

**Audience publique du huit juin deux mille vingt-deux**

Numéro CAL-2022-00189 du rôle.

Composition:

Thierry HOSCHEIT, président de chambre ;  
Nadine WALCH, conseiller ;  
Françoise SCHANEN, conseiller ;  
André WEBER, greffier.

E n t r e :

L, veuve C., demeurant à L- (...),

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg, en date du 14 février 2022,

comparant par la société JURISLUX s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-2320 Luxembourg, 94A, boulevard de la Pétrusse, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 249621, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par son gérant Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) A., épouse F., demeurant à L- (...),

2) F., demeurant à L- (...),

parties intimées aux termes du susdit exploit BIEL du 14 février 2022,

comparant par la société à responsabilité limitée Loyens & Loeff Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2540 Luxembourg, 18-20, rue Edward Steichen, représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Patrick RIES, avocat à la Cour, et Maître Julie ERBRECH, avocat de l'UE

exerçant sous son titre d'origine, en remplacement de Maître Sabrina MARTIN, avocat à la cour, les trois demeurant à Luxembourg,

**3) la société à responsabilité limitée D.**, établie et ayant son siège social à L- (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties intimée aux termes du susdit exploit BIEL du 14 février 2022,

ne comparant pas.

---

### LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier du 16 juillet 2020, complété par un exploit d'huissier du 8 septembre 2020 délivré sur base de l'article 84 du Nouveau Code de Procédure Civile à l'encontre de la société à responsabilité limitée D. (ci-après la société D.), A. et F. (ci-après les consorts A-F.), enfants de P., décédé le 1<sup>er</sup> avril 2020, ont saisi le juge des référés près le tribunal d'arrondissement de Luxembourg d'une demande dirigée contre L, épouse en secondes noces de P., et la société D., basée en ordre principal sur l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile et en ordre subsidiaire sur l'article 933, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile, tendant

- à voir condamner L à remettre aux consorts A-F., sinon au notaire Maître Danielle KOLBACH les clefs d'un véhicule BMW, ce dans les huit jours de la signification de l'ordonnance à intervenir sous peine d'une astreinte de 1.000,- euros par jour de retard
- à voir prononcer à l'encontre de L l'interdiction de se dessaisir jusqu'à la fin des opérations de succession en cours auprès du notaire Maître Danielle KOLBACH de l'immeuble sis à (...) et l'obligation de retirer toute mention, sur quelque support que ce soit, de la disponibilité à la vente de l'immeuble, ce dans les huit jours de la signification de l'ordonnance à intervenir sous peine d'une astreinte de 1.000,- euros par jour de retard
- à voir condamner L à payer aux consorts A-F. la somme de 2.500,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile
- à voir condamner L aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée LOYENS & LOEFF
- à voir ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir
- à voir déclarer l'ordonnance commune à la société D..

Par exploit d'huissier du 10 août 2021, L a saisi le juge des référés près le tribunal d'arrondissement de Luxembourg d'une demande dirigée contre les consorts A-F., basée en ordre principal sur l'article 933, alinéa 1<sup>er</sup> du

Nouveau Code de Procédure Civile et en ordre subsidiaire sur l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile, tendant

- à voir dire et constater que L est la seule et unique propriétaire de la maison sise à (...) et que les consorts A-F. n'ont aucune qualité pour avoir des revendications sur ledit immeuble
- à voir dire que L est autorisée à vendre l'immeuble nonobstant l'instance en référé introduite par les consorts A-F. suivant exploit du 16 juillet 2020
- à voir ordonner la cessation de l'abus du droit de procéder commis par les consorts A-F. qui refuseraient de plaider leur procédure de référé
- subsidiairement, dans l'hypothèse où la demande des consorts A-F. introduite suivant exploit du 16 juillet 2020 devait être plaidée ensemble avec la demande de L introduite suivant exploit du 10 août 2021, dire l'assignation des consorts A-F. nulle, dire la demande des consorts A-F. irrecevable et le magistrat des référés se déclarer incompétent pour en connaître
- en tout état de cause, constater et dire que les consorts A-F. n'ont aucun droit à faire valoir sur l'immeuble dont L serait la seule et unique propriétaire
- à voir donner acte à L qu'elle conteste toute urgence ou voie de fait alléguée par les consorts A-F. à l'appui de leur action
- à voir ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir
- à voir condamner les consorts A-F. aux frais et dépens de l'instance
- à voir condamner les consorts A-F. à lui payer la somme de 2.500,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Statuant sur ces deux demandes, le juge des référés, par ordonnance du 27 décembre 2021,

