- A r r ê t c i v i l -

Audience publique du mercredi, douze mai deux mille dix

Numéro 32451 du rôle

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Antoinette PASCUCCI, greffier.

E n t r e :

A, médecin spécialiste, demeurant à (…),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg en date du 08 février 2007,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) B, pris en sa qualité d'héritier de la dame X, veuve Y, sans état, née le (…) à (…), ayant demeuré à L(…)et en sa qualité de mandataire de la dame X,

2) C, épouse B, les deux demeurant ensemble à (…), mariés sous le régime de la communauté universelle,

intimés aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Mike ERNIQUIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,
3) D, demeurant à (…),

intimé aux fins du prédit exploit THILL,

qui n'a pas constitué avocat à la Cour**,**

4) E, demeurant à (…)

intimé aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Sylvain L'HOTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

5) F, demeurant à (…),

intimé aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Alex KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

6) G, et son épouse,

7) H, les deux demeurant ensemble à demeurant à (…)

intimés aux fins du prédit exploit THILL

comparant par Maître Luc TECQMENNE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Revu l'arrêt de la Cour du 1er avril 2009 ayant entre autres ordonné avant tout autre progrès en cause l'audition des témoins T1, T2 et T3 et ayant enjoint à E et aux époux B-C de verser le compromis de vente conclu en date du 28 octobre 2003.

Vu le résultat des enquête et contre-enquête auxquelles il fut procédé les 4 juin 2009 et 9 juillet 2009 en exécution du susdit arrêt.

A demande à la Cour de statuer conformément aux conclusions prises antérieurement. Il estime qu'il est prouvé par les dépositions recueillies qu'il a effectué toutes les démarches utiles et nécessaires pour finaliser les actes de vente de même qu'il est établi par la déposition du témoin T3 que E avait connaissance avant la vente des compromis de vente signés entre lui et B.

E maintient les conclusions antérieurement notifiées en cause aux termes desquelles il affirme n'avoir pas eu connaissance des compromis de vente litigieux signés entre A et les époux B-C; que la date à prendre en considération aux fins de retenir sa bonne foi et la possibilité d'invoquer à son profit les règles de la publicité foncière est celle du 28 octobre 2003, date à laquelle il a conclu le compromis de vente avec B-C et non celle du 10 décembre 2003, date de la passation de l'acte notarié ; que si le témoin T3a déclaré que E a répondu affirmativement à la question lui posée par A s'il connaissait l'existence des compromis de vente conclus entre ce dernier et B-C, il a cependant ajouté que E n'a pas dit à partir de quelle date il avait eu connaissance des compromis de vente en question et qu'il ne pouvait pas dire ce que A, qui avait encore demandé à E pourquoi il avait fait l'achat des appartements en sachant qu'il y avait les compromis, entendait par l'achat des appartements, c'est-à-dire s'il s'agissait de la date d'achat des appartements suivant compromis de vente du 28 octobre 2003 ou de la date d'achat des appartements suivant acte notarié du 10 décembre 2003.

E affirme n'avoir eu à la date du 28 octobre 2003 aucune connaissance des compromis de vente signés par A, aucun élément du dossier n'étant venu établir une quelconque mauvaise foi dans son chef.
Les époux B-C demandent à la Cour d'écarter les dépositions des témoins T2et T1sinon de les considérer avec circonspection.
Ils estiment qu'A n'a pas accompli les formalités nécessaires à la réalisation des ventes immobilières en se contentant de passer quelques appels téléphoniques au notaire. Ils contestent par ailleurs avoir eu après la mise en demeure le moindre contact avec A; qu'en se refusant de respecter la procédure usuelle, A aurait démontré sa mauvaise foi et/ou ses carences à remplir ses obligations, non seulement pour les biens visés dans la mise en demeure mais aussi pour les autres lots de l'immeuble, à savoir les lots 26 et

28, un tel comportement rendant impossible le maintien d'une relation d'affaires et de tous les compromis de vente existants.
Ils font encore valoir qu'A s'est contenté de verser un accord de principe de sa banque, accord qui ne constitue pas une offre ferme et inconditionnelle susceptible de lever la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire.
F demande à la Cour de rejeter les dépositions des témoins T2, T3et T1 comme n'étant ni pertinentes ni concluantes et de statuer pour le surplus conformément aux conclusions prises antérieurement en cause.

<u>Quant à la demande en annulation des actes de vente reçus par le notaire F en date des 10 décembre 2003, 29 décembre 2003 et 19 janvier 2004</u>

E a acquis les appartements litigieux aux termes d'un compromis de vente signé en date du 28 octobre 2003.

