

Arrêt N°60/19 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-sept mars deux mille dix-neuf

Numéros 42611 et 43927 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,  
Carine FLAMMANG, premier conseiller,  
Marianne EICHER, conseiller, et  
Christian MEYER, greffier.

l)  
(42611)

Entre :

**A.),** demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg en date du 19 mars 2015,

comparant par Maître René WEBER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

**1). B.),** demeurant à L-(...),

intimé aux fins du susdit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**2). la société SOC.1),** établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en

fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

intimée aux fins du susdit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

**3). C.),** demeurant à L-(...),

intimée aux fins du susdit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Carine THIEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II)  
(43927)

Entre :

**la société SOC.1),** établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette en date du 26 août 2016,

comparant par Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

**A.),** demeurant à L-(...),

intimé aux fins du susdit exploit REYTER,

comparant par Maître René WEBER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

**LA COUR D'APPEL:**

Suivant acte notarié dressé par-devant le notaire A.) le 29 janvier 2003, B.) et son épouse de l'époque D.) (ci-après les époux B.)) ont vendu à la société à responsabilité limitée SOC.2) Sàrl et à la société à responsabilité limitée SOC.3) Sàrl, à raison d'une moitié indivise chacune, un immeuble inscrit au cadastre comme suit : « (...) » au prix de 62.000 euros.

Suivant acte notarié, intitulé « Acte rectificatif du 18 février 2003 », C.), employée à l'époque de l'étude du notaire A.), déclarant agir en vertu d'une procuration contenue dans le prédit acte de vente du 29 janvier 2003, a requis le notaire de documenter que ledit acte de vente « comporte une erreur sur la désignation cadastrale de l'objet vendu », dans la mesure où l'objet de la prédite vente porte, outre sur la partie du numéro (...), sur le « numéro (...), même lieu-dit, garage, contenant 2 ares 70 centiares ».

Par courrier du 16 avril 2003, le mandataire des époux B.) a sollicité le notaire de le renseigner sur une éventuelle vente de la parcelle (...) dès lors que ses mandants auraient appris que Patrick Winandy se prétendait propriétaire de ce terrain pour l'avoir acquis suivant acte notarié du 28 mars 2013, alors qu'ils n'auraient signé aucun acte de vente relatif à ce terrain.

Par courrier du 18 avril 2003, le notaire, faisant parvenir au mandataire des époux B.) l'acte rectificatif du 18 février 2003, leur a expliqué qu'il était « évident » que l'acte de vente portait sur les deux lots, le prix de vente de 62.000 euros ne se justifiant pas pour 2 ares et 69 centiares. Le notaire s'est référé en outre à un courrier du mandataire des époux B.) du 23 décembre 2002 donnant mandat au notaire de passer outre l'opposition de la société SOC.4 et Constructions à un compromis de vente ayant porté sur le numéro (...).

Saisi, d'une part, de la demande de B.) tendant à voir condamner le notaire A.) à lui payer la somme de 88.000 euros, outre les intérêts, au titre de dommages-intérêts du chef d'une faute professionnelle commise par le notaire A.) engageant sa responsabilité contractuelle, sinon délictuelle et tendant à voir condamner C.) au paiement de la même somme du chef d'une faute commise dans le cadre du mandat inséré dans l'acte notarié de vente du 29 janvier 2003, et, d'autre part, de la demande du notaire A.) dirigée contre la société SOC.1) (ci-après l'assureur SOC.1)) aux fins de la voir intervenir dans le cadre du litige introduit à son encontre et à se voir, le cas échéant, accorder couverture du sinistre, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 16 janvier 2015, après avoir rejeté le moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande fondé sur l'article 1319 du code civil, a déclaré les demandes principale et en intervention

fondées en principe et a ordonné une expertise afin de fixer la valeur réelle à la date du 18 février 2003 de la parcelle numéro (...).

