

Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 29/2024

N° TAD-2024-00544 du rôle.

Audience publique extraordinaire des référés tenue le vendredi, 3 mai 2024 à 8.15 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 de la Présidente dudit tribunal,

**Suzette KALBUSCH**, greffier assumé,

dans la cause

ENTRE

la société par actions de droit allemand **SOCIETE1.) Aktiengesellschaft**, établie et ayant son siège social à ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce de Hanovre sous le numéro NUMERO1.), ayant une succursale à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration en fonctions, sinon par qui de droit,

partie demanderesse, comparant par **Maître François GENGLER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de **Maître Robert LOOS**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1) **PERSONNE1.)**, sans état actuel connu, né le DATE1.) à ADRESSE3.), demeurant à B-ADRESSE4.) (Belgique), ADRESSE5.),

2) **PERSONNE2.)**, sans état actuel connu, née le DATE2.) à ADRESSE3.), demeurant à L-ADRESSE6.),

3) **Maître Laurent METZLER**, notaire, demeurant professionnellement à L-4599 Differdange, 54, rue J.F. Kennedy,

parties défenderesses, ne comparant pas.

---

## **FAITS**

Par exploit de l'huissier de justice Georges WEBER, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, et de l'huissier de justice Laura GEIGER, immatriculée près le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, du 26 avril 2024, la société par actions de droit allemand SOCIETE1.) Aktiengesellschaft a fait donner assignation à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à Maître Laurent METZLER 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 des référés du mardi, 30 avril 2024, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après :

L'affaire a été retenue à l'audience du mardi, 30 avril 2024.

Maître José LOPES GONCALVES, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître François GENGLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, mandataire de la société par actions de droit allemand SOCIETE1.) Aktiengesellschaft, a exposé l'assignation et a été entendu en ses explications.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et Maître Laurent METZLER ne se sont pas présentés, ni fait représenter à l'audience.

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 vendredi, 3 mai 2024, à laquelle fut rendue l'

### **ORDONNANCE**

qui suit :

Par exploits d'huissiers de justice du 26 avril 2024, la société par actions de droit allemand SOCIETE1.) Aktiengesellschaft (désignée ci-après « la société SOCIETE1. ») a fait donner assignation à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à Maître Laurent METZLER à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, aux fins de :

- se voir autoriser à faire visiter par le notaire Maître Laurent METZLER, de résidence à Differdange et d'éventuels acheteurs, le cas échéant avec le concours de la force publique et/ou d'un huissier de justice, la maison sise à L-ADRESSE6.), inscrite au cadastre comme

Commune de ADRESSE7.), section WB de SOCIETE2.)

Numéro NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE8. »), place (occupée), bâtiment à habitation d'une contenance de 4 ares 20 centiares,

aux dates et heures suivantes :

- Samedi 4 mai 2024 de 14.00 heures à 15.00 heures,
  - Samedi 11 mai 2024 de 14.00 heures à 15.00 heures,
  - Jeudi 16 mai 2024 de 13.30 heures à 14.30 heures,
- entendre dire qu'à défaut de se voir ouvrir les portes dudit immeuble par les assignés *sub.* 1 et 2 ou toute autre personne sur simple réquisition, elles pourront être ouvertes de force, qu'il s'agisse de portes extérieures ou intérieures, en présence d'un huissier qui en dressera procès-verbal et constat des lieux,
  - voir commettre à ces fins Monsieur Georges WEBER, huissier de justice, demeurant à L-9279 DIEKIRCH, 5, Montée de la Seitert,

- voir déclarer l'ordonnance à intervenir commune au notaire Maître Laurent METZLER,
- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance,
- voir ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir sur minute et avant enregistrement, nonobstant appel et sans caution.

Au soutien de sa demande, la société SOCIETE1.) expose avoir conclu en date du 14 mai 2018 un contrat de prêt avec les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux termes duquel elle leur a consenti un prêt pour un montant de 303.000.- euros avec comme garantie et sûreté de cette somme une hypothèque sur une maison d'habitation sise à ADRESSE6.).

Suite au non-remboursement par les GROUPE1.) du prêt en question, la société SOCIETE1.) aurait dénoncé le crédit et entamé les démarches en vue de la réalisation de l'hypothèque consentie sur l'immeuble précité.

Un commandement de payer aurait ainsi été signifié à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) par exploit d'huissier de justice du 3 janvier 2024 avec information que faute pour eux de régler la somme réclamée de 319.013,90 euros dans un délai de 15 jours, il y seront contraints par toutes voies de droit et notamment par la vente forcée de leur immeuble précité.

