

28/10/98

(A)

Audience publique du mercredi, vingt-huit octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit.

Numéros 59316 et 62585 du rôle

Composition :

M. Etienne SCHMIT, premier vice-président,
Mme Marie-Laure MEYER, premier juge,
Mme Malou THEIS, juge,
M. Serge BLASEN, greffier assumé.

I.

Entre :

M. L) , tourneur, demeurant à L- (A)) : ,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg des 3, 4 et 5 décembre 1996 et d'un exploit de réassignation du 21 janvier 1997,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

et :

1) M. : F) , agent immobilier, demeurant à L- ,

partie défenderesse aux fins du crédit exploit ENGEL du 5 décembre 96,

comparant par Maître Lynn SPIELMANN, avocat, demeurant à Luxembourg,

2) M. . C) , commerçant, actuellement détenu au Centre Pénitencier de Luxembourg, Um Kuelebiarg à L-5299 Schrassig,

partie défenderesse aux fins du crédit exploit ENGEL du 4 décembre 96 et d'un exploit de réassignation du 21 janvier 97,

comparant par Maître Marco FRITSCH, avocat, demeurant à Luxembourg,

3) M. M) , notaire, demeurant à L- () , ()

partie défenderesse aux fins du prédit exploit ENGEL du 3 décembre 96,

comparant par Maître Roy REDING, avocat, demeurant à Luxembourg,

4) Mme W) , commerçante, demeurant à L- () , ()

partie défenderesse aux fins du prédit exploit ENGEL du 5 décembre 96,

comparant par Maître Marc MODERT, avocat, demeurant à Luxembourg, qui ne s'est pas présenté pour conclure.

II.

Entre :

M. L) , tourneur, demeurant à L- ADE A) ,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 5 juin 1998,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

et :

le syndicat des copropriétaires de la Résidence sise à L- ADE A) , représenté par son syndic actuellement en fonction, le bureau SP) s.à r.l., représenté par son gérant actuellement en fonctions, établi et ayant son siège social à L- () , ()

partie défenderesse aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Nicolas DECKER, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal:

Ouï M. L) par l'organe de Maître Lex THIELEN, avocat constitué.

Ouï M. F) par l'organe de Maître Jean-Luc FISCH, avocat, en remplacement de Maître Lynn SPIELMANN, avocat constitué.

Ouï M. C) par l'organe de Maître Sabrina MARTIN, avocat, en remplacement de Maître Marco FRITSCH, avocat constitué.

Ouï M. M) par l'organe de Maître Martine MIRKES, avocat, en remplacement de Maître Roy REDING, avocat constitué.

Ouï le syndicat des copropriétaires de la Résidence sise à L- ADA) , par l'organe de Maître Emmanuelle VION, avocat, en remplacement de Maître Nicolas DECKER, avocat constitué.

Par exploit d'assignation des 3, 4, 5 décembre 1996, M. L) a fait comparaître 1) M. F) , 2) M. C) , 3) M. M) et 4) Mme W) devant ce tribunal pour:

- voir déclarer nul l'acte de base modificatif no 1307 du 16 septembre 1994, établi par le notaire, Maître M) , transcrit le 13 octobre 1994,
- autant que de besoin, voir déclarer nulle la procuration donnée par M. C) à M. F) ,
- voir condamner le notaire M) , M. F) et M. C) , solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, au paiement de dommages-intérêts de la somme de 1.560.000.- francs, sinon toute autre somme même supérieure à déterminer par le tribunal ou à dire d'experts,
- voir condamner M. F) à détruire la véranda litigieuse et à remettre les lieux dans leur pristin état, le tout endéans la quinzaine de la signification du présent jugement, sous peine d'une astreinte de 25.000.- francs par jour de retard,
- voir dire le présent jugement commun à Mme W.)
- voir condamner M. F) au paiement de la somme de 1.000.000.- francs à titre de dommages-intérêts, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice,
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, au paiement d'une indemnité de procédure de 100.000.- francs sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, (article 131-1 du code de procédure civile), ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- voir dire le jugement à intervenir exécutoire par provision en ce qui concerne la remise des lieux dans leur pristin état,
- réserver à la partie demanderesse le droit d'intenter la procédure en inscription en faux de l'acte de base modificatif du 16 septembre 1994, transcrit le 13 octobre 1994, à l'encontre du notaire M) ..

Cette affaire a été inscrite sous le numéro 59316 du rôle.

