

## Jugement civil 2018TALCH01 / 00229

Audience publique du mercredi vingt-sept juin deux mille dix-huit.

### Numéros 165278 et 175550 du rôle

#### **Composition :**

Thierry HOSCHEIT, premier vice-président,  
Séverine LETTNER, juge,  
Stéphane SANTER, juge délégué,  
Luc WEBER, greffier.

#### **I.**

#### **E n t r e**

A.), demeurant à L-(...),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 22 septembre 2014,

comparaissant par Maître Lydie LORANG, avocat, demeurant à Luxembourg,

#### **e t**

1. B.), demeurant à L-(...),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit d'assignation BIEL,

comparaissant par Maître Richard STURM, avocat, demeurant à Luxembourg,

2. C.), demeurant à L-(...),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit d'assignation BIEL,

comparaissant par Maître René WEBER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**II.**

**E n t r e**

**C.),** demeurant à L-(...),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER de Luxembourg du 12 février 2016,

comparaissant par Maître René WEBER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t**

la société anonyme AXA ASSURANCES LUXEMBOURG SA, établie et ayant son siège social à L- 1479 Luxembourg, 1, place de l'Etoile, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 84514,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit d'assignation MULLER,

comparaissant par Maître Michel SCHWARTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

**Le Tribunal :**

1. Faits constants et indications de procédure

Suivant acte notarié passé par devant le notaire **C.)** en date du 22 mai 1995, **A.)** et son ancien époux **D.)** ont acquis un immeuble « en état de gros œuvre clos et couvert en l'état de finition bien connu des parties » sis à (...), appartenant à **B.)** (ci-après **B.)**) moyennant un prix de vente de 7.000.000.- Flux.

Un acompte d'un montant de 2.500.000.- Flux a été payé à **B.)** par les anciens époux **D.)-A.)** lors de la passation de l'acte notarié.

Suivant procès-verbal d'adjudication du 12 février 1998, l'immeuble sis à (...), acquis par les anciens époux **D.)-A.)** a été vendu pour un prix de 9.510.000.-Flux.

Par jugement rendu le 30 octobre 2000 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, les anciens époux **D.)-A.)** ont été condamnés à payer à **B.)** la somme de 8.000.000.- Flux avec les intérêts légaux à partir du 17

janvier 2000, correspondant au solde du prix de vente de l'immeuble et au solde des travaux de finition de cet immeuble.

Par arrêt du 10 avril 2013, la Cour d'appel a déclaré irrecevable l'appel relevé du jugement du 30 octobre 2000.

Par exploit d'huissier du 22 septembre 2014, **A.)** a fait donner assignation à **B.)** et **C.)** aux fins d'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, **B.)** au paiement d'un montant de 198.314,82 euros avec les intérêts légaux à partir du 17 janvier 2000, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde sur base de l'escroquerie à jugement.

Elle sollicite encore la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout de **B.)** et **C.)** au paiement d'un montant de 173.525,47 euros correspondant au prix de vente de l'immeuble avec les intérêts légaux à partir du 22 mai 1995, sinon à partir du 17 janvier 2000, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi qu'un montant de 25.000.- euros, ou toute autre somme à évaluer par le tribunal pour le préjudice subi.

Elle base sa demande à l'égard de **B.)** principalement sur la responsabilité contractuelle, sinon subsidiairement sur les articles 1382 et suivants du Code civil et sa demande à l'égard de **C.)** sur les articles 1382 et suivants du Code civil.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, ainsi que la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro de rôle 165278.

Par exploit d'huissier du 12 février 2016, **C.)** a fait donner assignation en intervention à la société anonyme AXA ASSURANCES LUXEMBOURG S.A. (ci-après AXA ASSURANCES) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins d'intervenir dans le litige introduit suivant exploit d'huissier du 22 septembre 2014 et pour voir tenir **C.)** quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre.

Il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, ainsi que la condamnation d'AXA ASSURANCES au paiement des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro de rôle 175550.

Par mention du 10 mars 2016, le juge de la mise en état a ordonné la jonction entre les rôles 165278 et 175550.

A l'audience du 6 juin 2018, l'instruction a été clôturée et le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître Laura GUETTI, avocat, en remplacement de Maître Lydie LORANG, avocat constitué, a conclu pour **A.**)

Maître Alexandra CORRE, avocat, en remplacement de Maître Richard STURM, avocat constitué, a conclu pour **B.**)

Maître Rabah LARBI, avocat, en remplacement de Maître René WEBER, avocat constitué, a conclu pour **C.**)

Maître Barbara TURAN, avocat, en remplacement de Maître Michel SCHWARTZ, avocat constitué, a conclu pour AXA ASSURANCES.

## 2. Appréciation

### 2.1. L'escroquerie à jugement

#### *a) La position d'A.)*

**A.)** soutient que dans le cadre de la procédure ayant abouti au jugement du 30 octobre 2000 rendu par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, **B.)** aurait commis une escroquerie à jugement telle que définie par l'article 496 du Code pénal.

Elle expose que suivant la jurisprudence de la Cour de cassation, il y aurait escroquerie à jugement dès lors qu'un plaideur verserait de mauvaise foi un document mensonger pour surprendre la religion du juge et pour obtenir une décision qui lui serait favorable et qu'il n'aurait pas obtenu si la réalité avait été connue. Par analogie, la dissimulation volontaire d'une pièce au tribunal pour tromper le juge afin d'obtenir un jugement en sa faveur constituerait également un délit d'escroquerie à jugement.

**A.)** reproche à **B.)** d'avoir volontairement omis de fournir les pièces relatives à l'adjudication publique du 12 février 1998 de l'immeuble litigieux et d'avoir versé de fausses pièces en relation avec les travaux de finition de l'immeuble afin de faire croire que ceux-ci auraient été effectués. En réalité, l'immeuble litigieux n'aurait cependant jamais été remis en état. Dès lors si ces pièces ces avaient été

versées, la décision du juge aurait nécessairement été différente, de sorte que ce serait à tort qu'**A.)** aurait été condamnée au paiement d'un montant de 8.000.000.- Flux.

Elle fait encore valoir que l'annexe à l'acte notarié du 22 mai 1995 portant sur le prix des prétendus travaux de finition dont se prévaudrait **B.)** n'aurait jamais fait partie intégrante de l'acte de vente. L'acte notarié du 22 mai 1995 ne contiendrait aucune mention d'une quelconque annexe, de sorte qu'il ne ferait aucun doute qu'aucune annexe n'y était jointe.

Elle ne conteste pas qu'avec son ancien époux ils ont acquis l'immeuble litigieux « en état de gros œuvre clos et couvert dans l'état de finition bien connu des parties ». Toutefois, elle conteste qu'un montant de 6.500.000.- Flux était redû pour les travaux. Elle explique que le prix de vente de 7.000.000.- Flux prévu dans l'acte notarié du 22 mai 1995 comprenait le prix d'acquisition de l'immeuble et le prix des travaux de finition à réaliser par **B.)**.

Elle expose encore que contrairement aux affirmations de **B.)**, les travaux de finition de l'immeuble litigieux n'auraient jamais été effectués ni réceptionnés par les anciens époux **D.)-A.)**. De plus, **B.)** n'aurait jamais communiqué la moindre pièce attestant du début des travaux.

Par conséquent, vu l'absence d'éléments probants quant à l'existence de cette annexe, **A.)** demande à voir constater que le prix de vente à régler par elle s'élevait uniquement à un montant de 7.000.000.- Flux et non à un montant de 13.500.000.- Flux tel que soutenu par **B.)**.

