

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le :AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 1

ARRÊT DU 16 MARS 2018

(n° , 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 16/14301

Décision déférée à la Cour : Jugement du 28 Avril 2016 -Tribunal de Grande Instance de Meaux - RG n° 13/05177

APPELANTS

Monsieur [S] [U]

né le [Date naissance 1] 1958 à [Localité 1] (TURQUIE)

et

Madame [W] [D] épouse [U]

née le [Date naissance 2] 1957 à [Localité 2] (TURQUIE)

demeurant [Adresse 1]

Représentés tous deux par Me Jacques BELLICHACH, avocat au barreau de PARIS, toque : G0334

Assistés sur l'audience par Me Pascal ADAM, avocat au barreau de PARIS, toque : A0642

Monsieur [F], [U] [Z]

né le [Date naissance 3] 1958 à [Localité 3] (Madagascar)

demeurant [Adresse 2]

Représenté et assistés sur l'audience par Me Solange IEVA-GUENOUN de la SCP IEVA-GUENOUN/PAIN, avocat au barreau de MEAUX

Monsieur [J] [V]

né le [Date naissance 4] 1971 à [Localité 4]

demeurant [Adresse 2]

Représenté et assisté sur l'audience par Me Emmanuel VAUTIER, avocat au barreau de MEAUX, substitué sur l'audience par Me Serge POLTZIEN, avocat au barreau de PARIS, toque : C1983

Madame [T] [K]

née le [Date naissance 5] 1973 à [Localité 5]

demeurant [Adresse 2]

Représenté et assisté sur l'audience par Me Emmanuel VAUTIER, avocat au barreau de MEAUX, substitué sur l'audience par Me Serge POLTZIEN, avocat au barreau de PARIS, toque : C1983

Madame [N] [P] [Q] épouse [Z]

née le [Date naissance 6] 1962 à [Localité 6] (Madagascar)

demeurant [Adresse 2]

Représentée et assistée sur l'audience par Me Solange IEVA-GUENOUN de la SCP IEVA-GUENOUN/PAIN, avocat au barreau de MEAUX

Monsieur [O] [Y]

né le [Date naissance 7] 1980 à [Localité 7] (CONGO)

demeurant [Adresse 2]

Représenté et assisté sur l'audience par Me Emmanuel VAUTIER, avocat au barreau de MEAUX, substitué sur l'audience par Me Serge POLTZIEN, avocat au barreau de PARIS, toque : C1983

Syndicat des copropriétaires SDC DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER [Adresse 3]

ayant son siège au [Adresse 2]

Représentée et assistée sur l'audience par Me Emmanuel VAUTIER, avocat au barreau de MEAUX, substitué sur l'audience par Me Serge POLTZIEN, avocat au barreau de PARIS, toque : C1983

INTIMÉES

Société JCM CIMM IMMOBILIER agissant en la personne de son représentant légal domicilié audit siège

ayant son siège au [Adresse 4]

Représentée par Me Pascale NABOUDÉ-VOGEL de la SCP SCP NABOUDÉ - HATET, avocat au barreau de PARIS, toque : L0046

Assistée sur l'audience par Me Michèle BECIRSPAHC, avocat au barreau de PARIS, toque : C1377

SCP [H]-[R] prise en la personne de son représentant légal Me [R] [M], ès qualités de liquidateur judiciaire de la SARL DEVILLETTE ET CHISSADON dont le siège social est [Adresse 5]

ayant son siège au [Adresse 6]

non représenté

SCP [B] [M] ET [Q] [M] SCP [B] [M] ET [Q] [M] titulaire d'un office notarial immatriculé au RCS de BOBIGNY sous le N°[M], sis [Adresse 7]) prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

N° SIRET : [M]3

ayant son siège au [Adresse 8]

Représentée par Me Thomas RONZEAU de la SCP RONZEAU & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0499

Assistée sur l'audience par Me Marie-josé GONZALEZ RIOS de la SCP RONZEAU & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0499

Société PLATEFORME CONSTRUCTION IDF prise en la personne de ses représentants légaux

ayant son siège au [Adresse 9]

non représenté

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 15 Février 2018, en audience publique, devant la Cour composée de :

Mme Dominique DOS REIS, Présidente de chambre

M. Dominique GILLES, Conseiller

Mme Christine BARBEROT, Conseillère

qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à l'audience par Madame Christine BARBEROT dans les conditions prévues par l'article 785 du code de procédure civile.

