

Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 26/2024

N° TAD-2024-00418 du rôle.

Audience publique extraordinaire des référés tenue le jeudi, 18 avril 2024 à 9.30 heures au Palais de Justice à Diekirch, où étaient présentes

**Silvia ALVES**, juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président dudit tribunal,

**Suzette KALBUSCH**, greffier assumé,

dans la cause

I.  
ENTRE

la société coopérative **SOCIETE1.) S.C.**, établie et ayant son 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 demanderesse, comparant par la société à responsabilité limitée **ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B239498, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Diekirch, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Christian BILTGEN**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

ET

1) **PERSONNE1.)**, sans état connu, né le DATE1.) à Echternach, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant par **Maître Alex PENNING**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) **PERSONNE2.**), sans état connu, née le DATE2.) à ADRESSE3.) (Maroc), demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse, ayant initialement laissé défaut, comparant actuellement par **Maître Denis WEINQUIN**, avocat à la Cour, demeurant à Schieren ;

## II. ENTRE

la société coopérative **SOCIETE1.) S.C.**, établie et ayant son 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 demanderesse en réassignation, comparant par la société à responsabilité limitée **ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B239498, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Diekirch, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Christian BILTGEN**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

## ET

**PERSONNE2.**), sans état connu, née le DATE2.) à ADRESSE3.) (Maroc), demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse sur réassignation, ayant initialement comparu en personne, comparant actuellement par **Maître Denis WEINQUIN**, avocat à la Cour, demeurant à Schieren.

