

Arrêt N°100/20 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du quinze juillet deux mille vingt

Numéro CAL-2019-00192 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Carine FLAMMANG, premier conseiller,
Henri BECKER, conseiller,
Isabelle JUNG, avocat général, et
Michèle KRIER, greffier.

E n t r e :

A.), demeurant à L-**LIEU3.)**, 11, **RUE3.)**,

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 en date du 18 janvier 2019,

comparant par la société KRIEPS-PUCURICA Avocat SARL, inscrite
au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1917
Luxembourg, 11, rue Large, inscrite au registre du commerce et des
sociétés sous le numéro B241603, représentée aux fins de la présente
procédure par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant
à Luxembourg,

e t :

1.) B.), et son épouse

2.) C.), tous deux demeurant à L- **LIEU3.)**, 13, **RUE3.)**,

intimés aux termes du prédit exploit GEIGER,

parties défaillantes,

3.) D.), et son épouse

4.) E.), tous deux demeurant à L-LIEU3.), (...),

intimés aux termes du prédit exploit GEIGER,

comparant par Maître Monique WATGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

5.) MONSIEUR LE RECEVEUR/PREPOSE DU BUREAU PRINCIPAL DE RECETTE DES CONTRIBUTIONS D'ESCH-SUR-ALZETTE, ayant ses bureaux à L-4170 Esch-sur-Alzette, 13, boulevard J.F. Kennedy,

6.) l'ADMINISTRATION DES CONTRIBUTIONS DIRECTES, représentée conformément à l'article 9 de la loi du 27.11.1933 par sa directrice actuellement en fonctions, ses bureaux étant situés à L-2450 Luxembourg, 45, boulevard Roosevelt,

intimés aux termes du prédit exploit GEIGER,

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

7.) l'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES, représentée par son Directeur actuellement en fonctions, ayant son bureau à L-1651 Luxembourg, 1-3, avenue Guillaume, et pour autant que besoin

8.) l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par son Ministre d'Etat actuellement en fonctions et pour autant que besoin pris en la personne de Monsieur le Ministre des Finances, assigné en ses bureaux à L-1352 Luxembourg, 34 rue de la Congrégation,

intimés aux termes du prédit exploit GEIGER,

comparant par Maître Frédérique LERCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

9.) la société anonyme SOC1.) SA, 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 B(...),

intimée aux termes du prédit exploit GEIGER,

comparant par Maître Emilie MELLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

10.) la BQUE1.), établissement public autonome, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son comité de direction actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

intimée aux termes du prédit exploit GEIGER,

comparant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

11.) F.), demeurant à L-(...), (...),

12.) G.), demeurant à L-(...), (...),

13.) H.), demeurant à L- **LIEU1.), RUE1.),**

14.) I.), demeurant à L-(...), (...),

15.) J.), demeurant à L-**LIEU1.), RUE1.),**

16.) le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « RUE1.) », sis à L-**LIEU1.), RUE1.),** représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

intimés aux termes du prédit exploit GEIGER,

parties défaillantes,

17.) SYNDIC DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « RUE2.) », sis à L-**LIEU2.), RUE2.),** représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée **SOC3.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son respectivement ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

intimé aux termes du prédit exploit GEIGER,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre du commerce et des sociétés sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

18.) la société anonyme SOC4.) S.A., 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 B(...),

intimée aux termes du prêt exploit GEIGER,

partie défaillante,

19) Maître ME1.), notaire de résidence à L-(...), (...),

intimé aux termes du prêt exploit GEIGER,

comparant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange,

20.) le CENTRE COMMUN DE LA SECURITE SOCIALE, établissement public, établi à L-2975 Luxembourg, 125, route d'Esch, représenté par la Président de son comité directeur actuellement en fonctions, inscrit au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro J17,

intimé aux termes du prêt exploit GEIGER,

partie défaillante,

21.) K.), demeurant à L-(...), (...),

intimée aux termes du prêt exploit GEIGER,

partie défaillante,

en présence du **MINISTERE PUBLIC**, partie jointe.

