

Arrêt civil.

Audience publique du sept novembre deux mille douze.

Numéro 36075 du registre.

Composition:

Étienne SCHMIT, président de chambre;
Gilbert HOFFMANN, premier conseiller;
Brigitte KONZ, conseillère, et
Jean-Paul TACCHINI, greffier.

E n t r e :

la société SOC.1.) S.A., établie à L-(...),

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice Patrick Kurdyban de Luxembourg du 15 février 2010,

comparant par Maître James Junker, avocat à Luxembourg,

e t :

1. la société B.1.) S.A., établie à L-(...),

intimée aux fins du susdit acte Patrick Kurdyban,

comparant par Maître Mathias Poncin, avocat à Luxembourg,

2. Maître A.), notaire, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du susdit acte Patrick Kurdyban,

comparant par Maître Edmond Lorang, avocat à Luxembourg,

3. B.), indépendant, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du susdit acte Patrick Kurdyban,

comparant par Maître Lex Thielen, avocat à Luxembourg,

4. la VILLE DE X.), y ayant son hôtel de ville, L-(...),

intimée aux fins du susdit exploit Patrick Kurdyban, et aux termes d'un acte de réassignation de l'huissier de justice Martine LISÉ d'Esch-sur-Alzette du 29 mars 2010,

réassignée, ne comparant pas.

LA COUR D'APPEL:

1. La procédure suivie

Par acte d'huissier de justice du 27 mai 2008, la société B.1.) (actuellement la société B.1.), ci-après la société B.1.)) a signifié à la société SOC.1.) un commandement de payer le montant de 462.903,03- euros, dû en vertu d'une ouverture de crédit du 31 mai 2001, consentie par acte notarié. La société B.1.) y a déclaré qu'en application de l'article 879 du nouveau code de procédure civile elle entendait procéder à la vente d'un immeuble affecté en hypothèque par la société SOC.1.), situé à (...).

Le 17 septembre 2008, la société B.1.) a fait signifier à elle-même et à la société SOC.1.) un cahier des charges du 4 septembre 2008 du notaire A.) relatif à la vente publique de cet immeuble et une sommation d'assister à la vente le 21 octobre 2008.

Le 20 octobre 2008, la société SOC.1.) a fait signifier à la société B.1.), à Maître A.) et à la Ville de X.) son opposition au commandement du 27 mai 2008 et à la sommation d'assister à la vente du 17 septembre 2008.

Par le même acte, la société SOC.1.) a donné assignation à la société B.1.) et au notaire A.) à se faire représenter par un avocat devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg. Elle a conclu à l'annulation du commandement et de la sommation d'assister à la vente. Elle aussi demandé au tribunal d'interdire la vente de l'immeuble par voie parée le 21 octobre 2008.

Le 21 octobre 2008, le notaire A.) a procédé à l'adjudication par voie parée à M. B.) de l'immeuble appartenant à la société SOC.1.).

Le 2 janvier 2009, la société SOC.1.) a donné assignation à la société B.1.), à Maître A.) et à B.) afin d'obtenir l'annulation de l'adjudication du 21 octobre 2008.

Par jugement du 16 décembre 2009, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, a rejeté les demandes en annulation du commandement, de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges et d'assister à la vente, ainsi que de l'adjudication elle-même.

Le 15 février 2010, la société SOC.1.) a régulièrement formé appel contre ce jugement, signifié le 19 janvier 2010 par B.).

2. Les significations du commandement et de la sommation d'assister à la vente

La société SOC.1.) conclut à la nullité des significations du commandement du 27 mai 2008 et de la sommation d'assister à la vente du 17 septembre 2008. Elle soutient qu'elle avait son siège à (...), dans l'immeuble faisant l'objet de la procédure de vente. Les deux huissiers ayant signifié les actes connaissaient sa qualité de propriétaire de l'immeuble litigieux.

Suivant la société SOC.1.), dans ces circonstances, les significations auraient dû être faites au siège conformément à l'article 155 du nouveau code de procédure civile, relatif à la signification à personne ou au domicile/siège. Les significations

à domicile inconnu en application de l'article 157 du nouveau code de procédure civile seraient irrégulières et devraient être annulées, en application de l'article 155, dont l'inobservation serait sanctionnée par la nullité prévue à l'article 165 du nouveau code de procédure civile.

