

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 22/25 - IX – CIV

Audience publique du vingt-sept février deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2020-00980 du rôle

Composition :

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Danielle POLETTI, premier conseiller,
Françoise WAGENER, premier conseiller,
PERSONNE1.), premier avocat général,
Linda CLESEN, greffier assumé.

E n t r e :

- 1) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de ADRESSE2.) du 12 octobre 2020,

comparant par Maître Claude DERBAL, avocat à la Cour, demeurant à ADRESSE2.),

e t :

- 1) la société de droit allemand **SOCIETE1.)** AG, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, immatriculée auprès du ADRESSE3.) sous le numéro NUMERO1.), établie et ayant son siège social à D-ADRESSE4.), laquelle a fusionné avec la SOCIETE2.) AG avec siège social à D-ADRESSE5.), immatriculée auprès du ADRESSE3.) sous le numéro NUMERO2.), de laquelle elle a repris tous les droits et obligations, la SOCIETE2.) AG ayant cessé d'exister avec effet au 11 mai 2009,

intimée aux termes du prêt exploit ENGEL du 12 octobre 2020,

comparant par Maître Laurent NIEDNER, avocat à la Cour, demeurant à ADRESSE2.),

- 2) le **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE ADRESSE1.) À ADRESSE2.)**, dit **RÉSIDENCE ADRESSE1.)**, représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de ADRESSE2.) sous le numéro NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimé aux termes du prêt exploit ENGEL du 12 octobre 2020,

comparant par Maître François REINARD, avocat à la Cour, demeurant à ADRESSE2.),

- 3) **PERSONNE4.)**, demeurant à L-ADRESSE7.),

- 4) **PERSONNE5.)**, demeurant à L-ADRESSE7.),

- 5) **PERSONNE6.)**, demeurant à ADRESSE8.),

sub 3) à 5) :

intimés aux termes du prêt exploit ENGEL du 12 octobre 2020,

parties défaillantes.

LA COUR D'APPEL :

Procédure antérieure

Par exploit d'huissier de justice du 22 août 2019, la société de droit allemand SOCIETE1.) AG (ci-après : SOCIETE1.) ou la partie saisissante) a fait signifier à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après : les consorts PERSONNE2.) ou les parties saisies) un commandement tendant à la saisie-immobilière, en vertu d'un arrêt civil en forme exécutoire N°123/17 – II – CIV rendu en date du 14 juin 2017 par la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, pour avoir paiement de la somme de 1.235.150,56 euros.

Faute par les consorts PERSONNE2.) d'avoir satisfait à ce commandement, SOCIETE1.) a, par exploit d'huissier de justice du 7 novembre 2019, fait saisir au préjudice des consorts PERSONNE2.), les biens suivants :

« dans une résidence dénommée « ADRESSE1.) », inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE2.), ancienne commune de ADRESSE9.), section ADRESSE10.), sous le numéro cadastral NUMERO4.), lieu-dit : ADRESSE1.), place (occupée), bâtiment à habitation, contenance : 1a70ca :

au rez-de-chaussée locaux commerciaux J (NUMERO5.)) et au sous-sol magasins-dépôts (NUMERO6.)) et la quote-part en parties communes correspondant aux millièmes indiqués ci-avant parmi lesquelles le terrain sur lequel la construction se trouve érigée (total des millièmes : NUMERO7.)). »

Le procès-verbal de saisie immobilière a été visé le même jour par le bourgmestre de l'Administration Communale de la SOCIETE4.) en conformité de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière et transcrit au bureau des Hypothèques 1 à ADRESSE2.) le 18 novembre 2019 (Vol.2, Art. 106).

La partie saisissante a déposé le 3 décembre 2019 au greffe du tribunal d'arrondissement de et à ADRESSE2.) la requête prévue à l'article 827 du Nouveau Code de procédure civile.

Par exploit d'huissier de justice du 11 décembre 2019, la partie saisissante a fait donner sommation à la partie saisie de prendre communication de la requête et du cahier des charges et d'assister à la lecture et publication, conformément aux articles 828 et 829 du Nouveau Code de procédure civile.

Par jugement du 28 janvier 2020, le tribunal d'arrondissement siégeant en matière de saisie immobilière, a

- donné acte à la partie saisissante de la lecture et de la publication de sa requête, présentée conformément à l'article 827 du Nouveau Code de procédure civile, à l'audience publique du 10 janvier 2020 et de sa demande du maintien intégral du cahier des charges général renfermant les clauses et conditions de la vente tel qu'il a été arrêté par l'arrêté grand-ducal du 30 janvier 1889,
- donné acte aux consorts PERSONNE2.) de leurs moyens de nullités, d'irrecevabilité et de fond formulés par conclusions du 6 janvier 2020 et soulevés à l'encontre de la procédure de saisie immobilière diligentée à leur encontre,
- refixé l'affaire pour continuation des débats,
- réservé les droits des parties et les dépens.

Par jugement du 3 mars 2020, afin de garantir une instruction utile de l'affaire et le respect du principe du contradictoire, le même tribunal a décidé, de l'accord commun des parties dûment représentées à l'audience, de refixer l'affaire encore une fois à une audience ultérieure pour continuation des débats.

Par jugement du 18 septembre 2020, le tribunal d'arrondissement siégeant en matière de saisie immobilière, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE6.) et contradictoirement à l'égard des autres parties, le Ministère Public entendu en ses conclusions, en continuation du jugement du 28 janvier 2020, a :

- déclaré régulière en la forme et valable au fond la saisie immobilière pratiquée par SOCIETE1.) suivant procès-verbal d'huissier de justice du 7 novembre 2019 et portant sur les immeubles sis à ADRESSE1.), immeubles étant plus amplement spécifiés au susdit exploit de saisie immobilière,
- dit que l'adjudication des immeubles saisis aura lieu selon les clauses et conventions du cahier des charges général pour les ventes sur saisie immobilière, approuvé par arrêté grand-ducal du 30 janvier 1889, par le ministère de Maître Edouard DELOSCH, notaire de résidence à L-ADRESSE11.), commis à ces fins,
- rejeté la demande des consorts PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,
- rejeté la demande des consorts PERSONNE2.) en condamnation de la partie saisissante à tous les frais de l'instance sinon en institution d'un partage largement en faveur des parties saisies avec distraction au profit de leur mandataire,
- condamné les parties saisies aux frais de la poursuite, y compris les dépens de l'instance,
- dit que les frais de la procédure seront prélevés par privilège sur le produit de la vente, conformément à l'article 832 du Nouveau Code de procédure civile,
- réservé tous autres droits, moyens et actions à la partie saisissante SOCIETE1.).

Pour statuer ainsi, le tribunal, après avoir constaté que les parties saisies avaient valablement soulevé les moyens de nullité de la procédure de saisie immobilière, au regard de l'article 865 du Nouveau Code de procédure civile, a écarté la demande tendant au rejet des pièces annexées à l'acte de dépôt au greffe de la requête visée à l'article 827 du Nouveau Code de procédure civile, au motif que les dispositions légales en matière de saisie immobilière avaient été respectées.

Le tribunal a ensuite écarté les moyens « *tirés de l'absence de refus du conservateur des hypothèques de publier le procès-verbal de saisie immobilière et du défaut de preuve de la transcription de la saisie immobilière au bureau des hypothèques* ». Il a retenu dans ce contexte que la saisie précédemment transcrite remontait à plus de dix ans et était périmée en application de l'article 830 alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que le conservateur a valablement pu transcrire la saisie pratiquée par SOCIETE1.), la preuve de ladite transcription résultant du dossier.

