

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 26/25 - IX – CIV

Audience publique du treize mars deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2023-00440 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Danielle POLETTI, premier conseiller,
Françoise WAGENER, premier conseiller,
Linda CLESEN, greffier assumé.

E n t r e :

Maître PERSONNE1.), notaire, établi professionnellement à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 19 décembre 2022,
demanderesse aux termes d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice Martine LISE de Luxembourg du 19 décembre 2023,

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

e t :

- 1) la société à responsabilité limitée de droit allemand **SOCIETE1.) GmbH**, établie et ayant son siège social à D-ADRESSE2.), inscrite au registre des sociétés de l'Amtsgericht Charlottenburg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son organe autorisé à la représenter légalement,

intimée aux termes du prédit exploit GEIGER du 19 décembre 2022,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- 2) **PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE3.),

intimé aux termes du prêt exploit GEIGER du 19 décembre 2022,
défendeur aux termes du prêt exploit de réassignation LISE du 19 décembre
2023,

partie défaillante.

LA COUR D'APPEL :

Exposé du litige

En résumé, le litige a trait à l'exécution d'une convention conclue en date du 6 septembre 2018 entre PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE1.) GmbH (ci-après SOCIETE1.), représentée par PERSONNE3.), selon laquelle PERSONNE2.) s'est engagé irrévocablement à verser à SOCIETE1.) ou toute autre personne morale qui pourrait s'y substituer le montant de 737.600.- euros et a donné instruction à Maître PERSONNE1.), notaire instrumentant, de déduire du prix de vente de la maison sise à ADRESSE4.), suivant un acte à recevoir au plus tard le 12 novembre 2018, le montant fixé ci-dessus, dans la limite du solde disponible.

Par exploit d'huissier du 8 février 2019, SOCIETE1.) fit pratiquer saisie-arrêt, sur base d'une ordonnance présidentielle du 8 février 2019, entre les mains de la société anonyme SOCIETE2.) SA, de l'établissement public autonome SOCIETE3.), de la société anonyme SOCIETE4.) SA, de la société coopérative SOCIETE5.) SC et de la société coopérative SOCIETE6.) SC, pour avoir sûreté et parvenir au paiement de la somme de 737.600.- euros, à laquelle elle évalua provisoirement sa créance en principal envers PERSONNE2.), sous réserve des intérêts.

Cette saisie-arrêt fut dénoncée à la partie débitrice saisie par exploit d'huissier du 13 février 2019, ce même exploit contenant assignation en validation de la saisie-arrêt pratiquée et en condamnation de la partie saisie au paiement de la somme de 737.600.- euros, sous réserve des intérêts.

La contre-dénonciation fut signifiée aux parties tierces-saisies par exploit d'huissier du 18 février 2019.

SOCIETE1.) basa sa demande en recouvrement du montant de 737.600.- euros sur la convention signée en date du 6 septembre 2018 entre parties.

Par exploit d'huissier du 24 mai 2019, SOCIETE1.) donna assignation à Maître PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à ADRESSE5.), siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, le voir condamner à lui payer le montant de 737.600.- euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, le taux de ces intérêts majoré de trois points à partir du troisième mois qui suit la signification du jugement, ainsi que de le voir condamner à une indemnité de procédure de 5.000.- euros et aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, elle fit valoir que bien que le notaire ait contresigné la convention signée en date du 6 septembre 2018 entre elle et PERSONNE2.) par le terme « vu » et que les parties aient été en contact permanent avec le clerc du notaire et qu'il ait toujours été question de ce paiement direct par le notaire, elle n'aurait jamais reçu les fonds en question, qui auraient en réalité été continués par le notaire à PERSONNE2.).

La demande fut basée sur la répétition de l'indu de l'article 1235 du Code civil, sinon sur les articles 1146 et suivants du Code civil ou encore sur les articles 1382 et 1383 de ce même code.

En cours de procédure, SOCIETE1.) renonça à sa base légale de la répétition de l'indu et précisa se fonder uniquement sur la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle du notaire. Elle demanda encore la condamnation de Maître PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), chacun pour le tout, sinon chacun pour sa quote-part en fonction de sa contribution causale dans la production du dommage, à lui payer le montant de 737.600.- euros, avec les intérêts légaux à partir des demandes en justice respectives jusqu'à solde.

