

Audience publique du trente septembre deux mille vingt

Numéro CAL-2018-00781 du rôle.

Composition:

Karin GUILLAUME, président de chambre;
Elisabeth WEYRICH, premier conseiller;
Yola SCHMIT, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

la société anonyme B),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant
Tessy SIEDLER, en remplacement de l'huissier de justice Gilles
HOFFMANN de Luxembourg en date du 9 mai 2018,

comparant par Maître François MOYSE, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg ;

e t :

1. Maître X), notaire,

intimée aux fins du susdit exploit SIEDLER du 9 mai 2018,

comparant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg ;

2. C),

intimée aux fins du susdit exploit SIEDLER du 9 mai 2018,

comparant par Maître Charles MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par acte d'huissier de justice du 1^{er} février 2017, la société anonyme B) a fait assigner Maître X) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir condamner à lui payer le montant de 96.570 € avec les intérêts légaux à partir du 17 mai 2011, sinon à partir de la demande en justice sinon de la date du jugement jusqu'à solde et une indemnité de procédure de 3.000 €.

A l'appui de sa demande, la demanderesse a fait valoir qu'en date du 4 mars 2011, elle a conclu avec C) une vente en état futur d'achèvement portant sur un bien immobilier sis à _____ au prix de 439.800 € et que l'acte a été passé par devant le notaire Maître X) en date du 17 mai 2011. L'acte notarié aurait prévu la division de la vente en plusieurs éléments, dont la vente de quotes-parts de terrains. Dans le cadre de cette transaction immobilière, 13,32 millièmes du terrain auraient été cédés au prix de 96.570 €. Le jour de l'acte, seule une partie du prix de vente aurait été payée, le montant de 96.570 € étant resté en souffrance. La société B) a soutenu qu'avant la signature de l'acte, le cleric du notaire avait demandé à la banque en charge du transfert des fonds pour le compte de C), de virer les montants correspondants aux constructions réalisées, aux frais d'architecte et aux frais d'acte au notaire, mais qu'elle aurait oublié de donner l'instruction à la banque de lui virer également le montant correspondant à la quote-part de terrain, soit 96.570 €.

La société B) a affirmé avoir contacté le notaire lors du constat de ce défaut de paiement et a expliqué que ce dernier se serait chargé du recouvrement de la somme concernée auprès de C) mais qu'à un moment donné, il aurait arrêté toute procédure de recouvrement.

La demanderesse a basé sa demande principalement, sur les articles 1984, 1985 et 1991 du Code civil applicables au mandat, ainsi que sur l'article 1147 du Code civil pour dire que le notaire aurait engagé sa responsabilité contractuelle à son encontre et qu'elle devrait répondre du dommage résultant de l'exécution fautive de son mandat.

Subsidiairement, elle a basé sa demande sur les principes de la responsabilité délictuelle.

Pour résister à la demande, le notaire Maître X) a fait valoir qu'au jour de la signature de l'acte notarié, elle était entrée en possession du montant de 244.257 € par virement de la banque BGL BNP Paribas, chargée des transferts de fonds pour le compte de C). Elle a indiqué ne pas avoir été mise en possession du montant de 96.570 € correspondant au prix du terrain par la banque et a expliqué qu'il n'est pas inhabituel dans le cadre de ventes en état futur d'achèvement que le notaire n'ait pas obtenu l'intégralité du prix de vente de la part de l'acquéreur avant la signature de l'acte. Elle a conclu à la mauvaise foi de C) qui devait savoir qu'il lui restait encore un solde à payer, soit le prix du terrain à raison de 96.570 €, ainsi que celui des constructions à venir à raison de 86.063 €.

Se référant à un fax envoyé par son clerc à la banque en date du 10 mai 2011, aux avis de transferts des montants concernés, au courrier de rappel adressé à la banque le 10 juillet 2015 portant sur la somme de 96.570 €, ainsi qu'à la réponse de la banque à ce courrier, le notaire a estimé avoir justifié que le montant litigieux n'avait pas été réglé par C).

Elle a réclamé une indemnité de procédure de 2.500 €.

Par acte d'huissier de justice du 22 février 2017, le notaire Maître X) a assigné C) à intervenir dans le litige principal aux fins de se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre.