Greffier lors des débats : M. Christophe DECAIX

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

- rendu 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.

- signé par Mme Dominique DOS REIS, Présidente, et par M. Christophe DECAIX, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

* *

Après avoir fait signer aux bénéficiaires un 'contrat préliminaire de vente en l'état futur d'achèvement', M. [S] [U] et Mme [W] [D], épouse [U] (les époux [U]), qui avaient entrepris la réalisation d'un ensemble immobilier en copropriété, dénommé '[Adresse 3]', sis [Adresse 2]), ont vendu, par trois actes authentiques reçus par Mme [Q] [M], trois villas, l'une, lot n° [Cadastre 1], à M. [J] [V] et Mme [T] [K] (les consorts [V]-[K]), par acte du 28 novembre 2011, au prix de 310 000 €, l'autre, lots n° [Cadastre 2], [Cadastre 3] et [Cadastre 4], à M. [F] [Z] et Mme [P] [Q], épouse [Z] (les époux [Z]), par acte du 16 novembre 2011, au prix de 302 000 €, la troisième, lot n°[Cadastre 5], à Mme [I] [Y], par acte du 9 décembre 2011, au prix de 320 000 €. Par acte du 26 décembre 2012, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier a été constitué. En raison des nombreux désordres qu'ils avaient constatés, après qu'une expertise ait été confiée à M. [H] [N] le 13 juillet 2012, lequel a déposé son rapport le 1er juillet 2013, par acte des 22 et 25 novembre 2013, les acquéreurs et le syndicat des copropriétaires ont assigné les vendeurs, le notaire, la SARL Plateforme construction IDF à laquelle les époux [U] avaient confié le lot 'terrassement, gros oeuvre, tout corps d'état', la SARL Devillette et Chissadon, sous-traitante, la SARL JCM, agent immobilier par l'intermédiaire duquel le contrat de réservation avait été signé au profit des consorts [V]-[K], en réparation de leurs divers préjudices.

C'est dans ces conditions que, par jugement réputé contradictoire du 28 avril 2016, le Tribunal de grande instance de Meaux a :

- déclaré les acquéreurs et le syndicat des copropriétaires irrecevables en leurs demandes formées contre la société Devillette et Chissadon,

- condamné in solidum les époux [U] et la société Plateforme construction IDF à verser, déduction faite des provisions ordonnées en référé le 24 avril 2013, en deniers ou quittances, les sommes de :

- . 160 042,29 € aux consorts [V]-[K],

- . 148 042,69 € à Mme [Y],

- . 115 992,11 € aux époux [Z],

- . 242 621,83 € au syndicat des copropriétaires,

- débouté les consorts [V]-[K], Mme [Y], les époux [Z] et le syndicat des copropriétaires de leurs demandes contre la société JCM et la SCP [M],

- condamné in solidum les époux [U] et la société Plateforme construction IDF à verser

aux consorts [V]-[K], à Mme [Y], aux époux [Z] et au syndicat des copropriétaires la somme de 5 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile,

- condamné in solidum les consorts [V]-[K], Mme [Y], les époux [Z] et le syndicat des copropriétaires à payer à la société

JCM la somme de 1 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile,

- débouté la SCP [M] de sa demande fondée sur l'article 700 du Code de procédure civile,
- condamné in solidum les époux [U] et la société Plateforme construction IDF aux dépens,
- ordonné l'exécution provisoire.

