

Arrêt civil

Audience publique du 6 décembre deux mille six

Numéros 30207 et 30478 du rôle.

Composition:

Joseph RAUS, président de chambre;
Julien LUCAS, premier conseiller;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

I) E n t r e :

A.), épouse F.), demeurant à L-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves
TAPELLA d'Esch/Alzette en date des 27 et 30 mai 2005,

comparant par Maître Arspène KRONSHAGEN, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg,

e t :

1. B.1.), épouse G.), demeurant à L-(...),

2. B.2.), épouse H.), demeurant à L-(...),

3. B.3.), épouse I.), employée privée, demeurant à L-(...),

intimées aux fins du susdit exploit TAPELLA du 30 mai 2005,

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

4. C.1.), institutrice, demeurant à L-(...),

5. C.2.), demeurant à L-(...),

intimées aux fins du susdit exploit TAPELLA des 27 et 30 mai 2005,

comparant par Maître Fernand ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

II) E n t r e :

1. C.1.), institutrice, demeurant à L-(...),

2. C.2.), demeurant à L-(...),

appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch/Alzette en date du 31 août 2005,

comparant par Maître Fernand ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

1. B.1.), épouse G.), demeurant à L-(...),

2. B.2.), épouse H.), demeurant à L-(...),

3. B.3.), épouse I.), employée privée, demeurant à L-(...),

intimées aux fins du susdit exploit STEFFEN du 31 août 2005,

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

4. Maître D.), notaire, demeurant à L-(...),

intimée aux fins du susdit exploit STEFFEN du 31 août 2005,

comparant par Maître Edmond LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Suivant acte sous seing privé du 1^{er} juillet 2001, **B.2.)**, **B.1.)** et **B.3.)** vendent à **C.1.)** et à **C.2.)**, d'une part, les parcelles de terre inscrites au cadastre de la commune de **K.)**, Section A de **K.)**, numéro (...) lieu-dit "**LIEU.1.)**", terrain-labour, contenance 29 ares, numéro (...), lieu-dit "**LIEU.1.)**", terrain-labour, contenance 14,20 ares, numéro (...), lieu-dit "**LIEU.2.)**", pré, contenance 26 ares, numéro (...), lieu-dit "**LIEU.2.)**", pré, contenance 7,70 ares, d'autre part, « la moitié indivise » des parcelles de terre inscrites au cadastre de la commune de **K.)**, Section A de **K.)**, numéro (...), lieu-dit "**LIEU.3.)**", terrain-labour, contenance 18 ares, numéro (...), lieu-dit "**LIEU.3.)**", terrain-labour, contenance 24,40 ares et numéro (...), lieu-dit "**LIEU.3.)**", terrain-labour 1 ha 10 centiares, la vente ayant lieu « au prix global de 1.185.200.- LUF ».

L'acte notarié de vente est passé en date du 9 août 2001 par devant le notaire **D.)**.

Faisant valoir qu'elles sont propriétaires par indivis des parcelles de terre, lieu-dit "**LIEU.3.)**", dont la moitié indivise est vendue suivant acte notarié du 9 août 2001 au mépris des formalités de l'article 815-14 du code civil, **E.)** et **A.)** assignent par exploit d'huissier du 8 novembre 2002 **B.1.)**, **B.2.)**, **B.3.)**, **C.1.)** et **C.2.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin, entre autres, de voir sur la base de l'article 815-16 du code civil annuler la vente conclue par acte notarié du 9 août 2001, de voir dire qu'elles entendent exercer leur droit de préemption sur les terrains indivis ci-avant, lieu-dit « **LIEU.3.)** » et que le jugement tiendra lieu d'acte de vente des terrains litigieux au profit de **E.)** et de **A.)** selon les modalités de la vente conclue entre les consorts **B.)** et **C.)**.

Soutenant qu'en ne veillant pas le 9 août 2001 au respect de l'article 815-14 du code civil, le notaire instrumentaire **D.)** engage sa responsabilité contractuelle, sinon quasi-délictuelle, **C.1.)** et **C.2.)** assignent par exploit d'huissier du 27 novembre 2002 **D.)** pour la voir intervenir dans l'instance introduite le 8 novembre 2002, voir dire la décision à intervenir dans cette instance commune au notaire et la voir condamner à leur rembourser le

montant de 2.916,29.- euros représentant les frais d'acte (enregistrement, transcription et honoraires) et à leur payer le montant de 25.000.- euros à titre de dommages et intérêts.

