

Audience publique du 6 décembre deux mille dix-sept

Numéro 45370 du rôle.

Composition:

Monique HENTGEN, premier conseiller, président;
Yola SCHMIT, conseiller ;
Marc WAGNER, conseiller ;
Marc SCHILTZ, avocat général ;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. A.), et
2. B.),
demeurant ensemble à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant
Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank
SCHAAL de Luxembourg en date du 18 octobre 2017,

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg ;

e t :

1. le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence RES.), sise à L-
(...), représenté par son syndic la sàrl IMMO GUTENKAUF, établie et
ayant son siège social à L-4140 Esch/Alzette, 33, rue Victor Hugo,
représentée par son gérant,

intimé aux fins du susdit exploit KOVELTER du 18 octobre 2017,

comparant par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

2. la société anonyme de droit luxembourgeois BANQUE INTERNATIONALE A LUXEMBOURG, établie et ayant son siège social à L-2953 Luxembourg, 69, route d'Esch, représentée par son conseil d'administration ;

intimée aux fins du susdit exploit KOVELTER du 18 octobre 2017,

comparant par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

3. la société anonyme de droit luxembourgeois BGL BNP PARIBAS, établie et ayant son siège social à L-2951 Luxembourg, 50, avenue J.F. Kennedy, représentée par son conseil d'administration,

intimée aux fins du susdit exploit KOVELTER du 18 octobre 2017,

comparant par Maître Luc OLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

4. C.), demeurant à L-(...),

5. D.), demeurant à L-(...),

6. E.), demeurant à L-(...),

7. F.), demeurant à L-(...),

8. G.), demeurant à L-(...),

9. l'ADMINISTRATION DES CONTRIBUTIONS DIRECTES, agissant à la diligence du Directeur des Contributions, conformément à l'article 9 de la loi du 27 novembre 1933, pour lequel domicile est élu en son bureau à la Direction des Contributions Directes à Luxembourg,

établie à L-2450 Luxembourg, 45, boulevard Roosevelt,

ne comparaisant pas ;

10. A.), demeurant à L-(...), pris en sa qualité de représentant légal de l'enfant mineur **M.1.)**, demeurant à L-(...),

11. B.), demeurant à L-(...), prise en sa qualité de représentant légal de l'enfant mineur **M.1.)**, demeurant à L-(...),

12. A.), demeurant à L-(...), pris en sa qualité de représentant légal de l'enfant mineur **M.2.)**, demeurant à L-(...),

13. B.), demeurant à L-(...), prise en sa qualité de représentant légal de l'enfant mineur **M.2.)**, demeurant à L-(...),

intimés aux fins du susdit exploit KOVELTER du 18 octobre 2017,

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

14. Maître Marguerite RIES, avocat à la Cour, demeurant à L-1327 Luxembourg, 6, rue Charles VI, agissant en sa qualité de curateur de la faillite du sieur A.), déclaré en état de faillite par jugement du tribunal de commerce de Luxembourg du 29 juin 2012,

intimée aux fins du susdit exploit KOVELTER du 18 octobre 2017,

comparant en personne.

LA COUR D'APPEL :

Par un jugement rendu en date du 30 janvier 2015 (numéro de rôle 137864) le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a fixé la créance du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES.)** » à l'égard de **A.)**, en faillite, à la somme de 588.259,90 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 112.827,79 euros à partir du 11 mai 2011, jusqu'au jour du jugement déclaratif de la faillite de **A.)**, le 29 juin 2012, à la somme de 3.500.- euros à titre d'indemnité de procédure, aux frais de la demande dirigée à son encontre et à la somme de 3.438,46 euros à titre de frais d'expertise et a condamné **B.)** à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES.)** » la somme de

588.259,90 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 112.827,79 euros à partir du 11 mai 2011 et sur la somme de 475.432,11 euros à partir du 12 juin 2014, chaque fois jusqu'à solde, à la somme de 3.500.- euros à titre d'indemnité de procédure, aux frais de la demande et à la somme de 3.438,46 euros à titre de frais d'expertise.

Le jugement du 30 janvier 2015 a été signifié en date du 4 mars 2015 à Maître Marguerite RIES, agissant en sa qualité de curateur de la faillite du sieur **A.)** et à **B.)**, épouse **A.)**.