A titre subsidiaire et dans l'hypothèse où le tribunal considérerait que l'annexe à l'acte notarié constituerait un acte sous seing privé, **A.)** soutient que cette annexe ne remplirait pas les conditions de l'article 1325 du Code civil.

#### *b) La position de **B.)***

**B.)** conteste toute escroquerie à jugement dans son chef.

Il expose que l'action civile serait une action en réparation d'un dommage résultant d'une infraction et que l'escroquerie à jugement serait un délit pénal. Etant donné qu'aucune faute pénale n'aurait été retenue dans son chef, aucune faute civile ne saurait être établie de ce chef.

Il conteste formellement avoir dissimulé des pièces au tribunal lors de l'instance introduite suivant exploit d'huissier du 17 janvier 2000, et notamment le fait d'avoir volontairement omis de communiquer les pièces relatives à l'adjudication

de l'immeuble litigieux. Il fait valoir que l'assignation introductive d'instance du 17 janvier 2000 ferait expressément mention de l'adjudication publique.

Il conteste également avoir fourni de fausses pièces afin de faire croire au tribunal que les travaux de finitions avaient été effectués. En effet, il ressortirait clairement des termes du jugement du 30 octobre 2000 que le tribunal avait sollicité la communication des pièces justificatives à l'appui de sa demande par voie de bulletins et que ces pièces auraient été remise au tribunal par le mandataire de **B.**)

**B.**) soutient que la tentative d'escroquerie se situerait en réalité du côté d'**A.**) qui aurait été prise en flagrant délit de mensonge lorsqu'elle aurait affirmé dans son acte d'appel du 12 mars 2012 que l'acte de vente du 22 mai 1995 ne contiendrait pas d'annexe et par le fait qu'elle tenterait de faire croire que le prix de vente de la maison achevée était de 7.000.000.- Flux alors qu'il résulterait clairement de l'acte notarié du 22 mai 1995 que le prix de vente de 7.000.000.- Flux porterait uniquement sur l'acquisition de l'immeuble en l'état à l'exclusion du prix des travaux de finition.

Il expose encore qu'**A.**) passerait sous silence le fait qu'elle aurait omis de payer le solde du prix de vente stipulé à l'acte de vente du 22 mai 1995 et qu'elle aurait souscrit le même jour un second acte notarié par devant le même notaire lui accordant un prêt de 12.000.000.- Flux pour financer l'acquisition et la finition de la maison

En tout état de cause, **B.**) donne à considérer que le jugement du 30 octobre 2000 retenant que le prix de vente et des travaux de finition de l'immeuble s'élevait à 13.500.000.- Flux (7.000.000+6.500.000) aurait été confirmé par un arrêt de la Cour d'appel du 10 avril 2013. Ces deux décisions seraient coulées en force de chose jugée, de sorte qu'**A.**) ne pourrait plus venir contester le prix de vente de l'immeuble litigieux, travaux de finition compris.

### *c) La position de C.)*

**C.**) conteste l'escroquerie à jugement au motif que l'assignation du 17 janvier 2000 contiendrait clairement la mention de l'existence d'une vente forcée de l'immeuble litigieux survenue en 1998.

Il expose que l'acte notarié de vente du 22 mai 1995 mentionnerait expressément qu'il porterait uniquement sur l'acquisition de l'immeuble litigieux et non sur les travaux de finition. Ceux-ci seraient couverts par l'annexe, qui porterait sur un contrat de construction ou de finition des travaux restant à être effectués. Il fait encore valoir que cette annexe ne serait pas une annexe au sens de l'article 31°8

de la loi du 9 décembre 1976 sur l'organisation du notariat et qu'il n'aurait jamais reçu copie de cette annexe.

En tout état de cause, **C.)** soutient que le jugement du 30 octobre 2000 tel que confirmé par l'arrêt du 10 avril 2013 aurait définitivement tranché la question du prix de vente. Ces décisions seraient coulées en force de chose jugée et **A.)** ne saurait plus les remettre en cause.

#### *d) La position d'AXA ASSURANCES*

AXA ASSURANCES fait plaider que la question du prix de vente de l'immeuble litigieux et partant toute la problématique en relation avec l'annexe à l'acte notarié du 22 mai 1995 aurait été définitivement tranchée par le jugement du 30 octobre 2000, confirmé par un arrêt de la Cour d'appel du 10 avril 2013.

#### *e) Appréciation*

De prime abord, le tribunal constate que **B.)** ne tire aucune conséquence juridique de ses allégations de tentative d'escroquerie à jugement formulées à l'encontre d'**A.)**, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'en tenir compte.

Le moyen de **B.), C.)** et AXA ASSURANCES relatif au caractère de décision coulée en force de chose jugée du jugement du 30 octobre 2000 rendu par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 1<sup>ère</sup> chambre et de l'arrêt de la Cour d'appel du 10 avril 2013 doit se comprendre comme faisant référence au principe de l'autorité de la chose jugée, tel qu'énoncé à l'article 1351 du Code civil. L'autorité de la chose jugée interdit de remettre en cause ce qui a été définitivement jugé.

Le tribunal rappelle que suivant les termes du jugement du 30 octobre 2000 précité, maintenu dans la mesure où l'appel a été déclaré irrecevable par l'arrêt de la Cour d'appel du 10 avril 2013, il a été retenu que le prix de vente de l'immeuble et le prix des travaux de finition constituaient deux contrats distincts aux termes desquels **A.)** et son ancien époux redevaient à **B.)** un montant total de 13.500.000.- Flux, dont un solde de 8.000.000.- Flux était encore en souffrance.

Les développements d'**A.)** en relation avec l'existence et la validité de l'annexe à l'acte notarié du 22 mai 1995 étant en relation avec le montant du prix de vente redû par **A.)** et son ancien époux pour l'acquisition de l'immeuble et les travaux de finition, il n'appartient dès lors pas au tribunal de céans de se prononcer sur ce moyen.

L'escroquerie au jugement est sanctionnée sur le fondement du délit pénal de l'escroquerie prévu à l'article 496 du Code pénal.

L'escroquerie par voie judiciaire est une forme d'escroquerie qui consiste en ce qu'un plaideur, en utilisant en justice des manœuvres frauduleuses, soit parvenu à surprendre la religion du juge et à provoquer ainsi une décision dont l'effet a été pour son adversaire une remise indue (RPDB, complément t. IV, verbo escroquerie).

Il y a escroquerie à jugement dès lors que le plaideur verse de mauvaise foi un document mensonger pour «surprendre la religion du juge» et pour obtenir une décision qui lui est favorable et qu'il n'aurait pas obtenue si la réalité avait été connue (Cour d'appel, 11 février 2009, n° 79/09 X).

Plus encore, il a été retenu dans un arrêt de la Cour de Cassation que l'objet direct de l'escroquerie à jugement est l'obtention d'un titre de justice moyennant des manœuvres frauduleuses; que l'infraction est consommée dès cette obtention; que les juges du fond n'avaient donc pas à rechercher si le prévenu avait effectivement tiré profit du titre obtenu par des manœuvres frauduleuses (Cour de cassation, 26 novembre 2009, n° 2704).

En l'espèce, il est reproché à **B.)** d'avoir, dans le cadre d'une demande en paiement dirigée contre **A.)** et son ancien époux **D.)** et ayant aboutie au jugement du 30 octobre 2000, volontairement omis de fournir les pièces relatives à l'adjudication de l'immeuble litigieux.

