

Arrêt N° 7/22 - VIII – CIV

Arrêt civil

Audience publique du treize janvier deux mille vingt-deux

Numéro CAL-2019-00061 du rôle

Composition:

Elisabeth WEYRICH, président de chambre,
Marianne EICHER, premier conseiller,
Yola SCHMIT, premier conseiller,
Christophe WAGENER, greffier assumé.

E n t r e :

A, demeurant à D-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 19 novembre 2018,

comparant par la société à responsabilité limitée WASSENICH LAW, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2134 Luxembourg, 54, rue Charles Martel, représentée par son gérant actuellement en fonctions, Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

e t :

- 1) B**, demeurant à L-(...), élisant domicile en l'étude de Maître Bakhta TAHAR, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-1931 Luxembourg, 55, avenue de la Liberté,

intimé aux fins du susdit exploit ENGEL,

comparant par Maître Bakhta TAHAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) C, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du susdit exploit ENGEL,

défaillant,

3) NOTAIRE, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du susdit exploit ENGEL,

comparant par Maître Jean-Jacques LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Suivant requête déposée au tribunal d'arrondissement de Luxembourg le 15 mai 2012, Maître B a sollicité l'autorisation de pouvoir pratiquer saisie-arrêt entre les mains du notaire Maître NOTAIRE (ci-après le NOTAIRE) pour avoir paiement de la somme de 55.062,87 € qui lui serait redue par C à titre de frais et d'honoraires d'avocat restés impayés. Au soutien de sa requête en autorisation, B a exposé que son débiteur C disposerait d'une créance à l'égard du NOTAIRE du chef d'une vente immobilière convenue avec les époux D.

Par ordonnance présidentielle rendue le 15 mai 2012, B a été autorisé à saisir-arrêter entre les mains du NOTAIRE « *tous sommes, deniers, valeurs ou objets quelconques qu'il a ou aura, doit ou devra à quelque titre que ce soit ou pour quelle cause que ce soit à C, ceci jusqu'à concurrence du montant de 55.062,87 euros à titre principal, augmenté des intérêts et frais* ».

Sur base de cette ordonnance, B a, suivant acte d'huissier de justice du 23 mai 2012, signifié au NOTAIRE son opposition formelle à ce que celui-ci « *se dessaisisse, paie ou vide ses mains en d'autres que les siennes de tous sommes, deniers, valeurs ou objets quelconques que celui-ci a ou aura, doit ou devra à C à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, avec déclaration que cette opposition est faite pour avoir sûreté,*

conservation et parvenir au paiement de la somme de 55.062,87 euros à titre principal, à augmenter des intérêts et frais ».

Par acte d'huissier de justice du 30 mai 2012, contenant assignation en validité devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, la saisie-arrêt du 23 mai 2012 a été régulièrement dénoncée à C dans le délai de huitaine prévu par l'article 699 du NCPC. B a en outre demandé à voir condamner C à lui payer la somme de 55.062,87 €, outre les intérêts.

La contre-dénonciation prévue par l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile a également été régulièrement signifiée au NOTAIRE par acte d'huissier de justice du 4 juin 2012.

En cours de procédure, B a produit un jugement « *Versäumnisurteil* » rendu le 24 janvier 2013 par le « *Landgericht Trier* » dans un litige opposant le créancier saisissant à C, aux termes duquel ce dernier a été condamné à payer à B la somme de 55.062,87 €, à augmenter des intérêts au taux de 5% depuis le 9 mai 2012 jusqu'à solde ainsi qu'aux frais de l'instance.

Par jugement du 13 mars 2013, le tribunal a révoqué l'ordonnance de clôture et invité les parties litigantes de prendre position quant à l'impact de cette décision sur la demande en condamnation formulée à l'égard de C.