Les juges du premier degré ont encore écarté le moyen tiré de la violation de l'article 815-15, 2° du Code civil, estimant que lesdites dispositions ne s'appliquent pas au cas d'espèce.

Pour rejeter ensuite les moyens tirés du principe de l'estoppel et de l'autorité de chose jugée attachée au jugement du 5 décembre 2008 confirmé par l'arrêt du 14 juin 2017, ils ont relevé qu'au vu du titre exécutoire à la base de la procédure de saisie immobilière, les parties saisies ont été condamnées solidairement à payer à SOCIETE1.) le montant de 1.087.143,45 euros outre les intérêts et que le créancier hypothécaire est en principe maître des poursuites qu'il engage sur base d'un titre exécutoire valable.

Quant au moyen tiré de l'abus de droit, ces mêmes juges ont rappelé qu'un créancier a le choix des mesures propres à assurer l'exécution de sa créance et que tout créancier inscrit peut en principe saisir et provoquer la vente, même pour une somme minime. Ils ont conclu qu'en entamant la procédure de vente forcée des immeubles hypothéqués à son profit, la partie saisissante exerce normalement son droit qu'elle détient contre les parties saisies sur base du titre exécutoire à son profit et qu'aucun abus de droit ne peut être retenu à ce titre.

Enfin, s'agissant des moyens développés en relation avec la vente de l'immeuble sis à ADRESSE12.) et de la demande des parties saisies en surséance à statuer jusqu'à l'aboutissement de la procédure d'ordre en cours, consécutive à la vente dudit immeuble, le tribunal a retenu que ceux-ci sont sans pertinence et étrangers à la présente cause portant sur la validation d'une procédure de saisie immobilière portant sur un autre immeuble, sis à ADRESSE1.).

Le tribunal a déduit de l'ensemble de ces considérations que toutes les formalités légales avaient été remplies et il a validé la saisie immobilière pratiquée le 7 novembre 2019.

Par exploit d'huissier de justice du 12 octobre 2020, les consorts PERSONNE2.) ont relevé appel (1) du jugement rendu en date du 18 septembre 2020, (2) des « jugements préparatoires préalablement rendus (...) à savoir notamment le jugement prononcé le 28 janvier 2020 (...) et les jugements subséquents des 03 mars 2020 et suivants refixant l'affaire d'audience en audience pour continuation des débats (...) ».

Le 16 octobre 2020, le greffe du tribunal d'arrondissement de ADRESSE2.) a certifié avoir reçu notification de l'exploit d'appel du 12 octobre 2020. L'exploit d'appel a été notifié le même jour au notaire commis, par télécopie et par courrier recommandé.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 19 avril 2024 et les parties informées par avis du 16 juillet 2024 que l'affaire paraîtra à l'audience du 20 novembre 2024. L'affaire a été plaidée et prise en délibéré à cette date.

Discussion

Aux termes de leur acte d'appel, les **consorts PERSONNE2.)** concluent en ordre principal à la nullité du jugement entrepris en ce qu'il ne mentionnerait pas le nom du procureur d'Etat ou de son représentant et en ce qu'il y serait fait état d'une relation inexacte des conclusions prises par la représentante du Ministère Public à l'audience du 10 juillet 2020.

En l'occurrence, la représentante du Ministère Public se serait rapportée dans un premier temps, aux conclusions des parties saisies, estimant qu'il y aurait lieu de surseoir à statuer en attendant l'issue de la procédure d'ordre relative à l'immeuble sis à ADRESSE12.), sinon l'issue de la procédure relative à la saisie-arrêt opérée entre les mains du notaire Jacques Castel, sur le prix de vente dudit

immeuble. Ensuite, le mandataire de SOCIETE1.), et non la représentante du Ministère Public, comme indiqué dans le jugement (page 4) aurait mis en cause l'hypothèque dont bénéficie PERSONNE6.), pour conclure qu'il s'agirait d'un faux et qu'il engagerait des poursuites contre ce dernier. Ce serait seulement après cet argumentaire que la représentante du Ministère Public aurait indiqué se rapporter à prudence de justice.

Selon les appelants, en relatant et en retenant dans son appréciation des conclusions du Ministère Public qui ne correspondraient pas à la réalité du déroulement de l'instance, le tribunal aurait introduit dans le débat des conclusions n'ayant pas été soumises au débat contradictoire, puisque la représentante du Ministère Public ne les aurait jamais tenues. Ce faisant, le tribunal aurait violé les dispositions de l'article 249 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que les principes directeurs du procès prescrits aux articles 50 et suivants dudit code, tout comme le droit des appelants au respect du principe du contradictoire et leur droit à un procès équitable. Le tribunal aurait encore été conduit à porter une appréciation erronée des moyens de défense opposés par les parties saisies, consistant à dire qu'eu égard à son rang hypothécaire, SOCIETE1.) n'aurait « aucune probabilité de percevoir quelque montant que ce soit de la procédure de saisie immobilière qu'elle a engagée avec légèreté et de manière blâmable ».

Au besoin, les appelants offrent de prouver par l'audition de la représentante du Ministère Public présente à l'audience du 10 juillet 2020, la réalité des propos tenus.

En ordre subsidiaire, les consorts PERSONNE2.) persistent à opposer à la demande de SOCIETE1.), la nullité de la procédure entamée, en reprenant essentiellement les moyens développés en première instance :

- La procédure diligentée encourrait la nullité pour ne pas respecter les étapes de procédure réglementées de manière précise et impérative par le Nouveau Code de procédure civile dans ses articles 809 et suivants. En effet, la preuve de la transcription immobilière et les huit autres pièces annexées à l'acte de dépôt n'auraient jamais été communiquées. Une simple consultation au greffe ne remplirait pas les conditions légales pour satisfaire au principe du contradictoire et placerait les parties saisies dans une situation procédurale inférieure par rapport à la partie saisissante, entachant l'équité qui devrait prévaloir dans les droits réciproques des parties. Les consorts PERSONNE2.) se disent surpris de constater que le conservateur du bureau des hypothèques n'aurait pas refusé de publier le procès-verbal de saisie-arrêt, alors qu'une saisie immobilière précédente y serait déjà mentionnée. En l'absence de communication du bordereau de transcription, ils n'auraient pas été en mesure d'en vérifier la régularité et auraient été contraints de conclure à la nullité de la procédure. Le tribunal aurait indiqué que la transcription résulterait des éléments du dossier, sans que cette pièce n'ait été communiquée en première instance ; il se serait donc fondé sur un document non communiqué au mépris de l'obligation de respecter le principe du contradictoire. Le jugement serait donc à annuler, sinon à réformer.