---

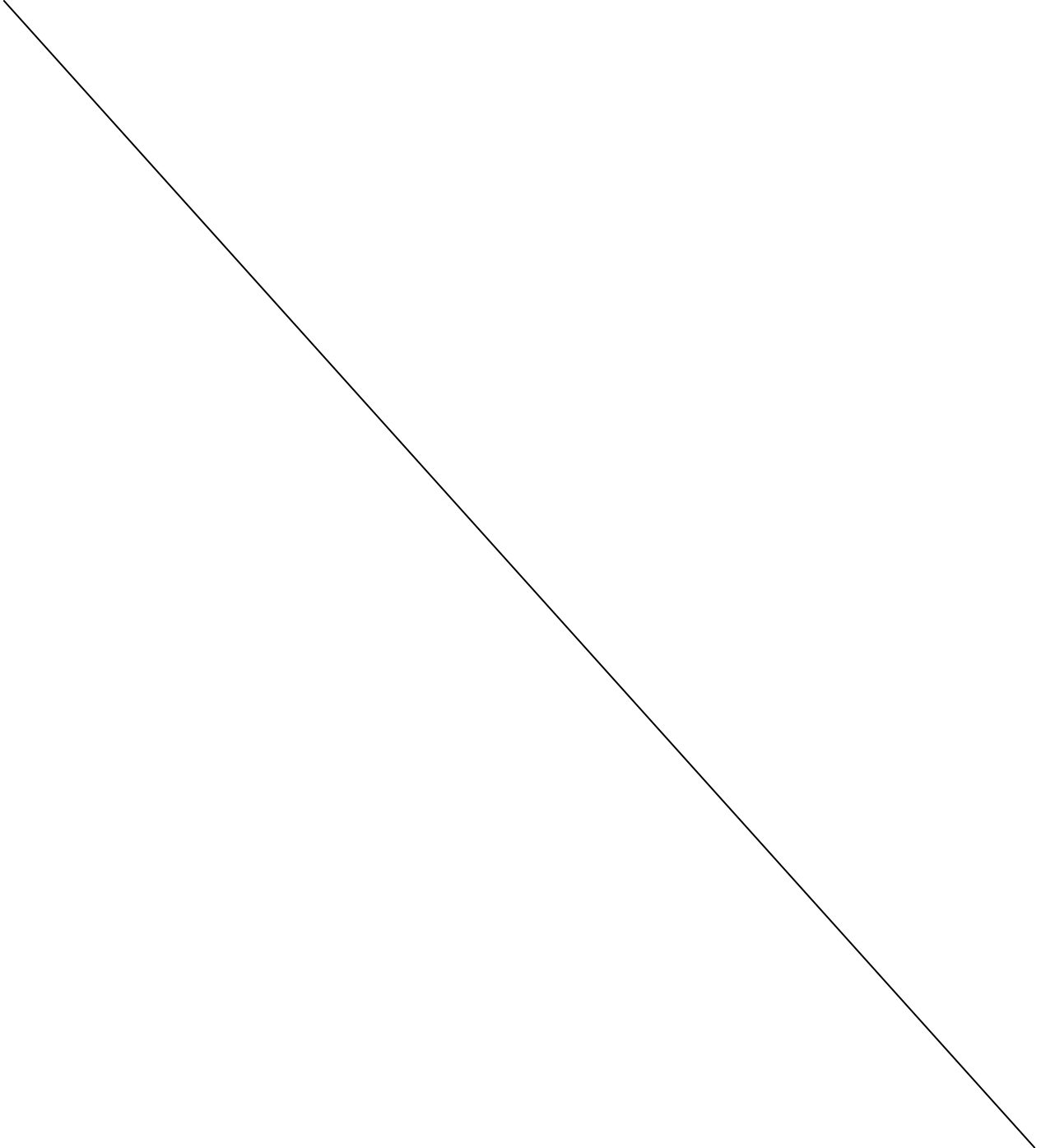
## I. FAITS

En vertu d'une ordonnance présidentielle du 4 avril 2024, rendue sur base de l'article 934, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, et par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, du 5 avril 2024, la société coopérative SOCIETE1.) S.C. a fait donner assignation à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge des référés, au Palais de justice à Diekirch, à l'audience publique du mardi, 9 avril 2024, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après :



## **II. FAITS**

Par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, du 10 avril 2024, la société coopérative SOCIETE1.) S.C. a fait donner réassignation à PERSONNE2.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge des référés, au Palais de justice à Diekirch, à l'audience publique extraordinaire des référés du lundi, 15 avril 2024, à neuf heures, aux fins spécifiées ci-après :



A l'audience publique des référés du 9 avril 2024, l'affaire a été refixée à la demande de la partie défenderesse *sub* 1) et afin de permettre la réassignation de la partie défenderesse *sub* 2) conformément aux dispositions de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'audience publique des référés extraordinaire du 15 avril 2024, à laquelle l'affaire avait été refixée, Maître Christian BILTGEN, qui représente la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN S.à.r.l., mandataire de la société coopérative SOCIETE1.) S.C., a donné lecture de l'assignation et a été entendu en ses explications.

PERSONNE2.), personnellement présente, a sollicité la refixation de l'affaire afin de pouvoir charger un avocat de la défense de ses intérêts.

PERSONNE1.) était représenté par Maître Marwane FEKRAWI, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L'affaire a été refixée péremptoirement à l'audience publique des référés du 16 avril 2024 à laquelle elle a été retenue.

A cette audience, Maître Christian BILTGEN a exposé l'assignation et a été entendu en ses explications.

Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, demeurant à Schieren, mandataire de PERSONNE2.), a été entendu en ses moyens de défense et explications.

Maître Paul JASSENK, avocat à la Cour, demeurant à Ettelbruck, en remplacement de Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de PERSONNE1.), a été entendu en ses moyens de défense.

Sur ce, le juge des référés prit l'affaire en délibéré et fixa jour pour le prononcé à l'audience publique extraordinaire des référés du jeudi, 18 avril 2024, à laquelle fut rendue l'

## **ORDONNANCE**

qui suit :

En vertu d'une autorisation présidentielle du 4 avril 2024, rendue sur base de l'article 934, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, et par exploit d'huissier de justice du 5 avril 2024, la société coopérative SOCIETE1.) S.C. (désignée ci-après « la SOCIETE1.) S.C. ») a fait donner assignation à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge des référés, aux fins de :

- les voir condamner à donner accès à la maison sise à L-ADRESSE4.) tant à ses employés qu'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...),

- se voir autoriser et voir autoriser le notaire à accéder et à faire accéder toute personne intéressée à la propriété des assignés et ce au besoin à l'aide de la force physique en ayant recours à tels moyens qu'elle juge utiles d'utiliser (forcer la porte d'entrée, briser les serrures),
- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part aux frais engendrés par un éventuel refus d'accès à la propriété (huissier, serrurier, agents de police,...),
- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part (1/2) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir nonobstant toutes voies de recours, sur minute et avant enregistrement,
- se voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part (1/2) à tous les frais et dépens de l'instance.