Suite à ce jugement, suivant le dernier état de ses conclusions, B a conclu en première instance:

- à voir déclarer bonne et valable et valider l'opposition formée entre les mains du NOTAIRE sur base des pièces versées et notamment du jugement rendu le 24 janvier 2013 par le « *Landgericht Trier* », rendu exécutoire par ordonnance rendue par la Présidente du tribunal d'arrondissement de Luxembourg le 22 septembre 2014, signifiée à C par acte d'huissier de justice du 10 avril 2017 et non frappée d'appel,
- entendre dire que les sommes dont le tiers-saisi se reconnaîtra ou sera jugé débiteur envers la partie signifiée-assignée seront par lui versées entre les mains de la partie requérante en déduction et

jusqu'à concurrence du montant de sa créance en principal, frais et accessoires.

Par requête déposée au greffe du tribunal d'arrondissement le 27 septembre 2013, A a déclaré intervenir volontairement à l'instance introduite par B à l'encontre de C aux fins de voir déclarer nulle la saisie-arrêt pratiquée par B et d'en ordonner la mainlevée, à voir condamner B à lui payer la somme de 25.000 € à titre de dommages-intérêts pour saisie-arrêt abusive et vexatoire, avec les intérêts tels que de droit ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.500 €.

Statuant en continuation du jugement du 13 mars 2013, le tribunal a, par jugement du 15 juin 2018, donné acte à A de son intervention volontaire et l'a déclaré recevable, donné acte à B de sa renonciation à la demande en condamnation au paiement de la somme de 55.062,87 €, et dit fondée la demande en validation de la saisie-arrêt pratiquée par B en date du 23 mai 2012 à concurrence du montant en principal de 55.062,87 €, déclaré bonne et valable la saisie-arrêt pratiquée par B en date du 23 mai 2012 entre les mains du NOTAIRE au préjudice de C pour assurer le recouvrement du montant en principal de 55.062,87 €, a dit que les sommes détenues par le NOTAIRE aux termes de l'acte de vente notarié du 11 mai 2012 conclu entre A, d'une part, et les époux D, d'autre part, seront par lui versées entre les mains de B en déduction et jusqu'à concurrence du montant en principal de 55.062,87 €.

Le tribunal a dit non fondées les demandes de A en allocation de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire et en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné C à tous les frais et dépens de l'instance.

Par acte d'huissier de justice du 19 novembre 2018, A a régulièrement relevé du jugement du 15 juin 2018 qui lui a été signifié le 25 septembre 2018 (*note de la Cour* : appel relevé le 55^{ème} jour après la signification en tenant compte des délais de distance prévus à l'article 167 du NCPC).

L'appelant conclut suivant le dernier état de ses conclusions, par réformation, à voir dire que C n'avait pas qualité pour figurer dans la procédure de saisie-arrêt existant entre B et le NOTAIRE, à voir déclarer nulle la procédure de saisie-arrêt engagée par acte d'huissier de justice du

23 mai 2012 et toute la procédure subséquente, à voir dire que le NOTAIRE détient de l'argent revenant à A, à voir ordonner la mainlevée de ladite saisie-arrêt et à voir condamner B à lui payer des dommages-intérêts de 25.000 € pour procédure abusive et vexatoire avec les intérêts à partir du jour de la demande en justice, et une indemnité de procédure de 2.500 €.

Il réclame en outre une indemnité de procédure de 10.000 € pour l'instance d'appel.

C a été réassigné par acte d'huissier de justice du 24 décembre 2018. Dès lors qu'il n'a pas constitué avocat, il y a lieu de statuer par arrêt réputé contradictoire à son égard, en application de l'article 84 du NCPC.

B sollicite la confirmation du jugement entrepris et réclame le remboursement des frais d'avocat chiffrés à 5.200 € sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil. Il réclame en outre la somme de 5.200 € à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon une indemnité de procédure pour cette même somme.

Le NOTAIRE conclut également à la confirmation du jugement entrepris et réclame une indemnité de procédure de 2.000 € pour l'instance d'appel.