Le tribunal constate à la lecture de l'assignation du 17 janvier 2000 que **B.)** fait expressément état de l'adjudication publique du 12 février 1998 dans les termes suivants :

*« Attendu que du fait de la carence des assignés sub 1) et sub 2) (D.) et A.) de s'acquitter du prix de vente, le requérant restait dans l'impossibilité de procéder au remboursement de son prêt, de sorte que la banque a finalement procédé en application de l'article 71 de la loi du 2 janvier 1889 à la vente forcée de l'immeuble, que le prix réalisé de cette vente était de 9.510.000.- Flux ».*

Il ressort encore du jugement du 30 octobre 2000, que le tribunal avait sollicité la communication des pièces justificatives à l'appui de la demande et que celles-ci ont été versées en cause.



Par conséquent, les allégations d'**A.)** selon lesquelles **B.)** aurait volontairement omis de faire état de l'adjudication publique de l'immeuble litigieux et de verser les pièces y afférentes sont d'ores et déjà contredites par les éléments de la cause.

Il est encore reproché à **B.)** d'avoir fourni de fausses pièces dans le but de faire croire au juge que les travaux de finition avaient été effectués dans l'immeuble litigieux, alors que ceux-ci n'auraient en réalité jamais été exécutés.

Le tribunal constate qu'**A.)** reste en défaut de rapporter la preuve selon laquelle les pièces versées par **B.)** relatives aux travaux de finitions réalisés dans l'immeuble litigieux étaient fausses. De même elle reste en défaut de rapporter la preuve que ces travaux n'auraient jamais été réalisés, ni achevés.

La demande doit partant être rejetée pour autant qu'elle prend appui sur la notion d'escroquerie à jugement.

## 2.2. La responsabilité de B.)

### *a) La position d'A.)*

**A.)** reproche à **B.)** un non-respect de l'obligation d'information dont il était tenu en sa qualité de vendeur.

Elle fait valoir que **B.)** aurait agi en qualité d'agent immobilier, de sorte qu'il avait une obligation de renseignement accrue l'obligeant à éclairer le client profane afin que son choix soit effectué en pleine connaissance de cause. En tant que professionnel de l'immobilier, **B.)** ne pouvait ignorer cette obligation de résultat et il lui incomberait de rapporter la preuve qu'il a rempli son obligation. De même il appartiendrait à **B.)** de prouver qu'il n'était pas un professionnel de l'immobilier.

**A.)** fait valoir que **B.)** aurait volontairement omis de l'informer de l'existence de l'hypothèque en premier rang en faveur de la Banque UNITED EUROPEAN BANK LUXEMBOURG SA (ci-après la banque UEB) grevant l'immeuble litigieux.

Elle reproche encore **B.)** de l'avoir induit en erreur lors de la passation de l'acte notarié alors que celui-ci indiquerait clairement que l'immeuble litigieux serait vendu libre de toutes charges, privilèges, hypothèques et droits de résolution.

Elle soutient que la faute commise par **B.)** aurait été ratifiée par la passation de l'acte de vente notarié du 22 mai 1995. En effet, à la lecture de cet acte, elle aurait légitimement pu croire que l'immeuble litigieux était libre de toute hypothèque

et le simple paiement d'un acompte d'un montant de 2.500.000.- Flux ne permettrait pas de conclure au fait qu'elle était informée de l'existence de l'hypothèque.

**B.)** resterait en défaut de produire le moindre élément pour établir qu'il aurait rempli son obligation d'information à l'égard d'**A.)**. Partant, en omettant d'informer **A.)** de l'existence d'une hypothèque de premier rang grevant l'immeuble litigieux, information indispensable à éclairer son consentement, **B.)** aurait failli à son obligation d'information et aurait commis une faute contractuelle, sinon une faute délictuelle au regard des articles 1134, alinéa 3 et 1135 du Code civil.

A titre subsidiaire, **A.)** fait valoir que si elle avait eu connaissance de l'hypothèque, il aurait appartenu à **B.)** de procéder à la radiation de celle-ci. Le fait de ne pas l'avoir fait constituerait également une faute dans le chef de **B.)**.

**A.)** soutient que la faute commise par **B.)** serait en lien causal avec le préjudice qu'elle aurait subi et qui consisterait en la perte de la jouissance de l'immeuble litigieux, de l'acompte d'un montant de 2.500.000.- Flux et de la condamnation au paiement d'un montant de 8.000.000.- Flux suivant jugement du 30 octobre 2000. En effet, si elle avait eu connaissance du fait que l'immeuble litigieux était grevé d'une hypothèque, elle ne l'aurait jamais acquis.

*b) La position de B.)*

**B.)** conteste toute faute contractuelle dans son chef qui serait en relation causale directe avec le préjudice allégué par **A.)**.

Il ne conteste pas que l'immeuble litigieux était grevé d'une hypothèque en faveur de la banque UEB. Il conteste toutefois être intervenu en qualité d'agent immobilier à la vente. La charge de la preuve de cette qualité d'agent immobilier incomberait à **A.)**, qui resterait en défaut de fournir le moindre élément pertinent.

**B.)** expose que seul le vendeur professionnel se verrait imposer une obligation accessoire de renseignement l'obligeant à éclairer le client profane afin que son choix soit effectué en pleine connaissance de cause. Etant donné qu'il n'était pas un vendeur professionnel, il n'était pas tenu à une telle obligation de renseignement accrue. Par conséquent, il n'aurait commis aucune faute contractuelle de ce chef.

Il expose encore qu'il serait inconcevable qu'**A.)** n'ait pas eu connaissance de l'hypothèque, alors qu'il y aurait eu de nombreuses discussions entre parties précédant la signature de l'acte de vente, notamment quant à échelonnement du

prix de vente. Par ailleurs, il fait valoir que l'acheteur d'un immeuble ne saurait se contenter d'un rôle passif. En effet, il lui incomberait de solliciter l'information de la part du vendeur. Il y aurait dès lors à charge de l'acheteur une véritable obligation de s'informer dont notamment sur l'existence d'une hypothèque.

A titre subsidiaire, si le tribunal devait retenir qu'**A.)** n'avait pas connaissance de l'hypothèque, **B.)** donne à considérer qu'**A.)** soutiendrait uniquement que son consentement était vicié et non qu'elle n'aurait jamais consenti à l'achat si elle avait eu connaissance de l'existence de l'hypothèque.

**B.)** fait plaider que préjudice allégué ne remplirait pas les conditions posées par les articles 1150 et 1151 du Code civil et ne serait pas en lien causal direct avec la prétendue faute commise par lui.

Il expose que la perte du bien immobilier litigieux serait imputable aux propres manquements d'**A.)**. En effet, **A.)** et son ancien époux ne se seraient jamais acquittés de l'intégralité du prix de vente. Ce défaut de paiement aurait rendu impossible le remboursement par **B.)** de son prêt auprès de la banque UEB, ce qui aurait conduit à la vente publique de l'immeuble litigieux.

**B.)** demande enfin à voir déclarer la demande irrecevable sinon non fondée en ce qu'elle est basée à titre subsidiaire sur la responsabilité délictuelle en application de la règle du non-cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle.

### *c) Appréciation*

En premier lieu, le tribunal rappelle que contrairement aux affirmations d'**A.)**, il n'appartient pas à **B.)** de rapporter la preuve qu'il n'était pas agent immobilier, mais bien à **A.)** de prouver la qualité d'agent immobilier dans le chef **B.)** dont elle fait état.

Le tribunal constate qu'il ne ressort d'aucun élément soumis à son appréciation que **B.)** serait intervenu à la vente de l'immeuble litigieux en qualité d'agent immobilier. Au contraire, les allégations d'**A.)** sont contredites par le mandat de vente exclusif au profit de la société à responsabilité limitée MAVILLA IMMOBILIERE versé en cause et duquel il ressort que **B.)** était employé privé.

