ;

— que c'est tout aussi vainement que les appelants contestent le caractère certain, liquide et exigible de la créance, les dégradations commises par les enfants de la locataire de M^{me} Y n'ayant jamais été contestées et les plaintes démontrant suffisamment les difficultés rencontrées dans cette copropriété et les dégradations commises dans les parties communes par les enfants de la locataire ;

III. Moyens et prétentions de la société LOFT ONE, intimée

Selon dernières écritures enregistrées au greffe de la Cour le 19 décembre 2019, expressément visées pour plus ample exposé des moyens et prétentions de l'intimée, **la société LOFT ONE, venant aux droits de la société Leader Immobilier 47**, conclut à la réformation du jugement en ses dispositions retenant la responsabilité de la société Leader Immobilier et condamnant celle-ci à payer aux appelants une indemnité de 2500 euros et une indemnité de procédure de 1500 euros, et demande à la Cour de débouter les appelants de l'intégralité de leurs demandes formées à son encontre et de les condamner solidairement aux entiers dépens de première instance et d'appel et au paiement d'une indemnité de procédure de 2500 euros, en faisant valoir :

— que c'est avec justesse que le tribunal a énoncé que B Y ne justifiait pas avoir adressé au syndic les documents attestant de sa qualité d'héritier et que dès lors la convocation de A Y à l'assemblée générale du 23 juin 2015 était régulière ;

— que le PV d'assemblée générale a été notifié régulièrement à Madame Y et à A Y et que dès lors la clause d'aggravation des charges votée lors de l'assemblée générale du 23 juin 2015 est parfaitement opposable aux

appelants;

— que la responsabilité du syndic ne peut être engagée pour n'avoir pas effectué une déclaration de sinistre auprès de la compagnie d'assurance de la copropriété dès lors que les sinistres relatifs aux dégradations et aux actes de vandalisme commis par les locataires et les personnes assimilées font l'objet d'une clause d'exclusion de garantie dans le cadre du contrat souscrit par la copropriété;

— que le tribunal a motivé de façon contradictoire sa décision et qu'il ne pouvait sans se contredire considérer comme fautif l'absence de déclaration de sinistre à titre conservatoire et considérer cette absence comme en lien causal avec un préjudice certain forfaitisé à 2500 euros , alors qu'il s'agissait tout au plus de la perte d'une chance de voir les dégradations prises en charge par la compagnie d'assurance ;

— que les appelants n'ont jamais rapporté la preuve que la prise en charge du sinistre par l'assureur aurait été effectuée si la déclaration de sinistre avait été faite par le syndic, que non seulement le défaut de déclaration à titre conservatoire ne peut constituer une faute mais surtout que la certitude du préjudice n'est nullement établie, le refus de prise en charge par l'assurance étant en revanche bien certain au regard des dispositions contractuelles;

— qu'au surplus il appartenait aux appelants de justifier de l'épuisement des voies de recours contre les auteurs des dégradations avant de pouvoir se retourner contre le syndicat des copropriétaires.

MOTIFS DE L'ARRÊT

I . SUR L'ACTION DIRIGÉE CONTRE LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

A . Sur la nullité de l'assemblée générale de copropriété

A titre liminaire , il convient de rappeler que l'article 6 du décret du 17 mars 1965 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis , dans sa version applicable au litige , dispose que ' *tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction d'un lot , toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit , de nue -propriété , d'usage ou d'habitation , tout transfert de l'un de ces droits est notifié sans délai au syndic , soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte , soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui suivant les cas ,réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution* .' et '*que lorsqu'un copropriétaire décède, son héritier ne peut être convoqué qu'autant que le syndic a été informé du transfert de propriété dans les formes prévues par cet article* '

Il se déduit de ces dispositions que la simple connaissance par le syndic du décès d'un copropriétaire ne justifie pas , en l'absence d'information dans les conditions fixées par cet article du transfert de propriété au profit d'une autre personne et de la qualité d'héritier.

