

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2022TALCH10/00083

Audience publique du vendredi, vingt-deux avril deux mille vingt deux

Numéro TAL-2019-02164, TAL-2019-05038 du rôle

Composition :

Robert WORRE, vice-président,
Livia HOFFMANN, premier juge,
Catherine TISSIER, juge.
Cindy YILMAZ, greffier assumé

I. TAL-2019-02164

E n t r e

La société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE1.) GmbH, établie et ayant son siège social en Allemagne à D-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions et inscrite sous le numéro NUMERO1.) de l'Amtsgericht Charlottenburg,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 13 février 2019,

comparaissant par **Maître Lex THIELEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE1.), né le DATE1.), sans état connu, ayant demeuré à L-ADRESSE2.), demeurant actuellement à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux termes du prédit exploit LISÉ du 13 février 2019,

comparaissant par **Maître Stéphane MEYER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, ayant déposé son mandat en cours d'instance,

II. TAL-2019-05038

E n t r e

la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE1.) GmbH, établie et ayant son siège social en Allemagne à D-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre allemand sous le numéro NUMERO1.) de l'Amtsgericht Charlottenburg,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 24 mai 2019,

comparaissant par **Maître Lex THIELEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE2.), notaire, demeurant professionnellement à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse aux termes du prédit exploit LISÉ du 24 mai 2019,

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

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 10 février 2022.

Vu la loi du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines procédures en matière civile et commerciale (Journal officiel A1056 du 22 décembre 2020), telle que modifiée.

Les mandataires ont été informés par bulletin du 21 février 2022 de la composition du Tribunal.

Aucune des parties n'a sollicité d'être entendue oralement en ses plaidoiries.

Maître Lex THIELEN, Maître Stéphane MEYER et Maître Claude SCHMARTZ ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 25 mars 2022 par le Président du siège.

Par exploit d'huissier du 24 mai 2019, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GmbH a donné assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour

- le voir condamner à lui payer le montant de 737.600 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir dire que le taux des intérêts sera automatiquement majoré de trois points à partir du troisième mois qui suit la signification du jugement à intervenir,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- le voir condamner à une indemnité de procédure de 5.000 euros,
- le voir condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) GmbH fait exposer que la société SOCIETE2.) aurait été créée par PERSONNE3.) afin d'acquérir un immeuble sis à ADRESSE5.) pour le prix de 4.300.000 euros suivant compromis de vente du 6 septembre 2018 de la part de PERSONNE1.). Suite à plusieurs remises de la signature de l'acte notarié, l'acte aurait été signé devant le notaire PERSONNE2.) le 27 décembre 2018. En date du 6 septembre 2018, la société SOCIETE1.) GmbH, également représentée par PERSONNE3.), et PERSONNE1.) auraient encore signé une convention aux termes de laquelle ce dernier se serait engagé irrévocablement à verser à la société SOCIETE1.) GmbH un montant de 737.600 euros et aurait donné instruction au notaire de déduire du prix de vente de l'immeuble vendu cette somme et de la mettre à disposition

de la société SOCIETE1.) GmbH. Le notaire aurait contresigné cette convention par le terme « vu ». Les parties auraient été en contact permanent avec le clerc du notaire et il aurait toujours été question de ce paiement direct par le notaire. Cependant, la société SOCIETE1.) GmbH n'aurait jamais reçu les fonds, qui auraient été continués par le notaire à PERSONNE1.).

Dans son assignation, elle fonde sa demande sur la répétition de l'indu de l'article 1235 du Code civil, sinon sur les articles 1146 et suivants du Code civil, sinon sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Par conclusions subséquentes, la société SOCIETE1.) GmbH renonce à sa base légale de la répétition de l'indu et précise qu'elle entend uniquement se fonder sur la responsabilité contractuelle sinon délictuelle du notaire.

Cette affaire a été inscrite sous le rôle n°TAL-2019-02164.