Par conséquent, il y a lieu de retenir que **B.)**, en sa qualité de vendeur non professionnel était tenu d'une simple obligation d'information et non d'une obligation d'information qualifiée d'obligation de résultat telle qu'elle incombe aux agents immobiliers.

Il ne fait pas de doute qu'une obligation contractuelle d'information et de conseil pèse sur le vendeur.

Le vendeur a donc l'obligation de fournir à l'acheteur toutes les informations utiles pour le bon usage de la chose vendue. Cette obligation n'est pas une simple manifestation de la garantie des vices cachés, mais une obligation autonome (G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3<sup>e</sup> édition, n°513, p.541).

Le contenu de cette obligation, qui est fonction des caractéristiques du bien vendu, ne concerne que ce bien et ne s'étend pas à des éléments extérieurs à ce bien, qui n'ont pas d'influence directe sur lui. Ainsi lorsque la vente porte sur un immeuble, l'information à donner à l'acheteur doit surtout porter sur les éléments qui ne sont pas visibles, tels que servitudes administratives ou privées restreignant l'usage de l'immeuble, risques d'utilisation du sol, sources souterraines, matériaux de construction utilisés etc.

L'information doit donc concerner l'immeuble lui-même et non les éléments se trouvant dans les environs et qui n'ont aucune emprise sur l'objet en question (Cour d'appel 18 décembre 2001, numéro 24464 du rôle).

En l'espèce, **B.)** ne conteste pas que l'immeuble litigieux était grevé au moment de la vente d'une hypothèque de premier rang au profit de la banque UEB. Il lui incombait dès lors d'en informer **A.)**.

Il ne résulte d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal que **B.)** ait fourni cette information à **A.)**.

Au contraire, il résulte des termes même de l'acte de vente notarié du 22 mai 1995 que **B.)** n'a pas fourni l'information relative à l'existence d'une hypothèque.

En effet, l'acte de vente stipule « *Monsieur **B.)** (...) ci-après dénommé PARTIE VENDERESSE, laquelle partie venderesse a déclaré vendre quitte et libre de toutes charges, privilèges, hypothèques et droit de résolution (...)* ».

Il ressort dès lors des termes même du contrat liant les parties que **B.)** a dissimulé l'existence de l'hypothèque grevant l'immeuble litigieux de sorte qu'il a failli à son obligation d'information.

Le préjudice subi par **A.)**, à savoir la perte de l'immeuble litigieux et le prix de vente payé par le biais de l'acompte et de la condamnation suite au jugement du 30 octobre 2000, est en lien causal direct avec la faute commise par **B.)**.

En effet, il n'est pas exclu, au vu des éléments de la cause, que si **A.)** avait eu connaissance de l'hypothèque, elle n'aurait pas acquis l'immeuble litigieux. Par conséquent, elle n'aurait pas perdu la jouissance de l'immeuble, ni le prix de vente payé suite à l'adjudication publique dudit immeuble par la banque bénéficiaire de l'hypothèque.

Les parties étant liées par le contrat de vente, il y a partant lieu de retenir que la responsabilité contractuelle de **B.)** est engagée.

### 2.3. La responsabilité du notaire

#### *a) La position d'A.)*

**A.)** reproche à **C.)** d'avoir manqué à ses obligations de conseil, d'information et d'investigation juridique qui lui incombent en sa qualité de notaire.

Elle expose que le notaire aurait une obligation essentielle découlant de sa fonction d'authentification des actes qui consisterait en la vérification personnelle des pouvoirs des parties. Il serait également tenu de vérifier lui-même les titres de propriété des immeubles vendus et de faire à cet effet des recherches relatives aux chaînes de transmission successives du droit de propriété des immeubles vendus et par conséquent d'effectuer des recherches sur l'existence de servitudes et hypothèques grevant les immeubles vendus ainsi que tous autres droits quelconques.

Elle fait encore valoir que le notaire aurait une obligation de conseil et de renseignement, l'obligeant à éclairer les clients sur les conséquences de leurs engagements en suppléant à l'inexpérience du client et en le renseignant utilement à l'occasion des actes projetés afin d'éviter dans la mesure du possible que les intérêts des contractants ne viennent à être compromis. Il ne saurait se décharger de cette obligation qui s'imposerait à lui quel que soit son rôle ou la nature de son intervention.

Enfin, le notaire devrait veiller à ce que l'acte authentique dont il est le rédacteur soit efficace. Dès lors, il ne saurait se fier uniquement aux déclarations des parties ou de tiers.

**A.)** soutient que **C.)** n'aurait pas effectué les investigations nécessaires relatives aux charges grevant l'immeuble litigieux et notamment quant à l'existence d'une hypothèque. **C.)** resterait en défaut d'établir qu'il aurait effectué ces recherches, de sorte qu'il aurait failli à son obligation. Quand bien même il aurait effectivement effectué les recherches nécessaires, il aurait dû en informer **A.)** et

notamment la mettre en garde sur les conséquences qu'une hypothèque peut avoir sur le bien immobilier. Or, C.) n'aurait rempli ni son obligation d'investigation ni son obligation d'information, tel que cela résulterait clairement de l'acte notarié du 22 mai 1995 aux termes duquel l'immeuble litigieux serait libre de toutes charges, privilèges et hypothèques.

*b) La position de C.)*

C.) conteste les faits tels que présentés par A.). Il indique qu'au moment des faits il était notaire de résidence à (...) et qu'il n'aurait jamais été informé de l'existence de l'adjudication publique en 1998, ni de l'introduction de la procédure en paiement par B.) en 2000.

Il indique encore qu'il ne disposerait plus du dossier relatif à l'acte de vente du 22 mai 1995, alors que conformément aux instructions de la Chambre des notaires, les dossiers seraient conservés pendant dix années puis seraient détruits en l'absence de litige. Compte tenu du fait qu'il n'aurait eu connaissance du litige entre parties qu'au jour de l'assignation du 22 septembre 2012, il n'aurait pas conservé le dossier en question.

C.) conteste toute faute dans son chef qui serait en relation causale directe avec le prétendu préjudice subi par A.).

Il fait plaider que les recherches sur l'existence d'une hypothèque grevant un immeuble se feraient automatiquement au niveau de l'étude du notaire appelé à recevoir un acte. Il serait dès lors inconcevable que les parties n'aient pas eu connaissance de l'hypothèque.

Il fait encore valoir qu'il existerait, dans le chef de l'acquéreur, un devoir de vérification impliquant pour l'acquéreur l'obligation de s'assurer que le bien qu'il acquiert est grevé ou non d'une hypothèque, sous peine d'engager sa propre responsabilité.

Au vu de ces constats, C.) soutient qu'il faudrait partir de l'idée que toutes les parties avaient connaissance de l'hypothèque qui grevait l'immeuble litigieux. Ce constat serait d'ailleurs encore appuyé par le fait que les anciens époux D.)-A.) avaient souscrit en date du 22 mai 1995 un second acte notarié par-devant C.) portant sur un prêt à hauteur de 12.000.000.- Flux destiné au financement de l'acquisition et des travaux de finition de l'immeuble litigieux. Ce prêt était également destiné à régler la créance de B.) auprès de la banque UEB, qui devait en contrepartie accorder la mainlevée de l'hypothèque.

Cette situation de fait se traduirait dans l'acte de vente du 22 mai 1995 par la formulation suivante « *laquelle partie venderesse a déclaré vendre quitte et libre de toutes charges, privilèges, hypothèques et droit de résolution* ». En aucun cas, cette formulation ne constituerait un constat de la part de C.) que l'immeuble litigieux serait vendu libre de toute hypothèque, étant donné que l'hypothèque inscrite au profit de la banque UEB restait inscrite jusqu'à paiement du prix.