LA COUR D'APPEL :

Selon un acte d'échange du 27 décembre 2007, **D.)** et son épouse **E.)** ont vendu à **B.)** et à son épouse **C.)** une maison d'habitation avec appartenances et dépendances sise à **LIEU3.)**, 11, **RUE3.)**, inscrite au cadastre sous le numéro **NO1.)** et contenant 38 ares et 24 centiares. En contrepartie de cet immeuble d'une valeur de 940.000 euros, les vendeurs ont reçu un immeuble en copropriété sis à **LIEU1.)**, **RUE1.)** appartenant aux acquéreurs et ces derniers devaient s'acquitter en outre du paiement d'une soulte de 460.000 euros en faveur des époux **D.)/E.)** au plus tard le 31 juillet 2008, soulte garantie par le privilège du vendeur sur l'intégralité du bien immobilier vendu comprenant la maison et le terrain adjacent et soulte portant intérêts au taux de 7% l'an à partir du 31 juillet 2008.

Le 7 janvier 2010, **B.)** a procédé au morcellement de la parcelle acquise en créant quatre parcelles dont une a fait l'objet d'une donation à **A.)**, frère de **B.)**, suivant acte notarié du 2 février 2010 et une a été vendue à **L.)** par acte notarié du 19 mai 2010, les époux **B.)/C.)** ayant conservé les deux autres parcelles.

Une saisie immobilière de divers immeubles appartenant aux époux **B.)/C.)**, dont les deux parcelles prémentionnées conservées par ces derniers, a été pratiquée par la société anonyme **SOC1.)** SA à charge des époux **B.)/C.)**, saisie immobilière validée par jugement du 5 mai 2015. En exécution de la prédite saisie immobilière, le notaire **ME1.)** a procédé le 11 juin 2015 à l'adjudication publique des immeubles saisis pour le prix de 443.000 euros, outre les frais, à **K.)**.

Par requête déposée au greffe du tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du 1^{er} décembre 2017, Maître Monique WATGEN, pour le compte des époux **D.)/E.)**, a demandé l'ouverture d'une procédure d'ordre aux fins de procéder à la répartition entre les ayants droit du produit de la vente publique.

En considération des demandes en collocation déposées et de l'état des inscriptions hypothécaires du 14 janvier 2018, le juge aux ordres a établi en date du 17 mai 2018 un état de collocation provisoire repris au jugement entrepris auquel la Cour renvoie.

Maître Frédérique LERCH a accepté l'état de collocation provisoire pour le compte de l'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES.

Maître Jean KAUFFMAN pour le PREPOSEE/RECEVEUR DU BUREAU DE RECETTE DES CONTRIBUTIONS D'ESCH-SUR-

ALZETTE et pour autant que de besoin pour l'ADMINISTRATION DES CONTRIBUTIONS, Maître Admir PUCURICA pour **A.)** et Maître Emilie MELLINGER pour la société anonyme **SOC1.)** SA ont formé contredit à l'état de collocation provisoire.

Par jugement du 17 décembre 2018, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit les contredits formés par Maître Admir PUCURICA et Maître Emilie MELLINGER non fondés et a déclaré fondé le contredit formé par Maître Jean KAUFFMAN, dit qu'il y a lieu de procéder à la collocation de l'ADMINISTRATION DES CONTRIBUTIONS en 5^{ème} ordre en lui allouant l'intégralité du solde restant à distribuer, après déduction des collocations allouées aux créanciers colloqués en ordre antérieur suivant l'état de collocation provisoire du 17 mai 2018, à savoir en 1^{er} ordre, Maître Monique WATGEN pour le montant de 395,34 euros, en 2^{ème} ordre, les époux **D.)/E.)** pour le montant de 71.924,11 euros, en 3^{ème} ordre, l'établissement public autonome **BQUE1.)** pour le montant de 185.266,14 euros et en 4^{ème} ordre, l'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES pour le montant de 750 euros, soit le montant de 191.051,52 euros (449.387,11 - 395,34 - 71.924,11 - 185.266,14 - 750), sous réserve des intérêts échus sur le montant de 449.387,11 euros, a dit que la somme à distribuer se trouvant entièrement absorbée par la collocation accordée en 5^{ème} ordre au profit de l'ADMINISTRATION DES CONTRIBUTIONS, les autres créanciers colloqués sub 6) à 11) de l'état de collocation provisoire du 17 mai 2018 ne peuvent être admis en ordre utile et a dit la demande de **A.)** en radiation de l'inscription du privilège du vendeur inscrit sur les parcelles n° **NO1.)/NO2.)**, n° **NO1.)/NO3.)**, n° **NO1.)/NO4.)** et n° **NO1.)/NO5.)** non fondée.

