

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement civil no. 2023TALCH17/00187 ( XVIIe chambre )**

Audience publique du mercredi, douze juillet deux mille vingt-trois.

### **Numéro TAL-2021-06189 du rôle**

Composition:

Carole ERR, vice-président,  
Patricia LOESCH, premier juge,  
Françoise FALTZ, juge,  
Angela DE OLIVIERA MARTINS, greffier.

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

PERSONNE1.), notaire, demeurant professionnellement à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 16 juin 2021,

comparaissant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250 053, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de Commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédict exploit NILLES,

comparaissant par Maître François PRUM, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

*en présence de la partie tierce-saisie*

*la société anonyme SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.).*

---

## **L e T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture limitée du 26 avril 2023.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, avocat représentant la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES SARL, société constituée.

Entendu la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL par l'organe de Maître Louise VARCONI, avocat en remplacement de Maître François TURK, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 31 mai 2023.

### **Faits constants**

PERSONNE2.), gérant de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (« la société SOCIETE1.) ») a, par acte notarié du 26 juin 2020 du notaire PERSONNE1.), acquis une maison d'habitation avec place et toutes autres appartenances et dépendances, sise à L-ADRESSE4.).

Par déclaration de command par-devant le notaire Maître PERSONNE1.) du 26 juin 2020, PERSONNE2.) a déclaré que la totalité de l'immeuble a été acquise par lui pour compte de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) a passé par-devant le notaire Maître PERSONNE1.) un acte d'ouverture de crédit également en date du 26 juin 2020.

Dans le cadre de l'établissement des actes précités, trois factures ont été émises par le notaire Maître PERSONNE1.).

Par courrier du 26 novembre 2020, la société SOCIETE1.) a été mise en demeure de payer les factures.

Maître PERSONNE1.) sollicite actuellement le paiement des trois factures d'un montant total de 169.645,49 EUR, qui restent à ce jour impayées.

## **Procédure**

Par exploit du 11 juin 2021, Maître PERSONNE1.) a, en vertu d'une autorisation présidentielle, pratiqué saisie-arrêt entre les mains de la société anonyme SOCIETE2.) SA pour avoir sûreté et parvenir au paiement de la somme de 169.645,49 EUR que lui redevrait la société SOCIETE1.).

Cette saisie a été dénoncée à la société SOCIETE1.) par exploit d'huissier du 16 juin 2021, ce même exploit contenant demande en validation de la saisie-arrêt et en condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 169.645,49 EUR augmentée des intérêts légaux de droit commun et de l'article 19, point 16 du règlement grand-ducal modifié du 24 juillet 1971 portant révision du tarif des notaires qui s'appliquerait pour les intérêts sur les frais d'enregistrement à partir de la mise en demeure du 26 novembre 2020, sinon à partir de la demande en justice ainsi que la somme de 1.000 EUR à titre de provision pour intérêts et frais judiciaires, sous réserves de tous autres droits, dus, moyens et actions.

La contre-dénonciation date du 18 juin 2021.

## **Moyens et prétentions**

Aux termes de sa demande, Maître **PERSONNE1.)** fait valoir le non-paiement par la société SOCIETE1.) des factures :

- N°NUMERO3.) du 05.11.2020, à hauteur de 163.365,22 EUR,
- N°NUMERO4.) du 04.11.2020 à hauteur de 626,01 EUR,
- N°NUMERO5.) du 04.11.2020 à hauteur de 5.654,26 EUR,

soit d'un montant total de 169.645,49 EUR.

Elle expose que le règlement grand-ducal modifié du 24 juillet 1971 portant révision du tarif des notaires s'applique aux frais d'enregistrement avancés par le notaire.

Elle demande dès lors à voir augmenter la somme sollicitée des intérêts prévus par le règlement précité, à partir du décaissement des frais d'enregistrement par le notaire, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) fait valoir avoir ignoré de bonne foi la saisie pénale immobilière. Elle n'aurait jamais été informée avant la passation de l'acte de cette saisie, faute de la signification de la saisie pénale immobilière datant du mois de mars 2020.

Elle affirme cependant avoir fait les recherches préalables et nécessaires à la passation de l'acte dès le mois de mars 2020. Suivant le relevé de la case hypothécaire du 18 mars 2020, aucune hypothèque hormis celle du Fonds national de solidarité n'aurait été inscrite sur ce bien, dette qui aurait été apurée via la vente. PERSONNE3.), nu-propiétaire de l'immeuble litigieux, aurait tu cette information.

L'ordonnance de saisie immobilière en matière pénale aurait eu lieu le 20 avril 2020 et l'acte de vente aurait été signé par-devant le notaire le 26 juin 2020.

