

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 115/20 – VII – CIV

**Audience publique du vingt-deux juillet deux mille vingt**

Numéro CAL-2020-00420 du rôle.

Composition:

Karin GUILLAUME, président de chambre;  
Elisabeth WEYRICH, premier conseiller;  
Yola SCHMIT, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

la société anonyme ayant la qualité de société de gestion de patrimoine familial au sens de la loi du 11 mai 2007 relative à la création d'une société de gestion de patrimoine familial **SOCIETE1.) – SPF**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 17 février 2020,

comparant par Maître Nicolas THIELTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

**1. la société anonyme SOCIETE2.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration,

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL du 17 février 2020,

comparant par la société anonyme SCHILTZ ET SCHILTZ, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse ;

**2. Maître Evelyne KORN**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-2240 Luxembourg, 8, rue Notre-Dame, en sa qualité de liquidateur de la société anonyme SOCIETE3.) S.A., en liquidation judiciaire,

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL du 17 février 2020,

comparant en personne ;

**3. la société anonyme SOCIETE3.)**, en liquidation judiciaire, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son liquidateur Maître Evelyne KORN, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-2240 Luxembourg, 8, rue Notre-Dame,

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL du 17 février 2020,

comparant par Maître Evelyne KORN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 12 septembre 2017, la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après la SOCIETE2.) a fait signifier à la société SOCIETE3.) un commandement à toutes fins utiles tendant à saisie-immobilière pour le montant total de 9.157.461,57 euros, à majorer des intérêts conventionnels au taux EURIBOR, augmenté d'une marge de 0,75 % et d'une pénalité de retard (à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017) de 3% à partir du premier septembre 2017 jusqu'à solde.

La société anonyme ayant la qualité de société de gestion de patrimoine familial SOCIETE1.) SPF (ci-après SOCIETE1.)) a formé, par acte d'huissier du 21 février 2018, opposition contre ledit commandement.

Dans le cadre de cette opposition, elle entendait voir déclarer nul le commandement à toutes fins, signifié le 12 septembre 2017, pour cause de libellé obscur, sinon pour non-respect de l'article 153 du NCPC. En ordre subsidiaire, elle demandait à voir déclarer la procédure de saisie immobilière irrecevable sur base des articles 879 et suivants du NCPC.

En tout état de cause, elle sollicitait une surséance aux poursuites du débiteur pendant douze mois, afin de pouvoir procéder à la vente volontaire de l'immeuble.

Tant la société anonyme SOCIETE2.) que la société anonyme SOCIETE3.) en liquidation, représentée par son liquidateur Maître Evelyne KORN, avaient en ordre principal soulevé le défaut de qualité à agir dans le chef de SOCIETE1.).

Par jugement du 10 décembre 2019, le tribunal d'arrondissement a dit l'opposition à commandement irrecevable et a condamné la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 3.500 euros.

Pour statuer ainsi, les magistrats de première instance ont retenu que la société SOCIETE1.), actionnaire à 50 % de la société SOCIETE3.), était restée en défaut d'établir qu'elle aurait subi un préjudice personnel et distinct de celui de la société SOCIETE3.) suite au commandement à toutes fins du 12 septembre 2017 et que partant elle n'avait pas justifié de sa qualité à agir.

Contre ce jugement lui signifié en date du 14 janvier 2020, la société SOCIETE1.) a relevé appel par acte d'huissier du 17 février 2020.

Elle reproche au tribunal d'avoir déclaré son opposition à commandement irrecevable, pour défaut de qualité à agir dans son chef, exposant que la société SOCIETE3.) aurait conclu en octobre 2009 un contrat de bail avec la société SOCIETE1.) qui a des liens avec l'appelante et que cette dernière, bien qu'elle n'ait pas de contrat de bail, aurait son siège social au sein du bâtiment loué par la société SOCIETE3.), à savoir à L-ADRESSE1.). Elle justifierait ainsi d'un intérêt à ce que l'immeuble soit vendu à un tiers qui accepterait le renouvellement de tous les baux, plutôt qu'à un tiers quelconque dans le cadre d'une vente publique.

Elle conteste encore ne pas justifier d'un préjudice distinct de celui de la société SOCIETE3.), puisque dans l'hypothèse d'une vente publique l'immeuble serait vendu à bas prix, ce qui entraînerait un préjudice dans le

chef de l'actionnaire, au vu du fait que ses chances de récupérer un boni de liquidation s'en trouveraient amoindries.