Au soutien de sa demande, la SOCIETE1.) S.C. expose qu'un commandement de payer aurait été signifié en date du 11 décembre 2023 à PERSONNE1.) en vue d'obtenir le remboursement de la somme de 1.406.367,37 euros, résultant d'une ouverture de crédit du 27 juin 2013 avec inscription hypothécaire sur une maison d'habitation sise à ADRESSE4.), ledit commandement contenant indication qu'en cas de non-paiement dans un délai de trente jours, il sera procédé par le ministère de Maître Max WELBES, notaire de résidence à Echternach, à la vente forcée de ce bien immobilier conformément à l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile.

La SOCIETE1.) S.C. précise que la maison litigieuse avait initialement été acquise par PERSONNE1.) seul et que le contrat de prêt, contenant la clause de voie parée, avait ainsi été conclu exclusivement par PERSONNE1.). Le seul débiteur de la banque serait ainsi PERSONNE1.), raison pour laquelle le commandement à toutes fins du 11 décembre 2023 n'aurait été signifié qu'à ce dernier. Par contrat de mariage du 2 décembre 2016, PERSONNE1.) aurait cependant fait entrer en communauté la maison d'habitation sise à ADRESSE4.), de sorte que celle-ci appartiendrait actuellement pour moitié à PERSONNE1.) et pour moitié à son ex-épouse PERSONNE2.) qui serait dès lors également concernée par la procédure de vente forcée.

Aucun paiement n'étant intervenu suite au commandement du 11 décembre 2023, la procédure de licitation aurait été poursuivie par le notaire et la date de la vente publique aurait été fixée au 24 avril 2024 à 15.00 heures.

La société SOCIETE1.) S.C. soutient qu'afin que cette vente puisse se dérouler dans de bonnes conditions, il serait indispensable que le notaire instrumentaire puisse avoir accès à la maison,

alors qu'il devrait, notamment, faire établir un passeport énergétique, décrire la configuration des lieux pour l'insérer dans l'annonce et faire visiter la maison aux acquéreurs potentiels.

Or, les parties assignées refuseraient de manière injustifiée de donner accès à leur maison, ce malgré les différents courriers qui leur auraient été adressés et les divers entretiens téléphoniques qu'ils auraient menés avec la clerc de notaire.

Par courrier du 12 mars 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient en effet été informés qu'une première visite aurait lieu le 18 mars 2024. Tandis que PERSONNE2.) aurait refusé de donner accès à la maison en alléguant ne pas être informée de la procédure de vente forcée, PERSONNE1.) aurait prétendu ne plus disposer des clés de la maison. Le jour de la visite, personne n'aurait ainsi ouvert la porte à la clerc de notaire, tel que cela se trouverait établi par les attestations testimoniales rédigées par cette dernière en date du 28 mars 2024.

Aucune suite n'aurait non plus été réservée au courrier du notaire du 28 mars 2024 par lequel celui-ci aurait informé PERSONNE1.) et PERSONNE2.) des dates auxquelles il souhaitait organiser des visites tout en invitant les parties à lui confirmer que l'accès à la maison sera garanti, faute de quoi un « accès forcé sera demandé au juge des référés ».

Il serait ainsi manifeste que les parties assignées ne seraient pas disposées à collaborer volontairement en vue d'un bon déroulement de la vente forcée, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

La SOCIETE1.) S.C. estime en effet que le refus injustifié des parties assignées de donner accès à leur maison empêcherait le bon déroulement de la procédure de vente par adjudication publique et s'analyserait en une voie de fait qu'il y aurait lieu de faire cesser.

PERSONNE2.) conclut au rejet de toutes les demandes dirigées à son encontre.

Elle relève tout d'abord qu'elle est divorcée de PERSONNE1.) depuis un certain temps et qu'elle habite seule dans la maison commune sise à ADRESSE4.). PERSONNE1.) ne résiderait donc plus dans ladite maison et ne disposerait effectivement plus de clés pour y accéder. PERSONNE2.) soutient qu'un accord aurait été conclu avec son ex-époux lui concédant le droit de vivre dans la maison commune contre paiement d'une indemnité d'occupation. PERSONNE1.) se serait, quant à lui, engagé à rembourser le prêt hypothécaire, engagement qu'il ne semblerait plus respecter.

PERSONNE2.) souligne ensuite que le commandement à toutes fins du 11 décembre 2023 ne lui a pas été signifié, de sorte qu'elle n'aurait pas eu connaissance de la procédure de vente forcée entamée par la SOCIETE1.) S.C.

