

ARRET N°248

N° RG 21/02351 - N° Portalis DBV5-V-B7F-GKXU

[P]

C/

[D]

[D]

[F]

Syndic. de copro. RESIDENCE LES YOLES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE POITIERS

1ère Chambre Civile

ARRÊT DU 03 MAI 2022

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 21/02351 - N° Portalis DBV5-V-B7F-GKXU

Décision déferée à la Cour : ordonnance du 18 juin 2021 rendue par le TJ hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP des SABLES D'OLONNE.

APPELANT :

Monsieur [B] [W] [P]

né le 20 Janvier 1950 à ALCONGOSTA FUNDAO

93 avenue des Yoles

85690 NOTRE DAME DE MONTS

ayant pour avocat Me Pierre-Yves LE GUILLY, avocat au barreau des SABLES D'OLONNE

INTIMES :

Monsieur [K] [D]

né le 30 Septembre 1957 à SAINT GILLES CROIX DE VIE

Chemin de la Tamisière

85690 NOTRE DAME DE MONTS

Monsieur [I] [D]

né le 31 Janvier 1962 à SAINT GILLES CROIX DE VIE

14 Esplanade de la Mer

85160 SAINT JEAN DE MONTS

Madame [L] [F] épouse [D]

née le 23 Juin 1924 à COMBREE

70 avenue de la mer La Vigie

85690 NOTRE DAME DE MONTS

ayant tous les trois pour avocat Me Pascal TESSIER de la SELARL ATLANTIC JURIS, avocat au barreau de LA ROCHE-SUR-YON

Syndic. de copro. RESIDENCE LES YOLES prise en la personne de son syndic en exercice, la société agence Montoise

La Vigie 70 Avenue de la Mer

85690 NOTRE DAME DE MONTS

ayant pour avocat Me Yves-noël GENTY de la SELARL CABINET D'AVOCATS GENTY, avocat au barreau des SABLES D'OLONNE

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des articles 907 et 786 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été débattue le 21 Mars 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant :

Monsieur Philippe MAURY, Conseiller

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

M. Thierry MONGE, Président de Chambre

Monsieur Dominique ORSINI, Conseiller

Monsieur Philippe MAURY, Conseiller

GREFFIER, lors des débats : Mme Elodie TISSERAUD,

ARRÊT :

- Contradictoire

- Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile,

- Signé par M. Thierry MONGE, Président de Chambre, et par Mme Elodie TISSERAUD, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

M. [B] [W] [P] se portait acquéreur le 16 juillet 2014 d'un appartement sis 95 avenue des Yoles à NOTRE DAME DE MONTS, au sein d'une copropriété, auprès des consorts [D] [K], [I] et [L].

M. [P] souhaitait installer au sein de son logement courant 2015 un poêle à pellets et faisait réaliser un devis en ce sens.

Il constatait toutefois que les conduits de fumée menant à son appartement étaient partiellement obstrués (2 sur 3) et le faisait acter par le biais d'un constat d'huissier du 7 septembre 2018.

Il était établi que cette obstruction avait été volontairement réalisée par le syndic après avis de l'assemblée des copropriétaires courant 2012.

Le 21 mai 2019, M. [P] interrogeait le syndic sur la présence de deux cuves à mazout dans les parties communes de la résidence.

Il lui était confirmé leur existence servant à alimenter un ou deux appartements.

Il posait une question similaire quant à une cuve à fuel présente dans son garage.

C'est ainsi que par actes d'huissier des 28 octobre 2019, M. [B] [W] [P] assignait devant le juge des référés du tribunal judiciaire des SABLES D'OLONNE les consorts [D] et le syndic de copropriété de la résidence Les Yoles aux fins d'obtenir la réalisation d'une expertise judiciaire.

L'affaire était radiée du rôle le 5 janvier 2020 après 5 renvois et réinscrite à la demande de M. [P] à l'audience du 31 mai 2021.

Les consorts [D] s'opposaient à la demande en excipant de l'absence de motif légitime.