Par exploit d'huissier du 8 février 2019, la société SOCIETE1.) GmbH a fait pratiquer saisie-arrêt, sur base d'une ordonnance présidentielle du 8 février 2019, entre les mains de la société anonyme SOCIETE3.), de l'établissement public autonome BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT LUXEMBOURG, de la société anonyme SOCIETE4.), de la société coopérative SOCIETE5.) et de la société coopérative SOCIETE6.) SC, pour avoir sûreté et parvenir au paiement de la somme de 737.600 euros, à laquelle elle a provisoirement évalué sa créance en principal envers PERSONNE1.), sous réserve des intérêts.

Cette saisie-arrêt a été dénoncée à la partie débitrice saisie par exploit d'huissier du 13 février 2019, ce même exploit contenant assignation en validation de la saisie-arrêt pratiquée et en condamnation de la partie saisie au paiement de la somme de 737.600 euros, à laquelle elle a provisoirement évalué sa créance en principal envers PERSONNE1.), sous réserve des intérêts.

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

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) GmbH fait valoir qu'elle serait créancière de PERSONNE1.) pour le montant de 737.600 euros sur base de la convention signée en date du 6 septembre 2018.

Cette affaire a été inscrite sous le rôle n°TAL-2019-05038.

Par ordonnance du juge de la mise en état du 5 mai 2020, les deux rôles ont été joints.

Par conclusions déposées en date du 19 juillet 2021, la société SOCIETE1.) GmbH demande la condamnation de Maître PERSONNE2.) et de PERSONNE1.), chacun pour le tout, sinon chacun pour sa quote-part en fonction de sa contribution causale dans la production du dommage, à lui payer le montant de 737.600 euros, avec les intérêts légaux à partir des demandes en justice respectives, jusqu'à solde.

Maître PERSONNE2.) conclut tout d'abord à l'irrecevabilité de la demande fondée sur la responsabilité contractuelle soulevée par la partie demanderesse, alors que cette base légale aurait été invoquée à l'appui de sa demande uniquement par conclusions du 8 novembre 2019. Pour le surplus, il se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité formelle de la demande dirigée à son encontre.

Il fait valoir que le fait d'avoir écrit sur la convention du 6 septembre 2018 la mention « vu » suivie de sa signature ne vaudrait ni engagement de sa part, ni acceptation de la convention. Il aurait uniquement certifié avoir vu ledit document, sans plus. La convention du 6 septembre 2018 comporterait uniquement un engagement de la part de PERSONNE1.) à l'égard de la société SOCIETE1.) GmbH. Par ailleurs, il serait dans l'impossibilité de lire tous les courriels entrants et sortants de son étude. Il n'aurait pas eu connaissance du fait que la convention litigieuse avait été établie par une employée de son étude. Il serait donc légitime d'avoir refusé d'accepter cette convention lorsqu'il en avait pris connaissance, suite à quoi il aurait effectué le virement du prix de vente du vendeur. Il ne pourrait pas effectuer un virement en faveur d'une personne qu'il ne connaît pas alors que l'article 3 de la loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme lui imposerait de connaître l'identité du bénéficiaire effectif avant de pouvoir effectuer une transaction.

Subsidiairement, même à supposer qu'une obligation à sa charge de virer les fonds à la société SOCIETE1.) GmbH aurait existé, il y aurait lieu de constater qu'une telle obligation aurait cessé au plus tard le 12 novembre 2018, alors qu'aucun acte de vente n'a été établi avant cette date, telle que prévu dans la convention.

Quant au dommage, il fait valoir que sa faute, à supposer qu'elle soit établie, n'aurait engendré aucun dommage certain et actuel. Le préjudice ne deviendrait certain que dans l'hypothèse de l'insolvabilité du vendeur ou du défaut de restitution des fonds. Il appartiendrait donc d'abord au créancier, même en cas de faute du notaire, d'établir le caractère irrécouvrable de sa créance. A défaut d'établir que le demandeur serait dans l'impossibilité de recouvrer la créance actuellement invoquée, il ne justifierait pas d'une perte définitive de la somme réclamée, de sorte que le préjudice invoqué ne saurait être considéré comme certain.