Maître PERSONNE1.) conclut à l'irrecevabilité de la demande fondée sur la responsabilité contractuelle pour avoir été invoquée postérieurement à l'acte introductif d'instance par conclusions subséquentes et se rapporta à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité formelle de la demande dirigée à son encontre.

Au fond, il répliqua que le fait d'avoir écrit sur la convention du 6 septembre 2018 la mention « vu » suivie de sa signature ne vaudrait ni engagement de sa part, ni acceptation de la convention, mais indiquerait uniquement qu'il aurait vu ledit document. Il ajouta que la convention du 6 septembre 2018 comporterait uniquement un engagement de la part de PERSONNE2.) à l'égard de SOCIETE1.) et qu'il ne pourrait pas effectuer un virement en faveur d'une personne qu'il ne connaît pas alors que l'article 3 de la loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme lui imposerait de connaître l'identité du bénéficiaire effectif avant de pouvoir effectuer une transaction, de sorte qu'il aurait légitimement pu ignorer la convention et effectuer le virement du prix de vente au vendeur. Subsidiairement, à supposer qu'une obligation à sa charge de virer les fonds à SOCIETE1.) ait existé, cette obligation aurait cessé au plus tard le 12 novembre 2018 (date prévue dans la convention), alors qu'aucun acte de vente n'aurait été dressé avant cette date.

Quant au dommage, il objecta que sa faute, à la supposer établie, n'aurait engendré aucun dommage certain et actuel, à défaut pour SOCIETE1.) de prouver l'insolvabilité du vendeur ou le défaut de restitution des fonds par ce dernier. En cas de condamnation à l'égard de SOCIETE1.), il demanda à voir condamner PERSONNE2.) à le tenir quitte et indemne de toute condamnation.

Il sollicita enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros et la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE2.) souleva l'irrecevabilité de la demande dirigée à son encontre pour libellé obscur, motif pris qu'il ne résulterait pas de l'acte d'assignation en

quoi la convention du 6 septembre 2018 resterait contraignante au-delà de sa date de caducité du 12 novembre 2018.

Quant au fond, il plaida que la convention du 6 septembre 2018 n'aurait aucune force probante alors que les signatures ne seraient que trois « gribouillis » illisibles, ne permettant pas d'identifier leur auteur. A titre subsidiaire, il conclut que la convention du 6 septembre 2018 serait caduque, alors que l'acte de vente aurait dû être signé avant le 12 novembre 2018, ce qui n'aurait pas été le cas. Il ajouta qu'au sens de l'article 1176 du Code civil, la condition suspensive serait défaillie et qu'il serait partant légitimement libéré de toute obligation vis-à-vis de SOCIETE1.) après le 12 novembre 2018.

Il réclama encore une indemnité de procédure de 2.500.- euros et la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par jugement N°2022TALCH10/00083 du 22 avril 2022, le tribunal a dit les demandes recevables, a dit les demandes en condamnation formulées par SOCIETE1.) contre PERSONNE2.) et Maître PERSONNE1.) fondées pour le montant de 737.600.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 février 2019, jusqu'à solde ; partant, il a condamné Maître PERSONNE1.) et PERSONNE2.) in solidum à payer à SOCIETE1.) le montant total de 737.600.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 mai 2019, jusqu'à solde ; a condamné PERSONNE2.) à payer à SOCIETE1.) les intérêts légaux sur le montant de 737.600.- euros entre le 13 février 2019 et le 24 mai 2019 ; a déclaré bonne et valable à concurrence du montant de 737.600.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 février 2019, jusqu'à solde, la saisie-arrêt pratiquée le 8 février 2019 entre les mains des parties tierces-saisies ; a dit qu'en conséquence les sommes dont les parties tierces-saisies se reconnaîtront ou seront jugées débitrices envers PERSONNE2.) seront par elles versées entre les mains de SOCIETE1.) en déduction et jusqu'à concurrence du montant total de 737.600.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 février 2019, jusqu'à solde ; a dit non fondées les demandes respectives de Maître PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure ; a dit fondées les demandes de SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure dirigées contre PERSONNE2.) et Maître PERSONNE1.) pour les montants de 4.000.- euros, respectivement 2.000.- euros ; partant a condamné PERSONNE2.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 4.000.- euros et a condamné Maître PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 2.000.- euros ; a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement ; a condamné PERSONNE2.) et Maître PERSONNE1.) in solidum aux frais et dépens de la demande principale de SOCIETE1.), abstraction faite de la demande en garantie dirigée par Maître PERSONNE1.) contre PERSONNE2.) et a renvoyé le dossier à Maître PERSONNE1.) pour lui permettre de préciser sa demande dirigée contre PERSONNE2.) tendant à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation et a réservé le surplus.