Discussion

I) Quant à la demande en validation de la saisie-arrêt

Pour faire droit à la demande en validation de la saisie-arrêt de B, le tribunal s'est référé à un compromis de vente sous seing privé signé le 27 septembre 2011 par C pour le compte de son fils E en vertu d'une procuration du 28 juillet 2010, et la société anonyme SOC 1), représentée par C, à une convention d'option d'achat signée en date des 24 et 27 septembre 2011 entre cette société et les époux D, et à deux actes de vente dressés en date du 8 mai 2012 par le NOTAIRE relatif à l'immeuble sis à X, (...), annulés par la suite et remplacés par les actes notariés de vente du 11 mai 2012. Concernant la société SOC 1) qui figurait en qualité d'acheteur/vendeur dans les actes du 8 mai 2012, le tribunal a retenu sur base d'un faisceau d'indices que cette société dont C était le seul ayant-

droit économique, n'était qu'une société fictive, dépourvue de toute autonomie patrimoniale et qui n'avait aucune activité sociale. Pour retenir la fictivité de la société SOC 1), le tribunal a encore relevé que cette société n'avait depuis le 14 octobre 2010 qu'un seul actionnaire, à savoir la société de droit américain SOC 2), dont l'actionnaire unique était également C, que ce dernier était en outre le représentant permanent de la société SOC 3), qui était l'administrateur unique de la société SOC 1) jusqu'au 9 mai 2012, date à laquelle C a été nommé personnellement aux fonctions d'administrateur unique de la société SOC 1) et que sur sa « *Fiche d'identité* » établie le 30 avril 2012 dans le cadre de ses relations avec le NOTAIRE, C avait indiqué à titre de coordonnées bancaires personnelles un compte en banque détenu par la société SOC 1).

Le tribunal a encore relevé que dans la mesure où suite à la dissolution de la société SOC 3), administratrice unique de la société Loyds Investment and Consulting, les ventes projetées n'ont pas pu être réalisées, C a demandé à A d'intervenir aux actes de vente litigieux en tant que prête-nom, respectivement en tant qu'homme de paille de C et qu'il n'avait aucun intérêt personnel dans les deux ventes immobilières relatives à l'immeuble sis à X, (...).

Le tribunal a précisé que ce constat se trouvait corroboré par l'instruction écrite que A avait donné au NOTAIRE de virer le solde du prix de vente de l'immeuble réglé par les époux D sur le compte de la société Loyds Investment and Consulting, et que le compte bancaire renseigné par A dans ladite instruction écrite était indentique à celui figurant sur la « *Fiche d'identité* » de C comme étant le sien.

Le tribunal a pris en compte l'ensemble de ces éléments, soit l'apparence et la simulation pour en déduire que les fonds qui se trouvaient entre les mains du NOTAIRE suite au paiement du prix de vente réglé par les époux D dans le cadre de la vente immobilière du 11 mai 2012 appartenaient à C, débiteur saisi de B.

B disposant par ailleurs d'un jugement rendu le 24 janvier 2013 par le « *Landgericht Trier* » ayant condamné C à lui payer la somme de 55.062, 87 €, rendu exécutoire par ordonnance de la Présidente du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 22 septembre 2014, signifiée à C par acte d'huissier de justice du 10 avril 2017, non frappée d'appel, le tribunal a

fait droit à la demande en validation de la saisie-arrêt de B à concurrence de la somme de 55.062,87 €.

Au vu du résultat du litige, les demandes de A ont été rejetées.

- Les moyens de A

A reproche au tribunal de ne pas avoir retenu sur base des actes de vente notariés dressés par le NOTAIRE, qu'il serait évident que C ne serait pas concerné par les ventes du 11 mai 2012, puisqu'il n'y apparaîtrait ni comme acheteur, ni comme vendeur, seul A ayant signé lesdits actes.

Le fait que la société Loyds Investment and Consulting figurait dans les actes notariés de vente du 8 mai 2012 comme acquéreur/ vendeur serait inopérant, étant donné que les seuls éléments à prendre en considération seraient ceux figurant dans les deux actes notariés du 11 mai 2012 qui n'ont jamais été argués de faux et pour lesquels aucune inscription en faux n'a été effectuée. La qualité de créancier de A résulterait de ces deux actes de vente qui auraient été enregistrés auprès des administrations à Luxembourg et dans lesquels le nom de C ne figurerait pas. Le fait que A soit le cas échéant intervenu comme homme de paille de C ne serait d'aucune pertinence et « n'aurait pas dû intéresser le notaire », qui aurait été obligé de respecter les dispositions des actes notariés qu'il avait lui-même rédigés. Le prix de vente réglé par les époux D ne reviendrait dès lors pas à C, mais à A. Ce dernier n'aurait pas de dette à l'égard de B, qu'il ne connaîtrait pas, et C n'aurait aucune créance à faire valoir et aucune qualité pour recevoir des fonds de la part des époux D.