- Ce serait également à tort que le tribunal n'aurait pas fait droit à leur moyen fondé sur les dispositions des articles 815-15, 2° et [815-16] du Code civil, au motif qu'il serait question de dette souscrite solidairement. En effet, alors même que la procédure serait diligentée contre chacun des coindivisaires, cela ne saurait les priver de leur droit réciproque de substitution prescrit à peine de nullité de l'adjudication. Il s'y ajouterait que le cahier des charges établi ne ferait pas mention dudit droit de substitution, état des choses qui aurait été dénoncé dans les conclusions de première instance. Le jugement serait donc encore à annuler sinon à réformer sur ce point.
- A titre plus subsidiaire, les appelants reprochent au tribunal de ne pas avoir donné suite au principe de l'estoppel et de l'autorité de la chose jugée attachée au jugement du 5 décembre 2008 confirmé par l'arrêt du 14 juin 2017. La motivation employée par le tribunal serait étrangère aux moyens et demandes lui soumis sur ce point. Il serait constant que l'arrêt du 14 juin 2017 a débouté SOCIETE1.) de son opposition à la procédure de saisie immobilière diligentée par un créancier et a confirmé le jugement du 5 décembre 2008 autorisant la poursuite de la saisie immobilière. *« En résumé, la partie saisissante s'est opposée à la vente sur saisie immobilière de l'immeuble des appelants et a échoué dans son action »*. Les principes de l'estoppel et de l'autorité de la chose jugée s'opposeraient à ce que la partie saisissante vienne *« actuellement réclamer en justice l'inverse de ce qu'elle a sollicité des tribunaux de défendre dont elle a été déboutée »*. Il y aurait donc lieu de déclarer irrecevable sinon non fondée la partie saisissante dans son action.
- A titre encore plus subsidiaire, les consorts PERSONNE2.) font grief au tribunal d'avoir omis de statuer sur le principe de proportionnalité bien que celui-ci ait été soumis à son appréciation. Ce faisant, le tribunal aurait violé l'article 249 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que le jugement entrepris encourrait l'annulation, sinon la réformation sur ce point. En effet, la mise en œuvre de la procédure de saisie immobilière aurait un effet disproportionné par rapport aux avantages que peut en tirer la partie saisissante.

Ce serait à tort que le tribunal a motivé le rejet de l'abus de droit par le fait que les appelants n'auraient soumis aucune offre concrète de remboursement à la partie saisissante, alors que d'une part, la confidentialité des pourparlers interdirait d'en faire état et d'autre part, le tribunal n'aurait pas pris en considération le fait qu'un premier immeuble aurait été vendu et que par ses procédures dilatoires, la partie saisissante empêcherait depuis des années la procédure d'ordre de se tenir.

Les articles 11(3) et 16 de la Constitution ainsi que l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et l'article 1^{er} du protocole additionnel à ladite Convention, relatif à la protection de la propriété, prohiberaient l'exercice de la présente action de la partie saisissante qui serait constitutive d'un abus de droit.

Les appelants rappellent à cet égard qu'un premier immeuble sis à ADRESSE12.), leur ayant appartenu, a été vendu et les fonds versés sur le

compte de l'étude de feu le notaire Camille Mines. Suite à cette vente, la partie saisissante aurait fait bloquer la procédure d'ordre entamée au courant de l'année 2007, de sorte que les fonds n'auraient pas pu être distribués. La partie saisissante aurait, de surcroît, fait pratiquer en 2008 saisie-arrêt entre les mains du notaire Mines et, en septembre 2019, suite à l'arrêt du 14 juin 2017, elle aurait diligenté une seconde saisie-arrêt des fonds entre les mains du notaire Jacques Castel, successeur de feu Camille Mines. La partie saisissante empêcherait, en procédant de la sorte, tout paiement, ce d'autant plus que les intérêts redus présenteraient aujourd'hui deux tiers de la créance réclamée par la banque.

Il y aurait donc lieu de débouter SOCIETE1.) de sa demande sinon de surseoir à statuer jusqu'à l'aboutissement de la procédure d'ordre consécutive à la vente du premier immeuble des parties saisies. De même, il y aurait lieu de surseoir à statuer en attendant la fin de la procédure relative à la saisie-arrêt pratiquée, dans le cadre de laquelle une demande en dommages et intérêts « *susceptible de [rendre SOCIETE1.)] débitrice* » à leur égard, aurait été formulée.

A cela s'ajouterait que la partie saisissante n'aurait aucune chance de percevoir quelque somme que ce soit dans le cadre de la présente procédure. Le droit à l'exécution d'un créancier ne serait pas discrétionnaire et en l'espèce, la partie saisissante aurait détourné de sa fonction sociale la procédure de saisie immobilière en l'exerçant tout en ayant la connaissance et l'assurance qu'elle ne lui procurera aucun avantage. L'intérêt étant la mesure des actions, la partie saisissante n'aurait aucun intérêt à agir puisque la valeur du bien saisi ne couvrirait même pas le montant de la première hypothèque en rang. Contrairement à la motivation du tribunal, il ne suffirait pas d'être créancier hypothécaire pour justifier légalement l'exercice d'une procédure de saisie immobilière.

Les appelants de conclure qu'il y aurait lieu de déclarer nuls l'intégralité des actes de la procédure et des demandes adverses, sinon de débouter la partie saisissante de son action illégale prohibée, irrecevable sinon non fondée, sinon de surseoir à statuer en attendant l'issue des procédures en cours concernant l'immeuble sis à ADRESSE12.).

Ils demandent enfin de condamner SOCIETE1.) à leur payer à chacun une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour la première instance et une telle indemnité de 2.500.- euros pour chacun d'eux pour l'instance d'appel, ainsi que de déclarer l'arrêt commun aux créanciers inscrits sub.2 à sub.5.

En réponse aux moyens de nullité et d'irrecevabilité de l'appel soulevés par SOCIETE1.), les consorts PERSONNE2.) font valoir qu'aucune disposition légale n'imposerait la signification de l'acte d'appel au notaire commis. Toutes les parties présentes en première instance auraient été valablement touchées par l'exploit d'appel et le notaire commis, tout comme le greffe du tribunal, auraient été dûment avisés de la procédure, le 16 octobre 2020, tel que documenté par les pièces produites en cause. Cette information, édictée dans l'intérêt des parties saisies, pour empêcher qu'il ne soit procédé à l'exécution du jugement dans l'ignorance de l'appel, ne serait pas exigée à peine de nullité. En particulier, le notaire Maître Delosch, aurait été avisé par télécopie et par courrier

recommandé. Il n'existerait aucune indivisibilité du litige entre les parties assignées en première instance, d'une part, et le notaire et le greffier, d'autre part, et aucune forclusion ne saurait être encourue. A cela s'ajouterait que la partie saisissante ne ferait état d'aucun grief ou préjudice qui résulterait de la prétendue absence de « signification » de l'acte d'appel au notaire Delosch.

Les appelants poursuivent qu'au lieu de se dessaisir, Maître Delosch « *persiste encore aujourd'hui à la demande de Maître NIEDNER, à tenir des adjudications illégales entachées de nullité* », actes entachés de nullité en raison de l'effet suspensif de l'appel. En raison de ceci ensemble la relation particulière entretenue avec le mandataire adverse, les appelants s'opposent à la désignation de Maître Delosch en qualité de notaire chargé de procéder à l'adjudication de leur immeuble. Ils demandent la réformation du jugement sur ce point et sollicitent le remplacement du notaire ainsi commis, Maître Delosch.

Ils concluent enfin à l'irrecevabilité des demandes formulées par le syndicat des copropriétaires de la Résidence ADRESSE1.) assigné en déclaration de jugement commun, motif pris que le syndic n'aurait jamais sollicité, ni obtenu de l'assemblée générale des copropriétaires l'autorisation de formuler en justice une demande d'adjudication de la propriété des consorts PERSONNE2.).

SOCIETE1.) soulève en premier lieu la nullité de l'acte d'appel du 12 octobre 2020, au regard des articles 868 et 869 du Nouveau Code de procédure civile. L'acte d'appel serait, certes, intervenu le dernier jour du délai de quinze jours à partir de la signification du jugement à avoué, mais il n'aurait pas été signifié au notaire commis, Maître Delosch. Toute notification par fax ou par lettre recommandée ne serait pas valable et contraire à l'article 869 du Nouveau Code de procédure civile. Au vu des pièces produites par le mandataire des parties saisies, il y aurait lieu de constater que pareille notification serait intervenue hors délai, le texte légal prévoyant une notification « en même temps » au notaire commis, ainsi qu'au greffe du tribunal. Cette exigence de notification toucherait l'organisation judiciaire, de sorte que la nullité pourrait être prononcée sans que la constatation d'un grief précis dans le chef de la partie intimée soit nécessaire.

