

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2025TALCH17/00010 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, quinze janvier deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-02558 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Karin SPITZ, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

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

2) la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

3) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à ADRESSE3.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Tessy SIEDLER en remplacement de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 13 février 2023,

comparaissant par la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA Avocat SARL, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 241.603, 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 Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

e t

PERSONNE2.), notaire de résidence à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse aux fins de l'exploit HOFFMANN,

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

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 23 octobre 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par l'ordonnance de clôture de la fixation à l'audience des plaidoiries du mercredi, 13 novembre 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 des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience des plaidoiries du 13 novembre 2024.

Exposé des faits et de la procédure

Par acte de vente du 19 octobre 2016 dressé par le notaire Maître PERSONNE2.), PERSONNE1.), la société anonyme SOCIETE1.) SA et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après ensemble les « **PARTIES DEMANDERESSES** ») pour lesquels s'est porté fort PERSONNE3.), ont acquis aux enchères l'usufruit d'un bien immobilier en copropriété situé à ADRESSE5.) pour le prix principal de 122.000 EUR.

Constatant le défaut de ratification de l'acte d'adjudication de la part des PARTIES DEMANDERESSES, par arrêt du 31 mars 2021, la Cour d'appel, réformant un jugement

rendu le 29 juin 2018 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, a déclaré nulle et de nul effet l'adjudication publique du 19 octobre 2016 et a déclaré l'immeuble litigieux acquis aux enchères par PERSONNE4.), dernier offrant le plus élevé au prix de 121.000 EUR.

Par courrier de leur conseil du 11 octobre 2022 adressé au notaire Maître PERSONNE2.), les PARTIES DEMANDERESSES ont sollicité le paiement de 19.520 EUR à titre de remboursement des frais et émoluments payés au notaire en exécution de l'adjudication publique du 19 octobre 2016.

Cette mise en demeure étant restée vaine, par exploit d'huissier du 13 février 2023, les PARTIES DEMANDERESSES ont fait assigner le notaire PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins d'indemnisation de leurs préjudices.

Prétentions et moyens des parties

En vertu des dispositions de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont tenues de notifier avant la clôture de l'instruction des conclusions de synthèse reprenant leurs prétentions et moyens exposés dans leurs conclusions antérieures.

A défaut, les parties sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

En l'espèce, les PARTIES DEMANDERESSES ont notifié des conclusions de synthèse le 12 avril 2024.

Le notaire Maître PERSONNE2.), quant-à-lui, a notifié des conclusions additionnelles et de synthèse le 5 août 2024.

En conséquence et en application des dispositions de l'article 194, alinéa 3, précité, le tribunal est saisi des seuls prétentions et moyens figurant dans les conclusions de synthèse du 12 avril 2024 des PARTIES DEMANDERESSES et de ceux figurant dans les conclusions du 5 août 2024 de Maître PERSONNE2.).

* * *

Aux termes de leurs conclusions de synthèse notifiées le 12 avril 2024, **les PARTIES DEMANDERESSES** demandent, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de :

- Condamner le notaire PERSONNE2.) à payer à chacune d'elles le montant de 6.053,78 (6.053,78 = 18.161,34 EUR / 3) à titre de remboursement des frais et émoluments, avec les intérêts légaux à partir des paiements respectifs, sinon de la date de licitation du 19 octobre 2016, sinon de la demande en justice jusqu'à solde ;

- Condamner le notaire PERSONNE2.) à payer à chacune d'elles le montant de 180.000 EUR ($180.000 = 540.000 \text{ EUR} / 3$) à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice résultant de la perte de chance de louer l'immeuble et de percevoir un loyer, avec les intérêts légaux à compter du 19 octobre 2016, sinon de la demande en justice jusqu'à solde ;
- Condamner le notaire PERSONNE2.) à payer à chacune d'elles le montant de 5.000 EUR à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice moral ;
- Débouter le notaire PERSONNE2.) de sa demande en paiement de la somme de 1.500 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- Condamner le notaire PERSONNE2.) à payer à chacune d'elles la somme de 3.000 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- Condamner le notaire PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction au profit de la société KRIEPS-PUCURICA AVOCAT SARL qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Au soutien de leurs prétentions, les PARTIES DEMANDERESSES font valoir, au visa des dispositions des articles 1382 et 1383 du Code civil que la responsabilité délictuelle du notaire PERSONNE2.) est engagée. Elles reprochent au notaire PERSONNE2.) d'avoir omis de les informer de la nécessité de ratifier l'adjudication publique du 19 octobre 2016 pour laquelle s'est porté fort PERSONNE5.) et d'avoir ainsi manqué à son obligation d'information et de conseil. Elles observent que l'absence de ratification de leur part a conduit la Cour d'appel à prononcer dans son arrêt du 31 mars 2021, la nullité de l'adjudication publique du 19 octobre 2016.