A l'appui de sa demande, M. L) fait valoir que le 16 septembre 1994, un acte de base modificatif n°1397 aurait été établi par le notaire M) , transcrit le 13 octobre 1994, portant modification de l'acte de base du 6 novembre 1991, n°14629, établi par le notaire BIEL, transcrit le 10 décembre 1991, et changeant la destination de l'immeuble qui serait dorénavant destiné à l'usage d'habitation et / ou à l'exercice d'une profession commerciale, alors qu'il était destiné auparavant au seul usage d'habitation. Lors de la modification de la destination de l'immeuble, M. C) , agissant indûment en qualité de propriétaire, alors qu'il aurait déjà vendu son lot à M. L) par acte de vente du 6 juillet 1992, transcrit le 23 juillet 1992, aurait donné une procuration à M. F) pour effectuer le changement de la destination de l'immeuble. Il s'ensuivrait la nullité de la procuration qui entraînerait la nullité de l'acte authentique établi par le notaire M) . M. F) aurait ensuite non seulement transformé l'appartement du rez-de-chaussée en café, mais aurait également construit une véranda supplémentaire sur un morceau de partie commune constituée par le jardin à l'arrière du bâtiment, sans accord du demandeur, copropriétaire.

M. L) reproche à MM. F) et C) d'être responsables du dommage lui causé résultant de l'utilisation de manœuvres frauduleuses pour changer la destination de l'immeuble.

Il reproche au notaire M) d'avoir méconnu ses obligations professionnelles en ne vérifiant pas les pouvoirs de M. F) résultant de la procuration de M. C) et en ne contrôlant pas la chaîne des transmissions successives ainsi que les droits de propriété.

Il reproche à M. F) d'avoir construit une véranda supplémentaire sur un morceau d'une partie commune, sans son autorisation, partant au mépris de l'unanimité requise.

M. L) précise que son action contre MM. F) et C) ainsi que contre le notaire M) est basée principalement sur la responsabilité contractuelle et subsidiairement sur la responsabilité délictuelle.

M. C) .. M. M) et M. F) demandent au tribunal de dire la demande de M. L) irrecevable pour violation de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

M. M) soulève encore l'irrecevabilité de la demande pour libellé obscur.

Par conclusions ultérieures du 26 août 1998, M. F) demande à voir déclarer M. L) déchu de son action en annulation de l'acte de base modificatif du 16 septembre 1994, subsidiairement de déclarer cette demande irrecevable à son encontre. M. C) se rallie à cette demande par conclusions du 9 septembre 1998.

Au fond, M. C) ne conteste pas avoir cédé son lot à M. L) le 6 juillet 1992, mais conteste avoir donné une quelconque procuration à M. F) en vue de la modification de l'acte de base après la vente de son lot à M. L) .. Il se réserve le droit de s'inscrire en faux contre l'acte litigieux et demande la condamnation de M. F) et du notaire M) à le tenir quitte et indemne de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre. Il précise que le notaire aurait commis une faute engageant sa responsabilité en ne vérifiant pas les droits de propriété.

Par conclusions du 9 septembre 1998, M. C) demande encore la condamnation de M. L) à lui payer la somme de 100.000.- francs à titre de dommages-intérêts sur base de l'article 6-1 du code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même code, pour procédure vexatoire, ainsi qu'une indemnité de procédure de 60.000.- francs.

Au fond, M. M) conteste toute responsabilité dans son chef et précise que M. L) avait parfaitement connaissance de l'affectation commerciale du rez-de-chaussée de l'immeuble litigieux, étant donné qu'il résulterait des pièces annexées que le rez-de-chaussée était affecté depuis «belle lurette» à l'exploitation d'un café.

Il conclut au débouté de la demande adverse et demande la condamnation de M. L) à lui payer une indemnité de procédure de 30.000.- francs.

Au fond, M. F) conteste la version des faits des parties L) et C) et précise que M. C) lui a bel et bien remis la procuration litigieuse. Il demande la condamnation de M. L) à lui payer une indemnité de procédure de 25.000.- francs qu'il augmente dans ses conclusions du 26 août 1998 à la somme de 100.000.- francs. Dans ces mêmes conclusions il demande la condamnation de M. L) à lui payer la somme de 100.000.- francs à titre de dommages-intérêts sur base de l'article 6-1 du code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même code, pour procédure vexatoire. Il demande encore la condamnation de M. C) et de M. M) à le tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuelle pouvant intervenir à son encontre.