- a ordonné la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2020-05683 + TAL-2021-07014 du rôle
- a déclaré irrecevables les demandes contenues dans l'exploit de L du 10 août 2021
- a constaté que la demande tendant à la remise du véhicule BMW est devenue sans objet en cours d'instance
- a déclaré la demande incidente présentée en cours d'instance en nomination d'un séquestre irrecevable
- a interdit à L de céder à quiconque l'immeuble sis à L- (...), jusqu'à ce qu'une décision définitive soit rendue par les juges du fond actuellement saisis d'une action intentée par A. et F. contre L sur base des articles 1477 et 792 du Code civil
- a dit que faute par L d'obtempérer à cette interdiction, elle est redevable à A. du montant de 500.000,- euros à titre d'astreinte
- a déclaré l'ordonnance commune à la société D. SARL
- a condamné L à payer à chacune des parties demanderesse A. et F. une indemnité de procédure de 1.000,- euros
- a condamné L aux frais de l'instance

- a ordonné l'exécution provisoire de l'ordonnance nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Répondant aux débats de première instance, le premier juge

- a dit qu'en tant que juge des référés qui ne pouvait dire le droit, il ne pouvait statuer sur la demande de L tendant à voir dire et constater qu'elle est propriétaire de l'immeuble, cette demande étant par voie de conséquence irrecevable
- a rejeté le moyen de nullité de l'exploit des consorts A-F. du 16 juillet 2020 et d'irrecevabilité de leur demande en découlant, tiré de ce que cet exploit contenait constitution d'avocat à la Cour au profit des consorts A-F. alors que pareille modalité ne trouverait pas à s'appliquer en matière de référé, au motif que l'irrégularité invoquée était de pure forme et que L ne démontrait pas en avoir subi un préjudice
- a déclaré irrecevable la demande des consorts A-F. à voir ordonner la mise sous séquestre de l'immeuble litigieux au motif que cette demande, présentée à l'audience du 25 octobre 2021, n'avait pas été contenue dans l'exploit du 16 juillet 2020 et était partant nouvelle en cours d'instance et comme telle irrecevable
- a retenu par rapport à la base principale de l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile
  - o qu'il existait un différend sérieux entre parties par rapport à leurs droits respectifs sur l'immeuble litigieux au motif que si les parties négligeaient d'établir qui de L ou de P. avait procédé au remboursement de l'emprunt bancaire contracté en 1998 pour financer son acquisition, les affirmations des consorts A-F. selon lesquelles ces remboursements auraient été effectués par P. seraient néanmoins plausibles au regard de la situation financière et professionnelle des associés de la société V. à l'époque, cette plausibilité étant encore confortée par une attestation testimoniale selon laquelle L aurait affirmé à l'époque qu'elle aurait procédé avec P. à « un montage financier » pour faire en sorte que « Madame A. et ses enfants soient écartés de toutes prétentions futures sur l'immeuble »
  - o qu'il y avait urgence à prendre une mesure provisoire et conservatoire dans la mesure où L avait manifesté son intention de procéder à la vente de l'immeuble et qu'elle pourrait reprendre une telle initiative à tout moment
  - o pour retenir en fin de compte qu'il y avait lieu de faire droit à la demande en attendant que soit toisée l'instance au fond introduite par les consorts A-F. sur base des articles 1477 et 792 du Code civil, cette action étant susceptible de régler les droits des parties sur l'immeuble.

De cette ordonnance, qui d'après les informations fournies par les parties n'a pas fait l'objet d'une signification, L a relevé appel dans les forme et délai de la loi suivant exploit d'huissier du 14 février 2022.

Aux termes de son acte d'appel, L demande

- à voir dire la demande des consorts A-F. irrecevable pour défaut de qualité à agir, sinon défaut d'intérêt à agir
- à voir constater l'inexistence d'une voie de fait
- à voir constater l'inexistence d'un différend sérieux entre parties relatif à l'immeuble litigieux
- à voir constater et dire que L est seule propriétaire de l'immeuble litigieux
- partant, et en tout état de cause, se déclarer incompétent pour connaître des demandes des consorts A-F. et les déclarer irrecevables
- en dernier ordre de subsidiarité, à voir dire qu'il n'y a pas lieu à astreinte, sinon la voir réduire à de plus justes proportions
- à voir réformer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a alloué aux consorts A-F. une indemnité de procédure de 1.000,- euros
- à voir donner acte à L de sa demande reconventionnelle formulée en première instance
- à voir dire que c'est à tort que le premier juge a dit irrecevable la demande reconventionnelle de L
- à voir autoriser L à procéder à la vente de l'immeuble litigieux et à en percevoir seule les fruits
- à voir déclarer l'arrêt à intervenir commun à la société D.
- à voir condamner les consorts A-F. aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée JURISLUX
- à voir condamner les consorts A-F. à payer à L une indemnité de procédure de 2.500,- euros pour les besoins de la première instance et de 6.000,- euros pour l'instance d'appel.

## **1. Faits constants**

Suivant acte notarié du 2 avril 1998, P. et L ont constitué une société civile immobilière V. (ci-après la société V.). Le capital social de 150.000,- francs subdivisé en 150 parts sociales d'une valeur nominale de 1.000,- francs a été souscrit à concurrence de 15 parts par P. et de 135 parts par L.