Les PARTIES DEMANDERESSES invoquent un préjudice financier résultant du paiement des frais et émoluments du notaire PERSONNE2.) dont elles se sont acquittées à hauteur de 18.161,34 EUR.

Elles invoquent encore un préjudice moral qu'elles évaluent à 5.000 EUR en raison des embêtements et tracas qu'elles ont subi.

Elles invoquent finalement un préjudice au titre de la perte de chance de mettre en location l'immeuble ayant fait l'objet de l'adjudication publique annulée et d'en percevoir les fruits qu'elles évaluent pour chacune à 180.000 EUR.

Aux termes de ses conclusions additionnelles et de synthèse du 5 août 2024, le **notaire PERSONNE2.)** demande de :

- Débouter les PARTIES DEMANDERESSES de leurs demandes ;
- Déclarer irrecevable, sinon non fondée la demande en paiement d'une indemnité de procédure au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- Condamner les PARTIES DEMANDERESSES solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à lui payer la somme de 1.500 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- Condamner les PARTIES DEMANDERESSES aux frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction au profit de Maître Claude SCHMARTZ qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Pour résister à la demande indemnitaire, le notaire PERSONNE2.) fait valoir que les PARTIES DEMANDERESSES sont défaillantes dans la preuve des griefs et manquements qu'elles allèguent. Elle observe avoir adressé à chacune des PARTIES DEMANDERESSES à la suite de l'adjudication publique du 19 octobre 2016 une facture portant sur le paiement du prix de vente principal, dont elles se sont dûment acquittées. Le notaire PERSONNE2.) en déduit qu'en s'acquittant du prix de vente, les parties demanderesse ont ratifié la vente aux enchères à laquelle est intervenue PERSONNE5.) en qualité de porte-fort, relevant en outre que l'acte de ratification du tiers n'est soumis à aucun formalisme.

Le notaire PERSONNE2.) conteste en ordre subsidiaire le quantum du préjudice allégué au titre de la perte de chance.

Motivation

1. Quant à la demande de dommages et intérêts dirigée contre le notaire PERSONNE2.)

Selon l'article 1382 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Quelle que soit la faute reprochée au notaire, la mise en œuvre de sa responsabilité suppose la triple existence d'une faute de l'officier public, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice.

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.

Le devoir de conseil bénéficie, sans aucune distinction, à tous les clients du notaire c'est-à-dire à tous ceux qui sont partis à un acte qu'il a authentifié ou dont il a supervisé la rédaction (Cass. 1re civ., 16 févr. 1994 : Bull. civ. I, n° 69).

Ainsi, en présence d'une clause de porte-fort, le notaire, " conseil naturel des parties, a le devoir de les éclairer sur les conséquences des actes qu'elles veulent faire dresser " (CA Poitiers, 15 nov. 1934 : S. 1934, 2, p. 223 ; DP 1935, 2, p. 61, note R. Savatier). Le notaire engage sa responsabilité pour non-information du porte-fort des conséquences d'un

défaut éventuel de ratification (CA Besançon, 23 déc. 1931 : S. 1932, 2, p. 79 ; Defrénois 1932, art. 23208).

En revanche, le notaire ne peut être tenu de son obligation de conseil envers ceux qui restent tiers par rapport aux actes qu'il reçoit (Cass. 1re civ., 28 mars 2000 : Bull. civ. I, n° 104 ; Resp. civ. et assur. 2000, comm. 238. - Cass. 1re civ., 17 janv. 2008, n° 05-13.906 : JurisData n° 2006-033365. - Cass. 1re civ., 16 mai 2012, n° 11-15.269 : JurisData n° 2012-010885).

Il appartient au notaire d'apporter la preuve du respect de ses obligations et notamment qu'il a exécuté son devoir de conseil (Cass. 1re civ., 25 févr. 1997, n° 94-19.685).

En l'espèce, il résulte du procès-verbal de saisie immobilière du 19 octobre 2016 dressé par le notaire PERSONNE2.) que le bien immobilier situé à ADRESSE5.) a été adjugé au prix principal de 122.000 EUR au dernier enchérisseur, à savoir à PERSONNE1.), à la société SOCIETE1.) et à la société SOCIETE2.) pour un tiers indivis chacun, pour lesquels s'est porté fort PERSONNE5.).

La promesse de porte-fort est une opération juridique à trois personnes, le promettant, le bénéficiaire, et le tiers par laquelle le porte-fort souscrit une obligation de faire, qui est de convaincre le tiers de réaliser ou d'exécuter un engagement. Si le tiers réalise le fait promis, le promettant est libéré, mais s'il ne le réalise pas, le promettant engage sa responsabilité contractuelle pour inexécution de son obligation.

Il est admis que l'obligation du porte-fort à l'égard du bénéficiaire de la promesse est indépendante de la prestation du tiers.