En l'espèce , c'est vainement que les consorts Y sollicitent l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 23 juin 2015 dès lors :

— qu'il est constant et non discuté que M^me^ C Y a été régulièrement convoquée en qualité de copropriétaire à l'assemblée générale;

— que ni B Y , ni personne et notamment pas le notaire chargé du règlement de la succession de feu A Y n'ont notifié au syndic le transfert de propriété au profit de B Y dans les formes prévues par l'article 6 précité;

— que si B Y affirme avoir remis au syndic de copropriété un acte de notoriété lors d'une assemblée générale du 17 janvier 2014, il ne rapporte pas la moindre preuve au soutien de ce qui demeure une simple allégation , et ne produit même pas une copie de l' acte de notoriété qu'il aurait prétendument communiqué au syndic ;

— que dès lors B Y n'avait pas à être convoqué pour l'assemblée générale du 23 juin 2015 , peu important que le syndic ait été ou non informé du décès de son père , qu'il fallait convoquer tant que la notification du transfert de propriété au profit des héritiers n'avait pas été faite;

— que par suite le grief invoqué au soutien de la demande d'annulation de l'assemblée générale manque en fait et que le rejet de cette demande s'impose .

B . Sur l'opposabilité des résolutions votées lors de l'assemblée générale

La notification du procès verbal de l'assemblée générale du 23 juin 2015 a été faite aux propriétaires

A et C Y les 30 juin 2015 et 7 août 2015 . Elle n'avait pas à être faite, pour les raisons précédemment énoncées à B Y, compte tenu de l'absence d'information du transfert de propriété au syndic dans les formes prévues à l'article 6 précité .

En l'absence de contestation des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires le 23 juin 2015 dans les deux mois de cette notification , les résolutions votées ne peuvent plus être remises en cause par les propriétaires et leurs ayant droits et sont donc parfaitement opposables aux appelants .

C . Sur la demande de main levée de l'opposition au payement du prix

Lors de l'assemblée générale qui s'est tenue le 23 juin 2015, les copropriétaires de la Résidence Pelletan présents et représentés (7029 sur 9899 millièmes) ont adopté à l'unanimité une résolution n° 18-0 relative à

l'application d'une clause d'aggravation des charges stipulée dans le règlement de copropriété, par laquelle une somme de 11000 euros était mise 'à la charge de Mme Y pour les dégradations commises par ses locataires.

En application de cette résolution , le syndicat des copropriétaires a formé opposition au versement du prix de vente du bien par les consorts Y, entre les mains du notaire rédacteur de l'acte, Me Z , à concurrence de 11 355,28 euros au titre des charges de copropriété , soit 12 181,12 euros avec les frais.

Les moyens invoqués par les appelants pour solliciter la main levée ayant été écartés ci dessus, la confirmation du rejet de la demande de main levée de l'opposition et de la restitution de la somme à hauteur de laquelle elle a été formée s'impose , étant simplement rappelé qu'en l'absence de contestation de la résolution de l'assemblée générale dans les deux mois , les appelants ne sont plus recevables à contester non seulement le principe de l'application de la clause d'aggravation de charge stipulée dans le règlement d copropriété , mais également le montant ainsi mis à leur charge par cette résolution .

D. **Sur les frais non-répétibles et les dépens**

Les consorts Y, qui succombent dans leur action dirigée contre le syndicat des copropriétaires de la résidence Pelletan, ne peuvent bénéficier des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile et doivent supporter les dépens afférents à cette action.

L'équité justifie leur condamnation à verser au Syndicat des copropriétaires une indemnité de procédure de 2 500 euros .

II . SUR L'ACTION DIRIGÉE CONTRE LE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

A. **Sur la demande en dommages et intérêts**

Pour confirmer le jugement entreprise en ses dispositions énonçant que le syndic de copropriété n'a pas commis de faute en ne convoquant pas B Y à l'assemblée générale des co-propriétaires du 23 juin 2015 et en ne lui notifiant pas le procès verbal établi à l'issue de cette assemblée générale il suffira de rappeler qu'en l'absence de notification au syndic du transfert de propriété à son profit dans les formes prévues par l'article 6 précité, celui-ci n'avait pas à être convoqué pour l'assemblée générale , ni à recevoir notification du procès -verbal , étant rappelé que Mme C Y a été régulièrement convoquée et a reçu notification du procès-verbal .

