

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 115/22 - III – CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-sept octobre deux mille vingt-deux

Numéro CAL-2021-00750 du rôle

Composition:

Alain THORN, président de chambre,
Paul VOUEL, conseiller,
Anne-Françoise GREMLING, conseiller,
Isabelle Hippert, greffier.

E n t r e :

- 1) **PERSONNE1.), et**
- 2) **PERSONNE2.), épouse PERSONNE1.),**

les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 6 juillet 2021,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés s.à r.l., inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

e t :

PERSONNE3.), demeurant professionnellement à L-ADRESSE2.),

intimé aux fins du susdit exploit TAPELLA,

comparant par Maître François TURK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 17 mai 2022.

Par acte d'huissier du 29 juillet 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ci-après les époux GROUPE1.), ont donné assignation à Maître PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, pour s'y entendre condamner à leur payer le montant de 57.474,49 euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, avec majoration du taux d'intérêt de trois points à partir du troisième mois qui suit la signification du jugement à intervenir. Ils ont, en outre, sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros et ont conclu à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, ils ont soutenu avoir acquis un immeuble sis à L-ADRESSE1.), dans le cadre d'une adjudication forcée du 21 mai 2014. En date du 19 juin 2014, le privilège du vendeur et l'action résolutoire auraient fait l'objet d'une inscription d'office au bureau des hypothèques, pour garantir le paiement du prix d'adjudication. Or, malgré le paiement du prix d'adjudication, augmenté des frais, par virement sur le compte bancaire du notaire en date du 13 juin 2014, l'inscription d'office n'aurait pas été rayée.

En raison de la subsistance de cette inscription d'office sur ledit immeuble, portant sur un montant de 940.000 euros pour le compte de la société anonyme SOCIETE1.) S.A., ancien propriétaire de l'immeuble, la banque leur aurait refusé un crédit pour faire face à une dette fiscale, à la fin de l'année 2017.

Pour obtenir la radiation de l'inscription d'office, mainlevée aurait dû être accordée par tous ceux qui avaient intérêt au paiement du prix d'adjudication, à savoir notamment les débiteurs contre lesquels l'adjudication avait été poursuivie, en l'occurrence la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l. et la société SOCIETE1.). Or, les deux sociétés se seraient trouvées en état de faillite et les faillites auraient été clôturées respectivement en 2015 et 2016.

L'inscription n'aurait finalement pu être rayée qu'en date du 16 mai 2018, à la suite de la nomination d'un administrateur provisoire pour les deux sociétés par le président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Cette situation aurait causé un considérable préjudice aux époux GROUPE1.) qui, faute d'avoir pu contracter en temps utile un prêt bancaire pour faire face à leur dette fiscale, auraient été exposés à des intérêts de retard de 27.174,80 euros, ainsi qu'à des intérêts débiteurs à hauteur de 26.799,69 euros. En date du 26 mars 2018, la banque de PERSONNE2.) aurait de surcroît fait l'objet d'une sommation à tiers détenteur de la part de l'Administration des contributions directes.

Les époux GROUPE1.) auraient, par ailleurs, dû exposer des frais pour la défense de leurs intérêts, évalués à 3.500 euros.

En droit, les époux GROUPE1.) ont fait valoir que, dans sa fonction de rédacteur d'actes authentiques, un notaire devait veiller à ce que ces actes soient efficaces. Il engagerait sa responsabilité en cas d'omission de donner mainlevée d'une hypothèque si la créance garantie était intégralement payée.

Les demandeurs ont, à titre principal, soutenu que l'obligation du notaire de faire les diligences pour l'accomplissement de l'acte d'adjudication, de dresser ou signer le cas échéant tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs, et donc de procéder à la radiation d'une inscription d'office dès paiement du prix par les adjudicataires, était de nature contractuelle et revêtait le caractère d'une obligation de résultat.

A titre subsidiaire, ils se sont fondés sur la responsabilité délictuelle, sinon sur toute autre base légale applicable.

A toutes fins utiles, ils ont offert en preuve les faits suivants par voie d'audition d'PERSONNE4.), conseiller à la banque BANQUE1.) :

« que les époux GROUPE1.) ont au courant du mois de décembre 2017, sans préjudice quant à la date exacte, fait une demande de financement auprès de la banque BANQUE1.), et plus précisément le financement de leur dette envers l'administration des contributions directes, ainsi que les intérêts débiteurs dont ils étaient tenus envers la banque BANQUE2.) ;

qu'au vu de la présence d'une inscription d'office sur le bien immobilier des époux GROUPE1.) sis à L-ADRESSE1.), qui devait servir en tant que garantie du prêt à accorder, l'accord de crédit n'a pu être donné qu'après radiation de ladite inscription ».