C) a soutenu principalement qu'elle a établi à suffisance de droit avoir payé le montant de 96.570 €, étant donné qu'aux termes de l'acte notarié, signé par toutes les parties, la société B) a reconnu avoir reçu ledit montant. Elle a ajouté que la remise des clés a bien eu lieu et qu'elle est entrée en possession des lieux en date du 11 juillet 2011, parce que le prix avait été payé dans son intégralité. Finalement, elle a fait valoir que ce n'est qu'après l'écoulement d'une période de plus de quatre ans que la société B) a fait état d'un prétendu défaut de paiement ce qui serait incompréhensible.

Subsidiairement, elle a conclu à la réduction du montant réclamé en tenant compte de la contribution causale de Maître X) dans la genèse de son dommage.

Elle a conclu à titre reconventionnel à voir condamner le notaire à lui payer la somme de 60.000 €, à titre de dommages-intérêts en réparation des préjudices matériel et moral subis en raison des fautes et négligences commises par le notaire et a sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 €.

Par jugement du 18 avril 2018, le tribunal a ordonné la jonction des deux rôles, a reçu les demandes principale et en intervention en la forme, les a déclarées non fondées, a dit non fondées les demandes de Maître X) et de la société B) en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné le notaire Maître X) à payer à C) une indemnité de procédure de 750 €. La société B) a été condamnée aux frais et dépens de l'instance principale et Maître X) a été condamnée à supporter les frais et dépens de l'instance en intervention.

Pour en arriver à cette décision, le tribunal s'est tout d'abord prononcé sur la question de la réalité du préjudice invoqué par la société B) résidant dans le prétendu non-paiement par l'acquéreur du prix de la quote-part du terrain d'un montant de 96.570 €. Il a tout d'abord relevé qu'il appartient à C) de justifier, en application de l'article 1315 alinéa 2 du Code civil, qu'elle s'est valablement acquittée du montant litigieux. Se référant à la quittance relative au paiement de la somme de 96.570 € inscrite dans l'acte notarié, au fait que l'acquéreur s'est vu remettre les clés du bien immobilier en juillet 2011, et que la société B) ne s'est manifestée qu'après quatre ans pour réclamer le paiement prétendument non réalisé, le tribunal a retenu que l'acquéreur avait établi qu'elle a satisfait à son obligation de paiement de l'intégralité du prix de vente.

Considérant que face à l'énonciation dans un acte notarié que le prix d'acquisition d'un immeuble a été payé, une partie peut être admise à rapporter la preuve contraire, *« s'il n'est pas établi que l'énonciation dans un acte notarié que le prix d'acquisition d'un immeuble a été payé dès avant la signature était le fruit des constatations personnelles du notaire ou résultait des seules déclarations des parties »*, le tribunal a admis la société B) et le notaire à prouver le défaut de paiement de la part de C) du montant de 96.570 €.

Il a examiné différents courriers (fax envoyé en date du 10 mai 2011 par l'étude du notaire Maître X) à la banque BGL BNP PARIBAS, courrier du notaire du 10 juillet 2015, et courrier de la banque du 21 août 2015) et les documents comptables de la société B) pour retenir que la société venderesse n'a pas réussi à prouver le non-paiement effectif du montant litigieux.

Par acte d'huissier de justice du 9 mai 2018, la société B) a régulièrement fait appel de ce jugement qui ne lui a pas été signifié.

L'appelante argumente que son action serait indépendante de la question de savoir si la dame C) a effectivement réglé la somme de 96.570 €, étant donné que même à supposer que tel ait été le cas, cela ne signifierait

pas automatiquement que le montant litigieux ait été continué par le notaire à la société B). Cette preuve, à rapporter par le notaire, laisserait d'être établie. Il résulterait des documents comptables de la société B) que le montant réclamé n'avait pas été versé.

Le notaire aurait d'ailleurs reconnu ne pas avoir versé la somme restante de 96.570 € à la société venderesse.

Il est fait grief au tribunal de ne pas avoir pris en considération le fait avancé par la société B) que le mandataire du notaire était en 2016 en pourparlers d'arrangement avec l'avocat de la dame C) concernant le paiement de la somme litigieuse. De tels pourparlers n'auraient pas eu lieu, si le paiement avait été réalisé.

Le notaire aurait également admis avoir arrêté toute procédure de recouvrement à l'encontre de la dame C).

L'appelante ajoute en outre qu'il ne saurait lui être reproché d'avoir attendu près de quatre ans avant d'avoir réclamé le paiement de la somme restant due, étant donné que l'action n'est pas forclose. Elle explique avoir laissé un temps suffisamment long au notaire, afin de lui permettre d'engager une procédure de recouvrement à l'égard de la dame C).