A titre reconventionnel, ils sollicitaient le versement d'une somme de 2000 euros du fait de leur préjudice, considérant l'action engagée comme abusive. Ils demandaient également le versement d'une somme de 1500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Le syndicat des copropriétaires s'opposait également à la demande d'expertise faute de motif légitime : il indiquait que l'obstruction des cheminées était préalable à la vente, donc connue, que celle-ci avait été parfaitement constatée et que l'intervention d'un expert était inutile, que la cuve à fioul située dans le garage privé du demandeur ne le concernait pas mais uniquement les consorts [D], et enfin que des travaux de neutralisation des deux cuves des parties communes étaient en cours, une expertise étant inutile.

Il sollicitait le versement d'une somme de 2000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et la condamnation de l'intéressé aux dépens.

Par ordonnance contradictoire en date du 18/06/2021, le juge des référés du tribunal judiciaire des SABLES D'OLONNE a statué comme suit :

'DÉBOUTONS M. [P] de l'ensemble de ses demandes ;

DÉBOUTONS les consorts [D] de leur demande reconventionnelle en versement de dommages et intérêts ;

CONDAMNONS M. [P] aux entiers dépens, outre au versement de la somme de 1500 euros aux consorts [D] d'une part et au syndic de copropriété de la résidence Les Yoles d'autre part sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile'.

Le premier juge a notamment retenu que :

- M. [P] excipe de trois « difficultés » liées à son bien immobilier et aux parties communes de celui-ci en les qualifiant de désordres. Ainsi l'obturation de conduits de cheminée et la présence de cuves à fuel.

Il sollicite à ce titre qu'une expertise vienne constater ces dits désordres.

- les « difficultés » avancées par l'intéressé ont pu être déjà établies, ne sont contestées par aucune des parties, ni dans leur existence, ni dans leur ampleur, et une expertise serait de nul intérêt, une éventuelle action en justice telle que l'envisage l'intéressé pouvant tout à fait être diligentée sans recours à ce moyen de preuve superfétatoire.

- en l'absence de motif légitime s'attachant à la demande de M. [P], celle-ci sera rejetée, sans qu'il soit besoin de s'interroger sur une éventuelle prescription des actions envisagées.

- la demande de dommages et intérêts ne pourrait être envisagée qu'à titre de provision, ce qui n'est pas le cas, et il ne transparaît pas au travers de la procédure une volonté de nuire ou une intention dolosive caractérisant un abus de droit.

LA COUR

Vu l'appel en date du 23/07/2021 interjeté par M. [B] [W] [P]

Vu l'article 954 du code de procédure civile

Aux termes du dispositif de ses dernières conclusions en date du 18/02/2022, M. [B] [W] [P] a présenté les demandes suivantes :

'VU l'article 145 du Code de procédure civile,

VU l'arrêté du 1^{er} juillet 2004 fixant les règles techniques et de sécurité applicables au stockage de produits pétroliers dans les lieux non visés par la législation des installations classées ni la réglementation des établissements recevant du public,

VU les pièces versées aux débats selon bordereau joint,

Déclarer M. [P] recevable en son appel et le dire bien fondé

En conséquence réformer l'ordonnance de référé du 18 juin 2021 en ce qu'elle a refusé d'ordonner une mesure de référé avant dire droit et en ce qu'elle a condamné M. [P] à payer 1.500 € au titre de l'art 700 CODE DE PROCÉDURE CIVILE aux consorts [D] et 1.500 € au titre de l'art 700 CODE DE PROCÉDURE CIVILE au syndicat des copropriétaires.

DÉBOUTER purement et simplement les consorts [D] et le syndicat des copropriétaires et de toutes leurs demandes, fins et prétentions.

En conséquence,

VOIR ORDONNER, tous droits et moyens des parties réservés, une expertise confiée à tel technicien qu'il plaira à la Cour, statuant en matière de référés, de désigner, lequel recevra notamment la mission suivante :

- se rendre sur les lieux litigieux, après y avoir convoqué les parties ;
- Dire si les désordres existaient le jour de la vente,
- Dire si les désordres et leurs causes étaient visibles ou cachés le jour de la vente,
- Se prononcer sur la connaissance que pouvaient en avoir les vendeurs,
- Se prononcer sur les éventuelles manoeuvres ou réticences dolosives imputables aux vendeurs,
- Se prononcer sur les responsabilités,
- Évaluer et chiffrer les travaux éventuellement nécessaires et en évaluer le coût et la durée,