Au cas présent, l'obligation de PERSONNE5.) (porte-fort) consistait à faire en sorte que les PARTIES DEMANDERESSES (tiers) acceptent d'entrer en relation contractuelle avec les vendeurs (bénéficiaires de la promesse), et non de conclure lui-même ce contrat.

En application des principes énoncées ci-avant, en présence d'une clause de porte-fort à l'acte d'adjudication publique, le devoir de conseil à charge du notaire PERSONNE2.) bénéficiait non pas aux PARTIES DEMANDERESSES, tel que ces dernières l'allèguent, mais à PERSONNE5.), porte-fort et partie à l'acte. Les PARTIES DEMANDERESSES étant quant-à-elles étrangères à l'acte d'adjudication publique, le notaire PERSONNE2.) ne peut être débiteur d'une l'obligation d'information et de conseil à leur égard.

Bien qu'étant étranger à l'acte, il est admis qu'un tiers puisse invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé un dommage.

S'agissant en l'espèce de la preuve du manquement allégué, il y a lieu de relever que le notaire PERSONNE2.) sur qui pèse la charge de la preuve, n'établit, ni même n'allègue avoir satisfait à son obligation d'informer PERSONNE5.) des conséquences de la promesse de porte-fort contenu à l'acte litigieux, étant précisé que l'allégation par le notaire de l'existence d'une ratification tacite de la part des PARTIES DEMANDERESSES

pour échapper à sa responsabilité, se heurte à la force de chose jugée qui s'attache à l'arrêt du 31 mars 2021 de la Cour d'appel.

Les éléments qui précèdent, à défaut d'autres éléments, permettent dès lors de retenir que le notaire ne justifie pas avoir valablement exécuté son obligation de conseil et d'information vis-à-vis de PERSONNE5.).

Un manquement du notaire PERSONNE2.) à son obligation d'information et de conseil à l'égard de PERSONNE5.) s'avère dès lors établi.

Ceci étant, les PARTIES DEMANDERESSES, qui ne sont pas parties à l'acte litigieux et envers lesquelles le notaire PERSONNE2.) n'était donc tenu d'aucun devoir d'information et de conseil, n'établissent pas que le manquement qu'ils reprochent à cette dernière, soit à l'origine du préjudice qu'elles invoquent.

En effet, en application de la théorie de la causalité adéquate, il y a lieu de retenir que l'annulation de l'adjudication publique, en raison du défaut de ratification de la promesse de porte-fort, est imputable aux seules PARTIES DEMANDERESSES qui n'ont pas ratifié l'acte, quelles qu'en soit les raisons, ce qui rompt tout lien de causalité entre l'annulation de l'adjudication et le comportement du notaire. En effet, même éclairé sur le contenu et les effets de ses engagements, PERSONNE5.) n'avait pas l'obligation de conclure lui-même l'acte, son engagement étant indépendant de l'acte de ratification du tiers qui appartenait en l'occurrence aux seules PARTIES DEMANDERESSES.

Le préjudice dont elles se plaignent qui trouve ainsi sa cause directe dans le seul défaut de ratification de leur part, c'est-à-dire un événement dépendant uniquement de leur volonté, ne constitue dès lors pas un préjudice indemnisable.

Les conditions d'une responsabilité délictuelle du notaire PERSONNE2.) ne sont dès pas établies.

La faute du notaire n'étant pas à l'origine de l'annulation de l'adjudication publique du 19 octobre 2016, les PARTIES DEMANDERESSES ne sont pas non plus fondées à solliciter le remboursement des frais exposés sur base des dispositions de l'article 14 du Règlement grand-ducal du 24 juillet 1971 portant révision du tarif des notaires qu'elles invoquent.

En conséquence, les PARTIES DEMANDRESSES seront à débouter de leur demande en réparation.

2. Quant aux demandes accessoires

- Sur l'indemnité de procédure

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, « *lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non*

comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. »

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

En l'espèce, le notaire PERSONNE2.) ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande sur cette base sera rejetée.

Au vu de l'issue du litige, la demande analogue des parties demanderesses sera également rejetée.

- Sur les frais et dépens de l'instance

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée* ».

En l'espèce, les PARTIES DEMANDERESSES succombant à l'instance, seront à condamner *in solidum* aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Claude SCHMARTZ qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

- Sur 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.

Au vu de l'issue du litige, la demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement est sans objet.

Par ces motifs

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

déboute PERSONNE1.), la société anonyme SOCIETE1.) SA et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de leurs demandes indemnitaires,

déboute PERSONNE1.), la société anonyme SOCIETE1.) SA et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de leurs demandes au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déboute le notaire Maître PERSONNE2.) de sa demande au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne *in solidum* PERSONNE1.), la société anonyme SOCIETE1.) SA et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance avec distraction en faveur de Maître Claude SCHMARTZ qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

déclare sans objet la demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.