La société B) fait valoir, en ordre principal, que le notaire aurait engagé sa responsabilité contractuelle, pour avoir commis des fautes dans l'exécution de ses obligations professionnelles. Investi d'une « mission de confiance », l'appelante estime qu'il aurait appartenu au notaire, avant la signature de l'acte notarié, de vérifier que la dame C) s'était effectivement libérée du paiement de l'ensemble des sommes, y compris de la somme litigieuse de 96.570 €, dont elle s'était reconnue débitrice dans l'acte de vente. En ayant donné lecture de l'acte notarié sans avoir précisé que le montant de 96.570 € ne lui avait pas été viré, le notaire aurait induit la partie venderesse en erreur dans la mesure où il l'aurait amenée à présumer que le montant litigieux avait été payé. L'appelante ajoute avoir légitimement pu faire confiance au notaire au vu de la qualité d'officier public de ce dernier. Il ne saurait pas non plus être reproché à la société B) de ne pas avoir actionné la dame C), étant donné qu'une telle action « ne saurait que difficilement aboutir en raison de la signature de l'acte authentique de vente ».

Chargé du recouvrement des sommes dues au vendeur, le notaire aurait encore violé ses obligations de mandataire pour avoir arrêté la procédure de recouvrement à l'égard de la dame C). Le notaire devrait par conséquent répondre des dommages-intérêts résultant de l'inexécution de son mandat.

En ordre subsidiaire, la responsabilité du notaire serait engagée sur la base délictuelle pour avoir commis les fautes précitées.

L'appelante conclut par conséquent, par réformation, en ordre principal, à voir dire que la responsabilité contractuelle du notaire Maître X) est engagée sur base des articles 1984, 1985, 1991, 1992 et 1147 du Code civil, sinon, en ordre subsidiaire, sur la base délictuelle.

Le dommage financier par elle subi trouverait sa cause dans les seules fautes commises par le notaire.

La quittance du montant litigieux contenu dans l'acte notarié du 17 mai 2011 ne serait pas opposable à l'égard de la partie B). L'appelante se réfère à ses comptes annuels établis à partir de l'année 2011 et notamment à la catégorie générale « autres créances » pour soutenir que la créance relative à la quote-part du terrain aurait été prise en compte dans sa comptabilité. Elle estime avoir rapporté la preuve que le montant de 96.570 € ne lui avait pas été versé.

Elle demande en tout état de cause à voir condamner le notaire à lui payer la somme de 96.570 €, sous réserve d'augmentation à faire valoir en cours d'instance, ainsi qu'une indemnité de procédure de 3.000 €.

Le notaire Maître X) conclut à la confirmation du jugement de première instance. Elle reprend son argumentation consistant à dire qu'au jour de la signature de l'acte notarié, elle était entrée en possession de 244.257 € par la banque, que le fait de ne pas avoir obtenu l'intégralité du prix de vente de la part de l'acquéreur n'est pas exceptionnel dans le cadre des ventes en l'état futur d'achèvement et qu'elle n'a été informée du défaut de paiement du prix du terrain qu'au début de l'année 2015. Elle ajoute avoir donné lecture de l'intégralité de l'acte de vente en état futur d'achèvement en présence de toutes les parties.

La société B), en sa qualité de vendeur, aurait dû se rendre compte qu'une clause conférant quittance à la dame C) du paiement du prix de vente figurait à l'acte de sorte et qu'elle pouvait ne pas signer l'acte si le montant intégral ne lui avait pas été réglé. L'appelante aurait cependant expressément donné quittance et signé l'acte et n'aurait informé le notaire que quatre ans plus tard que la quote-part du terrain ne lui aurait pas été payée. L'intimée argumente que les documents comptables de la société B), couvrant une période de sept ans, seraient de nature à établir que le paiement litigieux avait bien été fait. En application de l'article 1330 du Code civil, les livres des marchands font preuve contre eux et valent aveu extrajudiciaire. Il appartiendrait à la société B) d'établir que le montant litigieux ne lui a pas été payé.

L'intimée précise en outre que l'appelante n'a pas établi avoir engagé toutes les mesures qui s'imposaient contre la débitrice principale. Une action en responsabilité contre un notaire ne serait envisageable qu'à condition qu'une action préalablement introduite contre le débiteur n'ait pas abouti, voire que le créancier ait établi avoir sans succès tenté de récupérer sa créance auprès du débiteur. L'action contre le notaire ne pourrait dès lors être que subsidiaire par rapport à l'action contre la dame C). La société B) n'aurait pas rapporté la preuve de la certitude de son préjudice, dès lors qu'elle n'aurait pas établi que la créance à l'encontre de la dame C) serait irrécupérable auprès de celle-ci.