En ordre infiniment subsidiaire, dans le cas où il serait condamné à l'égard de la société SOCIETE1.) GmbH, il demande à voir condamner PERSONNE1.) de le tenir quitte et indemne de toute condamnation.

En tout état de cause, il demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros et la condamnation de la partie demanderesse aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande dirigée à son encontre pour libellé obscur. Il ne résulterait pas de l'acte d'assignation en quoi la convention du 6 septembre 2018 resterait contraignante au-delà de sa date de caducité du 12 novembre 2018. La partie demanderesse ne ferait pas état d'un acte authentique ou d'un compromis se rattachant à la signature de l'acte du 27 décembre 2018.

Quant au fond, il fait valoir que la convention du 6 septembre 2018 n'aurait aucune force probante alors que les signatures ne seraient que trois « *gribouillis* » illisibles, ne permettant pas d'identifier leur auteur.

A titre subsidiaire, il fait valoir que la convention du 6 septembre 2018 serait caduque, alors que l'acte de vente aurait dû être signé avant le 12 novembre 2018, ce qui n'aurait pas été le cas. Au sens de l'article 1176 du Code civil, la condition suspensive serait donc défaillie. PERSONNE1.) serait partant légitimement libéré de toute obligation vis-à-vis de la société demanderesse après le 12 novembre 2018.

En tout état de cause, il demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros et la condamnation de la partie demanderesse aux frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE1.) GmbH fait répliquer qu'elle aurait interrogé le notaire quant au virement du montant de 737.600 euros après la signature de l'acte de vente en date du 27 décembre 2018. Le notaire aurait reconnu en date du 1^{er} février 2018 que le montant litigieux avait été viré directement au vendeur, sur insistance de ce dernier. La mauvaise foi de PERSONNE1.) serait donc établie.

En ce qui concerne le notaire, il aurait toujours été question, avant la signature de l'acte de vente, du paiement direct par le notaire à la société SOCIETE1.) GmbH. Le clerc du notaire aurait même rédigé la convention litigieuse du 6 septembre 2018 et aurait envoyé le projet de cette convention à PERSONNE3.) en date du 5 septembre 2018. En date du 6 septembre 2018, le clerc du notaire aurait encore envoyé un courriel à PERSONNE3.) et à PERSONNE1.) en indiquant « *en pièce jointe, la convention signée par le notaire* ».

Le notaire se serait donc irrévocablement engagé à exécuter l'obligation de continuer la somme réclamée à la partie demanderesse.

MOTIFS DE LA DECISION

- La recevabilité des demandes

Aux termes de l'article 154, alinéa 1er, du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'ajournement contient, «... *l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens, ...*», le tout à peine de nullité.

En vertu de cet article, l'indication exacte des prétentions de la partie demanderesse et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande, sont requises. La description de fait doit être suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande et pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci, ainsi que de lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Il n'est pas nécessaire pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (J.-Cl. Wiwinius, Mélanges dédiés à Michel Delvaux : L'exception *obscuri libelli*, p. 290).

Cependant, le libellé obscur s'apprécie sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée par des conclusions subséquentes, par la simple référence aux pièces versées en cause ou à la correspondance échangée entre parties (Cour 27 février 2013, n°37833 du rôle). La partie assignée doit en effet, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. En effet, l'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

Par ailleurs, il convient de souligner qu'en vertu de l'article 264, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le moyen tiré du libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

La notion de grief visée par l'article 264, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile ne porte aucune restriction. L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonctions des circonstances de la cause. Le grief est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure.

Une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire (Cass. 12 mai 2005, Pas. 33, p.53).

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (Cour 5 juillet 2007, n°30520 du rôle).

