Texte pseudonymisé

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

Arrêt numéro 133/25 – VII – art.66NCPC / Rôle CAL-2025-01001

Arrêt rendu le 9 décembre 2025 sur requête d'appel sur base de l'article 66 du Nouveau Code de procédure civile, contre une décision du 2 décembre 2025 d'un Premier juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, en remplacement du Président dudit tribunal, déposée le 3 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 9 décembre 2025, statuant par voie unilatérale,

l' a r r ê t

qui suit :

Par requête déposée le 3 décembre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les consorts GROUPE1.)) ont relevé appel d'une ordonnance rendue en date du 2 décembre 2025 par un Premier juge du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en remplacement du Président du même tribunal, par laquelle la demande des consorts GROUPE1.) tendant 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 précités dans la requête* » a été déclarée irrecevable pour autant qu'elle est basée sur l'article 54 du décret impérial du 30 mars 1808 contenant règlement pour la police et la discipline des cours et tribunaux (ci-après le Décret) et a été rejetée

sur le fondement de l'article 66 du Nouveau Code de procédure civile. Les frais ont été laissés à charge des requérants.

Pour statuer dans ce sens, le juge de première instance a retenu que la seule base légale permettant au Président du Tribunal d'adopter une mesure unilatérale est fournie par l'article 66 du Nouveau Code de procédure civile.

Ne justifiant pas, compte tenu des éléments de la cause, de l'urgence objective requise au titre de l'article 66 du Nouveau Code de procédure civile, le magistrat de première instance a rejeté la demande.

A l'appui de l'appel, les consorts GROUPE1.) font valoir que ce serait à tort que la requête aurait été déclarée irrecevable sur le fondement de l'article 54 du Décret, en ce que ce texte n'aurait pas été abrogé et resterait d'application.

Les appelants font, par ailleurs, grief à l'ordonnance entreprise, au motif qu'il y aurait urgence à voir ordonner les mesures sollicitées.

Ils avancent à cet égard, que l'adjudication immobilière a eu lieu en date du 25 novembre 2025 malgré opposition au commandement signifiée en date du 7 novembre 2025 et malgré opposition notifiée au notaire instrumentaire par courriel du 21 novembre 2025 en vertu de laquelle ledit notaire aurait dû suspendre la procédure d'adjudication en application de l'article 879 alinéa 9 du Nouveau Code de procédure civile et renvoyer les parties en référé devant le Président du Tribunal.

Les biens immobiliers auraient été adjugés en date du 25 novembre 2025 pour une somme dérisoire au regard de la valeur réelle sur le marché immobilier, causant aux appelants « *péril grave et imminent nécessitant une mesure immédiate qui ne saurait souffrir du délai causé par le recours à une procédure contradictoire* ».

La clôture des opérations notariales entrainerait pour les consorts GROUPE1.) une perte de leurs revenus principaux de 50.000,- € à titre de loyer de la crèche qui occuperait deux des immeubles.

Les appelants estiment que le juge de première instance aurait dû tenir compte de ces éléments et du préjudice immédiat et irréparable pour conclure qu'il y aurait nécessité et urgence absolue de prendre une mesure unilatérale, à savoir de surseoir aux opérations notariales et de renvoyer les parties devant le juge des référés, à défaut par le notaire d'y avoir procédé d'office.

Appréciation de la Cour

Il convient de relever, que ce soit en application de l'article 54 du Décret, qui ne se trouve pas abrogé, prévoyant que « *toutes requêtes à fin d'arrêt ou de revendication de meubles ou marchandises, ou autres mesures d'urgence; celles pour mise en liberté, ou pour obtenir permission d'assigner sur cession de biens ou sur*

homologation de concordats et délibérations de créanciers, et celles pour assigner à bref délai, en quelque matière que ce soit, seront présentées au président du tribunal, qui les répondra par son ordonnance, après la communication, s'il y a lieu, au procureur impérial » ou en application de l'article 66 du Nouveau Code de procédure civile, une mesure ne saurait être ordonnée par voie unilatérale par le juge saisi qu'à condition que la nécessité le commande ou en d'autres termes qu'il y ait urgence objective de prendre les mesures commandées par des intérêts tellement pressants que le recours en référé ne suffirait pas aux exigences de la situation.

Concernant les critères d'urgence requise, la Cour fait siens les développements exhaustifs du juge de première instance.

En l'espèce, les moyens avancés par les appelants pour leur permettre de déroger au principe fondamental du contradictoire et de procéder par voie unilatérale ne permettent pas de justifier de l'urgence requise.

En effet, les immeubles ont été adjugés en date du 25 novembre 2025 et le délai pour une éventuelle surenchère, à savoir jusqu'au 2 décembre 2025, est écoulé, de sorte que les opérations notariales d'adjudication sont terminées et ne sauraient plus être suspendues.

Il s'y ajoute, tel qu'il a été retenu à bon droit par le juge de première instance, qu'il résulte des éléments du dossier soumis que les consorts GROUPE1.) se sont vu signifier un commandement à toutes fins en date du 20 juin 2025, aux termes duquel, l'huissier de justice instrumentant leur a déclaré que, « *faute par elles de satisfaire [...] [à ce] commandement, elles y seront contraintes par toutes les voies de droit, et notamment [...] après les quinze jours par la saisie réelle de ses/leurs biens immeubles et plus spécialement après le délai de trente jours par la vente forcée en vertu de l'article 879 du Nouveau Code de Procédure Civile [...]* ».

Suite à ce commandement, les appelants n'ont, dans un premier temps, entrepris aucune démarche en vue de contester la procédure de recouvrement forcé engagée à leur encontre par la société SOCIETE1.). Ce n'est qu'en date du 7 novembre 2025, soit presque cinq (5) mois plus tard, que les consorts GROUPE1.) ont formé opposition, avant de déposer le 24 novembre 2025 une première requête en obtention de mesures conservatoires.

Compte tenu de ces éléments, c'est à juste titre que le juge de première instance a conclu que l'urgence objective requise n'est pas justifiée à suffisance de droit en l'espèce.

Les prétendus éléments nouveaux avancés par les appelants ne permettent pas de contredire ces conclusions.

Au vu de ces considérations, l'appel est à déclarer non fondé et l'ordonnance du 2 décembre 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 2 décembre 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 9 décembre 2025, où étaient présents :

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