

Arrêt civil.

Audience publique du treize juillet deux mille cinq.

Numéro 29360 du rôle.

Composition:

Léa MOUSEL, président de chambre;

Joseph RAUS, premier conseiller;

Charles NEU, conseiller, et

Jean-Paul TACCHINI, greffier.

E n t r e :

A.), employé, demeurant à (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude Steffen d'Esch-sur-Alzette en date du 16 juillet 2004,

comparant par Maître Gaston Vogel, avocat à Luxembourg,

e t :

B.), notaire de résidence à (...),

intimé aux fins du susdit exploit Jean-Claude Steffen,

comparant par Maître Edmond Lorang, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL:

Par exploit d'huissier du 16 juillet 2004, **A.)** a régulièrement relevé appel d'un jugement rendu le 21 juin 2004 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg qui l'a débouté de sa demande dirigée contre Maître **B.)** et tendant à voir engager la responsabilité professionnelle du notaire et à le voir condamner à réparer le préjudice allégué résultant de la revente d'un immeuble sur lequel l'appelant avait fait inscrire une hypothèque, à concurrence d'un montant de 11.552,10 euros.

À l'appui de son appel, **A.)** fait grief à la juridiction de première

instance d'avoir admis que l'adjudication dûment transcrite, faite en application de la loi du 2 janvier 1889, avait purgé l'hypothèque de l'appelant et qu'en corrélation de ce fait, la vente opérée par le no-taire **B.**), sans indication de l'hypothèque de l'appelant, n'enga-geait pas la responsabilité du notaire, en l'absence d'un préjudice dans le chef de l'appelant en relation causale avec l'acte notarié litigieux.

Selon l'appelant, la suppression, dans la loi du 2 janvier 1889 sur la vente parée du renvoi aux articles 2181 et suivants du code civil ne signi-fierait pas que le législateur ait voulu soumettre les ventes sur clause de voie parée aux purges de plein droit, mais au contraire signifierait qu'il n'existe plus de possibilité de purge en cette matière. Faute de purge, le notaire aurait engagé sa responsabilité délictuelle en vendant l'immeuble litigieux sans indiquer l'hypothèque de l'appelant dont il restait grevé.

En ordre subsidiaire, l'appelant fait plaider que la procédure de l'ar-ticle 71 de la loi du 2 janvier 1889 n'a pas été respectée en ce qu'il n'existerait pas de commandement, qu'aucune annonce de la vente n'au-rait été faite quinze jours avant celle-ci conformément à l'article 27 de la loi de 1889 et que la prétendue sommation faite à l'appelant ne serait pas intervenue dans un délai d'au moins quinze jours avant la vente, le tout sous peine de nullité, ce qui entraînerait absence de purge.

L'intimé demande la confirmation de la décision entreprise en faisant plaider que la procédure par voie parée régulièrement suivie par Maître Metzler a abouti à la purge des hypothèques ayant grevé l'immeuble des époux **C.)-D.**); que les griefs relatifs à la procédure suivie par Maître Metzler ne sont pas fondés, ou du moins, en ce qui concerne le délai entre la sommation et la vente, le non-respect du délai de quinze jours ne porte pas à conséquence; que la clause de vente *«pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires générale-ment quelconques»* ne signifie pas qu'il n'y a pas d'inscription hypo-thécaire, mais que le vendeur est tenu de faire procéder à la radiation des inscriptions avant la délivrance ou dans un court délai après la déliv-rance, que le notaire n'était tenu qu'à la recherche sur les charges grevant l'immeuble contre le vendeur, mais non contre tous les propriétaires anté-rieurs et qu'enfin il n'existe ni de faute dans son chef, ni de préjudice dans le chef de l'appelant, ni de relation causale entre le préjudice allé-gué et l'acte de vente opéré par l'intimé.

Il est constant en cause qu'à la suite d'une condamnation des époux **C.)-D.**) au paiement de 4.500.000.- francs à l'appelant, celui-ci avait fait inscrire une hypothèque, cinquième en rang, pour 4.655.875.- francs sur l'immeuble des époux **C.)-D.**).

En vertu d'un procès-verbal d'adjudication publique par voie parée du 6 novembre 1996, le notaire Tom Metzler a adjugé, poursuites et diligences de la Banque Internationale à Luxembourg, l'immeuble ayant appartenu aux époux C.)-D.) à la société à responsabilité limitée Lambda Invest au prix de 7.700.000.- francs.

Par acte reçu par l'intimé le 15 mai 1997, la société Lambda Invest a revendu l'immeuble au prix de 11.000.000.- francs à E.) et à F.). Cet acte portait la mention que la vente était faite *«pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques»*.

