

Arrêt civil

**Audience publique du 4 juin deux mille huit**

Numéros 31798 et 32953 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, premier conseiller;  
Carlo HEYARD, premier conseiller;  
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

D) E n t r e :

**la société anonyme SOC1.),** établie et ayant son siège social à L-(...),  
représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Camille  
FABER de Luxembourg en date du 24 juillet 2006,

comparant par Maître Zineb BENKIRANE, avocat à la Cour,  
demeurant à Luxembourg,

e t :

**Maître A.),** notaire, ayant sa résidence à L-(...),

intimée aux fins du susdit exploit FABER du 24 juillet 2006,

comparant par Maître Joëlle PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à  
Luxembourg ;

## II) E n t r e :

**Maître A.),** notaire, demeurant à L-(...),

demandeur en vertu d'une assignation en intervention signifiée par un exploit de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg en date du 11 juin 2007,

comparant par Maître Joëlle PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

**B.),** administrateur de société, demeurant à L-(...),

défendeur aux fins du susdit exploit FUNK du 11 juin 2007,

comparant par Maître Philippe PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### LA COUR DAPPEL :

Aux termes d'un acte de vente du notaire **A.)** du 25 novembre 2005, N : 40350, **SOC1.)** S.A., « ayant son siège social à L- (...) », agissant « par deux de ses administrateurs, à savoir Monsieur **B.)**, juriste, demeurant professionnellement à Luxembourg et la société **SOC2.)** S.A. ayant son siège social ... (aux) **LIEU1.)**, « représentée valablement par son directeur Monsieur **B.)**, prénommé », « nommés en leur fonction respective suivant décision prise lors de l'assemblée générale extraordinaire du 18 juillet 2003 et publiée au Mémorial C numéro 988 du 25 septembre 2003 », déclare vendre à **SOC3.)** S.A., agissant par deux de ses administrateurs, un bâtiment à habitation sis à (...), Section (...), « lieu-dit (...) », contenant 2 hectares 37 ares 73 centiares au prix de 700.000.- euros.

L'acte retient que le prix de vente est « payé à l'instant et en présence du notaire instrumentant entre les mains de la partie venderesse ... ».

La clause de l'acte notarié figurant sous « FRAIS », prévoyant que « Tous les frais des présentes sont à charge de la partie acquéreuse, toutes

les parties en étant solidairement tenues envers le notaire », est modifiée en ce sens que, le terme <acquéreuse> est mis entre parenthèses suivies d'un astérisque, astérisque repris en marge de l'acte avec les mentions manuscrites « venderesse » et « renvoi approuvé », suivies de cinq signatures.

Le notaire **A.)** se voit le 25 novembre 2005, date de la passation de l'acte notarié, adresser la télécopie suivante, portant l'entête « CABINET D'AVOCATS » suivie, entre autres, de la mention « **B.)**, ... avocat à la Cour » :

« Cher Maître »

« **Concerne : SOC1.) – vente du 25.11.2005** »

« Je me permets de revenir vers vous dans le cadre du dossier émarginé ».

« Je vous fais tenir, ci-dessous, mes coordonnées bancaires » :

« IBAN	:	<b>COMPTE1.)</b> »
« code BIC	:	<b>(...)</b> »
« bénéficiaire	:	<b>B.)</b> »

« Veuillez agréer, cher Maître ... ».

« **B.)** empêché ».

Suivant avis de crédit du 1<sup>er</sup> décembre 2005, le compte du notaire **A.)** est crédité du montant de 700.000.- euros, l'avis portant la mention « **SOC3.)** S.A. pour **SOC1.)** S.A. ; .... chèque ... ; N° 40350 ».

Le même 1<sup>er</sup> décembre 2005, le notaire fait tenir à « **SOC1.)** S.A. ; c/o Etude **B.)** ; (...) », concernant la vente N° 40350, un décompte suivant lequel, déduction faite des « remboursement contributions », « impôt foncier » et « frais de dossier et de gestion » d'un total de 660.- euros, il reste un solde sur le prix de vente de 699.340.- euros « en votre faveur », le notaire ajoutant que « Le solde en votre faveur a été viré sur votre compte (...) **COMPTE1.)** ».