La demande de l'appelante sur la base contractuelle serait en tout état de cause irrecevable, à défaut de relations contractuelles entre le notaire et la société B). Quant à la base délictuelle, la demande serait à rejeter, en l'absence de faute dans le chef du notaire.

En ordre subsidiaire, et pour autant que de besoin, le notaire Maître X) réitère en appel sa demande en intervention dirigée contre C) et demande à voir condamner celle-ci à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 €.

C) réaffirme avoir réglé la somme litigieuse avant la signature de l'acte notarié du 17 mai 2011 et se prévaut de la quittance inscrite dans ledit acte aux termes de laquelle le vendeur reconnaît avoir réceptionné ladite somme. S'agissant d'une quittance contenue dans un acte authentique, elle ferait foi jusqu'à preuve du contraire. L'appelante n'aurait pas établi que le montant de 96.570 € ne lui avait pas été versé. A l'instar du notaire, C) fait également plaider que l'action contre le notaire instrumentaire ne pourrait être que subsidiaire.

Elle conclut principalement à la confirmation du jugement entrepris. Elle réitère subsidiairement sa demande reconventionnelle formulée à l'encontre du notaire et conclut à le voir condamner au paiement de la somme de 20.000 € à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice matériel et de 40.000 € en réparation du préjudice moral subi.

Elle réclame une indemnité de procédure de 4.000 € pour l'instance d'appel.

Appréciation de la Cour

Le litige dont la Cour est saisi a trait à la question de savoir, si le notaire Maître X), rédacteur d'un acte authentique de vente le 17 mai 2011, a

commis des fautes et engagé sa responsabilité professionnelle à l'égard de la société vendeuse B).

Les fautes reprochées au notaire consistent dans un manquement à son devoir d'information, plus particulièrement pour ne pas avoir vérifié que l'acquéreur s'est bien acquitté du prix de vente relatif à la quote-part du terrain, et dans le fait d'avoir arrêté toute procédure de recouvrement des fonds non réglés, à l'égard de l'acquéreur, la dame C).

Il est admis que la nature de la responsabilité du notaire dépend de l'analyse de la mission accomplie par lui. Lorsque le notaire enfreint une obligation tenant à sa seule qualité d'officier public, dans l'exercice strictement entendu de sa mission légale, sa responsabilité est délictuelle ou quasi-délictuelle. Sa responsabilité est au contraire contractuelle ou quasi-contractuelle lorsqu'il se charge, pour le compte de ses clients, de missions plus larges que celles auxquelles il est contraint par la loi car il agit alors non plus en qualité d'officier public, mais en qualité de mandataire ou de gérant d'affaires (Jcl civil, fasc. 420-40, Notaire- nature et fondement de la responsabilité civile, n° 13 et suivants, éd. numérique 19 janvier 2018).

Les notaires exercent normalement une double fonction et la nature de leur responsabilité en dépend. Dans l'exercice normal de leur fonction d'officier public prêtant leur ministère pour l'accomplissement de leurs obligations purement professionnelles telles qu'elles ont été déterminées par les lois et consistant à recevoir tous les actes auxquels les parties doivent ou veulent donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, en assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des grosses et des expéditions. Cette responsabilité est de nature délictuelle. Le notaire est encore tenu impérativement d'une obligation de conseil dont rien ne saurait décharger un officier public et qui s'impose à lui quel que soit son rôle ou la nature de son intervention L'obligation afférente est également délictuelle et découle de l'article 1382 du Code civil (G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^{ème} éd. n° 677).

Il se dégage de la jurisprudence de la Cour de cassation française que sont inclus dans le champ de la responsabilité délictuelle les « prolongements » de l'acte instrumenté destinés à en assurer l'efficacité. Au-delà des missions statutaires d'enregistrement, de conservation, de publication dévolues à l'officier public, ces prolongements peuvent renvoyer à des actes exécutés à la demande du client, pour lesquels la qualification de mandataire est tout aussi concevable (Cass. 1^{ère} civ., 19 sept. 2007, n°04-16.086 : JurisData n°2007-040464, responsabilité délictuelle pour le paiement du prix de vente d'un immeuble). La continuation du prix de vente au vendeur fait en conséquence partie de l'office du notaire.

En l'espèce, le notaire X) a agi en sa qualité d'officier public, de sorte que sa responsabilité est valablement recherchée sur la base délictuelle. Elle est irrecevable pour autant qu'elle est recherchée sur la base contractuelle.