Maître PERSONNE3.) s'est opposé à la demande des époux GROUPE1.) et a contesté toute faute dans son chef.

Il a sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 750 euros à charge de chacune des parties requérantes, ainsi que la condamnation de ces dernières aux frais et dépens de l'instance.

Maître PERSONNE3.) a expliqué qu'à la requête de la BANQUE2.) (ci-après la « BANQUE2.) », il a procédé, en date du 21 mai 2014, à l'adjudication forcée de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), ayant appartenu à la société SOCIETE1.) au prix de 940.000 euros.

En date du 19 juin 2014 le conservateur des hypothèques aurait procédé à l'inscription d'office litigieuse, en conformité avec l'article 15 de la loi du 25 septembre 1905 sur les transcriptions des droits réels immobiliers. A la suite du paiement par les acquéreurs en date du 13 juin 2014, une hypothèque aurait encore été inscrite en date du 4 juillet 2014 par la BANQUE2.) pour un montant principal de 600.000 euros. Ni les époux GROUPE1.), ni la BANQUE2.), ni la société SOCIETE1.), n'auraient requis le notaire de procéder à la mainlevée de l'inscription d'office, qui n'aurait ainsi pas fait l'objet d'une radiation.

En date du 11 décembre 2017, le mandataire des époux GROUPE1.) l'aurait contacté en vue de la radiation de l'inscription d'office. A cette fin, mainlevée aurait dû être accordée par tous ceux qui avaient intérêt au paiement du prix d'adjudication, à savoir : la société SOCIETE2.) (débiteur contre lequel l'adjudication était poursuivie), la société SOCIETE1.) (caution et propriétaire de l'immeuble), la BANQUE2.) (requérante de l'adjudication) ainsi que tout autre créancier inscrit, à savoir la Ville d'LIEU1.), l'Administration des contributions directes et l'Administration de l'enregistrement et des domaines.

Eu égard à l'état de faillite clôturée des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.), il aurait fallu agir en référé en vue de la nomination d'un administrateur provisoire chargé d'accorder mainlevée de l'inscription d'office. A la suite du prononcé d'une ordonnance de référé en date du 9 mars 2018, le notaire aurait pu, en date du 15 mai 2018, établir un acte de mainlevée, qui aurait aussitôt été déposé auprès du conservateur des hypothèques, qui aurait alors procédé à la radiation de l'inscription d'office.

Maître PERSONNE3.) a contesté avoir eu l'obligation de procéder à la mainlevée de l'inscription d'office sans instruction d'une des parties intéressées.

Il a, en outre, contesté que les époux GROUPE1.) aient demandé en temps utile un crédit bancaire et que le refus du crédit bancaire ait été dû à l'inscription d'office non rayée.

Il a demandé au tribunal d'ordonner aux parties requérantes de communiquer l'intégralité de l'accord de crédit conclu avec la banque BANQUE1.) en date du 28

décembre 2017 et d'ordonner, le cas échéant, aux requérants de verser un éventuel accord de prêt.

Suite à la production en cause de l'accord bancaire, Maître PERSONNE3.) a donné à considérer que cet accord était intervenu à un moment où l'existence de l'inscription d'office était déjà connue. Par ailleurs, l'inscription d'une hypothèque en premier rang (qui serait au demeurant différente du privilège du vendeur) ne serait pas érigée en condition suspensive du décaissement du prêt.

En droit, le défendeur a fait valoir qu'il n'engageait pas sa responsabilité contractuelle, dans la mesure où il n'aurait accompli aucune autre mission que celle d'instrumenter la vente forcée.

A titre subsidiaire, il a soutenu que s'il avait agi avec une mission plus large pour prendre la qualité de mandataire d'une des parties, son obligation à l'égard des parties pourrait tout au plus être une obligation de moyens. Or, les époux GROUPE1.) resteraient en défaut de prouver une faute dans son chef.

Le défendeur a finalement contesté les montants réclamés à titre de dommages et intérêts, tant en leur principe qu'en leur quantum.

Par jugement du 5 janvier 2021, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant contradictoirement, a :

- reçu la demande en la forme,
- dit qu'il n'y a pas lieu à audition de témoins ou à production forcée de pièces,
- dit la demande non fondée,
- condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer chacun à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 500 euros,
- dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure à l'encontre de PERSONNE3.),
- dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement,
- condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal a dit que les époux GROUPE1.) restaient en défaut de prouver avoir subi un quelconque préjudice qui puisse être attribué aux prétendues fautes du notaire PERSONNE3.).