Elle soutient que le premier document par lequel elle aurait été informée de la procédure de vente par voie parée serait le courrier recommandé que lui a adressé le notaire WELBES en date du 28 mars 2024. Elle affirme en effet ne pas avoir reçu le courrier simple du 12 mars 2024.

Or, par courriel du 5 avril 2024, elle aurait répondu audit courrier du 28 mars 2024 en informant le notaire que les visites des 6 et 13 avril ne pourraient pas avoir lieu car elle serait à l'étranger jusqu'au 15 avril, mais qu'à partir son retour, les visites pourraient avoir lieu comme prévu.

A l'audience, elle précise qu'elle aurait dû se rendre à l'étranger afin de s'occuper de son père qui serait souffrant.

Ce serait partant à tort que la SOCIETE1.) S.C. ferait valoir qu'elle refuserait de manière injustifiée de donner accès à sa maison, alors qu'elle aurait eu une raison valable pour s'opposer aux visites des 6 et 13 avril 2024 et qu'elle aurait marqué son accord pour les visites prévues les 20 et 24 avril.

La procédure entamée par la SOCIETE1.) S.C. aurait dès lors été parfaitement inutile et la demande serait sans objet.

La SOCIETE1.) S.C. resterait en défaut de rapporter la preuve d'un acte de résistance abusif commis par PERSONNE2.) et serait partant à débouter de sa demande.

PERSONNE2.) précise qu'elle ne s'oppose pas à ce qu'il soit acté qu'elle est disposée à donner accès à sa maison pour les visites prévues les 20 et 24 avril 2024.

PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice.

La SOCIETE1.) S.C. réplique que PERSONNE2.) ferait preuve d'une mauvaise foi flagrante en alléguant ne s'être jamais opposée à lui donner accès à sa maison. Elle renvoie à cet égard au déroulement des faits tel que celui-ci est décrit par la clerc de notaire dans son attestation testimoniale. Elle soutient en outre que PERSONNE2.) aurait menti dans son courriel du 5 avril 2024 en prétendant qu'elle serait à l'étranger jusqu'au 15 avril 2024. Il résulterait en effet de l'avis de réception du courrier recommandé lui adressé par le mandataire de la SOCIETE1.) S.C. en date du 5 avril 2024 que ledit courrier aurait été personnellement réceptionné par PERSONNE2.) en date du 8 avril 2024. Il serait partant établi que PERSONNE2.) se trouvait chez elle au moment du passage du facteur. PERSONNE2.) aurait en outre également menti à l'audience en prétendant qu'elle n'aurait pas reçu le courrier simple du 12 mars 2024 puisqu'il résulterait de l'attestation testimoniale de la clerc de notaire que celle-ci aurait été contactée par PERSONNE2.) par téléphone en date du 13 mars 2024 suite à la réception dudit courrier.

Aucun crédit ne pourrait dès lors être accordé aux déclarations faites par PERSONNE2.) à l'audience selon lesquelles elle garantirait l'accès à sa maison pour les deux visites restantes. Or, il serait primordial que le notaire puisse accéder à la maison en date des 20 et 24 avril 2024 ce afin de pouvoir, notamment, faire établir un passeport énergétique qui serait obligatoire pour tout acte de cession d'un bien immobilier. Sans ce passeport énergétique, la vente forcée ne pourrait dès lors pas avoir lieu. Il serait en outre également dans l'intérêt des parties assignées que les acquéreurs potentiels puissent visiter la maison puisque cela accroîtrait les chances de vendre la maison à un prix raisonnable.

La SOCIETE1.) S.C. insiste dès lors à se voir autoriser à accéder et faire accéder toute personne intéressée à la propriété des parties assignées en ayant recours, au besoin, à la force physique et ce pour les deux visites restantes annoncées par courrier du 28 mars 2024.

### **Appréciation de la demande**

Aux termes de son assignation, la SOCIETE1.) S.C. base sa demande principalement sur l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, sinon subsidiairement sur l'article 932 et plus subsidiairement encore sur l'article 350 du même code.

Il est de principe que, confronté à une action introduite sur base des articles 932 alinéa 1<sup>er</sup>, 933 alinéa 1<sup>er</sup> et 350 du Nouveau Code de Procédure Civile comme bases principales les unes par rapport aux autres, le juge des référés a le choix d'examiner les prétentions du demandeur par rapport à l'une quelconque des bases légales invoquées sans être tenu de respecter l'ordre dans lequel elles furent présentées (*cf.* Cour d'appel, arrêt référé du 19 octobre 1999, n°23206 du rôle ; voir en ce sens également : TAL référé, ord. N°301/2017 du 26 mai 2017, n°176675 du rôle).