Conformément au droit commun de la responsabilité civile, trois conditions sont nécessaires pour mettre en œuvre la responsabilité notariale : une faute, un dommage et un lien de causalité entre la faute et le dommage.

Bien que le dommage constitue une condition fondamentale de la reconnaissance de la responsabilité civile des notaires, cette responsabilité est une responsabilité pour faute qu'il convient de prouver. La société B) fait par conséquent à juste titre valoir qu'il convient de se prononcer tout d'abord sur la question de savoir si le notaire X) a commis des fautes professionnelles dans l'exercice de sa fonction d'officier public avant d'examiner les deux autres conditions de la responsabilité civile.

Le devoir de conseil varie en fonction des circonstances. Toute faute, même très légère peut être source de responsabilité. La jurisprudence apprécie, de façon abstraite, les fautes commises par les notaires. La faute est en effet établie par comparaison avec la conduite qu'aurait dû avoir le notaire avisé, juriste compétent et méfiant.

Le principe est que le notaire a seulement l'obligation d'informer les parties sur les données de fait dont il a connaissance. Le devoir de conseil d'un officier public résulte de son statut. Il incombe au notaire du seul fait de son intervention. Sa fonction d'authentificateur justifie son caractère impératif. Elle fixe également son contenu.

Celui qui est légalement ou contractuellement tenu d'une obligation particulière d'information doit rapporter la preuve de l'exécution de cette obligation (Cass 1^{ère} civ, 25 février 1997, n° 94-19.685 ; Cass. 1^{ère} civ., 19 décembre 2006, n° 04-14.487, D.2007, p.304).

L'acte notarié de vente du 17 mai 2011 dispose en page 9 quant au montant litigieux sous un intitulé « *vente de quotes-parts du terrain* » ce qui suit :

« (...) le vendeur préqualifié sub I. déclare vendre, sous les garanties ordinaires de droit, pour libre de tous privilèges, hypothèques et droits de résolution, à l'acquéreur préqualifié sub III. ce acceptant, treize virgule trente- deux millièmes (13,32/1.000es) du prédit terrain sis à _____,

Au prix de quatre-vingt-seize mille cinq cent soixante-dix euros (96.570), laquelle somme le vendeur reconnaît avoir reçu présentement de l'acquéreur, ce dont il consent bonne et valable quittance, titre et décharge, (...) ».

Les parties admettent qu'avant la date prévue pour la signature de l'acte notarié de vente, la banque de l'acquéreur avait par virement fait parvenir au notaire la somme de 244.257 €. Le notaire avait en conséquence constaté ce paiement directement dans sa comptabilité. Il résulte d'un courrier que le service comptabilité du notaire X) a adressé le 10 juillet 2015 à la banque BGL « *qu'avant la signature de l'acte (...), plus précisément en date du 10 mai 2011, Madame A), clerc de notre étude, avait demandé par fax les montants suivants à être versés sur le compte du notaire : 96.570 € pour la quote-part terrain, 230.937 euros pour les constructions réalisées, 13.320 euros pour les frais d'architecte et d'ingénieur ».*

Le service comptabilité du notaire indique dans le même courrier n'avoir reçu en date du 17 mai 2011 que les montants de 230.937 € et de 13.320 €. Il est en outre indiqué dans le même courrier adressé à la banque BGL que le compte bancaire du notaire n'avait pas été crédité du montant de 96.570 € correspondant au prix de la quote-part de terrain (pièces n° 8 et 9 de Maître Schmit).

La Cour retient au regard de ces pièces qu'il avait été convenu que le montant de 96.570 € soit également versé sur un compte bancaire du notaire X) avant la signature de l'acte notarié du 17 mai 2011.

Bien que le notaire admette avoir donné lecture, avant la signature de l'acte notarié, de l'intégralité de l'acte notarié, il a néanmoins commis une faute, en ce qu'il n'a pas attiré l'attention de la société venderesse sur le fait qu'à la date de la passation de l'acte notarié, il n'avait pas obtenu un complet paiement du prix de vente tel que cela résulte notamment des virements bancaires et du courrier du service comptabilité du notaire du 10 juillet 2015. Le notaire a fait preuve de légèreté en omettant de s'assurer personnellement si le montant resté en souffrance avait été payé directement à la société venderesse par la dame C). Dans ces circonstances, le vendeur n'a pas valablement pu donner quittance du paiement de la somme litigieuse de 96.570 €.