C.) soutient que si dommage il devait y avoir eu, il ne serait pas intervenu dans la réalisation de celui-ci. Il expose que le facteur déclencheur de la procédure de vente forcée à l'origine du préjudice allégué aurait été le non-paiement par A.) et de son ancien époux du solde du prix de vente de 4.500.000.- Flux tel que libellé dans l'acte de vente du 22 mai 1995. Si ce paiement avait été effectué entre ses mains, il l'aurait continué à la banque UEB, sauf instruction contraire des parties. Or tel n'aurait jamais été le cas. Les anciens époux D.)-A.) auraient manqué à leur obligation de paiement, ce qui aurait eu pour conséquence une impossibilité dans le chef de B.) de régler sa créance envers sa banque, qui aurait déclenché la procédure de vente forcée de l'immeuble.

A.) serait dès lors elle-même à l'origine de son dommage, de sorte qu'il n'existerait aucun lien de causalité entre la prétendue faute et le prétendu dommage.

### *c) La position d'AXA ASSURANCES*

AXA ASSURANCES fait valoir qu'A.) resterait en défaut de rapporter la preuve d'une faute commise par le notaire qui puisse être mise en relation causale avec le préjudice dont elle demande la réparation. En effet, A.) se contenterait d'affirmer que le notaire serait resté en défaut de l'informer de l'existence de l'hypothèque grevant l'immeuble litigieux sans verser de pièces à l'appui de ses prétentions. Il y aurait dès lors lieu de rejeter la demande.

A titre subsidiaire, AXA ASSURANCES expose que suivant la pratique habituelle, les recherches portant sur les charges grevant les immeubles seraient effectuées de manière automatique et systématique dans les études des notaires. Il paraîtrait dès lors inconcevable que C.) n'ait pas interrogé le bureau des hypothèques et les créanciers publics pour connaître la situation hypothécaire de l'immeuble litigieux.

Elle fait valoir qu'en matière de charge de la preuve, C.) se trouverait dans une situation de nette infériorité alors qu'il ignorait l'existence du litige opposant A.) et B.) avant l'assignation du 22 septembre 2014. Il n'avait partant aucune obligation objective de conserver les traces des diligences accomplies au moment

de la rédaction de l'acte de vente relatif à l'immeuble litigieux en date du 22 mai 1995.

AXA ASSURANCES expose encore que l'ancien époux d'**A.)** exerçait une profession d'employé de banque, de sorte que vérifier si l'immeuble litigieux était grevé d'une hypothèque était un réflexe qu'il devait avoir acquis au cours de sa carrière professionnelle. Par ailleurs au vu du jeune âge de **B.)** à l'époque des faits, il était plus que vraisemblable que ce dernier avait acquis l'immeuble litigieux à l'aide d'un prêt.

Par conséquent, il y aurait dès lors suffisamment d'éléments qui permettraient raisonnablement de considérer que les anciens époux **D.)-A.)** avaient connaissance de l'hypothèque.

A titre subsidiaire, AXA ASSURANCES fait plaider que le notaire ne saurait être déclaré responsable d'une omission que s'il existe un lien de causalité entre la faute qui lui serait reprochée et le préjudice subi. L'absence de relation causale entraînerait la décharge de la responsabilité du notaire. Le notaire ne saurait donc être déclaré responsable que si le dommage se serait réalisé même s'il n'avait pas commis de faute.

En l'espèce, AXA ASSURANCES soutient que l'information relative à l'existence de l'hypothèque attendue de la part du notaire n'aurait rien changé à la situation d'**A.)**. En effet, pour que l'obligation d'information ou de conseil du notaire puisse avoir une réelle portée, elle ne peut s'exercer qu'avant que la vente n'acquiesce un caractère définitif. Or en l'espèce, la vente serait devenue ferme et définitive par le paiement de l'acompte d'un montant de 2.500.000.- Flux lors de la passation de l'acte notarié. Dès lors, le notaire était étranger à cette situation qui se serait cristallisée avant son intervention et il aurait tout au plus pu attirer l'attention d'**A.)** sur le fait qu'elle devait veiller à ce que le solde du prix de vente d'un montant de 4.500.000.- Flux soit affecté par **B.)** au désintéressement de la banque UEB bénéficiaire de l'hypothèque. Au vu du caractère définitif de la vente avant la passation de l'acte notarié, rien de ce que le notaire aurait pu dire n'aurait changé la situation. Il ne saurait dès lors lui être reproché un quelconque manquement à son obligation d'information et de conseil.

AXA ASSURANCE fait plaider que le dommage allégué trouverait sa source dans les fautes commises par **A.)**.

Elle explique qu'en s'engageant dans une vente ferme sans se soucier de la situation hypothécaire de l'immeuble, **A.)** aurait commis une imprudence ou négligence qui serait directement à l'origine de son dommage. Elle avait pour obligation de s'informer de la situation de l'immeuble avant l'acquisition. De



plus, au jour de la vente forcée le solde du prix de vente n'avait toujours pas été payé par A.) et son ancien époux alors que celui-ci devait être payé au plus tard le 1<sup>er</sup> août 1995 directement entre les mains de B.), sans passer par le notaire. Ce serait ce défaut de paiement qui aurait déclenché la procédure de vente forcée de l'immeuble litigieux.

Il n'y aurait partant pas de relation causale avérée entre le manquement reproché au notaire et le préjudice dont A.) ferait état.

AXA ASSURANCE fait enfin plaider qu'il serait admis qu'en présence de plusieurs fautes, la charge de la responsabilité pourrait dépendre de la nature de la faute commise.

Elle expose que la situation hypothécaire aurait dû être évoquée dans la phase précontractuelle des pourparlers, sinon au moment de l'accord trouvé entre acheteur et vendeur quant au prix et aux modalités de paiement, sinon au plus tard au moment du paiement de l'acompte. Il appartenait dès lors à B.) de fournir l'information de l'existence de l'hypothèque à A.). En omettant de donner cette information au vendeur, B.) aurait incontestablement commis une faute, d'autant plus qu'il aurait déclaré lors de la passation de l'acte de vente, vendre un immeuble libre de toutes charges, privilèges et hypothèques.

Partant, aucune faute dans le chef de C.) en relation causale avec un éventuel dommage, donc aucune responsabilité, ne saurait être retenue.

#### *d) Appréciation*

Le notaire est tenu de toutes ses négligences et imprudences dans les conditions de droit commun des articles 1382 et 1383 du Code civil lorsqu'il agit dans l'exercice de ses fonctions d'officier public.

Le notaire commet une faute chaque fois qu'il manque à l'une des deux grandes catégories d'obligations qui s'imposent à lui à savoir l'obligation d'authentification d'un acte qui entraîne comme préalable, un véritable devoir de conseil.

Toutes les obligations pesant sur le notaire pour parvenir à l'authentification d'un acte valable sont assimilées à des obligations de résultat, la preuve de leur inexécution suffit pour engager la responsabilité de l'officier public car elle porte, en elle-même, la preuve de la faute commise.

Le notaire a un devoir d'information et de conseil consistant dans la mission d'éclairer ses clients sur le contenu et les effets des engagements qu'ils

souscrivent. Il a l'obligation de construire des actes qui réalisent exactement les buts poursuivis par ses clients et dont les conséquences sont pleinement conformes à celles qu'ils se proposaient d'atteindre. Il doit donc éclairer les clients sur les conséquences de leurs engagements et suppléer à leur inexpérience.