Suivant extrait de compte du notaire **A.)** du 5 décembre 2005, le montant de 699.340.- euros est viré sur ce compte avec la mention « SOLDE PRIX DE VENTE 40350 POUR **SOC1.)** S.A. ; ... ; ME **B.)** ».

Le 11 janvier 2006, le notaire **A.)** fait tenir par voie recommandée à « **SOC1.)** S.A. ; c/o Etude **B.)** ; L-(...) » une facture avec la référence 40350 concernant la « VENTE du 25.11.2005 par **SOC1.)** S.A. (suivant acte les frais sont à charge du VENDEUR) » portant sur le montant de 73.210.- euros pour débours et honoraires y détaillés, à régler dans les meilleurs délais « suivant les stipulations prises dans l'acte de vente (copie en annexe) ».

Le 30 janvier 2006, le notaire **A.)** adresse à « **SOC1.)** S.A. ; c/o Etude **B.)** ; L-(...) » un rappel, sa note du 11 janvier 2006 restant impayée.

Se prévalant de ces éléments et, entre autres, de ce que malgré rappel, puis mise en demeure le 2 mars 2006, **SOC1.)** S.A. reste en défaut de régler la note des frais et honoraires du 11 janvier 2006, le notaire **A.)** assigne par exploit d'huissier du 31 mai 2006 **SOC1.)** S.A., ayant son siège social à L-(...) , à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin de la voir condamner à lui payer le montant de 73.210.- euros.

Par jugement du 24 mai 2006, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant avec effet contradictoire à l'égard de **SOC1.)** S.A., condamne celle-ci au paiement réclamé de 73.210.- euros avec les intérêts légaux y spécifiés.

Par exploit d'huissier du 24 juillet 2006, **SOC1.)** S.A. interjette régulièrement appel contre ce jugement, demandant que la demande en paiement dirigée contre elle soit déclarée non fondée.

Le notaire **A.)**, qui conclut à la confirmation pure et simple du jugement du 24 mai 2006, met régulièrement par exploit d'huissier du 11 juin 2007 **B.)**, administrateur de société, en intervention afin de le voir condamner à le tenir quitte et indemne de toute éventuelle condamnation pouvant intervenir à l'encontre du notaire suite à la demande reconventionnelle dirigée contre lui par **SOC1.)** S.A., demande portant sur montant de 700.000.- euros devant indemniser **SOC1.)** S.A. du préjudice lui accru de ce qu'elle n'a pas touché le prix de la vente, le notaire ayant continué le prix de vente non à un compte de **SOC1.)** S.A., mais à un compte personnel de **B.)**.

Il y a lieu de joindre les deux instances pour les voir vider par un même arrêt.

La Cour n'étant pas saisie d'une demande de mise en intervention dirigée par exploit d'huissier du 1<sup>er</sup> août 2006 par **SOC1.) S.A.** contre **SOC3.) S.A.**, la demande de **SOC1.) S.A.** visant à la jonction du rôle numéro 31852 y relatif est à dire sans objet.

Soutenant en son acte d'appel qu'aux termes de l'acte notarié du 25 novembre 2005, tous les frais et honoraires de l'acte notarié **A.)** sont à la charge de la partie acquéreuse **SOC3.) S.A.**, que même si la solidarité est stipulée entre parties, le notaire aurait d'abord dû réclamer paiement de ses frais et honoraires à la débitrice principale, soit **SOC3.) S.A.**, et non à **SOC1.) S.A.**, celle-ci demande de voir, par voie de réformation, débouter le notaire **A.)** de sa demande en paiement du montant de 73.210.- euros du chef de frais et honoraires.

Il n'y a pas lieu de tenir compte de la photocopie de l'acte notarié du 25 novembre 2005 versée à l'appui de cette argumentation par **SOC1.) S.A.**, l'acte y reproduit, qui ne renseigne aucune modification manuscrite, n'étant signé, ni par les parties, ni par le notaire, et n'étant, à fortiori, pas enregistré.

