

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2024TALCH01 / 00197

Audience publique du mardi quatre juin deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2022-02548 du rôle

Composition :

Gilles HERRMANN, premier vice-président,
Lisa WAGNER, juge,
Elodie DA COSTA, premier juge,
Luc WEBER, greffier.

E n t r e

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demandereses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER de Luxembourg du 22 décembre 2021,

comparaissant par la société à responsabilité limitée AS-AVOCATS ETUDE ASSA ET SCHAACK SARL, établie et ayant son siège social à L-1258 Luxembourg, 1, rue J.-P. Brasseur, inscrite à la liste V au barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 226960, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Roland ASSA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

Maître PERSONNE3.), ayant exercé comme notaire à L-ADRESSE2.) et demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

comparaissant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange.

Le Tribunal :

Procédure

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL, du 22 décembre 2021, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après : « les époux ALIAS1.) ») ont fait donner assignation à PERSONNE3.), pris en sa qualité de notaire honoraire, à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- s'entendre condamner à payer aux époux ALIAS1.) le montant de 118.687,85 euros résultant du décompte final, le tout en sus des intérêts légaux tels que de droit à compter de l'assignation jusqu'à solde, sur base de sa responsabilité professionnelle,
- voir dire que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à partir de l'expiration du troisième mois à compter de la signification de la décision à intervenir,
- s'entendre condamner aux frais et dépens de l'instance et en voir ordonner la distraction au profit de l'avocat concluant des époux ALIAS1.) qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
- s'entendre condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 3 janvier 2024 de l'audience des plaidoiries fixée au 7 mai 2024.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Maître Roland ASSA a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Claude SCHMARTZ a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

L'instruction de l'affaire a été clôturée le 7 mai 2024.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 7 mai 2024.

Les moyens et prétentions des parties :

A l'appui de leur demande, les époux ALIAS1.) exposent qu'en date du DATE1.) et en vertu d'un jugement n° NUMERO1.) rendu en date du DATE2.), ils auraient fait procéder à une inscription hypothécaire judiciaire pour un montant total de 147.511,42 euros sur l'immeuble sis à ADRESSE4.), sous la référence cadastrale NUMERO2.), appartenant à leur débitrice, la société SOCIETE1.) SA, établie à l'époque à L-ADRESSE5.), avec laquelle ils auraient été en litige devant le tribunal de céans. En date du DATE3.), la société SOCIETE1.) SA aurait interjeté appel contre le prédit jugement, la procédure d'appel ayant abouti à un arrêt du DATE4.) condamnant la société SOCIETE1.) SA à leur payer les montants de 3.024,25 euros, 11.977,06 euros, 1.029,60 euros, 7.904,56 euros, 74.885,49 euros et 3.510.- euros, chaque fois avec les intérêts, de sorte que la société SOCIETE1.) SA leur aurait été définitivement redevable, suivant décompte du DATE5.), de la somme de 118.687,85 euros. Néanmoins, suivant jugement du DATE6.), la société SOCIETE1.) SA aurait été déclarée en état de faillite, sans que ladite créance n'ait été apurée.

Dans la mesure où il se serait avéré qu'en date du DATE7.), Maître PERSONNE3.), à l'époque notaire à ADRESSE2.), avait dressé acte de vente de l'immeuble sur lequel les requérants avaient fait procéder à une inscription hypothécaire, « *libre de tous droits de privilèges, d'hypothèques et de résolution* » et avait versé le produit intégral de la vente à la société SOCIETE1.) SA, sans en informer les requérants, ni opérer retenue jusqu'à due concurrence du montant de leur inscription hypothécaire, les époux ALIAS1.) estiment que le notaire aurait failli à ses devoirs d'officier ministériel, aurait engagé sa responsabilité professionnelle sur la base délictuelle et leur aurait causé un préjudice chiffré à la somme de 118.687,85 euros.

PERSONNE3.) conteste l'existence d'un lien de causalité entre un comportement lui imputable et un éventuel préjudice dans le chef des requérants.