Par dernières conclusions du 29 mars 2017, les consorts [V]-[K], Mme [Y] et le syndicat des copropriétaires, appelants, demandent à la Cour de :

- vu les articles 1382 et suivants, 1147 et suivants du Code civil,
- confirmer le jugement entrepris en ses dispositions relatives aux époux [U] et à la société Plateforme construction IDF
- débouter les époux [U] de l'ensemble de leurs demandes,
- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il les a déboutés de leurs demandes formées contre la SCP [M], en conséquence :
- condamner la SCP [M] à payer :
 - . aux consorts [V]-[K], la somme de 160 305,70 €,
 - . à Mme [Y], la somme de 148 042,69 €,
 - . au syndicat des copropriétaires, la somme de 242 621,83 €,
- condamner la SCP [M] à leur payer la somme de 10 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 18 janvier 2018, les époux [Z], appelants, prient la Cour de :

- vu les articles 1147 et 1382 du Code civil :
- confirmer le jugement entrepris en ses dispositions relatives aux époux [U] et à la société Plateforme construction IDF,
- infirmer le jugement entrepris pour le surplus en ses dispositions relatives au notaire,
- dire que le notaire a commis de nombreuses fautes dans la rédaction de l'acte authentique et que la vente n'aurait pas

dû intervenir tant que les conditions d'une vente de lots achevés ou que celles d'une vente en l'état futur d'achèvement n'étaient pas réunies,

- dire que leur préjudice s'analyse en une perte de chance de ne pas contracter,
- condamner la SCP [M] à leur payer les sommes de 93 492,11 €, 32 500 et 6 000 €,
- débouter la SCP [M] de ses demandes,
- la condamner à leur payer la somme de 10 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 21 novembre 2016, les époux [U] appelants, demandent à la Cour de :

- infirmer le jugement entrepris,
- dire que la perte de la garantie décennale à l'encontre des constructeurs et de leurs assureurs, notamment, la société Plateforme construction IDF, constitue, pour eux, un préjudice certain correspondant aux sommes qu'ils seraient amenés à exposer,
- les dire bien fondés à demander réparation aux intimés, à l'origine de leur préjudice par leur carence fautive dans l'acceptation de la levée des réserves,
- en considération de ces responsabilités réciproques, portant sur un même montant, ordonner la compensation entre les sommes réclamées et leur créance de dommages-intérêts, de sorte qu'aucune condamnation au profit des acquéreurs ne pouvait être prononcée,
- subsidiairement :
 - . vu l'article 276 du Code de procédure civile,
 - . annuler l'expertise de M. [N],
 - . ordonner une nouvelle expertise avec la même mission que celle donnée par l'ordonnance du 13 juillet 2012,
- plus subsidiairement :
 - évaluer à la somme de 8 000 € les sommes nécessaires à la levée des réserves,
 - condamner les consorts [V]-[K], Mme [Y], les époux [Z] et le syndicat des copropriétaires à leur payer la somme de 2 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 15 janvier 2018, la SCP [M] prie la Cour de :

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté les consorts [V]-[K], les époux [Z], Mme [Y] et le syndicat des copropriétaires de leurs demandes,
- en conséquence, rejeter leur appel et les déclarer mal fondés,
- y ajoutant, condamner in solidum les consorts [V]-[K], les époux [Z], Mme [Y] et le syndicat des copropriétaires à lui payer, chacun, la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 19 janvier 2017, la société JCM demande à la Cour de :

- faire application des articles 6, 9, 15, 16 du Code de procédure civile,
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il l'a mise hors de cause,
- rejeter toute demande de condamnation,
- condamner tout succombant à lui payer la somme de 5 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

L'assignation de la société Plateforme construction IDF, n'a pas été délivrée.