A reproche au NOTAIRE d'avoir commis diverses fautes de nature à engager sa responsabilité, dont celle de ne pas avoir procédé endéans le délai de trois jours suite à la signature des actes de vente litigieux au règlement du montant qui aurait dû lui revenir, et de ne pas avoir établi de décomptes séparés détaillés pour chacune des ventes. Il est également reproché au NOTAIRE de ne pas avoir « tout expliqué » à A, qui n'aurait pas maîtrisé la langue française, de ne pas lui avoir traduit les actes en langue allemande, de ne pas lui avoir fait parvenir ni une copie des deux actes, ni un décompte, et de ne pas avoir pris lui-même l'initiative de débloquent l'argent par voie judiciaire, notamment lors d'une instance de référé.

Il est également reproché au NOTAIRE d'avoir fait signer à A un document manuscrit instruisant le NOTAIRE de virer le produit de la vente du 11 mai 2012 sur le compte bancaire de la société SOC 1), sans que ledit document n'ait été contresigné par un représentant de cette société. L'appelant insiste pour dire qu'il s'attendait à un virement sur son compte, étant donné que le NOTAIRE lui aurait promis de virer l'argent sur son compte dans les trois jours après la signature des actes notariés litigieux. L'appelant renvoie en outre à un courrier adressé le 29 mai 2012 par son mandataire au NOTAIRE lui demandant de virer sur son compte bancaire le produit de la vente conclue entre A et les acquéreurs de l'immeuble. Cette demande aurait été réitérée par courrier du 3 juillet 2012. L'appelant se prévaut en outre de divers courriels adressés au NOTAIRE lui réclamant de débloquer les fonds.

A reproche en outre au NOTAIRE d'avoir manqué de neutralité, d'avoir eu « un parti pris » pour la partie créancière saisissante, étant donné que cette dernière aurait assisté à tous les entretiens et contacts au sein de l'étude du NOTAIRE jusqu'à la signature des actes notariés. Or B aurait été un tiers non concerné par les dits actes, de sorte que sa présence ne pourrait s'expliquer que par le fait que le NOTAIRE aurait eu un « intérêt personnel et direct » et aurait été « de connivence » avec le créancier saisissant. Pour justifier son affirmation, l'appelant renvoie aux décomptes établis par le NOTAIRE le 21 mai 2012 mentionnant l'existence d'une saisie-arrêt avant qu'elle ne lui ait été signifiée le 23 mai 2012.

A admettre la validité de l'ordre de transfert renseignant le numéro de compte bancaire de la société SOC 1), l'appelant estime que comme cette société n'était pas intervenue dans la procédure de saisie-arrêt faisant l'objet du présent litige, elle aurait renoncé à l'argent en provenance de la vente litigieuse, bloqué par le NOTAIRE. Aussi au vu des développements qui précèdent, il y aurait lieu d'annuler la saisie-arrêt litigieuse et ordonner au tiers-saisi qu'il établisse deux décomptes séparés pour les deux actes notariés signés le 11 mai 2012, qu'il communique les avis de débit suite aux virements effectués à A.

Ce dernier demande en outre à la Cour de constater que le tiers-saisi a commis les fautes ci-avant reproduites et déclare se réserver le droit de mettre en cause la responsabilité personnelle du NOTAIRE.

En résumé, A argumente que les fonds bloqués entre les mains du NOTAIRE à la demande de B devraient lui revenir, de sorte que ce dernier n'aurait jamais dû être autorisé à pratiquer une saisie-arrêt sur des fonds appartenant à un tiers, sur base d'un titre exécutoire dans lequel le nom de A n'était pas mentionné.