Par exploit de l'huissier de justice du 30 septembre 2016, dûment enregistré, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES.)** » a, en vertu de la grosse en forme exécutoire du jugement rendu le 30 janvier 2015 entre parties par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, fait donner commandement à Maître Marguerite RIES, agissant en sa qualité de curateur de la faillite du sieur **A.)** et à **B.)**, épouse **A.)**, de payer la somme de 649.054,03 euros, comprenant tous frais, droits, le coût de l'exploit et autres dus, valeur au 26 septembre 2016, tenant compte des acomptes éventuellement payés, sauf erreur ou omissions.

Le prédit commandement étant resté infructueux, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES.)** » a, en vertu du prédit jugement et par un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER du 6 février 2017, saisi réellement les lots au sein de l'immeuble en copropriété sis à L-(...), inscrit au cadastre de la commune de **Y.)**, section B de (...) sous le numéro cadastral (...), au lieu-dit « Rue (...) », appartenant à **A.)** et à **B.)**, épouse **A.)**.

Le procès-verbal de saisie immobilière fut visé le même jour par les Bourgmestres des communes de **X.)** et de **Y.)** et transcrit au Bureau des Hypothèques 2 de Luxembourg, vol. 1, art. 188 en date du 17 février 2017.

La partie saisissante a déposé le 2 mars 2017 au greffe du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg la requête prévue à l'article 827 du NCPC.

Par exploits d'huissier de justice du 8 mars 2017, la partie saisissante a fait donner sommation aux parties saisies, ainsi qu'aux parties créancières inscrites, de prendre communication de la requête et du cahier des charges et d'assister à la lecture et publication conformément aux articles 828 respectivement 829 du NCPC.

A.) s'est opposé à la validation de la saisie immobilière, au motif qu'il entendait interjeter appel contre le prédit jugement mais que son mandataire

aurait omis de le faire. Il a renvoyé encore à un arrangement entre parties trouvé en 2012 pour un montant de 89.600 euros qu'il souhaiterait exécuter.

Par jugement rendu le 25 septembre 2017 le tribunal d'arrondissement, statuant contradictoirement entre parties, a :

- déclaré régulière en la forme et valable au fond la saisie immobilière pratiquée par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES.)** » suivant procès-verbal d'huissier de justice du 6 février 2017 et portant sur l'immeuble plus amplement spécifié au susdit exploit de saisie immobilière,

- donné acte à la partie saisissante qu'elle demande le maintien intégral du cahier des charges renfermant les clauses et conditions de la vente tel qu'il fut établi par l'arrêté grand-ducal du 30 janvier 1889 sur base de la loi modifiée du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière respectivement par le règlement d'administration publique visé par l'article 826 du nouveau code de procédure civile,

- dit que l'adjudication de l'immeuble saisi aura lieu selon les clauses et conventions du cahier des charges général pour les ventes sur saisie immobilière, approuvé par arrêté grand-ducal du 30 janvier 1889, par le ministère de Maître Danielle KOLBACH, notaire de résidence à L-8510 Redange-sur-Attert, 66, Grand-Rue, que le tribunal a commis à ces fins,

- donné acte à la société anonyme de droit luxembourgeois BGL BNP PARIBAS S.A. qu'elle entend faire valoir sa créance hypothécaire sur le prix d'adjudication, ladite créance étant d'un montant de 28.747,57 euros, valeur au 14 mars 2017, sans préjudice des frais échus et à échoir ainsi que des intérêts de retard au taux conventionnel de 6,20% échus depuis cette date et à échoir,

- donné acte à la société anonyme de droit luxembourgeois BANQUE INTERNATIONALE A LUXEMBOURG S.A. qu'elle ne s'oppose pas à la poursuite de la procédure de saisie immobilière,

- dit que l'attribution du prix d'adjudication est à réserver en attendant l'issue définitive du litige pendant devant la 11^{ième} chambre du tribunal d'arrondissement opposant la société anonyme de droit luxembourgeois BANQUE INTERNATIONALE A LUXEMBOURG S.A. aux époux **H.)** et **I.)** et ayant trait au remboursement de la somme de 112.134,03 euros remise en exécution d'un compromis de vente du 28 septembre 2015,

- dit que les frais de la procédure seront prélevés par privilège sur le produit de la vente,

- réservé tous autres droits, moyens et actions à la partie saisissante.

De ce jugement, signifié en date du 11 octobre 2017, **A.)** et son épouse **B.)** ont relevé appel par exploit d'huissier du 18 octobre 2017. Ils concluent à voir déclarer la procédure de saisie immobilière non valable et à en réformer la validation. Ils demandent à voir stopper la mesure de vente forcée de l'immeuble alors que la saisie immobilière et l'adjudication ordonnée contreviendraient au principe de l'exécution en nature et ne permettraient pas de recouvrer la créance. A titre subsidiaire, ils demandent à se voir accorder la possibilité de s'exécuter en nature dans le délai de deux mois.

