

**Arrêt N° 64/19 - I - CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du trois avril deux mille dix-neuf**

Numéro CAL-2018-00392 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,  
Agnès ZAGO, premier conseiller,  
Yannick DIDLINGER, conseiller,  
Brigitte COLLING, greffier.

**Entre :**

**A)**, notaire, demeurant professionnellement à L-(...),

appelant aux termes d'exploits des huissiers de justice Josiane GLODEN  
d'Esch-sur-Alzette et Gilbert RUKAVINA du 22 février 2018,

comparant par Maître Jean-Jacques LORANG, avocat à la Cour,  
demeurant à Luxembourg,

**et :**

**1. B)**, demeurant à L-(...),

intimée aux fins du prédit exploit GLODEN,

comparant par Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, demeurant à  
Luxembourg,

**2. C)**, demeurant à D-(...),

intimé aux fins du prédit exploit GLODEN,

défaillant,

**3. D)**, demeurant à L-(...),

intimée aux fins du prédit exploit RUKAVINA,

**4. E)**, demeurant à L-(...),

intimée aux fins du prédit exploit RUKAVINA,

**5. F)**, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit GLODEN,

sub 3), 4) et 5) comparant par Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

**6. la FONDATION 1)**, établissement d'utilité publique, établie et ayant son siège à L-(...), représentée par son conseil d'administration, actuellement en fonction,

**7. la FONDATION 2)** (anc. Fondation 2), établie et ayant son siège social à L- (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**8. la FONDATION 3)**, en abrégé FFL (anc. Fondation 3), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

sub 6), 7) et 8) intimées aux fins du prédit exploit GLODEN,

sub 6), 7) et 8) comparant par LOYENS & LOEFF s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-2540 Luxembourg, 18-20, rue Edward Steichen, représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Véronique HOFFELD, avocat la Cour, demeurant à Luxembourg.

-----

## LA COUR D'APPEL :

Suivant assignation du 11 février 2003, B) a demandé la condamnation d'A) à lui payer la somme de 220.145,56 euros au titre de la responsabilité civile engagée par ce dernier en tant que notaire sur base du contrat de dépôt, sinon sur base du contrat de mandat, sinon sur base de la responsabilité civile contractuelle de droit commun, sinon encore sur base de la responsabilité civile délictuelle. Par la suite, suivant exploits des 12 et 13 janvier 2006, B) a assigné G), prise en son nom personnel et en sa qualité d'héritière de J), la mère de G) et de B), G) étant décédée en cours d'instance, l'instance a été reprise volontairement par ses légataires, l'établissement d'utilité publique FONDATION 1), la FONDATION 2) et l'établissement d'utilité publique FONDATION 3), C) (époux divorcé de B)), I), prise en son nom personnel et prise en sa qualité d'héritière de son époux H), (I) étant décédée en cours d'instance, l'instance a été reprise sur assignation par ses fils K) et C), K) étant décédé en cours d'instance, l'instance a été volontairement reprise par son épouse D) et ses enfants E)

et F)), pour voir dire qu'elle est en droit de toucher en tant qu'indivisaire la somme de 220.145,56 euros et pour voir déclarer le jugement commun à ces parties défenderesses.

Le 7 juin 2000, le notaire A) a acté trois contrats par lesquels les époux C) et B), les époux H) et I), J), G) et B) ont vendu des immeubles à la S.A. SOCIÉTÉ 1) au prix de 150.000.111 FLUX. La répartition de ce prix de vente a fait l'objet d'un document manuscrit du même jour entre tous les vendeurs.

Conformément à un premier jugement du 29 octobre 2014, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a renvoyé le dossier devant le notaire pour qu'il dresse, entre autres, un nouveau décompte tenant compte des principes y énoncés, des intérêts échus, de l'incidence des décès de J), G) et I) et des éventuels arrangements trouvés entre les légataires de G).

En première instance, B) a augmenté sa demande à la somme de 19.706.870 FLUX, soit 488.520,55 euros.

