

Arrêt civil.

Audience publique du quatre février deux mille quinze.

Numéro 41587 du registre.

Composition:

Françoise MANGEOT, président de chambre;  
Gilbert HOFFMANN, premier conseiller;  
Valérie HOFFMANN, conseiller, et  
Jean-Paul TACCHINI, greffier.

E n t r e :

1) **A.)**, sans état connu, et son épouse

2) **B.)**, sans état connu, les deux demeurant ensemble à (...),(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank Schaal de Luxembourg en date du 1<sup>er</sup> juillet 2014,

comparant par Maître Karim Sorel, avocat à Luxembourg,

e t :

1) **ÉTABLISSEMENTS SOC1.) société anonyme**, établie et ayant son siège social à (...),(...),

intimée aux fins du susdit exploit Frank Schaal,

comparant par Maître Marc Thewes, avocat à Luxembourg,

2) **BQUE1.) société anonyme**, en abrégé **BQUE1.)**, établie et ayant son siège social à (...), (...),

intimée aux fins du susdit exploit Frank Schaal,

comparant par Maître Laurent Metzler, avocat à Luxembourg,

3) **BQUE2.) société anonyme**, établie et ayant son siège social à (...), (...),

4) **SOC2.) société à responsabilité limitée**, établie et ayant son siège social à (...),(...),

intimées aux fins du susdit exploit Frank Schaal,

comparant par Maître Annick Wurth, avocat à Luxembourg,

**5) Maître Evelyne KORN**, avocat, prise en sa qualité de curateur de la faillite de la société anonyme **SOC3.)**, demeurant à Luxembourg, 8, rue Notre-Dame,

intimée aux fins du susdit exploit Frank Schaal,

défaillante,

**6) SOC4.) société à responsabilité limitée**, établie et ayant son siège social à (...), (...),

intimée aux fins du susdit exploit Frank Schaal,

comparant par Maître Annick Wurth, avocat à Luxembourg,

**7) ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES**, ayant sa direction à Luxembourg, 1-3, avenue Guillaume,

intimée aux fins du susdit exploit Frank Schaal,

défaillante.

#### LA COUR D'APPEL:

Par requête déposée le 24 mars 2014 faisant suite à un procès-verbal de saisie du 24 juin 2013 portant sur un immeuble bâti situé à **LIEU1.)** et appartenant aux époux **A.)** et **B.)**, la société Ets **SOC1.)** SA a diligenté une procédure de saisie immobilière envers ceux-ci pour obtenir exécution du jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 12 octobre 2012 ayant condamné **A.)**, maître-peintre, pris en sa qualité de caution de la société **SOC5.)** SARL, déclarée en faillite par jugement du 20 janvier 2012, à lui payer un principal de 15.000 € avec les intérêts conventionnels tels que précisés audit jugement, outre le montant de 6.228,30 € à titre de clause pénale, une indemnité de procédure de 750 € et les frais et dépens de l'instance.

En application de l'article 829 NCPC, sommation de prendre communication de la requête, de fournir leurs dires et observations, et d'assister à la lecture de la requête à l'audience du tribunal d'arrondissement de Luxembourg a été faite, en tant que créanciers inscrits sur l'immeuble saisi à : 1) **BQUE1.)** SA, 2) **BQUE2.)** SA, 3) **SOC2.)** SARL, 4) Maître Evelyne Korn, avocat, prise en sa qualité de curateur de la faillite de **SOC3.)** SA, 5) **SOC4.)** SARL, 6) l'administration de l'Enregistrement et des Domaines, et encore, en sa qualité de femme du

saisi, à la susnommée **B.**), sans préjudice des autres formalités prescrites par la loi.

Après plusieurs remises de l'affaire à la demande de la partie saisie, le tribunal d'arrondissement a, par jugement du 10 juin 2014, rejeté les moyens de la partie saisie contestant son engagement comme caution nonobstant le jugement de condamnation exécutoire susvisé et concluant au rejet de la demande en validation de la saisie pour excès de la saisie en ce qu'elle porte sur un immeuble d'une valeur estimée à près de 1,3 million d'euros au regard d'une créance qui, à la date du procès-verbal de saisie, a été de 28.626,15 €, intérêts avec valeur au 31 octobre 2012.

Le tribunal d'arrondissement a rejeté ce dernier moyen au motif que le saisissant est précédé en rang hypothécaire par les établissements de crédit susvisés figurant parmi les créanciers inscrits en sorte que celui-ci n'a eu d'autre choix que de saisir l'immeuble dans son intégralité.

Le tribunal d'arrondissement a encore rejeté la proposition de remboursement de la créance en question par des paiements échelonnés de 1.000 € par mois.

Il a validé la saisie immobilière, a statué sur les modifications à apporter au cahier des charges ; le notaire Martine Schaeffer a été désigné pour procéder à l'adjudication (v. ordonnance de remplacement de notaire du 17 juin 2014).