La jurisprudence décide que la demande doit être divisée du côté de la défense pour permettre aux défendeurs d'organiser leur défense, en retenant soit que cette division doit être expresse (Lux. 14 février 1898 et Cour 21 avril 1899, Pas. 5, page 392 ; Cour 23 février 1959, Pas. 17, p. 407), soit que cette division doit résulter ou pouvoir être déduite des éléments figurant dans l'exploit d'assignation (Lux. 17e ch., 13 mars 2013, nos 125021 et 141377 du rôle).

En l'espèce, l'exploit introductif d'instance précise que la demande tend à la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'un montant de 737.600 euros sur base d'une convention conclue en date du 6 septembre 2018 selon laquelle « *PERSONNE1.) donne instruction à Me PERSONNE2.) de déduire du prix de vente de la maison sise à ADRESSE5.), suivant un acte à recevoir au plus tard le 12 novembre 2018, le montant fixé ci-dessus, dans la limite du solde disponible* ». Il précise encore que la signature de l'acte de vente a été remise à plusieurs reprises suite à des délais pour l'obtention de l'accord de crédit, qu'un acte de vente a finalement été signé en date du 27 décembre 2018 et que le montant de 737.600 euros a finalement été versé à PERSONNE1.) et non à la partie demanderesse.

L'exposé des faits partant est clair et précis, de sorte que PERSONNE1.) n'a donc pas pu se méprendre ni sur l'objet ni sur la cause de la demande.

La question de savoir si la convention du 6 septembre 2018 est caduque alors que l'acte de vente n'a pas été passé avant le 12 novembre 2018 relève de l'examen du fond et n'est pas à toiser à ce stade.

Le moyen tiré du libellé obscur est partant à rejeter.

En ce qui concerne le moyen d'irrecevabilité soulevé par Maître PERSONNE2.) selon lequel la partie demanderesse aurait invoqué une nouvelle base légale à l'appui de sa demande par conclusions du 8 novembre 2019, à savoir la responsabilité contractuelle, il y a lieu de relever que la partie demanderesse a indiqué dans son exploit introductif d'instance qu'elle entend engager subsidiairement la responsabilité de Maître PERSONNE2.) sur base des articles 1146 et suivants du Code civil.

Les articles 1146 et suivants du Code civil se rapportent aux « *dommages et intérêts résultant de l'inexécution de l'obligation* » et ont partant trait à la responsabilité contractuelle.

La responsabilité contractuelle a partant été invoquée dès le début de la procédure, de sorte que le moyen d'irrecevabilité soulevé par Maître PERSONNE2.) tombe à faux.

Pour le surplus, les demandes, qui ont été introduites dans les forme et délai de la loi et qui ne sont pas autrement critiquées à cet égard, sont à déclarer recevables.

- Le fond

Il résulte des pièces du dossier que PERSONNE1.) a vendu par compromis de vente du 6 septembre 2018 à la société SOCIETE2.) SARL, représentée par PERSONNE3.), un immeuble sis à L-ADRESSE5.), pour un prix de vente de 4.300.000 euros. Le compromis de vente a été soumis à la condition suspensive d'un accord bancaire jusqu'au 29 septembre 2018 et il a été prévu que la signature de l'acte notarié aura lieu pour au plus tard le 12 novembre 2018.

En date du 6 septembre 2018, PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) ont signé une convention aux termes de laquelle « *Monsieur PERSONNE1.) s'engage irrévocablement par la présente convention à verser à ladite société ou toute autre personne morale qui pourrait s'y substituer, la somme de SEPT CENT TRENTE SEPT MILLE SIX CENTS EUROS (EUR 737.600.-), A cet effet, par la présente, Monsieur PERSONNE1.) donne instruction à Me PERSONNE2.) de déduire du prix de vente de la maison sise à ADRESSE5.), suivant acte à recevoir au plus tard le 12 novembre 2018, le montant fixé ci-dessus, dans la limite du solde disponible* ».

Le notaire a apposé sur cette convention la mention « *vu* » suivie de sa signature.

Il est constant que l'acte de vente a finalement été signé le 27 décembre 2018 et que le notaire a versé l'intégralité du prix de vente à PERSONNE1.).