- Les moyens de B

L'intimé fait valoir que E avait suivant compromis de vente du 27 septembre 2011 vendu son immeuble sis à X, (...) aux époux D pour un prix de 900.000 €. Comme les acquéreurs auraient rencontré des difficultés d'assurer le financement de cette acquisition immobilière, l'intimé soutient avoir été mandaté le 5 septembre 2011 par C et E de préparer des solutions alternatives à la vente de l'immeuble. Aussi, une vente aurait été envisagée entre E et la société SOC 1), laquelle devait conclure un contrat de bail avec les époux D avec effet au 1^{er} octobre 2011. Ces derniers devaient en outre bénéficier d'une option d'achat à un prix fixé d'avance échelonné dans le temps et tenant compte des loyers d'ores et déjà payés en vertu du contrat de bail.

L'intimé fait valoir avoir préparé toute cette documentation contractuelle que les parties respectives auraient signé en sa présence. Les époux D ayant levé l'option d'achat le 8 mars 2012 pour un prix de 789.500 €, il fut procédé le 8 mai 2012 à la signature de deux actes notariés par devant le NOTAIRE. Ce dernier aurait peu de temps après informé les parties que les actes signés le 8 mai 2012 étaient nuls et nonavenus, étant donné que l'administrateur unique de la société SOC 1), la société SOC 3) avait été dissoute le 26 avril 2011. C et E ayant maintenu leur volonté de vendre l'immeuble aux époux D, et la société SOC 1) n'ayant plus pu figurer dans les actes notariés, A se serait montré d'accord pour prendre la place de la société SOC 1) dans les actes notariés à passer, à la demande de C. A n'aurait cependant « jamais joué aucun rôle » avant la date du 11 mai 2012 dans la conclusion des dits actes notariés de vente. Bien que A ait signé les actes passés le 11 mai 2012, il n'aurait aucun intérêt personnel et direct à l'issue de ces ventes, étant donné qu'il ne serait intervenu qu'afin de « remplacer » la société SOC 1). L'intimé en veut pour preuve que A aurait accepté que le prix de vente soit versé sur le compte bancaire de la société SOC 1), et qu'il n'aurait pas instruit le NOTAIRE de verser le prix de vente

sur son compte personnel. L'intimé réitère partant son affirmation développée en première instance consistant à dire que A n'aurait été qu'un homme de paille de la société SOC 1). Ni le produit de la vente conclu entre A et les époux D, ni les fonds saisis auprès du NOTAIRE n'auraient dû revenir à A mais à la société SOC 1) respectivement à C, le bénéficiaire économique de cette société.

- Les moyens du NOTAIRE

L'intimé conclut en ordre principal à voir déclarer irrecevables les demandes formulées par A dans le dispositif des conclusions de son mandataire du 11 décembre 2019 comme étant des demandes nouvelles prohibées en appel. En ordre subsidiaire, il conteste toute faute invoquée à son encontre par A. Il précise qu'après avoir réceptionné le prix de vente de l'immeuble sis à X par les époux D, il aurait établi un décompte entre parties en tenant compte du montant réclamé par B, et aurait viré le solde de 94.983,45 € sur le compte bancaire de la société SOC 1), et ce conformément aux instructions qui lui auraient été données par écrit par A. L'intimé renvoie pour le surplus à la motivation du tribunal pour soutenir que le juge saisi d'une demande en validation d'une saisie-arrêt doit prendre en considération tous les éléments qui lui sont soumis et par conséquent vérifier si en raison d'une simulation, des biens conservés par des personnes juridiques apparemment distinctes ne sont pas détenus par elles au seul profit du véritable propriétaire. L'intimé estime que tel aurait été le cas en l'espèce, étant donné que A ne serait intervenu dans les opérations immobilières qu'à la demande de C comme homme de paille et que les fonds réglés par les époux D auraient dû revenir à C.

Appréciation de la Cour

Le présent litige trouve son origine dans une note d'honoraires du 7 mai 2012 chiffrée à 55.062,87 € émise par Maître B à l'égard de C. La créance de l'intimé est justifiée au vu d'un jugement rendu le 22 août 2013 par le *Landgericht Trier*, rendu exécutoire au Luxembourg par une ordonnance d'exéquatur rendue en date du 22 septembre 2014, signifiée à C le 10 avril 2017.