SUR CE

- en considération de ces responsabilités réciproques, portant sur un même montant, ordonner la compensation entre les sommes réclamées et leur créance de dommages-intérêts, de sorte qu'aucune condamnation au profit des acquéreurs ne pouvait être prononcée,
- subsidiairement :
 - . vu l'article 276 du Code de procédure civile,
 - . annuler l'expertise de M. [N],
 - . ordonner une nouvelle expertise avec la même mission que celle donnée par l'ordonnance du 13 juillet 2012,
- plus subsidiairement :
 - évaluer à la somme de 8 000 € les sommes nécessaires à la levée des réserves,
 - condamner les consorts [V]-[K], Mme [Y], les époux [Z] et le syndicat des copropriétaires à leur payer la somme de 2 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 15 janvier 2018, la SCP [M] prie la Cour de :

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté les consorts [V]-[K], les époux [Z], Mme [Y] et le syndicat des copropriétaires de leurs demandes,
- en conséquence, rejeter leur appel et les déclarer mal fondés,
- y ajoutant, condamner in solidum les consorts [V]-[K], les époux [Z], Mme [Y] et le syndicat des copropriétaires à lui payer, chacun, la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 19 janvier 2017, la société JCM demande à la Cour de :

- faire application des articles 6, 9, 15, 16 du Code de procédure civile,
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il l'a mise hors de cause,
- rejeter toute demande de condamnation,
- condamner tout succombant à lui payer la somme de 5 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

L'assignation de la société Plateforme construction IDF, n'a pas été délivrée.

SUR CE

LA COUR

La Cour n'est pas saisie à l'égard de la société Plateforme construction IDF.

L'expert judiciaire a constaté l'existence d'importants désordres affectant la construction, minutieusement décrits par le Tribunal, évaluant le budget prévisionnel des travaux de réfection et d'achèvement, pour les trois maisons et les parties communes, à la somme globale de 600 000 €. La réalité des désordres n'est pas contestée par les époux [U], de sorte

qu'ils ne peuvent faire grief à l'expert d'avoir écarté leurs devis d'un montant de 7 111 € et de 8 300 €, impropres à remédier aux non-façons et mal-façons affectant les ouvrages.

Dès lors, la demande d'annulation de l'expertise sera rejetée.

En dépit des contradictions affectant les actes authentiques de vente, manifestement rédigés sur une trame de vente en l'état futur d'achèvement imparfaitement corrigée, les trois ventes litigieuses sont des ventes d'immeubles achevés, ainsi qu'il résulte de la qualification expressément énoncée dans ces actes, fondée sur la déclaration d'achèvement de la totalité des travaux le 6 octobre 2011, émanant des époux [U], eux-mêmes, reçue par la ville de [Localité 8] le 8 octobre 2011. C'est donc à bon droit que le Tribunal a ainsi qualifié les ventes litigieuses, bien que les acquéreurs eussent tous signé des avant-contrats de réservation en vue d'une vente en l'état futur d'achèvement.

Il se déduit de la demande principale des époux [U], tendant à la compensation entre les sommes qu'ils doivent aux acquéreurs pour l'achèvement des immeubles et celles que ces derniers leur devraient pour ne pas avoir levé les réserves, que les immeubles n'étaient pas effectivement achevés à la date de la vente. L'expert judiciaire a décrit 'un chantier de travaux mal réalisés, à l'économie, sans soins, dont les finitions ne sont pas réalisées, pour chaque maisons, et pour les non-façons, un chantier abandonné dont les travaux sont inachevés au rez-de-chaussée et au sous-sol'.

Ainsi, les époux [U] ne peuvent imputer à la faute des acquéreurs d'avoir contesté la levée des quelques réserves qu'ils leurs avaient offerte et d'avoir, plutôt, choisi d'introduire une instance aux fins de prouver que la réalisation de travaux de gros oeuvre était nécessaire pour assurer la solidité des immeubles. Les époux [U] ne peuvent davantage faire grief aux acquéreurs de leur avoir fait perdre la garantie décennale de la société Plate-forme construction IDF alors qu'en tant que maîtres de l'ouvrage, ils ne justifient pas d'une réception entre eux-mêmes et le constructeur.

Il vient d'être dit que l'expert judiciaire avait justement écarté les devis des époux [U] qui n'étaient pas de nature à mettre fin aux désordres.