Pour statuer ainsi, le tribunal, après avoir constaté que la convention du 6 septembre 2018 a force probante, les pièces du dossier permettant d'identifier qu'il s'agit des signatures de PERSONNE2.), d'PERSONNE3.) et de Maître PERSONNE1.), et qu'elle ne contient pas de condition suspensive, la date y indiquée ne constituant pas une date butoir mais n'ayant qu'une valeur indicative, a retenu que PERSONNE2.) a violé son obligation contractuelle en

ne payant pas le montant de 737.600.- euros à SOCIETE1.) et a déclaré la demande de cette dernière fondée à son encontre pour le montant réclamé et validé la saisie-arrêt concernée.

Les juges de première instance ont ensuite déclaré la demande en responsabilité contractuelle dirigée contre Maître PERSONNE1.) irrecevable, à défaut pour la convention du 6 septembre 2018 de contenir un engagement contractuel du notaire à l'égard de SOCIETE1.). Ces mêmes juges ont ensuite examiné si le fait reproché au notaire est constitutif d'une faute délictuelle et a causé un préjudice à SOCIETE1.). Pour retenir la responsabilité délictuelle du notaire, les juges ont relevé que celui-ci a apposé sur la convention du 6 septembre 2018 la mention « vu » et sa signature et que son clerc, lequel a préparé la convention litigieuse en date du 5 septembre 2018, a transféré une copie de l'acte comportant la mention « convention signée par le notaire » en date du 6 septembre 2018 à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.), de sorte qu'il ne saurait plaider ne pas avoir pris connaissance de l'instruction figurant dans l'acte et ne pas y avoir marqué son accord. Faute d'être déchargé de cette obligation ou de s'être opposé par la suite à l'exécution de cette obligation, le notaire était, selon les juges, obligé de s'exécuter au profit de SOCIETE1.). L'argument tenant à la date du 12 novembre 2018, qualifiée de date butoir par le notaire, a été rejeté, la date n'ayant qu'une valeur indicative et le dépassement de cette date n'autorisant pas les parties au compromis de se libérer de leurs obligations. Les juges de premier degré ont encore conclu que le notaire n'ayant pas fait valoir que l'un de ses employés, en l'occurrence son clerc, aurait agi par abus de fonctions, il serait responsable des agissements de ce dernier. Ils ont enfin considéré que le notaire ne pouvait pas non plus invoquer les obligations pesant sur lui en matière de blanchiment, faute d'établir avoir pris une quelconque initiative permettant l'identification de SOCIETE1.) ou avoir échoué dans de telles démarches.

S'agissant du préjudice engendré par la faute du notaire, les juges, se basant sur des décisions de la Cour de cassation française, ont déduit le caractère certain de ce préjudice, du fait que la faute de PERSONNE2.) est consécutive à celle du notaire dans la mesure où, si le notaire avait retenu le montant de 737.600.- euros conformément à la convention, aucun dommage ne se serait produit. Ils ont en conséquence condamné le notaire in solidum avec PERSONNE2.) à dédommager SOCIETE1.).

La demande en garantie dirigée par le notaire contre PERSONNE2.) a été tenue en suspens faute d'indication de base légale.

Par exploit du 19 décembre 2022, Maître PERSONNE1.) a relevé appel de ce jugement lui signifié le 10 novembre 2022.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 16 octobre 2024. Les mandataires des parties ont été informés que l'affaire serait plaidée à l'audience du 8 janvier 2025, date à laquelle l'affaire a été prise en délibéré.