Par exploit d'assignation du 5 juin 1998, M. L) a fait comparaître le syndicat des copropriétaires de la Résidence ADCA à L- (...), (ci-après le syndicat) devant ce tribunal pour

- voir ordonner la jonction avec l'affaire introduite par exploit d'assignation des 3, 4, et 5 décembre 1996,
- voir déclarer nul l'acte de base modificatif n°1307 du 16 septembre 1994, établi par le notaire M), transcrit le 13 octobre 1994,
- voir déclarer nulle la procuration donnée par M. C) à M. F).

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 62585 du rôle.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux rôles pour y statuer par un seul jugement.

I. RECEVABILITE

1. Violation de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers

MM. F), C) et M) soulèvent l'irrecevabilité de la demande pour non-transcription de l'assignation des 3, 4, 5 décembre 1996 au bureau des hypothèques.

Il résulte des pièces versées en cause que les deux assignations en annulation des 3, 4, 5 décembre et du 5 juin 1998 ont été transcrites en date des 16 décembre 1996, respectivement 15 juin 1998.

Il s'ensuit que la procédure est régulière aux termes de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905.

2. Libellé obscur

M. M) soulève l'irrecevabilité de la demande pour libellé obscur, au motif que l'assignation n'indiquerait pas si la demande est basée sur la responsabilité contractuelle, délictuelle ou quasi-délictuelle.

L'exploit d'assignation des 3, 4, 5 décembre 1996 stipule que «*la présente est basée sur la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle à l'égard du notaire M) ».*

En l'espèce, il résulte clairement de l'acte d'assignation que la responsabilité de M. M) est recherchée principalement sur la base contractuelle, subsidiairement sur la base délictuelle, de sorte que celui-ci n'a pu se méprendre sur l'objet de la demande introduite à son encontre.

Il s'ensuit que l'exploit est suffisamment précis et que le moyen d'irrecevabilité n'est pas fondé.

3. Déchéance de l'action en annulation de l'acte de base modificatif du 16 septembre 1994

M. F) et M. C) font valoir que M. L) serait déchu du droit d'agir en annulation, pareille action devant être introduite dans les deux ans à compter de la notification des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires. La décision de changer l'acte de base ayant été prise le 16 février 1992, à l'unanimité des trois copropriétaires, M. L) ne pourrait plus demander l'annulation de cette décision.

En l'espèce, il résulte des pièces versées en cause que le 16 février 1992, les trois copropriétaires de l'immeuble sis à ADR λ), étaient M. F) (rez-de-chaussée), M. B) (1^{er} étage) et M. C) (duplex, 2^e et 3^e étage).

Par actes sous seing privé du 16 février 1992, MM. B) et C) ont donné leur accord à M. F) concernant les transformations de l'immeuble envisagées par celui-ci.

A cet effet, il y a lieu de reproduire les actes en question:

«*Les soussignés 1. B) 2. C) déclarent par les présentes formellement marquer leur accord avec le changement de destination des locaux appartenant à Monsieur F) dans la copropriété sise à ADR λ). Ils marquent leur accord sans conditions à ce que ces locaux, originellement à destination résidentielle, soient affectés dorénavant à un usage commercial. Luxembourg, le 16.2.1996 ».*

M. B) et M. C) ont chacun signé un exemplaire de cet acte. Ils ont encore le même jour signé chacun une convention dont la teneur est la suivante:

«*Le soussigné B) / C) élisant domicile à ADR λ) autorise par la présente Monsieur F), agent immobilier, avec siège à ... l'agrandissement de la terrasse jusqu'à la largeur de 4,00 à la façade postérieure, la construction d'un débarras ainsi que le placement érigé pour les poubelles dans la cour pour un immeuble sis à ADR λ), inscrit au cadastre sous le numéro ... de la commune de*

Luxembourg. La présente est à considérer comme une transaction au sens de l'article 2044 du code civil et je m'engage dès lors à renoncer à toute action judiciaire concernant les droits réglementés par la présente. Fait à Luxembourg en autant d'exemplaires que de parties intéressées pour valoir ce que de droit ». Signé B) / C) qui y ont encore apposé la mention manuscrite, chacun sur son original «Je n'aurais aucun frais pour les travaux mentionnés ci-dessus ... ».

