

Texte pseudonymisé

**Avertissement:** Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

**Arrêt N° 103/25 IV-COM**

**Arrêt commercial – faillite**

Audience publique du vingt-sept mai deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2025-00215 du rôle

Composition:

Michèle HORNICK, premier conseiller président;  
Carole BESCH, conseiller;  
Sonja STREICHER, conseiller;  
Eric VILVENS, greffier.

**Entre**

**PERSONNE1.)**, femme au foyer, demeurant à L-ADRESSE1.),

**appelante** aux termes d'actes d'huissiers de justice Patrick Muller de Diekirch du 18 février 2025 et Tessa Siedler de Luxembourg du 19 février 2025,

comparant par Maître Trixi Lanners, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

**et**

**1) Maître Paul JASSENK**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-9047 Ettelbruck, 23-25, rue Prince Henri, agissant en sa qualité de curateur de la faillite personnelle de PERSONNE2.), ayant fait le commerce sous l'enseigne ADRESSE2.),

inscrit au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), déclaré en état de faillite par jugement du Tribunal d'arrondissement de Diekirch du 16 août 2021,

**intimé** aux fins du prédit acte Muller,

comparant par lui-même,

**2) PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE3.),

**intimé** aux fins du prédit acte Siedler,

comparant par Maître Patrice Rudatinya Mbonyumutwa, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**3) Maître Carlo WERSANDT,** notaire, demeurant à L-4940 Bascharage, 101, avenue de Luxembourg,

**intimé** aux fins du prédit acte Siedler,

comparant par Maître Cathy Arendt, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## **LA COUR D'APPEL**

Par jugement du Tribunal d'arrondissement de Diekirch du 16 août 2021, confirmé par arrêt de la Cour d'appel du 30 novembre 2021, PERSONNE2.) commerçant, exerçant sous l'enseigne commerciale SOCIETE1.), a été déclaré en faillite personnelle. Maître Paul JASSENK (ci-après le Curateur) a été nommé curateur de cette faillite.

Par acte notarié du 17 octobre 2022 par devant Maître Carlo WERSANDT (ci-après le Notaire), PERSONNE2.) a accordé une hypothèque en 5<sup>e</sup> rang sur un terrain lui appartenant, sis à ADRESSE4.) et inscrit au cadastre de la Commune de la ADRESSE5.) – Section EA de ADRESSE6.), sous le numéro n°838/2019, à PERSONNE1.) pour sûreté de la somme de 742.500 euros.

Par exploit d'huissier de justice du 27 mars 2023, le Curateur a fait donner assignation à PERSONNE2.), à PERSONNE1.) et au Notaire à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière commerciale, aux fins de voir constater, sur base de l'article 444 du Code de commerce, la nullité de l'affectation hypothécaire n°8846 du 17 octobre 2022 et de les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros. Il a encore sollicité la condamnation de PERSONNE2.) et d'PERSONNE1.) au

paiement de dommages et intérêts de 10.000 euros pour les préjudices causés à la faillite ainsi qu'aux créanciers non-hypothécaires.

Par jugement rendu le 20 décembre 2024, le Tribunal, qualifiant l'action du Curateur d'action née de la faillite, s'est déclaré compétent pour en connaître même à l'égard des assignés non commerçants. Il a dit la demande dirigée à l'égard du Notaire irrecevable pour libellé obscur. Il a dit la demande dirigée à l'égard de PERSONNE2.) et d'PERSONNE1.) recevable et partiellement fondée, a constaté la nullité de l'affectation hypothécaire n°8846 du 17 octobre 2022 et en a ordonné la mainlevée. Il a dit la demande du Curateur non fondée pour le surplus.

De ce jugement, qui lui a été signifié le 5 février 2025, PERSONNE1.) a relevé appel suivant exploits d'huissier des 18 et 19 février 2025.

Elle demande par réformation du jugement, à voir dire que l'affectation hypothécaire n'est pas annulée et qu'il n'y a pas lieu à mainlevée.