Aux termes de leurs conclusions des 17 et 31 mars 2003, les consorts **B.)** déclarent, en cas d'annulation de la vente, entre autres, renoncer à leur projet de vente des droits indivis litigieux, être « d'accord à restituer le prix de vente reçu de la part des consorts **C.)** », demandant de voir « condamner le notaire **D.)** à les tenir quittes et indemnes de toute autre condamnation pouvant éventuellement intervenir » à leur encontre.

Par exploit d'huissier du 28 mars 2003, **D.)** met en intervention l'ETAT DU GRAND-DUCHE afin de le voir, en cas d'annulation de l'acte du 9 août 2001, condamner à lui restituer le montant de 2.103,97.- euros du chef de frais d'enregistrement indûment perçus.

Aux termes de conclusions notifiées le 12 juin 2003, les consorts **C.)** font une demande incidente à l'encontre des consorts **B.)**, demandant que ceux-ci soient condamnés solidairement, sinon in solidum avec le notaire **D.)** à leur régler les montants ci-avant de 2.916,29.- euros, 25.000.- euros ainsi que le prix de vente de 29.380,34.- euros.

Par jugement du 30 mars 2004, le tribunal d'arrondissement demande aux parties de prendre position quant à :

- l'absence de demande d'annulation du compromis de vente du 1^{er} juillet 2001,
- la nature de l'annulation demandée (partielle ou totale) et sur ses implications nécessaires sur la vente en question.

Suite à ce jugement, **E.)** et **A.)** assignent par exploit d'huissier du 22 septembre 2004 les consorts **B.)** et les consorts **C.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de jonction avec le litige introduit le 8 novembre 2002, demandant subsidiairement la nullité totale ou partielle de l'acte notarié du 9 août 2001 et du compromis de vente du 1^{er} juillet 2001.

Intimant les consorts **B.)** et les consorts **C.)** par exploit d'huissier signifié les 27 et 30 mai 2005, **A.)**, agissant en son nom propre et en sa qualité d'héritière unique de **E.)**, décédée ab intestat le 12 mars 2005, interjette régulièrement appel contre le jugement du 30 mars 2004 et contre le jugement du 19 avril 2005, qui rejette comme étant non fondée la demande des consorts **E.)-A.)** en annulation et, par voie de conséquence, comme étant sans objet les autres demandes.

Par exploit d'huissier du 31 août 2005, donnant assignation aux consorts **B.)** et à **D.), C.1.)** et **C.2.)** interjettent appel contre le jugement rendu le 19 avril 2005 et, « pour autant que de besoin », contre le jugement du 30 mars 2004.

Se prévalant de ce qu'aux termes de cet exploit, les consorts **C.)** déclarent relever « formellement appel incident contre le jugement contradictoire rendu le 19 avril 2005 ... », de ce que l'appel incident ne peut cependant -sauf indivisibilité de l'objet du litige- être dirigé que contre l'appelant principal, qui est **A.)** ès-qualités, **D.)**, par ailleurs non intimée par l'acte d'appel signifié les 27 et 30 mai 2005, conclut à l'irrecevabilité de l'appel incident pour être dirigé contre une personne qui n'a « pas relevé appel principal et qui n'était même pas en cause en instance d'appel » (conclusions de **D.)** du 27 janvier 2006).

Des parties intimées, tels les consorts **C.)**, souhaitant elles-mêmes la réformation du jugement, ont le choix entre deux procédés, à savoir répondre à l'appel principal de la partie adverse par un appel incident, qui présente par rapport à l'appel principal l'avantage de la simplification des formes, ou interjeter elles-mêmes appel principal (Encyclopédie Dalloz, V° Appel, no 274, édition 1^{er} janvier 1993).

S'il est vrai qu'au corps de l'exploit d'huissier du 31 août 2005, les consorts **C.)** déclarent interjeter appel incident contre le jugement du 19 avril 2005, il n'en reste pas moins que l'exploit est intitulé « ACTE D'APPEL », qu'il répond à toutes les prescriptions des articles 584, 585, 153 et 154 du Nouveau code de procédure civile relatives aux formes de l'appel interjeté par la voie principale, et qu'en son dispositif, les appelants **C.)** demandent de voir recevoir et dire fondé, non le présent appel incident, mais « le présent appel ».