En conséquence, les critiques des époux [U] ne sont pas fondées, le jugement entrepris ayant justement retenu que c'était avec mauvaise foi et pour échapper au statut juridique de la vente en l'état futur d'achèvement que les vendeurs avaient déclaré en mairie que l'immeuble était achevé. Le jugement entrepris, qui a retenu par des motifs pertinents que la Cour adopte, outre le préjudice matériel, l'existence d'un préjudice moral et de jouissance des acquéreurs, sera confirmé en ce qu'il est entré en voie de condamnation à l'encontre des époux [U].

Mme [M] a rédigé trois actes authentiques de vente d'un immeuble achevé au 6 octobre 2011 en se fondant sur la seule déclaration du vendeur reçue par la ville de [Localité 8] le 8 novembre 2011, dont elle a fait reconnaître le contenu par l'acquéreur. Or, d'une part, les acquéreurs étaient bénéficiaires d'un avant-contrat de réservation d'une vente en l'état futur d'achèvement, ce que l'acte authentique relate, raison pour laquelle, probablement, Mme [M] a imparfaitement adapté la trame d'une vente de cette nature, d'autre part, l'acte mentionne que les acquéreurs n'auraient la jouissance qu'à compter de la livraison du bien dont la date n'est pas précisée, enfin, l'acte énonce que le vendeur, maître de l'ouvrage, s'engageait formellement à diligenter la réception des travaux, au sens des articles 1792-6, alinéa 1er du Code

civil et L. 111-9 du Code de la construction et de l'habitation 'dans les meilleurs délais lors de l'achèvement de l'immeuble'. Ainsi, le notaire pouvait se convaincre que l'immeuble n'était pas réellement achevé et c'est la raison pour laquelle l'acte authentique prévoit le paiement d'une partie du prix, le solde, correspondant à 5%, étant 'payé au plus tard à la date de livraison du bien vendu, le tout en conformité de l'article 1601-3 du Code civil et de l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation', étant précisé que 'Compte tenu de l'état d'avancement des travaux, le paiement du solde est convenu payable en une seule fois lors de la mise à disposition des locaux à l'acquéreur'. L'acte n'indique pas sur quel justificatif émanant du vendeur l'état d'avancement des travaux a été estimé suffisant par les parties pour que seule une somme correspondant à 5% ait été retenue à titre de complément du prix, mais constate que le certificat de conformité des travaux achevés n'est pas produit par le vendeur.

Mme [M] n'a pas attiré l'attention des acquéreurs sur l'absence d'effectivité de la police d'assurance dommages-ouvrage, seule une attestation provisoire ayant été délivrée par l'assureur. Ce fait a été confirmé par la lettre du 17 décembre 2017 de la société EISL qui indique que les garanties ne pourront être accordées dans leur intégralité, l'assuré n'étant pas à jour de ses primes. Ce défaut de paiement, qui révélait les difficultés financières du vendeur, aurait dû être porté à la connaissance des acquéreurs par le notaire qui aurait dû les informer des risques encourus en l'absence d'assurance dommage-ouvrage laquelle était de nature à garantir le paiement des réparations nécessaires après mise en demeure infructueuse de l'entrepreneur défaillant dans ses obligations.

Alors qu'il ressortait des éléments précités que l'ensemble immobilier n'était pas effectivement achevé, Mme [M] n'a ni informé ni conseillé les acquéreurs, néophytes en matière de vente d'immeuble, sur les conséquences du choix d'une vente d'un immeuble achevé, favorable au vendeur, maître de l'ouvrage, en ce qu'elle lui permettait d'échapper au statut juridique de la vente en l'état futur d'achèvement et à la garantie d'achèvement, plutôt que d'une vente en l'état futur d'achèvement, légalement conçue pour protéger l'acquéreur, notamment, par la garantie d'achèvement. Ainsi le notaire a commis une faute en ne conseillant pas aux acquéreurs une vente en l'état futur d'achèvement.

En raison de ces fautes, la responsabilité du notaire doit être retenue, le jugement entrepris étant infirmé en ce qu'il a exonéré Mme [M] de toute responsabilité.