- La demande en condamnation dirigée contre PERSONNE1.)
 - Quant à la force probante de la convention du 6 septembre 2018

PERSONNE1.) conteste la valeur probante de la convention du 6 septembre 2018 au motif qu'il ne serait pas possible d'identifier les signataires.

L'article 1322 du Code civil dispose que « *l'acte sous seing privé, reconnu par celui auquel on l'oppose, ou légalement tenu pour reconnu, a entre ceux qui l'ont souscrit et entre leurs héritiers et ayants-cause, la même foi que l'acte authentique* ».

L'article 1322-1, alinéa 1^{er}, du Code civil dispose que « *la signature nécessaire à la perfection d'un acte sous seing privé identifie celui qui l'appose et manifeste son adhésion au contenu de l'acte.* »

Aux termes de l'article 1323, alinéa 1^{er}, du Code civil, « *celui auquel on oppose un acte sous seing privé est obligé d'avouer ou de désavouer formellement son écriture ou sa signature* ».

En l'espèce, la convention du 6 septembre 2018 comporte trois signatures. Même si, sur base de ce seul document, il n'est pas possible d'attribuer les signatures à leurs auteurs, il résulte cependant des pièces du dossier qu'il s'agit des signatures de PERSONNE1.), d'PERSONNE3.) et de Maître PERSONNE2.).

Il s'y ajoute que PERSONNE1.) ne conteste pas avoir signé la convention en question et n'a pas désavoué sa signature.

Il faut partant retenir qu'il est établi qu'il a signé la convention du 6 septembre 2018.

En vertu de l'article 1322 du Code, l'acte sous seing privé a donc force probante.

- Quant à la caducité de la convention du 6 septembre 2018

PERSONNE1.) fait valoir que la convention du 6 septembre 2018 serait devenue caduque alors que l'acte notarié de vente n'aurait pas été signé avant le 12 novembre 2018, tel que prévu dans le compromis de vente et dans la convention du 6 septembre 2018.

En ce qui concerne le fait que la date prévue au compromis pour la signature de l'acte notarié n'a pas été respectée, il y a lieu de relever qu'il ne résulte ni du libellé du compromis de vente ni de celui de la convention du 6 septembre 2018 que l'indication de

la date butoir pour la signature de l'acte notarié s'analyse en une condition suspensive. En effet, il ne résulte d'aucun élément de la cause que les parties aient entendu subordonner la validité de la vente ou de la convention à sa régularisation par acte authentique.

En l'absence d'autres précisions, la date y indiquée n'avait qu'une valeur indicative. La clause en question n'autorisait dès lors nullement les parties de se libérer de leurs obligations contractuelles.

En vertu de l'article 1134, alinéa 1^{er}, du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

En l'absence d'autres moyens de défense soulevés par PERSONNE1.), il y a lieu de retenir que celui-ci a violé son obligation contractuelle de payer le montant de 737.600 euros à la partie demanderesse, de sorte que la demande dirigée à son encontre est à dire fondée et qu'il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) GmbH le montant de 737.600 euros avec les intérêts légaux à partir du 13 février 2019 jusqu'à solde.

- La demande en validation de la saisie-arrêt dirigée contre PERSONNE1.)

Si le saisissant porte devant le juge de la saisie ensemble avec la demande en validation une demande en condamnation qui relève de la compétence tant matérielle que territoriale de celui-ci, le jugement peut constater l'existence de la créance en toisant toutes les difficultés et en lui conférant ainsi les caractères de certitude, de liquidité et d'exigibilité requis pour pouvoir faire l'objet d'une exécution forcée. Il ne suffit cependant pas que la créance présente au jour du jugement, ou par l'effet du jugement, ces caractéristiques. Elles doivent être réunies au jour où la saisie-arrêt est pratiquée.