Suivant acte notarié du même 2 avril 1998, la société V. a acquis un immeuble sis à (...) au prix de 5.700.000,- francs, dont paiement à l'acte. L'acte de vente ne permet pas de retracer la provenance de ces fonds.

Suivant acte notarié du 25 mai 2005, P. a cédé 14 parts sociales de la société V. à L et 1 part sociale de la société V. à T., fils de L, au prix de 1.235,- euros par part sociale. Par assemblée générale du même jour, les

associés ont encore décidé de convertir le capital social en euros et de l'augmenter légèrement pour le porter à 3.750,- euros, représenté désormais par 150 parts sociales d'une valeur de 25,- euros chacune.

Suivant acte notarié du 22 janvier 2013, la société V. a été dissoute, la maison sise à (...) constituant son actif étant attribué à concurrence de 149/150<sup>e</sup> à L et de 1/150<sup>e</sup> à T..

Suivant acte notarié du même 22 janvier 2013, T. a fait donation à L de la part indivise de 1/150<sup>e</sup> qu'il détenait dans l'immeuble, la valeur de cette part étant évaluée à 3.000,- euros.

P. et L contractent mariage en date du 27 septembre 2018.

P. décède le 1<sup>er</sup> avril 2020.

Suivant déclaration du 9 juillet 2020, L opte dans la succession de son époux P. pour une part d'enfant légitime le moins prenant.

## **2. Positions et prétentions des parties**

L fait valoir que par suite des différents actes translatifs de propriété tels que décrits ci-dessus, elle serait la seule et unique propriétaire de l'immeuble sis à (...), et qu'à ce titre elle serait en droit d'en disposer librement. A l'inverse, les consorts A-F. ne pourraient prétendre d'aucun droit sur ledit immeuble, de sorte qu'ils seraient sans qualité et intérêt pour agir afin de lui faire interdiction de le céder. Le premier juge aurait négligé de répondre à son argumentation relative au défaut de qualité et d'intérêt.

Sur la question du financement de l'immeuble lors de son acquisition en 1998, L conteste qu'il serait « plausible » que ce financement aurait été assuré par le seul P., dès lors qu'elle disposait elle-même à ce moment d'une part de réserves financières et d'autre part d'un revenu régulier au titre d'un salaire. Les consorts A-F. resteraient en tout état de cause en défaut de rapporter la preuve que l'immeuble aurait été financé exclusivement par P..

Il n'existerait aucun argument appuyant la thèse des consorts A-F. selon laquelle l'immeuble aurait fait l'objet d'une donation déguisée par P. à son profit et devrait à ce titre être rapporté à la succession de P..

L dénie toute incidence aux règles sur les régimes matrimoniaux sur le présent litige en expliquant qu'au moment de l'acquisition de l'immeuble en 1998, elle n'était pas mariée à P., et qu'au moment de son décès, P. n'était propriétaire d'aucune part dans l'immeuble. Pour cette dernière raison, le testament qui aurait été rédigé par P. en date du 18 septembre 2018 par lequel il aurait voulu priver L de tous droits dans sa succession, outre le fait qu'il

serait contesté dans sa validité suivant assignation du 25 octobre 2021, serait encore sans incidence sur le sort de l'immeuble litigieux.

En droit et par rapport à la base légale de l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile, elle fait valoir que le premier juge aurait à tort retenu l'existence d'un différend réel et sérieux en prenant appui sur la considération que les affirmations des consorts A-F. sur la question du financement de l'immeuble seraient « plausibles ». Le juge des référés ne pourrait pas prendre appui sur ce qui serait seulement « plausible » pour motiver et justifier l'octroi d'une mesure de blocage du pouvoir de disposition sur un immeuble. L'attestation testimoniale faisant état d'un « montage financier » serait à écarter pour constituer une attestation de complaisance comme émanant de l'actuelle compagnie de F..

Elle conteste encore qu'il y ait eu urgence, la motivation du premier juge consistant à dire qu'elle serait susceptible de reprendre à tout moment les opérations de vente de l'immeuble étant insuffisante à cet égard.

Elle fait enfin valoir que la mesure ordonnée par le premier juge serait disproportionnée, en ce qu'elle heurterait de front, sans mise en balance des intérêts respectifs, son droit de propriété garanti par la Constitution et le Code civil.

Par rapport à la base subsidiaire de l'article 933, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile, L fait valoir qu'en raison de son droit de propriété sur l'immeuble litigieux, elle serait parfaitement en droit d'en disposer et que la vente ne saurait constituer une voie de fait. Ce serait donc l'existence même de la voie de fait qui serait contestée, de sorte que le juge des référés ne pourrait trancher ce point. Il n'y aurait en tout cas pas de trouble qui soit « manifestement illicite » tel que requis par la jurisprudence.