- prendre connaissance de tous documents contractuels et techniques, tels que plans, devis, marchés, factures et autres ;
- examiner les désordres allégués dans l'assignation et le procès-verbal de constat du 7

septembre 2018 ; les décrire, en indiquer la nature, l'importance, la date d'apparition; en rechercher la ou les causes ;

- dire s'ils existent et, dans l'affirmative, les décrire, en indiquer la nature, l'importance, la date d'apparition, ainsi que leurs conséquences ;

- en rechercher la ou les causes ; dans le cas de causes multiples, évaluer les proportions relevant de chacune d'elles ;

- après avoir exposé ses observations sur la nature des travaux propres à remédier aux désordres, et leurs délais d'exécution, chiffrer, à partir des devis fournis par les parties, éventuellement assistées d'un maître d'oeuvre, le coût de ces travaux ;

- fournir tous éléments de nature à permettre ultérieurement à la juridiction saisie d'évaluer les préjudices de toute nature, directs ou indirects, matériels ou immatériels résultant des désordres, notamment le préjudice de jouissance subi ou pouvant résulter des travaux de remise en état ;

- indiquer si des travaux urgents sont nécessaires soit pour empêcher l'aggravation des désordres et du préjudice qui en résulte, soit pour prévenir les dommages aux personnes ou aux biens ; dans l'affirmative, à la demande d'une partie ou en cas de litige sur les travaux de sauvegarde nécessaires, décrire ces travaux et en faire une estimation sommaire dans un rapport intermédiaire qui devra être déposé aussitôt que possible ;

- faire toutes observations utiles au règlement du litige ;

- répondre à tous dires des parties ;

- dresser un projet de rapport, puis un rapport d'expertise, dans les délais que la cour voudra bien préciser.

DIRE ET JUGER que M. [P] sera dispensé de toute

participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires, conformément à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965".

A l'appui de ses prétentions, M. [B] [W] [P] soutient notamment que :

- après avoir sollicité l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires pour l'installation d'un poêle à pellets au sein de son appartement, il a été autorisé le 16 mai 2015 à réaliser 'un conduit de fumée avec sortie sur le toit dans le respect des règles en usage, la réalisation devant être faite par une entreprise agréée avec fourniture de l'ensemble des documents au syndic'.

- il s'est alors rapidement aperçu que deux des trois conduits de fumée menant à son appartement étaient obstrués.

S'étant inquiété de la dangerosité engendrée par la destruction des cheminées d'évacuation des fumées lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 28 mai 2016, M. [P] a obtenu la réponse du syndic que « c'est lui, en accord avec le couvreur de l'époque, qui avait autorisé la casse de ces cheminées puisqu'il n'y avait plus aucun chauffage ni cheminée bois utilisant les conduits de fumée'.

- M. [P] a mandaté Maître [T], huissier de justice, aux fins de constater l'obturation des conduits de ventilation et de cheminée.
- à l'occasion de l'assemblée générale du 20 mai 2017, les copropriétaires ont voté pour la demande d'un devis pour l'intervention en ramonage des conduits de ventilation.
- à l'occasion de l'assemblée générale du 16 mai 2018, il a été porté à la connaissance des copropriétaires qu'à la suite de l'intervention de l'entreprise effectuant le ramonage des ventilations, des gravas encombreraient les conduits.
- à la suite de son interrogation du 21 mai 2019, l'agence MONTTOISE, syndic de la copropriété, a confirmé l'existence de cuves à fuel enterrées dans la cour de la résidence, servant à alimenter des poêles dans «un ou deux appartements».
- par lettre du 18 juin 2019, M. [P] interrogeait également le syndic sur l'existence de la cuve à fuel présente dans son garage, en vain.

Aucune information n'ayant été portée par les consorts [D] à la connaissance de M. [P].

- M. [P] justifie d'un motif légitime à ce que soit ordonnée une expertise judiciaire au contradictoire des consorts [D] et du syndicat des copropriétaires de la résidence « LES YOLES».

En effet, l'obstruction des conduits de ventilation par des gravats constitue manifestement un désordre portant préjudice à M. [P] qui dispose d'un recours sur le fondement de la responsabilité contractuelle à l'égard de ses vendeurs.