L'intimée fait ensuite valoir que l'appel contre le jugement de donné acte de la publication de la requête serait irrecevable au vu de l'article 867, alinéa 2, 2° du Nouveau Code de procédure civile.

De même, les jugements de remise de l'affaire, en tant que mesures d'administration judiciaire, ne seraient pas susceptibles d'appel, respectivement ne seraient pas susceptibles d'appel indépendamment de la décision sur le fond. L'appel sur la décision au fond étant nul, l'appel sur les décisions avant dire droit serait irrecevable.

En ce qui concerne la nullité invoquée du jugement entrepris par les parties appelantes, l'intimée soutient qu'il s'agirait de moyens nouveaux lesquels seraient irrecevables en appel, conformément à l'article 869 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Selon l'intimée, les conclusions du Ministère Public figureraient au jugement du 18 septembre 2020 et le plumeur d'audience demandé par le mandataire adverse indiquerait le nom de la représentante du Ministère Public présente à l'audience. Les constatations du tribunal (page 4 du jugement critiqué) seraient exactes et vaudraient jusqu'à inscription de faux. L'offre de preuve formulée par les consorts PERSONNE2.) ne serait pas pertinente et contredite par les mentions du jugement et du plumeur. Les articles 249 et 855 du Nouveau Code de procédure civile exigeraient d'ailleurs que le jugement soit rendu sur conclusions du Ministère Public, mais non que lesdites conclusions soient reprises en détail dans le jugement. De plus, les jugements a quo indiqueraient, à la première page, le nom d'un représentant du Ministère Public et l'omission d'une telle indication n'emporterait la nullité du jugement qu'en cas de grief, lequel ferait défaut en l'espèce.

En ordre subsidiaire, en cas de nullité prononcée, la Cour se trouverait saisie à statuer sans renvoi sur le fond de l'affaire, la situation étant étrangère à l'article 597 du Nouveau Code de procédure civile.

SOCIETE1.) revient ensuite sur les antécédents du dossier et explique que suivant l'arrêt du 14 juin 2017, les consorts PERSONNE2.) redevraient à la banque la somme de 1.087.143,45 euros avec les intérêts à partir du 8 juillet 2014, jusqu'à solde. Dans la mesure où, au moment de l'inscription d'une hypothèque judiciaire, en décembre 2018, un délai de plus de 10 ans se serait écoulé depuis le renouvellement en avril 2008, l'hypothèque conventionnelle de la banque aurait perdu le premier rang. Désormais le premier inscrit serait le syndicat des copropriétaires de la Résidence ADRESSE1.) pour un montant d'environ 20.000.- euros. Profitant du retard pris par la banque, les consorts PERSONNE2.) auraient frauduleusement fait procéder par le biais d'un membre de la famille, PERSONNE6.), à une inscription portant sur une créance « fictive » de 800.000.- euros. A toutes fins utiles, la banque aurait introduit une action paulienne et elle se réserve le droit de déposer plainte au pénal. Il y aurait lieu de lui donner acte de ces éléments.

La banque ajoute qu'en dépit de l'opposition du mandataire des consorts PERSONNE2.), elle aurait finalement, en mars 2023, pu toucher la somme de 418.042,08 euros dans le cadre de la procédure d'ordre concernant l'immeuble sis à ADRESSE12.). Le montant de la dette des parties saisies vis-à-vis de la banque aurait été définitivement arrêté par l'arrêt du 14 juin 2017 sur base duquel la saisie immobilière a été pratiquée. Selon elle, l'immeuble situé ADRESSE1.) pourrait être vendu pour un prix supérieur à la créance de la banque.

S'agissant des pièces prétendument non communiquées, l'intimée insiste qu'il n'y aurait aucune irrégularité et que les dispositions de l'article 827 du Nouveau Code de procédure civile auraient été respectées. Les pièces auraient été déposées au greffe du tribunal et elles auraient fait l'objet d'une communication à Maître DERBAL après que ce dernier s'était manifesté en prenant des conclusions, le 6 janvier 2020, valant dires et observations au sens de l'article 831 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile. Il ne serait d'ailleurs pas prévu par la loi que les pièces déposées à l'appui de la requête doivent être communiquées aux parties saisies.

Il s'y ajouterait que la communication des pièces après les conclusions du 6 janvier 2020 n'aurait jamais été contestée par le mandataire adverse. Maître DERBAL soutiendrait désormais ne jamais avoir eu communication des pièces en question : il s'agirait d'un moyen nouveau prohibé par l'article 869 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile et il ne correspondrait pas à la réalité, les pièces ayant, au demeurant, été communiquées une nouvelle fois en instance d'appel. Il y aurait lieu de donner acte à SOCIETE1.) de cette nouvelle communication.

En particulier, en ce qui concerne la transcription de la saisie immobilière au registre des hypothèques, la banque donne à considérer qu'une précédente saisie transcrite le 20 octobre 2009 à charge de PERSONNE2.) aurait été périmée, au moment où la présente saisie immobilière fut pratiquée. Ce serait donc à juste titre que le conservateur a transcrit la saisie de SOCIETE1.).

Contrairement à la position soutenue par les appelants, un créancier hypothécaire qui n'est pas premier inscrit pourrait pratiquer une saisie immobilière, laquelle serait commune et profiterait à tous les créanciers inscrits, et ainsi provoquer la vente publique de l'immeuble dont la valeur de marché dépasserait, en l'espèce, largement le montant de 800.000.- euros. Une procédure d'ordre suivrait la vente publique et à ce moment tous les créanciers devraient faire une déclaration de créance. Le moyen des parties saisies tiré « *de créanciers préférables en rang au créancier qui a initié la procédure de saisie* », n'invaliderait pas la saisie qui, justement, serait celle de tous les créanciers inscrits. Il suffirait que le saisissant soit créancier muni d'un titre authentique et qu'il suive les formalités, conditions qui seraient remplies en l'espèce.

SOCIETE1.) revient ensuite en détail sur les antécédents procéduraux en rapport avec la vente de l'immeuble des consorts PERSONNE2.) sis à ADRESSE12.) et les échanges avec l'étude de feu Maître Mines concernant la répartition du prix de vente et la procédure de purge ainsi sur la procédure d'ordre débutée en 2008.

Elle conclut qu'aucun abus de droit ne pourrait être retenu dans le chef de la banque qui n'aurait fait que tenter de recouvrer les montants prêtés et les intérêts y accrus. Les consorts PERSONNE2.) auraient, en 2007, de leur gré, procédé à la vente de leur immeuble sis à ADRESSE12.), en ce sens que leur raisonnement consistant à soutenir qu'ils auraient été privés injustement de leur propriété et leurs calculs d'après une valeur actuelle dudit immeuble seraient absurdes. Ils se seraient encore opposés à ce que le notaire continue le prix de vente à la banque, se seraient opposés à la procédure de saisie-arrêt diligentée dans la suite et auraient persisté à contester leur dette, ceci en dépit de la condamnation définitive intervenue dès 2017. Le blocage de l'apurement de la créance de SOCIETE1.) serait ainsi exclusivement imputable aux consorts PERSONNE2.).

Les arguments d'abus, d'estoppel et de surséance présentés par les parties saisies seraient au contraire hautement abusifs, hors contexte et non pertinents au vu de la saisie immobilière diligentée sur base d'un titre exécutoire définitif. Il y aurait abus flagrant des droits de la défense en justice de la part des parties saisies.