Arguments des parties :

A l'appui de leur moyen de réformation, les appelants exposent que les premiers juges ont validé à tort la saisie immobilière pratiquée sur base du jugement du 30 janvier 2015 reposant sur un rapport ZEUTZIUS du 17 avril 2014 qui a évalué les frais de réfection des désordres relevés à 500.797,11 euros, outre la moins-value de l'immeuble évaluée à 75.000.- euros et les frais d'expertise s'élevant à 3.438,46 euros, alors que l'expert FISCH a retenu pour les mêmes désordres un montant de 140.681.- euros ; que sur base de ce dernier rapport un arrangement à l'amiable a été proposé par le mandataire des propriétaires de l'immeuble consistant à proposer le paiement d'un montant de 89.600.- euros et à exécuter les travaux en nature, que cet arrangement a été accepté par les appelants, mais que nonobstant cette acceptation, la procédure a été continuée sans que les appelants ne comprennent la raison et sans information de leur mandataire. Ils demandent dès lors sur base de l'article 1244 du Code civil, de voir stopper la mesure de vente forcée pour contrevenir au principe de l'exécution en nature et de leur accorder la possibilité de s'exécuter en nature dans le délai de deux mois.

L'intimé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES.)** » conclut principalement et in limine litis à la nullité, sinon à l'irrecevabilité de l'acte d'appel pour libellé obscur, sinon pour absence de mention des griefs, sinon pour reposer sur des moyens non invoqués dans le cadre de la première instance et soulevés pour la première fois dans le cadre de l'instance d'appel.

Quant au fond, l'intimé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES.)** » conclut à voir déclarer l'appel non fondé pour se heurter à l'autorité de la chose jugée du jugement civile du 30 janvier 2015, signifié le 4 mars 2015.

Il sollicite reconventionnellement des dommages-intérêts à hauteur de 10.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 1382 du Code civil, sinon sur base de l'article 6-1 du même code. Il conteste la demande des appelants en allocation d'une indemnité de procédure et il sollicite à son tour une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du NCPC.

L'intimée BGL BNP PARIBAS S.A. conclut à la confirmation du premier jugement ayant prononcé la validation de la saisie immobilière pratiquée et elle sollicite la nomination d'un notaire pour effectuer l'adjudication publique de l'immeuble sis à L-(...).

Elle demande encore acte qu'elle réitère sa demande formulée en première instance faisant valoir une créance hypothécaire d'un montant de 28.747,57 euros, valeur au 14 mars 2017 sur le prix d'adjudication, sans préjudice des frais échus et à échoir ainsi que des intérêts de retard au taux conventionnel de 6,20 % échus depuis cette date et à échoir.

L'intimée BANQUE INTERNATIONALE A LUXEMBOURG S.A. demande acte que les appelants ne critiquent pas le jugement entrepris en ce qu'il a retenu ce qui suit : *« dit que l'attribution du prix d'adjudication est à réserver en attendant l'issue définitive du litige pendant devant la 11^e chambre du tribunal d'arrondissement opposant la société anonyme de droit luxembourgeois Banque Internationale à Luxembourg S.A. aux époux H.) et I.) et ayant trait au remboursement de la somme de 112.134,03 euros remise en exécution d'un compromis de vente du 28 septembre 2015 »*. Elle estime dès lors que le jugement entrepris ne saurait plus d'aucune façon être remis en cause et qu'il est à confirmer sur ce point.

Elle ne s'oppose pas à la poursuite de la procédure de saisie immobilière. Elle sollicite la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a retenu que le prix d'adjudication soit réservé en attendant l'issue définitive du litige actuellement pendant entre elle et les époux H.)-I.) devant le tribunal d'arrondissement, 11^{ième} chambre.

Maître Marguerite RIES, agissant en sa qualité de curateur de la faillite de A.) se rapporte à la sagesse de la Cour.

Les appelants répliquent en soulevant que la créance à la base de la saisie immobilière aurait été contestée en première instance et qu'une contestation de la créance constituerait un moyen de fait et de droit qui

permettrait au plaideur de soutenir sa demande à voir déclarer non fondée la saisie pour le montant sollicité, de sorte que l'acte d'appel serait recevable.