Pour statuer ainsi le tribunal a retenu que la demande de B.) était à analyser sur le fondement de la responsabilité contractuelle, que la procuration insérée dans l'acte notarié du 29 janvier 2003 était circonscrite dans des limites précises et ne permettait pas une modification à l'engagement initial, voire un changement à l'objet même de la vente, et que le notaire a commis une négligence en dressant l'acte rectificatif du 18 février 2003 à la requête d'une seule partie à l'acte, en l'occurrence de la partie acquéreuse, cet acte ne comportant pas une rectification de la désignation cadastrale mais une modification de l'objet même de la vente. Concernant la demande du notaire A.) dirigée contre l'assureur SOC.1), le tribunal, après avoir rejeté les moyens de défense relatifs à l'exclusion de garantie et à la forclusion pour cause de tardiveté de la déclaration du sinistre, a déclaré la demande en intervention fondée en principe.

Suivant acte d'huissier du 19 mars 2015, le notaire A.) a interjeté appel de ce jugement lui signifié le 10 février 2015, en intimant les parties B.), C.) et SOC.1). Suivant acte d'huissier du 26 août 2016, l'assureur SOC.1) a également interjeté appel de ce jugement lui signifié le 20 juillet 2016, en intimant la partie A.).

Le notaire A.) conclut à la réformation du jugement déféré en ce qui concerne la demande dirigée à son encontre.

Il réitère son moyen d'irrecevabilité tiré de l'article 1319 du code civil, la procédure de l'inscription en faux ayant dû être entamée par la partie B.).

En ordre subsidiaire, l'appelant conteste toute faute professionnelle dans son chef et explique que seule la parcelle (...) a constitué un terrain à bâtir et donnait sur la rue (...). La partie de la parcelle (...), lot A), située à l'arrière serait constituée d'un jardin, non constructible, d'une valeur d'environ 10.000 euros. Il expose par ailleurs que le 8 novembre 2000, les époux B.) ont signé un compromis de vente avec la société SOC.5, compromis que les époux B.) auraient résilié le 12 novembre 2001. Le notaire A.) se réfère en outre à une lettre du mandataire des époux B.) du 23 décembre 2012, visant la parcelle (...), qui lui aurait donné instruction de passer outre l'opposition à la vente présentée le 19 décembre 2012 par le mandataire des sociétés SOC.5 ainsi que SOC.4 et Constructions en litige avec les époux B.) concernant le paiement des constructions entamées sur le terrain et la résiliation du prêt compromis de vente du 8 novembre 2000. L'appelant se prévaut encore de la déclaration des époux B.) figurant dans l'acte de vente du 29 janvier 2003, selon laquelle la parcelle vendue comportait des

constructions. La vente aurait porté sur « les deux parcelles (...) et (...), sinon pour le moins sur la parcelle (...) ».

Le notaire A.) réitère son offre de preuve tendant à l'audition de témoins et se rallie aux conclusions subsidiaires de l'assureur SOC.1) selon lesquelles B.) ne saurait prétendre qu'à la moitié des dommages-intérêts par lui réclamés, le droit d'agir pour l'autre moitié appartenant à son épouse divorcée.

Quant à l'appel interjeté par l'assureur SOC.1), pour autant que la demande de B.) soit déclarée fondée, le notaire A.) conteste l'application des « conditions générales d'assurance » versées en pièce 5 par l'assureur, document dépourvu de date et de signature. A titre subsidiaire, il souligne que les clauses d'exclusion de garanties y mentionnées manquent de clarté et de précision. Eu égard aux circonstances, l'erreur commise ne constituerait pas une faute caractérisée et il n'aurait pas tardé à dénoncer le sinistre à son assureur. Il conclut à la confirmation du jugement déféré quant à ce volet.

Le notaire A.) sollicite finalement une indemnité de procédure de 2.500 euros pour la première instance et la même somme pour l'instance d'appel.