Si ces écrits documentent l'accord des copropriétaires MM. B) et C) à voir changer la destination de l'immeuble en copropriété, ces écrits ne peuvent cependant être considérés comme décisions prises par une assemblée générale des copropriétaires ayant statué à l'unanimité.

A défaut de respect par les copropriétaires des dispositions de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, concernant la convocation des copropriétaires et la tenue des assemblées générales des copropriétaires, ceux-ci sont malvenus à se prévaloir, en l'absence de décisions d'une assemblée des copropriétaires, des actes sous seing privé pour opposer à M. L) une déchéance de son droit d'agir en annulation de l'acte de base modificatif sur base de l'article 34, alinéa 2, de la loi précitée.

Il y a également lieu de relever que ces actes sous seing privé portant accord unanime des copropriétaires à changer la destination de l'immeuble n'ont pas été transcrits, de sorte qu'ils sont inopposables à M. L) qui n'a pas pu en prendre connaissance. A défaut de transcription de ces actes, ils ne lient que les seuls signataires des actes, mais non les tiers.

M. L) a acquis son appartement suivant acte de vente du 6 juillet 1992, transcrit le 23 juillet 1992, à un moment où l'acte de base relatif à la copropriété était l'acte notarié du 6 novembre 1991, de sorte que le seul acte de base lui opposable était ledit acte du 6 novembre 1991.

MM. F) et C) font encore valoir que l'autorisation de construire ayant été délivrée le 16 mars 1993, et les travaux ayant immédiatement débuté à cette date pour se terminer au courant de l'année 1993, M. L) aurait attendu jusqu'au 3 novembre 1995 pour agir en référé en faisant expressément état de la prétendue nullité des décisions prises par les copropriétaires antérieurement à son arrivée. Au plus tard à partir de ce 3 novembre 1995, M. L) aurait été au courant de la situation juridique, de sorte qu'il serait actuellement déchu de son droit de demander l'annulation de l'acte de base modificatif, en application de l'article 34, alinéa 2, de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété.

A suivre le raisonnement des parties défenderesses, il y a lieu de constater que M. L) avait jusqu'au 3 novembre 1997 pour agir en justice conformément à l'article 34, alinéa 2, précité, de sorte que l'argument des parties défenderesses doit être rejeté.

De toute manière, à défaut de tenue d'une assemblée générale des copropriétaires, aucune décision de pareille assemblée n'a pu être prise conformément à la loi du 16 mai 1975, ni a fortiori notifiée aux différents copropriétaires, de sorte qu'aucun délai de déchéance n'a pu commencer à courir à l'égard des différents copropriétaires.

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité n'est pas fondé.

4. Défaut de qualité

MM. F) et C) demandent encore à voir dire la demande de M. L) irrecevable à leur égard pour défaut de qualité dans leur chef, à défaut pour M. L) d'avoir assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence. Ils précisent que n'étant plus copropriétaires dans la résidence au moment de l'assignation des 3, 4, 5 décembre 1996, et l'actuel propriétaire du 2e étage (successeur de M. B) ne figurant pas non plus dans l'instance, la demande de M. L) serait irrecevable.

Il résulte en effet des pièces versées en cause que M. C) a vendu sa part dans la copropriété à M. L) par acte de vente notarié HELLINCKX du 6 juillet 1992, et que M. F) a vendu sa part dans la copropriété suivant acte de vente notarié M) du 16 septembre 1994 à Mme W)

Assignation a été donnée à M. C) le 4 décembre 1996 et à M. F) le 5 décembre 1996, partant à un moment où les deux n'étaient plus copropriétaires dans la résidence dont l'annulation de l'acte de base est actuellement demandée.

Si l'assignation a été donnée à des tiers non concernés par la vie de la copropriété, il y a cependant lieu de relever qu'il résulte de l'acte notarié du 16 septembre 1994 portant modification de l'acte de base que M. F) a comparu, muni de procurations des autres copropriétaires M. B) et M. C), de sorte que M. L) a un intérêt à agir en responsabilité contre les deux défendeurs M. F) et M. C). Il s'ensuit qu'il n'y a pas défaut de qualité dans leur chef.

Il y a également lieu de relever que M. L) a donné assignation par exploit du 5 juin 1998 au syndicat de la copropriété pour voir déclarer nul l'acte de base modificatif du 16 septembre 1994, de sorte que la procédure est régularisée à l'égard des actuels copropriétaires de la résidence.