En ce qui concerne les caractères que la créance invoquée par la partie saisissante doit revêtir, il est admis que celle-ci doit justifier de la certitude acquise de l'existence d'une créance à son profit au jour où la saisie-arrêt est pratiquée pour ne pas encourir la nullité de la saisie. Sa créance doit être certaine et non douteuse. La créance doit en outre être exigible, seule sa liquidité n'étant pas une condition de sa validité (T. Hoscheit, La saisie-arrêt de droit commun, Pas. 29, p. 60 et ss.).

La créance est certaine quand elle est franche de toute contestation, ferme, pure et simple. Cette certitude doit exister dès le jour où la saisie est pratiquée.

En l'espèce, il résulte des développements qui précèdent que la créance est certaine et liquide, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande en validation de la saisie-arrêt

pour le montant de 737.600 euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 février 2019 jusqu'à solde.

- La demande en condamnation dirigée contre PERSONNE2.)

Dans la mesure où la convention du 6 septembre 2018 ne prévoit aucun engagement contractuel du notaire à l'égard de la société SOCIETE1.) GmbH, la demande en responsabilité contractuelle est à déclarer irrecevable.

Il y a partant lieu de raisonner en termes de responsabilité délictuelle.

En effet, il a été retenu que la responsabilité des notaires est délictuelle lorsque leurs agissements causent des dommages aux tiers, notamment en conférant le caractère authentique à une convention dont ils savent qu'elle méconnaît les droits des tiers envers une des parties.

Conformément au droit commun de la responsabilité civile, trois conditions sont nécessaires pour mettre en œuvre la responsabilité notariale : une faute, un dommage et un lien de causalité entre la faute et le dommage.

Il appartient partant à la société SOCIETE1.) GmbH d'établir une faute dans le chef du notaire qui lui a causé un préjudice.

La faute reprochée au notaire consiste dans le fait d'avoir continué l'intégralité du prix de vente de la maison sise ADRESSE5.) au vendeur, nonobstant instruction donnée par le vendeur de déduire le montant de 737.600 euros du prix de vente, pour pouvoir le continuer à la société SOCIETE1.) GmbH, tiers à la vente.

Le notaire fait valoir qu'il n'existerait aucun engagement de sa part à ce sujet.

Il résulte cependant de la convention du 6 septembre 2018 que PERSONNE1.) a donné instruction au notaire de déduire le montant de 737.600 euros du prix de vente. Le notaire a apposé sur cette convention la mention « vu » et sa signature. Il s'y ajoute que le clerc du notaire a préparé la convention litigieuse en date du 5 septembre 2018 et a transféré une copie de la « *convention signée par le notaire* » en date du 6 septembre 2018 à PERSONNE1.) et à PERSONNE3.). Le notaire ne saurait partant faire valoir qu'il n'a pas pris connaissance de cette instruction et qu'il n'y a pas marqué son accord.

Sur base de cette convention, le notaire s'était donc engagé envers PERSONNE1.) de déduire le montant de 737.600 euros du prix de vente de la maison sise ADRESSE5.). Le bénéficiaire de cet engagement est la société SOCIETE1.) GmbH.

Il ne résulte pas non plus de des courriels échangés avant le paiement du prix de vente que le notaire aurait été déchargé de cette obligation ou que le notaire se serait opposé par la suite à l'exécution de cette obligation.

Le fait que l'acte de vente authentique devait se faire avant le 12 novembre 2018 ne saurait porter à conséquence non plus alors que la date du 12 novembre 2018 ne concernait que la rédaction de l'acte de vente et donc l'exécution du compromis de vente entre le vendeur et l'acquéreur, et non l'obligation existant à charge du notaire de déduire le montant de 737.600 euros du prix de vente. En effet, il résulte clairement du libellé de la clause litigieuse de la convention du 6 septembre 2018 que l'acte de vente est à recevoir avant le 12 novembre 2018 et non que l'instruction donnée par le vendeur au notaire de déduire le montant de 737.600 euros du prix de vente était limitée à cette date.

Il y a encore lieu de rappeler, tel qu'il a été retenu ci-avant, que la date du 12 novembre 2018 n'avait qu'une valeur indicative et que le dépassement de cette date n'autorisait dès lors nullement les parties au compromis de se libérer de leurs obligations.