En l'espèce, au vu du fait que l'exploit introductif d'instance repose sur une autorisation présidentielle rendue sur base de l'article 934 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile permettant d'assigner à brève échéance lorsque le cas requiert célérité, il convient, pour des raisons de logique juridique, d'examiner d'abord la demande de la SOCIETE1.) S.C. sur base de l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> du même code qui prévoit que « *dans les cas d'urgence, le président du tribunal d'arrondissement, ou le juge qui le remplace, peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend* ».

Le référé urgence présuppose ainsi la réunion de deux conditions, l'une relative à l'urgence, l'autre relative à l'absence de contestations sérieuses.

Il est de jurisprudence que l'urgence ne consiste pas dans la célérité avec laquelle une mesure doit être sollicitée et prise, mais dans la nécessité dans laquelle une personne peut se trouver de voir prendre une mesure actuellement nécessaire pour éviter un préjudice certain. L'urgence est donc donnée toutes les fois qu'un retard apporté à une solution provisoire et ne préjudiciant en rien le fond risque de mettre en péril les intérêts des parties.

Quant à la deuxième condition, il convient de rappeler que la contestation sérieuse est celle que le juge ne peut pas rejeter sans hésitations en quelques mots.

En l'espèce, il résulte des pièces versées en cause que par acte passé en date du 27 juin 2013 par devant Maître Henri BECK, alors notaire de résidence à Echternach, une ouverture de crédit a été consentie par la SOCIETE1.) S.C. à PERSONNE1.) à concurrence d'une somme de 1.200.000.- euros en principal, moyennant l'inscription d'une hypothèque sur deux immeubles, dont notamment une maison d'habitation sise à ADRESSE4.), au titre de garantie de remboursement du montant prêté.

L'acte notarié du 27 juin 2013 prévoit à son article 13 qu'« à défaut de stricte exécution des obligations contractuelles par la partie créditée envers l'établissement créancier, et notamment à défaut de paiement intégral des sommes dues en principal, intérêts, commissions, frais et autres accessoires éventuels, l'établissement créancier est autorisé de plein droit, sans préjudice de toute autre voie légale, de faire vendre les immeubles hypothéqués par le ministère d'un notaire de son choix, conformément à l'article 879 du code de procédure civile (...) afin de se faire payer intégralement moyennant le produit de cette vente ».

Il n'a pas été contesté que PERSONNE1.) n'a pas respecté son obligation contractuelle de rembourser le prêt en question.

Par exploit d'huissier de justice du 11 décembre 2023, il a ainsi été fait commandement à PERSONNE1.) de payer à la SOCIETE1.) S.C. la somme de 1.406.367,37 euros redue sur base du contrat de prêt conclu entre les parties avec indication qu'en cas de non-paiement, la partie signifiée sera contrainte par toutes les voies de droit et plus spécialement par la vente forcée sur base de l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile de la maison d'habitation sise à ADRESSE4.).

Il n'a pas été contesté qu'aucun paiement n'est intervenu suite à ce commandement de payer.

Aucune contestation n'a en outre été formulée à l'audience par les parties assignées concernant la régularité de la procédure de vente forcée poursuivie à la demande la SOCIETE1.) S.C.

Il ressort encore des pièces versées en cause qu'un courrier a été adressé aux parties assignées par l'étude de Maître Max WELBES en date du 12 mars 2024 afin de les informer que la SOCIETE1.) S.C. l'a chargée de procéder à la vente aux enchères publiques de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.), conformément à l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile, et qu'une visite des lieux est fixée au 18 mars 2024 à 16.00 heures.

Cette visite des lieux n'a pas pu avoir lieu car personne n'a ouvert la porte à la clerc du notaire.