Il ne conteste, en effet, ni le fait de l'inscription hypothécaire du DATE1.), ni le fait de la vente en date du DATE7.) de l'immeuble concerné pour le prix de 326.000.- euros. Néanmoins, il fait valoir avoir été chargé de cette vente déjà en date du DATE8.) et avoir effectué des recherches hypothécaires à ce moment-là, ces recherches s'étant révélées négatives, la signature de l'acte de vente, initialement fixée au DATE1.) ayant été reportée au DATE7.). PERSONNE3.) ne conteste pas qu'en l'absence de nouvelles recherches hypothécaires effectuées avant la signature de l'acte reportée au DATE7.), l'inscription hypothécaire du DATE1.) était passée inaperçue et qu'il n'a donc pas été procédé à une retenue du fait de cette inscription. Le défendeur conteste cependant que cette situation serait de nature à donner droit de libeller avec succès une demande en dommages et intérêts à son encontre et s'appuie notamment sur la motivation d'un jugement du DATE9.) du tribunal d'arrondissement de Diekirch qui a refusé le dédommagement dans une situation similaire en raison du fait que l'hypothèque suivait l'immeuble même s'il avait été vendu à un tiers et n'empêchait donc pas une saisie immobilière.

En l'espèce, PERSONNE3.) fait valoir que ce ne serait que par arrêt du DATE4.) que le litige entre les requérants et la société SOCIETE1.) SA aurait été définitivement tranché, mais qu'à ce moment-là, l'hypothèque antérieurement prise aurait été éteinte, les parties demanderesse ayant oublié de renouveler l'inscription en question endéans le délai de 10 ans tel que prévu par l'article 2154 du Code civil. Le fait que l'hypothèque inscrite dans le temps - et qui aurait grevé le terrain peu importe entre quelles mains celui-ci se serait trouvé - se serait éteinte et ne pourrait ainsi plus être exercée, ne serait dès lors pas imputable au notaire.

La partie défenderesse estime que conformément au positionnement de la Cour de cassation française, dans le chef du créancier hypothécaire, aucun préjudice ne prendrait naissance du fait que son hypothèque n'a pas fait l'objet de purge par le biais du notaire instrumentaire au moment de la vente de l'immeuble et qu'en l'espèce, si un préjudice devait être retenu dans le chef des requérants, ce préjudice serait imputable à la disparition de l'hypothèque jadis inscrite, fait non imputable au notaire.

Elle précise se référer à un arrêt rendu en date du DATE10.) par la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation française n°NUMERO3.) qui retiendrait que viole l'article 1382 du Code civil, ensemble l'article 2166 devenu l'article 2461 du même code, une Cour d'appel qui, pour condamner le notaire à payer à la banque une certaine somme, retient que le préjudice subi par la banque, constitué par le défaut de remise des fonds à hauteur du solde restant dû, est actuel et certain et que sa réalité n'est pas subordonnée à l'exercice préalable d'une voie de recours à l'encontre du tiers acquéreur par application du droit de suite, « *alors que ne*

justifie pas d'un dommage certain à l'égard des notaires en faute pour avoir omis, à l'occasion d'une vente immobilière, de régler le créancier et de purger les inscriptions, le créancier privilégié et hypothécaire n'ayant pas exercé son droit de suite, lequel constitue, non une voie de droit qui ne serait que la conséquence de la situation dommageable imputée à (la) faute, mais un effet attaché aux sûretés. »

PERSONNE3.) fait valoir que la première chambre de la Cour de cassation française n'aurait certes pas suivi ce raisonnement dans le cadre d'un arrêt DATE11.) mais que la jurisprudence luxembourgeoise suivrait le positionnement de la troisième chambre civile DATE12.) la dernière décision quant à cette thématique ayant été rendue en date du DATE13.) par la 10^{ème} chambre du tribunal de céans (jugement n° NUMERO4.)).

