

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 072/24 – VII – REF

**Audience publique du cinq juin deux mille vingt-quatre**

Numéro CAL-2023-00912 du rôle.

Composition:

Nathalie JUNG, président de chambre ;  
Nadine WALCH, premier conseiller ;  
Françoise SCHANEN, conseiller ;  
André WEBER, greffier.

E n t r e :

**la société anonyme SOCIETE1.),** établie et ayant siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg, en date du 1<sup>er</sup> septembre 2023,

comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant à l'audience par Maître Stéphanie TRAN, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t :

**1. le Syndicat des copropriétaires de la résidence « GROUPE1.)** », sise à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), sous l'enseigne ENSEIGNE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit KOVELTER du 1<sup>er</sup> septembre 2023,

comparant par Maître Alexandra CORRE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,.

**2. la société anonyme SOCIETE3.) (SOCIETE3.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**3. la société anonyme SOCIETE4.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**4. la société anonyme SOCIETE5.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**5. la société anonyme SOCIETE6.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no NUMERO6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**6. la société coopérative SOCIETE7.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.), représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions,

**7. l'établissement public autonome SOCIETE8.), Luxembourg,** établi et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO8.), représentée par son comité de direction actuellement en fonctions,

parties intimées aux fins du susdit exploit KOVELTER du 1<sup>er</sup> septembre 2023,

ne comparant pas.

---

**LA COUR D'APPEL :**

En vertu d'une autorisation présidentielle du 23 mai 2023, Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE GROUPE1.) ( ci-après LE SYNDICAT DE

LA RESIDENCE GROUPE1.) a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la société anonyme SOCIETE3.), la société anonyme SOCIETE4.), la société anonyme SOCIETE5.), la société anonyme SOCIETE6.), la société coopérative SOCIETE7.) et l'établissement public autonome SOCIETE9.), sur tous les effets, sommes, deniers, titres ou valeurs qu'ils détiennent au nom et pour le compte de la société anonyme SOCIETE1.) LUXEMBOURG (ci-après la société SOCIETE1.) pour sûreté et obtenir paiement de la somme de 2.000.000,- euros.

Par exploit d'huissier de justice du 8 juin 2023, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation au SYNDICAT DE LA RESIDENCE GROUPE1.) et aux parties tierces-saisies pour voir ordonner le cantonnement de ladite saisie-arrêt à la somme de 1.521.385,23 euros.

Par une ordonnance no NUMERO9.) rendue le 20 juillet 2023, une vice-présidente du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président dudit tribunal, a déclaré la demande en cantonnement de la saisie-arrêt recevable et a dit que les effets de la saisie-arrêt pratiquée le 1<sup>er</sup> juin 2023 entre les mains des parties tierces saisies susmentionnées sont limités au montant de **1.716.636,-** euros, a dit que ledit montant est à déposer à la Caisse de consignation jusqu'à ce qu'une décision définitive soit intervenue au fond, a déclaré l'ordonnance commune aux parties tierces saisies, a débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, a condamné la société SOCIETE1.) à payer au SYNDICAT DE LA RESIDENCE GROUPE1.) une indemnité de procédure de 1.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, a condamné la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance et a ordonné l'exécution provisoire de l'ordonnance.

Par exploit d'huissier du 1<sup>er</sup> septembre 2023, la société SOCIETE1.) a relevé appel de la décision no NUMERO9.) du 20 juillet 2023 et a demandé, pour le cas où sa demande en rétractation de la saisie-arrêt, serait déclarée irrecevable, de limiter les effets de la saisie-arrêt au montant de **1.521.385,23** euros, respectivement que les comptes de la société SOCIETE1.) soient débloqués pour le surplus et voir déclarer l'arrêt commun aux parties tierces saisies. Elle demande de voir condamner LE SYNDICAT DE LA RESIDENCE GROUPE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel et de 2.000,- euros pour la première instance, ainsi que de voir condamner LE SYNDICAT DE LA RESIDENCE GROUPE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

LE SYNDICAT DE LA RESIDENCE GROUPE1.) conclut principalement à la nullité, sinon à l'irrecevabilité de l'exploit d'huissier du 1<sup>er</sup> septembre 2023 dirigé à l'encontre de l'ordonnance de référé no NUMERO9.) pour défaut d'intérêt et de qualité à agir en appel au moment de la demande, dans la mesure où l'appelante ferait dépendre son action d'un acte futur.

Il interjette appel incident et demande principalement de voir déclarer irrecevable, sinon non fondée la demande en cantonnement, sinon de ne pas réduire le montant de la saisie-arrêt à un montant inférieur à celui pour lequel elle a été accordée.

Il requiert la confirmation de la décision entreprise en ce qu'elle a débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour la première instance et conclut au rejet de sa demande fondée sur le même article pour l'instance d'appel.

Par appel incident, il demande de voir augmenter l'indemnité de procédure lui allouée pour la première instance sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile au montant de 2.000,- euros, sinon de confirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle lui a accordé à ce titre un montant de 1.000,- euros.

Pour l'instance d'appel, il sollicite la condamnation de l'appelante à lui payer une indemnité de procédure de 3.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il convient de rappeler que « tous ceux qui ont figuré comme parties au débat de première instance ont qualité pour interjeter appel du jugement, il en est ainsi même de ceux qui, sans figurer à l'origine de l'instance, ont été mis en cause dès que leur présence a été reconnue nécessaire, et qui ont conclu en première instance » (cf. Encyclopédie DALLOZ, Proc.civ et commerciale, Tome I, Appel, n° 258).