Dans la mesure où les consorts A-F. appuient leurs prétentions sur des attestations testimoniales ou offre de preuve, L fait valoir que l'appréciation des témoignages échapperait aux pouvoirs du juge des référés, de sorte qu'il y aurait lieu d'écarter ces attestations et offre de preuve.

Finalement, après avoir demandé dans son acte d'appel à voir « constater et dire que la dame L. est seule et unique propriétaire de l'immeuble litigieux », L demande au dernier état de ses conclusions à voir « constater que la dame L. est seule et unique propriétaire de l'immeuble litigieux », en estimant que le seul constat ne reviendrait pas à dire le droit et serait dès lors aux pouvoirs du juge des référés.

En tout dernier ordre de subsidiarité, L demande à voir supprimer l'astreinte, sinon à la voir réduire.

Au dernier état de ses conclusions, L a encore renoncé au moyen d'irrecevabilité opposé en première instance à la demande en nomination d'un séquestre comme étant une demande nouvelle.

Les consorts A-F. soutiennent disposer de droits sur l'immeuble litigieux en affirmant que son acquisition en 1998 aurait été financée par P. seul. Ils expliquent qu'ils ont introduit une action au fond suivant exploit d'huissier du 23 octobre 2020 pour voir reconnaître leurs droits sur l'immeuble, en agissant principalement sur base du recel de biens de la communauté prévu par l'article 1477 du Code civil et en ordre subsidiaire sur base du recel successoral de l'article 792 du Code civil.

La lecture dudit exploit d'assignation permet de résumer comme suit la position des consorts A-F.. A la base de leur argumentaire se trouve l'assertion que l'acquisition de l'immeuble litigieux aurait été financée exclusivement par P.. A cet effet, ils relèvent d'une part que L n'aurait pas disposé en 1998 des avoirs et revenus nécessaires pour pouvoir assurer le remboursement de l'emprunt contracté pour l'acquisition dans la mesure où elle ne travaillait que depuis à peine un an et que son salaire était réduit. Il faudrait en déduire que cette acquisition aurait été financée exclusivement par P.. Dans le cadre de la présente instance de référé, les consorts A-F. soutiennent encore que le remboursement du prêt bancaire aurait été assuré à travers le compte d'une tante de P. que ce dernier aurait utilisé pour dissimuler que les remboursements étaient opérés par lui. Ils formulent une offre de preuve par témoin afin d'établir ce fait. Les consorts A-F. font état d'autre part d'une attestation testimoniale d'une ancienne collègue de travail de L selon laquelle cette dernière aurait affirmé en 1998 avoir procédé avec P. à un montage financier afin de soustraire l'immeuble à acquérir à sa première épouse et à ses enfants, et d'une attestation testimoniale émanant de l'époux d'A. selon laquelle P. aurait affirmé en 2018 ne vouloir rien laisser dans sa succession à L alors qu'il lui aurait déjà financé l'immeuble litigieux.

Le caractère douteux de l'opération initiale montée en 1998 serait encore confirmé par la vente par P. de ses parts dans la société V. en 2004 au prix de 1.235,- euros par part, ce qui aurait valorisé la société à  $(150 \times 1.235 =)$  185.250,- euros, soit une valeur largement inférieure à la valeur de la maison litigieuse qui constituait l'actif de la société V..

Sur base de cette assertion factuelle, les consorts A-F. font valoir en droit en ordre principal que L se rendrait coupable de recel communautaire prévu par l'article 1477 du Code civil en soustrayant l'immeuble litigieux aux opérations de partage de la communauté de biens ayant existé entre elle et P.. En ordre subsidiaire, ils font valoir que L se rendrait coupable de recel successoral prévu par l'article 792 du Code civil en soustrayant l'immeuble litigieux aux opérations de partage de la succession de P..

Dans leurs conclusions notifiées dans l'instance au fond en date du 19 octobre 2021, les consorts A-F. ne font plus état de leur argument tiré du recel communautaire, mais évoquent en ordre principal la fraude qui aurait été commise dans le chef de L en vue d'évincer la première épouse de P. et ses enfants de leurs droits successoraux dans l'immeuble litigieux. Cet argument est également repris dans le cadre de la présente procédure de référé. Dans le cadre de cette procédure de référé, les consorts A-F. maintiennent aussi leur argument tenant au recel successoral. Ils font encore plaider en dernier ordre de subsidiarité que l'attribution de l'immeuble litigieux à la seule L par suite des différentes opérations intervenues entre 1998 et 2013 serait constitutive d'une donation indirecte de l'immeuble par P. à L.