Finalement, la partie défenderesse fait remarquer que même si elle avait retenu les fonds lors de la vente du DATE7.) au vu de l'inscription hypothécaire existante, elle n'aurait pas pu les continuer aux requérants en l'absence de décision judiciaire coulée en force de chose jugée reconnaissant leur créance, c'est-à-dire avant l'arrêt du DATE4.). Or, l'hypothèque inscrite le DATE1.), faute d'avoir été renouvelée endéans les 10 ans par les soins des requérants, se serait éteinte le DATE14.), de sorte que Maître PERSONNE3.), à supposer qu'il ait dans le temps procédé à la retenue des fonds, aurait dû se libérer le DATE14.) entre les mains de la société SOCIETE1.) SA des fonds en question, la raison ayant motivé leur retenue – l'hypothèque – ayant disparu. Les requérants se seraient donc retrouvés dans exactement la même situation qu'ils se trouvent actuellement.

Ainsi, la responsabilité du notaire ne saurait être recherchée si c'est par la faute du créancier même que la créance est devenue irrécouvrable du fait que l'hypothèque s'est éteinte faute d'avoir été renouvelée dans les délais légaux.

La partie défenderesse conteste encore formellement toutes les prétentions et demandes adverses tant en leur principe qu'en leur quantum, y compris l'indemnité de procédure et la demande de condamnation aux frais et demande elle-même la condamnation des requérants aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Les époux ALIAS1.) font répliquer que la responsabilité du notaire serait engagée étant donné que la jurisprudence imposerait au notaire de rechercher et de découvrir les charges, servitudes ou hypothèques grevant un immeuble que quelqu'un se propose d'acquérir et que même la faute la plus légère engagerait sa responsabilité, cette faute ayant consisté en l'espèce dans l'absence de vérification des inscriptions hypothécaires au moment de la passation de l'acte de

vente du DATE7.), respectivement dans le fait pour le notaire de s'être basé sur des vérifications remontant à plus de deux mois au jour de la passation de l'acte de vente.

Ils s'appuient encore sur l'arrêt du DATE15.) de la Cour de cassation française n° NUMERO5.) qui aurait rappelé que la responsabilité des professionnels du droit ne présenterait pas un caractère subsidiaire et « *qu'en déboutant la banque de sa demande d'indemnisation cependant qu'elle constatait que la faute du notaire, consistant à ne pas remettre au créancier hypothécaire les fonds provenant de la vente de l'immeuble, avait causé un préjudice certain à la banque tiré de la perte d'une chance d'obtenir le paiement de sa créance au moment de la vente et sans procéder, elle-même, comme le devait pourtant, à l'évaluation de ce préjudice, la Cour d'appel a méconnu l'article 4 du Code de procédure civile et l'article 1382 du Code civil ...* ».

Les parties requérantes estiment donc que cet arrêt de la Cour de cassation française, postérieur à celui invoqué par le notaire, aurait décidé que le dommage subi par la faute du notaire serait certain, quand bien même que la victime disposerait contre un tiers d'une action consécutive à la situation dommageable née de cette faute et propre à assurer la réparation du préjudice et aurait de ce fait opéré un revirement de jurisprudence.

Elles font encore plaider dans cet ordre d'idées que le fait que la créance soit devenue irrécouvrable du fait que l'inscription hypothécaire se serait éteinte faute d'avoir été renouvelée endéans les délais légaux serait « *irrelevant* » étant donné que le notaire aurait commis une faute en remettant sans autre forme le prix de vente au vendeur le DATE7.) sans tenir compte de l'inscription hypothécaire judiciaire du DATE1.) lui imposant les retenues en découlant et que ce serait « *au jour de la vente que le préjudice des concludants doit s'apprécier* » (conclusions de synthèse de Maître ASSA du 27 novembre 2023, page 7, dernier alinéa).

L'appréciation du tribunal :

- La recevabilité de la demande :

La partie assignée se rapporte à prudence de justice pour ce qui est de la recevabilité de la demande.

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi, est à déclarer recevable.