Ce jugement a été signifié le 17 juin 2014 par la partie saisissante au litismandataire ayant occupé pour les époux **A.)-B.)** en première instance. Ceux-ci ont fait relever appel le 1<sup>er</sup> juillet 2014 par leur nouveau litismandataire en assignant la société Ets **SOC1.)** SA, outre les créanciers inscrits désignés ci-dessus *sub* 1) à 6).

Dans l'acte d'appel, la partie **A.)-B.)** a conclu au rejet de la demande en validation et a requis la « mainlevée entière » de la saisie pratiquée au motif « que les parties appelantes disposent des moyens financiers pour apurer la créance, que le règlement est au demeurant diligenté en parallèle du présent appel ».

Conformément à l'article 855 NCPC, le Ministère public a été entendu en ses conclusions en la personne du premier avocat général Marie-Jeanne Kappweiler.

#### Quant à la recevabilité de l'appel

L'appel a été relevé dans le délai de quinzaine prévu à l'article 868 NCPC, qui a couru, selon ledit article, à partir de la signification à l'avoué de la partie **A.)-B.)**.

Il ne ressort pas des pièces du dossier que l'acte d'appel ait été notifié au notaire commis, comme le prescrit l'article 869 NCPC pour le cas visé à l'article 832, al. 7, c'est-à-dire lorsque le notaire a été commis. La nullité sanctionnant cette irrégularité n'est cependant pas d'ordre public et,

n'ayant pas été soulevée par une partie intéressée, ne peut pas tirer à conséquence dans la présente affaire.

L'huissier instrumentant n'a pas respecté la disposition de l'article 869 NCPC prescrivant que « l'acte d'appel sera signifié au domicile de l'avoué et, s'il n'y pas d'avoué, au domicile réel ou élu de l'intimé ». En effet, en première instance, tant la partie saisissante que les créanciers inscrits, sauf l'administration de l'Enregistrement et des Domaines, ont été représentés par avoué. Or l'acte d'appel n'a pas été signifié aux avoués respectifs, mais aux parties mêmes, à personne ou à domicile. La partie Ets **SOC1.)** a soulevé cette irrégularité pour ce qui la concerne.

La nullité édictée par l'article 869 pour l'inobservation des formalités y prescrites n'est pas d'ordre public. Comme la partie Ets **SOC1.)** n'a pas justifiée d'un préjudice subi en rapport avec ladite irrégularité, il n'y a pas lieu de dire nulle la signification critiquée, et donc pas non plus l'acte d'appel en tant que dirigé contre les Ets **SOC1.)**.

L'article 869 NCPC dispose encore sous peine de nullité que « la partie saisie ne pourra, sur l'appel, proposer des moyens autres que ceux qui auront été présentés en première instance » et que « l'acte d'appel énoncera les griefs ».

L'acte d'appel n'énonce pas de griefs à l'encontre du jugement attaqué. Cette irrégularité n'a toutefois pas été soulevée en termes de procédure et n'est donc pas à sanctionner.

Quant à la question du moyen nouveau en l'instance d'appel et pour répondre aux conclusions de la partie Ets **SOC1.)** disant que la partie saisie aurait déjà en première instance opposé en termes de plaidoirie le moyen d'un paiement prochain moyennant vente d'un ou de plusieurs véhicules appartenant à **A.)**, il faut faire remarquer que la procédure pour le règlement des incidents soulevés devait être conduite suivant les règles de procédure applicables aux affaires civiles (art. 855 NCPC), c'est-à-dire moyennant conclusions écrites.

Il ressort du jugement déféré qu'en vérité la partie époux **A.)-B.)** avait simplement critiqué la saisie immobilière en disant qu'il aurait appartenu à la partie Ets **SOC1.)** de saisir les véhicules en question au lieu et place de l'immeuble pour se faire payer. Cela dit, il suffit de retenir qu'aucune des parties intimées concluantes n'a soulevé le moyen de la prohibition de moyens nouveaux en instance d'appel.

De façon surabondante, la Cour fait remarquer que si la partie saisie a requis en première instance, entre autres moyens, l'octroi d'un délai de grâce pour le paiement, selon le droit commun de l'article 1244 C. civ. – qui conduit à un sursis à l'adjudication –, elle a requis en l'instance d'appel la mainlevée pure et simple de la saisie pour cause de paiement intégral à advenir au cours de l'instance d'appel, et que ce moyen d'appel peut être considéré comme étant implicitement compris dans les conclusions de première instance et ne constitue donc pas un moyen nouveau.

L'avoué de **BQUE2.)** et des sociétés **SOC2.)** et **SOC4.)**, celles-ci réunies en l'association momentanée (...), a conclu à irrecevabilité de l'appel au motif que « la loi ne prévoit pas de voie de recours contre un jugement rendu conformément à l'article 832 NCPC ». La Cour y répond de la façon suivante.