Par contre c'est à tort que le premier juge a considéré que le syndic de copropriété a commis une faute justifiant sa condamnation à verser aux consorts Y une somme de 2 500 euros à titre de dommages et intérêts .

En effet , l'absence de déclaration de sinistre auprès de l'assureur de la copropriété pour les dégradations commises dans les parties communes de l'immeuble a seulement fait perdre à celle-ci la chance d'être indemnisée du préjudice en résultant .

Or la police d'assurance souscrite par la copropriété comporte une clause d'exclusion de garantie pour les dommages relatifs aux dégradations et aux actes de vandalisme commis par les locataires et les personnes assimilées .

Dès lors la chance pour la copropriété d'être indemnisée du dommage résultant des dégradations des parties communes commises par les locataires de A et C Y était nulle et inexistante , et ne peut donc, en l'absence de tout préjudice causé par l'absence de déclaration de sinistre , ouvrir droit au profit des appelants à une quelconque indemnisation .

Il suffira d'ajouter, d'une part , que les appelants soutiennent vainement qu'aucun élément ne vient justifier que les dégradations ont été commises par les locataires des époux Y , condition nécessaire à la mise en oeuvre de la clause d'exclusion de garantie, dès lors qu'ils ont fait valoir cet élément dans le cadre de la procédure d'expulsion engagée contre la locataire et les occupants de son chef, d'autre part , que compte tenu de la clause d'exclusion stipulée dans la police d'assurance, une déclaration 'conservatoire ' était sans intérêt et qu'il ne peut sérieusement être imputé

à faute au syndic de ne pas l'avoir faite .

Il convient dès lors d'infirmer le jugement entrepris en ses dispositions condamnant le syndic à verser aux appelants une indemnité de 2 500 euros et de débouter ceux-ci de cette demande .

B **. Sur les frais non répétibles et les dépens**

Les appelants, qui succombent en leur action dirigée contre le syndic de copropriété ne peuvent bénéficier des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et devront supporter les entiers frais et dépens découlant de leur action .

L'équité justifie par contre l'allocation à la SA LOFT ONE, venant aux droits de la SARL LEADER Immobilier F G , d'une indemnité de procédure de 2500 euros.

PAR CES MOTIFS

La Cour , statuant contradictoirement, par arrêt prononcé par sa mise à disposition au greffe et en dernier ressort,

CONFIRME le jugement entrepris , sauf en ses dispositions disant que la responsabilité de la SARL Leader Immobilier, exerçant sous l'enseigne commerciale F G est engagée et la condamnant aux entiers dépens et à

payer aux consorts Y la somme de 2 500 euros à titre de dommages-intérêts et celle de 1500 euros à titre d'indemnité de procédure;

statuant à nouveau des chefs infirmés et ajoutant au jugement,

DÉBOUTE M. B Y et M^me^ C Y de leurs demandes en dommages et intérêts dirigée contre la société LOFT ONE, venant aux droits de la société Leader Immobilier 47 F G ,

DÉBOUTE M. B Y et M^me^ C Y de leur demande en payement d'une indemnité de procédure , sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNE M. B Y et M^me^ C Y à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence Pelletan une indemnité de procédure de 2 500 euros

CONDAMNE M. B Y et M^me^ C Y à payer à la société LOFT ONE, venant aux droits de la société Leader Immobilier 47 F G une indemnité de procédure de 2 500 euros;

CONDAMNE M. B Y et M^me^ C Y aux entiers dépens de première instance et d'appel

Le présent arrêt a été signé par Marie-Paule MENU, Conseiller, et par Nathalie CAILHETON, greffière, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

La Greffière, Le Conseiller,