- Le bien-fondé de la demande

Il est constant en cause qu'en date du DATE1.), en vertu d'un jugement de première instance n° NUMERO1.) rendu en date du DATE2.), mais non encore coulé en force de chose jugée, les époux ALIAS1.) ont fait procéder à une inscription hypothécaire judiciaire pour un montant total de 147.511,42 euros sur un immeuble sis à ADRESSE6.) appartenant à la société SOCIETE1.) SA et qu'en date du DATE3.), la société précitée a interjeté appel contre le prédit jugement, la procédure d'appel ayant abouti à un arrêt du DATE4.) la condamnant définitivement à payer aux époux ALIAS1.), suivant décompte du DATE5.), la somme de 118.687,85 euros. Il est également constant que suivant jugement du DATE6.), la société SOCIETE1.) SA a été déclarée en état de faillite, sans que ladite créance n'ait été apurée.

Il est encore constant en cause qu'en date du DATE7.), Maître PERSONNE3.), à l'époque notaire à ADRESSE2.), avait dressé acte de vente de l'immeuble sur lequel les requérants avaient fait procéder à une inscription hypothécaire, « *libre de tous droits de privilèges, d'hypothèques et de résolution* » et avait versé le produit intégral de la vente à la société SOCIETE1.) SA, sans en informer les requérants, ni opérer retenue jusqu'à due concurrence du montant de leur inscription hypothécaire. Il résulte encore d'une pièce versée aux débats (Farde I de 1 pièce de Maître SCHMARTZ) que Maître PERSONNE3.) avait demandé en date du DATE16.) un relevé des inscriptions hypothécaires concernant la société SOCIETE1.) SA, l'extrait avec la mention « *néant* » lui ayant été remis en date du DATE17.), et il est également constant que le notaire n'avait pas revérifié l'état des inscriptions au jour de la signature de l'acte de vente et que l'inscription hypothécaire du DATE1.) était en conséquence passée inaperçue.

- Quant à la responsabilité du notaire

Les parties requérantes entendent voir engager la responsabilité du notaire sur la base de sa responsabilité professionnelle pour faute.

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).

Le notaire exerce normalement une double fonction, d'une part, celle d'officier public en prêtant son ministère pour l'accomplissement de ses obligations purement professionnelles telles que déterminées par la loi et consistant à recevoir les actes auxquels les parties doivent ou veulent donner le caractère d'authenticité, en donner la date, en conserver le dépôt et en délivrer des grosses et expéditions. Dans l'exercice de cette fonction, sa responsabilité est de nature délictuelle. Le notaire agit cependant également, bien souvent, en dehors du seul accomplissement de ses obligations purement professionnelles telles que déterminées par la loi. Ainsi, lorsqu'il représente ses clients et devient leur mandataire, il engage sa responsabilité contractuelle. Lorsque ses agissements causent des dommages à un tiers, sa responsabilité à l'égard de ce tiers est délictuelle (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes publiques et privées, 3^{ème} édition, n°677, p.701-702).

En l'espèce, le défendeur a agi en sa qualité d'officier public chargé, entre autres, de la recherche et de la purge des hypothèques grevant l'immeuble litigieux ; sa responsabilité est en outre recherchée par les requérants qui sont à qualifier de tiers par rapport à l'acte de vente du DATE7.).

La responsabilité du défendeur est partant valablement recherchée sur la base délictuelle.

Afin de déclencher le mécanisme des articles 1382 et 1383 du Code civil, il appartient à la partie qui se prévaut desdits articles d'établir l'existence d'une faute ou négligence dans le chef de la partie à laquelle elle demande réparation, en relation causale avec le préjudice allégué.