En termes de conséquences juridiques à tirer de ces développements, les consorts A-F. font valoir en ordre principal que L devrait être privée de tout droit immobilier dans l'immeuble litigieux, soit à titre de sanction dans le cadre de l'allégation de fraude et de recel successoral, soit au titre d'un rapport dans le cadre de l'allégation d'une donation indirecte. L'immeuble devrait dès lors leur revenir en entier, et la sauvegarde de leurs droits immobiliers requérait en ordre principal que par réformation de l'ordonnance entreprise leur demande de mise sous séquestre soit déclarée recevable et par la suite fondée dans la mesure où il y aurait un litige réel et sérieux entre parties au sujet de la propriété de l'immeuble, sinon en ordre subsidiaire qu'il soit fait interdiction à L de vendre l'immeuble afin de sauvegarder leurs droits. En ordre plus subsidiaire, les consorts A-F. font valoir que leurs prétentions feraient naître un droit de créance à leur profit sur L et que pour assurer le recouvrement de cette créance, il faudrait soit mettre la maison ou le produit de la vente sous séquestre, soit interdire la vente.

### **3. Appréciation de la Cour**

#### **3.1. Observations préliminaires**

1/ Les parties sont d'accord pour admettre que le premier juge a à bon droit retenu que la demande présentée en première instance par les consorts A-F. en rapport avec la voiture BMW est devenue sans objet après que L l'a remise aux consorts A-F..

2/ La Cour constate encore que la demande introduite par L en première instance avait pour objectif principal de débloquer une situation procédurale qu'elle estimait bloquée du fait du refus ou de l'abstention des consorts A-F. de plaider l'affaire qu'ils avaient initialement introduite. Ainsi, la lecture du dispositif de son assignation laisse apparaître que L entendait voir mettre un terme à ce refus ou abstention qu'elle considérait comme étant constitutif d'un abus. Les développements contenus dans son exploit de première instance sur la substance du différend opposant les parties ne sont en définitive que l'anticipation des moyens et arguments qu'elle entendait

développer en réponse à l'action introduite par les consorts A-F. lorsqu'elle serait plaidée.

Il en résulte d'une part que le volet de l'action introduite par L visant à faire avancer la procédure et à voir plaider l'affaire introduite par les consorts A-F. est actuellement devenu sans objet, la demande présentée par les consorts A-F. en première instance ayant été plaidée et ayant donné lieu à l'ordonnance entreprise du 27 décembre 2021. Il n'y a partant plus lieu d'y statuer. Il en résulte d'autre part que l'objet et la matière du litige sont déterminés à travers l'acte introductif d'instance des consorts A-F. du 16 juillet 2020, leurs demandes incidentes présentées en cours d'instance et les moyens et arguments y opposés par L. La conséquence essentielle qui en découle est que les consorts A-F. doivent être considérés comme étant les demandeurs à l'instance sur lesquels repose la charge de la preuve des allégations faites par eux à l'appui de leur demande en obtention d'une mesure provisoire ou conservatoire.

3/ Il convient ensuite de noter que la demande de L à voir « dire et constater qu'elle était propriétaire de l'immeuble » a été à bon droit déclarée irrecevable par le juge des référés de première instance, dès lors que la reconnaissance de l'existence d'un droit de propriété immobilière revient à dire le droit, mais que ce pouvoir n'appartient pas au juge des référés.

La circonstance que cette demande ait été réduite en instance d'appel à voir « constater qu'elle était propriétaire de l'immeuble » n'y change rien, dès lors que le constat d'un droit de propriété immobilière implique une appréciation en droit sur l'existence du droit allégué, ce qui échappe aux pouvoirs du juge des référés. Cette demande diminuée de L est partant aussi irrecevable.

4/ Il n'est pas allégué que les époux P.-L. aient conclu un contrat de mariage lors de leurs noces en 2018, de sorte que la Cour admet pour les besoins de la discussion qu'ils étaient mariés sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêtes, et sans qu'ils n'aient prévu au moment de leur mariage de stipulation particulière au sujet de l'immeuble litigieux.

5/ La Cour admet encore sur base des discussions menées à l'audience et des conclusions notifiées par les consorts A-F. dans le cadre de la procédure au fond que ces derniers ne maintiennent pas leur argumentaire sur base du recel communautaire, ce certainement à la suite du moyen absolument pertinent de L qu'aucun mariage ni par voie de conséquence aucun régime matrimonial n'existaient lors de l'acquisition de l'immeuble en 1998, et alors qu'aucune stipulation particulière n'a été consacrée à l'immeuble litigieux dans un contrat de mariage lors des noces en 2018.

6/ La Cour relève enfin qu'elle est valablement saisie de la demande des consorts A-F. à voir placer l'immeuble litigieux, sinon le produit de sa vente, sous séquestre, d'une part dans la mesure où L a renoncé au moyen d'irrecevabilité opposé en première instance à cette demande et d'autre part, et abstraction faite de cette renonciation, en raison du moyen pertinent des consorts A-F. selon lequel la demande de séquestre présentée en cours de première instance se trouve en lien suffisant au sens de l'article 53 du Nouveau Code de Procédure Civile avec la demande telle qu'initialement formulée dans l'acte introductif d'instance.