L'intimé dispose par conséquent d'une créance certaine, liquide et exigible à l'égard de C justifiée par un titre, ce qui n'est pas remis en cause par A.

La Cour étant saisie d'un litige relatif à la validation d'une saisie-arrêt, elle est amenée à analyser si les fonds bloqués par le NOTAIRE en provenance d'une vente documentée par un acte notarié du 11 mai 2012 reviennent à C, partie débitrice saisie, tel que le fait valoir la partie créancière saisissante. La Cour n'est toutefois pas saisie d'une action en responsabilité dirigée contre le NOTAIRE, de sorte qu'elle n'a pas à se prononcer ni sur les manquements invoqués par A à l'égard dudit NOTAIRE ni sur une éventuelle responsabilité professionnelle de ce dernier. Les développements de l'appelant relatifs aux prétendues fautes invoquées par A, de même que ceux en rapport avec un éventuel « arrangement » entre la partie créancière saisissante et le NOTAIRE sont partant à écarter, dès lors qu'ils ne sont pas pertinents pour la solution du présent litige.

Il appartient à la Cour, en vertu de l'effet dévolutif de l'appel, d'examiner si, les fonds réglés par les époux D sur le compte tiers du NOTAIRE ont valablement pu être saisis en partie sur le fondement de l'ordonnance présidentielle du 15 mai 2012 afin d'obtenir le recouvrement d'une créance de B à l'encontre de C.

Une saisie-arrêt ne peut être pratiquée que sur une créance, existant valablement au regard du droit civil, entre le tiers saisi (en l'espèce le NOTAIRE) et le débiteur saisi (en l'espèce C).

« La saisie ne peut être exercée que contre celui qui est à la fois débiteur et propriétaire des biens saisis. La saisie ne peut donc, en principe, être pratiquée qu'à charge du débiteur et non d'un tiers même si celui-ci a des liens économiques avec celui-là ; la réalité juridique doit, en règle, prévaloir nonobstant une certaine identité économique entre le débiteur poursuivi et un tiers. Celui-ci ne pourrait être tenu comme débiteur qu'en cas de simulation, de confusion et généralement d'attitude fautive engageant sa responsabilité envers le poursuivant » (Traité des Saisies, Règles générales, par Georges De Laval, no 140).

Il est vrai que le second acte notarié du 11 mai 2012 conclu entre A et les époux D renseigne l'appelant comme « partie venderesse » et crée l'apparence juridique que le produit de cette vente doit revenir à A.

Il n'est pas inutile de rappeler que l'immeuble vendu appartenait à E, fils de C et que ce dernier avait été mandaté par son fils, suivant une procuration du 28 juillet 2010, « *einen Kaufvertrag abzuschliessen und eine entsprechende Anzahlung zu vereinbaren. Eine Inkassovollmacht erteile ich C ebenso* » (pièce n° 1 de l'intimé).

Pour apprécier si les fonds réglés au NOTAIRE par les époux D suite à la signature de l'acte notarié du 11 mai 2012 devaient revenir à C, à l'encontre duquel une créance est invoquée, le tribunal était fondé à prendre en considération non seulement l'apparence mais également la simulation (en ce sens référence précitée et Cour de cassation française, chambre commerciale, 27 novembre 1991- n°90.16.214). C'est dès lors à tort que A fait valoir que le NOTAIRE n'aurait dû se fier qu'aux apparences et ne prendre en considération que les seules indications contenues dans l'acte notarié.

Tel que relevé à juste titre par le tribunal, cette apparence juridique est anéantie en l'espèce par le fait qu'originellement, la société SOC 1) devait intervenir comme vendeur de l'immeuble en question. A cet effet, le NOTAIRE avait dressé le 8 mai 2012 un premier acte entre E, en tant que partie venderesse et la société SOC 1), aux termes duquel cette société devait acquérir l'immeuble sis à X, pour la somme de 600.000 €, étant précisé que le compromis de vente relatif à ce bien avait été signé par C pour le compte de son fils en date du 27 septembre 2011. Aux termes d'un second acte notarié du même jour dressé par le même notaire, la société précitée devait vendre l'immeuble aux époux D pour la somme de 786.000 €. Il est acquis en cause que ces opérations immobilières n'ont pas pu être réalisées, étant donné qu'après vérifications effectuées par le NOTAIRE, il s'est avéré que la société SOC 3), administrateur unique de la société SOC 1) avait été dissoute le 26 avril 2011 (pièces n° 5, n°6 et n° 11 de l'intimé sub 1).