Le notaire est tenu de toutes ses négligences et imprudences dans les conditions du droit commun des articles 1382 et 1383 du Code civil lorsqu'il agit dans l'exercice de ses fonctions d'officier public. Le notaire ne peut décliner le principe de sa responsabilité en alléguant qu'il n'a fait que donner la forme authentique aux opérations conclues par les parties (*Cass. Ire civ., 5 juill. 1989 : D. 1989, inf. rap. p. 234 ; JCP G 1989, IV, 338. – 25 mars 1991 : JCP G 1991, IV, 204*). Le notaire 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 du notaire ne saurait certes être engagée sans qu'il ait commis une faute. La jurisprudence se borne même la plupart du temps à constater une faute du notaire sans se soucier de déterminer si sa responsabilité est contractuelle ou délictuelle. Cette tendance se trouve confortée par l'extension progressive du devoir de conseil qui incombe au notaire, à l'ensemble de son activité : le devoir de conseil, complément nécessaire du devoir d'authentification, procède donc

comme lui de la mission de service public dont est investi le notaire. En l'absence de limites légales, il permet de sanctionner tous les comportements fautifs non directement visés par un texte et réduit de ce fait considérablement, s'il ne l'élimine pas d'ailleurs complètement, le recours aux notions de mandat et de gestion d'affaires. Le notaire commet donc une faute chaque fois qu'il manque à l'une de ces deux grandes catégories d'obligations qui s'imposent à lui : obligation d'authentification ou obligation de conseil.

Conformément au droit général de la responsabilité civile, toute faute même très légère engage la responsabilité du notaire. Le notaire a le devoir d'éclairer ses clients sur la nature et la portée de leurs engagements ainsi que sur leurs obligations. Le notaire est responsable, non seulement de ses erreurs de droit (*V. Cass. 1re civ., 6 févr. 1980 : D. 1980, inf. rap. p. 271. – 3 mai 1995 : Bull. civ. I, n° 189 ; D. 1995, inf. rap. p. 139*), mais des erreurs qu'il commet dans la vérification des conditions nécessaires à la validité et à l'efficacité des actes (capacité et pouvoirs des parties, titres de propriété et autres, vérification des déclarations des comparants, etc.).

Il est admis que toutes les obligations que le notaire doit accomplir pour parvenir à la réception d'un acte valable sont en règle générale 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. Tombent dans cette catégorie d'obligations de résultat, l'erreur de droit, l'absence de vérification de la capacité des parties, l'omission d'une formalité de publicité ou l'établissement d'une origine de propriété inexacte. 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 (*Jurisclasseur, droit civil, art. 1382 à 1386 : fasc. 420-40, n° 16*).

Les notaires sont tenus « *d'assurer l'utilité et l'efficacité des actes qu'ils dressent* » la faute d'une partie ne pouvant les dégager de leur obligation d'opérer, de leur propre initiative, les recherches utiles pour éclairer les parties sur leurs droits respectifs concernant la vente d'un immeuble et ses accessoires sans vérifier la situation réelle et effective. Pour rigoureuse qu'elle soit, l'exigence d'efficacité imposée à l'activité des notaires a cependant toujours été marquée par un souci de proportionnalité, c'est-à-dire de réalisme et d'adaptation aux possibilités effectives de contrôle et de vérification de ces derniers.

En l'espèce, il résulte des faits constants cités ci-dessus que le notaire, après avoir procédé à une vérification des inscriptions hypothécaires fin mai, début juin 2010,

n'a plus vérifié ces inscriptions au moment de la signature de l'acte de vente en date du DATE7.), soit presque deux mois plus tard, et que c'est en raison de cette omission que l'inscription hypothécaire du DATE1.) est passée inaperçue.

En se fondant sur une vérification des inscriptions hypothécaires antérieure de presque deux mois d'âge pour acter que la vente se fait « *libre de tous droits de privilèges, d'hypothèques et de résolution* », sans revérifier l'état des inscriptions des hypothèques au jour de la passation de l'acte de vente, le notaire PERSONNE3.) a commis une faute professionnelle par omission susceptible d'engager sa responsabilité délictuelle à l'égard des époux ALIAS1.).

- Quant au préjudice

Les parties requérantes réclament le montant de 118.687,85 euros, qu'ils considèrent comme irrécouvrable, à titre de préjudice en relation causale avec la faute du 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. 1ère civ, 9 novembre 2004, n° 03-13.481 : JurisData n° 2004-025545 ; Cass 1ère 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 n'y a pas lieu de confondre le préjudice éventuel, dont la réalisation est hypothétique et qui, de ce fait, ne peut donner droit à réparation, et le préjudice futur dont les conséquences dommageables certaines sont seulement reportées dans le temps.

