Texte pseudonymisé

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

Arrêt numéro 130/25 – VII – art.66NCPC / Rôle CAL-2025-00990

Arrêt rendu le 1er décembre 2025 sur requête d'appel sur base de l'article 66 du Nouveau Code de procédure civile, contre une décision du 24 novembre 2025 d'un Vice-président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, en remplacement du Président dudit tribunal, déposée le 1er décembre 2025 au greffe de la Cour d'appel par

1. **PERSONNE1.),**
2. **PERSONNE2.),**

tous les deux demeurant à L-ADRESSE1.)

comparant par Maître Clément SCUVÉE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

septième chambre, a rendu à l'audience publique extraordinaire du 1er décembre 2025, statuant par voie unilatérale,

l' a r r ê t

qui suit :

Par requête déposée le 1er décembre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après GROUPE1.)) ont relevé appel d'une ordonnance rendue en date du 24 novembre 2025 par un Vice-président du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en remplacement du Président du même tribunal, par laquelle a été rejetée leur demande tendant à voir sur base de l'article 66 du Nouveau Code de procédure civile, respectivement sur base des articles 932 et 933 du même code :

d'enjoindre au notaire de surseoir à toutes opérations d'adjudication publique prévue le 25 novembre 2025, annoncée par le commandement du 20 juin 2025

- en attendant une décision coulée en force de chose jugée dans l'affaire d'opposition à commandement introduite par exploit d'huissier du 7 novembre 2025,

- sinon en invitant le notaire à renvoyer les parties en référé devant le Président suivant l'article 879 alinéa 9 du Nouveau Code de procédure civile, et en attendant l'issue de ladite procédure.

le tout sous peine d'astreinte de 100.000.- € par violation, aux vœux de l' article 2059 du Code civil,

au motif que l'urgence requise pour ouvrir la voie de la procédure unilatérale de l'article 66 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas donnée en l'espèce.

Les appelants concluent, par réformation, à voir :

ordonner l'annulation, respectivement, la cessation immédiate, sinon la suspension, respectivement, la surséance à statuer des opérations notariales d'adjudication et de vente des immeubles cités dans la requête,

assortir la décision à intervenir d'une astreinte de 100.000,- € par jour en cas de violation, au vœu de l'article 2059 du Code civil,

renvoyer les parties devant le juge des référés en application de l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile,

pour autant que de besoin, ordonner la publication de la décision à intervenir dans les journaux,

ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution.

A l'appui de leur appel, GROUPE1.) avancent qu'il y aurait urgence extrême d'ordonner l'annulation, respectivement, la cessation immédiate, sinon la suspension, respectivement, la surséance des opérations notariales d'adjudication et de vente des immeubles suivants :

- les immeubles avec place et toutes leurs appartenances et dépendances sis à ADRESSE2.), inscrits au cadastre comme suit: ADRESSE3.)
  Numéro NUMERO1.), lieu-dit "ENSEIGNE1.)", place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 7 ares 94 centiares;
  Numéro NUMERO2.), lieu-dit "ENSEIGNE1.)", place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 8 ares.
- un terrain à bâtir avec toutes les constructions érigées, à savoir le gros-œuvre, le tout sis à L-ADRESSE4.), inscrit au cadastre comme suit:
  ADRESSE3.)
  Numéro NUMERO3.), lieu-dit "ENSEIGNE1.)", place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 9 ares 82 centiares;
- un terrain à bâtir avec toutes les constructions érigées, à savoir le gros-œuvre, le tout sis à L-ADRESSE5.), inscrit au cadastre comme suit:
  ADRESSE3.)

Numéro NUMERO4.), lieu-dit "ENSEIGNE1.)", place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 9 ares 14 centiares;

aux motifs que :

- la loi imposerait sans ambiguïté au notaire de renvoyer les parties en référé devant le Président en cas de contestation et de surseoir aux opérations d'adjudication.