Au vu des termes clairs de l'acte notarié, enregistré et signé, ci-avant reproduit par extraits, versé par le notaire **A.)**, dont les mentions manuscrites régulières mettent les frais et honoraires de l'acte de vente à la charge du vendeur, les contestations de l'appelante tenant au caractère habituel ou non de pareille clause ne sont pas à analyser autrement, les parties contractantes de l'espèce ayant librement convenu d'imposer ces frais et honoraires à la venderesse **SOC1.) S.A.**.

Dans ses conclusions notifiées au cours de l'instance d'appel, **SOC1.) S.A.** soutient ne jamais être entrée en possession du montant de 699.340.- euros viré le 5 décembre 2005 par le notaire à **B.)**, de sorte que ce virement ne libère pas le notaire **A.)** de son obligation de continuer le prix de vente à **SOC1.) S.A.** mais, tout au contraire, engage sa responsabilité contractuelle de mandataire, sinon celle quasi-délictuelle, pour avoir transféré le prix de vente devant revenir à **SOC1.) S.A.**, sur un compte personnel d'un administrateur de la société.

Faisant valoir plus précisément, entre autres, que le notaire **A.)** reste lui redevoir le paiement du prix de vente, que **B.)** est « à qualifier de tierce personne par rapport à la créance de **SOC1.) S.A.** sur la personne du notaire », que le notaire ne pouvait ignorer « que **B.)** n'avait que la qualité de simple membre du conseil d'administration et qu'il ne pouvait engager ou représenter **SOC1.) S.A.** que sous la condition expresse de la signature conjointe d'un deuxième administrateur » que, subsidiairement, au cas où « le paiement entrepris sur un compte personnel de Maître **B.)** puisse avoir un effet libératoire au profit du notaire, il y a lieu de retenir que ce dernier,

en reversant les fonds à une tierce personne en dehors de tout mandat valable, n'a pas exécuté ses obligations de mandataire, permettant à la société **SOC1.)** S.A. de lui opposer l'exception d'inexécution sur le fondement de l'article 1134-2 du code civil », **SOC1.)** S.A. demande par conclusions du 16 mai 2007 « acte de sa demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts évalués à 700.000.- euros ».

Aux termes de ses dernières conclusions du 27 février 2008, **SOC1.)** S.A. conclut, finalement, à la condamnation du notaire **A.)** au paiement du montant de 700.000.- euros à titre de dommages et intérêts ce, principalement, sur la base contractuelle pour inexécution par le notaire de son obligation de continuer le prix de vente à la venderesse **SOC1.)** S.A. dont il est le mandataire, sinon sur la base de la responsabilité quasi-délictuelle, le montant de 700.000.- euros devant venir en compensation avec le montant 73.210.- euros lui réclamé par le notaire du chef d'honoraires.

Subsidiairement, **SOC1.)** S.A. demande de voir retenir qu'elle est en droit d'opposer à la demande du notaire l'exception d'inexécution de l'article 1134-2 du code civil, à défaut par lui d'avoir exécuté son obligation contractuelle de mandataire de la venderesse, consistant à continuer à celle-ci le prix de vente qu'il a touché.

Il est vrai qu'en se faisant l'intermédiaire des acquéreur et vendeur pour encaisser le chèque lui remis le 25 novembre 2005 par **SOC3.)** S.A. et pour continuer la somme en question au vendeur, le notaire agit comme mandataire et que, dans l'accomplissement de ce mandat, il peut engager sa responsabilité contractuelle à l'égard de ses clients.

**SOC1.)** S.A. ne critique pas la validité de sa représentation lors de la passation de la vente, déclarant, au contraire, qu'elle y est « dûment représentée ... par la signature conjointe de deux membres de son conseil d'administration », soit **SOC2.)** S.A. et **B.)**.

**SOC1.)** S.A. fait même valoir que « Maître **B.)**, ... était la seule personne physiquement présente (pour la venderesse) et qui avait plein pouvoir pour engager la société **SOC1.)** S.A. dans la vente litigieuse et de recevoir le prix de vente » (conclusions notifiées le 28 février 2007).