### **3.2. Recevabilités**

1/ C'est par une motivation exhaustive et exacte que le premier juge a rejeté le moyen de nullité de l'assignation de première instance en disant que « ce moyen est à écarter comme non fondé étant donné que l'irrégularité invoquée est de nature purement formelle et ne cause par ailleurs aucun préjudice à la défenderesse L ». La circonstance pour les parties demanderesses de constituer avocat à la Cour dans le cadre d'une instance qui ne le requiert pas ne constitue en effet qu'une irrégularité de pure forme, qui ne peut être sanctionnée qu'en cas d'atteinte aux droits de la partie défenderesse.

Aucune atteinte n'a été alléguée en première instance. En instance d'appel, L fait valoir que du fait de cette mention de la constitution d'avocat, elle n'aurait pas su si elle devait recourir aux services d'un avocat et elle l'aurait fait dans le doute, engendrant dans son chef des frais additionnels.

C'est à tort que L opère un lien avec la manière de comparaître des parties demanderesses et son propre mode de comparution. Son mode de comparution était dicté par la façon dont elle fut assignée, à savoir en l'espèce à date fixe avec renvoi aux dispositions de l'article 935 du Nouveau Code de Procédure Civile réglant la manière dont elle pouvait se faire représenter ou assister. La mention surabondante d'une constitution d'avocat dans le chef des parties demanderesses n'a donc pas pu engendrer une atteinte aux droits et intérêts de L.

2/ C'est à bon droit que L reproche au premier juge de ne pas avoir statué sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité ou du défaut d'intérêt à agir des consorts A-F.. Il appartient à la Cour de redresser cette omission.

Il y a lieu de rejeter ce moyen alors qu'il est de principe que celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention a qualité pour agir. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée par une personne à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice contre cette personne qui ne pourra opposer un défaut de qualité dans son chef pour en tirer un moyen d'irrecevabilité. La qualité dans le chef du demandeur ou du défendeur n'est

pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit à l'encontre de la personne qu'il a assignée, l'existence effective du droit invoqué n'étant pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé.

En l'espèce, les consorts A-F. prétendent disposer d'un droit sur l'immeuble litigieux, et leur action tend à voir assurer la conservation de ce droit en attendant que le juge du fond ait statué sur l'existence du droit allégué. Il n'appartient évidemment, tel que relevé ci-dessus, pas au juge des référés de toiser la question des droits immobiliers respectifs des parties, ni au stade de la recevabilité de l'action, ni au stade de l'appréciation sur la substance de la demande, mais il appartient au juge des référés de prendre acte de l'allégation de l'existence de ce droit et de vérifier par la suite si les conditions d'application des dispositions du référé sont remplies au profit des consorts A-F..

Les consorts A-F. ont donc intérêt et qualité à agir en protection du droit de propriété allégué par eux.

### **3.3. Séquestre**

La demande en nomination d'un séquestre prend appui sur l'article 1961, point 2 du Code civil aux termes duquel « La justice peut ordonner le séquestre : 1° ... ; 2° d'un immeuble ou d'une chose mobilière dont la propriété ou la possession est litigieuse entre deux ou plusieurs personnes ; 3° ... ». Le séquestre peut être ordonnée par le juge des référés au titre de mesure provisoire ou conservatoire sur base des articles 932 et 933 du Nouveau Code de Procédure Civile pour autant que les conditions afférentes (soit l'urgence et l'absence de contestations sérieuses ou l'existence d'un différend dans le cadre de l'article 932, soit l'existence ou la survenance probable d'une voie de fait qu'il convient de faire cesser ou de prévenir dans le cadre de l'article 933) soient remplies. La vérification en l'espèce de l'existence d'un litige sur la propriété d'un immeuble rejoint celle de l'absence de contestation sérieuse ou de l'existence d'un différend (article 932) d'une part et d'une voie de fait d'autre part (article 933).

Il ne suffit toutefois pas que le demandeur à l'instance invoque un tel litige pour qu'il soit fait droit à sa demande. Encore faut-il que ce litige paraisse suffisamment sérieux pour qu'il soit fait droit à sa demande.

En l'espèce, la suite des actes translatifs de propriété tels que retracés ci-dessus au titre des faits constants amène à la conclusion que la propriété de l'immeuble litigieux appartient à L. Cette apparence de propriété est au surplus opposable aux tiers pour faire l'objet de la publicité foncière afférente. Il appartient dès lors aux consorts A-F. de démontrer avec une

certitude suffisante qu'ils peuvent faire valoir un droit sur cet immeuble. Cette preuve n'est pas rapportée.