- les requérants ont formé opposition au commandement d'huissier de justice et ont notifié ladite opposition au notaire avant l'adjudication ;

- les conditions d'application de la clause de voie parée ne seraient pas réunies ;

- les montants réclamés par la SOCIETE1.) ne seraient pas détaillés, ni justifiés ;

- les dispositions contractuelles de résiliation du contrat de prêt n'auraient pas été respectées ;

- le créancier n'aurait laissé aucune chance aux débiteurs de passer par la voie d'une résolution amiable, telle une vente de gré à gré en faveur de la SOCIETE1.), dont le résultat aurait été autrement plus profitable pour les parties ;

- la finalisation de la vente, faute de surenchère endéans la huitaine (soit pour le 2 décembre 2025 au plus tard), entraînerait une perte considérable pour les parties requérantes au regard de la valeur de leur patrimoine immobilier mis en vente forcée ;

- la finalisation de la vente entraînerait par ailleurs la perte des loyers issus de la crèche, partant des revenus des GROUPE1.).

Appréciation de la Cour

La Cour renvoie à l'exposé exhaustif du magistrat de première instance relatif au pouvoir du Président du Tribunal d'arrondissement de prendre, sur le fondement de l'article 66 du Nouveau Code de procédure civile, une mesure unilatérale à l'insu d'une partie si la nécessité le commande et aux conditions requises pour déroger au principe du contradictoire, pour faire partie intégrante du présent arrêt.

Tout comme en première instance, GROUPE1.) invoquent qu'il y a urgence.

L'urgence requise par l'article 66 du Nouveau Code de procédure civile est telle que l'introduction de la demande en référé, même par délai abrégé, soit de toute évidence impuissante à régler la situation en temps utile, inefficace ou impossible. Elle est liée à

la crainte d'un péril grave et imminent nécessitant la prise d'une mesure immédiate qui ne saurait souffrir du délai causé par le recours à une procédure contradictoire.

En l'espèce, il résulte des pièces versées que par exploit de commandement à toutes fins du 20 juin 2025, GROUPE1.) ont été enjoints de payer la somme principale de 2.808.853,19 € à la société SOCIETE1.) S.A..

Ils n'ont fait opposition contre ce commandement qu'en date du 7 novembre 2025 et ils n'ont introduit une requête pour s'opposer à l'adjudication publique des immeubles fixée au 25 novembre 2025 qu'en date du 24 novembre 2025.

Suivant les indications fournies par GROUPE1.) la vente publique a eu lieu et qu'il y aurait urgence à voir statuer sur le présent appel, notamment pour empêcher la finalisation de la vente qui devrait avoir lieu, faute de surenchère, en date du 2 décembre 2025.

C'est cependant à bon droit que le juge de première instance a relevé que GROUPE1.) ont eu le temps de solliciter les mesures demandées par voie contradictoire depuis le commandement du 20 juin 2025 et ce n'est pas le fait d'attendre la veille d'une mesure d'exécution forcée par l'huissier que le recours à la voie unilatérale de l'article 66 du Nouveau Code de procédure civile pour urgence se justifierait.

S'agissant des autres bases invoquées, il convient de relever que la seule base légale permettant au juge d'adopter une mesure unilatérale est fournie par l'article 66 du Nouveau Code de procédure civile. Comme il a été retenu que les conditions d'application de cette disposition ne sont pas données en l'espèce, il est superflu d'analyser si les conditions des articles invoqués à titre complémentaire sont remplies.

Au vu de ces considérations, l'appel est à déclarer non fondé et l'ordonnance du 24 novembre 2025 est à confirmer.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière de référé, statuant par voie unilatérale,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme l'ordonnance du 24 novembre 2025,

laisse les frais à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Ainsi fait et jugé à la Cour d’appel, septième chambre, et prononcé en l’audience publique extraordinaire du 1er décembre 2025, où étaient présents :

Michèle RAUS, président de chambre ;
Joëlle GEHLEN, premier conseiller ;
Daniel LINDEN, conseiller ;
Myriam LOEWEN, greffier.