Aux termes de l'article 2166 du Code civil : « *les créanciers ayant privilège ou hypothèque inscrite sur un immeuble, le suivent en quelques mains qu'il passe, pour être colloqués et payés suivant l'ordre de leurs créances ou inscriptions* ».

L'article 2167 du même code prévoit que « *si le tiers détenteur ne remplit pas les formalités [...] pour purger sa propriété, il demeure, par l'effet seul des inscriptions, obligé comme détenteur à toutes les dettes hypothécaires, et jouit des termes et délais accordés au débiteur originaire* ».

L'article 2169 du même code dispose que « *faute par le tiers détenteur de satisfaire pleinement à l'une des obligations, chaque créancier hypothécaire a droit de faire vendre sur lui l'immeuble hypothéqué [...]* ».

Il s'ensuit que les parties requérantes disposaient en l'espèce d'un droit de suite sur l'immeuble en cause indépendamment du fait qu'il ait fait l'objet d'une vente, étant précisé que ce droit de suite n'aurait pu être exercé qu'une fois que la créance ait été certaine, liquide et exigible, ce qui, en l'espèce, n'était cependant le cas qu'en date du DATE4.).

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.fr.1^{ère} civ., 11 mars 2014, n° 13-10.117 ; Cass.fr.1^{ère} civ., 5 avril 2018, n° 17-13.102 ; TAL, 24 juin 2022, n°2022TALCH10/00133).

Il est vrai que la Cour de cassation française a souligné à plusieurs reprises le caractère non subsidiaire de la responsabilité du notaire en précisant cependant qu'il y a lieu de cantonner l'obligation préalable faite à la victime d'exercer des recours à ceux qui ne sont pas consécutifs à la faute du notaire, et dont elle disposait auparavant (Cass.1^{ère} civ., 24 sept. 2009, n° 08-14.032 : JurisData n° 2009-049718).

En revanche, ce préalable s'efface lorsque « *les voies de droit... n'étaient que les conséquences de la situation dommageable créée par le notaire, de sorte que le préjudice invoqué n'était pas privé de son caractère actuel et certain* » (Cass.1^{ère} civ. 2 oct. 2002, n° 99-14.656 : JurisData n° 2002-015654 ; Bull. civ. I, n° 226 ; Resp. civ. et assur. 2003, comm. 14. – Cass.1^{ère} civ., 9 déc. 2015, n° 14-25.883 : JurisData n° 2015-027737 ; JCP N 2016, 1155, obs. C. Corgas-Bernard. – Professionnels du droit : des responsables de premier rang, Resp. civ. et assur. 2016, alerte 26, par L. Bloch).

En l'espèce, les voies d'exécution à disposition des requérants n'étaient pas consécutives à la faute du notaire, mais existaient en raison de l'inscription hypothécaire du DATE1.) antérieure à cette faute.

A ce titre, il a été retenu que le créancier, disposant contre l'acquéreur, pour le recouvrement de sa créance, d'un droit de suite, lequel constitue, non une voie de droit qui ne serait que la conséquence de la situation dommageable imputée à la faute du notaire, mais un effet attaché à l'hypothèque, ne justifiait pas d'un préjudice certain (Cass.1^{ère} civ., 27 févr. 2013, n° 12-16.891 : JurisData n° 2013-003159).

En l'espèce, la faute du notaire au moment de la passation de l'acte de vente en date du DATE7.) n'a donc pas de ce fait causé un préjudice certain aux époux ALIAS1.) étant donné que les requérants disposaient à l'époque, en raison du

droit de suite, toujours d'une voie d'exécution à l'égard du tiers acquéreur de l'immeuble.

Il résulte cependant des faits constants que les requérants ont perdu cette voie d'exécution à la suite du non-renouvellement de leur hypothèque après dix ans en date du DATE14.).