5. Irrecevabilité de l'exploit d'assignation du 5 juin 1998

Le syndicat soulève l'irrecevabilité de l'exploit d'assignation du 5 juin 1998 au motif que M. L) ne conclurait pas à son encontre.

L'exploit d'assignation du 5 juin 1998 contient, comme faisant partie intégrante, l'exploit des 3, 4, 5 décembre 1996, de sorte que le syndicat est en mesure d'apprécier l'objet de la demande de M. L). L'exploit du 5 juin 1998 demande en outre expressément l'annulation de l'acte de base modificatif du 16 septembre 1994, partant une mesure qui aura des conséquences sur l'actuelle copropriété, représentée à ces fins par le syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 12, alinéa 1^{er}, de la loi du 16 mai 1975.

En demandant l'annulation de l'acte de base modificatif, M. L) a valablement conclu contre le syndicat, de sorte que la demande est recevable.

Il suit des développements qui précèdent que les exploits d'assignations des 3, 4, 5 décembre et 5 juin 1998 sont recevables.

II. AU FOND

Il résulte des pièces versées en cause que le 16 février 1992, les trois copropriétaires de l'immeuble sis à (A) , à savoir M. F) M. B) (et M. C) ont convenu par acte sous seing privé de transformations de l'immeuble emportant changement de la destination de l'immeuble.

Par acte de vente notarié HELLINCKX du 6 juillet 1992, transcrit le 23 juillet 1992, M. C) a vendu sa part dans la copropriété à M. L) et suivant acte de vente notarié M) du 16 septembre 1994, M. F) a vendu sa part dans la copropriété à Mme W)

Par acte notarié M) du même 16 septembre 1994, M. F) , M. B) et M. C) ont modifié l'acte de base initial, ont supprimé le lot 002 et créé un nouveau lot 012, en prévision de la transformation du lot 002 d'un appartement en local commercial.

L'acte notarié précité dispose qu'«ont comparu 1. M. F) ... 2. M. B) ... étant ici représenté par M. F) prèdit, en vertu d'une procuration sous seing privé donnée à Esch/Alzette le 22 août 1994, laquelle procuration ... restera annexée au présent acte ... 3. M. C) ... étant ici représenté par M. F) prèdit, en vertu d'une procuration sous seing privé donnée à Esch/Alzette le 22 août 1994, laquelle procuration ... restera annexée au présent acte ... ».

La procuration sous seing privé de M. C) , annexée à l'acte notarié, dispose que «le soussigné C) commerçant, né ... demeurant ... constitue pour son mandataire spécial M. F) agent immobilier ... auquel il donne pouvoir de pour lui et en son nom: MODIFIER l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par le notaire Aloyse BIEL de résidence à Differdange, en date du 06 novembre 1991, et portant sur la modification de la destination des parties privatives du rez-de-chaussée de l'immeuble en copropriété sis à (A) , inscrit au cadastre de la Ville de Luxembourg comme suit: ... ». «(s) C) Ne variatur, (s) F) , M) ».

Il suit de ce qui précède que M. C) a été représenté, en sa qualité de copropriétaire, par M. F) lors de la rédaction de l'acte notarié M) le 16 septembre 1994, à un moment où M. C) n'avait plus la qualité de copropriétaire, sans qu'il soit en l'état actuel du dossier, à défaut d'original de la procuration, possible de déterminer qui est l'auteur de ladite procuration. Il s'ensuit également que M. L) , copropriétaire de l'appartement duplex (lots 008, 009, 010, 011, 001) aux termes de l'acte notarié du 6 juillet 1992, transcrit le 23 juillet 1992, n'a pas été présent lors de la modification de l'acte de base.

Dans un esprit de logique juridique, il y a lieu d'analyser en premier lieu l'action en responsabilité de M. L) contre le notaire M) .

1. Demande de M. L) contre M. M)

1.1. Faute du notaire

M. L) reproche à M. M) de ne pas avoir vérifié les pouvoirs de M. F) résultant de la procuration de M. C) , et de pas avoir contrôlé la chaîne des

transmissions successives et ainsi les droits de propriété. De ce fait, l'acte de base aurait été modifié sans son consentement.

Il résulte des pièces, que l'acte de vente C) -L) ; du 6 juillet 1992 a été transcrit le 23 juillet 1992, et que nonobstant cette transcription de la vente, le notaire a procédé, le 16 septembre 1994, à la rédaction d'un acte notarié auquel ne participait pas le nouveau propriétaire M. L) ..