Il est toujours tenu de conseiller les parties aux actes qu'il reçoit, même si les conventions qu'il authentifie ont été négociées en dehors de lui. La responsabilité notariale basée sur le devoir de conseil s'alourdit ou s'allège cependant selon que les parties au contrat étaient ou non informées de ce qu'elles devaient savoir, sont peu instruites ou manquent d'expérience (G. Ravarani, *La responsabilité civile des personnes privées et publiques*, 3<sup>e</sup> éd. n° 679 et ss.).

Cette obligation d'information est encore expressément inscrite à l'article 23 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 sur l'organisation du notariat, qui dispose: *«Lorsque le notaire constate que les parties ou l'une d'elles ne sont pas à même d'apprécier la portée ou les conséquences de l'acte à recevoir, il est obligé de les instruire et d'en faire mention.»* L'obligation d'information pèse sur le notaire quel que soit l'acte qu'il est appelé à dresser et il n'en est pas dispensé au cas où il est appelé à donner la forme authentique à un acte conclu valablement sous seing privé (Trib. d'arr. 6 juillet 2005, n° 64347 du rôle).

L'autre obligation essentielle du notaire, officier public, découlant de sa fonction d'authentification des actes, consiste, en matière de vente d'immeubles, en la recherche concernant la chaîne des transmissions successives du droit de propriété, l'existence de servitudes grevant l'immeuble vendu, qu'elles soient légales ou conventionnelles. Il ne saurait se borner à se fier aux déclarations des parties et aux pièces remises par celles-ci, mais il doit en revanche vérifier lui-même les titres de propriété de l'immeuble. Il ne saurait se limiter à se faire délivrer un extrait cadastral, qui ne constitue pas un titre de propriété et un extrait des inscriptions hypothécaires, mais il doit faire des recherches au registre concernant les transcriptions des mutations immobilières. L'obligation d'investigation juridique qui conduit le notaire à rechercher, par l'analyse des titres ou par l'emploi de techniques juridiques particulières d'information, l'ensemble des charges pouvant menacer une convention et par conséquent atteindre son efficacité est une obligation fixe et impérative (G. Ravarani, *La responsabilité civile des personnes privées et publiques*, 3<sup>e</sup> édition n° 678, p. 704).

En l'espèce, aux termes de l'acte de vente du 22 mai 1995, C.) a acté ce qui suit :

*Monsieur B.) (...) ci-après dénommé PARTIE VENDERESSE, laquelle partie venderesse a déclaré vendre quitte et libre de toutes charges, privilèges, hypothèques et droit de résolution (...).*»

Cette mention vient contredire les propos de C.) selon lesquels il aurait effectué les recherches.

A supposer que, tel que le soutient C.), les recherches relatives aux immeubles seraient effectuées de manière automatique et systématique alors de trois choses l'une, soit les recherches n'ont pas été effectuées et C.) n'avait pas connaissance de l'hypothèque, soit les recherches ont été mal effectuées et C.) n'avait pas connaissance de l'hypothèque, soit les recherches ont été effectuées correctement et C.) a omis de faire mention de l'hypothèque dans son acte notarié et d'en informer A.).

En effet, dès lors que le notaire a connaissance de l'existence d'une hypothèque, il est dans l'obligation d'en faire mention dans son acte notarié et ce indépendamment des déclarations des parties. En effet, rien ne dispense le notaire de faire mention dans son acte notarié d'une hypothèque légalement inscrite grevant un immeuble objet de l'acte.

Il lui aurait également appartenu d'informer l'acquéreur de l'existence de cette hypothèque et ce peu importe que la vente ait été parfaite ou non au jour de la passation de l'acte de vente.

Partant, en omettant de faire mention de l'hypothèque grevant l'immeuble litigieux dans son acte notarié du 22 mai 1995, C.) a commis un manquement à son obligation d'authentification d'un acte affectant l'efficacité même de cet acte notarié.

Ce manquement de C.) est en lien causal direct avec le préjudice subi par A.), à savoir la perte de jouissance de l'immeuble litigieux et du prix de vente payé par elle suite à la vente forcée de l'immeuble à la requête du créancier hypothécaire.

En effet, il ressort de l'acte notarié du 22 mai 1995 que

*« La présente vente a eu lieu moyennant le prix convenu entre parties de sept millions (7.000.000.-) de francs, dont la partie venderesses déclare avoir reçu ce jour de la partie acquéreuse la somme de deux millions cinq cent mille (2.500.000.-) francs dont QUITTANCE, le solde (4.500.000.-) étant payable pour le 1<sup>er</sup> août 1995, sans intérêts jusque-là ».*

Dès lors le paiement de l'acompte d'un montant de 2.500.000.- Flux conférant à la vente un caractère définitif n'est intervenu qu'au jour de la passation de l'acte notarié. Ainsi, l'information quant à l'existence d'une hypothèque aurait pu changer la situation en ce qu'A.) aurait pu renoncer à acquérir l'immeuble litigieux et n'aurait dès lors pas subi de préjudice par la suite.

**C.)** a dès lors commis une faute en relation causale avec le dommage subi par **A.)** engageant sa responsabilité délictuelle.

Pour s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur lui, le notaire doit établir l'existence d'une cause d'exonération présentant toutes les caractéristiques d'un événement de force majeure. Ainsi la faute de la victime ou la faute d'un tiers, notamment de l'administration, ne sont susceptibles d'exonérer le notaire de sa responsabilité que si elles sont imprévisibles et irrésistibles (Cour d'appel, 16 avril 2008, ns° 31342, 31524 et 31885 du rôle, Jurisclasseur, droit civil, art. 1382 à 1386 : fasc. 420-40, n° 16).

En l'espèce, **C.)** reste en défaut de rapporter la preuve d'une faute dans le chef d'**A.)** et/ou de **B.)** revêtant les caractéristiques de la force majeure. Partant **C.)** ne s'exonère pas de la responsabilité pesant sur lui.

Il y a partant lieu de retenir que la responsabilité délictuelle de **C.)** est engagée.

#### 2.4. L'indemnisation revenant à **A.)**

##### *a) La position d'**A.)***

**A.)** sollicite le paiement d'un montant de 173.525,47.- euros (7.000.000.- Flux) correspondant au prix d'achat de l'immeuble litigieux suivant acte notarié du 22 mai 1995, à augmenter des intérêts légaux à partir du 22 mai 1995, sinon à partir du 17 janvier 2000 sinon à partir du 30 octobre 2000 sinon à partir du présent jugement jusqu'à solde .

Elle sollicite encore un montant de 25.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi.

##### *b) La position de **B.)***

**B.)** soutient qu'**A.)** ne saurait prétendre au paiement du prix de vente de l'immeuble alors qu'elle n'aurait jamais procédé au paiement intégral de celui-ci.

Il conteste encore le montant de 25.000.- euros alors qu'**A.)** resterait en défaut de préciser en quoi consisterait ce préjudice.

##### *c) La position de **C.)***

C.) fait valoir qu'A.) ne saurait prétendre au paiement de l'intégralité du prix de vente de l'immeuble litigieux à titre de réparation du dommage subi au motif qu'elle ne se serait acquitté que du paiement d'un montant de 2.500.000.- Flux.

Il conteste encore la demande en paiement d'un montant de 25.000.- euros pour être non autrement justifiée.

Enfin, il soutient que les intérêts de retard pourront tout au plus courir à partir de la date l'assignation en justice valant sommation ou mise en demeure, soit à partir du 22 septembre 2014.

#### *d) La position d'AXA ASSURANCES*

AXA ASSURANCES demande à voir écarter la demande en paiement d'un montant de 25.000.- euros pour défaut de précision.

