A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, onze novembre deux mille neuf.

Numéro 33564 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Patrick KELLER, greffier.

E n t r e :

A, (…), demeurant à (…),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg en date du 26 mars 2008,

comparant par Maître Roy REDING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) B, (…), demeurant à (…),

intimée aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Henri FRANK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) C, (…), et son épouse,

3) D, (…),

les deux demeurant ensemble à (…),

comparant par Maître Monique WATGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Par exploits d'huissier des 13 et 15 novembre 2000 les époux C-D ont fait donner assignation à E et au notaire A à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour se voir dire que l'action en revendication des parcelles sises à (…) au lieu-dit «… » est fondée, pour E s'entendre dire que les demandeurs sont les seuls et véritables propriétaires des terrains en question et que l'acte de vente du 15 juillet 1999 est dénué de tout effet juridique et, pour le notaire A, s'entendre dire qu'il s'est rendu coupable d'une omission fautive inhérente à son devoir de conseil et pour s'entendre condamner au paiement d'une somme de 410.160.- francs à titre de dommages et intérêts.

Par jugement du 1er mars 2004 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré l'action en revendication recevable et a rouvert les débats afin de permettre aux parties de verser le contrat de vente du 15 juillet 1999 invoqué à l'appui de leurs prétentions et afin de permettre à E de préciser ses demandes dans leur dernier état et d'expliquer en droit les demandes à l'encontre des parties en cause.

Par jugement du 9 mars 2005 le tribunal d'arrondissement a déclaré l'action en revendication des époux C-D fondée en ce qui concerne la nue-propriété des terrains en cause, a dit qu'ils sont les nus-propriétaires des terrains inscrits au cadastre de la commune de (…), sous les numéros (…), au lieu-dit «…» d'une contenance totale de 170 ares et 50 ca, a réservé l'action en revendication des époux C-D en ce qui concerne l'usufruit des terrains en cause, a déclaré irrecevable la demande en annulation de la vente du 15 juillet 1999 formulée par le notaire A, a révoqué l'ordonnance de clôture et a rouvert les débats sur tous les aspects du litige afin de permettre aux parties d'examiner la régularité de la demande en annulation de la vente formulée par E au regard des dispositions de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

Par jugement du 18 avril 2007 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit que les époux C-D sont les propriétaires des terrains inscrits au cadastre de la commune de (…), terrains plus amplement spécifiés au dispositif dudit jugement, a déclaré irrecevable la demande en annulation de la vente du 15 juillet 1999 formulée par B, a dit que la responsabilité du notaire A est engagée à l'égard des époux C-D, a condamné le notaire A à payer aux époux C-D la somme de 2.500 € avec les intérêts compensatoires au taux de 2,5 % à partir du 15 juillet 1999 jusqu'au 17 avril 2007 et avec les intérêts moratoires au sens des articles 14 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir du 18 avril 2007 jusqu'à solde, a déclaré non fondée la demande en indemnisation du préjudice matériel, a dit que la responsabilité du notaire A est engagée à l'égard de B, a déclaré la demande de B d'ores et déjà fondée en ce qui concerne la fraction du prix de vente et des accessoires de la vente relative au transfert de la nue-propriété des terrains, a déclaré la demande de B relative aux frais d'acte portant annulation de la vente non fondée, a révoqué

l'ordonnance de clôture du 15 novembre 2006 et a rouvert les débats sur tous les aspects non tranchés du litige, a rejeté l'action récursoire dirigée par le notaire A contre B et a rejeté la demande des époux C-D sur base de l'article 240 du NCPC.

Le notaire A a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier du 26 mars 2008.

Il demande à la Cour de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu sa responsabilité à l'égard de B et en ce qu'il a rejeté l'action récursoire dirigée par lui contre B, de le décharger de toute condamnation à l'égard de B, de déclarer l'action récursoire dirigée contre B recevable et fondée, partant de condamner B à le tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre, au besoin de débouter les intimés de leur demande et de condamner B à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 €.

L'appelant soutient en premier lieu que les juges de première instance ont à tort retenu sa responsabilité à l'égard de B et déclaré la demande de celle-ci d'ores et déjà fondée en ce qui concerne la fraction du prix de vente et des accessoires de la vente relative au transfert de la nue-propriété des terrains dès lors que B qui est légataire universel de feu E ne peut invoquer un quelconque préjudice tiré du règlement par ce dernier du prix de vente ou d'une partie du prix de vente dans la mesure où cette somme correspondant à 800.000.- francs luxembourgeois, soit 19.831,48 €, lui est remboursée sur le passif de la succession de feue F.

Il soutient encore que les juges de première instance ont à tort rejeté la demande récursoire dirigée contre B dès lors que cette dernière, en sa qualité d'héritière de la défunte, devrait supporter les conséquences des actes accomplis par feue F qui serait la principale responsable.

Les époux C-D demandent acte qu'ils se rapportent à la sagesse de la Cour en ce qui concerne la recevabilité de l'appel en la pure forme et qu'ils se rapportent à la sagesse de la Cour quant au fond en ce qui concerne la pertinence et le bien-fondé, en fait et en droit, des moyens d'appel soulevés eu égard au fait que les points du jugement de première instance entrepris par l'appel leur sont étrangers. Ils sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 €.