Le notaire ne pouvait pas non plus ignorer que l'acte authentique finalement dressé le 27 décembre 2018 se rapportait à la même maison que celle mentionnée dans la convention du 6 septembre 2018.

Au cas où il aurait eu des doutes quant à la survie de son obligation résultant de la convention du 6 septembre 2018 après le 12 novembre 2018, il aurait dû s'en enquérir auprès des parties.

Il échet encore de préciser que les notaires sont responsables des agissements de leurs clerks dont ils sont les commettants, même lorsque ceux-ci ont agi à l'occasion de leurs fonctions par abus de fonctions, si la victime a pu croire que le clerk agissait dans les limites de ses fonctions (Cour 20 avril 1977, Pas. 23, p.517 ; Cour 12 mai 2010, n°32541, Pas. 35, p.194).

En l'espèce, le notaire ne fait pas valoir que l'un de ses employés aurait agi par abus de fonctions, de sorte que le notaire est responsable des agissements de ce dernier.

Le notaire ne peut pas non plus invoquer en l'espèce les obligations pesant sur lui en matière de blanchiment et notamment l'obligation de connaître l'identité du bénéficiaire effectif des paiements qu'il effectue. En effet, après avoir accepté l'instruction lui donné par PERSONNE1.), il aurait dû essayer d'obtenir toutes les informations nécessaires à l'identification de la société SOCIETE1.) GmbH. En tout état de cause, il n'allègue pas avoir pris une quelconque initiative à cet effet ou avoir échoué dans de telles démarches.

Il est partant établi en cause que le notaire a commis une faute envers la société SOCIETE1.) GmbH en ne déduisant pas le montant de 737.600 euros du prix de vente qui devait lui revenir en vertu de la convention du 6 septembre 2018.

Il appartient ensuite à la société SOCIETE1.) GmbH de rapporter la preuve du préjudice qu'elle invoque.

En ce qui concerne le dommage, le notaire se réfère à un certain nombre de jurisprudences françaises qui retiennent une responsabilité subsidiaire 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.

Selon certains arrêts de la Cour de cassation française, un créancier doit, même en cas de faute du notaire, apporter la preuve du caractère irrécouvrable de sa créance (Cass. 1ère civ., 11 mars 2014, n° 13-10.117 ; Cass, 1ère civ., 5 avril 2018, n° 17-13.102).

Ainsi, par exemple, la Cour de cassation française a décidé que, pour que le notaire soit responsable de son erreur dans la mise en place de la garantie de la caution, il faut démontrer que le créancier ne peut pas recouvrer sa créance contre le débiteur principal (Cass. 1re civ., 19 févr. 2014, n° 12-29.967, F-D : JurisData n° 2014-003306 ; JCP N 2014, n° 10, act. 360).

Il y a cependant lieu de relever que la Cour de cassation française a souligné à plusieurs reprises le caractère non subsidiaire de la responsabilité du notaire en précisant 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. 1re civ., 24 sept. 2009, n° 08-14.032 : JurisData n° 2009-049718, autres sûretés à disposition du créancier. – Cass. 1re civ., 27 févr. 2013, n° 12-16.891 : JurisData n° 2013-003159 ; RTD civ. 2013, p. 609, obs. P. Jourdain : possibilité d'exercer le droit de suite attaché à

une hypothèque. – Cass. 1re civ., 15 mars 2017, n° 15-28.526). 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. 1re 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. 1re 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, la faute de PERSONNE1.) est consécutive à celle du notaire dans la mesure où, si le notaire avait retenu le montant de 737.600 euros conformément à la convention, aucun dommage ne se serait produit.

Les voies de droit de la partie demanderesse contre PERSONNE1.) ne sont donc que la conséquence de la situation dommageable créée par le notaire, de sorte qu'elles ne sont pas de nature à priver le préjudice invoqué par le demandeur contre le notaire de son caractère actuel et certain.