SOCIETE1.) n'aurait jamais renoncé à faire vendre l'immeuble sis à ADRESSE1.) et l'arrêt du 14 juin 2017 ne contiendrait aucun élément en ce sens ; au contraire, la banque aurait entamé en 2005 une procédure par voie parée, réservée au créancier premier inscrit, qualité qu'elle aurait perdue par l'omission de renouveler son hypothèque conventionnelle en temps utile. La banque aurait ainsi été obligée d'emprunter la voie de la saisie immobilière. Aucun estoppel ne pourrait être retenu en l'espèce, principe seulement applicable au cours d'une même instance.

S'agissant de la demande en surséance à statuer, l'intimée rappelle qu'elle a entretemps perçu le montant de 418.042,28 euros, visé par les deux procédures, montant qui serait très largement insuffisant pour couvrir sa créance, en ce sens que l'issue des procédures en cours ne pourrait influencer sur la légitimité et la validité de la saisie immobilière en cause.

Contrairement à l'argumentaire des parties saisies, les mesures d'exécution par vente aux enchères publiques ne seraient pas contraires au droit de la propriété et au droit à la vie privée garantis l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et l'article 1^{er} de son protocole additionnel. Il serait en revanche indécent d'invoquer lesdites dispositions « *pour ne pas rembourser ses dettes* » ; refuser la validation de la saisie immobilière porterait atteinte aux droits des créanciers garantis par l'article 6 de la même convention et de son premier protocole additionnel. De même, l'article 16 de la Constitution (actuellement article 36) ne serait pas violé en cas de validation de la saisie immobilière, il serait en effet d'utilité publique que les créanciers puissent recouvrer leur créance.

En ce qui concerne le moyen en rapport avec l'article 815-15 du Code civil, l'intimée soutient que lesdites dispositions ne seraient pas applicables en l'espèce, s'agissant d'une expropriation forcée dirigée contre les deux copropriétaires pour une dette solidaire et l'article 815-15 du Code civil visant les hypothèses où l'un des indivisaires ferait vendre par adjudication publique ses droits indivis. D'autre part, il aurait appartenu aux consorts PERSONNE2.) de demander une modification du cahier des charges en des termes non équivoques, conformément à l'article 831, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Enfin, le notaire commis, Maître Delosch procéderait régulièrement à la remise de la vente publique en application de l'article 840 du Nouveau Code de procédure civile ; les mandataires seraient tenus informés de la date et de l'heure à laquelle le notaire prendra sa décision et il leur serait loisible d'y assister. En l'absence de reproche fondé, il n'y aurait pas lieu à remplacement du notaire commis.

SOCIETE1.) conclut que le jugement du 18 septembre 2020 serait à confirmer.

Elle demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros, ainsi que la condamnation des appelants au frais et dépens.

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence ADRESSE1.) se rapporte et se rallie entièrement aux conclusions de SOCIETE1.) ainsi qu'à ses conclusions prises en première instance, dans lesquelles il a développé les antécédents de procédure l'opposant aux consorts PERSONNE2.) en rapport avec le paiement des charges de la copropriété. Il ajoute que les appelants seraient redevables actuellement d'un montant de 85.704,16 euros.

L'appel des consorts PERSONNE2.) serait à dire nul et de nul effet, sinon irrecevable, sinon non fondé et le jugement entrepris à confirmer.

Les appelants seraient enfin à condamner à payer au syndicat une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La représentante du Parquet Général se rapporte à la sagesse de la Cour.

Appréciation de la Cour

A titre préliminaire

Concernant l'étendue de la saisine de la Cour, il convient de rappeler que la Cour ne doit statuer que sur les prétentions énoncées au dispositif.

Les demandes de « donner acte » sont dépourvues de tout enjeu juridique et ne constituent pas des prétentions au succès desquelles les parties pourraient avoir un intérêt légitime à agir au sens du Nouveau Code de procédure civile.

Ne constituent pas par conséquent des prétentions au sens du Nouveau Code de procédure civile les demandes des parties tendant à voir « constater » ou « donner acte » ou encore à « prendre acte », de sorte que la Cour n'a pas à y répondre.

Il n'y a donc pas lieu de reprendre ni d'écarter dans le dispositif du présent arrêt les demandes tendant à « constater que » ou « donner acte que » telles que figurant dans le dispositif des conclusions des parties, lesquelles portent sur des moyens ou éléments de fait relevant des motifs et non des chefs de décision devant figurer dans la partie exécutoire de l'arrêt.

La recevabilité de l'appel

- l'appel contre le jugement du 28 janvier 2020

Aux termes de l'article 867 du Code civil « *Aucun jugement par défaut en matière de saisie immobilière ne sera susceptible d'opposition.*

Ne pourront être attaqués par la voie de l'appel :

1°les jugements qui statueront sur la demande en subrogation contre le poursuivant, à moins qu'elle n'ait été intentée pour collusion ou fraude;
2°ceux qui, sans statuer sur des incidents, donneront acte de la publication de la requête;
3°ceux qui statueront sur des nullités postérieures à la publication de la requête, et
4°les décisions des notaires qui, en prononçant l'adjudication, ordonneront le délaissement des biens ».

Le jugement du 28 janvier 2020 (i) a donné acte à la partie saisissante de la lecture et de la publication de sa requête, présentée conformément à l'article 827 du Nouveau Code de procédure civile, et de sa demande du maintien intégral du cahier des charges général renfermant les clauses et conditions de la vente tel qu'il a été arrêté par l'arrêté grand-ducal du 30 janvier 1889, (ii) a donné acte à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) de leurs moyens de nullités, d'irrecevabilité et de fond soulevés à l'encontre de la procédure de saisie immobilière diligentée à leur encontre et (iii) a refixé l'affaire à une audience ultérieure pour continuation des débats.

Ce jugement n'est, en application du point 2° de l'article 867 du Nouveau Code de procédure civile cité ci-avant, pas susceptible d'appel, de sorte que l'appel des consorts PERSONNE2.) est à déclarer irrecevable, en ce qu'il est dirigé contre le jugement du 28 janvier 2020.

- *l'appel contre « les jugements subséquents des 03 mars 2020 et suivants refixant l'affaire d'audience en audience pour continuation des débats »*

Le jugement du 3 mars 2020, par lequel le tribunal a procédé à la refixation de l'affaire à une audience ultérieure pour continuation des débats, ne tranche dans son dispositif aucun point de droit et il est totalement étranger à l'argumentation développée par les appelants dans leur acte d'appel et dans leurs conclusions subséquentes.

L'appel contre ce jugement est partant également irrecevable.

A noter que dans la suite, les débats de l'affaire ont été reportés à plusieurs reprises par simple avis de refixation, dans le respect des restrictions sanitaires liées à la pandémie du Covid-19.

- *l'appel contre le jugement du 18 septembre 2020*

Aux termes de l'article 868 du Nouveau Code de procédure civile « *L'appel de tous autres jugements sera considéré comme non venu, s'il est interjeté après quinze jours à compter de la signification à avoué, ou, s'il n'y a point d'avoué, à compter de la signification à personne ou à domicile, soit réel, soit élu.*

Dans le cas où il y aura lieu à l'appel, la Cour supérieure statuera dans les quinze jours. Les arrêts rendus par défaut ne seront pas susceptibles d'opposition. »

L'article 869 du même code poursuit « *L'appel sera signifié au domicile de l'avoué, et s'il n'y a pas d'avoué, au domicile réel ou élu de l'intimé; il sera notifié en même temps au greffier du tribunal ou, après le renvoi prévu par l'article 833, au notaire commis. La partie saisie ne pourra, sur l'appel, proposer des moyens autres que ceux qui auront été présentés en première instance.*

L'acte d'appel énoncera les griefs ; le tout à peine de nullité. »

La Cour constate que le jugement du 18 septembre 2020 a été signifié à l'avoué des parties saisies, PERSONNE2.) et PERSONNE3.), et au domicile desdites parties le 25 septembre 2020.