Il résulte des renseignements fournis, non contestés par A, que ce n'est que suite à la vérification opérée par le NOTAIRE et à l'information communiquée le 8 mai 2012 par celui-ci aux parties signataires des actes

notariés du même jour que ces deux actes étaient entachés de nullité, et au fait qu'une autre personne physique avait décliné sa proposition d'agir comme intermédiaire dans les ventes en question, que C s'est adressé à A afin qu'il intervienne en tant qu'acquéreur, voire vendeur dans les actes notariés litigieux en remplacement de la société SOC 1).

A n'a jamais été le propriétaire de l'immeuble sis à X. Il ne fournit pas non plus la moindre explication quant aux raisons qui l'ont amenées à se présenter devant le NOTAIRE, à la demande de C, pour figurer comme acquéreur, respectivement vendeur dans des actes notariés relatifs à un objet immobilier qui ne le concernait pas. L'appelant ne prend pas non plus position par rapport au contenu du décompte « *prix de vente* » du 21 mai 2012 (pièce n° 1 de l'intimé sub 2) qu'il admet avoir reçu de la part du notaire (voir courriers de Maître Wassenich du 3 juillet et du 3 décembre 2012 avec en annexe ledit décompte) et qui mentionne que le « *solde (94.983,45 €) a été viré sur le compte de la société SOC 1* », suivie du numéro de compte bancaire de cette société. Ledit décompte porte entre autres en déduction un « *remboursement SOC 4) de la part de M. E* » d'un import de 600.000 € sur le produit de la vente, ce qui n'est pas remis en cause par A. Il tient également compte de la saisie-arrêt de B à raison de 55.062,87 €.

Le document manuscrit annexé audit décompte que l'appelant conteste avoir signé instruit le NOTAIRE à virer le « *Restkaufpreis* » sur le compte bancaire de la société SOC 1). Il est évident que le « *Restkaufpreis* » correspond au solde du décompte établi par le NOTAIRE, évalué à 94.983,45 €.

Force est ensuite de relever que si dans un courrier adressé au NOTAIRE le 29 mai 2012, l'appelant a demandé au NOTAIRE de « *lui virer sur son compte bancaire, le produit de la vente effectuée entre lui et les acheteurs chinois* », il ne réclame dans ses courriers postérieurs que la somme de 55.062,87 € qui ont été bloqués par le NOTAIRE en raison de la saisie-arrêt. La Cour renvoie également à l'assignation en référé-voie de fait introduite par A à l'égard de B et le NOTAIRE en date du 1^{er} février 2013 aux termes de laquelle il avait entre autres demandé à « *voir dire que le NOTAIRE devra libérer les sommes de 55.062,87 € ...* ».

Tel est également l'objet de sa demande formulée tant en première instance qu'en instance d'appel. Indépendamment de la question de savoir qui est le signataire du document manuscrit annexé au décompte du notaire du 21 mai 2012, l'information donnée au NOTAIRE de virer le « *Restkaufpreis* » se réfère aux seuls 94.983,45 € sur lesquels A n'émet aucune prétention, de sorte que les développements de ce dernier relatifs au dit document sont à rejeter pour défaut de pertinence. Son argumentation consistant à dire que dans la mesure où la société SOC 1) n'est pas intervenue au litige, la saisie-arrêt serait à annuler est à rejeter pour les mêmes motifs. S'y ajoute, que l'appelant ne remet pas en cause la fictivité de la société SOC 1).

A se contente d'émettre des seules prétentions à l'égard de la somme de 55.062,87 € qui font l'objet de la saisie-arrêt pratiquée par B tout en restant en défaut de justifier à quel titre et pour quel montant il serait créancier de C.