De ce jugement, signifié les 7 et 8 janvier 2019, **A.)** a relevé régulièrement appel par exploit d'huissier du 18 janvier 2019.

A l'appui de son appel, l'appelant explique que le notaire **ME2.)** n'a pas fait mention du privilège du vendeur lors de l'acte de donation du 2 février 2010 et qu'il n'en a été informé que par la lettre du 28 mai 2014 des époux **D.)/E.)** mettant **B.)** en demeure de régler la soulte, lettre que ce dernier lui a transmise.

Pour éviter la vente forcée de son bien et les époux **B.)/C.)** étant insolvable et dans l'impossibilité de régler leur dette à l'égard des époux **D.)/E.)**, **A.)** a réglé à ces derniers le montant principal de 460.000 euros, à l'exclusion des intérêts, en plusieurs tranches entre le 1^{er} juillet et le 18 décembre 2014.

A.) expose encore qu'il a engagé un procès contre le notaire **ME2.)** auquel il reproche de ne pas l'avoir informé du privilège du vendeur au profit des époux **D.)/E.)** et de ne pas avoir purgé ledit privilège lors de la vente du 19 mai 2010 à **L.)**. Sa demande aurait été rejetée par un jugement du 16 mai 2018 contre lequel il entendrait toutefois interjeter appel.

A.) demande, par réformation du jugement entrepris, à voir dire que le privilège des vendeurs **D.)/E.)** ne comprend pas les intérêts conventionnels au taux de 7% l'an à partir du 31 juillet 2008 à courir sur le montant de la soulte. En effet, les intérêts ne seraient pas inscrits sur les relevés hypothécaires à charge des époux **B.)/C.)**. Or, d'après l'article 2148, 4°, du code civil, il y aurait lieu d'inscrire, outre le capital des créances, le montant des accessoires, de sorte que les intérêts ne seraient garantis ensemble avec le principal qu'à condition d'être inscrits.

A.) conclut encore à voir retenir qu'il bénéficie d'une subrogation légale dans les droits des vendeurs en application de l'article 1251, 2°, du code civil, dès lors qu'il a payé la dette du chef de laquelle le privilège a été inscrit sur la parcelle grevée. Il estime qu'il est à considérer comme « acquéreur » au sens du prédit article 1251, 2°, alors même qu'il a reçu le bien en donation, le caractère onéreux n'étant pas une condition de la subrogation si le donataire a payé de ses deniers les créanciers hypothécaires inscrits sur l'immeuble, ce qu'il aurait fait en réglant la soulte de 460.000 euros prévue à l'acte d'échange du 27 décembre 2007, la subrogation ayant lieu de plein droit lorsque les deux prédites conditions sont remplies sans qu'il soit nécessaire de préciser qu'il s'agit d'un paiement subrogatoire. Il n'aurait pas payé volontairement, mais bien à la suite de la mise en demeure des vendeurs du 28 mai 2014 et parce que les époux **B.)/C.)** étaient insolvable, l'appelant voulant éviter la vente forcée de sa propriété. Par ailleurs, il aurait été tenu réellement pour les époux **B.)/C.)** en raison du privilège du vendeur grevant son terrain et du droit de suite pouvant être exercé à son encontre, ayant un intérêt à payer la dette, de sorte que la condition de l'article 1251, 3°, du code civil serait encore remplie.

Il serait dès lors à colloquer pour le montant de 448.991,77 euros au titre de la créance bénéficiant du privilège du vendeur par subrogation, la créance de l'appelant venant en second ordre après celle des vendeurs pour le montant de 395,34 euros, et primant toutes autres créances.

A titre subsidiaire, l'appelant demande à être colloqué pour le montant de 377.067,66 euros (449.387,11 – 395,34 – 71.294,11) en troisième ordre après Maître WATGEN pour le montant de 395,34 euros et les époux **D.)/E.)** pour le montant de 71.924,11 euros, les autres créanciers ne touchant alors plus rien.