Elle s'oppose à la demande de sursis à statuer alors que la demande en validation de la saisie-arrêt serait basée sur des factures dont les montants seraient dus.

En tout état de cause, dans la mesure où la plainte pénale est dirigée à l'encontre d'PERSONNE3.) qui n'est pas partie à la présente instance, le résultat de la plainte ne saurait impacter la demande de Maître PERSONNE1.). La vente aurait effectivement eu lieu et PERSONNE3.) ne serait plus le propriétaire.

Au cas où la demande de sursis à statuer soit accueillie, elle ne saurait porter sur l'entièreté du litige mais seulement sur les frais de notaire liés à la nue-propiété détenue par PERSONNE3.).

Elle fait valoir que dans son jugement du 10 novembre 2022, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aurait ordonné la mainlevée de la saisie immobilière pénale pour éviter de compromettre les droits des tiers à savoir les droits de la partie SOCIETE1.) qui partant ne subit aucun préjudice, l'immeuble étant partant à libre disposition.

Elle se rapporte aux termes de ses dernières conclusions à la sagesse du tribunal quant au sursis à statuer au vu de l'appel interjeté contre la décision correctionnelle du 10 novembre 2020.

Au fond, elle maintient sa demande en validation de la saisie-arrêt alors que la créance invoquée serait certaine, liquide et exigible.

Au cas où le tribunal retiendrait une responsabilité dans le chef de Maître PERSONNE1.), il y aurait lieu d'analyser le comportement d'PERSONNE3.) qui aurait

dissimulé les poursuites pénales de sorte que Maître PERSONNE1.) n'était pas en mesure d'être informée de l'inscription hypothécaire. Il y aurait partant lieu de l'exonérer d'une éventuelle responsabilité.

Elle conteste d'ores et déjà les demandes reconventionnelles de la partie défenderesses.

**La société SOCIETE1.)** conclut au sursis à statuer en raison d'une instance pénale en cours.

Elle demande acte à ce qu'elle se réserve le droit de demander la condamnation de Maître PERSONNE1.) à lui payer des dommages et intérêts et les honoraires d'avocat en relation avec le présent litige ainsi que ceux exposés et à exposer dans le cadre de l'affaire pénale pour obtenir l'éventuelle mainlevée de la saisie pénale.

Elle sollicite la condamnation de la partie demanderesse au paiement de la somme de 3.500 EUR à titre d'indemnité de procédure et aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de l'étude KLEYR GRASSO qui affirme en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE1.) estime que les conditions du sursis à statuer telle que prévues par l'article 3 du Code de procédure pénale seraient remplies en l'espèce alors que la vente de l'immeuble litigieux à la base des honoraires contestés aurait fait l'objet d'une saisie pénale immobilière, inscrite au Bureau des hypothèques en date du 20 avril 2020, soit deux mois avant la passation de l'acte notarié.

L'ordonnance de saisie immobilière renseignerait clairement qu'une instruction aurait été ouverte du chef d'abus de faiblesse en date du 20 février 2020 contre le vendeur, PERSONNE3.), nu-propiétaire de l'immeuble sis ADRESSE5.).

La saisie-immobilière aurait été opérée alors que le bien en question est « *susceptible de constituer un bien formant l'objet ou le produit, direct ou indirect d'une infraction ou constituant un avantage patrimonial quelconque tiré de l'infraction* », donc susceptible de confiscation ou susceptible de constituer une chose susceptible de confiscation.

PERSONNE1.) ne saurait se retrancher derrière des recherches effectuées au mois de mars 2020 alors que l'acte a été passé le 26 juin 2020.

L'affaire pénale contre PERSONNE3.) serait toujours en cours alors que la décision du 10 novembre 2022 aurait fait l'objet d'un appel de Maître Evelyne KORN en date du 18 novembre 2022, du parquet en date du 21 novembre 2022 et de Maître François PRUM en date du 25 novembre 2022. La décision ne serait partant pas définitive.

La décision qui sera rendue en matière correctionnelle déciderait si la maison va être finalement confisquée respectivement la vente annulée de sorte que cette décision

aurait une importance capitale dans le présent dossier résultant de la faute grave de Maître PERSONNE1.).

L'action pénale serait partant susceptible d'influer sur la présente action civile.

Au fond elle fait valoir que l'immeuble en question appartenait en usufruit à PERSONNE4.) et en nue-propiété à son petit-fils PERSONNE3.).

Ce n'aurait été qu'après la passation de l'acte que PERSONNE2.) aurait appris que l'immeuble était grevé d'une saisie pénale immobilière et qu'PERSONNE3.) faisait l'objet de poursuites pénales du chef d'abus de faiblesse au préjudice de PERSONNE4.).

