

22/04/2013

**Référé n° 96/2013**

Audience publique des référés tenue le mardi, 23 avril 2013 à 14.00 heures au Palais de Justice à Diekirch, où étaient présentes

**Lexie BREUSKIN**, juge de la jeunesse près le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal,

**Suzette KALBUSCH**, greffier assumé,

dans la cause

**ENTRE**

la **BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT**, Etablissement public autonome ayant son siège social à L-2954 LUXEMBOURG, 1, Plce de Metz, inscrite au RCS de Luxembourg sous le numéro B 30775, représentée par ses représentants statutaires sinon par qui de droit, en abrégé BCEE,

partie demanderesse, comparant par **Maître Jean-Paul WILTZIUS**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

**ET**

**Q.)** , sans état connu, né le (...), et son épouse

**C.)** , sans état connu, née le (...), les deux demeurant ensemble à L- (...)

parties défenderesses, ne comparant pas.

**FAITS**

Par exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, en date du 11 avril 2013, la BCEE a fait a fait donner assignation à **Q.)** et à **C.)** à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge des référés, au Palais de justice, à l'audience publique du mardi, 16 avril 2013, à quatorze heures, aux fins spécifiées ci-après.

(...)

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 16 avril 2013.

Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, mandataire de la BCEE, donna lecture de l'assignation et fut entendu en ses explications et moyens.

Q.) et C.) ne se sont pas présentés, ni fait représenter en l'audience du mardi, 16 avril 2013:

Le juge des référés prit l'affaire en délibéré et fixa jour pour le prononcé à l'audience publique du mardi, 23 avril 2013, à laquelle fut rendue

## **L'ORDONNANCE**

qui suit:

Par exploit de l'huissier Gilbert RUKAVINA, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, en date du 11 avril 2013, la BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT a fait donner assignation à Q.) et à C.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge des référés, pour les voir condamner à donner accès à la maison sise à L- (...) à la BCEE, à tous ceux à ce requis ainsi qu'à tous ceux ayant un intérêt légitime dépendant de la procédure de la vente par adjudication publique (élaboration du passeport énergétique, confection du descriptif de la configuration des lieux, organisation des visites pour les acquéreurs potentiels etc.). La partie demanderesse sollicite encore de se voir autoriser à accéder à la propriété des assignés et ce au besoin à l'aide de la force publique physique en ayant recours à tels moyens qu'elle juge utiles d'utiliser.

Par ailleurs la BCEE demande encore une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de sa demande la BCEE expose qu'elle a chargé le notaire Pierre PROBST d'Ettelbruck d'entamer une procédure de vente forcée de la maison sise à L- (...) appartenant à Q.) et à C.) en vertu de l'article 879 du nouveau Code de procédure civile.

La BCEE agit principalement sur base de l'article 933 alinéa 1 du nouveau Code de procédure civile, sinon sur base de l'article 932 alinéa 1 et plus subsidiairement sur base de l'article 350 du même Code.

Aux termes de l'article 933, alinéa 1er du nouveau Code de procédure civile, le Président du tribunal d'arrondissement peut toujours prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

L'intervention du juge sur base du référé-sauvegarde exige la constatation par celui-ci d'une voie de fait, qui se définit comme étant constituée par une atteinte manifestement illicite et intolérable à un droit certain et évident d'autrui par l'accomplissement par son auteur d'actes matériels aux fins d'usurper d'un droit qu'il n'a pas ou pour se rendre justice à soi-même.

Il y a lieu de relever que l'une des conditions pour qu'il y ait voie de fait au sens de l'article 933 alinéa 1er précité est l'existence d'une attaque, d'une entreprise délibérée, par laquelle l'auteur porte atteinte aux droits d'autrui pour s'arroger un droit qu'il sait ne pas avoir ou pour se procurer un droit qu'il croit avoir mais qu'en réalité il n'a pas.

Une attitude purement passive, fût-elle fautive, gardée face à une situation donnée ou en présence de prétentions juridiques, même fondées, élevées par autrui, tel le cas en l'espèce, n'est pas constitutive d'une voie de fait.

Il en suit que la demande est à déclarer irrecevable en tant que basée sur l'article 933 alinéa 1er du nouveau Code de procédure civile.