En toute hypothèse, il y aurait lieu, par réformation, en application de l'article 2159 du code civil et de l'article 910 du nouveau code de procédure civile, d'ordonner aux époux **D.)/E.)** de procéder à la radiation de l'inscription du privilège du vendeur grevant les parcelles no. **NO1.)/NO2.)**, **NO1.)/NO3.)**, **NO1.)/NO4.)** et **NO1.)/NO5.)** dans un délai de quinze jours après que la collocation est devenue définitive, sous peine d'astreinte.

L'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES est d'avis que les articles 1251, 2°, et 1251, 3°, du code civil ne s'appliquent pas en l'espèce et elle conclut à la confirmation de la décision entreprise. En effet, **A.)** n'aurait pas été tenu au paiement de la dette ni avec, ni pour les époux **B.)/C.)**. Il n'aurait pas davantage été tenu personnellement au paiement de la dette, seul son immeuble en répondant en vertu du droit de suite reconnu au créancier hypothécaire, mais aucun acte d'exécution n'aurait encore été entrepris à l'égard de l'appelant qui aurait payé spontanément la soulte. En outre, l'appelant n'aurait pas acquis l'immeuble par le paiement d'un prix, mais il l'aurait reçu par le biais d'un acte gratuit et les paiements faits par lui n'auraient pas mentionné qu'ils l'étaient à titre subrogatoire.

Les époux **D.)/E.)** font valoir que leur privilège porte sur le principal et les intérêts, que **A.)** n'a réglé que le principal, de sorte que le privilège a été continué pour le solde restant dû. Ils concluent à voir confirmer le jugement entrepris qui a retenu que le privilège couvrait également les intérêts stipulés à l'acte d'échange auquel le bordereau s'est référé, les dispositions de l'article 2148 du code civil étant ainsi respectées.

Les époux **D.)/E.)** considèrent qu'il n'y a jamais eu cession de leur créance à l'égard des époux **B.)/C.)** à **A.)** entraînant transmission à son profit de la sureté garantissant la créance en question, l'inscription du privilège sur la parcelle grevée ne faisant par ailleurs aucune mention d'un changement de l'identité du bénéficiaire. Il n'y aurait par ailleurs pas eu de transmission par les époux **D.)/E.)** par voie de subrogation conventionnelle de leur privilège au profit de l'appelant.

Quant à la subrogation légale, les intimés sont d'avis que les conditions d'application des articles 1251, 2°, et 1251, 3°, du code civil ne sont pas remplies. Ce serait encore à bon droit que le privilège n'a pas été rayé, les intérêts sur la soulte restant dus.

Le PREPOSE/RECEVEUR DU BUREAU DE RECETTE DES CONTRIBUTIONS D'ESCH-SUR-ALZETTE et pour autant que de besoin l'ADMINISTRATION DES CONTRIBUTIONS concluent à la confirmation de la décision entreprise en ce qu'ils ont été colloqués à concurrence du montant de 191.051,52 euros, sous réserve des intérêts échus sur le montant de 449.387,11 euros.

Ils sont également d'avis que les conditions des articles 1251, 2°, et 1251, 3°, du code civil ne sont pas remplies, reprenant les mêmes arguments que les autres parties intimées.

La **BQUE1.)** conclut à la confirmation de la décision déferée en ce qu'elle a été colloquée en 3^e ordre pour l'entièreté de la somme qui lui est due, à savoir le montant de 207.337,41 euros à la date du 1^{er} août 2019. Elle est également d'avis que les conditions des articles 1251, 2°, et 1251, 3°, du code civil ne sont pas réunies, se ralliant en ce à la

motivation des juges de première instance, de sorte que l'appel serait à déclarer non fondé.

Le notaire **ME1.)** demande à lui voir déclarer commun l'arrêt à intervenir.

Le représentant du Ministère Public s'est rapporté à sagesse de la Cour.

Appréciation de la Cour

Concernant la garantie des intérêts conventionnels

C'est à bon droit et par une motivation à laquelle la Cour se rallie que les juges de première instance ont retenu que le privilège du vendeur ne garantissait pas seulement le montant principal de la soulte de 460.000 euros, mais couvrait également les intérêts, accessoire de la créance, le tribunal s'étant à juste titre référé à l'article 2148, avant-dernier alinéa, du code civil aux termes duquel le bordereau d'inscription du privilège à rédiger par le conservateur des hypothèques doit renseigner le montant de la créance en principal en renvoyant pour les détails et autres éléments prévus par l'article 2148 au titre même figurant au registre des transcriptions, éléments parmi lesquels sont à ranger entre autres, selon ledit article, le montant des accessoires du capital, tels les intérêts.