Contrairement cependant à ce que soutient l'appelante, **B.)** agit, dans ses relations avec le notaire **A.)**, non en tant que mandataire de **SOC1.)** S.A., mais en vertu des pouvoirs qui sont les siens en ses qualités, d'une part, d'administrateur à titre personnel, d'autre part, de représentant du second administrateur de la société, les deux administrateurs ayant la signature conjointe de **SOC1.)** S.A..

En effet, aux termes de l'article 12 de la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, les sociétés anonymes agissent par leurs administrateurs, « dont les pouvoirs sont déterminés par la loi ou l'acte constitutif et par les actes postérieurs faits en exécution de l'acte constitutif ».

« L'accomplissement des formalités de publicité relatives aux personnes qui, en qualité d'organe, ont le pouvoir d'engager les sociétés, rend toute irrégularité dans leur nomination inopposable aux tiers, à moins que la société ne prouve que ces tiers en avaient connaissance ».

L'article 53 de la même loi, selon lequel « le conseil d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale » prévoit, entre autres, que le conseil d'administration « représente la société à l'égard des tiers ... » :

« Les limitations apportées aux pouvoirs que les alinéas précédents attribuent au conseil d'administration et qui résultent soit des statuts, soit d'une décision des organes compétents, sont inopposables aux tiers, même si elles sont publiées ».

Aux termes finalement de l'alinéa 4 du même article, « ... les statuts peuvent donner qualité à un ou plusieurs administrateurs pour représenter la société dans les actes ..., soit seuls, soit conjointement. Cette clause est opposable aux tiers dans les conditions prévues par l'article 9 ».

L'article 5 des statuts de **SOC1.)** S.A. auquel renvoie le notaire prévoit que :

« Le conseil d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale ». « ... ».

« Ses décisions sont prises à la majorité des voix ».

L'article 5 des statuts de **SOC1.)** S.A., dont le conseil d'administration se compose de trois administrateurs retient, finalement, par application de l'article 53 alinéa 4 précité que la société est engagée par la signature conjointe de deux administrateurs.

Ces statuts, respectivement les modifications y relatives nommant **B.)**, **SOC2.)** S.A. ainsi qu'une autre société comme administrateurs de **SOC1.)**

S.A., sont régulièrement publiés au Mémorial C numéro 988 du 25 septembre 2003, auquel l'acte notarié litigieux renvoie de manière expresse.

En raison du caractère abstrait de la personne morale, celle-ci doit nécessairement agir par le biais d'une personne physique.

La nécessité pour une personne morale de recourir à la technique de la représentation constitue pour les tiers une source d'insécurité, que le droit des sociétés pallie en faisant, à l'égard des tiers, prévaloir l'apparence sur la réalité.

Ainsi, les textes réputent régulière la désignation d'un représentant légal qui a fait l'objet de la mesure de publicité au Mémorial, cette publicité dispensant le tiers de vérifier la validité de la désignation.

La société, quant à elle, ne peut invoquer l'éventuelle irrégularité de cette nomination pour se soustraire à ses obligations envers les tiers.

D'autre part, les représentants sociaux, dont la nomination est régulièrement publiée, sont réputés avoir les pleins pouvoirs pour engager la société -sans qu'il n'y ait lieu de distinguer à cet égard entre actes d'administration ou de disposition-, le représentant légal engageant la personne morale même au-delà de l'objet social lorsqu'il s'agit, comme en l'espèce, d'une société à risque limité, à moins qu'il ne soit prouvé que le tiers a eu connaissance de limitations statutaires aux prérogatives des dirigeants en dehors de la publication des statuts, hypothèse non donnée en l'espèce.

Finalement, conformément à la théorie de l'organe -sauf collusion frauduleuse entre le tiers et l'administrateur, non alléguée-, les engagements souscrits par le représentant lient la société qui est tenue de les exécuter sauf à se retourner, le cas échéant, contre l'administrateur pour, notamment, abus de raison sociale.

La personne morale est, par conséquent, engagée par les actes accomplis par son organe, ce dernier exprimant directement et immédiatement la volonté de la société.

A la différence d'un mandataire, l'organe ne représente pas la personne morale, il « est » la personne morale.