L'acte d'appel a été signifié le 12 octobre 2020 à l'ensemble des parties à la première instance, à savoir 1) SOCIETE1.), 2) le syndicat des copropriétaires de la Résidence ADRESSE1.), 3) PERSONNE4.), 4) PERSONNE5.) et 5) PERSONNE6.), ainsi qu'aux avoués de SOCIETE1.) et du syndicat des copropriétaires de la Résidence ADRESSE1.).

L'appel a ainsi été relevé endéans le délai prévu par l'article 868 du Nouveau Code de procédure civile et l'acte d'appel a été régulièrement signifié aux parties intimées. Il est partant régulier sous ces rapports.

Suivant l'acte intitulé « *notification appel contre jugements en matière de saisie immobilière* », versé aux débats par le mandataire des appelants, l'acte d'appel du 12 octobre 2020 a été notifié au greffe du tribunal d'arrondissement de ADRESSE2.), le 16 octobre à 17.30 heures, « *conformément aux dispositions de l'article 869 du Nouveau Code de procédure civile* ».

Ledit acte d'appel a été notifié le même jour par télécopie et par courrier recommandé, à Maître Edouard Delosch, notaire commis par le jugement appelé.

La Cour relève à cet égard que la nullité édictée par l'article 869 du Nouveau Code de procédure civile pour l'inobservation des formalités y prévues n'est pas d'ordre public et que les irrégularités tenant à la violation des formalités de notification de l'acte d'appel constituent des irrégularités de forme (cf. Cass. Com., 7 février 2012, n°11-12.787 (à propos de l'ancien article 732 du Code de procédure civile français dont la teneur est similaire à celle de l'article 869 du Nouveau Code de procédure civile)).

Dès lors, la nullité n'est encourue, en vertu de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, qu'à charge pour la partie qui l'invoque de prouver le grief que lui a causé l'irrégularité en question.

SOCIETE1.) reste en défaut de justifier le grief que lui aurait causé le fait que l'acte d'appel a été notifié au greffe du tribunal et au notaire commis selon les modalités décrites ci-avant, après l'écoulement du délai de quinzaine prévu par l'article 868 du Nouveau Code de procédure civile.

Le moyen de nullité de l'acte d'appel soulevé n'est partant pas fondé et doit être rejeté.

Il en découle que l'appel dirigé contre le jugement du 18 septembre 2020 est recevable en la pure forme.

Le bien-fondé de l'appel

- La nullité du jugement du 18 septembre 2020

Si aux termes de l'article 869 du Nouveau Code de procédure civile, la partie saisie ne pourra en appel « *proposer des moyens autres que ceux qui auront été présentés en première instance* », c'est-à-dire, en l'espèce, d'autres « *moyens de nullités, d'irrecevabilité et de fond* » que ceux développés dans les conclusions de première instance des consorts PERSONNE2.), toujours est-il que les parties appelantes sont admises à remettre en cause devant la Cour la validité ou la régularité du jugement entrepris.

Il appartient dès lors à la Cour d'examiner le moyen de nullité du jugement déféré, tenant à l'absence d'indication du nom du représentant du Ministère Public et à la relation erronée des conclusions prises par ce dernier.

L'article 855 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *tout jugement qui interviendra [sur des incidents de la saisie immobilière] ne pourra être rendu que sur les conclusions du ministère public* ».

L'article 249 du même code prévoit que le jugement contiendra, entre autres, le nom du procureur d'Etat, s'il a été entendu.

La Cour constate à cet égard que le jugement du 18 septembre 2020 indique en première page, la composition du tribunal, un représentant du Ministère Public, ainsi que le greffier ; à la page dix, il est indiqué que « *le Ministère Public [a été] entendu en ses conclusions* ».

A la page quatre dudit jugement, les conclusions orales prises par le représentant du Ministère public sont résumées comme suit : « *La représentante du Ministère public s'est rapportée à sagesse quant à la demande en validation de la saisie immobilière proprement dite mais a émis des réserves quant à la provenance de la créance de PERSONNE6.) étant à la base de l'inscription hypothécaire à son profit étant actuellement l'inscription deuxième en rang. Telle provenance ne résulterait pas des pièces du dossier et le Ministère public se réserverait pour la suite tous droits à cet égard* ».

La minute du jugement étant un acte authentique, les constatations y faites font foi jusqu'à inscription de faux et ne peuvent être combattues par un quelconque autre mode de preuve. En effet, l'inscription de faux est la seule procédure ouverte contre l'acte authentique dont on conteste l'exactitude des faits relatés par l'officier public dans l'exercice de ses fonctions et contre les jugements et arrêts réguliers en la forme dont est critiquée une mention essentielle à la validité de la décision.

Une telle procédure n'ayant pas été initiée par les consorts PERSONNE2.), il convient de s'en tenir aux termes du jugement, en ce sens que les appelants ne sauraient reprocher au tribunal d'avoir « *introduit dans le débat des conclusions qu'il a prêtées à cette dernière n'ayant pas été soumises au débat contradictoire, puisque la représentante du Ministère Public ne les a jamais tenues* ». Les appelants restent d'ailleurs en défaut de justifier en quoi le tribunal aurait été conduit à porter une appréciation erronée de leurs moyens de défense.

L'offre de preuve formulée par les appelants est, au vu de ce qui précède, à rejeter.

Il en ressort que les dispositions des articles 855 et 249 du Nouveau Code de procédure civile ont été respectées et que le reproche tenant à la violation des principes directeurs du procès n'est pas établi.

Il n'y a partant pas lieu à prononcer la nullité du jugement déferé. L'appel n'est pas fondé de ce chef.

Il revient ensuite à la Cour d'analyser les différents moyens de nullité, d'irrecevabilité et de fond opposés à la procédure de saisie immobilière diligentée par SOCIETE1.).

- Quant aux pièces annexées à l'acte de dépôt de la requête visée à l'article 827 du Nouveau Code de procédure civile

La Cour rejoint le tribunal en ce qu'il n'a pas fait droit à la demande tendant au rejet des neuf pièces déposées ensemble avec la requête en saisie immobilière au greffe du tribunal, au motif que les pièces en relation avec la saisie immobilière diligentée en cause avaient été déposées au greffe où elles ont pu être consultées, conformément aux dispositions légales relatives à la procédure de saisie immobilière.

D'autre part, conformément aux prescriptions de l'article 828 du Nouveau Code de procédure civile, par acte d'huissier de justice du 11 décembre 2019, sommation a été donnée aux parties saisies de prendre communication de la requête en saisie immobilière, y compris les pièces déposées jointes pour en faire partie intégrante.

Il convient d'ajouter que par voie de conclusions du 6 janvier 2020, les consorts PERSONNE2.) ont développé leurs observations en rapport avec la procédure diligentée à leur égard, conformément aux articles 831 alinéa 2 et 865 du Nouveau Code de procédure civile.

C'est partant à juste titre que le tribunal a retenu qu'il n'y a aucune irrégularité à cet égard.

S'agissant en particulier de la transcription du procès-verbal de la saisie immobilière du 7 novembre 2019, faite le 18 novembre 2019 au premier bureau des hypothèques à ADRESSE2.) sous la référence « Vol. 2 Art. 106 », telle qu'elle résulte du dossier soumis à la Cour, c'est encore à bon droit que le tribunal

a relevé qu'une précédente saisie, transcrite en date du 20 octobre 2009, était périmée, au vœu de l'article 830 alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que le conservateur a valablement pu transcrire la saisie pratiquée par SOCIETE1.).

