

LA COUR DE CASSATION :

Ouï la conseillère Marie-Paule Engel en son rapport et sur les conclusions du premier avocat général Eliane ZIMMER ;

Vu le jugement attaqué rendu le 21 juin 2005 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière civile et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 26 octobre 2006 par X.) et déposé le 10 novembre 2006 au greffe de la Cour ;

Sur les faits :

Attendu, selon le jugement attaqué, que le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière civile, avait dit non fondées les demandes, principale du notaire X.) tendant au remboursement par la SOCIÉTÉ 1 de frais d'enregistrement exposés par lui et reconventionnelle de la SOCIÉTÉ 1 s.à r. l. tendant à l'allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive ; que sur recours principal de X.) et incident de la SOCIÉTÉ 1, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, confirma le jugement entrepris et dit non fondée la demande de la SOCIÉTÉ 1 en allocation de dommages et intérêts pour appel abusif, lui alloua une indemnité de procédure et débouta X.) de sa demande basée sur l'article 240 du NCPC ;

Sur le premier moyen de cassation :

tiré « de la violation de la loi, in specie par fausse application sinon par fausse interprétation des dispositions de l'article 1998 du Code Civil, en ce que le jugement attaqué a retenu qu'aucune relation contractuelle n'existait entre le notaire et son client alors qu'ils sont liés par un contrat de mandat, AUX MOTIFS QUE le notaire doit être considéré comme le mandataire de son client au sens de l'article 1998 du Code Civil ; qu'à ce titre, le notaire a été chargé par son client d'effectuer tous les actes nécessaires ou utiles à l'achat du bien immobilier concerné ; que le notaire est notamment chargé d'effectuer les recherches hypothécaires pour le compte de son client ; que sur base du compromis de vente signé entre la SOCIÉTÉ 1 Sàrl en qualité d'acheteur et Monsieur Y.) en qualité de vendeur, le notaire a contacté les administrations compétentes pour effectuer ces recherches en leur transmettant une copie du compromis signé ; que suite à la volonté de son client de se substituer à titre personnel en qualité

d'acheteur, l'acte final de vente a été passé par devant le notaire en date du (...) 2003 avec Monsieur Z.) en qualité d'acheteur et Monsieur Y.) ; que pour autant l'administration fiscale avait connaissance du compromis valant vente et qu'en application de l'article article 22, loi du 22 frimaire an VII, code fiscal volume V, titre II, chapitre III, section II, paragraphe V, I), a), le compromis de vente devait être enregistré dans les trois mois de sa signature, sauf à payer un double droit ; qu'en sa qualité de mandataire, le notaire a payé les droits d'enregistrement pour le compte de son client la SOCIÉTÉ 1 Sàrl afin de lui éviter la condamnation au paiement du double droit ; qu'en application de l'article 1999 du Code Civil, le mandant a l'obligation de rembourser au mandataire les avances et frais que celui-ci a faits pour l'exécution de son mandat ; qu'en statuant sur la base de l'article 1251 3° du Code Civil, la Cour a considéré qu'aucune relation contractuelle n'existait entre le notaire et la SOCIÉTÉ 1 Sàrl ; qu'en statuant ainsi, la Cour a méconnu la relation contractuelle qui existe entre le notaire et son client ; que la décision critiquée encourt donc la cassation » ;

Mais attendu que le moyen procède d'une lecture incorrecte de l'arrêt ; que les juges du fond n'ont pas retenu qu'il n'existait pas de relation contractuelle entre le notaire et son client ;

D'où il suit que le moyen est sans fondement ;

Sur les deuxième et troisième moyens de cassation pris ensemble :

tirés, **le deuxième**, « de la violation de la loi, in specie par fausse application sinon par fausse interprétation des dispositions de l'article 1251, 1° du Code Civil, en ce que le jugement attaqué a retenu que X.) n'était pas dans l'obligation de procéder à l'enregistrement du compromis du (...) 2003 de sorte qu'il ne saurait bénéficier de la subrogation légale, AUX MOTIFS QUE, tels que ceux-ci résultent du jugement en appel, << en ce qui concerne, d'autre part, plus particulièrement l'article 1251 alinéa 3 du code civil, il convient de rappeler que ce n'est que lorsque le solvens (i ; e ; X.) ne peut pas se soustraire juridiquement au paiement d'une dette qui ne incombe pas définitivement qu'il est équitable de le subroger dans les droits du créancier (cf Répertoire Dalloz Civil, verbo Subrogation Personnelle, n°78) >> ; (---) << l'obligation d'enregistrer un écrit privé n'incombe nullement au notaire puisque ce dernier est, par hypothèse, étranger aux actes sous seings privés. C'est en effet aux parties de procéder à l'enregistrement de ces actes, car les notaires ne sont tenus de soumettre à l'enregistrement que les actes qui ont reçus devant eux et par leur ministère le caractère authentique (cf Code de l'Enregistrement annoté par MM Dalloz, Paris 1878, n °251) >>, ALORS QUE les règles de la subrogation tirées de l'article 1251 3° du Code Civil imposent que celui qui paie la dette ait été tenu avec ou pour d'autres au paiement de la dette ; que pour aboutir à la conclusion que le notaire n'était pas tenu de la dette avec ou pour le compte de la Sàrl Société 1, le Tribunal a retenu que les notaires ne sont tenus de soumettre à l'enregistrement que les actes qui ont reçu devant eux et par leur ministère la caractère authentique,