A cet égard, le défendeur soulève la faute des victimes en estimant qu'elles seraient elles-mêmes responsables de l'irrécouvrabilité de leur créance en raison du non-renouvellement de l'inscription hypothécaire. Les époux ALIAS1.) ont effectivement laissé s'éteindre leur hypothèque au DATE14.), à un moment où leur créance n'était en plus pas encore devenue certaine, liquide et exigible, et c'est donc de leur propre omission fautive qu'ils ont perdu la voie d'exécution résultant du droit de suite de leur hypothèque, ainsi que leur privilège qui aurait permis de recouvrer leur créance.

Dans la mesure où cette faute des victimes qui a entraîné la perte de l'hypothèque et donc l'impossibilité pour elles de procéder sur base du droit de suite à l'exécution de leur privilège, était imprévisible, irrésistible et insurmontable pour Maître PERSONNE3.), seules les victimes elles-mêmes ayant pu renouveler l'hypothèque, le défendeur s'exonère de la responsabilité pour faute pesant sur lui tel que relevé ci-dessus, étant donné que la faute des victimes entraîne en l'espèce la rupture du lien causal entre la faute du notaire et un éventuel préjudice résultant de l'irrécouvrabilité de la créance en raison de la perte de l'hypothèque.

En effet, tel que le relève à bon droit le mandataire du défendeur dans ses conclusions de synthèse, même si le notaire n'avait pas commis de faute et avait retenu le montant de l'hypothèque sur le prix de vente et ne l'avait pas versé DATE19.) à la société SOCIETE1.) SA, il n'aurait pas été en droit de retenir ce montant au-delà du DATE14.) et aurait été obligé de le continuer à ce moment à la société SOCIETE1.) SA, étant donné que la créance des requérants n'était toujours pas certaine, liquide et exigible DATE0.). Même en l'absence de toute faute du notaire, les requérants se seraient dès lors retrouvés dans exactement la même situation qu'ils se trouvent actuellement et ceci en raison de leur propre faute, notamment d'avoir omis de renouveler l'hypothèque dans le délai légal de dix ans.

La faute des victimes a dès lors rompu tout lien causal éventuel entre la faute du notaire et un éventuel préjudice résultant de l'irrécouvrabilité de leur créance.

Ce qui plus est, il résulte encore des faits constants que la créance des époux ALIAS1.) à l'égard de la société SOCIETE1.) SA n'était pas certaine, liquide et exigible au moment de la réalisation ou accomplissement de la faute par le notaire

et qu'elle ne l'est devenue qu'en date du DATE4.), de sorte que le préjudice était doublement incertain au moment de la commission de la faute par le notaire.

Les requérants font encore valoir que leur créance serait devenue irrécouvrable et donc leur préjudice certain du fait de la déclaration en état de faillite de la société SOCIETE1.) SA.

Néanmoins, le seul fait de la déclaration en état de faillite d'un débiteur ne rend pas *ipso facto* toute créance, même chirographaire, irrécouvrable, aussi longtemps que les opérations de recouvrement et de liquidation des dettes et des créances par le curateur ne sont pas terminées et la clôture de la faillite prononcée sans paiement d'un quelconque dividende. Dans la mesure où il n'est pas établi en l'espèce, ni même invoqué, que la faillite de la société SOCIETE1.) SA aurait été clôturée sans paiement, même partiel, de la créance des requérants, ceux-ci restent encore en défaut d'établir la certitude requise de leur préjudice.

L'existence d'un préjudice actuel et certain dans le chef des requérants en relation causale avec la faute du notaire n'est partant pas rapportée.

La demande en réparation des parties requérantes est donc à déclarer non fondée.

- Quant aux demandes accessoires

Les parties requérantes réclament encore une indemnité de procédure.

Au vu de l'issue du litige, cette demande est cependant à déclarer non fondée, les requérants n'ayant pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi.

Il y a également lieu, au vœu de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, de condamner les époux ALIAS1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Claude SCHMARTZ qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme,

la dit non fondée,

dit non fondée la demande des parties requérantes en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Claude SCHMARTZ qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.