Elle fait valoir que le montant de 7.000.000.- Flux ne serait à prendre en compte dans la détermination du préjudice subi par A.) que moyennant la preuve que ce montant aurait été déboursé par A.) seule. En cas de paiement par des fonds communs aux anciens époux D.)-A.), elle ne saurait prétendre qu'à un remboursement partiel de cette somme. Or en l'espèce toute pièce relative aux fonds employés pour l'acquisition de l'immeuble litigieux ferait défaut.

Elle expose encore que la détermination du préjudice réparable se heurterait à l'observation qu'il ne serait pas certain que le créancier de l'obligation d'information, même convenablement informé, aurait modifié son comportement dans un sens lui permettant d'éviter le dommage. Il y aurait dès lors uniquement lieu à réparation du dommage intermédiaire consistant dans la perte d'une chance d'éviter le dommage final.

En l'espèce, A.) resterait toutefois en défaut de préciser en quoi l'information attendue du notaire concernant la situation hypothécaire de l'immeuble litigieux lui aurait permis de prévenir la perte d'un montant de 7.000.000.- Flux.

En tout état de cause, AXA ASSURANCES expose que le paiement de l'acompte d'un montant de 2.500.000.- Flux avant la passation de l'acte notarié ne saurait entrer dans l'assiette du préjudice. Celui-ci s'élèverait dès lors tout au plus au montant du solde du prix de vente, à savoir un montant de 4.500.000.- Flux, qui n'aurait cependant jamais été payé. Partant, le préjudice résultant de la perte d'une chance d'obtenir un meilleur résultat tendrait plutôt vers zéro.

AXA ASSURANCES fait enfin plaider qu'A.) ne saurait prétendre qu'à l'allocation des intérêts moratoires à compter du jugement. La mise en compte et

le point de départ des intérêts compensatoires qui pourraient éventuellement être alloués pour la période antérieure au prononcé du jugement relèverait de la libre appréciation du juge. Elle donne toutefois à considérer que C.) n'aurait eu connaissance de la demande en dommage et intérêts formulée par A.) qu'en date du 22 septembre 2014, de sorte qu'il serait inapproprié d'allouer des intérêts compensatoires avant cette date.

*e) Appréciation*

Il est constant en cause qu'A.) a acquis l'immeuble litigieux ensemble avec son ancien époux durant leur mariage. A défaut de pièces relatives au régime matrimonial adopté par les anciens époux D.)-A.), il y a lieu de retenir qu'ils étaient mariés sous le régime de la communauté légale.

Il est encore constant en cause que les anciens époux D.)-A.) ont payé un acompte d'un montant de 2.500.000.- Flux et qu'ils ont été condamnés, suivant jugement du 30 octobre 2000 rendu par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, entre autre au paiement du solde du prix de vente d'un montant de 4.500.000.- euros.

Enfin, il n'est pas contesté que, comme le soutient A.), des retenues sur salaires ont été effectuées depuis le mois de juillet 2012 sur ses revenus et qu'elle a fait l'objet d'une saisie mobilière suite à l'exécution du jugement du 30 octobre 2000 précité.

Le tribunal précise encore que contrairement aux affirmations d'AXA ASSURANCE, il ressort des développements qui précèdent, que si A.) avait été en possession de l'information de l'existence de l'hypothèque qui grevait l'immeuble litigieux, elle aurait vraisemblablement décidé de renoncer à l'acquisition de l'immeuble litigieux.

Partant au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir qu'A.) peut en principe prétendre au paiement d'un montant de 7.000.000.- Flux correspondant au prix de vente de l'immeuble, à titre de réparation du préjudice subi, alors qu'elle a payé ce prix, respectivement est tenue de le payer sur base du jugement du 30 octobre 2000.

Néanmoins, compte tenu du fait que l'immeuble litigieux a été acquis pendant le mariage des anciens époux D.)-A.), A.) ne peut en réalité prétendre qu'au remboursement d'un montant de 3.500.000.- Flux correspondant à la moitié du prix de vente de l'immeuble.

En ce qui concerne les intérêts à allouer, il y a lieu de rappeler la différence entre intérêts compensatoires et intérêts moratoires, ainsi que les principes relatifs au calcul de leurs points de départ respectifs.

Les intérêts compensatoires sont ceux qui courent depuis la naissance du dommage jusqu'au jour de la décision fixant l'indemnité, tandis que les intérêts moratoires sont ceux qui courent depuis la décision jusqu'au jour du paiement.

Le préjudice subi par **A.)** est né le jour de l'adjudication publique de l'immeuble litigieux, à savoir le 12 février 1998, et ne prendra fin qu'au jour du paiement du montant de 3.500.000.- Flux lui alloué par le présent jugement.

Il y a partant lieu d'allouer à **A.)** les intérêts légaux à partir du 12 février 1998 jusqu'à solde.

Il y a partant lieu de condamner **B.)** et **C.)** in solidum au paiement d'un montant de 3.500.000.- Flux, soit 86.762,73 euros, avec les intérêts légaux à partir du 12 février 1998 jusqu'à solde.

**A.)** sollicite encore un montant de 25.000.- euros à titre de dommages et intérêts.

Le tribunal constate qu'**A.)** reste en défaut de préciser en quoi consisterait le préjudice subi. A défaut de précision, il y a lieu de rejeter la demande pour être non fondée.

## 2.5. La demande dirigée par C.) contre AXA ASSURANCES

### *a) La position de C.)*

**C.)** demande à voir condamner AXA ASSURANCES à le tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre.

Il expose que seule la pièce numéro 2 versée par Maître SCHWARTZ serait à prendre en considération au regard des dispositions de l'article 1135-1 du Code civil alors qu'il s'agirait de la seule pièce portant sa signature. Les autres pièces versées en cause ne porteraient aucune signature de sa part de sorte qu'il y aurait lieu de les écarter.

**C.)** relève encore que la pièce numéro 5 de Maître SCHWARTZ consisterait en trois feuilles « anonymes » ne porteraient ni date, ni signature et n'indiquant pas le nom de son auteur ou concepteur. Par conséquent, il ne saurait être fait application de ces conditions générales dans le présent litige. Par ailleurs, les

conditions générales versées en pièces numéro 5 par Maître SCHWARTZ ne sauraient être celles dont il serait question à la pièce numéro 2 étant donné que la numérotation des articles ne correspondrait pas.

Il expose encore qu'au moment de la reprise du contrat d'assurance détenu par la société d'assurance ROYALE-UAP par AXA ASSURANCES, celle-ci n'aurait respecté aucune des obligations prescrites par les articles 9 et 10 de la loi du 25 juillet 1997 sur le contrat d'assurance.

A titre subsidiaire, C.) soutient qu'il serait de principe que les exclusions d'application des couvertures d'assurance devraient être formulées avec la plus grande exactitude. Dès lors une exclusion devrait être claire, précise et non-équivoque et une simple clause de renvoi serait insuffisante. Or en l'espèce, l'article 11 des conditions générales figurant à la pièce numéro 5 de Maître SCHWARTZ serait imprécis et vague de sorte qu'il ne saurait être fait application de cette disposition.

En dernier ordre de subsidiarité, C.) soutient que les études des notaires se procureraient automatiquement et sans instruction supplémentaires précises les données hypothécaires des immeubles faisant l'objet d'un acte notarié. Il conteste dès lors avoir omis de prendre ces renseignements et ne pas en avoir informé les parties qui devaient être consciente qu'une mainlevée de l'hypothèque ne pourrait être donnée que lorsque l'entièreté du prêt aurait été remboursé. Par ailleurs, les anciens époux D.)-A.) avaient une obligation de s'enquérir sur ce point important. Partant l'on ne saurait parler dans le chef de C.) que tout au plus d'une négligence ou d'une faute non caractérisée et certainement pas d'une faute intentionnelle, voir lourde entraînant une exclusion de la couverture d'assurance dans son chef.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu d'ordonner un partage de responsabilité, le notaire ne devant en supporter tout au plus qu'un tiers.