Discussion

A l'appui de son acte d'appel, *Maître PERSONNE1.)* demande à la Cour de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a dit la demande en condamnation formulée par *SOCIETE1.)* contre *Maître PERSONNE1.)* fondée pour le montant de 737.600.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 février 2019, jusqu'à solde, et l'a condamné ensemble avec *PERSONNE2.)* in solidum à payer à *SOCIETE1.)* le montant total de 737.600.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 mai 2019, jusqu'à solde ; en ce qu'il a dit non fondée sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ; en ce qu'il a dit fondée la demande de *SOCIETE1.)* en allocation d'une indemnité de procédure dirigée contre lui pour le montant de 2.000.- euros et l'a condamné à payer à *SOCIETE1.)* le montant de 2.000.- euros et enfin en ce qu'il a condamné *PERSONNE2.)* et *Maître PERSONNE1.)* in solidum aux frais et dépens de la demande principale de *SOCIETE1.)* abstraction faite de la demande en garantie dirigée par lui contre *PERSONNE2.)*. Il demande encore à la Cour de faire droit à son argumentation de défense et de le décharger des condamnations prononcées en première instance, ainsi que de lui adjuger le bénéfice de ses revendications à l'encontre de *SOCIETE1.)*. Il sollicite enfin la condamnation de *SOCIETE1.)* à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros en appel.

Pour voir statuer dans ce sens, et après avoir rappelé le contexte général du litige, l'appelant développe, en substance, les moyens tirés de son argumentation déjà exposée en première instance, à savoir : la mention « vu » apposée sur la convention ne vaudrait ni engagement, ni acceptation de sa part ; l'existence d'une obligation à sa charge de respecter les dispositions découlant de la loi du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment, ainsi que l'existence d'une date butoir globale dans la convention. Il reproche encore au tribunal d'avoir retenu à tort que le notaire a commis une faute délictuelle résidant dans le fait de ne pas avoir respecté un prétendu engagement contractuel pris dans la convention litigieuse. Il critique enfin le tribunal d'avoir conclu à la certitude du préjudice allégué par l'intimée dans l'hypothèse de l'insolvabilité ou de l'inaction de *PERSONNE2.)*, à défaut de tous éléments en ce sens. Il donne encore à considérer que des saisies-arrêts ont été pratiquées par l'intimée auprès de différents établissements bancaires au préjudice de *PERSONNE2.)*.

Par conclusions subséquentes, il demande à être tenu quitte et indemne par *PERSONNE2.)* en cas de condamnation définitive envers l'intimée. Il demande également, avant tout autre progrès en cause, à voir transmettre le dossier au Parquet général supputant l'existence d'une collusion entre l'intimée et *PERSONNE2.)* pour lui soutirer le montant litigieux.

SOCIETE1.), après avoir rappelé sa version des faits et des rétroactes, conclut à la confirmation du jugement déféré en réitérant ses moyens développés devant les juges de première instance. Elle sollicite enfin une indemnité de procédure de 5.000.- euros.

La Cour renvoie pour le surplus à l'exposé exhaustif des moyens présentés par les parties tel que repris par le tribunal dans le jugement déféré et qui n'a pas véritablement changé en appel.

Appréciation de la Cour

- Régularité de l'appel

SOCIETE1.) a constitué avocat en la personne de Maître Lex THIELEN suite à l'acte d'appel.

PERSONNE2.) n'a, quant à lui, pas constitué avocat à la Cour.

Il résulte des modalités de remise que l'acte d'appel a été signifié à PERSONNE2.) à son domicile.

L'arrêt devrait par conséquent être contradictoire à l'égard de SOCIETE1.) en application de l'article 79 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, et par défaut à l'égard de PERSONNE2.), en application de l'article 79, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile.

L'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, applicable en première instance, comme en instance d'appel, prévoit :

« Si de deux ou plusieurs parties citées, toutes ne comparaissent pas, les parties défaillantes, auxquelles l'acte introductif d'instance n'avait pas été délivré à personne, sont, à l'expiration du délai de comparution, recitées par huissier de justice, avec mention, dans la recitation, que le jugement à intervenir sera réputé contradictoire ».

« A l'expiration des nouveaux délais d'ajournement, il sera statué par un seul jugement contradictoire entre toutes les parties, qu'elles aient été ou non représentées par un mandataire ».

Conformément à l'article 587 du Nouveau Code de procédure civile, cette règle est également à observer en instance d'appel.

Comme il ressort des actes de procédure que PERSONNE2.) a été réassigné par exploit du 19 septembre 2023, l'acte d'appel est recevable sous cet aspect.

Dans la mesure où l'appel n'est pas autrement contesté et qu'un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par la Cour n'est pas donné, il y a lieu de retenir que celui-ci est recevable pour avoir été introduit dans les formes et délais de la loi.