- il y a sur le toit des tuiles à douilles destinées à permettre la remise en place des cheminées ou l'évacuation des VMC, et l'assemblée générale de 2012 n'avait pas autorisé la démolition des cheminées, mais la pose de solins sur les souches, ce qui est passablement différent.

- tout le système d'évacuation des fumées est à revoir dans cette copropriété et seul un expert pourra déterminer les risques et les solutions envisageables pour y remédier.

- l'existence de cuves à fuel enterrées dans la cour de la résidence a été confirmée par l'agence MONTTOISE, syndic de la copropriété.

Le 1er juin 2019, le syndic de la copropriété s'engageait à solliciter un devis de neutralisation de ces cuves, consistant en une vidange, un dégazage et un comblement mais il n'a fait procéder à aucun travaux en ce sens.

- s'agissant de la cuve présente dans son garage, les consorts [D] étaient tenus de justifier auprès de M. [P] des travaux de neutralisation prévus à l'article 28 de l'arrêté du 1er juillet 2004. Il dispose donc d'un recours sur le fondement de la responsabilité contractuelle à l'encontre de ses vendeurs, ou sur le fondement de la garantie des vices cachés, dès lors qu'une première assignation a été délivrée le 13 mars 2019, interrompant le délai de prescription.

- il n'y a pas lieu pour le juge des référés de caractériser le motif légitime à voir ordonner une mesure d'instruction. Cette mesure serait le seul moyen de déterminer contradictoirement l'origine des désordres, les moyens d'y remédier, ainsi que les responsabilités encourues.

Le fait que l'obstruction de certains conduits était connue de tous est inexact.

La demande ne se heurte à aucune contestation sérieuse et repose sur un motif légitime.

Aux termes du dispositif de leurs dernières conclusions en date du 10/09/2021, Mme [L] [D] née [F], M. [I] [D] et M. [K] [V]

[I] [D] ont présenté les demandes suivantes :

'Vu les articles 31, 56 et 145 du code de procédure civile,

Confirmer l'ordonnance du 18 juin 2021 en toutes ses dispositions,

Rejeter la demande d'expertise comme étant irrecevable et en tout état de cause infondée,

Condamner M. [B] [P] à payer à chacun des défendeurs la somme de 2500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile à chacun des défendeurs.

Condamner M. [B] [P] aux entiers dépens de l'instance'.

A l'appui de leurs prétentions, Mme [L] [D] née [F], M. [I] [D] et M. [K] [V] [I] [D] soutiennent notamment que :

- durant l'année 2012, la copropriété a voté des travaux confiés la S.A.R.L. BITEAU FRÈRES consistant à une réfection de la couverture, réfection au cours de laquelle toutes les cheminées ont été démontées et les conduits obturés.

- le juge des référés apprécie souverainement l'existence d'un motif légitime à voir ordonner une mesure d'expertise.

-lorsque les prétentions au fond que le demandeur est susceptible de diriger à l'encontre d'une partie sont manifestement vouées à l'échec, mal fondées ou irrecevables, le juge des référés peut en déduire que l'ordonnement d'une mesure d'instruction n'est pas justifié.

- sur la problématique prétendue des cheminées, il n'existe aucun désordre du fait de leur obstruction qui a été votée par le syndicat des copropriétaires en 2012, ces travaux ayant été confiés à la société BITEAU FRÈRES.

Cette situation était parfaitement apparente au jour de la vente puisque les cheminées n'étaient plus existantes depuis 2012, ce que corrobore les photographies et le constat d'huissier.

Au surplus, le règlement de copropriété du 10 novembre 1967 prévoit notamment une interdiction formelle d'insérer dans les appartements des appareils de chauffage à combustion lente pouvant, par leur émanation, incommoder les voisins, et règlement de copropriété a bien évidemment été annexé au compromis de vente et à l'acte de vente régularisé entre les parties.

- sur la prétendue problématique des cuves de fuel, la demande ne peut absolument pas concerner les consorts [D] ni d'ailleurs le syndicat des copropriétaires car les cuves à fuel sont privatives car servant à alimenter en chauffage des appartements privés, et il n'est pas au surplus apporté la preuve que les réserves seraient abandonnées.

- ce ne sont pas les consorts [D] qui peuvent engager leur responsabilité du fait de la présence de ces cuves mais bien l'entreprise qui a modifié l'installation de chauffage.