Par jugement civil contradictoire du 13 décembre 2017, statuant à la suite du jugement N° 174/2014 du 29 octobre 2014, les juges de première instance ont qualifié de mandat le contrat liant le notaire et ses clients dans le cadre de la répartition du prix de vente résultant des actes notariés et ils ont retenu qu'en sa qualité de mandataire, il appartenait au notaire d'agir au nom et pour compte de ses mandants d'abord en remplissant les tiers-créanciers de leurs droits en prélevant les fonds afférents sur la part revenant aux diverses parties venderesses en fonction de l'étendue de leur obligation de contribuer aux dettes respectives, donc essentiellement en fonction de la question de savoir si ces dettes étaient personnelles à une des parties venderesses ou solidaires entre deux ou plusieurs d'entre elles, et ensuite de répartir les fonds subsistants entre les parties venderesses en fonction de leurs droits respectifs après imputation des montants prélevés pour assurer le paiement des créances des tiers.

Le notaire avait entre autres déduit de la part revenant à B) les montants de 6.000.000 FLUX et de 2.925.000 FLUX pour les attribuer aux époux H)-I) sans aucune justification, l'intégralité de la dette de 752.745 FLUX à l'égard de G), qui devait être répartie entre B) et son époux divorcé C) et l'intégralité de la dette de 4.225.174 FLUX à l'égard de la BANQUE 1), qui devait également être répartie entre B) et C).

Suite au redressement du décompte notarial, les juges de première instance ont conclu que B) est en droit de toucher personnellement le montant de 32.722.982,67 (part du prix vente) - 5.292.910,50 (dettes) = 27.430.072,17 FLUX, dont les acomptes qu'elle a touchés se chiffrant à 19.843.633 ont été déduits et ils ont fixé le solde à 7.586.439,17 FLUX.

A défaut d'information si le notaire dispose encore de fonds disponibles pour payer le reliquat à B), le tribunal a conclu que la faute contractuelle du notaire a conduit à un préjudice dans le chef de B), évalué à 7.586.439,17 FLUX avec les intérêts au taux légal à partir du jour de la vente, le 7 juin 2000, a dit que la somme de 284.750 FLUX doit être portée en déduction des intérêts à payer, a condamné A) à payer à B) une indemnité de procédure de 7.500 euros, a débouté B) de ses demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dirigées contre G), I) et

C) et a déclaré le jugement commun à l'établissement d'utilité publique FONDATION 1), à la FONDATION 2), à l'établissement d'utilité publique FONDATION 3), à C), à D), à E) et à F).

La demande du notaire A) à voir « *condamner B) ou qui de droit des parties en cause à restituer l'excédent qui lui aurait été versé* » a été déclarée irrecevable.

Par exploit d'huissier de justice du 22 février 2018, A) a relevé appel de ce jugement lui signifié le 15 janvier 2018. L'appelant conclut à la nullité du jugement de première instance au motif qu'il le condamne dans une monnaie n'ayant plus cours.

Il en demande la réformation pour avoir inversé la charge de la preuve, pour avoir retenu à sa charge un contrat de dépôt et de mandat et il demande de dire que son décompte du 26 mai 2015 est exact, que les intérêts ne sont dus qu'à compter du jugement déféré, de le décharger de la condamnation prononcée sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et de déclarer l'arrêt commun aux associations FONDATION 1), FONDATION 2) et FONDATION 3).

L'appelant estime que la convention du 7 juin 2000 a été conclue prématurément de sorte que suite aux dissensions existantes entre les parties, il se trouvait dans l'impossibilité absolue de procéder à une quelconque répartition des fonds en attente de l'issue du procès.

A) retrace les origines de propriété des trois terrains vendus en 2000, il relève que l'arrangement du 7 juin 2000 ne contient aucune obligation à sa charge, il reconnaît qu'il était de fait gardien des fonds, mais il conteste en être devenu dépositaire contractuel. Il soutient que l'existence du contrat de dépôt doit être prouvée dans les termes des articles 1915 et suivants du Code civil et il rappelle qu'il n'a pas signé le document daté du 7 juin 2000. Il conclut donc qu'à défaut de preuve d'un mandat de dépôt, il n'y a pas lieu à inversion de la charge de la preuve et qu'il incombe à B) d'établir une faute de droit commun dans son chef.

En ordre subsidiaire, pour autant que la Cour retient l'existence d'un contrat de dépôt, A) invoque l'impossibilité due aux dissensions entre parties et estime qu'il ne pouvait qu'attendre leur solution judiciaire.

A) retient que le jugement du 29 octobre 2014 n'a procédé qu'à une rectification du décompte, sans trancher la question de la responsabilité. Il considère qu'en égard au désaccord des parties il ne pouvait pas effectuer les répartitions.