Lorsque le notaire commet une faute dans ses fonctions d'officier ministériel, il engage sa responsabilité délictuelle et la demande de l'appelant, basée sur les dispositions des articles 1382 et 1383 du code civil, est donc recevable.

Les conditions de la mise en œuvre de la responsabilité du notaire requièrent une faute dans son chef, un préjudice de la part de l'appelant et une relation causale entre une éventuelle faute et le préjudice allégué.

Tout d'abord, c'est à bon droit et pour des motifs que la Cour d'appel adopte et qui répondent de façon exhaustive aux moyens et arguments soulevés tant en première instance qu'en instance d'appel que les juges de première instance ont retenu qu'en vertu de la loi du 2 janvier 1889, les ventes sur clause par voie parée aboutissent, à l'instar des adjudications sur saisie immobilière, à la purge de plein droit des hypothèques inscrites.

Les arguments subsidiaires que A.) a nouvellement invoqués en appel, tirés d'irrégularités commises lors de la procédure préliminaire à la vente ayant eu lieu par la voie parée, pour soutenir qu'en l'espèce il n'y a pas eu de purge valable, tombent à faux dès lors que A.), qui, dans ses conclusions de première instance reconnaît avoir été sommé d'assister à la vente, n'a ni communiqué ses contestations au notaire Tom Metzler – chargé de la vente sur clause parée – qui aurait eu la possibilité de surseoir à toutes opérations et de renvoyer les parties en référé, devant le président, ni après l'adjudication, n'a poursuivi la nullité de la vente intervenue le 6 novembre 1996.

La juridiction de première instance a dès lors retenu à bon droit qu'en l'espèce la transcription du procès-verbal d'adjudication publique du 6 novembre 1996 – bien intervenue en cause suivant annotations du conservateur des hypothèques sur ledit procès-verbal en date du 18 novembre 1996 – avait purgé toutes les hypothèques inscrites sur l'immeuble

objet de la vente.

Par voie de conséquence, le notaire **B.)** n'avait aucune obligation d'indiquer dans l'acte notarié du 15 mai 1997 l'existence d'une hypothèque au profit de **A.)**, étant donné que par l'effet de la purge, le droit de suite de **A.)** avait disparu, encore qu'il n'a-ait pas été désintéressé.

À remarquer que la clause selon laquelle la vente est faite *«pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques»* signifie que, dans la mesure où il existe des inscriptions, leur radiation devra être effectuée par le vendeur avant la délivrance ou dans un court délai qui suit la délivrance de l'immeuble en question et non pas qu'il n'y a pas d'inscription hypothécaire au moment de la passation de la vente, de sorte qu'il ne saurait être reproché au notaire l'existence, quod non, de l'hypothèque de l'appelant.

Enfin, si les notaires ont pour devoir impérieux de conseiller leurs clients et de veiller à l'efficacité des actes qu'ils instrumentent avec l'obligation de vérifier les servitudes grevant l'immeuble vendu, qu'elles soient légales ou conventionnelles, ils ne doivent pas remonter plus haut ni se livrer à des recherches latérales (Bruxelles, 7 nov. 1934; Rev. not. 1955, 61). Il faut également respecter, en cas d'actes notariés successifs, l'équilibre des responsabilités, l'acheteur ou, le cas échéant, toute tierce personne ayant éventuellement un recours contre le notaire qui a établi l'acte antérieur d'une façon incomplète ou inexacte, mais la défaillance de ce notaire ne peut nuire à son confrère (Cass. fr. 28 déc. 1910, Rec. gen. n° 14.971; R.P.D.B., notaire, n° 2259).

Il s'ensuit que les conditions de mise en œuvre de la responsabilité du notaire ne sont pas données en l'espèce et que c'est à bon droit que les juges de première instance ont considéré qu'il n'existait, dans le chef de l'appelant, aucun préjudice en relation causale avec la vente opérée suivant acte notarié reçu par l'intimé, Maître **B.)**, à l'encontre duquel l'appelant n'a pas non plus établi de faute.

L'appel n'est partant pas fondé et il y a lieu de confirmer la décision entreprise.

L'appelant étant, au vu du sort de l'appel, à condamner à l'intégralité des frais et dépens de l'instance d'appel, sa demande présentée pour cette procédure sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à rejeter.

Par ces motifs,

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel;

le dit non fondé;

confirme le jugement entrepris;

déboute l'appelant de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

condamne A.) aux frais de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Edmond Lorang sur son affirmation de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Léa Mousel, président de chambre, en présence de Jean-Paul Tacchini, greffier.