Le tribunal a, en effet, constaté que la banque BANQUE1.) a eu connaissance de l'inscription d'office du privilège du vendeur dès le 7 novembre 2017 et qu'elle a, en date du 28 décembre 2017, confirmé son accord pour consentir aux époux GROUPE1.) un prêt à hauteur de 665.000 euros, portant sur la reprise de leurs engagements auprès de la BANQUE2.), ainsi que le financement de leur dette fiscale.

Les juges de première instance ont ensuite retenu qu'il n'était pas établi que le prêt bancaire n'avait pas pu être liquidé en raison de l'inscription d'office litigieuse sur le bien immobilier sis à L-ADRESSE1.).

A toutes fins utiles, le tribunal a ajouté que les intérêts débiteurs réclamés par les parties requérantes (mis en compte par la BANQUE2.) et l'Administration des contributions directes) ne constituaient *per se* pas un préjudice généré par les agissements du notaire, mais une conséquence de l'inexécution par les époux GROUPE1.) de leurs engagements contractuels envers la BANQUE2.), respectivement de leur défaut de paiement en temps utile de leur dette fiscale.

Quant à l'argument des demandeurs suivant lequel le défaut de radiation de l'inscription d'office du privilège du vendeur les aurait empêchés de contracter un prêt bancaire auprès de la banque BANQUE1.) pour apurer leurs dettes - prêt qui aurait à son tour généré des intérêts - le tribunal a considéré que le préjudice des époux GROUPE1.) pourrait tout au plus s'analyser en la perte d'une chance de bénéficier d'un taux d'intérêt plus favorable.

Le tribunal a cependant relevé que les intérêts débiteurs courus auprès de la BANQUE2.) se rapportaient en majeure partie à des dettes pour lesquelles les époux GROUPE1.) n'avaient formulé aucune demande de reprise de financement auprès de la banque BANQUE1.).

Le tribunal a encore noté que le taux d'intérêt mis en compte par l'Administration des contributions directes n'était pas caractérisé, de sorte qu'il n'était, à cet égard, pas possible de procéder à une quelconque comparaison.

De ce jugement, qui leur a été notifié le 31 mai 2021, les époux GROUPE1.) ont régulièrement relevé appel par acte d'huissier du 6 juillet 2021.

Par réformation du jugement entrepris, les appelants demandent à la Cour de dire que l'intimé a engagé sa responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, à leur égard et de le condamner à leur payer le montant de 57.474,49 euros, à titre de dommages et intérêts, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice, sinon de l'arrêt à intervenir.

Les appelants sollicitent la majoration du taux d'intérêt de trois points à partir du troisième mois de la signification de la décision à intervenir, et concluent à l'exécution provisoire de ladite décision.

Ils demandent à se voir décharger de la condamnation au paiement d'indemnités de procédure, prononcée à leur encontre en première instance et réclament une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel et une indemnité de procédure de 1.500 euros « *pour la présente instance* » [il y a lieu de lire « *pour la première instance* »].

A l'appui de leur appel, les époux GROUPE1.) font grief aux juges de première instance d'avoir retenu que l'inscription d'office du privilège du vendeur était justifiée. Ils soulignent, à cet égard, que l'inscription litigieuse est intervenue après le paiement du prix d'adjudication.

Les appelants soutiennent que la responsabilité du notaire est engagée en ce qu'il n'a pas sollicité la mainlevée de l'inscription hypothécaire, sinon, du moins, en ce qu'il n'a pas informé les appelants de cette inscription, afin de leur permettre d'en solliciter la mainlevée.

Les époux GROUPE1.) insistent sur le fait que c'est finalement bien le notaire qui, à partir de 2017, a procédé aux démarches pour obtenir la mainlevée de l'inscription et qui, à ces fins, a introduit une assignation devant le juge des référés en leurs noms, en mars 2018.

Ce serait ensuite à tort que les juges du premier degré auraient retenu que les époux GROUPE1.) seraient restés en défaut d'établir avoir subi un refus de prêt de la part de la banque BANQUE1.). Il résulterait, en effet, clairement des pièces versées en cause que l'offre de prêt de la banque BANQUE1.) indiquait comme condition l'inscription d'une « *hypothèque en rang 1* » sur l'immeuble sis à ADRESSE1.), condition qui n'aurait pu être remplie en 2017, en raison de l'existence de l'inscription hypothécaire litigieuse.