Pour le surplus, il y a lieu de noter qu'il se dégage des éléments du dossier que lesdites pièces ont été communiquées aux parties saisies, de sorte qu'aucune violation du principe du contradictoire ne peut être retenue sous ce rapport.

L'appel n'est dès lors pas fondé sur ce point, et il n'y a pas lieu d'analyser plus en avant les autres développements des parties à cet égard.

- Quant à la violation des articles 815-15, 2° et 815-16 du Code civil

L'article 815-15 du Code civil dispose comme suit :

« 1° *S'il y a lieu à l'adjudication de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, l'officier ministériel chargé de la vente doit en informer les indivisaires par notification un mois avant la date prévue pour la vente. Chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication, par déclaration à faire à l'officier ministériel chargé de la vente.*

2° *Le cahier des charges établi en vue de la vente doit faire mention des droits de substitution. »*

Aux termes de l'article 815-16 du même code « *Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devraient être faites ou par leurs héritiers. »*

Le droit de substitution institué à l'article 815-15 du Code civil se distingue du droit de préemption conféré aux coindivisaires du cédant par l'article 815-14 du même code en ce qu'il a un domaine d'application beaucoup plus restreint. Il ne peut s'exercer que dans le cas où l'adjudication porte sur « *tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens* » En revanche, lorsque ce sont des biens indivis, et non la quote-part d'un indivisaire, qui sont mis en adjudication, l'article 815-15 du Code civil ne confère aux indivisaires aucune faculté de se substituer à l'adjudicataire.

En effet, si c'est un bien indivis qui est vendu aux enchères, l'indivision cessera sur ce bien et les indivisaires ne risqueront pas de se trouver en indivision avec l'adjudicataire. Il n'y a donc aucune raison de leur reconnaître la faculté de se substituer à l'adjudicataire. La Cour de cassation française a rappelé dans un arrêt du 14 février 1989 (Cass. 1^{re} Civ., 14 février 1989, n° 87-14.392) « *que l'article 815-15 du Code civil ne pouvait être appliqué qu'en cas d'adjudication portant sur les droits d'un indivisaire dans les biens indivis et non sur les biens indivis eux-mêmes* » (cf. JurisClasseur Civil (Archives antérieures au 1^{er} octobre 2016) - Art. 815 à 815-18 - Fasc. 41 : Successions – Indivision – Régime légal – Droits et obligations des indivisaires. – Les créanciers – n°61 et suiv. et les réf. cit.).

Il en découle que le tribunal a retenu à bon droit que les articles 815-15, 2° et 815-16 du Code civil ne s'appliquent pas au cas d'espèce, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) étant les seuls copropriétaires de l'immeuble saisi et la saisie ayant été diligentée en vue d'obtenir paiement d'une dette contractée solidairement par les parties saisies envers SOCIETE1.).

L'appel n'est partant pas fondé sur ce point.

- Quant au principe de l'estoppel et au moyen de l'autorité de chose jugée attachée au jugement du 5 décembre 2008 et à l'arrêt du 14 juin 2017

Il y a lieu de relever que suivant arrêt du 14 juin 2017, les consorts PERSONNE2.) ont, par réformation, été condamnés solidairement à payer à SOCIETE1.) le montant de 1.087.143,45 euros avec les intérêts à partir du 8 juillet 2014 jusqu'à solde.

L'arrêt a confirmé le jugement du 5 décembre 2008 pour le surplus, (i) lequel a autorisé la continuation des poursuites sur l'immeuble sis à ADRESSE1.) et (ii) a ordonné la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée par SOCIETE1.) sur le prix de vente de l'immeuble sis à ADRESSE12.).

La procédure de saisie immobilière actuellement soumise à la Cour a été diligentée sur base dudit titre exécutoire.

En ce qui concerne le principe de l'estoppel invoqué par les parties saisies, la Cour rappelle que la fin de non-recevoir tirée du principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui sanctionne l'attitude procédurale consistant pour une partie, au cours d'une même instance, à adopter des positions contraires ou incompatibles entre elles dans des conditions qui induisent en erreur son adversaire sur ses intentions (Cass. 2^{ième} Civ., 15 mars 2018, n°17-21.991, commenté dans Lexisnexis, Revue Procédures n°5, mai 2018, comm.138).

Il convient de constater qu'en l'espèce, d'une part, la contradiction reprochée à l'intimée a trait à deux instances différentes et d'autre part, aucune contradiction dans l'attitude procédurale de l'intimée ne peut être dégagée du jugement du 5 décembre 2008 ou de l'arrêt du 14 février 2017. En particulier, il ne résulte pas des dites décisions que SOCIETE1.) aurait renoncé à poursuivre la vente de l'immeuble situé à ADRESSE1.).

C'est dès lors encore à juste titre que le moyen tiré de la violation du principe de cohérence a été rejeté par les juges de premier degré.

Ensuite, l'arrêt du 14 juin 2017 ne s'étant pas prononcé sur la procédure de saisie immobilière diligentée par SOCIETE1.) le 7 novembre 2019, laquelle est actuellement soumise à la Cour, aucune violation de l'autorité de la chose jugée, au sens de l'article 1351 du Code civil, attachée à l'arrêt précité ne saurait être retenue.

La Cour approuve en conséquence les juges de première instance d'avoir rejeté le moyen tiré de la violation de l'autorité de la chose jugée, opposé par les parties saisies.

L'appel n'est partant pas non plus fondé quant à ces points.

- Quant au respect du principe de proportionnalité et à l'abus de droit sanctionnés par les articles 11(3) et 16 (actuellement articles 15 (4) et 36) de la Constitution ainsi que par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et l'article 1^{er} de son protocole additionnel

Si les dispositions du Nouveau Code de procédure civile relatives à la procédure de saisie immobilière ne prévoient pas expressément que l'exécution de ces mesures ne peut excéder ce qui est nécessaire pour obtenir le paiement de l'obligation, il se dégage de la jurisprudence de la Cour Européenne des Droits de l'Homme que la saisie d'un bien s'analyse comme une privation de propriété et qu'elle doit ménager un juste équilibre entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des intérêts fondamentaux du saisi.

Ladite Cour a précisé dans ce contexte qu'il doit exister un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé par toute mesure privant une personne de sa propriété. Les tentatives visant à mettre en œuvre la procédure d'exécution devraient être proportionnelles à l'enjeu, aux sommes à recevoir, ainsi qu'aux intérêts du défendeur (cf. les lignes directrices pour une meilleure mise en œuvre de la recommandation existante du conseil de l'Europe sur l'exécution adoptées par la CEPEJ les 9 et 10 décembre 2009, lors de la 14^e réunion plénière pt 56, citées par Christine Hugon dans son article « *le souffle de la Convention européenne sur la saisie immobilière : Zéphyr ou Tramontane* » publié au recueil Dalloz 2010 p. 860, cité par Cour d'appel, 13 février 2019, n°42616 du rôle).

Si l'on se réfère à la jurisprudence française relative à la proportionnalité entre le but poursuivi et les moyens utilisés, il appartient au débiteur qui poursuit la mainlevée d'une mesure d'exécution d'établir qu'elle excède ce qui est nécessaire pour obtenir le paiement de l'obligation (cf. Cass. Civ. 2^e, 15 mai 2014, n°13-16.016).

La Cour rappelle que la créance dont le recouvrement est poursuivi par SOCIETE1.) s'élève à la somme de 1.087.143,45 euros, augmentée des intérêts à partir du 8 juillet 2014, jusqu'à solde.