- Au fond

A noter que le jugement déferé n'est pas entrepris en ce qui concerne les condamnations prononcées à l'encontre de PERSONNE2.), ni en ce qui concerne la validation de la saisie-arrêt dirigée contre ce dernier, ni même en ce qui concerne la validité formelle de la convention du 6 septembre 2018. Seule est remise en cause la demande en condamnation dirigée contre l'appelant.

La Cour est ainsi saisie de la question de savoir si le notaire Maître PERSONNE1.), agissant dans le cadre de la vente d'une maison sise à ADRESSE4.) et appartenant à PERSONNE2.), authentifiée par un acte

n 3960/18 du 27 décembre 2018, a commis une faute et engagé sa responsabilité à l'égard d'un tiers, en l'occurrence, SOCIETE1.). La faute reprochée au notaire consiste dans le fait d'avoir continué l'intégralité du prix de vente au vendeur PERSONNE2.) nonobstant instruction écrite donnée par ce dernier au notaire suivant ladite convention du 6 septembre 2018 de déduire un montant de 737.600.- euros du prix et de le continuer à SOCIETE1.), tiers à la vente.

Il convient, concernant le détail des faits et circonstances de l'espèce, de renvoyer aux développements et indications exhaustifs des juges du premier degré.

Aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ». Conformément à l'article 1315 du Code civil, « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. Mougenot, Droit des obligations, La preuve, éd. Larcier, 1997).

En application des principes directeurs prévus par ces textes, aux fins de pouvoir prospérer dans sa demande, il appartient à l'intimée de rapporter la preuve tant du principe que du montant de la créance alléguée par elle, c'est-à-dire qu'elle doit établir qu'elle est créancière de l'appelant et que ce dernier a l'obligation de lui payer le montant réclamé.

Comme en première instance, la demande de l'intimée est basée sur la convention du 6 septembre 2018.

La Cour donne à cet égard à considérer que les parties reproduisent en appel les mêmes moyens et éléments de preuve qu'en première instance.

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, 3ème 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. Sa responsabilité est en outre recherchée par l'intimée qui est à qualifier de tiers par rapport à l'acte de vente du 27 décembre 2018. Il s'ensuit que sa responsabilité doit être examinée sur la base délictuelle.

C'est dès lors à juste titre que le tribunal a déclaré la demande irrecevable sur la base contractuelle à défaut d'engagement direct du notaire l'égard de l'intimée.

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.

C'est encore à bon droit que les juges du premier degré ont considéré que l'appelant s'était engagé envers le vendeur, PERSONNE2.), de déduire le montant de 737.600.- euros du prix de vente de la prédite maison sise ADRESSE4.) à ADRESSE5.) au bénéfice d'un tiers, SOCIETE1.).

La Cour partage ainsi l'interprétation faite par les juges du premier degré de la convention litigieuse et renvoie sur ce point au raisonnement de ces mêmes juges pour le faire sien : à savoir notamment que la mention « vu » et la signature apposées par le notaire sur la convention litigieuse valent non seulement connaissance de sa part de l'instruction y figurant, mais également accord de sa part de s'y conformer.

Cette analyse se trouve confortée par le comportement, au demeurant non remis en cause par l'appelant, du clerc de notaire lequel a préparé la

convention litigieuse en date du 5 septembre 2018 et transféré une copie de cet acte avec la mention « *convention signée par le notaire* » en date du 6 septembre 2018 à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.).

La Cour d'ajouter, à titre superfétatoire, que l'agencement du document litigieux devait nécessairement attirer l'attention de l'appelant, de sorte qu'une simple lecture dudit document aurait dû permettre à ce dernier, professionnel de surcroît, de mesurer toute la portée de son engagement.

Les juges du premier degré sont ensuite à approuver en ce qu'ils ont rejeté les soutènements de l'appelant selon lesquels l'instruction lui donnée serait caduque faute pour l'acte authentique d'avoir été dressé avant le 12 novembre 2018 en décidant que la date du 12 novembre 2018 ne concernait que la rédaction de l'acte de vente et donc l'exécution du compromis de vente entre le vendeur et l'acquéreur, et non l'instruction donnée notaire de déduire le montant de 737.600.- euros du prix de vente.

Ces mêmes juges ont enfin, pour des motifs corrects que la Cour adopte, retenu que l'appelant ne pouvait pas non plus ignorer que l'acte authentique dressé le 27 décembre 2018 se rapportait à la même maison que celle mentionnée dans la convention du 6 septembre 2018 et qu'en cas de doute quant à la survie de l'instruction lui donnée après le 12 novembre 2018, il aurait dû s'en enquérir auprès des parties.