La demande contre Maître PERSONNE2.) est dès lors fondée pour le montant de 737.600 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 24 mai 2019, jusqu'à solde.

Au vu des fautes concurrentes commises par Maître PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ayant conduit au même dommage, il y a lieu de les condamner in solidum à payer à la société SOCIETE1.) GmbH le montant de 737.600 euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 mai 2019 jusqu'à solde.

PERSONNE1.) devra supporter seul les intérêts légaux sur le montant de 737.600 euros entre le 13 février 2019 et le 24 mai 2019.

- La demande en garantie dirigée par le notaire contre PERSONNE1.)

Le notaire PERSONNE2.) demande à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation par PERSONNE1.).

Il n'indique cependant aucune base légale et ne donne aucune autre précision à l'appui de cette demande.

Il y a partant lieu d'inviter le notaire PERSONNE2.) de développer sa demande en garantie.

- Les demandes accessoires

Les parties sollicitent de part et d'autre l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue de la demande de la société SOCIETE1.) GmbH, les demandes de Maître PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure dirigées contre la société SOCIETE1.) GmbH ne sont pas fondées.

Il serait cependant inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) GmbH les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens. Il convient partant de déclarer sa demande dirigée contre PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée à concurrence du montant de 4.000 euros et de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) GmbH une indemnité de procédure de 4.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. La demande dirigée contre Maître PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée à concurrence du montant de 2.000 euros et il y a lieu de condamner Maître PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) GmbH une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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 a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée. L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.), succombant à l'instance, doivent assumer in solidum les frais et dépens relatifs à la demande principale de la société SOCIETE1.) GmbH, conformément aux dispositions de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

Il y a lieu de réserver les frais et dépens relatifs à la demande en garantie formulée par PERSONNE2.) contre PERSONNE1.).

PAR CES MOTIFS

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

dit les demandes recevables,

dit la demande en condamnation formulée par la société SOCIETE1.) GmbH contre PERSONNE1.) fondée pour le montant de 737.600 euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 février 2019, jusqu'à solde,

dit la demande en condamnation formulée par la société SOCIETE1.) GmbH contre PERSONNE2.) fondée pour le montant de 737.600 euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 mai 2019, jusqu'à solde,

partant, condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) in solidum à payer à la société SOCIETE1.) GmbH le montant total de 737.600 euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 mai 2019, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) GmbH les intérêts légaux sur le montant de 737.600 euros entre le 13 février 2019 et le 24 mai 2019,

déclare bonne et valable à concurrence du montant de 737.600 euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 février 2019, jusqu'à solde, la saisie-arrêt pratiquée le 8 février 2019 entre les mains la société anonyme SOCIETE3.), de l'établissement public autonome BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT LUXEMBOURG, de la société anonyme SOCIETE4.), de la société coopérative SOCIETE5.) et de la société coopérative SOCIETE6.) SC,

dit qu'en conséquence les sommes dont les parties tierces-saisies se reconnaîtront ou seront jugées débitrices envers PERSONNE1.) seront par elles versées entre les mains de la société SOCIETE1.) GmbH en déduction et jusqu'à concurrence du montant total de 737.600 euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 février 2019, jusqu'à solde,

dit non fondées les demandes respectives de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure dirigées contre la société SOCIETE1.) GmbH,

dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) GmbH en allocation d'une indemnité de procédure dirigée contre PERSONNE1.) pour le montant de 4.000 euros,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) GmbH le montant de 4.000 euros à titre d'indemnité de procédure,

dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) GmbH en allocation d'une indemnité de procédure dirigée contre PERSONNE2.) pour le montant de 2.000 euros,

partant condamne PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) GmbH le montant de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) in solidum aux frais et dépens de la demande principale de la société SOCIETE1.) GmbH, abstraction faite de la demande en garantie dirigée par PERSONNE2.) contre PERSONNE1.),

renvoie le dossier à PERSONNE2.) pour lui permettre de préciser sa demande dirigée contre PERSONNE1.) tendant à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation,

réserve le surplus.