Maître PERSONNE1.) aurait néanmoins procédé à l'acte sans tenir compte de la saisie pénale immobilière, de sorte que la société SOCIETE1.) est devenue propriétaire d'une maison, a versé le prix de vente sans pouvoir en disposer avec le risque que la maison soit confisquée respectivement la vente annulée.

Les mémoires d'honoraires montreraient le détail des prestations effectuées, et pour les trois factures, un poste « débours recherches hypothécaires » aurait été facturé.

Il aurait appartenu à Maître PERSONNE1.) de faire les vérifications nécessaires avant de procéder à la vente, ce qu'elle n'aurait pas fait.

Cette obligation qui serait fixe et impérative serait une obligation de résultat. Maître PERSONNE1.), en omettant de procéder le jour de la vente à la vérification de la case hypothécaire, aurait commis une erreur grossière ayant porté préjudice à la partie défenderesse.

Le notaire serait encore tenu d'une obligation de conseil dans la mesure où il lui appartenait de porter à la connaissance des parties toute inscription hypothécaire grevant le bien.

Le notaire se devrait d'être en possession d'un état hypothécaire actualisé de l'immeuble vendu au jour de la vente, sous peine de commettre une faute professionnelle et d'engager sa responsabilité délictuelle.

La société SOCIETE1.) se réserve le droit d'engager la responsabilité délictuelle du notaire PERSONNE1.).

Le notaire PERSONNE1.) et son clerc de notaire seraient en aveu de ne pas avoir respecté leurs obligations notariales nécessaires lors de la vente du bien immobilier.

Il n'y aurait encore pas lieu de morceler les honoraires redus en fonction de la nue-propriété ou de l'usufruit appartenant à l'une ou l'autre partie, en tenant compte du fait, notamment que l'erreur commise a préjudicié la société SOCIETE1.) qui aurait payé pour un bien dont elle n'aurait pas la libre disposition.

### **Motivation**

Le tribunal tient à relever que la clôture de l'instruction a été limitée à la demande de sursis à statuer de la société SOCIETE1.) en raison d'une instruction ouverte à l'encontre d'PERSONNE3.).

L'article 3 alinéa 2 du Code de procédure pénale dispose que « *[l'action civile] peut aussi être exercée séparément ; dans ce cas, l'exercice en est suspendu tant qu'il n'a pas été prononcé définitivement sur l'action publique intentée avant ou pendant la poursuite de l'action civile* ».

Cette règle est traduite par l'adage « le criminel tient le civil en l'état ».

Trois conditions sont exigées pour que la règle « le criminel tient le civil en état » soit applicable:

- \* l'action publique doit être effectivement en mouvement ;
- \* l'action publique et l'action civile doivent être unies par un lien étroit ;
- \* il ne doit pas avoir été définitivement statué sur l'action publique.

La règle « le criminel tient le civil en l'état » ancrée dans l'article 3 susvisé s'applique lorsqu'une action publique, qui est de nature à influencer sur la décision civile, est en cours devant une juridiction luxembourgeoise. Toute influence éventuelle de la décision pénale sur le jugement civil oblige la juridiction civile à surseoir à statuer afin d'éviter une contrariété de jugement. Le sursis à statuer s'impose à chaque fois que le juge pénal sera amené à trancher une question sur laquelle le juge civil sera lui-même amené à prendre parti lorsqu'il rendra son jugement. Point n'est besoin de constater encore une identité de cause ou d'objet ni même de parties. Il n'appartient pas davantage au juge civil de se prononcer au sujet d'une action publique en mouvement, d'en apprécier la recevabilité ou le bien-fondé (Cour 1<sup>er</sup> décembre 2010, n°33542 du rôle).

La règle n'est applicable que si l'action criminelle et l'action civile naissent du même fait; il importe peu que les deux juridictions aient été saisies à des fins différentes, du moment qu'à raison de l'identité des faits la décision rendue par l'une des juridictions saisies ne peut manquer d'exercer une influence sur la décision de l'autre (v. Précis d'Instruction Criminelle en Droit, Roger Thiry, p.127, no 177)

Il s'agit d'une exception dilatoire, qui, si elle est donnée, suspend obligatoirement le cours de l'instance.

L'action publique n'est considérée comme engagée que par la citation directe du ministère public ou de la partie lésée, par le réquisitoire du parquet aux fins d'informer, par une plainte entre les mains du juge d'instruction avec constitution de partie civile et suivie du paiement de la caution.

Il suffit qu'il existe entre les deux actions une question commune que le tribunal ne puisse trancher sans constater l'infraction commise et par suite sans risquer de se mettre en contradiction avec le tribunal répressif.