Les premiers juges en ont à bon droit déduit que les intérêts conventionnels sur le montant principal de la soulte s'élevant à 71.924,11 euros n'ayant pas été réglés, le privilège du vendeur subsiste pour le prêt montant et le jugement entrepris est à confirmer pour avoir dit non fondé le volet principal du contredit de **A.)** tendant à se voir colloquer en primauté par rapport aux époux **D.)/E.)** pour l'intégralité du montant à distribuer.

Concernant le moyen de la subrogation légale

L'appelant estime que suite au règlement par lui entre les mains des époux **D.)/E.)** de la soulte de 466.000 euros stipulée à l'acte d'échange, il se trouve subrogé dans les droits des vendeurs en application des articles 1251, 2°, et 1251, 3°, du code civil.

Les intimés contestent la subrogation invoquée au motif que l'appelant a reçu le terrain grevé du privilège par donation, n'ayant dès lors pas réglé de prix qui aurait pu être utilisé pour désintéresser les créanciers hypothécaires. Ils font encore valoir que les paiements réalisés n'ont pas mentionné qu'ils l'étaient à titre subrogatoire et que l'appelant n'était pas juridiquement tenu au paiement de la dette, le seul intérêt à l'acquitter étant insuffisant.

Aux termes de l'article 1251, 2°, du code civil la subrogation a lieu de plein droit au profit de l'acquéreur de l'immeuble qui emploie le prix de son acquisition au paiement des créanciers hypothécaires.

Tel que le tribunal l'a relevé à bon droit, le caractère onéreux de l'acte d'acquisition n'est pas une condition de la subrogation légale et peuvent également en bénéficier le donataire ou le légataire particulier qui auront payé de leurs deniers les créanciers hypothécaires inscrits sur l'immeuble donné ou légué, bien qu'ils ne le fassent alors pas par l'emploi d'un prix d'acquisition.

Il importe également peu que le paiement ait eu lieu spontanément ou qu'il n'ait été effectué qu'après que l'acquéreur, ou en l'espèce le donataire, a été poursuivi par les créanciers, le texte ne faisant aucune distinction entre ces deux hypothèses (Enc. Dalloz, vo. Subrogation personnelle, no. 52).

Encore faut-il cependant que l'acquéreur ou, comme en l'espèce le donataire, désireux d'obtenir la subrogation légale, justifie que son prix a été réellement employé à l'acquittement de la créance hypothécaire grevant l'immeuble, preuve qui fait défaut en l'espèce, l'acte de donation en faveur de **A.**) ne faisant pas mention du privilège des vendeurs et les virements et extraits bancaires ne mentionnant pas que les paiements effectués par **A.**) en faveur des époux **D.)/E.)** l'ont été dans l'intention de se voir subroger dans les droits de ces derniers à l'égard des vendeurs **B.)/C.)**.

La subrogation de l'article 1251, 2^o, du code civil demeure en outre subordonnée à une condition importante, à savoir que le solvens ne peut être subrogé dans les droits des créanciers hypothécaires ou privilégiés que s'il dispose lui-même d'une créance à faire valoir contre les débiteurs dont il a payé la dette, c'est-à-dire concrètement seulement s'il est évincé de l'immeuble (Civ. 1^{re}, 28 juin 1978, D. 1979. 333, note Mestre). La solution est conforme au fondement de l'article 1251, 2^o, qui tend à protéger l'acquéreur de l'immeuble hypothéqué contre un risque d'éviction.

Or, en l'espèce la prédite condition laisse d'être établie, aucune procédure d'éviction n'ayant été entamée à l'encontre de l'appelant qui ne saurait dès lors revendiquer une subrogation légale à son profit sur base de l'article 1251, 2^o, du code civil.

L'appelant invoque encore l'article 1251, 3^o du code civil aux termes duquel la subrogation a lieu de plein droit au profit de celui qui, étant tenu avec d'autres ou pour d'autres au paiement de la dette, avait intérêt de l'acquitter.