Par application de la théorie de l'organe, les dirigeants sociaux agissant au nom de la société n'ont, par conséquent, pas à produire de procuration pour établir leurs pouvoirs, mais il leur suffit de prouver que leur qualité de



dirigeant social est régulièrement publiée (cf art. 12 alinéa 2 de la loi modifiée du 10 août 1915).

Lorsque les statuts font usage de la faculté prévue à l'article 53 alinéa 4 de la loi sur les sociétés commerciales, et donnent qualité à un ou plusieurs des administrateurs de la société pour représenter celle-ci dans ses actes -tel en l'espèce l'article 5 des statuts de **SOC1.)** S.A.-, les administrateurs concernés n'ont, de même, pas à prouver l'existence d'un mandat spécial que le conseil d'administration leur aurait conféré, leurs pouvoirs de représentation résultant directement de la publication afférente au Mémorial.

Toujours dans le souci de la sécurité des relations juridiques, le pouvoir de représentation générale de l'article 53 alinéa 4 de la loi porte nécessairement sur la totalité des pouvoirs de représentation du conseil d'administration, et ne peut être limité à certains actes seulement.

Il est vrai que l'article 53 alinéa 4 de la loi modifiée du 10 août 1915 ne confère aucun pouvoir de gestion autonome à l'administrateur, la décision continuant à devoir être prise par le conseil d'administration, l'administrateur ne faisant que transposer cette décision dans l'ordre externe.

Les tiers, par contre, n'ont pas à vérifier si le conseil d'administration a effectivement pris la décision en question, cette décision étant présumée dans la loi.

En l'espèce, le notaire indique expressément dans son acte notarié de vente le Mémorial dans lequel sont publiées les nominations de **SOC2.)** S.A. et de **B.)** comme administrateurs de **SOC1.)** S. au sens de l'article 53 alinéa 4 précité, de sorte que le pouvoir, de l'une et de l'autre, est ainsi établi, le notaire n'ayant pas à effectuer de plus amples contrôles à cet égard.

C'est, par conséquent, à tort que **SOC1.)** S.A. soutient que le notaire aurait dû exiger que **B.)** justifie la demande de transfert du prix de vente par un mandat d'encaissement.

Partant, le pouvoir de **B.)** d'intervenir à l'acte notarié en sa qualité d'administrateur personnel de **SOC1.)** S.A., de même que le pouvoir de **SOC2.)** S.A. d'intervenir comme second administrateur de **SOC1.)** S.A. à la vente sont établis, et le notaire n'a, au vu de la publication régulière afférente au Mémorial, pas à effectuer de plus amples contrôles.

Dès lors qu'il est établi que leur qualité d'administrateur est régulièrement publiée, la société est engagée par ses organes, à condition toutefois qu'ils agissent au nom de la société, et non en leur nom propre.

Or, les circonstances de l'espèce établissent que les administrateurs, au travers de la seule personne physique de **B.)**, agissaient au nom de la société **SOC1.) S.A.** ce, également au moment où le notaire **A.)** se voit préciser les coordonnées bancaires pour le transfert du prix de vente à **SOC1.) S.A.**, le fait que le bénéficiaire dudit compte est **B.)** étant sans incidence à cet égard.

Décider le contraire reviendrait à faire une distinction artificielle et non justifiée entre la situation où la personne physique **B.)**, en ses qualités d'administrateur de **SOC1.) S.A.** à titre personnel et de représentant du second administrateur de **SOC1.) S.A.**, donne au moment de la passation de l'acte notarié les mêmes coordonnées bancaires au notaire, situation où il ne saurait être légitimement soutenu que ces informations et précisions n'émanent pas des deux administrateurs de **SOC1.) S.A.** et donc, de la société elle-même, et la situation litigieuse où le même jour de l'acte notarié, mais après la passation de celui-ci, **B.)** fait tenir ces mêmes coordonnées au notaire moyennant la télécopie ci-avant reproduite, et qui se réfère formellement à la vente passée par **SOC1.) S.A.**

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que c'est à tort que **SOC1.) S.A.** fait valoir qu'en transférant le montant de 699.340.- euros sur un « compte personnel de Maître **B.)** », en l'absence d'un mandat écrit lui conféré à cette fin par **SOC1.) S.A.**, et plus précisément d'un « mandat conjoint de deux administrateurs », le notaire **A.)** aurait failli à son obligation contractuelle à l'égard de **SOC1.) S.A.**

Ayant tout pouvoir pour passer la vente, **B.)** avait tout pouvoir pour, en sa qualité d'administrateur à titre personnel et de représentant du second administrateur dont il est administrateur, indiquer les modalités selon lesquelles le prix de vente est à transférer par le notaire **A.)** pour le compte de **SOC1.) S.A.**.