En l'espèce, il résulte du jugement n°2539/2022 du 10 novembre 2022 du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-huitième chambre, siégeant en matière correctionnelle que :

*« Par courrier du 19 février 2020, Maître Evelyne KORN, agissant en sa qualité de mandataire spécial de PERSONNE5.), informe le parquet de Luxembourg d'une suspicion d'abus de faiblesse sur la personne protégée.*

(...)

*Maître Evelyne KORN informe le parquet qu'en octobre 2018, PERSONNE5.) aurait fait donation de la nue-propiété de sa maison sise à ADRESSE6.) à PERSONNE3.). Lors d'un entretien téléphonique avec ce dernier en date du 24 janvier 2020, PERSONNE3.) aurait informé le mandataire spécial avoir contacté une agence immobilière en vue de vendre cette maison parce qu'elle engendrait trop de frais de réparation.*

(...)

*Suite au signalement de Maître Evelyne KORN du 19 février 2020, le Procureur d'Etat a requis l'ouverture d'une information judiciaire à l'encontre d'PERSONNE3.) dès le lendemain.*

*Par ordonnance du 27 mars 2020, le Juge d'instruction a ordonné la saisie conservatoire de la nue-propiété de la maison sise à ADRESSE6.).*

*Ladite ordonnance a été notifiée au Conservateur du Bureau des Hypothèques de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines en date du 20 avril 2020 tandis qu'elle a été notifiée à PERSONNE3.) le 7 mai 2020.*

(...). »

Au vu de ce qui précède, il est constant en cause qu'une saisie pénale immobilière a été pratiquée sur l'immeuble sis ADRESSE7.) qui a fait par la suite l'objet d'une vente authentique en date du 26 juin 2020 devant le notaire PERSONNE1.).

Les factures dont Maître PERSONNE1.) réclame actuellement le paiement se rapportent aux prestations effectuées en lien avec ledit immeuble.

La société SOCIETE1.) s'oppose au paiement desdites factures en faisant valoir des négligences et fautes commises par Maître PERSONNE1.) dans les vérifications qu'elle aurait dû faire en termes d'inscription d'hypothèques.

La société SOCIETE1.) s'est expressément réservée le droit de demander des dommages et intérêts pour le préjudice qu'elle en estime avoir subi.

Du fait de cette saisie pénale immobilière, la société SOCIETE1.) fait valoir ne pas avoir pu jouir du bien acheté à destination de rénovation puis de revente.

Ceci lui constituerait un préjudice matériel extrêmement important, préjudice qu'elle a également fait valoir dans le cadre de sa constitution de partie civile devant les juges au correctionnel.

Dans la mesure où l'instance pénale porte, entre autres, sur le sort de la saisie immobilière conservatoire effectuée sur l'immeuble, elle a nécessairement une influence sur la décision au civil alors qu'une vente de l'immeuble a été opérée malgré la saisie pénale immobilière pratiquée préalablement.

Tel qu'il vient d'être relevé, il est sans importance que les procédures devant les juges civils et les juges pénaux ne concernent pas les mêmes parties.

Il résulte de la pièce dénommée « information (3) du Tribunal d'arrondissement du 25 novembre 2022 » qu'en date du 18 novembre 2022, Maître Evelyne KORN, agissant en sa qualité de gérante de la tutelle de PERSONNE5.), a interjeté appel au civil contre le jugement numéro 2539/2022 rendu le 10 novembre 2022 par le Tribunal d'arrondissement. En date du 21 novembre 2022, Dominique PETERS a interjeté appel contre ledit jugement, de même que Maître François PRUM en date du 25 novembre 2022 au nom et pour le compte de la société SOCIETE1.).

Il en résulte que l'affaire pénale est toujours en cours alors que la décision du 10 novembre 2022, n'est au vu des appels interjetés, pas définitive.

Le tribunal ne saurait encore suivre la demande de Maître PERSONNE1.) de ne porter le sursis à statuer que sur les frais de notaire liés à la nue-propiété détenue par PERSONNE3.) alors que l'immeuble que la société SOCIETE1.) a acquis porte sur la pleine propriété et qu'elle fait valoir des fautes commises par Maître PERSONNE1.) dans le cadre de ses obligations de vérification d'inscription d'hypothèque.

Eu égard à l'ensemble des développements qui précèdent, le tribunal de céans ne saurait, au stade actuel de la procédure, sans violer la règle « le criminel tient le civil en état » continuer la procédure de mise en état de l'affaire civile.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) et de surseoir à statuer en attendant l'issue de l'instance pénale engagée contre PERSONNE3.).

## **Par ces motifs**

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

avant tout autre progrès en cause,

sursoit à statuer en attendant l'issue de l'instance pénale engagée à l'encontre d'PERSONNE3.),

réserve les demandes respectives des parties, ainsi que les frais et dépens.