Il appartient ensuite à la société B) de rapporter la preuve du préjudice qu'elle invoque. Conformément au droit commun de la responsabilité civile, le dommage, pour être réparable, doit être certain et actuel, c'est-à-dire, d'ores et déjà constitué (Cass. 1^{ère} civ, 9 novembre 2004, n° 03-13.481 : JurisData n° 2004-025545 ; Cass 1^{ère} civ., 25 mars 2009, n° 07-20.774 : JurisData n° 2009-047651).

Le caractère de certitude est l'élément fondamental du préjudice indemnisable (voir Fasc. 420-60 : Notaire.- Responsabilité civile- Mise en œuvre, n° 24 et jurisprudences y citées, éd. numérique : 24 janvier 2019).

Un créancier doit, même en cas de faute du notaire, apporter la preuve du caractère irrécouvrable de sa créance (Cass. 1^{ère} civ., 11 mars 2014, n° 13-10.117 ; Cass, 1^{ère} civ., 5 avril 2018, n° 17-13.102).

Au vu des principes ci-avant exposés, le notaire X) fait à juste titre plaider qu'à défaut pour la société B) d'avoir établi qu'elle était dans l'impossibilité de recouvrer la créance actuellement invoquée, elle ne justifie pas d'une perte définitive de la somme de 96.570 €, de sorte que le préjudice invoqué n'est pas certain.

Il s'ensuit que la demande de la société B), pour autant qu'elle tend à voir dire engagée la responsabilité du notaire pour manquement à son obligation d'information est à rejeter en l'état à défaut de preuve d'un préjudice certain dans le chef de l'appelante.

La société B) fait encore valoir qu'elle aurait en 2016 chargé le notaire de procéder au recouvrement de la somme litigieuse, et que celui-ci aurait engagé sa responsabilité de mandataire à son égard pour avoir arrêté la procédure de recouvrement à l'égard de la dame C). Le notaire conteste l'existence d'un mandat de même que toute faute dans son chef.

Force est de constater qu'aux termes d'un courrier adressé le 24 novembre 2016 au mandataire de la société B), le notaire explique « *avoir dès le début de l'affaire convenu avec Monsieur Y) que j'allais m'occuper du recouvrement de sa créance, raison pour laquelle j'ai chargé Maître Anne-Marie SCHMIT de l'affaire qui devait évidemment se traiter au nom de B) s.a.* » (pièce n° 5 de Maître Moyse).

Par courriers des 19 juillet et 18 août 2016 le notaire a demandé à l'acquéreur, respectivement à son mandataire, de lui régler le prix de vente de la quote-part des terrains (pièces n° 3 et n° 5 de Maître Schmit). C) ayant toujours affirmé ne plus rien redevoir, le notaire a aux termes d'un courrier adressé le 5 décembre 2016 informé le mandataire de l'appelante « *qu'elle a arrêté toute procédure de recouvrement à l'encontre de C)* », et « *qu'elle décline toute responsabilité dans son chef* » (pièce n° 6 de Maître Moyse).

Indépendamment de la question de savoir si le notaire avait la qualité de mandataire à l'égard de la société B), il ne saurait en l'espèce lui être reproché d'avoir commis une faute pour avoir « *arrêté toute procédure de recouvrement* » à l'égard de C). Le notaire n'ayant pas la qualité de

créancier du prix de vente non réglé, une action en justice ne pouvait en tout état de cause être introduite que par la société venderesse elle-même.

Au vu des développements qui précèdent, le jugement entrepris est à confirmer en ce que le tribunal a rejeté la demande principale de la société B), quoique pour d'autres motifs.

La demande en intervention dirigée par Maître X) contre la dame C) est dès lors sans objet.

Au vu de l'issue du litige, c'est à juste titre que le tribunal de première instance a dit non fondée la demande de la société B) en allocation d'une indemnité de procédure.

Au vu du sort réservé à son appel, la demande de la société B) basée sur l'article 240 du NCPC n'est pas fondée. Celle des autres parties est à rejeter, étant donné qu'elles n'ont pas établi l'iniquité requise par cet article.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, vu l'article 2 de la loi du 20 juin 2020 portant prorogation des mesures devant les juridictions soumises à la procédure civile,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris, sauf à préciser que la demande de mise en intervention dirigée par Maître X) contre C) est sans objet,

dit non fondées les demandes des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société anonyme B) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maîtres Anne-Marie SCHMIT et Charles MULLER, avocats concluants, sur leurs affirmations de droit.