citant le Code de l'Enregistrement annoté par MM Dalloz, Paris 1878, n°251 ; que pourtant, le notaire peut recevoir en dépôt un acte sous signature privée à la condition expresse qu'il ait préalablement été enregistré, à peine d'un euro d'amende et de répondre personnellement du droit (article 42, loi du 22 frimaire an VII, code fiscal volume V, titre II, chapitre XIX, section I, § 1 et 2) ; que dès lors, lorsqu'il accepte le dépôt d'un acte non enregistré, le notaire reçoit par la même implicitement mais nécessairement le mandat au sens de l'article 1991 du Code Civil d'effectuer le dépôt pour le compte des parties, faute de quoi il violerait la prédite disposition et risquerait de répondre personnellement du droit ; que le notaire qui reçoit le compromis de vente de la part des parties à l'acte sous-seing privé devient leur mandataire chargé d'exécuter les obligations légales incombant aux parties pour leur compte ; que l'une des obligations des parties consiste à enregistrer le compromis de vente signé dans les trois mois de sa signature (article 22, loi du 22 frimaire an VII, code fiscal volume V, titre II, chapitre III, section II, paragraphe V, I), a) ; que les parties qui n'exécuteraient pas l'enregistrement dans le délai imparti se trouveraient soumises au paiement d'une amende égale au double du droit normalement fixé ; qu'en tant que mandataire, le notaire qui accepte de recevoir un acte sous seing privé non enregistré a l'obligation de payer les droits d'enregistrement dans les délais légaux et ce pour éviter à ses parties le droit majoré que sa faute éventuelle permettrait de porter à sa charge ; que le notaire se trouvait donc dans l'obligation légale de payer les droits d'enregistrement pour le compte des parties pour éviter toute poursuite à son encontre du chef de faute professionnelle ; qu'en tout état de cause, en acceptant de recevoir un acte sous seing privé non enregistré, le notaire a l'obligation de payer les droits pour le compte de ses mandataires ; que dès lors, la subrogation légale trouve application ; qu'ainsi, en déclarant non fondée la demande de X.) au motif qu'il n'était pas dans l'obligation de procéder à l'enregistrement du compromis du (...) 2003 de sorte qu'il ne saurait bénéficier de la subrogation légale et confirmant quoique partiellement pour d'autres motifs le jugement rendu par le Tribunal de Paix le 5 juin 2004 et portant le numéro 2969/2004, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 14^e chambre siégeant en matière civile et en instance d'appel a violé par mauvaise application les dispositions de l'article 1251, 3^o du Code Civil ; que la décision critiquée encourt donc la cassation » ;

tiré, le troisième, « de la violation de la loi, in specie par fausse application sinon par fausse interprétation des dispositions de l'article 1251, 1^o du Code Civil, en ce que le jugement attaqué a retenu que X.) n'était pas dans l'obligation de procéder à l'enregistrement du compromis du (...) 2003 de sorte qu'il ne saurait bénéficier de la subrogation légale » ; tiré « de la violation de la loi, in specie par fausse application sinon par fausse interprétation des dispositions de l'article 29 de la loi du 22 frimaire an VII, en ce que le jugement attaqué a retenu que la lecture a contrario de cet article permettait d'aboutir à la conclusion que ce n'est pas au notaire qu'incombe l'obligation d'enregistrement, AUX MOTIFS QUE, tels que ceux-ci résultent du jugement en appel, << d'après l'article 29 de la loi citée par X.) (à savoir celle du 22 frimaire an VII, cf Code Fiscal, Volume V, verbo

Enregistrement, Chapitre IV, § 2), il appartient aux parties d'acquitter les droits d'enregistrement des actes sous signature privée qu'elles auront à faire enregistrer. La doctrine explicite ceci en enseignant que l'obligation de faire enregistrer les actes sous-seing privé soumis à la formalité à raison de leur existence même incombe d'une manière indivisible à toutes les parties contractantes (cf. Répertoire Pratique de Droit Belge, verbo Enregistrement, n° 102,). A contrario, ce n'est donc pas au notaire qu'incombe cette obligation >> ; que cet article a pour effet de faire porter l'obligation fiscale sur les parties aux actes sous seings privés qui doivent être enregistrés, et cela même avant que l'acte n'ait été rendu authentique par le ministère d'un notaire ; que pour autant la loi n'interdit pas au notaire de recevoir un tel acte mais que dans ce cas, il pourra, à défaut de paiement du droit par les parties, être personnellement tenu responsable du paiement du droit et soumis à une amende de 1 euro (article 42, loi du 22 frimaire an VII, code fiscal volume V, titre II, chapitre XIX, section I, § 1 et 2) ; qu'en effectuant une lecture a contrario de cet article, le Tribunal retient qu'il empêcherait en tout état de cause au notaire d'être redevable du paiement des droits liés à un acte sous seing privé ; que pourtant, dès lors où un notaire reçoit en dépôt un tel acte, l'article 42 de la loi du 22 frimaire an VII lui imposera le paiement d'une amende de 1 euro et de répondre personnellement du droit ; que dès lors, en retenant que << a contrario, ce n'est donc pas au notaire qu'incombe cette obligation >>, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 14e chambre siégeant en matière civile et en instance d'appel a violé par mauvaise application les dispositions de l'article 29 de la loi du 22 frimaire an VII ; que la décision critiquée encourt donc la cassation » ;

Mais attendu qu'il ne résulte d'aucune pièce de la procédure à laquelle la Cour peut avoir égard ni du jugement attaqué que la partie demanderesse en cassation ait présenté aux juges du fond les moyens actuellement mis en œuvre ; qu'étant ainsi nouveaux et d'autre part mélangés de fait et de droit au regard de l'incidence du dépôt prévu à l'article 42 de la loi du 22 frimaire an VII, ils sont irrecevables ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

condamne X.) aux frais de l'instance en cassation.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Marc SCHLUNGS, en présence de Monsieur Jean ENGELS, avocat général et de Madame Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.