L'appelant fait valoir que le décompte par lui fourni dans ses conclusions du 20 juin 2016 est exact, qu'en ordre subsidiaire celui du jugement déféré est à confirmer, avec réformation concernant sa responsabilité qui a été retenue à tort.

Quant aux intérêts, A) relève que l'article 10 de la loi organique relative à l'organisation du notariat fait référence à un « intérêt perçu » sans préciser qu'il s'agit forcément de l'intérêt légal. Il se prévaut par ailleurs de l'impossibilité objective dans laquelle il s'est trouvé qui interdit de considérer qu'il soit responsable d'un retard dans la répartition des fonds. Il

estime que le tribunal aurait dû permettre aux parties de conclure sur ce point. Il dit que l'historique des faits, année par année, sera versé à la Cour et demande le renvoi de l'affaire devant le tribunal autrement composé.

Il conclut à la réformation de sa condamnation au montant de 7.500 euros au bénéfice de B) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

B) conclut à la confirmation du jugement de première instance, elle reproche au notaire de ne pas avoir pris acte des accords et désaccords des parties. Elle estime qu'il lui aurait incombé de rendre compte de sa gestion, des montants bloqués, de suggérer une répartition, de dresser un procès-verbal de difficultés et de se faire fixer par un juge.

B) reproche au notaire que suite au premier jugement du tribunal il n'a pas préparé de décompte reprenant les sommes reçues, leur placement, les distributions, il n'a pas indiqué le montant restant bloqué et les parties n'ont pas pu conclure sur sa répartition.

A) critique les conclusions de B) disant qu'il a rédigé l'écrit daté au 7 juin 2000, mais il reconnaît avoir matériellement couché par écrit ce que l'avocat Gaston Vogel lui dictait, en l'espèce le modus operandi de la distribution des fonds aux différentes parties, qui a été signé par toutes les parties en cause, ainsi que par leurs avocats.

A) conteste qu'il doive assurer la validité et l'efficacité des transactions et des consentements des parties. Il conteste encore que ledit accord entre dans la sphère du mandat lui confié.

A) entend encore s'exonérer d'une faute ayant trait à la lenteur des opérations en se prévalant de l'inertie des parties adverses et de ses ennuis de santé.

C) n'a pas constitué avocat, l'acte d'appel lui a été signifié à domicile le 23 mars 2018, de sorte que le présent arrêt est prononcé par défaut à son égard.

D), E) et F) ayant constitué avocat par le biais de Maître Christian BILTGEN ne versent pas de conclusions.

Les parties intimées FONDATION LEZEBUERGER 1), FONDATION 2) et FONDATION 3) se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'appel et concluent à la confirmation du jugement dont appel.

### **Appréciation de la Cour**

#### **- Nullité pour libellé en francs**

Le changement d'unité monétaire ne saurait avoir pour effet de modifier les prévisions des parties, les droits et obligations des parties sont donc à calculer sur la base des données traduites en francs luxembourgeois, seul le résultat étant ensuite converti en euros.

Il résulte des faits de l'espèce que les prix de vente des immeubles étaient libellés en francs, de même que les dettes des vendeurs, de sorte que les

juges de première instance ont à bon droit développé leur motivation sur base des montants libellés en francs luxembourgeois.

L'exécution obéissant à la loi en vigueur au jour du paiement dans le cadre de l'exécution de la condamnation prononcée, il est nécessaire de traduire le résultat du calcul en euros, toutefois cette omission purement matérielle par les juges de première instance n'entraîne pas la nullité du jugement déféré.

- Prémisses

L'acte d'appel du 22 février 2018 se limite au jugement du 13 décembre 2017. Le premier jugement du 29 octobre 2014 revêt donc les caractères de l'autorité de la chose jugée.

Les liquidations des successions de G)-J), H)-I) et G) ne font pas l'objet du présent litige.

C'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu que le notaire connaissait la situation patrimoniale des époux C)-B) et en tout état de cause, qu'il lui incombait de s'en enquérir.

- Relations entre parties

C'est par une application correcte des principes jurisprudentiels que les juges de première instance ont retenu que la responsabilité du notaire, qui agit dans le cadre normal de sa fonction d'officier public, est de nature délictuelle et qu'en revanche lorsque le notaire, en se chargeant, à côté de sa fonction d'officier public, d'accomplir pour ses clients tout ce qui découle des actes qu'il reçoit, il devient le mandataire de ses clients et engage sa responsabilité contractuelle de mandataire.