Le fait que le prêt n'aurait pu être liquidé qu'en mai 2018, à la suite de la mainlevée de l'inscription hypothécaire, aurait causé un préjudice aux appelants, qui n'auraient pu apurer leur dette fiscale et faire racheter leurs prêts auprès de la BANQUE2.) en temps utile.

Les époux GROUPE1.) précisent qu'à défaut d'avoir obtenu le déblocage des fonds du prêt de la banque BANQUE1.) pour le financement de la reprise de leurs engagements auprès de la BANQUE2.) ainsi que le financement « *de paiement de factures diverses* », ils ont dû exposer des intérêts de retard de 27.174,80 euros ainsi que des intérêts débiteurs à hauteur de 26.766,69 euros. Ils auraient, par ailleurs, dû dépenser des frais d'avocat de plus de 3.500 euros.

Maître PERSONNE3.) conclut à la confirmation pure et simple du jugement entrepris et à la condamnation des appelants aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Il fait valoir qu'il n'avait pas la possibilité d'éviter l'inscription d'office et qu'il n'était pas tenu de requérir la radiation de l'inscription d'office, en dehors d'instructions données par une des parties.

Il souligne qu'à la suite de la demande de radiation de l'inscription d'office faite en décembre 2017, il a procédé avec diligence à la radiation.

L'intimé soutient, par ailleurs, ne pas être tenu d'une obligation de nature contractuelle à l'égard des appelants, dans la mesure où il n'aurait pas agi comme mandataire d'une partie.

Au cas où il serait néanmoins jugé qu'une obligation de nature contractuelle existait dans son chef, il s'agirait tout au plus d'une obligation de moyens.

Aucune faute, ni de nature contractuelle, ni de nature délictuelle, n'aurait été établie dans son chef.

Même à supposer qu'une faute soit établie, il n'existerait aucun lien causal entre celle-ci et le préjudice allégué.

Les demandes des appelants ne seraient, dès lors, pas fondées.

Il demande, en tout état de cause, à la Cour de débouter les appelants de leurs demandes tendant à l'augmentation du taux d'intérêt.

A l'audience du 27 septembre 2022, à laquelle l'affaire avait été fixée pour plaidoiries, les mandataires des parties ont marqué leur accord à ce qu'il soit procédé conformément aux dispositions de l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation de la Cour

Dans leurs conclusions du 8 février 2022, les époux GROUPE1.) ne contestent plus que l'inscription d'office du privilège du vendeur était justifiée, étant donné que le prix de vente n'avait pas été payé au moment de l'adjudication.

Les appelants maintiennent cependant leurs reproches à l'égard de Maître PERSONNE3.) concernant son comportement à la suite de la vente. Ils font ainsi grief au notaire d'avoir omis de procéder à la radiation de l'inscription d'office après le paiement du prix de vente, sinon, son omission de les informer qu'il a été procédé à une inscription d'office du privilège du vendeur par le conservateur des hypothèques en date du 19 juin 2014.

A l'instar des juges de première instance, la Cour considère qu'il importe en premier lieu d'analyser si les époux GROUPE1.) établissent avoir subi préjudice en relation causale avec les prétendues fautes du notaire, ce indépendamment de la question de savoir si, en l'espèce, les obligations de ce dernier relevaient de la responsabilité contractuelle ou délictuelle et si une éventuelle violation de ses obligations peut être retenue à son égard.

Les époux GROUPE1.) soutiennent qu'à la fin de l'année 2017, ils ont été confrontés à un refus de crédit de la part de la banque BANQUE1.), dû à la subsistance de l'inscription d'office du 19 juin 2019 sur leur immeuble sis à ADRESSE1.), pour le compte de la société SOCIETE1.).

Les appelants ne versent pas le refus bancaire allégué, mais une fiche FISE (fiche d'information standardisée européenne), établie le 28 décembre 2017, relative à une offre de prêt de la banque BANQUE1.), soumettant l'obtention du prêt à diverses conditions, dont notamment celle de l'inscription d'une hypothèque en premier rang sur l'immeuble litigieux au profit de la banque BANQUE1.).

Tel que le relève à bon escient la partie intimée, les appelants ne justifient pas que les autres conditions posées dans l'offre de prêt, parmi lesquelles l'établissement d'une garantie en rang 1 sur un appartement à LIEU2.), auraient pu être remplies dans le chef des appelants en temps utile.