La Cour a retenu dans son arrêt du 1er avril 2009 que la connaissance par un acquéreur d'immeuble de l'existence d'une première cession qui lui interdit d'invoquer à son profit les règles de la publicité foncière, doit être appréciée à la date de l'acte d'acquisition ; cette appréciation doit être faite lorsque l'acte d'acquisition a été passé sous seing privé à la date de cet acte et non ultérieurement lors de la signature de l'acte authentique ou de l'accomplissement subséquent des formalités de publicité foncière.

Le témoin T3a lors de son audition du 4 juin 2009 déclaré que E avait au cours d'un entretien téléphonique qu'il a eu en date du 28 janvier 2004 avec A répondu affirmativement à la question lui posée par l'appelant s'il avait connaissance de l'existence d'un compromis de vente entre A et B-C et que, interrogé par A pourquoi il avait alors fait l'achat des appartements, il avait répondu : « Vous êtes étonné ? Demandez-le au propriétaire. » Le témoin a encore déclaré que E ne lui avait pas dit à partir de quelle date il a eu connaissance des compromis de vente passés entre A et B-C et qu'il ne pouvait pas dire ce que A entendait par l'achat des appartements, en d'autres termes s'il s'agissait de la date d'achat des appartements suivant compromis de vente du 28 octobre 2003 ou de la date d'achat des appartements suivant acte notarié du 10 décembre 2003.

Le témoin T2 a pour sa part déclaré lors de sa déposition devant la Cour que le notaire F avait répondu à son frère qu'il avait pris ses précautions et qu'il avait demandé aux parties contractantes de signer un papier comme quoi elles étaient au courant de l'existence des compromis de vente antérieurs passés entre B-C et A.

Le document dont parle le notaire F et dont l'existence est contestée par E ne figure pas parmi les pièces versées à la Cour.

Même à supposer qu'un tel document existe, la signature de ce document serait intervenue seulement lors de la passation de l'acte notarié en date du 10 décembre 2003 et n'est partant pas de nature à prouver la connaissance par E de l'existence des compromis de vente passés avec Alors de la signature du compromis de vente conclu avec B-C en date du 28 octobre 2003.

Il n'est d'autre part pas prouvé, comme l'affirme A, qu'il existait une collusion entre E et D en vue de l'évincer.

Il n'est partant pas établi que E avait connaissance des compromis de vente signés par A à la date du compromis de vente conclu le 28 octobre 2003 avec B-C.

Il s'ensuit que la demande principale d'A n'est pas fondée dans la mesure où elle tend à voir déclarer nulles les ventes conclues entre les époux B-C et E et entre E et D.

Le jugement entrepris est partant à confirmer, quoique pour d'autres motifs, sur ce point.

<u>Quant à la demande en obtention de dommages et intérêts dirigée contre les époux B-C</u>

La Cour a dans son arrêt du 1er avril 2009 retenu que B-C avait adressé par courrier du 10 octobre 2003 une mise en demeure à A en ce qui concerne les appartements n° 030 et 019 mais que les parties étaient en désaccord sur la question de savoir si A avait donné suite à cette mise en demeure.

Les époux B-C demandent à la Cour d'écarter sinon de considérer avec circonspection les dépositions des témoins T2 et T1au motif que T2 est le frère du demandeur A et que T1 est en relation d'affaires très étroite avec A.

La circonstance que le témoin T2 est le frère d'A et que le témoin T1 se trouve en relation d'affaires très étroite ne permet pas, pour ces seules raisons, d'écarter leurs dépositions, la procédure des reproches étant abolie. Les tribunaux apprécient librement la sincérité des témoins. Ils peuvent écarter un témoignage qui paraît égaré par l'animosité et qui n'offre pas de garanties suffisantes d'objectivité. En l'espèce il n'existe aucune raison valable de douter de l'objectivité des témoins de sorte qu'il n'y a pas lieu d'écarter leurs témoignages ni de les considérer avec circonspection.

Il résulte des dépositions des témoins T1 et T2 qu'A a pris contact au téléphone avec B-C suite à la mise en demeure lui envoyée par courrier du 10 octobre 2003. Lors de cet entretien téléphonique B-C a assuré à A qu'ils

allaient passer devant notaire pour signer les actes notariés et qu'il allait informer le notaire de bien vouloir fixer une date pour la passation des actes notariés.

Les époux B-C n'étaient partant pas en droit d'admettre qu'A avait renoncé à l'acquisition des appartements et que les compromis de vente du 8 février 2002 étaient devenus caducs.

Il importe peu dans ce contexte de savoir si A avait également contacté l'étude du notaire F dans les jours suivant la réception de la mise en demeure. En effet du moment qu'A avait clairement fait part au vendeur de son intention de passer devant notaire et que B-C lui avait assuré qu'il allait contacter le notaire, il n'avait pas à informer également le notaire de son intention de donner suite à la mise en demeure lui adressée.