En outre, le syndicat des copropriétaires a pris l'initiative de faire appel à une entreprise pour la neutralisation des cuves de fioul dès le mois de novembre 2019 et une expertise judiciaire est inutile.

- la cuve présente dans le garage de M. [B] [P] n'est pas enterrée et est parfaitement visible lors de la vente. Il ne peut

être considéré qu'il existerait ici un vice caché. En outre, l'action sur le fondement contractuel serait prescrite

La vente a eu lieu le 16 juillet 2014 et l'assignation en référé du 28 octobre 2019 est donc tardive, dès lors que l'assignation délivrée le 13 mars 2019 n'est pas interruptive de prescription puisque les parties se sont entendues sur un retrait du rôle et que l'action ne visait pas la cuve à fioul mais la problématique des cheminées.

Au surplus, une mesure d'expertise est également sans utilité sur ce point.

Aux termes du dispositif de ses dernières conclusions en date du 20/09/2021, le syndicat des copropriétaires de la Résidence LES YOLES a présenté les demandes suivantes :

'Vu l'article 145 du code de procédure civile

Vu les pièces versées aux débats,

Vu la décision attaquée

- Confirmer l'ordonnance attaquée du 18 juin 2021 en toutes ses dispositions.

Y ajoutant,

- Condamner l'appelant à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence « LES YOLES » la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

- Condamner également le même aux entiers dépens d'appel dont distraction au profit de la SELARL CABINET D'AVOCATS GENTY, Avocat aux offres de droit'.

A l'appui de ses prétentions, le syndicat des copropriétaires de la Résidence LES YOLES soutient notamment que :

- la réalisation d'une mesure d'expertise est sans utilité.

- les conduits de cheminée ont été obturés et les cheminées démontées suivant décision du syndicat des copropriétaires de 2012 votée lors de la décision de réalisation des travaux de réfection de la couverture.

Cet état de fait, constaté par constat d'huissier, parfaitement connu de M. [P] au moment de son acquisition, puisqu'il a pris connaissance du règlement de copropriété annexé à l'acte de vente et a pu par lui-même constater que l'immeuble ne comportait aucune cheminée en toiture.

- enfin, il convient de noter que le règlement de copropriété interdit formellement au demandeur d'installer dans son logement un appareil de chauffage à combustion lente, tel qu'un poêle à pellets.

- les constats de l'expert judiciaire ne serviraient en aucune façon les mérites d'une action en justice ultérieure, celle-ci étant vouée à l'avance à l'échec pour les raisons gissant des cuves à fuel enterrées dans la cour commune, aucune contestation ni ambiguïté n'existent sur l'existence de ces deux cuves à fioul qui n'ont plus aucune utilité et pour

lesquelles, le Syndicat de Copropriété de la Résidence LES YOLES indique qu'un devis de neutralisation desdites cuves allait être sollicité.

C'est dans ces conditions qu'un devis a été établi par la société SARP OUEST le 13 novembre 2019 pour un montant de 1.698 euros et les travaux seront engagés lorsque l'assemblée générale aura voté le budget correspondant

- s'agissant de la cuve à fuel installée dans le garage, elle ne concerne que les rapports entre vendeurs et acquéreur vis-à-vis du garage, partie privative.

Il convient de se référer aux écritures des parties pour un plus ample exposé de leurs prétentions et de leurs moyens.

Vu l'ordonnance de clôture en date du 21/02/2022.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Sur l'existence d'un motif légitime :

L'article 145 du code de procédure civile dispose que 's'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête ou en référé'.

L'article 146 du code de procédure civile dispose enfin qu'une 'mesure d'instruction ne peut être ordonnée sur un fait que si la partie qui l'allègue ne dispose pas d'éléments suffisants pour le prouver. En aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve'.

Il appartient dans ce cadre au juge des référés d'apprécier la légitimité de la demande d'expertise présentée en référé, au regard de la plausibilité d'un procès au fond et de l'utilité, voir la pertinence dans cette perspective, de la mesure d'instruction sollicitée.

Si l'existence d'une contestation sérieuse ne constitue pas en elle même un obstacle à la saisine du juge des référés, le

demandeur ne peut prétendre par contre à l'existence d'un motif légitime lorsque sa prétention est manifestement vouée à l'échec, comme irrecevable ou mal fondée.