Dès lors, au vu de ce que l'intervention des deux administrateurs agissant à l'acte se traduit par l'intervention concrète d'une seule personne physique qui est **B.)**, le fait que le jour même de l'acte notarié, cette même personne physique adresse, après la passation de la vente, une télécopie au notaire **A.)** se référant de manière formelle et non équivoque à « **SOC1.) – vente du 25.11.2005** » aux fins de faire tenir au notaire les coordonnées bancaires, soit le compte **COMPTE1.)**, sur lequel est à virer le solde du prix de vente, avec précisément comme « bénéficiaire : **B.)** », n'avait pas à éveiller les soupçons ou la méfiance d'un notaire normalement diligent, prudent et consciencieux, placé dans les mêmes circonstances.

Le notaire **A.)** a, au contraire, suffi aux obligations lui incombant en sa qualité de mandataire de **SOC1.) S.A.**, en opérant le transfert du prix de vente tel que sollicité par cette même personne physique exerçant les pouvoirs des deux administrateurs statutairement requis pour engager **SOC1.) S.A.** dans la vente et dans tout autre acte, n'incombant pas au notaire de vérifier si la décision sous jacente est effectivement prise par le conseil d'administration, celle-ci étant réputée prise à l'égard du tiers qu'est le notaire (cf article 53 alinéa 4 précité).

C'est, finalement, particulièrement à tort que **SOC1.) S.A.** voudrait déduire des conclusions du notaire du 5 mars 2007 selon lesquelles il indique avoir « ... pu légitimement supposer que les coordonnées communiquées par Maître **B.)** étaient celles de la partie venderesse », un « aveu judiciaire consistant à reconnaître l'erreur commise ».

Les conclusions incriminées constituant tout au plus une simple supposition ou supputation, elles ne sauraient valoir aveu, à fortiori aveu judiciaire.

Par ailleurs, par les conclusions incriminées, le notaire ne reconnaît en rien le bien-fondé des affirmations de **SOC1.) S.A.**, l'argumentation et la position du notaire telles qu'elles découlent de l'ensemble de ses conclusions consistant à contester le fait allégué par **SOC1.) S.A.**, à savoir qu'il se serait trompé en virant sur un compte personnel d'un tiers, les sommes revenant à **SOC1.) S.A.**.

Il découle de l'ensemble de ces développements que, même si le compte indiqué au notaire aux fins du virement est un compte dont **B.)** est le bénéficiaire, ledit transfert n'y est pas moins opéré par le notaire, tiers par rapport à **SOC1.) S.A.**, en faveur, non de **B.)** tierce-personne, mais de **B.)**, d'une part, administrateur à titre personnel de **SOC1.) S.A.**, d'autre part représentant du second administrateur.

À l'égard des tiers, dont le notaire, l'administrateur **B.)** a avec **SOC2.) S.A.**, second administrateur de **SOC1.) S.A.**, qu'il représente valablement, le pouvoir de faire transférer la somme par le notaire **A.)** sur un de ses propres comptes, le tout, pour le compte de la seule **SOC1.) S.A.**, dont **B.)** est par ailleurs le domiciliataire.

Ceci est, par ailleurs, conforté par les conclusions de **B.)** qui, suite à sa mise en intervention par le notaire dans la présente instance d'appel, déclare, entre autres, que **SOC1.) S.A.** savait que le paiement du montant de 699.340.- euros a été effectué entre les mains de **B.)**, ceci de l'accord de **SOC1.) S.A.** et de « son bénéficiaire ».