L'instance introduite par exploit d'huissier du 31 août 2005 est finalement enrôlée séparément par les consorts **C.)** qui en sollicitent par ailleurs la jonction avec l'instance introduite par **A.)** ès-qualités suivant exploit signifié les 27 et 30 mai 2005.

Il découle de l'ensemble de ces éléments que l'appel est erronément qualifié d'appel incident, que le terme appel incident constitue une erreur purement matérielle qui n'affecte pas l'acte en sa nature qui est celle d'un appel principal interjeté par les consorts **C.)**.

L'appel interjeté par exploit d'huissier du 31 août 2005 est dès lors à qualifier d'appel principal qui est régulièrement dirigé par les consorts **C.)** contre les consorts **B.)** et **D.)**.

Il y a lieu de joindre les instances inscrites sous les numéros du rôle 30 207 et 30 478 pour les voir vider par un seul arrêt.

Les consorts **B.)** déclarent par conclusions du 7 février 2006 interjeter appel incident « à l'encontre du notaire **D.)** alors qu'elles réitérent leur demande effectuée en première instance à son encontre », demandant que le notaire soit condamnée à les tenir « quittes et indemnes de toute autre condamnation pouvant éventuellement intervenir contre elles dans le cadre de la demande principale ».

Au vu des conclusions prises à cet égard en première instance par les consorts **B.)** les 17 et 31 mars 2003, reproduites ci-avant, il s'agit de toute condamnation autre que celle tenant à la restitution du prix de vente aux consorts **C.)**.

Contrairement à ce que fait plaider **D.)**, il découle du libellé des conclusions **B.)** du 7 février 2006 que le jugement visé par l'appel incident y formulé est celui du 19 avril 2005, rejetant la demande **B.)** contre le notaire.

D.) conclut encore à l'irrecevabilité de cet appel incident pour constituer un appel incident d'intimé à intimé irrecevable à défaut d'indivisibilité de l'objet du litige.

Ce moyen est non fondé.

En effet, du fait des appels principaux interjetés par **A.)** ès-qualités contre les consorts **C.)** et les consorts **B.)**, et par les consorts **C.)** contre les consorts **B.)** et **D.)**, le litige est soumis en son intégralité à la juridiction du second degré.

Au vu de cet appel général, les intimés **B.)**, qui avaient obtenu gain de cause en première instance, peuvent reprendre en instance d'appel tous les moyens invoqués devant les premiers juges, sans devoir relever appel incident (Cass. 4 octobre 1928, Pas.11, 325).

Le litige étant soumis en son intégralité à la Cour par les appels principaux, ils peuvent en effet reproduire, sans même interjeter appel incident, leurs conclusions prises devant les premiers juges, le jugement sur appel n'ayant pas statué sur ces conclusions (Cass. 24 octobre 1956, Pas.17, 16).

En l'espèce, les premiers juges n'ont pas statué sur la demande incidente dirigée par les consorts **B.)** contre **D.)**, étant donné le rejet de la demande en annulation de **A.)** sur laquelle se greffait cette demande incidente.

Il en résulte que les intimés **B.)** peuvent reprendre en instance d'appel, par voie de simples conclusions, leur demande en garantie dirigée contre le notaire conformément à l'article 481 du Nouveau code de procédure civile, sans avoir à relever appel incident.

La demande de l'appelante **A.)**, ès-qualités, visant à ce qu'il soit fait droit à sa demande en annulation totale de la vente dont acte notarié et compromis de vente (cf ses conclusions notifiées le 9 janvier 2002), et à ce que son droit de préemption soit respecté, est déduite des articles 815-14 points 1° et 2° ainsi que 815-16 du code civil, libellés comme suit :

« 1° L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis, ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir ».

« 2° Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés ».

« Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15 ».

Le but poursuivi par ces articles est de permettre aux indivisaires non vendeurs d'empêcher l'intrusion d'un tiers étranger à l'indivision, le droit de préemption de l'article 815-14 du code civil constituant le moyen conféré par la loi à l'indivisaire non vendeur pour empêcher pareille intrusion.