Dans ses attestations testimoniales établies le 28 mars 2024, Christelle HIEFF, clerc de notaire, indique que lors d'un entretien téléphonique qu'elle a eu avec PERSONNE2.) en date du 13 mars 2024, cette dernière a prétendu ne pas être informée de la procédure de vente forcée entamée à la demande de la SOCIETE1.) S.C. La clerc de notaire l'a alors informée « de (son) courrier et de la date de visite du 18 mars 2024 ». Elle l'a en outre invitée par prendre contact avec PERSONNE1.) ou la SOCIETE1.) S.C., suite à quoi PERSONNE2.) lui a raccroché le téléphone au nez. Le 18 mars 2024, personne ne lui a ouvert la porte de la maison litigieuse. Le lendemain, Christelle HIEFF a alors contacté PERSONNE1.). Ce dernier lui a indiqué qu'il ne disposait plus de clés de la maison en question. Bien qu'elle en ait fait la demande, aucune des parties ne l'a recontactée en vue de la fixation d'une date pour une nouvelle visite.

Au vu des déclarations faites par Christelle HIEFF, il est établi que PERSONNE2.) était informée de la procédure de vente forcée entamée par la SOCIETE1.) S.C. depuis au moins le 13 mars

2024, date de son entretien téléphonique avec la clerc de notaire. Lors de son entretien téléphonique, elle a également été informée de la nécessité d'organiser une visite des lieux.

Ni PERSONNE1.), ni PERSONNE2.) n'ont cependant recontacté le notaire afin de convenir d'une nouvelle date pour une visite des lieux.

N'ayant plus eu de nouvelles de la part des parties assignées, Maître Max WELBES a adressé un courrier recommandé à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 28 mars 2024 dont la teneur est la suivante :

*« La Banque SOCIETE2.) nous a chargé de procéder à la vente aux enchères publiques de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.), conformément à l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile sur la saisie immobilière.*

*La vente est fixée au 24 avril 2024 à 15h00 à l'Hôtel-Restaurant ADRESSE5.).*

*Les visites de l'immeuble sont fixées comme suit :*

- *le samedi 06 avril 2024 de 10h00 - 11h00*
- *le samedi 13 avril 2024 de 10h00 - 11h00*
- *le samedi 20 avril 2024 de 10h00 - 11h00*
- *le mercredi 24 avril 2024 de 13h30 - 14h30*

*Je vous prie de me communiquer par écrit jusqu'au 04 avril 2024 au plus tard que vous m'accordez l'accès à l'immeuble pendant ces créneaux horaires.*

*Faute d'accord endéans le délai, l'accès forcé sera demandé au juge des référés. »*

Il n'est pas établi, ni d'ailleurs même allégué que PERSONNE1.) aurait réservé une quelconque suite à ce courrier.

Quant à PERSONNE2.), ce n'est qu'en date du 5 avril 2024, soit après le délai fixé par le notaire, que cette dernière lui a adressé un courriel afin de l'informer de son impossibilité d'assurer les visites des 6 et 13 avril 2024 en raison d'un prétendu séjour à l'étranger jusqu'au 15 avril 2024. Pour les autres visites, PERSONNE2.) indique que « *je serai de retour le 15 avril et serai alors disponible pour reprendre les visites comme convenu* ».

Outre le fait qu'il n'est pas établi que ce courriel soit parvenu à la SOCIETE1.) S.C. avant la signification de l'acte introductif d'instance, force est encore de relever qu'il résulte de l'avis de réception d'un courrier du 5 avril 2024 adressé par le mandataire de la SOCIETE1.) S.C. à PERSONNE2.) que cette dernière a personnellement réceptionné ledit courrier en date du 8 avril 2024. En date du 8 avril 2024, PERSONNE2.) ne se trouvait dès lors manifestement pas encore à l'étranger, de sorte que la visite du 6 avril 2024 (au moins) aurait en principe pu avoir lieu. Le motif invoqué par PERSONNE2.) pour s'opposer à cette visite était manifestement fallacieux.

Au vu des circonstances de fait décrites ci-dessus, les doutes émis par la SOCIETE1.) S.C. quant à la volonté des parties assignées d'apporter leur concours pour que la procédure d'adjudication immobilière puisse se poursuivre sans incidents sont justifiés.

Il est constant en cause que la vente publique est fixée au 24 avril 2024.

Il est dès lors urgent que la SOCIETE1.) S.C., respectivement le notaire chargé de procéder à la vente publique puisse avoir accès à l'immeuble litigieux.