Quant au fond, l'appelante soutient que l'attitude de la banque SOCIETE2.), qui aurait eu directement recours au mécanisme de la vente publique, sans aucun préalable, serait constitutive d'un abus de droit.

Elle estime que la banque SOCIETE2.) aurait pu récupérer les montants lui redus par la voie de la cession de loyers prévue à l'article 14 du contrat de prêt. Le crédit accordé à durée indéterminée aurait été, de façon inexplicée, dénoncé après une durée de 12 ans, ce qui serait manifestement une durée trop courte pour un projet immobilier d'une telle ampleur.

Par courrier du 20 mai 2020, les parties ont été invitées à conclure sur la régularité de l'appel interjeté eu égard à l'article 868 du NCPC, qui prévoit un délai de quinze jours pour interjeter appel en matière de saisie immobilière.

Maître Evelyne KORN a conclu à voir déclarer l'appel irrecevable pour être tardif.

Le mandataire de l'appelante a répliqué que l'article 868 ne trouvait pas à s'appliquer en l'espèce, dès lors que la banque aurait eu en l'espèce recours à la clause de voie parée prévue au contrat de prêt conclu avec la société SOCIETE3.) en date du 20 février 2006 l'autorisant de plein droit à faire vendre les immeubles hypothéqués par un notaire de son choix, conformément à l'article 879 du NCPC concernant la saisie immobilière, afin de se faire payer intégralement moyennant le produit de cette vente.

Il souligne que le tribunal d'arrondissement a statué en matière d'opposition à commandement selon la procédure classique et non en matière de saisie immobilière et que la procédure de l'article 855 du NCPC, qui est d'ordre public, n'a pas été suivie, puisqu'aucun représentant du ministère public n'est intervenu à l'instance.

Il estime dès lors que c'est la procédure de droit commun qui doit s'appliquer et cite à l'appui de son affirmation la jurisprudence et la doctrine belge.

L'acte d'appel ayant été signifié aux intimés en date du 17 février 2020, soit 34 jours après la signification du jugement intervenue en date du 14 janvier 2020, il conclut à voir dire l'appel recevable.

Au vu des explications et développements juridiques de l'appelante, la banque SOCIETE2.) se rapporte à sagesse en ce qui concerne la recevabilité de l'appel.

Les parties ont convenu de limiter les débats à la question de la recevabilité de l'appel interjeté par la société SOCIETE1.) contre le jugement du 10 décembre 2019.

*Appréciation de la Cour :*

Il résulte des pièces versées en cause que le contrat de de prêt conclu entre la société SOCIETE3.) et la banque SOCIETE2.) contient effectivement, en son article 15, une clause de vente par voie parée. La vente par voie parée est une vente volontaire, dans la mesure où le débiteur a volontairement investi son créancier hypothécaire premier inscrit de la faculté de faire vendre le bien hypothéqué sans passer par la procédure de saisie immobilière.

En cela la clause de voie parée, régie par l'article 879 du NCPC, constitue une procédure spéciale, dérogatoire et allégée par rapport à la saisie immobilière classique.

Il est admis que l'opposition au commandement ne constitue pas un incident de l'exécution de la voie parée ; l'instance est introduite par voie d'ajournement et est soumise, quant à l'appel, aux règles ordinaires et non aux formalités et délais applicables spécialement aux incidents de saisie (Rép pratique de droit belge, Saisie immobilière no 1033 p 770).

*« Le jugement qui statue sur l'opposition à commandement est susceptible d'appel si, bien entendu la valeur des immeubles compris dans la poursuite et supérieure au tarif fixé, pour le dernier ressort par la loi du 25 mars 1876 sur la compétence. Mais comme il n'est pas rendu sur un incident, l'appel en est soumis aux règles ordinaires et non pas aux formes ni aux délais spéciaux qui régissent l'appel des jugements statuant sur les demandes incidentes de la poursuite en exécution de la voie parée » (cf Olivier CAMBRON traité théorique et pratique de l'expropriation par voie parée n o 133).*

Il s'ensuit que l'exploit introductif de l'appel signifié endéans le délai prévu à l'article 571 du NCPC est à déclarer recevable.

L'affaire est refixée au 14 octobre 2020 pour continuation des plaidoiries au fond, le dossier étant suffisamment instruit par les conclusions d'ores et déjà échangées.

**PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière d'opposition à commandement, statuant contradictoirement,

dit l'appel recevable,

refixe l'affaire pour continuation des débats au mercredi 14 octobre 2020, à 15.00 heures, salle CR.2.28,

réserve les frais.