De ce fait, le notaire a commis une faute engageant sa responsabilité.

En effet, le notaire a l'obligation de vérifier, avant de dresser un acte notarié, la qualité de propriétaire des personnes voulant passer ledit acte. Etant donné que l'acte de vente C) -L) ; du 6 juillet 1992 a été transcrit, le notaire aurait dû, suite aux vérifications qui s'imposaient à lui, refuser de dresser un acte notarié portant modification de la destination de l'immeuble sans la présence de tous les copropriétaires.

C'est partant à tort que le notaire fait valoir que la rédaction de l'acte de base modificatif était inéluctable en raison de l'accord unanime des trois anciens copropriétaires concernant la modification de la destination de l'immeuble et qu'il pouvait partant se limiter à vérifier la validité de la procuration et la réalité de la volonté des copropriétaires quant au changement de destination dudit immeuble.

En effet, les modifications à l'acte de base original, décidées à l'unanimité des trois anciens copropriétaires F) , C) et B) , n'ont jamais été transcrites.

Aux termes de l'article 10-4 de la loi de 1975, les additions ou modifications apportées au règlement de copropriété existant doivent être transcrites dans les formes de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers. Le règlement n'est obligatoire à l'égard des ayants-droits particuliers des parties au règlement qu'après avoir été transcrit.

En l'espèce, l'acte sous seing privé constatant l'accord de MM. F) , C) et B) à voir modifier le règlement de copropriété et l'acte de base initial n'a pas été transcrit avant l'acquisition par M. L) , de son appartement duplex, de sorte que l'acte sous seing privé ne lui est pas opposable et que seul l'acte de base du 6 novembre 1991 lui est opposable.

Il s'agit, contrairement aux arguments du notaire M) , non pas d'un problème lié à l'entérinement d'un acte sous seing privé pris à l'unanimité pour décider de la modification d'un acte de base initial, mais d'un problème d'opposabilité dudit acte sous seing privé aux tiers.

N'ayant pas vérifié l'opposabilité dudit acte à M. L) , et ayant dressé un acte modificatif de l'acte de base de la copropriété sans la présence de tous les copropriétaires dont les droits résultaient d'actes authentiques transcrites, M. le notaire M) a commis une faute et dressé un acte illégal.

Il y a partant lieu d'annuler l'acte de base modificatif n°1307 du 16 septembre 1994, transcrit le 13 octobre 1994 sous la référence vol. 1396, n°28.

1.2. Préjudice de M. L)

M. L) évalue son préjudice matériel et moral à la somme de 1.560.000.- francs, qu'il propose cependant à voir déterminer par expertise en cas de contestation.

Il soutient que son préjudice résulte de la rédaction d'un acte notarié qui n'aurait jamais dû être rédigé par le notaire et de la dévaluation de son appartement situé dans un immeuble destiné initialement à un usage exclusivement d'habitation, du fait de la présence et de l'exploitation actuelle du café au rez-de-chaussée de l'immeuble.

M. M) conteste la réalité du préjudice subi par M. L) qui ne résulterait pas de la rédaction de l'acte de base modificatif mais de l'autorisation du bourgmestre du 16 mars 1993 concernant les travaux de construction d'une terrasse aux fins d'exploitation du café.

Il est incontestable que du fait de la rédaction de l'acte notarié modificatif de l'acte de base qui constitue un acte illégal, M. L) a subi un préjudice matériel et moral, consistant dans les démarches qu'il doit actuellement entreprendre pour voir rectifier l'acte illégal et pour se voir restituer les droits qu'il a en vertu du seul acte de base lui opposable, à savoir celui du 6 novembre 1991.

Le tribunal évalue le préjudice ex æquo et bono à la somme de 100.000.- francs.

Concernant le préjudice résultant d'une éventuelle dévaluation de l'appartement de M. L) suite à l'établissement d'un café au rez-de-chaussée de l'immeuble, il y a lieu de relever que l'autorisation de construire a été délivrée par les autorités compétentes le 16 mars 1993, partant à une date antérieure à la rédaction par le notaire M) de l'acte de base modificatif.

Il s'ensuit que le préjudice invoqué par M. L) ne trouve pas sa cause dans la rédaction de l'acte litigieux, mais dans la construction litigieuse notamment en vertu de l'autorisation de construire du 16 mars 1993. M. L) ne prouve d'ailleurs pas que la construction litigieuse n'aurait été commencée, malgré autorisation du 16 mars 1993, qu'après le 16 septembre 1994, date de la rédaction de l'acte de base litigieux.