Elle expose qu'aux termes d'un compromis de vente du 21 septembre 2020, PERSONNE2.) lui a vendu la moitié du terrain pour le prix de 200.000 euros, payable sur le compte-prêt de PERSONNE2.) auprès de la Banque SOCIETE2.). Elle indique avoir effectué le paiement le 28 septembre 2020 et être devenue propriétaire indivise à partir de cette date. Elle poursuit que le 3 mars 2021, les parties ont signé un document intitulé « avenant au compromis de vente », aux termes duquel elles ont convenu que dans l'hypothèse où PERSONNE2.) ne devrait pas lui rembourser sa dette de 475.000 euros pour « fin 2022 », elle recevrait, en compensation de cette dette par dation en paiement, l'autre moitié indivise du terrain. La dette n'ayant pas été remboursée suite à la faillite prononcée le 16 août 2021, l'appelante estime qu'elle est devenue propriétaire de l'autre moitié indivise, soit le 16 août 2021, sinon au plus tard le 31 décembre 2022. Après avoir pris contact avec le Notaire, elle aurait encore remboursé, sur les conseils de celui-ci des dettes hypothécaires de PERSONNE2.), afin d'obtenir une inscription hypothécaire premier en rang le 17 octobre 2022. Elle ajoute qu'elle a assigné le Curateur et PERSONNE2.) en passation d'acte notarié devant le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile, et que cette procédure est toujours en cours.

Elle indique qu'elle a agi de bonne foi et qu'elle s'est entièrement fiée aux conseils du Notaire.

PERSONNE2.) se rallie aux développements d'PERSONNE1.) sauf à contester la demande relative aux frais et dépens de l'instance.

Le Curateur conclut à la confirmation du jugement, en ce qu'il a fait droit à sa demande en annulation de l'inscription hypothécaire. Par

réformation du jugement de première instance, il demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.500 euros et réclame pareille indemnité pour l'instance d'appel.

Le Notaire soulève la nullité de l'acte d'appel pour libellé obscur. Il estime en outre que c'est à tort que le Tribunal de commerce s'est déclaré compétent au motif qu'il n'est pas commerçant. Il demande finalement la condamnation de l'appelante à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros.

### **Appréciation**

#### *Le moyen de nullité de l'acte d'appel*

L'exception du libellé obscur est prévue aux articles 585 et 154 du Nouveau Code de procédure civile, d'après lesquels l'acte d'appel doit contenir à peine de nullité, notamment un exposé sommaire des moyens.

Pour pouvoir préparer sa défense, l'intimé doit savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quels motifs l'appelant se fonde.

Or, l'acte d'appel ne contient aucune motivation par rapport à la demande dirigée à l'encontre du Notaire. Ce dernier n'ayant pas été en mesure de préparer utilement sa défense dans ces conditions, l'acte d'appel est nul à son égard.

Le Notaire, ne justifiant toutefois pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Les appels principal et incident, introduits dans les forme et délai de la loi, sont recevables pour le surplus.

#### *L'appel principal*

Aux termes de l'article 444 du Code de commerce, « le failli, à compter du jugement déclaratif de la faillite, est dessaisi de plein droit de l'administration de tous ses biens, même de ceux qui peuvent lui échoir tant qu'il est en état de faillite.

Tous paiements, opérations et actes faits par le failli, et tous paiements faits au failli depuis ce jugement sont nuls de droit. »

C'est à juste titre et pour les motifs que la Cour fait siens que le Tribunal a dit que la faillite enlève au failli le droit de contracter quant à ses biens, que l'administration de ceux-ci passe au curateur, représentant de la masse des créanciers et qu'une conséquence de cette mesure de protection en faveur de l'ensemble des créanciers est que tous paiements, opérations et actes faits par le failli, et tous paiements faits au failli depuis ce jugement sont nuls de droit.

La nullité doit être prononcée par le seul fait que l'opération est postérieure au jugement de faillite, sans qu'il n'y ait lieu de rapporter la preuve de la mauvaise foi du failli.

L'affectation hypothécaire étant intervenue après le jugement déclaratif de faillite, c'est à bon droit que le Tribunal a prononcé sa nullité et en a ordonné la mainlevée, et ce indépendamment de toute considération relative à la bonne ou mauvaise foi de l'appelante, respectivement du failli.

L'appel principal n'est dès lors pas fondé.

Le jugement est encore à confirmer en ce que les juges de première instance ont dit la demande du Curateur en allocation d'une indemnité de procédure non fondée au motif que ce dernier a agi en conformité avec le mandat judiciaire qui lui a été confié et qu'il ne saurait être assimilé à une partie qui est obligée d'exposer des sommes non comprises dans les dépens.

La demande du Curateur en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel requiert un rejet pour les mêmes motifs.

### **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

dit l'acte d'appel du 19 février 2025 nul à l'égard de Maître Carlo Wersandt,

reçoit l'appel principal et incident pour le surplus,

les dit non fondés,

**confirme** le jugement du 20 décembre 2024,

dit non fondées les demandes de Maître Paul JASSENK, en sa qualité de curateur de la faillite personnelle de PERSONNE2.), et de Maître Carlo WERSANDT basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.