#### *b) La position d'AXA ASSURANCES*

AXA ASSURANCES expose que C.) bénéficiait d'une ancienne couverture d'assurance souscrite au début des années 1980 et qu'en date du 15 décembre 1997 il aurait conclu un avenant suite au changement de la structure de son personnel. A l'occasion de cet avenant conclu en date du 15 décembre 1997, les conditions générales et spécifiques de l'assurance « RC Avocats » auraient été rendues applicables entre parties. Ces conditions prévoiraient une série d'exclusions de garantie dont notamment l'article 11 qui stipulerait que seraient exclus de la garantie les dommages résultant d'une faute professionnelle caractérisée.



Elle fait valoir que si le tribunal devait retenir que C.) aurait commis une faute consistant à ne pas vérifier l'état hypothécaire de l'immeuble litigieux et à ne pas en informer A.), cette faute revêtirait un caractère suffisamment grave pour exclure la couverture d'assurance.

A titre subsidiaire, et pour le cas où le tribunal devrait retenir que la couverture d'assurance ne serait pas exclue, AXA ASSURANCES indique que le montant de couverture serait limité par les dispositions contractuelles se rapportant aux franchises applicables tel que cela résulterait de l'annexe à la police d'assurance « RC Notaire n°1.036.867 » (pièce numéro 2) et de l'article 8 des conditions générales et spécifiques de l'assurance « RC Avocats » (pièce numéro 5).

Il y aurait partant lieu de tenir compte des seuils de franchises applicables et d'imputer sur toutes sommes éventuellement rédues par AXA ASSURANCES le montant correspondant à la franchise applicable.

### *c) Appréciation*

A l'analyse des pièces versées en cause par AXA ASSURANCES, le tribunal constate que seule la police d'assurance n°1.036.867 prenant effet à partir du 1<sup>er</sup> juillet 1981 porte la signature de C.).

Il n'est pas contesté que cette police d'assurance a été reprise par AXA ASSURANCES.

Il est dès lors établi que dans le cadre de l'exercice de sa profession de notaire, C.) bénéficiait d'une couverture d'assurance de la part d'AXA ASSURANCE.

L'avenant au contrat d'assurance daté du 15 décembre 1997 (pièce numéro 4) prévoit que les conditions générales et spécifique de l'assurance RC Avocat son applicables au contrat.

Le tribunal constate toutefois que cet avenant ne porte pas la signature de C.).

En ce qui concerne le document intitulé « Assurance de la responsabilité civile des avocats » (pièce n°5 de Maître SCHWARTZ), il y a lieu de retenir que celui-ci ne porte aucune date ni aucune signature. De plus, il y est toujours fait référence à « La Compagnie » sans plus de précision quant à l'identité de cette compagnie d'assurances.

Le tribunal retient dès lors qu'à défaut de signature de l'avenant du 15 décembre 1997 et en l'absence de toute date et signature apposées sur le document intitulé

« Assurance de la responsabilité civile des avocats », il ne saurait être fait application de ces documents au présent litige.

Partant, la société AXA ASSURANCES est tenue à couverture suivant les termes de la police d'assurance n°1.036.867 souscrite par C.) avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 1981.

Aux termes de cette police d'assurance, le montant garanti s'élève à 4.600.000.- Flux.

L'annexe à la police « R.C. Notaire » n°1.036.867 figurant au verso des conditions particulières de la police d'assurance versée en pièce numéro 2 par Maître SCHWARTZ dispose

*« L'assurée conserve à sa charge, dans tout sinistre en responsabilité civile, une franchise équivalente à 10% du montant de l'indemnité mais au minimum 1.000 francs et au maximum à 5.000 francs.  
Après déduction de cette franchise, le solde est supporté par les assureurs à raison de 75% jusqu'à concurrence de la somme indiquée en conditions particulières et par l'assurée de 25% (participation) ».*

AXA ASSURANCES devra dès lors tenir C.) quitte et indemne des condamnations prononcées à son encontre dans la limite des seuils de franchises applicables dans le cadre de la police d'assurance souscrite, soit un montant de (86.762,73 euros – 123,95 euros) x 75% [(3.500.000 Flux -5.000 Flux) x 75%].

## 2.6. Les demandes accessoires

### a) *Les indemnités de procédure*

Dans le cadre de l'action principale, A.), B.) et C.) sollicitent chacun l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Eu égard à l'issue du litige, la demande de B.) et C.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile est à rejeter pour être non fondée.

A.) ayant été contrainte d'agir en justice, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer.

Compte tenu des éléments de la cause, il convient de leur allouer le montant de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Dans le cadre de la demande en intervention, C.) et AXA ASSURANCES sollicitent chacun l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Eu égard à l'issue du litige, la demande d'AXA ASSURANCES en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile est à rejeter pour être non fondée.

Faute pour C.) d'avoir rapporté la preuve de l'iniquité requise, il est à débouter de sa demande formulée sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

#### *b) L'exécution provisoire*

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de Procédure Civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

L'exécution provisoire étant en l'espèce facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner une telle mesure pour l'une ou l'autre des parties (Cour d'appel, 8 octobre 1974, Pas. 23, page 5 ; Cour d'appel, 7 juillet 1994, N° 16604 et 16540 du rôle).

En l'espèce, A.) ne justifie pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'ordonner.

#### *c) Les dépens*

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de Procédure Civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour

pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Il y a partant lieu de condamner **B.)** et **C.)** in solidum aux dépens de l'instance dirigée contre eux.

Il y a partant lieu de condamner AXA ASSURANCES au paiement des dépens de l'instance dirigée à son encontre.

### Par ces motifs

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du juge rapporteur,

reçoit les demandes principale et en intervention en la forme,

dit non fondée la demande d'**A.)** en paiement d'un montant de 198.314,82 euros sur base de l'escroquerie à jugement,

dit partiellement fondée la demande d'**A.)** en ce qu'elle est basée sur la responsabilité contractuelle de **B.)** et sur la responsabilité délictuelle de **C.)**,

partant condamne **B.)** et **C.)** in solidum au paiement d'un montant de 86.762,73 euros, avec les intérêts légaux à partir du 12 février 1998 jusqu'à solde,

dit fondée la demande en intervention dirigée par **C.)** contre la société anonyme AXA ASSURANCES LUXEMBOURG S.A.,

dit que la société anonyme AXA ASSURANCES LUXEMBOURG S.A. est tenue à couverture,

partant condamne la société anonyme AXA ASSURANCES LUXEMBOURG S.A. à tenir quitte et indemne **C.)** de tout montant que celui-ci sera amenée à payer à **A.)** à concurrence d'un montant de (86.762,73 euros – 123,95 euros) x 75% avec les intérêts légaux à partir du 12 février 1998 jusqu'à solde,

condamne **B.)** et **C.)** in solidum à payer à **A.)** la somme de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

déboute **B.)** et **C.)** de leurs demandes respectives basées sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile formulées dans le cadre de l'instance principale,

déboute C.) et la société anonyme AXA ASSURANCES LUXEMBOURG S.A. leurs demandes respectives basées sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile formulées dans le cadre de l'instance en intervention,

condamne B.) et C.) in solidum aux frais et dépens de l'instance dirigée contre eux avec distraction au profit de Maître Lydie LORANG, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

condamne la société anonyme AXA ASSURANCES LUXEMBOURG S.A. aux frais et dépens de l'instance dirigée contre elle, avec distraction au profit de Maître René WEBER, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.