Si le notaire qui a procédé à la vente de l'immeuble se charge du paiement des créanciers au nom et pour le compte des vendeurs, la continuation effective des fonds à des tiers se fait nécessairement en vertu d'un mandat donné par les vendeurs au notaire susceptible d'engager la responsabilité contractuelle de droit commun de celui-ci (cf. Cour d'appel 17 novembre 2010 n° du rôle 34366).

Les développements des juges de première instance à ce titre sont partant à confirmer par adoption.

Les arguments de la partie appelante contestant l'existence d'un contrat de dépôt sont à écarter comme étant non pertinents.

- Convention du 7 juin 2000

Même si le notaire n'était pas cosignataire de cette convention de répartition du prix de vente, il l'avait écrite de sorte qu'il en avait nécessairement connaissance, il en est l'auteur.

Il résulte du dispositif du jugement du 29 octobre 2014 que la convention du 7 juin 2000 lie les parties, donc également le notaire, qui figurait à l'instance en qualité de partie défenderesse.

En effet, en sa qualité de mandataire des signataires de la convention le notaire est tenu de respecter les dispositions contractuelles engageant ses mandants et d'agir en conformité de ladite convention.

Les développements de l'appelant y relatifs sont partant à rejeter pour se heurter à l'autorité de la chose jugée.

- Rectification du décompte

C'est à bon droit que les juges de première instance ont dit qu'il appartient au notaire qui détient des fonds au profit de deux débiteurs de tenir compte de la réalité juridique tenant à l'existence de la solidarité ou d'un accord sur la contribution à la dette dans les imputations lorsqu'il fait des versements au profit du créancier.

Par ailleurs, le jugement du 29 octobre 2014 avait déjà décidé du principe que les créances à l'égard de la BIL et de l'administration des contributions directes sont à apurer moyennant prélèvement de la moitié sur les parts revenant à B) et à C). Ce jugement avait également dit qu'en l'état des choses, les créances des époux H)-I), soient les sommes de 6.000.000 LUF et de 2.925.000 LUF, ne pouvaient pas être prélevées sur la part revenant à B).

Dans la suite de l'affaire, le notaire a omis d'apporter des éléments et arguments ébranlant cette première conclusion, de sorte que le jugement déféré est à confirmer pour avoir mis en application les principes d'ores et déjà fixés par le premier jugement.

En instance d'appel, le notaire se prévaut de l'impossibilité objective d'accomplir les opérations de répartition, il expose que « la gestion du dossier par le notaire n'a procédé que d'une prise d'acte des dissensions ». Il soutient que la situation était bloquée par un désaccord persistant entre parties et il conteste qu'il lui ait appartenu de résoudre le désaccord.

En l'occurrence, le jugement du 29 octobre 2014 avait établi clairement les principes à appliquer par le notaire dans le cadre du redressement de son décompte, de sorte que ce dernier ne peut plus se prévaloir d'un blocage de la situation.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement déféré disant que suite à la rectification du décompte notarial, il incombe au notaire de verser à B) le reliquat de 7.586.439,17 FLUX.

A défaut d'information si le notaire disposait encore de la somme suffisante sur le prix de vente pour respecter cette obligation, les juges de première instance ont analysé à juste titre les imputations rectifiées sous l'angle de la responsabilité contractuelle de l'appelant.

En instance d'appel, le notaire n'a pas fourni d'autres informations quant au solde suffisant ou insuffisant du prix de vente pour faire face à son obligation de verser le reliquat à B), qui a expressément basé sa demande sur la responsabilité du notaire en qualité de mandataire.

La responsabilité du mandataire est régie par les articles 1991 et 1992 du Code civil disposant que : « Le mandataire est tenu d'accomplir le mandat

tant qu'il en demeure chargé, et répond des dommages-intérêts qui pourraient résulter de son inexécution ».

Le seul fait que le mandataire professionnel et rémunéré n'a pas accompli la mission lui impartie fait présumer la faute du mandataire, présomption que ce dernier ne peut combattre qu'en démontrant le cas fortuit.

A défaut de revêtir les caractères de la force majeure, les éventuelles exonérations dont se prévaut le notaire sont à rejeter et le jugement est à confirmer à ce titre.