Il est vrai que la notification par l'indivisaire qu'il entend vendre ses droits dans l'indivision ne vaut pas offre de vente, et que l'indivisaire qui a procédé à la notification peut partant toujours valablement renoncer à son projet de vente, même si un autre indivisaire -en l'espèce, **A.)** ès-qualités-manifeste sa volonté d'exercer le droit de préemption (Code civil annoté, article 815-14, numéro 7 ; Revue Trimestrielle de Droit Civil 1985, 428, PATARIN).

Si l'indivisaire retire son projet de vente notifié, l'intrusion d'un tiers dans l'indivision en découlant n'aura pas lieu, partant l'exercice du droit de préemption légal n'a pas lieu d'être.

En l'espèce, la vente à un tiers des droits indivis des consorts **B.)** dans les terres en indivision a été conclue et a été authentifiée par devant notaire.

On se trouve partant en présence de l'intrusion accomplie et effective d'un tiers dans l'indivision litigieuse sans que l'indivisaire **A.)** ès-qualités n'ait été mise à même de pouvoir recourir à la voie légale du droit de préemption pour empêcher cette intrusion.

Si en l'espèce, et compte tenu du droit de repentir auquel les consorts **B.)** recourent, l'action en annulation ne permet pas à **A.)** ès-qualités d'acquérir les droits indivis cédés litigieux, son action n'aura pas moins pour effet de remettre les choses en leur état originaire, qui est celui de l'indivision **B.)-A.)** ès-qualités, sans intrusion de tiers.

C'est dès lors à tort que les premiers juges, constatant que les consorts **B.)** entendent, en cas d'annulation de la vente litigieuse, renoncer à la cession de leur quote-part dans l'indivision, de sorte que la demande de **A.)** d'acquérir ladite quote-part ne saurait aboutir, en déduisent que « dans ces conditions, une éventuelle annulation de la vente litigieuse, qu'elle soit totale ou partielle, ne se justifie par aucun intérêt suffisant et il n'y a pas lieu d'y donner suite » (jugement du 19 avril 2005, p.12).

Contrairement à cette appréciation des premiers juges, **A.)** ès-qualités, justifie d'un intérêt pour agir en nullité sur la base de l'article 815-16 du code civil, l'annulation de la vente opérée au mépris de l'article 815-14 du code civil ayant pour effet de mettre à néant l'intrusion des tiers -les consorts **C.)-** dans l'indivision, l'objectif de l'article 815-14 du code civil étant ainsi atteint.

Contrairement à ce que font plaider les consorts **C.)**, les conclusions d'**A.)**, ès-qualités, tout comme son action de première instance, ne laissent aucune équivoque quant au fait qu'elles visent à la nullité de la vente en tant que « negotium », ce afin d'anéantir leur intrusion dans l'indivision **B.)-A.)** ès-qualités, telle qu'elle existait avant la vente litigieuse.

Les consorts **C.)** et **B.)** s'opposent à ce que la vente soit annulée en son intégralité, seule une nullité partielle pouvant le cas échéant être prononcée.

La nullité partielle consiste à dissocier une partie d'un contrat de son ensemble pour la faire disparaître, tandis que le reste du contrat demeure valable (Jurisclasseur, Art. 1304 à 1314, Fasc. 50, no 84, édition 1994).

Il est vrai que, tel que les consorts **C.)** le font valoir dans ce contexte, la nullité de l'article 815-16 du code civil est une nullité relative, destinée à protéger uniquement le coïndivisaire non cédant bénéficiaire du droit de préemption, et que les articles 815-14 et 815-16 du code civil confèrent,

partant, qualité et intérêt à **A.**) ès-qualités pour agir en annulation de la seule vente des droits indivis opérée au mépris de son droit légal de préemption.

Si la vente **B.)-C.)** porte outre cette cession des droits indivis litigieux, également vente de terrains appartenant en leur intégralité aux seuls vendeurs **B.)**, il n'en résulte cependant pas pour autant que le contrat soit divisible et, partant, susceptible de faire l'objet d'une annulation seulement partielle.

Ceci résulte notamment de ce que l'annulation de la vente conclue en violation de l'article 815-14 du code civil a pour effet de remettre les parties y ayant concouru dans la situation telle qu'elle existait avant cette cession, ce qui comporte la restitution aux consorts **B.)** des droits indivis cédés, et la restitution aux consorts **C.)** du prix de vente y relatif.