L'argumentation des époux B-C concernant la condition suspensive de l'obtention d'un prêt est à rejeter dès lors que la Cour a déjà toisé cette question par son arrêt du 1er avril 2009 en retenant que la condition suspensive de l'obtention d'un prêt se trouvait réalisée pour la vente des lots 19, 26, 28 et 30 et qu'A n'est pas en faute de ne pas avoir informé les vendeurs de l'obtention d'un prêt, une telle obligation n'étant imposée ni par une disposition légale ni par une stipulation expresse du compromis de vente.

En revendant les appartements qu'ils avaient vendus auparavant à A à une tierce personne, les époux B-C ont commis une faute de nature à engager leur responsabilité contractuelle.

Quant à la demande en obtention de dommages et intérêts dirigée contre le notaire F

Il est de principe que 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. 1re 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.

Si le notaire agit dans le cadre de l'exercice normal de ses fonctions d'officier public, la responsabilité qu'il encourt pour les faits fautifs inhérents à sa profession et à l'acte qu'il reçoit en sa qualité d'officier public est de nature délictuelle ou quasi-délictuelle (Cour d'appel, 4 février 1999, n° 21389 et 21539 du rôle ; 13 juillet 2005, n° 29360 du rôle ; 16 avril 2008, n° 31342, 31524 et 31885 du rôle).

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).

Il résulte en l'espèce de la déposition du témoin T2 que le notaire F a, lors d'un entretien téléphonique qu'il a eu avec son frère, confirmé avoir eu le 8 décembre 2003 une entrevue avec A dans le bureau de ce dernier, entrevue lors de laquelle il lui a déclaré qu'il n'avait pas de soucis à se faire en ce qui concerne la passation des actes de vente, qu'il croyait que les appartements qui allaient être vendus le 10 décembre 2003 étaient d'autres appartements

que ceux qu' A avait achetés, et qu'il s'est seulement rendu compte le jour même de la passation des actes notariés qu'il s'agissait en fait des mêmes appartements.

Le témoin T1 a de son côté déclaré avoir également assisté à l'entretien téléphonique qu'A a eu avec le notaire F et avoir entendu ce dernier dire qu'il avait été le 8 décembre 2003 dans le bureau d'A et qu'il lui avait lors de cette entrevue déclaré qu'il n'avait pas de soucis à se faire.

Il résulte de ces dépositions, dépositions qui ne se trouvent pas énervées par celle du témoin T4, entendu lors de la contre-enquête, que le notaire F savait au plus tard le 10 décembre 2003, jour de la passation des actes notariés, qu'A était encore intéressé à l'achat des appartements litigieux.

Il ne pouvait pas se contenter des explications fournies par D et par les époux B-C mais devait se renseigner auprès d'A sur la véracité des déclarations de ces derniers et refuser de prêter son concours pour dresser les actes notariés concernant les ventes conclues entre les époux B-C et E.

La responsabilité délictuelle du notaire se trouve partant engagée en ce qui concerne la vente des lots n° 19, 26, 28 et 30.

Quant à la demande en obtention de dommages et intérêts dirigée contre E

La demande en dommages et intérêts dirigée contre E a été à bon droit déclarée non fondée dès lors qu'il n'est pas établi, ainsi qu'il résulte des développements faits ci-avant, que E ait eu connaissance des compromis de vente signés par A à la date du compromis de vente conclu le 28 octobre 2003 avec B-C.

Quant à la demande dirigée contre D

C'est à bon droit et par des motifs que la Cour adopte que les juges de première instance ont déclaré la demande dirigée contre D non fondée sur la base contractuelle.

C'est également à bon droit et par des motifs que la Cour adopte que les premiers juges ont déclaré la demande non fondée sur base des articles 1382 et suivants du code civil.

Le jugement entrepris est encore à confirmer, par adoption des motifs des juges de première instance, en ce qu'il a déclaré la demande en remboursement du montant de 62.250 euros dirigée contre D non fondée.

Quant au préjudice allégué par A

A soutient qu'il a subi un manque à gagner de 734.468 euros du fait qu'il aurait pu réaliser un gain de l'ordre de 1.400 euros/mètre carré en revendant les appartements. Il réclame encore un montant de 25.000 euros à titre de préjudice moral pour les démarches qu'il a dû entreprendre pour faire valoir ses droits.