Le notaire a, notamment, privé les acquéreurs de la garantie d'achèvement laquelle aurait pu consister en une garantie intrinsèque leur permettant de financer les travaux à l'aide de la fraction conservée du prix dont le montant aurait pu être proportionné aux travaux nécessaires pour l'achèvement du bien, ce qui n'est pas le cas de la fraction de 5% retenue dans les actes authentiques rédigés par Mme [M].

Les éléments précités permettent d'évaluer cette perte de chance à 80% des sommes accordées par le Tribunal aux acquéreurs à titre de dommages-intérêts, soit :

- aux consorts [V]-[K], 80% de 160 042,29 € = 128 033,83 €,

- à Mme [Y], 80% de 148 042,69 € = 118 434,15 €,

- aux époux [Z], 80% de 115 992,11 € = 92 793,68 €.

Le syndicat des copropriétaires, qui n'est pas partie aux contrats de vente litigieux, ne peut se prévaloir des fautes du notaire, commises en sa qualité de rédacteur d'acte, aucune autre faute n'étant alléguée par le syndicat contre le notaire.

Par suite, le syndicat des copropriétaires doit être débouté de toutes ses demandes contre Mme [M].

Le jugement entrepris sera confirmé en ses dispositions à l'égard de la société JCM.

Les dépens seront supportés par les époux [U] et la SCP [M] qui succombent en leurs prétentions, à l'exception de l'instance d'appel du syndicat des copropriétaires qui restera à sa charge. La condamnation aux dépens des époux [U] comprendra le coût de l'expertise judiciaire et des instances en référé.

La solution donnée au litige emporte le rejet des demandes, sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, des époux [U], de la SCP [M] et du syndicat des copropriétaires.

L'équité commande qu'il soit fait droit aux demandes des consorts [V]-[K], Mme [Y], des époux [Z], de la société JCM, sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile en cause d'appel, comme il est dit dans le dispositif du présent arrêt.

PAR CES MOTIFS

Dit que la Cour n'est pas saisie à l'égard de la SARL Plateforme construction IDF ;

Infirmes le jugement entrepris, mais seulement en ce qu'il a débouté M. [J] [V], Mme [T] [K], Mme [I] [Y], M. [F] [Z] et Mme [P] [Q], épouse [Z], de leurs demandes contre la SCP [M] ;

Statuant à nouveau :

Dit que Mme [Q] [M], notaire, a engagé sa responsabilité en sa qualité de rédacteur d'acte ;

Condamne la SCP [M] à payer, à titre de dommages-intérêts, à :

- M. [J] [V] et Mme [T] [K], la somme de 128 033,83 €,

- Mme [I] [Y], la somme de 118 434,15 €,

- M. [F] [Z] et Mme [P] [Q], épouse [Z], la somme de 92 793,68 € ;

Déboute le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier '[Adresse 3]', représenté par son syndic, de ses demandes formées contre la SCP [M] ;

Confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

Y ajoutant :

Déboute M. [S] [U] et Mme [W] [D], épouse [U], de leurs demandes ;

Rejette les autres demandes ;

Dit que les dépens de l'instance d'appel du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier '[Adresse 3]', représenté par son syndic, resteront à sa charge ;

Condamne in solidum M. [S] [U] et Mme [W] [D], épouse [U], ainsi que la SCP [M], aux autres dépens d'appel qui pourront être recouvrés dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile ;

Dit que la condamnation aux dépens de M. [S] [U] et Mme [W] [D], épouse [U], comprendra le coût de l'expertise judiciaire et des instances en référé ;

Condamne la SCP [M] à payer, en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile en cause d'appel, à

- M. [J] [V], Mme [T] [K] et Mme [I] [Y], la somme de 5 000 €,

- M. [F] [Z] et Mme [P] [Q], épouse [Z], la somme de 4 000 € ;

Condamne in solidum M. [S] [U] et Mme [W] [D], épouse [U], à payer, en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile en cause d'appel, à la SARL JCM, la somme de 5 000 €.

Le Greffier, La Présidente,