Il est admis que la subrogation légale de l'article 1251, 3^o, du code civil est soumise à deux conditions : d'une part, il faut que le solvens ait été juridiquement obligé à la dette à l'égard de l'accipiens et d'autre part, il faut que son paiement libère celui sur qui doit peser la charge définitive de tout ou partie de la dette.

Le prédit article vise l'hypothèse du codébiteur tenu solidairement, in solidum ou indivisiblement avec d'autres et qui s'est acquitté de l'intégralité de la dette, de sorte que les droits et actions du créancier

désintéressé lui sont transmis, et il vise le cas de la caution tenue pour le débiteur en ses lieu et place, hypothèses n'entrant pas en ligne de compte en l'espèce, **A.)** n'ayant pas été tenu du paiement de la soulte aux époux **D.)/E.)** ni en qualité de codébiteur solidaire ou indivisible des époux **B.)/C.)**, ni en qualité de caution de la dette de ceux-ci.

Le tiers détenteur d'un bien grevé par une hypothèque ou un privilège, tel en l'espèce **A.)**, est tenu de la dette non pas à titre personnel, mais « propter rem », à raison de l'immeuble qu'il a recueilli, sa qualité d'obligé résultant des articles 2167 et 2168 du code civil.

Si on peut retenir qu'en cette qualité le tiers détenteur est tenu pour un autre au sens de l'article 1251, 3°, du code civil, en l'occurrence pour le débiteur principal dont provient l'immeuble et qui doit supporter le poids définitif de la dette, et s'il bénéficie de la subrogation légale prévue audit article si, poursuivi par les créanciers inscrits, il acquitte la dette (La subrogation personnelle, J.Mestre, p.175 et 176), ce n'est toutefois que lorsque le solvens ne peut pas se soustraire juridiquement au paiement d'une dette qui ne lui incombe pas définitivement qu'il est équitable de le subroger dans les droits du créancier, l'article 1251, 3°, réservant donc la subrogation de plein droit à celui qui est « tenu » au paiement de la dette. Celui qui est étranger à la dette ne bénéficie en effet pas de la subrogation légale. S'il décide spontanément de s'immiscer dans les affaires d'autrui en réglant la dette, il doit se protéger en demandant la subrogation conventionnelle (Malaurie, Aynès, Stoffel-Munck, Les obligations, 3^e éd. No. 1300).

En l'espèce, c'est à juste titre que les juges de première instance ont relevé que **A.)** a réglé la soulte de manière spontanée en l'absence de tout acte de poursuite à son encontre, les créanciers privilégiés, en l'occurrence les époux **E.)/D.)**, n'ayant pas mis en oeuvre la procédure de leur droit de suite à l'encontre de l'appelant qui n'était partant pas tenu juridiquement de la dette à leur encontre.

Il suit des développements qui précèdent que l'appelant ne bénéficie pas de la subrogation légale au titre de l'article 1251, 3°, du code civil.

Le jugement entrepris est, partant, à confirmer dans toute sa teneur, y compris en ce que la demande en radiation du privilège des vendeurs a été déclarée non fondée, la Cour se ralliant quant à ce volet à la motivation des juges de première instance.

L'appel de **A.)** n'est, partant, pas fondé.

L'appelant succombant en appel et étant condamné aux frais, il est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

A défaut d'établir dans leur chef la condition d'iniquité requise par la loi, l'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES, les époux **D.)/E.)**, la société anonyme **SOC1.)** SA et la **BQUE1.)** sont à débouter de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

Le présent arrêt est à déclarer commun à Maître **ME1.**)

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

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le Ministère Public entendu en ses conclusions,

vu l'article 2 de la loi du 20 juin 2020 portant prorogation de mesures concernant la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite, reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé;

confirme le jugement entrepris,

déboute **A.)**, l'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES, **D.)** et son épouse **E.)**, la société anonyme **SOC1.)** SA et la **BQUE1.)** de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne **A.)** à tous les frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Frédérique LERCH, Maître Monique WATGEN, Maître Jean KAUFFMAN, Maître Emilie MELLINGER et Maître Jean TONNAR sur leurs affirmations de droit,

déclare le présent arrêt commun au notaire **ME1.**)