L'assureur SOC.1) réitère ses moyens tirés des exclusions d'assurance stipulées aux conditions générales et tirés de la tardiveté de la déclaration du sinistre. Se prévalant de l'article 11 de ce document, l'assureur SOC.1) estime que si la responsabilité du notaire devait être retenue, la faute de ce dernier serait à qualifier de faute caractérisée ou faute grave. Le notaire n'aurait informé l'assureur du sinistre qu'en octobre 2012, malgré la réclamation lui adressée par le mandataire des époux B.) en avril 2003 déjà. A titre subsidiaire, l'assureur SOC.1) conclut à voir imputer sur toute somme éventuellement redue au notaire au titre de sa garantie le montant correspondant à la franchise applicable.

L'assureur SOC.1) donne à considérer que la parcelle (...) lot A) n'a jamais été évoqué avant l'acte notarié du 29 janvier 2003, de sorte que si erreur il y a eu, cette erreur a consisté à vendre la partie de la parcelle (...) lot A) au lieu et place de la parcelle (...). Les époux B.) ayant eu l'intention de vendre la parcelle (...), le notaire aurait entériné leur volonté. A titre subsidiaire, l'assureur SOC.1) demande à voir faire droit à l'offre de preuve par témoins formulée par le notaire A.). Il estime encore que la vente, suivant acte notarié du 10 juin 2003, du restant de la parcelle (...) corrobore que les époux B.) n'avaient aucun intérêt à garder une partie de la propriété, en l'occurrence la parcelle (...) tel que l'intimé le prétendait.

L'assureur SOC.1) sollicite finalement une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la première instance et la même somme pour l'instance d'appel.

B.) conclut à la confirmation du jugement déféré. Il n'aurait pas eu l'intention de vendre la parcelle (...) et le notaire, en dressant le prétendu acte rectificatif le 18 février 2003, aurait agi à son insu et à l'encontre de sa volonté. Il souligne que suivant acte de vente du 28 mars 2003, les sociétés SOC.2) et SOC.3) ont cédé les deux parcelles pour un prix de 148.738 euros, tandis que suivant l'acte de vente prétendument rectificatif, ces deux parcelles ont été vendues au prix de 62.000 euros. Aucune procuration n'aurait été donnée à l'employée du notaire aux fins d'une vente de la parcelle (...). B.) s'oppose encore à l'offre de preuve présentée par le notaire A.) au motif que les personnes proposées comme témoins, les gérants des sociétés acquéreuses SOC.2) et SOC.3), seraient les bénéficiaires de la faute professionnelle commise par le notaire.

L'intimée C.) se rallie aux conclusions du notaire A.).

#### *Appréciation de la Cour*

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les appels interjetés par le notaire A.), d'une part, et par l'assureur SOC.1), d'autre part pour y statuer par un seul et même arrêt.

Quant à l'appel relevé par le notaire A.), la Cour constate d'emblée que le notaire A.) a intimé C.) sans néanmoins conclure à son encontre, de sorte que l'appel en tant que dirigé contre cette dernière est à déclarer irrecevable.

Concernant la recevabilité de la demande de B.), c'est à bon droit que le tribunal a retenu que la disposition de l'article 1319 du code civil, qui énonce que l'acte authentique fait pleine foi de la convention qu'il renferme entre les parties contractantes et leurs héritiers ou ayants-cause, ne constitue pas une cause de recevabilité d'une demande en justice, mais a trait à la valeur probante d'un acte authentique et de son contenu, étant précisé que la désignation des biens vendus relève des déclarations des parties et ne constitue pas un fait constaté par l'officier public, l'acte authentique ne faisant foi jusqu'à inscription de faux que des faits que l'officier public y a énoncés comme les ayant accomplis lui-même.

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité tiré de l'article 1319 du code civil soulevé par le notaire A.) a été, à juste titre, rejeté par le tribunal.

Concernant le fond, il convient de relever que le notaire A.) s'est référé dans ses écritures en appel à des conclusions du 25 février

2013 échangées en première instance. La Cour n'étant pas saisie de ces conclusions, elle se base uniquement sur celles échangées lors de l'instance d'appel.

Il résulte des pièces que l'acte de vente du 29 janvier 2003 contenait une procuration laissée en blanc et libellée dans les termes suivants : « *Dans l'intérêt commun des parties à l'acte, ces dernières donnent pouvoir à ... pour dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour le mettre en concordance avec les données hypothécaires, cadastrales et d'état-civils des parties* ».

Le notaire A.), agissant en vertu de la prédite procuration, a indiqué dans l'acte « rectificatif » du 18 février 2003 que la vente du 29 janvier 2003 portait, outre sur une partie de la parcelle 1153/ 6113, encore sur la parcelle (...), B.) estimant que le notaire a de ce fait outrepassé les pouvoirs circonscrits dans ladite procuration et le notaire A.) estimant avoir procédé à une rectification de la seule désignation cadastrale de l'objet vendu, qu'il qualifie d'erreur matérielle, correspondant à l'intention commune des parties venderesses et acquéreuses.

C'est à bon droit et par des motifs que la Cour adopte que les juges de première instance ont retenu que le notaire ayant agi lors de la rédaction de l'acte « rectificatif » du 18 février 2003 en vertu d'une procuration figurant à l'acte notarié de vente du 29 janvier 2003, soit en vertu d'un mandat, la responsabilité du notaire est valablement recherchée sur la base contractuelle.

La Cour fait encore sienne les développements exhaustifs du tribunal en ce qu'il a, rappelant les règles régissant le mandat et retenant que les termes de la procuration contenue dans l'acte du 29 janvier 2003 sont clairs et précis, dit que l'acte rectificatif n'a pas tendu à la correction d'une donnée cadastrale erronée, mais a ajouté au numéro cadastral relevé dans l'acte du 29 janvier 2013 un numéro cadastral supplémentaire, soit une parcelle supplémentaire, de sorte à apporter une modification à l'objet même de la vente, étant encore précisé que si le mandataire est un professionnel, tel qu'en l'espèce, il doit mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation de sa mission en faisant preuve d'une vigilance renforcée.

Le notaire A.) prétend que la commune intention des parties venderesses et acquéreuses a consisté à vendre « les parcelles (...) et (...), sinon du moins la parcelle (...), à l'exclusion de la parcelle (...) ». Il n'a cependant versé aucune pièce en instance d'appel, de sorte que la Cour n'est pas en mesure d'analyser et prendre position quant aux divers documents évoqués.

A défaut de commencement de preuve par écrit, la preuve par témoins et par présomptions, dont le prix prétendument démesuré pour la seule partie de la parcelle (...), est inadmissible au regard des dispositions des articles 1341 et suivants du code civil.

C'est, partant, également à bon droit que le tribunal a rejeté l'offre de preuve par l'audition des témoins, en l'occurrence les gérants de l'époque des sociétés SOC.2) et SOC.3) qui ont représenté les sociétés acquéreuses lors de l'authentification de l'acte de vente du 29 janvier 2013, et ont, selon les explications fournies par le notaire A.), requis l'étude du notaire à procéder à la « rectification » du prêt de l'acte.

Le jugement entrepris est, dès lors, à confirmer en ce qu'il a admis, qu'à défaut de certitude quant à la commune intention des parties concernant l'objet même de la vente, le notaire A.) a commis une négligence en dressant l'acte « rectificatif » ayant apporté une modification à l'objet même de l'acte de vente du 29 janvier 2003, sans en référer au préalable à la partie venderesse, voire sans faire intervenir cette dernière.

Par rapport au préjudice invoqué par B.), c'est à bon droit et par des motifs que la Cour adopte, que le tribunal a ordonné une expertise afin de voir déterminer la valeur réelle de la parcelle (...) à la date du 18 février 2003. Ce volet du jugement appelé est, par conséquent, également à confirmer.

En instance d'appel, le notaire A.) relève que les époux B.) étaient mariés sous le régime de la communauté universelle et que leur divorce a été transcrit en 2009, de sorte que l'action n'étant engagée qu'en son nom personnel, B.) ne saurait tout au plus prétendre à la moitié de la créance de la communauté. B.) n'a pas contesté le divorce allégué.

Il s'ensuit qu'il ne saurait prétendre qu'à la moitié du montant qui sera fixé à la suite de l'expertise ordonnée. Ce volet de l'appel du notaire A.) est, partant, fondé.

Quant à l'appel de l'assureur SOC.1), c'est à bon escient que le tribunal a retenu qu'il appartient à l'assureur de rapporter la preuve des causes d'exclusion de garantie, voire l'opposabilité des conditions générales invoquées.

La Cour se rallie à ce titre aux développements exhaustifs du tribunal qui a retenu, après examen des pièces soumises, que le document intitulé « Assurance responsabilité civile des avocats » ne contient pas d'article 16A auquel se réfère le contrat d'assurance, seul document portant une signature du preneur d'assurance, de sorte que ledit document ne peut être celui visé dans le contrat. De même,



à défaut de preuve que ledit document a été porté à la connaissance du notaire A.), les articles 11 et 15 y énoncés lui sont inopposables, de sorte que les moyens tenant à l'exclusion de garantie et à la forclusion pour cause de tardiveté de la déclaration du sinistre ont été à bon droit rejetés par les juges de première instance.

C'est également par une motivation correcte, à laquelle la Cour souscrit, que le moyen tiré de la forclusion de la demande pour cause de tardiveté basé sur l'article 26 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurances a été écarté.

Le tribunal a, partant, à bon droit admis qu'à défaut d'exclusion de garantie du sinistre, qui a été déclaré par le notaire A.) dans le bref délai à partir de sa connaissance, l'assureur SOC.1) est tenu de prendre en charge ce sinistre et qu'en attendant le résultat de l'expertise ordonnée, il a réservé le volet du préjudice indemnisable.

Suivant l'état de ses dernières conclusions, l'assureur SOC.1) demande à voir enjoindre à B.) la production forcée des actes de procédure du litige ayant opposé les époux B.) à la société SOC.6 et à la société SOC.7 ainsi que le compromis de vente conclu entre les époux B.) et les sociétés SOC.2) et SOC.3) ayant porté sur un « bien immobilier sis à (...) ».

Il convient de rappeler qu'une demande en production forcée de documents ne saurait aboutir que dans la mesure où les pièces requises sont déterminées avec précision, où leur existence est vraisemblable et où les pièces sollicitées sont pertinentes pour la solution du litige.

La Cour constate que ces conditions ne sont pas remplies, les documents sollicités en relation avec la procédure ayant opposé les époux B.) aux sociétés SOC.6 et SOC.7 n'étant pas pertinents pour la solution du présent litige et l'existence d'un compromis de vente conclu entre les époux B.) et les sociétés SOC.2) et SOC.3) ayant porté sur un « bien immobilier sis à (...) » n'étant pas vraisemblable.

Cette demande est, dès lors, à rejeter.

L'appel de l'assureur SOC.1) n'est, partant, pas fondé.

Aucune des parties n'ayant justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais exposés, elles sont à débouter de leurs demandes formulées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

**PAR CES MOTIFS**

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

reçoit les appels en la forme,

les joint,

déclare l'appel du notaire A.) dirigé contre C.) irrecevable,

déclare les appels recevables pour le surplus,

dit l'appel du notaire A.) partiellement fondé,

**réformant,**

dit que la demande de B.) n'est fondée en principe que pour la moitié du montant réclamé,

**confirme** le jugement pour le surplus,

déboute les parties de leurs demandes formulées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié au notaire A.) et pour moitié à la société SOC.1), avec distraction au profit de Maître René WEBER sur ses affirmations de droit.