Il y a lieu de relever finalement dans ce contexte que **SOC1.) S.A.**, pourtant depuis le 25 novembre 2005 créancier du prix de vente de 700.000.- euros à recevoir des mains du notaire **A.)**, n'allègue même pas avoir, à un moment quelconque, fait savoir au notaire que la contrepartie de la vente, à savoir le prix de vente, ne lui est toujours pas parvenu.

Ceci même alors que le notaire lui fait le 1<sup>er</sup> décembre 2005 parvenir le décompte renseignant en la faveur de **SOC1.) S.A.** un solde de 699.340.- euros sur le prix de vente, avec l'indication claire et explicite que ce solde « en votre faveur a été viré sur votre compte (...) **COMPTE1.)**».

**SOC1.) S.A.** ne réagit pas, ni pour indiquer au notaire que ce numéro de compte n'est pas le sien propre, ni pour faire valoir, par la suite, que le virement que le notaire dit avoir effectué le 1<sup>er</sup> décembre 2005, ne lui est toujours pas parvenu.

La même inertie de **SOC1.) S.A.** lorsqu'elle se voit le 31 mai 2006 assigner par le notaire **A.)** en paiement du montant de 73.210.- euros réclamés en rétribution d'une vente dont elle n'aurait, à ce moment, toujours pas touché le prix de vente.

En effet, quoique se voyant délivrer l'assignation en mains propres par l'huissier, elle ne fait pas savoir au notaire **A.)** qu'elle s'oppose à tout paiement, tant que le prix de vente tel que décompté le 1<sup>er</sup> décembre 2005 ne lui est pas parvenu, **SOC1.) S.A.** ne comparaisant même pas devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

En instance d'appel, finalement, **SOC1.) S.A.** se cantonne dans son acte d'appel à soutenir que les honoraires sont à réclamer à **SOC3.) S.A.**, et dans les huit corps de conclusions qui suivront, à conclure au simple rejet de la demande du notaire, attendant la date du 27 février 2008, avant de demander que le notaire **A.)** soit condamné à lui payer le prix de vente.

Il résulte de ces développements que tant la demande reconventionnelle de **SOC1.) S.A.** en obtention de dommages et intérêts pour inexécution contractuelle du notaire en tant que mandataire de **SOC1.) S.A.**, que celle déduite de l'exception d'inexécution, respectivement celle visant à la compensation, qu'elle soit légale ou judiciaire, sont à rejeter comme étant non fondées.

La demande déduite par **SOC1.) S.A.** de la responsabilité quasi-délictuelle du notaire est à rejeter par application du principe du non cumul des responsabilités contractuelle et quasi-délictuelle.

C'est par conséquent à bon droit que les premiers juges allouent au notaire le montant de 73.210.- euros réclamé aux termes de son mémoire d'honoraires du 11 janvier 2006, montant non contesté en tant que tel par **SOC1.) S.A.**

L'appel est par conséquent à dire non fondé.

Aucune condamnation n'intervenant à l'encontre du notaire, sa demande de mise en intervention dirigée contre **B.)** aux fins de se voir tenir quitte et indemne, est sans objet.

Le notaire **A.)** ne justifiant pas de la condition d'iniquité posée par l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter.

**SOC1.) S.A.** étant au vu du sort de l'appel à condamner aux frais et dépens de cette instance, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est également non fondée.

(Alain STEICHEN, Précis de DROIT DES SOCIÉTÉS, 1<sup>ière</sup> éd., numéros 105 à 109, 246 à 252 et 809).

#### **PAR CES MOTIFS :**

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

reçoit l'appel,

reçoit la demande de mise en intervention dirigée le 11 juin 2007 par le notaire **A.)** contre **B.)**,

joint les instances inscrites sous les numéros du rôle 31798 et 32953,

dit sans objet la demande de jonction portant sur le numéro du rôle 31852,

dit l'appel non fondé,

partant, confirme le jugement du 24 mai 2006,

dit non fondée la demande reconventionnelle de **B.**),

dit la demande de mise en intervention sans objet,

rejette les demandes présentées en instance d'appel sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

laisse les frais et dépens inhérents à la mise en intervention de **B.**) à la charge du notaire **A.**),

condamne **SOC1.) S.A.** aux autres frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Joëlle PIERRET, avocat à la Cour qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.