La qualité pour agir de la société SOCIETE1.) figurant en première instance n'est partant pas critiquable.

Quant à l'intérêt pour agir, il est de principe qu'une partie ne peut faire appel que pour autant qu'elle soit lésée par le jugement qu'elle entreprend (Cour d'appel 14 juillet 1986, Pas 27, p13).

Or, en l'occurrence l'appelante n'avait obtenu le cantonnement que pour la somme de **1.716.636,-** euros, alors qu'elle avait requis le cantonnement au montant de **1.521.385,23,-** euros, de sorte que son intérêt pour agir n'est également pas contestable.

Le moyen tiré du défaut de qualité et d'intérêt à agir de la société SOCIETE1.) n'est donc pas fondé.

Par un arrêt rendu le 5 juin 2024, l'ordonnance no NUMERO10.), rejetant la demande en rétractation de la saisie-arrêt est confirmé en instance d'appel, de sorte que la saisie-arrêt est maintenue et qu'il y a lieu de statuer sur la présente demande présentée subsidiairement par rapport à la demande en rétractation de la saisie-arrêt.

L'article 703 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que « en tout état de cause, et quel que soit l'état de l'affaire », partant également lorsque l'instance en validité est pendante, le juge des référés est compétent pour cantonner une saisie-arrêt à une « somme suffisante, arbitrée par le juge des référés pour répondre éventuellement des causes de la saisie-arrêt, dans le cas où le saisi serait jugé débiteur. La demande en cantonnement de la saisie-arrêt se fait par conséquent auprès de la juridiction des référés, et la compétence du juge des référés n'est pas limitée dans le temps (Cour d'appel, 9 mars 2011, Pas.35, p.562).

En procédant à la mesure conservatoire du cantonnement, le juge des référés ne prend position que par rapport à la créance probable du saisissant en appréciant si elle a un caractère de certitude suffisant, sans se prononcer quant à la validité de la saisie-arrêt elle-même (Th. Hoscheit, La saisie-arrêt de droit commun, Pas.29, p.74 et 75).

Ceci signifie concrètement que le juge des référés, appelé à statuer sur la demande de cantonnement, ne peut analyser les moyens de fait et de droit mis en avant pour mettre en doute ou ébranler la créance dont la partie saisissante se prévaut, mais qu'il doit se borner à fixer le montant probable de la créance.

Le montant probable de la créance principale invoquée par la partie intimée a correctement été chiffré par le juge de première instance au montant de 1.521.385,23 euros, correspondant au montant retenu par l'expert Romain FISCH dans son rapport du 28 mars 2023 pour la remise en état de la Résidence GROUPE1.), auquel s'ajoute un montant de 66.480,95 euros pour les frais d'expertise et un montant évalué à 10.000 euros au titre des intérêts encourus pendant la durée de la procédure.

Le montant de 118.769,89 euros pour frais d'avocats ne représente cependant pas le caractère de certitude suffisant requis, de sorte que par réformation de la décision entreprise, il y a lieu de cantonner les effets de la saisie-arrêt au montant de 1.597.866,18 euros.

L'appel est partant à déclarer fondé.

Bien que la demande en cantonnement de la saisie-arrêt soit fondée, la société SOCIETE1.) ne prospère pas dans ses prétentions principales et a, à bon droit, été déboutée de sa demande tendant à l'obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Pour les mêmes raisons, sa demande tendant à se voir octroyer une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à rejeter.

C'est à bon droit, au regard des éléments du dossier et dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à charge du SYNDICAT DE LA RESIDENCE GROUPE1.) l'ensemble des frais qu'il a exposés qui ne sont pas compris dans les dépens, que sa demande tendant à se voir allouer une indemnité de procédure pour la première instance a été déclarée fondée pour la somme de 1.000 euros.

L'appel incident est partant à déclarer non fondé.

Au vu des éléments relevés ci-avant, la demande du SYNDICAT DE LA RESIDENCE GROUPE1.) tendant à l'octroi d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, pour l'instance d'appel, est à déclarer fondée pour la somme de 1.500 euros.

Par application de l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un arrêt réputé contradictoire à l'égard des parties intimées renseignées sub 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 10, l'acte d'appel leur ayant été signifié à personne.

**PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière d'appel de référé, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident en la forme;

dit non fondé le moyen d'irrecevabilité soulevé par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE GROUPE1.) ;

dit l'appel principal partiellement fondé;

**réformant,**

dit que les effets de la saisie-arrêt pratiquée le 1<sup>er</sup> juin 2023 entre les mains de la société SOCIETE3.) S.A., la société SOCIETE4.) S.A., la société SOCIETE5.) S.A., la société SOCIETE6.) S.A., la société coopérative SOCIETE7.) et l'établissement public autonome SOCIETE9.), à la requête du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE GROUPE1.) sur les avoirs de la société anonyme SOCIETE1.) sont limités au montant de 1.597.866,18 euros;

dit que ce montant est à déposer auprès de la CAISSE DE CONSIGNATION d'après les instructions de la société anonyme SOCIETE1.) quelle partie tierce-saisie devra libérer quelle part;

dit non fondé l'appel incident du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE GROUPE1.);

le déboute de sa demande en augmentation de l'indemnité de procédure pour la première instance;

confirme l'ordonnance entreprise pour le surplus ;

dit fondée la demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE GROUPE1.) tendant à l'octroi d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE GROUPE1.) le montant de 1.500,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.