En vertu de l'article 932, alinéa 1er du nouveau Code de procédure civile, invoqué à titre subsidiaire par la partie demanderesse, le Président du tribunal d'arrondissement peut ordonner, dans les cas d'urgence, toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

En l'espèce, résulte des renseignements fournis en cause que suite au commandement du 22 janvier 2013 fait à Q.) et à C.) de payer à la partie demanderesse la somme de 392.143,91 euros avec les intérêts conventionnels, commissions et frais à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, ainsi que les frais du commandement, ces derniers ne se sont pas libérés entre les mains de la BCEE. L'acte de commandement emporte déclaration qu'en cas de non-paiement, il sera procédé à la vente forcée de la maison préqualifiée en vertu de l'article 879 du nouveau Code de procédure civile.

En date du 21 mars 2013, le notaire PROBST a été chargé par la BCEE de la vente de l'immeuble hypothéqué, conformément à l'article 71 de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière (article 879 du nouveau Code de procédure civile).

Il ressort encore des renseignements puisés lors de l'audience que l'accès à la maison en vue, notamment, de confectionner un descriptif des lieux, d'un passeport énergétique et de la faire visiter par des acquéreurs potentiels dans le cadre de la vente publique est refusé par les consorts Q.) / C.) tant à la partie demanderesse qu'au notaire instrumentaire.

La vente aux enchères ne peut être utilement effectuée qu'à la condition que le notaire et les acquéreurs éventuels aient pu prendre inspection de l'immeuble.

Or, il est dans l'intérêt de la partie débitrice elle-même que la vente du bien immobilier hypothéqué engendre le meilleur prix, de nature à réduire sa dette envers le créancier

hypothécaire, ce qui peut être favorisé par une vente rapide du bien immobilier hypothéqué et des visites préalables dudit bien.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis, il y a partant lieu de faire droit à la demande de la requérante sur base de l'article 932 alinéa 1er du nouveau Code de procédure civile, en ce qu'elle tend à se voir autoriser à faire visiter l'immeuble aux jours et heures tels que repris au dispositif de la présente ordonnance.

L'analyse de la demande en vertu des dispositions de l'article 350 du nouveau Code de procédure civile s'avère superfétatoire.

La requérante demande encore le paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Vu l'issue du litige, la somme de 500 euros est allouée à la partie demanderesse sur cette base.

Il y a lieu de statuer par défaut à l'encontre des consorts Q.) / C.) non présents ni représentés à l'audience publique du mardi, 16 avril 2013, l'assignation ne leur étant pas signifiée à personne, ce en vertu de l'article 79 alinéa 1<sup>er</sup> du nouveau Code de procédure civile.

## PAR CES MOTIFS

Nous, Lexie BREUSKIN, juge de la jeunesse près le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal, assistée du greffier assumé Suzette KALBUSCH, statuant par défaut à l'égard de Q.) et C.)

**recevons** la demande en la forme,

nous **déclarons** compétent pour en connaître,

la **déclarons** irrecevable sur base de l'article 933 alinéa 1er du nouveau Code de procédure civile,

la **déclarons** recevable sur base de l'article 932, alinéa 1er du nouveau Code de procédure civile,

partant,

**ordonnons** à Q.) et C.), demeurant ensemble à L- (...), de laisser accéder la BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT et toutes les personnes désignées par elle, ainsi que toute personne ayant un intérêt légitime dépendant de la procédure de la vente par adjudication publique, à la maison sise à L- (...),

**disons** qu'à défaut pour Q.) et C.) de ce faire, la BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT et toutes les personnes désignées par elle, ainsi que toute personne ayant un intérêt légitime dépendant de la procédure de la vente par adjudication publique sont autorisées à accéder à la maison sise à L- (...) au besoin à l'aide de la force publique, les frais en résultant étant à charge de Q.) et C.) ,

**condamnons** Q.) et C.) de payer à la BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile,

**condamnons** les défendeurs aux frais et dépens de l'instance;

**ordonnons** l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toutes voies de recours et sans caution.

Ainsi prononcé en audience publique à Diekirch, le juge de la jeunesse et le greffier ayant signé la présente ordonnance, date qu'en tête.