- Intérêts

A) se réfère à l'article 10 de la loi organique relative à l'organisation du notariat qui fait référence à un « intérêt perçu » et il soutient qu'il ne s'agit pas forcément de l'intérêt légal. Il se prévaut de l'impossibilité objective dans laquelle il s'est trouvé qui interdit de considérer qu'il soit responsable d'un retard dans la répartition des fonds.

L'article 8 alinéa 3 de la loi du 9 décembre 1976 sur le notariat prévoit que si à l'expiration d'un délai de deux mois « la somme reçue n'as pas pu recevoir sa destination, elle doit être versée sur un compte spécial à ouvrir dans un établissement de crédit public ou privé au nom du notaire, sous dénomination distincte des bénéficiaires du compte ... ».

Il est précisé aux travaux préparatoires de la loi du 9 décembre 1976 sur le notariat et notamment dans l'avis du Conseil d'Etat que « pendant la période où le notaire est autorisé à conserver sous sa propre signature les fonds d'autrui placés en compte spécial ou en compte général de tiers, il lui appartiendra de négocier avec les établissements de crédit publics ou privés auprès desquels il ouvrira des comptes de tiers spéciaux ou généraux le taux d'intérêt le plus avantageux pour le bénéficiaire; sa responsabilité professionnelle lui impose cette obligation ». L'article 8 alinéa 3 de la loi précitée trouve de toute évidence son fondement dans l'obligation de tout mandataire détenant des fonds d'autrui, de gérer ces fonds en bon père de famille en attendant leur destination finale.

L'article 10 de cette loi qui dit que : « Les notaires chargés de la recette des deniers sont tenus de faire les poursuites nécessaires; l'inexécution de cette obligation les soumet à la responsabilité du mandataire salarié. Ils sont obligés de bonifier aux parties l'intérêt perçu par eux sur les sommes rentrées » ne fait que confirmer cette obligation du notaire tout en précisant que les parties ont droit à l'intérêt perçu par les notaires.

A défaut par le notaire d'établir que le taux d'intérêt conventionnel par lui perçu sur le compte de tiers est inférieur au taux d'intérêt légal, ce moyen est à rejeter.

L'appelant critique encore la date de départ du cours des intérêts, en l'occurrence la date de la vente des terrains.

Etant donné que les notaires sont tenus en vertu de l'article 8 de la loi du 9 décembre 1976 de déposer sur un compte bancaire les sommes reçues à l'expiration d'un délai de deux mois à partir de leur réception, le point de

départ des intérêts légaux ne peut pas être fixé avant la date du 7 août 2000.

Il résulte de l'assignation introductive d'instance du 11 février 2003 que B) a demandé les intérêts légaux à partir du 26 juillet 2002 avec majoration de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification de la décision.

En considération de cette demande, le point de départ des intérêts légaux est à fixer au 26 juillet 2002 et il y a lieu de faire droit à la demande de majoration de ces derniers.

#### Indemnité de procédure

Les demandes de l'appelant et de l'intimée en allocation d'une indemnité basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile sont à rejeter comme non fondées, chaque partie ayant succombé en partie dans ses moyens, de sorte qu'aucune d'elles ne justifie de l'iniquité requise par le susdit article.

La demande des fondations 1), 2) et 3) en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée pour le montant de 1.500 euros.

Les avocats ont marqué leur accord à ce que le magistrat, chargé de faire rapport, tienne seul l'audience pour entendre les plaidoiries. Il a indiqué la composition de la Cour et a fait son rapport oral et il a rendu compte de l'audience à la Cour dans son délibéré.

#### **Par ces motifs**

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard de C) et contradictoirement à l'égard des autres parties, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

vu l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile,

reçoit l'appel en la forme,

le déclare partiellement fondé,

réformant,

condamne A) à payer à B) le montant de 188.062,91 euros (7.586.439,17 LUF) avec les intérêts légaux à partir du 26 juillet 2002, jusqu'à solde,

dit que le taux légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent arrêt,

**confirme** pour le surplus le jugement déféré pour autant qu'il a été entrepris,

déclare non fondée la demande des parties appelante et intimée sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne l'appelant à payer le montant de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure aux fondations 1), 2) et 3),

déclare commun le présent arrêt à ces derniers,

fait masse des frais et dépens et les impose pour moitié à B) et pour moitié à A) avec distraction au profit de Maître Charles KAUFHOLD, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.