SOCIETE1.) précise qu'elle a entretemps (début mars 2023) perçu la somme de 418.042,08 euros dans le cadre de la procédure d'ordre consécutive à la vente de l'immeuble à ADRESSE12.), laquelle est arrivée à son terme.

Le montant ainsi perçu est, tel que souligné par l'intimée, largement insuffisant pour apurer la dette des consorts PERSONNE2.), dette résultant d'un prêt leur octroyé le 29 janvier 1999.

D'autre part, comme le tribunal l'a justement noté, il ne résulte pas des pièces du dossier que les appelants auraient soumis une offre concrète et sérieuse de remboursement à la banque.

Il convient d'ajouter que les appelants n'allèguent pas et ne démontrent pas non plus qu'ils auraient procédé à des paiements sur cette dette depuis le titre obtenu par l'intimée en 2017, respectivement dans la suite du commandement aux fins de saisie immobilière leur adressé le 22 août 2019.

Dans ces conditions, eu égard au montant de la créance à recouvrer et en l'absence de preuve que l'intimée disposerait d'autres moyens pour rentrer dans ses droits, le caractère disproportionné de la saisie immobilière laisse d'être établi.

La Cour relève ensuite, à l'instar du tribunal, qu'il est admis qu'un créancier a le choix des mesures propres à assurer l'exécution de sa créance. Ainsi, tout créancier inscrit, quel que soit son rang, porteur d'un titre exécutoire peut saisir et provoquer la vente forcée de l'immeuble saisi. Ce n'est pas parce que la banque ne pourra, le cas échéant, pas recouvrer sa créance, compte tenu d'autres créances hypothécaires plus favorables en rang, qu'il y a lieu de considérer qu'elle aurait détourné la procédure de saisie immobilière.

Le tribunal a partant correctement retenu que l'inscription hypothécaire deuxième en rang au profit de PERSONNE6.), n'empêche pas la poursuite de la procédure de saisie immobilière initiée par l'intimée.

A noter, au demeurant, qu'aucun élément probant relatif à la valeur de l'immeuble saisi n'a été produit au dossier.

Il y a dès lors lieu de conclure qu'en entamant la procédure de saisie immobilière de l'immeuble hypothéqué à son profit, SOCIETE1.) a exercé normalement son droit qu'elle détient contre les parties saisies sur base du titre exécutoire prédécrit. Aucun abus de droit n'est dès lors à retenir dans son chef.

Le jugement est partant encore à confirmer en ce que les moyens tenant au principe de proportionnalité et à l'abus de droit ont été rejetés.

La procédure d'exécution forcée sur l'immeuble des débiteurs, aux fins d'obtenir paiement d'une créance exécutoire, n'étant ni disproportionnée, ni abusive, une violation des dispositions des articles 11(3) et 16 (actuellement articles 15(4) et 36) de la Constitution, respectivement de l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et de l'article 1^{er} de son protocole additionnel, ne peut toujours pas être retenue en l'espèce.

L'appel n'est donc pas fondé quant à ces points.

- La demande de surséance à statuer jusqu'à l'aboutissement de la procédure d'ordre et du litige relatif à la saisie-arrêt pratiquée sur le prix de vente

La Cour se rallie à la motivation du tribunal qui a retenu que l'objet du présent litige est constitué par la demande de SOCIETE1.) tendant à la validation de la procédure de saisie immobilière diligentée en rapport avec l'immeuble sis à ADRESSE1.), en ce sens que les développements des consorts PERSONNE2.) concernant les procédures en lien avec la distribution du prix de vente de leur immeuble sis à ADRESSE12.) sont sans pertinence et étrangers à la présente cause.

Il convient d'ajouter que la procédure d'ordre est entretemps arrivée à terme et le prix de vente a été distribué, SOCIETE1.) ayant perçu le montant de 418.042,08 euros.

La demande en surséance à statuer est dès lors sans objet dans la mesure où la procédure d'ordre est concernée.

Elle n'est pas justifiée en ce que la procédure de saisie-arrêt entre les mains du notaire Jacques Castel est visée. En effet, la demande reconventionnelle des parties saisies tendant à l'allocation de dommages intérêts, en réparation du préjudice qui leur aurait été occasionné par les fautes reprochées à la banque en rapport avec ladite saisie-arrêt, est sans incidence sur la régularité de procédure de saisie immobilière entamée par SOCIETE1.) sur base du titre exécutoire du 14 juin 2017.

Le jugement est partant également à confirmer sur ce point.

- Le remplacement du notaire commis

Les éléments soumis à l'appréciation de la Cour ne permettent de dégager aucun manquement qui pourrait être reproché à Maître Edouard Delosch en rapport avec les reports successifs de l'adjudication publique, auxquels il a procédé conformément à l'article 840 du Nouveau Code de procédure civile.

Il n'y a donc pas lieu de pourvoir à son remplacement.

L'appel n'est pas fondé de ce chef.

Il découle de l'ensemble des développements qui précèdent, que l'appel des consorts PERSONNE2.) n'est pas fondé et que le jugement déferé est à confirmer.

Enfin, le syndicat des copropriétaires de la Résidence ADRESSE1.), s'étant rallié aux conclusions de SOCIETE1.) et n'étant pas à l'origine de la procédure de saisie immobilière en cause, il n'est pas pertinent d'analyser les développements des consorts PERSONNE2.) concernant la prétendue absence d'autorisation du syndic à solliciter l'adjudication de la propriété des consorts PERSONNE2.).

Les demandes accessoires

Au vu du sort réservé à leur demande, c'est à raison que les juges de première instance ont débouté les consorts PERSONNE2.) de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure.

Compte tenu de l'issue de l'appel, leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure pour cette instance sont également à rejeter.

La demande de SOCIETE1.) et du syndicat des copropriétaires de la Résidence ADRESSE1.) sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile sont à rejeter, à défaut de justification de l'iniquité requise par ce texte.

Le jugement entrepris est enfin à confirmer en ce qu'il a condamné les consorts PERSONNE2.) aux frais de la poursuite, y compris les frais et dépens de l'instance.

Eu égard à l'issue de la présente instance, il y a encore lieu d'en mettre les frais et dépens à charge des consorts PERSONNE2.).

Il y a lieu de déclarer le présent arrêt commun au syndicat des copropriétaires de la Résidence ADRESSE1.), à PERSONNE4.), à PERSONNE5.) et à PERSONNE6.).

L'acte d'appel a été régulièrement signifié au domicile de PERSONNE5.) qui n'a pas constitué avocat, de sorte qu'il y a lieu de statuer par défaut à son égard, en application de l'article 79, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile.

L'acte d'appel a été régulièrement signifié à la personne de PERSONNE4.) et de PERSONNE6.) qui n'ont pas constitué avocat, de sorte qu'il y a lieu de statuer par arrêt réputé contradictoire à leur égard, en application de l'article 79, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière de saisie immobilière, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE5.), par arrêt réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE4.) et de PERSONNE6.), et contradictoirement à l'égard des autres parties, le représentant du Parquet Général entendu en ses conclusions

déclare l'appel dirigé contre les jugements du 28 janvier 2020 et du 3 mars 2020 irrecevable,

déclare l'appel dirigé contre le jugement du 18 septembre 2020 recevable,

le dit non fondé,

partant, **confirme** le jugement entrepris,

dit les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondées,

déclare l'arrêt commun au syndicat des copropriétaires de la Résidence ADRESSE1.), à PERSONNE4.), à PERSONNE5.) et à PERSONNE6.),

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître François REINARD, avocat concluant, qui affirme en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carole KERSCHEN, président de chambre, en présence du greffier assumé Linda CLESEN.