La demande en mainlevée pour cause de paiement intégral doit être distinguée de la demande visée à l'article 840 NCPC qui a trait à la remise de l'adjudication pour « causes graves et dûment justifiées », parmi lesquelles la jurisprudence range aussi une promesse du débiteur se déclarant prêt à régler le montant en principal, intérêts et frais. La demande visée à l'article 840 intervient au stade où la saisie a été validée et l'adjudication ordonnée par un jugement ayant force de chose jugée ; à ce stade de procédure, elle n'est pas considérée comme un incident de saisie. A noter qu'en droit luxembourgeois, depuis une loi du 29 mars 1979, la décision sur la remise de l'adjudication ressort au notaire commis et non plus au tribunal de la saisie ; cette décision n'est susceptible d'aucun recours.

En l'espèce, la partie saisie entend empêcher, sur appel, la validation de la saisie dont elle poursuit la mainlevée et partant la radiation en alléguant un paiement imminent. En droit, à défaut de radiation volontaire du consentement de tous les intéressés, y compris les créanciers inscrits, la radiation peut être forcée, au cas notamment où tous les créanciers ont été désintéressés (Répertoire Dalloz de proc. civ. et com., 1956, v° saisie immobilière, n° 351, 352). Une telle demande en radiation, comme c'est le cas de la demande d'appel, constitue un incident de saisie. La partie **A.)-B.)** a pu relever appel du jugement déféré quant au non-fondé des incidents soulevés. En particulier, la décision ayant refusé le délai de grâce de l'article 1244 C. civ. est susceptible d'appel comme c'est le cas de la décision relative à l'incident d'excédent de saisie, ce en vertu de l'article 867 NCPC, et l'appel a pu être fondé sur le moyen tiré d'un paiement imminent de la dette.

Au résultat des considérations qui précèdent, l'appel est donc à déclarer recevable.

### Quant au fond

Le moyen d'appel ne s'est pourtant pas révélé fondé au vu des conclusions des parties intimées disant ne pas avoir été désintéressées. L'incident d'offres réelles a manqué en fait de tout fondement.

Le jugement déféré est donc à confirmer.

La partie Ets **SOC1.)** a formé une demande en dommages-intérêts de 5.000 € pour appel abusif et vexatoire ; elle invoque exclusivement un « préjudice matériel ».

La partie saisie appelante n'ayant nullement explicité comment il se fait qu'actuellement elle « dispose de moyens financiers pour apurer la créance », elle apparaît effectivement avoir interjeté appel dans le seul et unique but de retarder la vente publique de l'immeuble saisi.

Toutefois, le préjudice matériel que la saisissante et poursuivante a évoqué n'a nullement été précisé et, par ailleurs, il incertain si le retardement de la vente publique lui a causé un préjudice et quel en serait l'importance. La demande en dommages-intérêts est donc à rejeter.

La partie appelante a requis une indemnité de procédure de 2.500 € pour la première instance et une autre de 5.000 € pour l'instance d'appel. Ayant succombé en son moyen d'appel, la partie appelante n'a pas droit à une indemnité de procédure.

La partie Ets **SOC1.)** a formé les mêmes demandes. La demande n'est pas fondée en équité pour ce qui concerne la première instance. Quant à l'instance d'appel, elle est fondée en équité pour un montant que la Cour arbitre à 1.500 €.

L'avoué des parties **BQUE2.), SOC2.)** et **SOC4.)** a requis pour ses parties une indemnité de procédure de 1.000 €. La partie **BQUE1.)** a formé la même demande. Ces demandes ne sont pas fondées en équité.

En application de l'article 851 NCPC, les frais de l'instance d'appel relative audit incident sont, en tant que frais extraordinaires, à payer « par privilège sur le prix ».

Le présent arrêt est rendu contradictoirement envers le curateur de la faillite de **SOC3.)**, Maître Evelyne Korn, avocat, à laquelle l'acte d'appel a été signifié en personne et qui n'a pas comparu. Il est rendu par défaut envers l'administration de l'Enregistrement et des Domaines à laquelle l'acte d'appel a été signifié à domicile sans qu'elle ait comparu par avocat.

**Par ces motifs,**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière de saisie immobilière, statuant contradictoirement envers les époux **A.)** et **B.)**, Ets **SOC1.)** SA, **BQUE1.)** SA, **BQUE2.)** SA, **SOC2.)** SARL, **SOC4.)** SARL, Maître Evelyne Korn, avocat, prise en sa qualité de curateur de la faillite de **SOC3.)** SA, et par défaut envers l'administration de l'Enregistrement et des Domaines, le conseiller de la mise en état entendu en son rapport et le représentant du Ministère public en ses conclusions,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement déféré,

dit non fondée la demande en indemnisation de la société Ets **SOC1.)** SARL pour procédure abusive et vexatoire,

dit fondée la demande de la société Ets **SOC1.)** SA en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence du montant de 1.500 €,

partant condamne les époux **A.)** et **B.)** à payer à la société Ets **SOC1.)** SA 1.500 €,

dit non fondées les plus amples demandes en paiement d'indemnité de procédure,

condamne les époux **A.)** et **B.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction à Maître Marc Thewes, à Maître Annick Würth et à Maître Laurent Metzler, avocats à la Cour, sur leurs affirmations de droit,

dit que les frais de l'instance d'appel sont à payer par privilège sur le produit de l'adjudication.