Sa demande en indemnisation du préjudice résultant d'une éventuelle dévaluation de l'appartement suite à l'autorisation d'exploiter un café au rez-de-chaussée de l'immeuble n'est partant pas fondée pour autant qu'elle est dirigée contre le notaire M)

1.3. Indemnité de procédure

M. L) demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 100.000.- francs sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile (article 131-1 du code de procédure civile).

Il est inéquitable de laisser à charge de M. L) l'entière des sommes déboursées par lui et non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à sa demande. Au regard de la nature de l'affaire, il est établi que les sommes exposées par M. L) s'élèvent à 50.000.- francs.

2. Action de M. L) contre M. F) et M. C)

M. L) reproche à MM. F) et C) d'avoir, par des manœuvres frauduleuses, changé la destination de l'immeuble, en présentant une procuration de M. C) au notaire M) lors de la rédaction de l'acte notarié, tout en sachant que M. C) n'était plus copropriétaire. Il reproche encore à M. F) d'avoir construit une véranda supplémentaire sur une partie commune sans demander son autorisation.

M. L) ayant précisé dans ses conclusions du 26 mai 1998 «qu'à son avis la responsabilité des MM. F) et C) ne peut être que délictuelle, alors que ceux-ci n'étaient pas ou plus en relation contractuelle avec celle-ci lors de la passation de l'acte notarié», il a renoncé à sa demande sur la base contractuelle. Il y a dès lors lieu d'analyser leur responsabilité sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

Pour prospérer dans sa demande, M. L) doit prouver une faute dans le chef de MM. F) et C), un préjudice dans son propre chef et un lien de causalité entre la faute et le préjudice subi.

M. C) conteste formellement avoir rédigé et remis à M. F) une quelconque procuration en vue de la rédaction de l'acte de base modificatif et M. F) conteste pareillement la rédaction de ladite procuration, affirmant que M. C) la lui a remise.

Face aux contestations de M. C) et de M. F) concernant l'auteur de cette procuration, M. L) demande la communication de ladite pièce sur base de l'article 192 du code de procédure civile.

Aux termes de l'article 288 du nouveau code de procédure civile (article 192 du code de procédure civile), le juge peut ordonner la délivrance d'une pièce détenue par un tiers.

En l'espèce, il résulte de l'acte notarié litigieux que la procuration y demeure annexée. L'original n'a cependant pas été versé aux débats. Cette procuration devant être examinée pour déterminer si M. C) en est l'auteur ou non, il y a lieu, dans l'intérêt de la manifestation de la vérité, d'en ordonner la production, en original, avant tout autre progrès en cause.

Le mandataire de Mme W) n'est pas présenté pour conclure, de sorte qu'il y a lieu de statuer par défaut, faute de conclure, à son égard.

PAR CES MOTIFS:

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut, faute de conclure à l'égard de Mme W) et contradictoirement à l'égard des autres parties au litige;

joint les affaires inscrites sous les numéros 59316 et 62585 du rôle;

déclare les demandes recevables;

statuant à l'égard de M. M) _____

au fond, déclare partiellement fondée la demande de M. L) à l'encontre de M. M) _____;

annule l'acte de base modificatif n°1307 du 16 septembre 1994, transcrit le 13 octobre 1994 sous la référence vol. 1396, n°28;

dit que le préjudice de M. L) s'élève à la somme de 100.000.- francs;

condamne M. M) à payer à M. L) la somme de 100.000.- francs;

condamne M. M) à payer à M. L) la somme de 50.000.- francs à titre d'indemnité de procédure;

statuant à l'égard de MM. F) _____ et C) _____

avant tout autre progrès en cause, ordonne au notaire M) de produire l'original de la procuration sous seing privé de M. C) _____, annexée à l'acte de base modificatif du 16 septembre 1994;

réserve la demande;

refixe l'affaire au 8 mars 1999, à 9.00 heures, salle 35, 2^e étage du Palais de Justice à Luxembourg, en vue de la fixation de la date de continuation des débats.

Ce jugement a été lu à l'audience publique indiquée ci-dessus par M. Etienne SCHMIT, premier vice-président, en présence de M. Serge BLASEN, greffier assumé.