La Cour constate en effet que les consorts A-F. ne versent aux débats aucune preuve documentaire permettant d'asseoir leur affirmation selon laquelle l'acquisition de l'immeuble aurait été intégralement financée par P.. La circonstance qu'un compte appartenant à une tante de P. ait été utilisé par ce dernier pour acheter des meubles pour garnir la maison ne saurait permettre aucune déduction quant à la provenance des fonds ayant permis de financer l'immeuble, respectivement le remboursement de l'emprunt, et ce sans qu'il n'y ait besoin de discuter les contestations de L qui soutient que le mention « V. » figurant sur ce virement peut aussi bien renvoyer à l'endroit de la signature du virement qu'à son utilisation au profit de la société V., et qui conteste tant que ce virement porte la signature de P. que l'affirmation que P. aurait bénéficié d'une procuration sur ce compte.

C'est encore par une appréciation hâtive que le premier juge a pris en compte les situations de revenu et de fortune respectives de L et de P. pour en déduire que la situation financière de P. aurait été meilleure, ce qui rendrait plausible que l'acquisition aurait été financée par ce dernier et dire la demande des consorts A-F. fondée sur cette base.

Il convient ensuite d'écarter les développements consacrés par les consorts A-F. à l'acte de cession des parts sociales de la société V. qui s'est opéré en 2005 et la sous-évaluation alléguée de la valeur des parts sociales cédées, dès lors que cette cession est postérieure à l'acquisition de l'immeuble et n'est pas pertinente pour examiner la question de savoir qui a financé l'acquisition de l'immeuble.

Les attestations testimoniales de E. et de M. ne sont pas plus de nature à faire apparaître les revendications des consorts A-F. comme étant suffisamment sérieuses pour fonder leur demande. Si la Cour siégeant en instance de référé peut, contrairement au soutènement de L, prendre ces attestations en considération à titre d'élément d'appréciation versé au dossier, il convient toutefois de relever d'une part qu'en raison des liens étroits qui unissent les deux témoins aux deux parties défenderesses (compagne de F. et époux d'A.), ces attestations doivent être appréciées avec circonspection et d'autre part que ces attestations se bornent à affirmer un but ou une volonté générale qui auraient été poursuivis par P. respectivement L, sans décrire en détail les éléments factuels à travers lesquels cet objectif se serait réalisé. Ces attestations ne permettent pas dès lors de caractériser, ou de rendre vraisemblable, l'élément factuel qui sous-tend l'action des consorts A-F., à savoir que P. aurait intégralement, ou du moins majoritairement, financé l'acquisition de l'immeuble litigieux.

Par ailleurs, même à supposer que cet élément factuel soit établi, la Cour note que les consorts A-F. n'assoient pas avec une certitude suffisante qu'il

devrait déboucher sur une mise en cause du droit de propriété de L sur l'immeuble. Une telle mise en cause requiert à ce que soient rétroactivement mises à néant 1/ la cession de 1/150<sup>e</sup> de la maison par T. à L en 2013, 2/ l'attribution de 149/150<sup>e</sup> et de 1/150<sup>e</sup> de la maison à L et à T. lors de la dissolution de la société V. en 2013 et 3/ l'acquisition de l'immeuble par la société V. en 1998 pour 4/ dans ce cadre voir admettre que la vente de 1998 ne s'est pas opérée au profit de la société V. mais au profit de P.. Les consorts A-F. restent actuellement en défaut d'expliquer de façon crédible et cohérente de quelle façon ils entendent voir s'opérer cet enchaînement d'annulation d'actes opposables aux tiers pour avoir fait l'objet d'autant d'actes de publicité foncière.

La Cour tient enfin à relever la contradiction inhérente aux positions défendues par les consorts A-F., qui invoquent d'une part un testament qui aurait été rédigé par P. en date du 18 septembre 2018 par lequel il aurait voulu priver L de tous droits dans sa succession et qui vont d'autre part plaider dans le cadre de l'instance au fond et dans le cadre de la présente instance un recel successoral dans le chef de L. Ces positions sont contradictoires et s'excluent mutuellement puisque le recel successoral ne peut être imputé qu'à un héritier et que si le testament invoqué est valable, il prive L de la qualité d'héritière et exclut de ce fait tout reproche de recel successoral dans son chef.

Il résulte de ce qui précède que les consorts A-F. ne justifient pas devant la Cour d'un réel litige portant sur la propriété de l'immeuble litigieux qui justifierait à ce que soit ordonnée la mise sous séquestre de l'immeuble ou du prix de vente de l'immeuble, peu importe que la demande soit examinée au regard de l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup> ou de l'article 933, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile.

Les consorts A-F. motivent encore leur demande de mise sous séquestre du prix de vente de l'immeuble par la considération que si le juge du fond n'était pas amené à reconnaître un droit de propriété sur l'immeuble litigieux à P. qui leur serait transmis dans le cadre de la l'ouverture de la succession, ils pourraient pour le moins se prévaloir d'une créance en numéraire au titre soit des droits dont on aurait essayé de les spolier dans la succession de P., soit de la sanction encourue par L en raison du recel successoral, soit du rapport à faire de la donation déguisée, et que le séquestre devrait être ordonné pour leur garantir le recouvrement de cette somme.