Selon A les compromis de vente signés par lui prévoyaient des prix moyens d'acquisition d'environ 1.100 euros/mètre carré et le prix moyen lors de la revente du lot n° 30 par E aux époux G-H était de l'ordre de 2.500 euros/mètre carré de sorte qu'il aurait pu réaliser sans problème un gain pour ces acquisitions de l'ordre de 1.400 euros/mètre carré, soit compte tenu de la surface vendue, une plus-value de 734.468 euros ; que la motivation des juges de première instance qu'il n'aurait pas démontré l'existence d'un projet immobilier justifiant le montant de sa demande serait erronée dès lors qu'en vertu de la théorie de la perte d'une chance il aurait seulement à démontrer que la chance perdue était réelle et sérieuse, preuve qui serait rapportée en l'espèce étant donné que les documents versés par lui démontreraient à suffisance qu'il aurait pu revendre le bien acquis à un prix supérieur de 2.500 euros/ mètre carré.

En matière d'indemnisation de la perte d'une chance le demandeur n'a pas à établir que l'événement dont il se plaint de la non-réalisation se serait effectivement réalisé si la faute du responsable n'avait pas été commise ; qu'il a seulement à établir qu'il avait des chances réelles et sérieuses que l'événement se produise et qu'il rapporte cette preuve en soumettant à la juridiction saisie les éléments dont résulte la réalité de la chance.

En l'espèce il ne résulte pas des éléments soumis à la Cour qu'A avait voulu acheter les appartements pour les revendre; même à supposer que telle ait été son intention, on peut légitimement admettre qu'il a pu investir l'argent qu'il entendait dépenser pour l'acquisition des appartements litigieux dans l'achat d'autres appartements lui permettant de réaliser un bénéfice de la même grandeur que celui qu'il affirme n'avoir pas pu réaliser en l'espèce de sorte que la perte de chance alléguée laisse d'être établie.

La Cour admet cependant que l'éviction d'A pour l'achat des lots n° 19, 26, 28 et 30 lui a causé un préjudice moral consistant dans les démarches qu'il a dû entreprendre pour faire valoir ses droits concernant les appartements vendus par les époux B-C. La Cour évalue ce préjudice ex aequo et bono à la somme de 5.000.-euros, montant au paiement auquel il y a lieu de condamner les époux B-C et le notaire F in solidum.

<u>Quant à l'appel incident de E</u>

Les juges de première instance ont à bon droit déclaré non fondée, par des motifs que la Cour adopte, la demande reconventionnelle de E en

réparation du manque à gagner subi du fait de l'impossibilité de donner en location les appartements n° 19 et 26.

E n'a en effet prouvé ni qu'il n'a pas donné en location les deux appartements ni, à supposer que tel soit le cas, qu'il ait eu l'intention de les donner en location et qu'il ait été empêché de le faire en raison de l'action intentée contre lui par A.

C'est encore à bon droit et par des motifs que la Cour adopte que les juges de première instance ont déclaré non fondée la demande reconventionnelle de E en obtention de dommages et intérêts d'un montant de 2.500 euros du chef de procédure abusive et vexatoire.

L'appel incident de E est partant à déclarer non fondé.

Les époux B-C sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 15.000 euros.

Comme ils succombent et doivent supporter l'intégralité des dépens de l'instance d'appel, leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

A demande à la Cour de condamner les époux B-C, F, E et D à lui payer une indemnité de procédure de 20.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Eu égard aux circonstances de l'espèce cette demande est à déclarer fondée pour le montant de 2.500 € à l'égard des époux B-C et de F. Elle est à déclarer non fondée en ce qui concerne les autres parties au vu de l'issue du litige.

E réclame une indemnité de procédure de 1.000 euros pour la première instance et de 2.500 euros pour l'instance d'appel.

Cette demande est à déclarer non fondée dès lors dès lors qu'il ne paraît pas inéquitable de laisser à charge de E les frais exposés par lui et non compris dans les dépens.

Par ces motifs :

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

statuant en continuation de l'arrêt du 1er avril 2009 ;

dit l'appel principal d'A partiellement fondé ;

dit les appels incidents non fondés ;

réformant :

condamne les époux B-C et F in solidum à payer à A le montant de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts, ce montant avec les intérêts légaux à partir du 29 mars 2004 jusqu'à solde;

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré non fondées les demandes dirigées contre E et D et les demandes reconventionnelles de E;

condamne les époux B-C et F in solidum à payer à A une indemnité de procédure de 2.500 euros ;

dit la demande d'A en obtention d'une indemnité de procédure non fondée pour le surplus ;

déboute E de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure de 1.000 euros pour la première instance et de 2.500 euros pour l'instance d'appel ;

condamne A aux frais et dépens des demandes dirigées contre E et D dans les deux instances et en ordonne la distraction au profit de Maître Sylvain L'HOTE, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance ;

condamne les époux B-C et F aux frais et dépens des demandes dirigées contre eux dans les deux instances.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence d'Antoinette PASCUCCI, greffier.