Il y a lieu de rappeler à cet égard que le devoir de conseil et d'information du notaire 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.

La Cour donne encore à considérer que les allégations de l'appelant selon lesquelles c'est le vendeur qui lui aurait donné comme instruction de lui virer en définitive l'intégralité du prix de vente ne reposent sur aucun élément concret du dossier.

Concernant finalement les obligations pesant sur le notaire en matière de blanchiment, c'est à juste titre et pour des motifs que la Cour fait siens, que le tribunal a rejeté l'argumentation de l'appelant sur ce point.

Dans ces conditions, la Cour retient, à l'instar du tribunal avant elle, que le notaire a fait preuve de légèreté en omettant de s'assurer du maintien ou non de l'instruction figurant dans la convention litigieuse du 6 septembre 2018 à laquelle il a adhéré, ce qui le constitue en faute.

Le jugement déferé est donc à confirmer sous cet aspect.

Il appartient encore à l'intimée de rapporter la preuve du préjudice qu'elle invoque.

Comme en première instance, l'intimée allègue que le dommage financier par elle subi trouverait sa cause dans la seule faute commise par le notaire.

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).

Il est admis de manière constante par la jurisprudence française et luxembourgeoise, qu'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 ; CA, 30 septembre 2020, N°125/20 - VII – CIV).

En l'espèce, l'intimée dispose depuis le 22 avril 2022 d'un titre exécutoire contre PERSONNE2.) pour le montant de 737.600.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 février 2019, jusqu'à solde, et la saisie-arrêt pratiquée le 8 février 2019 entre les mains de divers établissements bancaires au préjudice de son débiteur a été validée pour le prédit montant.

A noter que l'intimée se garde bien de donner toute information à la Cour sur le résultat de cette voie d'exécution.

La Cour ne saurait ainsi adopter le raisonnement suivi par le tribunal dans le jugement déféré quant au caractère non subsidiaire de la responsabilité du notaire.

Au vu des principes ci-avant exposés, l'appelant fait à juste titre plaider qu'à défaut pour l'intimée d'avoir établi qu'elle était dans l'impossibilité de recouvrer la créance actuellement invoquée auprès de PERSONNE2.), elle ne justifie pas d'une perte définitive de la somme de 737.600.- euros, de sorte que le préjudice invoqué n'est pas certain.

Il s'ensuit que la demande de l'intimée, pour autant qu'elle tend à voir dire engagée la responsabilité du notaire pour manquement à son obligation de respecter l'instruction donnée est à rejeter en l'état à défaut de preuve d'un préjudice certain dans son chef.

Le jugement entrepris est en conséquence à réformer en ce que le tribunal a fait droit à la demande dirigée contre l'appelant et condamné ce dernier in solidum avec PERSONNE2.) à payer à l'intimée le montant total de 737.600.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 mai 2019, jusqu'à solde.

La demande en intervention dirigée par l'appelant contre PERSONNE2.) est dès lors sans objet.

- *Demandes accessoires*

Au vu de l'issue du litige, c'est à tort que le tribunal de première instance a dit fondée la demande de l'intimée en allocation d'une indemnité de procédure

dirigée contre l'appelant. L'appelant est en conséquence à décharger de la condamnation encourue.

L'appelant n'invoquant, ni a fortiori ne démontrant de raison impliquant l'inexactitude de la décision de première instance ayant refusé de lui accorder une indemnité de procédure, il convient en conséquence de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

Compte tenu du sort réservé à sa demande en appel, la demande de l'intimée basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas fondée.

Celle de l'appelant est à rejeter, étant donné qu'il n'a pas établi l'iniquité requise par cet article.

Succombant dans sa demande, l'intimée doit supporter les frais et dépens.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant par arrêt réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE2.) et contradictoirement à l'égard des autres parties,

reçoit l'appel en la forme ;

le dit fondé ;

par réformation du jugement entrepris ;

déclare la demande en condamnation formulée par la société SOCIETE1.) GmbH contre Maître PERSONNE1.) non fondée ;

décharge Maître PERSONNE1.) de toutes les condamnations prononcées à son encontre ;

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

condamne la société SOCIETE1.) GmbH aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Claude SCHMARTZ, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carole KERSCHEN, président de chambre, en présence du greffier assumé Linda CLESEN.