Ce soutènement doit être rejeté dès lors que le séquestre est destiné à garantir la conservation d'un bien dont la propriété est litigieuse, mais non pas pour servir de garantie au recouvrement d'une créance d'argent.

### **3.4. Interdiction de la vente de l'immeuble**

Interdire à L qu'elle procède à la vente de l'immeuble dont la propriété exclusive lui revient au titre des actes publiés et opposables aux tiers requiert

la démonstration dans le cadre de l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile, outre qu'il y ait urgence à prononcer pareille interdiction, que pareille interdiction ne se heurterait à aucune contestation sérieuse, ou qu'elle serait justifiée par l'existence d'un différend. Or, les développements qui précèdent sont de nature à démontrer que la demande des consorts A-F. se heurte à des contestations sérieuses tenant au plein exercice par L de son droit de propriété et que les consorts A-F. ne démontrent pas qu'ils soient en mesure de se prévaloir d'un différend sérieux susceptible de mettre en cause ce droit de propriété. La demande n'est donc pas fondée sur cette base légale.

Pareille interdiction requiert ensuite dans le cadre de l'article 933, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile que les consorts A-F. démontrent la commission actuelle ou le risque de commission futur d'une voie de fait, qui consisterait pour L de s'arroger un droit qu'elle n'aurait pas. Or, la vente d'un immeuble est un des attributs de la propriété immobilière et ne saurait partant constituer une voie de fait. Comme par ailleurs les consorts A-F. ne mettent pas valablement en cause le droit de propriété de L, la demande des consorts A-F. doit aussi être rejetée en ce qu'elle prend appui sur l'article 933, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile.

#### **4. Dispositions accessoires**

##### **4.1. Indemnités de procédure**

L demande à voir condamner chacune des deux parties intimées à lui payer une indemnité de procédure de 2.500,- euros pour les besoins de la première instance et de 6.000,- euros pour les besoins de l'instance d'appel.

Les consorts A-F. demandent à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.500,- euros pour les besoins de la première instance, interjetant de ce fait appel incident de l'ordonnance du 27 décembre 2021 qui ne lui avait alloué que 1.000,- euros, et de 3.500,- euros pour les besoins de l'instance d'appel.

L'indemnité de procédure ne peut être allouée à la partie succombante. Pour le surplus, l'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Il en découle que l'ordonnance entreprise doit être réformée en ce qu'elle a fait droit à la demande afférente des consorts A-F. pour les besoins de la première instance, et que leur demande présentée pour les besoins de l'instance d'appel doit être rejetée.

Il serait inéquitable de laisser à la seule charge de L tous les frais d'avocat qu'elle a dû exposer pour assurer sa défense contre une demande qui ne prend appui sur aucun argument sérieux pour contester un droit de propriété immobilière dûment documenté par des actes publics. Il y a lieu de lui allouer la somme de 1.500,- euros pour les besoins de la première instance et la somme de 2.500,- euros pour les besoins de l'instance d'appel.

#### **4.2. Frais**

La partie succombant doit supporter la charge des frais des deux instances.

Toutefois, la procédure de référé se faisant sans la comparution d'un avocat à la Cour, la demande de L à en voir ordonner la distraction au profit de son litismandataire ne peut être accueillie.

#### **4.3. Déclaration de jugement commun**

Conformément à la demande de L, le présent arrêt est à déclarer commun à la société à responsabilité limitée D..

L'acte d'appel lui ayant été signifié à son siège social, il y a lieu de statuer par défaut à son encontre.

### **PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière d'appel de référé, statuant par défaut à l'encontre de la société à responsabilité limitée D., et contradictoirement à l'égard des autres parties,

dit recevable l'appel principal et l'appel incident,

dit l'appel principal non fondé dans la mesure où il critique l'ordonnance du 27 décembre 2021 en ce qu'elle a déclaré recevable la demande d'A. et de F., partant confirme l'ordonnance entreprise sur ce point,

donne acte à L qu'elle renonce au moyen d'irrecevabilité de la demande en nomination d'un séquestre présentée en cours de première instance, partant dit que la Cour est valablement saisie de cette demande,

confirme l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a dit irrecevable la demande de L tendant à voir « constater et dire que la dame L. est seule et unique propriétaire de l'immeuble litigieux »,

dit irrecevable la demande de L présentée en instance d'appel tendant à voir « constater que la dame L. est seule et unique propriétaire de l'immeuble litigieux »,

dit l'appel principal fondé pour le surplus,

par réformation, déboute A. et F. de toutes leurs demandes et décharge L de toutes condamnations intervenues à son encontre,

condamne A. et F. in solidum à payer à L une indemnité de procédure de 1.500,- euros pour les besoins de la première instance et de 2.500,- euros pour les besoins de l'instance d'appel,

déboute A. et F. de leur demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

condamne A. et F. aux frais et dépens des deux instances.