Or, si les différents objets de la vente -droits indivis, d'une part, terrains ne dépendant pas de l'indivision, d'autre part- sont clairement spécifiés et déterminés au contrat **B.)-C.)**, il n'en va pas de même du prix de vente y convenu, fixé au montant global de 1.185.200.- francs, non ventilé entre les biens et les droits indivis vendus, différant pourtant en leurs natures.

Tel que le retiennent les premiers juges, le contrat ne comporte aucune distinction ou indication quant à un éventuel prix unitaire ou un éventuel critère de ventilation.

Le contrat ne permet pas non plus de déterminer si les différents terrains concernés par la vente sont ou non identiques quant leur affectation, élément pouvant influencer sur le prix de l'are.

Le prix de vente doit être déterminé ou déterminable par des éléments ne dépendant pas de la seule volonté d'un cocontractant, ni de la conclusion d'accords ultérieurs entre les parties à la cession (Jurisclasseur, Article 1583, Fasc. B, no 55, édition 1995).

De même, les juridictions ne peuvent pas suppléer à la carence des parties quant aux détermination ou déterminabilité du prix, notamment en instituant une expertise aux fins de la détermination du prix par un homme de l'art, à moins que les parties ne conviennent au contrat de vente même que le prix de la cession est à déterminer par expert, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Contrairement cependant à ce que retient le jugement du 19 avril 2005, le fait que le prix de la vente des droits indivis n'est ni déterminé, ni surtout déterminable au vu des éléments du contrat, ne saurait avoir pour effet de priver **A.)** du droit à l'annulation de la cession des droits indivis opérée en

violation de l'article 815-14 du code civil, droit dont elle est, au vu de l'inobservation de l'article 815-14 du code civil et par l'effet de l'article 815-16 du code civil, légalement titulaire.

Si les éléments du contrat de vente ne permettent pas de déterminer la partie du prix de vente global qui se rapporte à la vente de la quote-part des parcelles indivises faisant l'objet de l'annulation pour inobservation du droit de préemption, on ne saurait en déduire avec les premiers juges que partant une annulation - totale ou partielle- ne se justifie pas.

Au contraire, la vente des droits indivis, nulle aux termes de l'article 815-16 du code civil n'étant, en raison de la globalité du prix tel que convenu, pas séparable de la vente des terrains dont la propriété appartient en son intégralité aux seuls vendeurs **B.**), la nullité de la cession de la quote-part dans l'indivision, quoique relative, entraîne celle de l'acte tout entier (Jurisclasseur, Articles 1304 à 1314, Fasc. 50, Fasc., no 99, édition 1994).

Il y a en effet indivisibilité de la vente **B.)-C.**), le lien de dépendance entre les deux ventes consistant en ce qu'un prix global, unique, a été stipulé pour les deux ventes, alors qu'aucun élément du contrat ne permet de retenir les critères selon lesquels les parties contractantes ont fixé le prix relatif à la vente des droits indivis, nulle au sens de l'article 815-16 du code civil.

La vente nulle au sens de l'article 815-16 du code civil est inséparable du reste du contrat (Jurisclasseur, Articles 1304 à 1314, Fasc. 50, Fasc., no 101, édition 1994).

La qualité et l'intérêt de la coïndivisaire **A.**) ès-qualités pour agir en annulation de la totalité de la vente, résident par conséquent en son droit d'obtenir la nullité de la vente ayant trait aux droits indivis pour non respect de son droit de préemption et pour intrusion subséquente de tiers dans l'indivision, cette nullité de l'article 815-16 du code civil impliquant en l'espèce la nullité de la vente portant sur les terrains étrangers à l'indivision litigieuse, la non déterminabilité du prix de vente des droits indivis valant implicitement, mais nécessairement, indéterminabilité du prix de vente des terrains cédés ne faisant pas partie de l'indivision.

Il découle de l'ensemble de ces développements que la demande de **A.**) ès-qualités visant à l'annulation totale de la vente est à dire fondée.

La non déterminabilité du prix de vente relatif à la cession des droits indivis constitue par ailleurs une autre cause de nullité de la vente, nullité absolue pouvant être invoquée par tout intéressé (cf Philippe MALAURIE,

Laurent AYNES, Pierre-Yves GAUTIER, CONTRATS SPECIAUX, no 217, 14^e édition).