B demande à la Cour de constater que la responsabilité du notaire se trouve engagée pour avoir rédigé un acte de vente en date du 15 juillet 1999 inefficace en qui concerne le transfert de la nue-propriété, de constater que la déclaration de succession rectificative du 20 juillet 2001 au profit de E ne mentionnait pas les biens remboursés compris dans le montant de 800.000.- francs, de constater dès lors qu'elle n'a pas été remboursée par l'acquéreur sur le passif de la succession de feue F, de dire qu'elle a bel et bien subi un préjudice, partant de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

Elle demande encore à la Cour de constater que c'est à bon droit que les juges de première instance ont rejeté purement et simplement l'action récursoire du notaire A en ce qui celui-ci n'a pas rapporté la preuve qu'il avait soumis un acte d'annulation à feu E, de dire qu'en l'absence de toute preuve en ce sens il n'y a pas lieu de faire droit à la demande récursoire du notaire A, partant de confirmer encore le jugement entrepris sur ce point.

B demande enfin acte qu'elle formule une demande reconventionnelle tendant à voir condamner l'appelant sur base de l'article 240 du NCPC au paiement du montant de 1.500 € ainsi qu'au paiement de la somme de 1.000 € sur base de l'article 6.1 du code civil en ce que la procédure d'appel est manifestement abusive et vexatoire.

Le notaire A demande à la Cour de constater que B ne subit aucun préjudice résultant de l'acte de vente litigieux dès lors que la part du prix de vente réglée inutilement par E a déjà été remboursée sur le passif de la succession de F, de lui donner acte qu'il conteste tant la demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure que la demande basée sur l'article 6.1 du code civil, partant de dire ces demandes ni fondées ni justifiées.

L'appel est recevable pour avoir été interjeté dans les formes et délai de la loi.

Le jugement de première instance est uniquement entrepris en ce qu'il a retenu la responsabilité du notaire A à l'égard de B et en ce qu'il a rejeté l'action récursoire dirigée par le notaire contre B.

Quant à la demande de B

C'est à bon droit et par des motifs que la Cour adopte que les juges de première instance ont dit que le notaire A a agi avec légèreté dans la recherche des informations nécessaires pour assurer l'efficacité de l'acte envisagé et qu'il a manqué à son obligation de vérifier le titre de propriété de feue Madame F, avant d'acter la vente du 15 juillet 1999 de sorte qu'il est responsable du préjudice causé par cet acte inefficace à B en sa qualité de légataire universel de feu E.

Il résulte d'une déclaration rectificative du 20 juillet 2001 concernant la succession de F que le passif de la succession comprend «le remboursement à E de la somme de 800.000 LUF, représentant le prix de vente de divers immeubles vendus à E lesquels n'appartenaient plus à Madame F au moment de la vente du 15 juillet 1999, documentée par Maître A ».

Les immeubles y visés sont ceux ayant fait l'objet de la vente dont la Cour a à connaître. En effet non seulement le prix de vente de 800.000.- LUF correspond à celui auquel les immeubles faisant l'objet du présent litige ont été vendus mais encore la date de la vente et le nom du notaire sont identiques.

Il ne résulte pas des éléments soumis à la Cour quand le montant de 800.000.- LUF a été remboursé à E. Cette date a cependant son importance dans la mesure où B réclame le paiement du montant de 800.000.- LUF, avec les intérêts légaux à partir du 15 juillet 1999.

Il y a partant lieu d'inviter les parties à renseigner la Cour sur la date exacte à laquelle le montant de 800.000.- LUF a été remboursé par la succession de F.

Comme B ne se contente pas de réclamer le paiement du montant de 800.000.- LUF mais également le paiement de la somme de 1.986,40 € correspondant aux frais accessoires de la vente mais que l'acte de vente était seulement inefficace en qui concerne le transfert de la nue-propriété de sorte que le montant de 800.000.- LUF remboursé à E peut le cas échéant avoir été suffisant pour le dédommager entièrement, les parties voudront également renseigner la Cour sur la fraction du prix de vente représentant l'usufruit qui a valablement pu être transféré et faire une ventilation des frais accessoires de la vente en indiquant les frais qu'aurait entraînés le seul transfert de l'usufruit.

Quant à la demande récursoire du notaire A

La demande du notaire A tend à la condamnation de B à le tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre au motif que E aurait refusé de signer un acte d'annulation de la vente préparé par ses soins et au motif qu'en tant que héritière de feue F elle devrait être condamnée à supporter les conséquences des actes accomplis par cette dernière qui serait la seule responsable pour avoir vendu un immeuble ne lui appartenant plus en pleine propriété.

Il n'est pas établi que E ait refusé de signer un acte d'annulation de la vente que le notaire A aurait dressé.

Le notaire A a d'autre part par sa faute consistant à ne pas vérifier le titre de propriété de feue F causé seul le préjudice subi par les époux C-D et feu E. En effet quelles que soient les déclarations de la partie venderesse, il lui incombait de vérifier lui-même le titre de propriété, vérification qui lui aurait immédiatement permis de constater que feue F n'était plus propriétaire en pleine propriété de l'immeuble qu'elle voulait vendre.

Il s'ensuit que la demande récursoire du notaire A a été rejetée à bon droit.

Le jugement entrepris est partant à confirmer sur ce point.

P a r c e s m o t i f s :

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel en la forme ;

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré non fondée la demande récursoire du notaire A ;

pour le surplus et avant tout autre progrès en cause :

invite les parties A et B à

1) renseigner la Cour sur la date exacte à laquelle le montant de 800.000.- LUF a été remboursé par la succession de F et sur la fraction du prix de vente représentant l'usufruit qui a valablement pu être transféré ;

2) opérer une ventilation des frais accessoires de la vente en renseignant la Cour sur le montant exact des frais accessoires qu'aurait entraînés le seul transfert de l'usufruit ;

dit que l'instruction de l'affaire se poursuivra sous le contrôle du magistrat de la mise en état ;

réserve les dépens.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.