Si les arguments avancés par la SOCIETE1.) S.C. tenant à l'établissement d'un passeport énergétique et à l'établissement d'un descriptif de la maison devant être inséré dans l'annonce sont dénués de fondement, respectivement sont sans objet, au vu du fait que les annonces ont d'ores et déjà été publiées et renseignent une classe de performance énergétique « D » et une isolation thermique « E », de sorte qu'il y a lieu d'admettre que le notaire dispose d'ores et déjà d'un passeport énergétique (dont l'établissement n'est d'ailleurs pas obligatoire s'il s'agit d'une vente publique par voie parée, saisie immobilière ou licitation publique, ce en application de l'article 14 du règlement grand-ducal du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments), il ne saurait cependant être contesté qu'une bonne exécution de la vente forcée de l'immeuble n'est possible que si les acquéreurs potentiels ont la possibilité de visiter l'immeuble avant l'adjudication immobilière.

L'impossibilité de prendre inspection de l'immeuble avant la vente risque en effet de réduire considérablement le nombre d'acquéreurs intéressés au bien immobilier et de ce fait également de mettre en échec la vente, ce qui serait de nature à porter préjudice tant à la SOCIETE1.) S.C. qu'aux parties assignées.

Il est dès lors impératif que l'accès à la maison en question soit garanti avant la vente projetée, étant d'ailleurs relevé qu'il est également dans l'intérêt des parties assignées que le plus grand nombre possible d'acquéreurs potentiels assistent à la vente afin d'accroître les chances de vendre le bien au meilleur prix, permettant ainsi d'apurer, respectivement de réduire au maximum la dette envers la SOCIETE1.) S.C.

La vente aux enchères étant fixée au 24 avril 2024, il est dès lors urgent qu'un accès soit garanti pour les deux dernières visites fixées par le notaire dans son courrier du 28 mars 2024.

Force est en outre de constater que la demande de la SOCIETE1.) S.C. ne se heurte à aucune contestation sérieuse, alors qu'aucune des parties ne s'est opposée à ce que la SOCIETE1.) S.C., respectivement Maître Max WELBES et les personnes intéressées à la vente aient accès à la maison litigieuse en date des 20 et 24 avril 2024.

Il résulte des développements qui précèdent que les conditions de l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> sont remplies en l'espèce et il y a partant lieu de faire droit à la demande de la SOCIETE1.) S.C. tendant à se voir garantir l'accès à la maison d'habitation sise à ADRESSE4.).

Cette autorisation doit cependant être limitée aux deux dernières visites fixées par le notaire WELBES dans son courrier du 28 mars 2024, soit au samedi 20 avril 2024 de 10.00 heures à 11.00 heures et au mercredi 24 avril 2024 de 13.30 heures à 14.30 heures, alors qu'une autorisation générale et illimitée, telle que sollicitée aux termes de l'assignation, constituerait une atteinte disproportionnée au droit de propriété des parties assignées.

Conformément à l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

La demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par la société SOCIETE1.) S.C. est à rejeter, faute pour elle d'établir l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Finalement, au vu de l'urgence de la situation, résultant du fait que la première visite doit avoir lieu à peine deux jours après le prononcé de la présente ordonnance, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) S.C. tendant à voir ordonner l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toutes voies de recours, sur minute et avant enregistrement.

### PAR CES MOTIFS

Nous, Silvia ALVES, juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président dudit tribunal, assistée du greffier assumé Suzette KALBUSCH, statuant contradictoirement,

**recevons** la demande en la forme et Nous **déclarons** compétent pour en connaître sur base de l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile,

au principal **renvoyons** les parties à se pourvoir devant qui de droit mais dès à présent et par provision,

**condamnons** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à donner accès à la maison sise à L-ADRESSE4.), à Monsieur le Notaire Max WELBES, son ou ses représentants, ainsi qu'à toute personne ayant un intérêt légitime dépendant de la procédure de vente par adjudication publique, aux dates et heures suivantes :

- le samedi, 20 avril 2024 de 10.00 heures à 11.00 heures,
- le mercredi, 24 avril 2024 de 13.30 heures à 14.30 heures,

et faute pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de ce faire, **autorisons** pour l'ensemble de ces dates et heures Monsieur le Notaire Max WELBES, son ou ses représentants ainsi que toute personne intéressée par la vente, à pénétrer dans la maison, au besoin à l'aide d'un serrurier et le

cas échéant avec le concours de la force publique, les frais en résultant étant à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

**disons** non fondée la demande de la société coopérative SOCIETE1.) S.C. en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et partant l'en **déboutons**,

**condamnons** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance,

**ordonnons** l'exécution provisoire de la présente ordonnance, sans caution, sur minute et avant enregistrement, nonobstant toutes voies de recours.