L'annulation de la vente litigieuse implique la nullité tant de l'acte sous seing privé du 1^{er} juillet 2001 que celle de l'acte notarié du 9 août 2001 authentifiant la vente, ces deux actes étant nuls au sens de l'article 815-16 du code civil sanctionnant l'inobservation des formalités prévues à l'article 815-14 du même code.

En effet, pour que l'opération juridique que constitue la vente litigieuse soit privée de tous les effets qu'elle a acquis, il y a lieu à annulation des deux actes, privé et public.

En raison de l'annulation de la vente conclue entre les consorts C.) et les consorts B.), il y a lieu de condamner ceux-ci à restituer aux acquéreurs le prix de vente, partant de les condamner à payer à chacune des consorts C.) la moitié du prix de vente réglé le 9 août 2001, soit le montant de chaque fois 14.690,17.- euros (29.380,34 : 2).

Avant tout autre progrès en cause, il y a lieu d'inviter Maître Edmond LORANG et Maître Albert RODESCH à prendre position par rapport aux questions précisées au dispositif du présent arrêt.

PAR CES MOTIFS :

La Cour, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat chargé de la mise en état entendu dans son rapport oral

joint les instances inscrites sous les numéros du rôle 30 207 et 30 478,

reçoit les appels principaux de A.) ès-qualités et des consorts C.),

donne acte aux consorts B.) de ce qu'ils réitèrent régulièrement leur demande en garantie contre Maître D.),

rejette la demande en institution d'une expertise,

dit l'appel de A.) ès-qualités fondé pour partie,

partant, réformant le jugement du 19 avril 2005,

annule en son intégralité la vente conclue par acte sous seing privé du 1^{er} juillet 2001 telle qu'authenticifiée par acte notarié **D.)** du 9 août 2001,

condamne les consorts **B.)** à payer à **C.1.)** et à **C.2.)**, chaque fois, le montant de 14.690,17.- euros avec les intérêts légaux à partir du 9 août 2001, jusqu'à solde,

donne acte aux consorts **B.)** de ce qu'ils déclarent qu'ils n'entendent pas vendre à **A.)** ès-qualités les droits indivis litigieux,

dit qu'il y a lieu à réouverture des débats,

avant tout autre progrès en cause, invite :

1. Maître Edmond LORANG, d'une part, à indiquer en quoi, par l'effet de l'article 29 et de l'article 22 -tel que modifié- de la loi du 22 Frimaire An VII, des articles 3 et 29 de la loi du 28 janvier 1948 tendant à assurer la juste et exacte perception des droits d'enregistrement et de succession, ainsi que des articles 3 alinéa 3, 21 et 24 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat, l'acte sous seing privé du 1^{er} juillet 2001, qui « existait depuis plus d'un mois, ... ne pouvait être rétracté ou détruit au risque de voir encourir les lourdes peines prévues par l'article 29 de la loi du 28 janvier 1948 tendant à assurer la juste et exacte perception des droits d'enregistrement et de succession » et en quoi, en vertu de ces mêmes textes le notaire, sans autre alternative, « avait l'obligation de faire enregistrer l'acte sous seing privé » affecté de nullité, sous peine d'amende ou de peine d'emprisonnement (conclusions notifiées le 27 janvier 2006 par Maître Edmond LORANG, pages 6 et 7), d'autre part, à examiner le bien-fondé de ces affirmations au regard, notamment, de l'article 22 de la loi précitée du 9 décembre 1976 et du devoir de conseil du notaire,

2. Maître Albert RODESCH à préciser son moyen selon lequel il y a lieu de « déclarer irrecevable sinon non fondée la demande des parties **C.)** tant en garantie d'éviction qu'en dommages et intérêts (dirigée contre les vendeurs **B.))** alors que les conditions d'application (des articles 1626 et 1630 du code civil) ne sont pas réunies »

dit que Maître Edmond LORANG aura conclu jusqu'au 17 janvier 2007 au plus tard,

dit que Maître Albert RODESCH aura conclu jusqu'au 14 février 2007 au plus tard,

dit que Maître Arsène KRONSHAGEN aura conclu jusqu'au 28 février 2007 au plus tard,

fixe l'affaire à la conférence de mise en état du 7 mars 2007, 15⁰⁰ heures salle 314.

réserve le surplus et les dépens.