La Cour relève que lors des significations critiquées, l'huissier de justice a dressé, tant le 27 mai 2008 que le 17 septembre 2008, un « *procès-verbal de constat de recherche* ». L'huissier y retient qu'il s'est rendu à (...), et que suivant le registre du commerce cette société y a son siège. Il constate, dans son procès-verbal de recherche, qu'il n'a pas trouvé la société SOC.1.) à l'adresse de son siège, que la dénomination sociale de la société n'est inscrite ni sur la sonnette ni sur la boîte aux lettres et que personne n'était sur les lieux pour le renseigner.

Dès lors, l'huissier a pu conclure que la société n'était pas établie à l'adresse de son siège.

Suivant le procès-verbal de recherche, l'huissier a procédé à l'envoi par lettre recommandée et par lettre simple à cette dernière adresse connue de copies des significations et procès-verbaux de recherche des 27 mai et 17 septembre 2008.

N'ayant pas trouvé la société à l'adresse de son siège, l'huissier a eu raison de procéder conformément aux prescriptions de l'article 157 du nouveau code de procédure civile. L'article 155 de ce code ne régit pas les significations à une société qui, suivant les constatations de l'huissier, n'a pas son établissement au lieu de son siège social.

La demande de réformation du jugement basée sur ce moyen de nullité n'est pas fondée.

3. Les significations et sommations du 17 septembre 2008 par le créancier poursuivant

La société SOC.1.) soutient que la signification du cahier des charges et la sommation d'assister à la vente, faites à la requête du créancier poursuivant, la société B.1.), et non à la requête du notaire, qui a rédigé le cahier des charges et procédera à la vente, seraient nulles.

La Cour retient que l'article 879 du nouveau code de procédure civile, relatif à la vente par voie parée, prescrit la sommation des créanciers inscrits sur le bien litigieux ainsi que du débiteur de prendre communication du cahier des charges et d'assister à la vente. Cette disposition ne précise pas que la sommation sera faite par le notaire ayant dressé le cahier des charges.

La finalité de la disposition est notamment de permettre au débiteur de prendre connaissance du cahier des charges, déposé dans l'étude du notaire, et d'assister à la vente de son immeuble. Cette finalité est atteinte, et le débiteur est mis en mesure de préserver ses droits, dès qu'il est sommé de prendre communication du cahier des charges et d'assister à la vente, que la sommation soit faite directement à la requête du créancier poursuivant, qui a pris l'initiative d'engager la procédure de vente, ou qu'elle soit faite par le notaire, chargé, à l'initiative du créancier poursuivant ou par ce dernier, de rédiger le cahier des charges et de procéder à la vente.

Le moyen de nullité de l'acte du 17 septembre 2008 opposé par le débiteur, la société SOC.1.), est dès lors sans fondement et l'appel basé sur ce moyen est à rejeter.

4. La demande en nullité de l'adjudication

Les demandes en nullité du commandement et de la sommation de prendre connaissance du cahier des charges et d'assister à la vente n'étant pas justifiées, la demande en nullité de l'adjudication, par suite des annulations du commandement et de la sommation, n'est pas fondée.

5. Les indemnités de procédure

La société SOC.1.) perdant le procès et devant supporter les dépens, sa demande tendant à l'allocation d'indemnités sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour la première instance et l'instance d'appel est à rejeter.

Les conclusions de la société SOC.1.) tendant à la décharge de la condamnation à payer une indemnité à M. B.) en raison de la réformation du jugement ne sont pas justifiées, le jugement ne faisant pas l'objet d'une réformation.

La société B.1.) demande une indemnité de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. M. B.) demande une indemnité de 3.000.- euros.

Il est inéquitable de laisser à charge de la société B.1.) et de M. B.) l'intégralité des sommes exposées qui ne sont pas comprises dans les dépens.

Eu égard à la nature de l'affaire, la demande de la société B.1.) est justifiée à hauteur de 1.000.- euros, et celle de M. B.) à hauteur de 2.000.- euros.

Par ces motifs,

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport,

déclare l'appel recevable mais non fondé,

confirme le jugement du 16 décembre 2009,

ordonne la distraction des dépens de première instance au profit de Maître Lex THIELEN, qui la demande par ses conclusions d'appel,

rejette la demande de la société SOC.1.) formée sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société SOC.1.) S.A. à payer le montant de 1.000.- euros à la société B.1.) S.A. sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société SOC.1.) S.A. à payer le montant de 2.000.- euros à B.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société SOC.1.) S.A. aux dépens de l'instance d'appel et ordonne la distraction des dépens au profit de Maîtres Edmond LORANG, Mathias PONCIN et Lex THIELEN.

La lecture de cet arrêt a été faite à l'audience publique indiquée ci-dessus par Étienne SCHMIT, président de chambre, en présence du greffier Jean-Paul TACCHINI.