A admettre néanmoins que tel ait été le cas et que l'impossibilité de l'inscription d'une hypothèque en premier rang sur l'immeuble ait retardé l'obtention de la liquidation du prêt jusqu'au mois de mai 2018, tel que le soutiennent les appelants, toujours est-il que ces derniers restent en défaut d'établir que, de ce fait, ils ont dû exposer des intérêts de retard de 27.174,80 euros et des intérêts débiteurs de 26.799,69 euros.

Force est, en effet, de constater que contrairement aux affirmations des appelants, aucune pièce du dossier ne permet de conclure que le prêt sollicité auprès de la banque BANQUE1.) avait pour but la reprise de la dette fiscale des époux GROUPE1.).

Ainsi, le mail du 27 décembre 2017 d'PERSONNE4.) de l'agence LIEU3.) de la banque BANQUE1.), ne se réfère qu'à une « *demande de financement visant la reprise de vos engagements auprès de la Banque BANQUE2.), ainsi que le financement de paiement de factures diverses* » et il résulte du libellé même de l'offre de prêt du 28 décembre 2017 que celle-ci a trait à un « *prêt immobilier* ».

Il s'y ajoute que, tel que l'ont souligné à juste titre les juges de première instance, les intérêts mis en compte par l'Administration des contributions directes sont la conséquence du défaut de paiement en temps utile par les époux GROUPE1.), de leur dette fiscale et non pas le résultat d'éventuelles omissions du notaire.

La Cour note encore, à cet égard, que les divers extraits de compte émis en 2018 par l'Administration des contributions directes (pièce 8 des parties appelantes) renseignent des intérêts d'un montant de 27.174,80 euros, relatifs à des dettes d'impôt des années 2013 et 2014. Le montant des intérêts qui auraient été mis en compte par l'Administration des contributions directes entre la fin de l'année 2017, époque à laquelle les appelants ont sollicité l'obtention d'un prêt auprès de la banque

BANQUE1.), et la mi-mai 2018, époque à laquelle, aux dires des appelants, ledit prêt a été liquidé, ne ressort pas desdits extraits de compte.

Concernant les intérêts débiteurs mis en compte par la BANQUE2.), les appelants versent des certificats relatifs à quatre comptes auprès de cette banque, dont trois présentaient un solde débiteur de 0,00 euros au 31 décembre 2017. Le solde du quatrième compte (compte IBAN COMPTE BANCAIRE1.)) avait été liquidé au cours de l'année 2018.

La non-reprise des engagements des appelants auprès de la BANQUE2.) par la banque BANQUE1.) à la fin de l'année 2017 n'a pas pu présenter un lien causal avec les intérêts débiteurs comptabilisés pour l'année 2017, en ce qui concerne les quatre comptes prémentionnés.

En ce qui concerne le compte IBAN COMPTE BANCAIRE1.), des intérêts débiteurs d'un montant de 637,02 euros, ont été comptabilisés pour l'année 2018.

Or, les appelants n'établissent pas que le crédit compte, qui se rapportait à un « *prêt personnel* », était visé par la demande de reprise.

Il convient, en effet, de noter que les pièces soumises à la Cour ne permettent pas de déterminer quels comptes auprès de la BANQUE2.) étaient concernés par la demande de reprise de prêt, introduite par les appelants auprès de la banque BANQUE1.).

Il s'y ajoute que les appelants ne justifient pas quel aurait été le montant des intérêts débiteurs qu'ils auraient dû payer à la banque BANQUE1.), dans l'hypothèse d'une reprise de leurs engagements par cette dernière à la fin de l'année 2017.

A défaut de preuve d'un lien causal entre les prétendues fautes de Maître PERSONNE3.) et l'obligation des appelants au paiement d'intérêts débiteurs bancaires et d'intérêts de retard en relation avec leur dette fiscale, c'est à juste titre que la juridiction du premier degré a dit non fondée la demande en indemnisation des appelants, portant sur le montant desdits intérêts.

Au vu de l'issue du litige, le jugement entrepris est également à confirmer en ce qu'il a débouté les époux GROUPE1.) de leur demande en remboursement de frais d'avocat.

Etant donné que les époux GROUPE1.) succombent à l'instance et devront supporter la charge des dépens, leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure sont également à rejeter, tant en ce qui concerne la première instance, par confirmation du jugement entrepris, que l'instance d'appel.

Comme il serait inéquitable de laisser à charge de Maître PERSONNE3.) l'entière des sommes exposées non comprises dans les dépens, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) chacun au paiement d'une indemnité de procédure de 500 euros.

PAR CES MOTIFS:

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

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître François TURK, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Alain THORN, président de chambre, en présence du greffier Isabelle HIPPERT.