La pertinence s'apprécie en ce que la mesure doit avoir pour objectif d'établir une preuve dont la production serait susceptible d'influer sur la solution d'un litige futur.

En l'espèce, M. [P] soutient l'existence d'un désordre lui portant préjudice du fait que deux des trois conduits de fumée menant à son appartement étaient obstrués par des gravats, ainsi que les conduits de ventilation.

Toutefois, cette obstruction est d'ores et déjà constatée par le constat d'huissier en date du 7 septembre 2018, étant relevé qu'il est constant que les conduits de cheminée ont été obturés et les cheminées démontées après décision du syndicat des copropriétaires du 28 avril 2012 adoptant le projet de réfection de la couverture de l'immeuble en retenant le devis de l'entreprise BITAUD FRERES. Dans ce cadre, il a été procédé effectivement au démontage des cheminées ainsi que le démontre la facture n° FA 2566 du 05/12/2012 émanant de la SARL BITAUD FRERES versée aux débats.

Dans ces circonstances où l'obstruction des conduits est établie, M. [P] ne justifie pas d'un motif légitime à obtenir une mesure d'expertise judiciaire, étant au surplus rappelé que le règlement de copropriété du 10 novembre 1967 prévoit notamment une interdiction formelle d'insérer dans les appartements des appareils de chauffage à combustion lente pouvant, par leur émanation, incommoder les voisins, ce règlement étant annexé à l'acte de vente de M. [P] qui a pu, avant la vente, constater l'absence visible des cheminées démontées.

S'agissant de la présence de deux cuves à fuel enterrées dans la cour commune, leur existence est établie et non contestée, et un devis a été établi par la société SARP OUEST le 13 novembre 2019 pour un montant de 1.698 € à la demande du syndicat des copropriétaires.

M. [P] ne démontre pas sur ce point l'existence d'un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de ces faits établis et non contestés.

Enfin, s'agissant de la présence de la cuve à fuel située dans son garage, l'existence de cette cuve, visible lors de la vente, n'est nullement contestée. Dans ce contexte et sans qu'il appartienne au juge des référés d'évaluer la recevabilité d'une demande éventuellement formée à l'encontre des consorts [D] au regard des règles de prescription, M. [P] ne justifie pas, là encore, de la pertinence de la réalisation d'une mesure d'expertise, dès lors qu'il serait en mesure de produire tout devis de travaux utiles d'entreprises compétentes et qualifiées dont la valeur probatoire pourrait être débattue.

Il convient en conséquence de confirmer en tout point l'ordonnance entreprise, faute pour M. [P] de justifier d'un motif légitime à voir ordonner une expertise, étant relevé que les consorts [D] ne soutiennent plus, en cause d'appel, leur

demande indemnitaire.

Sur les dépens et l'application de l'article 699 du code de procédure civile:

Il résulte de l'article 696 du code de procédure civile que ' La partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie. (...).'

Compte tenu de la solution apportée au présent litige, les dépens d'appel seront fixés à la charge de M. [B] [W] [P].

Il sera fait application de l'article 699 du code de procédure civile au profit de la SELARL CABINET D'AVOCATS GENTY, avocat.

Sur l'application de l'article 700 du code de procédure civile :

Il est équitable de condamner M. [B] [W] [P] à payer à Mme [L] [D] née [F], M. [I] [D] et M. [K] [V] [I] [D] et au syndicat des copropriétaires de la Résidence LES YOLES les sommes fixées au dispositif du présent arrêt sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel, l'ordonnance entreprise étant confirmée sur ce point.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire, et en dernier ressort,

CONFIRME l'ordonnance entreprise.

Y ajoutant,

DÉBOUTE les parties de leurs autres demandes plus amples ou contraires.

CONDAMNE M. [B] [W] [P] à payer à Mme [L] [D] née [F], M. [I] [D] et M. [K] [V] [I], ensemble, la somme unique de 1500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel.

CONDAMNE M. [B] [W] [P] à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence LES YOLES la somme de 1500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel.

CONDAMNE M. [B] [W] [P] aux dépens d'appel, qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile par la SELARL CABINET D'AVOCATS GENTY, avocat, étant rappelé que les dépens de première instance restent répartis ainsi que décidé par le premier juge.

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT,