

Arrêt N° 122/21 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du neuf juin deux mille vingt-et-un

Numéros CAL-2018-00815, CAL-2018-01024 et CAL-2018-01026
du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Carine FLAMMANG, premier conseiller,
Marianne EICHER, premier conseiller, et
Alexandra NICOLAS, greffier.

I.

Entre :

A.), demeurant à L-(...), (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 29 août 2018,

comparant par Maître Richard STURM, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

1) **B.),** demeurant à L-(...), (...),

intimée aux fins du susdit exploit REYTER,

comparant par Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) **Maître D.),** demeurant à L-(...), (...),

intimé aux fins du susdit exploit REYTER,

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

3) la société anonyme **ASS1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit WEBER,

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

II.

Entre :

la société anonyme **ASS1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 31 octobre 2018,

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

et :

1) **Maître D.)**, demeurant à L-(...), (...),

intimé aux fins du susdit exploit REYTER,

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

2) **B.)**, demeurant à L-(...), (...),

intimée aux fins du susdit exploit REYTER,

comparant par Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) **A.**), demeurant à L-(...), (...),

intimé aux fins du susdit exploit WEBER,

comparant par Maître Richard STURM, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

III.

Entre :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 23 octobre 2018,

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

et :

1) **B.**), demeurant à L-(...), (...),

intimée aux fins du susdit exploit GEIGER,

comparant par Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) **A.**), demeurant à L-(...), (...),

intimé aux fins du susdit exploit GEIGER,

comparant par Maître Richard STURM, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) la société anonyme **ASS1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit GEIGER,

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

LA COUR D'APPEL :

Suivant acte passé par devant le notaire **D.)** en date du 22 mai 1995, **B.)** et son ex-époux **C.)** ont acquis de **A.)** une maison d'habitation sise à **LIEU1.)** « en état de gros œuvre clos et couvert en l'état de finition bien connu des parties » au prix de 7.000.000 Flux. Un acompte de 2.500.000 Flux a été payé par les acquéreurs à l'acte, le solde de 4.500.000 Flux devant être réglé pour le 1^{er} août 1995. Les acquéreurs n'ont jamais réglé le prédit solde, ayant reproché au vendeur de ne pas avoir honoré ses engagements d'achever les travaux de finition de la maison qui n'aurait jamais été habitable.

Par acte notarié du 22 mai 1995, un contrat de prêt a été signé entre les époux **C.)/B.)** et la **BQUE1.)** pour le montant de 12.000.000 Flux destiné à financer l'acquisition.

Il est encore constant en cause que **A.)** avait contracté un prêt auprès de la banque **BQUE2.)** (**BQUE2.)**) en vue de l'acquisition du terrain sur lequel il a construit l'immeuble vendu et que l'immeuble a été grevé d'une hypothèque en faveur de la banque **BQUE2.)**.

Le vendeur n'ayant pas apuré sa dette auprès de la banque **BQUE2.)**, cette dernière, bénéficiant du droit de suite attaché à l'hypothèque, a fait procéder à la vente forcée de l'immeuble suivant adjudication publique par voie parée en date du 12 février 1998.

Par jugement du 30 novembre 2000, rendu par défaut à l'égard des époux **C.)/B.)**, ceux-ci ont été condamnés à payer à **A.)** le montant de 8.000.000 Flux au titre du solde du prix de vente et des travaux de finition, l'appel interjeté par les époux **C.)/B.)** contre le prédit jugement ayant été déclaré irrecevable pour tardiveté.

Saisi de la demande d'**B.)** dirigée contre **A.)** et le notaire **D.)** aux fins de les entendre condamner au paiement du montant de 198.314,82 euros (8.000.000 Flux) à titre de dommages-intérêts ainsi que du montant de 173.525,47 euros (3.500.000 Flux) au titre du solde du prix de vente et des travaux de finition de l'immeuble prédésigné et de la demande en intervention dirigée par Maître **D.)** contre son assureur en responsabilité civile professionnelle la société anonyme **ASS1.)** SA (ci-après la société **ASS1.)**) aux fins de la voir condamner à le tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son

encontre, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 27 juin 2018, a dit la demande d'**B.)** fondée pour le montant de 86.762,73 euros sur base de la responsabilité contractuelle de **A.)** et de la responsabilité délictuelle du notaire tout en les condamnant in solidum à payer à **B.)** le prédit montant, outre les intérêts et une indemnité de procédure de 1.500 euros. Le tribunal a encore dit la demande de Maître **D.)** fondée contre la société **ASS1.)** et il a condamné la société **ASS1.)** à tenir le notaire **D.)** quitte et indemne de la condamnation intervenue à sa charge à hauteur du montant de $(86.762,73 - 123,95) \times 75\%$, les parties **A.), D.)** et **ASS1.)** ayant encore été déboutées de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure.

De ce jugement, **A.)** a relevé appel par exploit d'huissier du 29 août 2018, **D.)** a relevé appel par exploit d'huissier du 23 octobre 2018 et la société **ASS1.)** a relevé appel par exploit d'huissier du 31 octobre 2018, les trois appels ayant été joints par ordonnance du magistrat de la mise en état pour y être statué par un seul et même arrêt, étant encore observé que les appels ayant été relevés dans les forme et délais de la loi, ils sont recevables.

Concernant la recevabilité de la demande d'**B.)**

Quant à l'autorité de la chose jugée du jugement du 30 octobre 2000

A.) conclut à l'irrecevabilité de la demande d'**B.)** en raison de l'autorité de la chose jugée attachée au jugement du 30 novembre 2000 ayant tranché un litige opposant les mêmes parties et dont l'objet et la cause seraient identiques. La demande serait encore irrecevable sur base du principe de la concentration des moyens imposant au demandeur de présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci.

L'autorité de la chose jugée, prévue par l'article 1351 du code civil, dispose qu'elle n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement, qu'il faut que la chose demandée soit la même, que la demande soit fondée sur la même cause et qu'elle oppose les mêmes parties en la même qualité, de sorte à empêcher que ce qui a été définitivement jugé antérieurement puisse à nouveau être soumis à l'appréciation d'un juge. Ainsi, une demande, si elle est identique à celle présentée et jugée précédemment dans une autre instance, doit être déclarée irrecevable au titre de la fin de non-recevoir résultant de l'autorité de la chose jugée.

Concernant la condition d'identité de parties, il y a lieu de relever que dans le litige ayant donné lieu au jugement du 30 octobre 2000, **A.)** avait la qualité de demandeur et **B.)** était défenderesse ensemble avec son époux **C.)**, tandis que le litige actuellement soumis à la Cour se meut entre **B.)** comme demanderesse et **A.)** et le notaire **D.)** comme

défendeurs, **A.)** ayant encore mis en intervention son assureur, de sorte qu'il apparaît que les deux procès ne mettent pas en cause les mêmes parties et que celle-ci n'agissent pas en la même qualité. En outre, tant l'objet que la cause du présent procès sont différents, **B.)** recherchant la responsabilité contractuelle de **A.)** pour escroquerie à jugement et violation de son obligation contractuelle d'information en lui réclamant des dommages-intérêts, tandis que dans le litige antérieur, **A.)**, se basant sur l'acte notarié de vente du 22 mai 1995 et une annexe, a agi contre les époux **C.)/B.)** en paiement du solde du prix de vente ainsi que du prix des travaux de finition.

Quant au reproche du non-respect de la règle jurisprudentielle française de la concentration des moyens, règle obligeant les plaideurs à faire valoir tous leurs moyens dans une instance, outre que cette règle n'est en général pas suivie par la jurisprudence luxembourgeoise (cf. Cour d'appel 5.2.2009, P 34, p. 427), force est de relever qu'en l'espèce il ne saurait être reproché à **B.)** de ne pas avoir présenté l'ensemble de ses moyens lors du procès ayant donné lieu au jugement du 30 octobre 2000, ce jugement ayant été rendu par défaut à son égard, de sorte qu'elle n'a présenté aucun moyen de défense dans le cadre de cette instance.

Il en suit que l'exception de l'autorité de la chose jugée ne saurait être accueillie.

*Quant à l'intérêt à agir d'**B.)***

A.) conclut encore à l'irrecevabilité de la demande d'**B.)** au motif qu'elle serait dépourvue d'intérêt à agir, dès lors que dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial des époux **C.)/B.)** consécutive à leur divorce, **C.)** se serait engagé à assumer toutes les dettes du couple dont celle relative au dossier **A.)**.

L'intérêt à agir existe dans le chef de la partie demanderesse lorsque la demande est de nature à présenter pour elle une utilité ou un avantage et ce indépendamment du bien-fondé de l'action ou de l'existence du préjudice invoqué. Il suffit que le demandeur prétende qu'il y a eu lésion d'un droit et que l'action intentée puisse y remédier, la vérification de l'existence réelle du droit ou de la lésion invoqués ne produisant une incidence que sur le bien-fondé de la demande.

Eu égard à la condamnation définitive d'**B.)** par jugement du 30 octobre 2000 à payer à **A.)** le montant de 8.000.000 Flux, montant dont il n'est pas établi qu'il ait été réglé, elle a un intérêt à agir contre **A.)** indépendamment du succès de la présente action.

Le moyen d'irrecevabilité soulevé est, partant, encore à rejeter.

Concernant la responsabilité de A.)

A.) critique la décision déferée pour avoir retenu sa responsabilité contractuelle, reprochant aux juges de première instance d'avoir admis qu'il avait manqué à son obligation d'information en omettant de renseigner **B.)** que l'immeuble litigieux était grevé au moment de la vente d'une hypothèque de premier rang au profit de la banque **BQUE2.)**. L'appelant est d'avis que seul l'agent immobilier professionnel a une obligation de renseignement à l'égard du client profane, qualité qu'il n'aurait pas eue à cette époque et en laquelle il ne serait pas intervenu à la vente qui a été réalisée par l'intermédiaire de l'agence immobilière (...) Immobilière.

A titre subsidiaire, l'appelant considère que l'acheteur ne peut se cantonner à un rôle passif, ayant un devoir de vérification et devant s'assurer que le bien qu'il se propose d'acquérir n'est pas grevé d'une hypothèque. Les acquéreurs ne pouvant reprocher au vendeur leur propre négligence, un partage de responsabilités s'imposerait.

A titre encore plus subsidiaire, **A.)** conteste avoir caché aux acquéreurs l'existence de l'hypothèque grevant l'immeuble. La mention à l'acte de vente selon laquelle l'immeuble était libre de toute hypothèque s'expliquerait par le fait que les acquéreurs avaient signé le même jour un contrat de prêt à hauteur de 12.000.000 Flux, montant qui devait servir au financement de l'acquisition et des travaux de rénovation à régler par les époux **C.)/B.)** entre les mains du vendeur et par lequel ce dernier devait apurer sa créance envers la banque **BQUE2.)**, celle-ci devant en contrepartie accorder mainlevée de l'hypothèque. Les acquéreurs auraient été parfaitement informés que la levée de l'hypothèque ne pouvait intervenir qu'après paiement intégral du prix de vente en date du 1^{er} août 1995. Or, ils n'auraient pas rempli leurs engagements en ne s'acquittant pas du paiement du solde du prix.

L'appelant conteste encore tout lien causal entre une faute dans son chef et le préjudice subi par **B.)**, dès lors qu'il ne serait pas établi que cette dernière aurait renoncé à acquérir l'immeuble si elle avait été informée de l'hypothèque le grevant. Si les acquéreurs avaient réglé le solde du prix de vente, l'hypothèque aurait pu être levée et la vente forcée de la maison aurait été évitée. Par ailleurs, l'appel contre le jugement du 30 octobre 2000 aurait été déclaré irrecevable en raison de la négligence d'**B.)** qui aurait contribué à la perte d'une chance dans son chef de voir la décision réformée.

B.) considère que **A.)**, en n'informant pas les acquéreurs au moment de la vente que l'immeuble était grevé d'une hypothèque, a commis une faute contractuelle de nature à engager sa responsabilité, la faute du vendeur étant à l'origine du préjudice de la partie acquéreuse qui a

perdu la jouissance de l'immeuble acquis ainsi que l'acompte réglé, dès lors que la vente forcée a été initiée en raison du non-remboursement de sa dette bancaire par **A.**).

Le fait par les acquéreurs de ne pas avoir payé le solde du prix de vente serait sans lien avec la faute de **A.**) d'avoir dissimulé l'existence de l'hypothèque, de sorte qu'il n'y aurait lieu à aucun partage de responsabilités.

B.) conteste que l'acte notarié de vente a comporté une annexe aux termes de laquelle elle se serait engagée avec son ex-époux à régler au vendeur un montant de 6.500.000 euros au titre de travaux de finition. Elle soutient qu'il avait été convenu que le solde de 4.500.000 Flux ne devait être réglé qu'à l'achèvement de la construction et à la remise en état de l'immeuble à réaliser par le vendeur, travaux que le vendeur aurait omis de réaliser.

Il y a lieu de rappeler que le vendeur d'immeuble, même non professionnel, tel en l'espèce **A.**), a une obligation contractuelle d'information à l'égard de l'acheteur concernant les caractéristiques du bien vendu. La clause de désignation figurant dans l'acte de vente fournit diverses indications à l'acheteur relatives à la contenance de l'immeuble, à sa composition et aux charges qui le grèvent. Mais, tel que les juges de première instance l'ont à juste titre relevé, l'information doit surtout porter sur ce qui ne se voit pas, ce qui est le cas de l'existence d'une hypothèque grevant l'immeuble.

Il est encore acquis en cause que **A.**) avait connaissance de la charge grevant l'immeuble et qu'il en a dissimulé l'existence aux acquéreurs, le vendeur ayant déclaré à l'acte que la maison était libre de toute hypothèque, alors qu'il n'ignorait pas que sa dette envers la banque **BQUE2.**) n'était pas apurée, étant encore observé qu'aucun élément du dossier ne permet de retenir que les époux **C.)/B.**) étaient informés du crédit accordé en 1993 par la banque **BQUE2.**) à **A.**) et de l'hypothèque consentie en faveur de la banque sur l'immeuble litigieux.

En omettant d'informer **B.**) que la maison était grevée d'une hypothèque, **A.**) a commis une faute contractuelle de nature à engager sa responsabilité.

Le prédit manquement de **A.**) à son obligation contractuelle de renseignement se trouve en relation causale directe avec le préjudice subi par **B.**) consistant dans la perte de l'immeuble et de l'acompte déjà réglé, dès lors que l'information dissimulée était essentielle pour l'acquéreur risquant de se voir évincer du bien immobilier acquis, de sorte qu'il ne saurait être contesté qu'**B.**) n'a pas consenti à la vente en pleine connaissance de cause et qu'elle n'aurait certainement pas

contracté aux mêmes conditions si ladite information avait été portée à sa connaissance préalablement à la vente.

Il y a encore lieu de relever que la vente forcée à l'origine du dommage allégué a été initiée par la banque **BQUE2.)** en raison de la défaillance de son débiteur **A.)** qui n'a pas honoré son engagement de rembourser le prêt accordé. L'inexécution par les acquéreurs de leur obligation de régler le solde du prix de vente est étrangère aux relations contractuelles entre le vendeur et la banque **BQUE2.)** et à l'exercice par la banque de son droit de suite sur l'hypothèque consentie. Par ailleurs, aucun reproche ne saurait être fait à **B.)** de ne pas s'être renseignée elle-même au sujet d'une éventuelle hypothèque grevant l'immeuble, la délivrance de cette information incombant au vendeur qui a déclaré à l'acte que le bien était libre de toute hypothèque, voire au notaire rédacteur de l'acte et censé en tant que tel avoir vérifié l'exactitude de toutes ses dispositions.

Ce volet de la décision déferée est, partant, à confirmer.

Concernant la responsabilité du notaire **D.)**

Maître **D.)** conteste toute faute dans son chef en relation avec la rédaction de l'acte de vente du 22 mai 1995. Il ne serait pas concevable que l'existence de l'hypothèque n'était pas connue des parties à l'acte de vente, dès lors que le même jour, le notaire a reçu un acte par lequel la **BQUE1.)** accordait aux époux **C.)/B.)** un prêt de 12.000.000 Flux pour leur permettre de régler le prix de vente ainsi que les travaux de finition. Dans une telle situation, le notaire informerait toujours les parties qu'après le paiement, assuré par l'octroi du crédit, la mainlevée de l'hypothèque serait accordée.

Par ailleurs, le notaire n'aurait pas constaté, ni indiqué que l'immeuble était vendu libre de toute hypothèque, la formulation afférente à l'acte mentionnant que c'est la partie venderesse qui fait ladite déclaration.

Le notaire n'aurait dès lors pas violé d'obligation consistant à garantir la vente libre de toute hypothèque, ce qu'il ne pouvait faire dès lors que le prix de vente n'était pas entièrement réglé. Le notaire n'aurait eu qu'une obligation de moyens de faire en sorte que l'acte projeté produise les conséquences souhaitées par les contractants, à savoir de voir régler le solde du prix de vente et d'obtenir la finition des travaux.

Le dommage allégué par **B.)** serait imputable à sa propre faute de ne pas avoir réglé le solde du prix de vente, ce qui aurait déclenché la vente forcée.

Dans le cadre de sa responsabilité contractuelle, invoquée en premier lieu par **B.**), l'obligation de conseil du notaire serait de moyens et aucune faute ne lui serait imputable.

Il ne serait pas établi que l'existence de l'hypothèque avait été cachée aux acquéreurs, ni qu'ils auraient renoncé à acheter la maison s'ils en avaient eu connaissance, les premiers juges s'étant basés sur des hypothèses et non sur des certitudes, de sorte que le lien causal entre une faute du notaire et le dommage laisserait d'être prouvé. La faute du notaire, à la supposer établie, serait moins importante que celle des acquéreurs de ne pas avoir réglé le solde du prix de vente, de sorte qu'un partage de responsabilités en faveur du notaire s'imposerait, le cas échéant.

La société **ASS1.)** conteste que le notaire **D.)** a commis une faute en ne respectant pas son obligation de conseil à l'égard des acquéreurs, la méconnaissance par le notaire de son obligation de conseil relevant de la responsabilité délictuelle du notaire et **B.)** n'établissant pas de faute du notaire d'avoir omis d'informer les acquéreurs de l'existence d'une hypothèque grevant la maison.

A titre subsidiaire, la société **ASS1.)** fait valoir que toute étude de notaire procède à une recherche hypothécaire lorsqu'elle est chargée de la rédaction d'un acte de vente et le notaire **D.)** ne saurait être astreint à conserver des éléments de preuve à ce titre après plus de vingt années. En outre, le vendeur n'ayant eu que 24 ans au moment de la vente, il serait probable qu'il ait contracté un crédit pour financer l'achat du terrain sur lequel il a érigé le gros œuvre, étant encore relevé que **C.)** était employé de banque, de sorte qu'il devait avoir le réflexe de vérifier la situation hypothécaire d'un immeuble avant de l'acheter.

A titre encore plus subsidiaire, la société **ASS1.)** conteste l'existence d'un lien causal entre une faute du notaire et le dommage invoqué par **B.)**. En effet, la vente aurait été définitive bien avant l'acte notarié de vente, les parties ayant certainement signé un compromis et le paiement de l'acompte ayant eu lieu préalablement à la signature de l'acte notarié, ce dont **B.)** et **A.)** auraient fait l'aveu dans leurs assignations respectives des 22 septembre 2014 et 17 janvier 2000. Par conséquent, l'information quant à l'existence d'une hypothèque ne saurait être la cause du préjudice allégué, la vente ayant été parfaite dès le paiement de l'acompte et la réitération de la vente par acte notarié n'ayant constitué qu'une modalité d'exécution du contrat.

Le dommage serait dû aux fautes des acquéreurs ayant versé un acompte au vendeur avant l'acte notarié sans se soucier de la situation hypothécaire de l'immeuble. Ils seraient encore en faute pour avoir provoqué la vente forcée en s'abstenant de payer le solde du prix de vente et des travaux de finition, ne permettant ainsi pas à **A.)**

d'éteindre sa dette bancaire, les époux **C.)/B.)** n'ayant jamais agi en résolution de la vente ou en dommages-intérêts contre **A.)** auquel ils reprochent pourtant de ne pas avoir honoré ses engagements concernant l'achèvement et l'aménagement de la construction, étant de surcroît restés passifs lors de l'annonce de la vente forcée ainsi qu'à la suite de l'assignation lancée à leur encontre par le vendeur en paiement du solde du prix de vente et des travaux de finition.

A titre encore plus subsidiaire, le notaire s'exonérerait de sa responsabilité par la faute de **A.)** qui n'a pas informé les acquéreurs de l'existence de l'hypothèque lors des pourparlers ayant précédé la vente et qui a signé l'acte notarié pourvu de la mention erronée que l'immeuble était libre de toute hypothèque, de sorte qu'il y aurait dol du vendeur. En présence d'une faute intentionnelle de **A.)** et d'une négligence du notaire, le recours en garantie contre le notaire serait à écarter.

La société **ASS1.)** sollicite encore, conformément aux dispositions de l'article 288 du nouveau code de procédure civile, la communication, sous peine d'astreinte, du compromis de vente signé entre parties préalablement à l'acte notarié, de l'avis de débit documentant le paiement du montant de l'acompte avant la passation de l'acte notarié de vente ainsi que du dossier de financement introduit par les époux **C.)/B.)** auprès de la **BQUE1.)** ayant abouti à la délivrance de la lettre de la banque du 21 avril 1995.

B.) est d'avis que le notaire est en faute pour avoir omis de faire des recherches quant à l'existence d'hypothèques grevant l'immeuble, la preuve de telles recherches n'étant pas rapportée et étant démentie par la mention à l'acte suivant laquelle l'immeuble est libre de toutes hypothèques. Le notaire ne prouvant pas avoir rempli son obligation de conseil, sa faute délictuelle serait établie et elle serait en relation causale avec le dommage. Il n'y aurait pas lieu à partage de responsabilités, aucune faute ne pouvant être retenue à charge des acquéreurs en relation causale directe avec leur dommage, la vente forcée ayant été déclenchée en raison de la faute de **A.)** de ne pas avoir éteint sa dette à l'égard de la banque **BQUE2.)**. Le notaire ne pourrait d'ailleurs s'exonérer que par la preuve d'une faute de la victime ou d'un tiers présentant les caractères de la force majeure, preuve qui ne serait pas rapportée en cause.

C'est à bon droit, et par une motivation à laquelle la Cour souscrit, que les juges de première instance ont retenu que la responsabilité du notaire **D.)**, qui a agi en qualité d'officier public chargé de l'authentification d'un acte de vente, est de nature délictuelle, le fait que la responsabilité du notaire est recherchée, le cas échéant, à titre principal sur la base contractuelle ne portant pas à conséquence, dès lors qu'il appartient à la juridiction saisie d'analyser le bien-fondé de la demande sur les différentes bases invoquées, en l'espèce la base

contractuelle et la base délictuelle, l'ordre dans lequel elles l'ont été important peu.

Il incombe au notaire chargé de la rédaction d'un acte d'apporter la diligence voulue à cette rédaction et de se renseigner sur les éléments de droit et de fait que commande l'acte. Il est tenu d'assurer l'efficacité et la sécurité des actes qu'il instrumente et, notamment, de vérifier les origines de propriété et la situation hypothécaire du bien. Il appartient ainsi au notaire de contrôler les inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble vendu avant la signature de l'acte authentique de vente et d'en informer les acquéreurs.

Il est admis que la preuve de l'exécution du devoir d'information appartient au professionnel, de sorte que dans le cadre d'un procès en responsabilité dirigé contre lui, il incombe au notaire d'établir qu'il a effectivement donné les conseils et les avertissements qu'on attendait de lui.

En application des prédites règles, il incombe au notaire **D.)** d'établir qu'il a effectué les recherches requises concernant les hypothèques grevant éventuellement l'immeuble, objet de la vente du 22 mai 1995, et qu'il en a informé les acquéreurs, preuve qui n'est pas rapportée en l'espèce et est même contredite par la mention à l'acte selon laquelle le bien était libre de toute hypothèque.

C'est, dès lors, à juste titre que les juges de première instance ont retenu qu'en omettant de mentionner à l'acte du 22 mai 1995 que l'immeuble litigieux était grevé d'une hypothèque et en s'abstenant d'en informer les acquéreurs, le notaire **D.)** a commis un manquement à son obligation d'information de nature à engager sa responsabilité délictuelle.

Le prédit manquement est en relation causale avec le dommage d'**B.)**, l'information relative à l'existence de l'hypothèque étant primordiale pour l'acquéreur d'un immeuble qui risque d'en être évincé, alors même qu'il en a payé le prix.

C'est à tort que la société **ASS1.)** soutient que la vente était parfaite avant la passation de l'acte notarié, de sorte que le manquement du notaire aurait été sans effet sur le consentement des acquéreurs, dès lors qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que les parties auraient signé un compromis de vente préalable, les affirmations y relatives du vendeur et du notaire restant à l'état d'allégations non étayées par des preuves concrètes. De même, la mention à l'acte selon laquelle le vendeur déclare avoir reçu « ce jour » le montant de l'acompte dément tout paiement antérieur de nature à rendre la vente ferme avant même la passation de l'acte notarié.

Les fautes conjuguées du vendeur et du notaire sont à l'origine du dommage, de sorte qu'ils ont été à bon droit condamnés in solidum à réparer le dommage subi par **B.**), aucun partage de responsabilités n'étant à prononcer entre eux, étant encore observé qu'aucune faute ne saurait être reprochée à **B.**), le fait qu'elle a contracté ensemble avec son époux, le même jour, un crédit auprès d'une banque pour financer l'immeuble acquis ne valant pas preuve qu'elle était informée de l'existence de l'hypothèque grevant l'immeuble au titre d'un prêt antérieur accordé au vendeur. En effet, si le notaire **D.**), devant lequel a également été passé l'acte d'ouverture de crédit entre les époux **C.)/B.)** et la **BQUE1.)**, a certainement informé les emprunteurs qu'après remboursement dudit crédit, la mainlevée de l'hypothèque consentie à la **BQUE1.)** sur l'immeuble dans le cadre de ce crédit serait accordée, il ne découle d'aucun élément de la cause qu'il aurait, à cette occasion, fait mention de l'hypothèque accordée à la banque **BQUE2.)** sur le même immeuble au titre d'un prêt antérieur consenti par une autre banque et qu'il aurait informé les acquéreurs de la levée de cette hypothèque après paiement par eux du solde du prix de vente.

Le jugement entrepris est, dès lors, encore à confirmer sur ce point.

Au vu des développements faits ci-dessus, la demande en communication de pièces ayant trait à un hypothétique compromis ou à la date du paiement de l'acompte est à rejeter pour être dépourvue de pertinence.

Concernant le préjudice

B.) avait réclamé à **A.)** et **D.)** le montant de 173.525,47 euros correspondant au prix de vente de l'immeuble (7.000.000 Flux).

Le tribunal, dans le jugement entrepris, a alloué à **B.)** le montant de 86.762,73 euros représentant la moitié du prix de vente de 7.000.000 Flux, la maison ayant été acquis en commun par les époux **C.)/B.)** et les juges de première instance ayant estimé qu'**B.)** pouvait prétendre au prédit montant qu'elle a payé, respectivement qu'elle est tenue de payer sur base du jugement du 30 octobre 2000.

A.) fait valoir qu'**B.)** ne peut tout au plus prétendre qu'à la moitié du prix de vente de l'immeuble acheté ensemble avec son ex-époux, étant encore observé que sur le prix total seul un acompte de 2.500.000 Flux a été payé qui, ayant été payé avant la passation de l'acte notarié, ne pourrait entrer dans l'assiette du préjudice.

Le notaire **D.)** fait valoir que le dommage se limite au montant de l'acompte de 2.500.000 Flux.

La société **ASS1.)** considère que le dommage d'**B.)** ne peut tout au plus être réparé qu'au titre de la perte d'une chance et que l'assiette du dommage ne doit pas intégrer l'acompte payé avant la passation de l'acte notarié. Le montant de 4.500.000 Flux n'ayant jamais été réglé, le préjudice résultant de la perte d'une chance d'obtenir un résultat meilleur si le notaire avait rempli son obligation d'information serait nul.

Il est acquis en cause que suite de la vente forcée, **B.)** a été privée de l'immeuble acquis pour lequel elle avait versé, ensemble avec son ex-époux, un acompte de 2.500.000 Flux.

Il est encore constant en cause que le solde du prix de vente de 4.500.000 Flux n'a pas été réglé.

S'il est vrai que les époux **C.)/B.)** ont été condamnés par une décision coulée en force de chose jugée à payer à **A.)** un montant de 8.000.000 Flux au titre du solde du prix de vente et des travaux de finition, force est de constater qu'**B.)** ne verse aucune pièce attestant qu'elle a réglé le prédit montant en totalité ou en partie, **A.)** faisant même état dans ses conclusions d'un acompte payé par **C.)** et de saisies-arrêt pratiquées à l'encontre de ce dernier et produisant une lettre émanant de l'ex-époux aux termes de laquelle il s'est engagé dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial du couple consécutive à leur divorce de prendre en charge la dette ayant trait au dossier **A.)**.

Il en suit que le préjudice allégué n'est certain, né et actuel dans le chef d'**B.)** que pour le montant de l'acompte réglé par les époux **C.)/B.)** entre les mains de **A.)** et dont **B.)** peut prétendre à la moitié, les fonds réglés pendant le mariage étant présumés communs, de sorte que la demande est, par réformation de la décision entreprise, à déclarer fondée pour le montant de 61.973,38 euros, ce montant ayant à bon droit été assorti des intérêts légaux à partir du jour du dommage, 12 février 1998.

Les appels sont, partant, partiellement fondés.

Concernant la couverture d'assurance

La société **ASS1.)** fait valoir que la faute du notaire **D.)** est suffisamment grave et caractérisée de sorte à exclure la couverture d'assurance en application de l'article 11 du document intitulé « Assurance de la Responsabilité civile des Avocats » contenant les conditions générales et spécifiques de l'assurance responsabilité civile souscrite par le notaire. A titre subsidiaire, elle estime n'être tenue que déduction faite de la franchise contractuellement convenue.

Maître **D.)** conteste que les conditions générales invoquées par l'assureur lui soient applicables. A titre subsidiaire, il considère que

seule une faute intentionnelle pourrait exclure la garantie, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce, une simple négligence pouvant tout au plus lui être reprochée.

Concernant l'exclusion de garantie invoquée, la Cour constate, à l'instar des juges de première instance, que l'avenant du 15 décembre 1997 au contrat d'assurance, intitulé « Assurance de la responsabilité civile des avocats » et contenant les conditions générales et spécifiques invoquées par la société **ASS1.**), n'est pas pourvu de la signature du notaire, de sorte que la preuve que ses dispositions ont été portées à la connaissance de ce dernier n'est pas rapportée, de sorte que c'est à juste titre que le tribunal a retenu qu'elles ne lui étaient pas applicables et que le moyen tenant à l'exclusion de garantie a été rejeté.

Il a encore été à bon droit retenu que la société **ASS1.)** est tenue à garantie, en application des dispositions de l'annexe à la police « R.C. Notaire no. 1.036.867 » figurant au verso des conditions particulières, à hauteur du montant de 61.973,38 - 123,95 (franchise maximale de 5.000 Flux ou 123,95 euros X 75% =) 46.387,07 euros.

Concernant l'escroquerie à jugement

B.) relève appel incident en ce que le tribunal a dit non fondée sa demande en paiement du montant de 198.314,82 euros (8.000.000 Flux) à titre de dommages-intérêts du chef d'escroquerie à jugement. Elle reproche à **A.)** d'avoir fourni de fausses pièces au tribunal pour faire croire que les travaux de finition ont été effectués et d'avoir ainsi provoqué la décision du 30 octobre 2000, les travaux en question n'ayant jamais été réalisés. **A.)** aurait en outre versé un contrat prétendument annexé à l'acte notarié de vente aux termes duquel elle et son ex-époux se seraient engagés à payer le montant de 6.000.000 Flux au titre de travaux de finition à effectuer par le vendeur. Or, le prix desdits travaux aurait été compris dans le prix de vente de l'immeuble, **B.)** contestant par ailleurs avoir signé un tel acte qui n'aurait pas été annexé à l'original de l'acte de vente notarié, cet acte n'en faisant pas mention, l'annexe ne portant ni timbre, ni numéro, ni les signatures des trois parties et l'acte notarié mentionnant qu'il reflète la totalité du prix convenu, le notaire déclarant qu'à sa connaissance aucune convention n'a été conclue modifiant le prix y indiqué.

A.) conteste avoir dissimulé des pièces au tribunal pour avoir un jugement favorable. L'escroquerie à jugement constituant une infraction pénale et aucune faute pénale n'étant établie dans son chef, on ne saurait pas davantage retenir de faute civile à sa charge.

En l'absence de preuve d'une condamnation de **A.)** du chef de l'infraction pénale d'escroquerie à jugement, voire de preuve de l'existence d'une procédure pénale pendante de ce chef à charge du

vendeur, aucune faute civile découlant de l'infraction alléguée de nature à engager la responsabilité de **A.)** ne saurait être constatée, de sorte que ce volet du jugement déféré est à confirmer et que l'appel incident d'**B.)** est à rejeter.

Concernant les indemnités de procédure

Le jugement entrepris est à confirmer pour avoir condamné **A.)** et le notaire **D.)** à payer à **B.)** une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la première instance et l'équité commande de lui allouer une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel.

C'est encore à bon droit, par une motivation à laquelle la Cour souscrit, que les parties **A.), D.)** et **ASS1.)** ont été déboutées de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance et elles sont pour les mêmes motifs à débouter de leurs demandes afférentes pour l'instance d'appel.

P A R C E S M O T I F S

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'article 2 de la loi du 19 décembre 2020,

reçoit les appels principaux et l'appel incident en la forme ;

dit l'appel incident non fondé ;

dit les appels principaux partiellement fondés ;

réformant,

dit la demande d'**B.)** dirigée contre **A.)** et Maître **D.)** fondée pour le montant de 61.973,38 euros ;

condamne **A.)** et Maître **D.)** in solidum à payer à **B.)** le montant de 61.973,38 euros, avec les intérêts légaux à partir du 12 février 1998 jusqu'à solde ;

condamne la société anonyme **ASS1.)** SA à tenir quitte et indemniser Maître **D.)** à concurrence du montant de 46.387,07 euros, avec les intérêts à partir du 12 février 1998 jusqu'à solde ;

rejette la demande en communication de pièces formulée par la société anonyme **ASS1.)** SA ;

confirme le jugement entrepris pour le surplus dans la mesure où il a été entrepris ;

condamne **A.)** et Maître **D.)** in solidum à payer à **B.)** une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel ;

déboute **A.)**, Maître **D.)** et la société anonyme **ASS1.)** SA de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne **A.)**, Maître **D.)** et la société anonyme **ASS1.)** SA in solidum aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Lydie LORANG, avocat concluant, sur ses affirmations de droit.