Appréciation de la Cour :

Quant aux moyens d'irrecevabilité et de nullité de l'acte d'appel :

En l'occurrence, les appelants reprochent aux premiers juges de ne pas avoir retenu l'existence d'un arrangement entre parties et de ne pas avoir fait droit à leur offre de procéder à une exécution en nature. L'acte d'appel est dès lors suffisamment motivé en ce qu'il contient des critiques précises à l'encontre des développements contenus dans la décision attaquée. Les appelants demandent à la Cour de réformer le jugement entrepris et de faire droit à leur demande telle que formulée en première instance. La formulation de ces critiques les constitue par ailleurs en griefs, de sorte que le premier et le deuxième moyen de nullité invoqués par l'intimé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « RES. » sont à rejeter.

Quant au troisième moyen de nullité invoqué, la Cour constate que le moyen invoqué par les appelants pour critiquer le jugement entrepris a déjà été invoqué en première instance. Les appelants sont partant recevables à l'invoquer en instance d'appel, conformément à l'article 869 du NCPC.

Quant au fond :

Pour statuer comme ils l'ont fait et valider la saisie immobilière, les premiers juges se sont, à juste titre, basés sur le jugement du tribunal d'arrondissement du 30 janvier 2015, lequel constitue un titre définitif coulé en force de chose jugée s'imposant aux premiers juges. Ils n'étaient partant plus investis du pouvoir d'examiner les moyens de contestations de la créance par les parties saisies et devaient se borner à examiner le caractère exécutoire du titre qui leur était présenté et à valider la saisie. »

Il s'ensuit que le moyen des appelants tendant au sursis à exécution et corrélativement à l'octroi d'un délai d'exécution en nature de deux mois est à rejeter pour se heurter au principe de l'autorité de la chose jugée.

Les appelants ne critiquant pas autrement le jugement entrepris, notamment en ce qu'il a retenu ce qui suit : « dit que l'attribution du prix d'adjudication est à réserver en attendant l'issue définitive du litige pendant devant la 11e chambre du tribunal d'arrondissement opposant la société anonyme de droit luxembourgeois Banque Internationale à Luxembourg

S.A. aux époux **H.)** et **I.)** et ayant trait au remboursement de la somme de 112.134,03 euros remise en exécution d'un compromis de vente du 28 septembre 2015 », il est à confirmer purement et simplement.

Soutenant que **A.)** et son épouse **B.)** auraient interjeté appel avec une légèreté blâmable et que celui-ci constituerait une manœuvre dilatoire, l'intimé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES.)** » demande sur base de l'article 1382 du Code civil, sinon sur base de l'article 6-1 du même code, des dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire à hauteur de 10.000.- euros.

L'exercice d'une voie de recours prévue par la loi ne peut devenir une faute donnant lieu à une condamnation et ne saurait donner lieu à des dommages et intérêts que s'il est établi que l'auteur a agi sans nécessité et dans le dessein de nuire au plaignant.

Le simple fait d'interjeter appel contre un jugement qui n'a pas donné satisfaction ne saurait être constitutif ni d'une faute, ni d'un abus de droit dans le chef de l'appelant.

L'intimé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES.)** » ne justifiant pas d'une faute ou d'un abus de droit dans le chef des appelants, sa demande est à rejeter.

Le jugement entrepris étant à confirmer, il n'y a pas lieu de donner acte à l'intimée BGL BNP PARIBAS S.A. qu'elle réitère sa demande formulée en première instance.

La demande de l'intimée BGL BNP PARIBAS S.A. tendant à la nomination d'un notaire pour effectuer l'adjudication publique de l'immeuble sis à L-(...) est superfétatoire, le jugement entrepris, qui est à confirmer, ayant procédé à une telle nomination en la personne du notaire Maître Danielle KOLBACH.

Les parties sont à débouter de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure, étant donné qu'elles n'ont pas établi la condition d'iniquité prévue à l'article 240 du NCPC.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le conseiller de la mise en état entendu en son rapport et le représentant du ministère public en ses conclusions,

rejette les moyens de nullité et d'irrecevabilité opposés à l'acte d'appel ;

reçoit l'appel en la pure forme ;

le dit non fondé et en déboute ;

partant,

confirme le jugement entrepris ;

déclare la demande de l'intimé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « **RES.** » en dommages-intérêts pour procédure vexatoire et abusive non fondée et en déboute ;

déboute les parties appelantes et intimées de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne les appelants aux frais et dépens de l'instance.

Madame le premier conseiller Monique HENTGEN étant dans l'impossibilité de signer, la minute du présent arrêt est signée, conformément à l'article 82 de la loi modifiée du 7 mars 1980 sur l'organisation judiciaire, par le conseiller le plus ancien en rang ayant concouru à l'arrêt.