Au vu des considérations qui précèdent, la Cour approuve le tribunal d'avoir retenu que A n'avait aucun intérêt personnel dans les opérations immobilières précitées et déduit de l'ensemble des éléments ci-avant reproduits qu'il ne figurait que comme homme de paille dans les actes notariés du 11 mai 2012 pour le compte de la société SOC 1), respectivement de C, à la demande de ce dernier.

Force est ensuite de rappeler que l'appelant ne remet pas en cause la motivation du tribunal relative à la fictivité de la société SOC 1) pour en déduire que C était le maître dans la conclusion du contrat de vente avec les époux D, de sorte que c'est également à juste titre que le tribunal a retenu que le prix de vente réglé par les époux D devait revenir à C. La procuration qui lui avait été donnée par son fils E le 28 juillet 2010 ne fait pas non plus l'objet de critiques de la part de A.

Dès lors que les fonds qui se trouvaient bloqués entre les mains du NOTAIRE suite au paiement du prix de vente réglé par les époux D dans le cadre de la vente immobilière du 11 mai 2012 devaient revenir à C, débiteur saisi de B, que le NOTAIRE était débiteur de C, il était en droit de bloquer les fonds en question.

C'est dès lors à raison que le tribunal a fait droit à la demande en validation de la saisie-arrêt pratiquée par B entre les mains du NOTAIRE à concurrence de la somme de 55.062,87 € et déclaré bonne et valable la saisie-arrêt du 23 mai 2012 à hauteur de ce montant.

II) Quant aux demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, c'est à juste titre que le tribunal a rejeté la demande de A en allocation de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire ainsi que celle en allocation d'une indemnité de procédure.

L'appel de A n'est dès lors pas fondé et le jugement entrepris est à confirmer.

Au vu du sort réservé à son appel, la demande de A en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

B demande à voir condamner l'appelant à lui payer la somme de 5.200 € correspondant au remboursement des frais d'avocat qu'il dit avoir exposés dans le cadre de la procédure d'appel. Pour justifier le quantum de cette demande, il renvoie à une convention d'honoraires forfaitaires du 20 décembre 2018 qu'il dit avoir conclue avec son avocat.

La Cour de Cassation a, par arrêt du 9 février 2012, opté pour la nature différente et, partant, le caractère éventuellement cumulable de l'indemnité de procédure et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages-intérêts, procédant d'une faute (Cass. n° 5/ 2012 ; La responsabilité des personnes privées et publiques par G. Ravarani, 3^{ème} édition, n° 1144 et suiv. ; voir également Cour de Cassation belge, 2 septembre 2004, C.01. 0186.F/1 pour des honoraires alloués en matière contractuelle).

La faute que B reproche à A d'avoir commise réside dans le fait d'avoir agi avec une légèreté blâmable en ayant relevé appel du jugement du 15 juin 2018.

Il est de principe que l'exercice d'une action en justice, de même que la résistance à une telle demande, ne sont en principe pas fautifs et ne

dégénèrent en faute qu'en cas d'exercice abusif ou anormal de l'action en justice.

Pour déclencher l'application de la théorie de l'abus de droit, il faut rapporter la preuve d'une faute caractérisée dans l'exercice d'une voie de droit. Celui-ci ne dégénère en faute susceptible d'entraîner une condamnation à des dommages-intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi, ou s'il est, tout au moins, le résultat d'une erreur grossière équipollente au dol.

Une telle faute n'est pas établie dans le chef de A, de sorte que la demande de B tendant à se voir rembourser les frais d'avocat est à rejeter.

La demande de l'intimé basée sur l'article 6-1 du Code civil est à rejeter pour les mêmes motifs.

Les demandes de B et du NOTAIRE en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter, étant donné qu'ils n'ont pas établi l'iniquité requise par l'article 240 du NCPC.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant par arrêt réputé contradictoire à l'égard de C et contradictoirement à l'égard des autres parties, par application de l'article 2 de la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

reçoit les demandes de B en remboursement des frais d'avocat, ainsi qu'en allocation de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire basée sur l'article 6-1- du Code civil,

les dit non fondées,

rejette les demandes des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne A aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Jean-Jacques Lorang, avocat concluant sur ses affirmations de droit.