Aucun paiement n'étant intervenu, Maître Laurent METZLER, notaire de résidence à Differdange, aurait été chargé de procéder à la vente forcée de l'immeuble en question et aurait fixé la date de l'adjudication publique par voie parée au 16 mai 2024 à 15.00 heures.

La société SOCIETE1.) soutient qu'afin que cette vente puisse se réaliser pour un prix de vente maximal, il serait nécessaire que le notaire puisse faire visiter la maison aux acquéreurs potentiels, ce qui serait également dans l'intérêt de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) étant donné que cela permettrait de réduire au maximum leur découvert.

Différents courriers auraient ainsi été adressés à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) afin que ceux-ci permettent l'accès à leur maison. Or, tous ces courriers seraient restés lettres mortes.

Au vu du refus de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) de donner accès à leur maison, la société SOCIETE1.) demande, sur base de l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup>, sinon subsidiairement sur l'article 932 alinéa 2 et encore plus subsidiairement sur l'article 933 du Nouveau Code de procédure civile, à se voir autoriser judiciairement à pouvoir accéder à la maison appartenant à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et Maître Laurent METZLER, quoique dûment assignés suivant exploits d'huissiers de justice du 26 avril 2024, ne se sont pas présentés, ni fait représenter à l'audience.

L'exploit introductif d'instance ne leur ayant pas été délivré à personne, il y a lieu de statuer par défaut à leur égard, conformément à l'article 79 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile.

## Appréciation de la demande

A titre liminaire, il y a lieu de constater, au vu des circonstances particulières de l'espèce tenant, d'une part, au fait que les parties assignées *sub.* 1) et 2) ont connaissance depuis (au moins) le 12 février 2024 de la nécessité pour Maître Laurent METZLER d'avoir accès à leur maison et, d'autre part, à l'urgence de la situation, que le temps qui s'est écoulé entre l'assignation et l'audience était suffisant pour que les parties assignées puissent préparer leur défense.

La demande de la société SOCIETE1.) est basée principalement sur l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile qui dispose 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 14 mai 2018 par devant Maître Martine WEINANDY, alors notaire de résidence à Clervaux, un prêt a été consenti par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) à concurrence d'une somme de 303.000.- euros en principal, moyennant l'inscription d'une hypothèque sur une maison d'habitation sise à L-ADRESSE6.), au titre de garantie de remboursement du montant prêté.

L'acte notarié du 14 mai 2018 prévoit à la page 5 qu'« *au cas où l'emprunteur ne remplirait pas ses engagements même partiellement, le prêteur est autorisé à faire vendre le prédit immeuble hypothéqué à son profit, avec tous agrandissements, améliorations, transformations, constructions nouvelles, sans avoir à respecter les formes légales prescrites pour la saisie immobilière, conformément aux articles 879 et suivants du Nouveau Code de Procédure Civile, par un notaire de son choix et à se faire payer sur le produit de cette adjudication le montant principal, les intérêts et les frais jusqu'à concurrence de ce qui est dû* ».

Suite au non-remboursement du prêt en question, la société SOCIETE1.) a dénoncé le contrat suivant courrier recommandé du 16 mars 2023, tout en informant PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'à défaut de paiement du montant redû pour le 30 avril 2023, elle procédera à la vente forcée de la maison d'habitation sise à ADRESSE6.).

Par exploits d'huissiers de justice des 3 et 9 janvier 2024, il a été fait commandement à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de payer à la société SOCIETE1.) la somme de 319.013,90 euros redue sur base du contrat de prêt conclu entre les parties avec indication qu'en cas de non-paiement, les parties signifiées seront contraintes 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 leur maison d'habitation sise à ADRESSE6.) à laquelle il sera procédé par le ministère de Maître Laurent METZLER, notaire de résidence à Differdange.

A défaut pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'avoir comparu à l'audience, il n'a pas été contesté qu'aucun paiement n'est intervenu suite à ce commandement de payer, de sorte que la procédure de vente forcée a pu suivre son cours.

Il ressort encore des pièces versées en cause qu'un courrier recommandé a été adressé aux parties assignées *sub.* 1) et 2) par l'étude de Maître Laurent METZLER en date du 12 février 2024 afin de les informer que la société SOCIETE1.) l'a chargé de procéder à la vente publique par voie parée de leur maison sise à ADRESSE6.). Par ce même courrier, le notaire a demandé aux parties de prendre contact avec son étude d'urgence afin de convenir d'un rendez-vous pour visiter ladite maison.

Un courriel a ensuite été adressé à PERSONNE2.) en date du 7 mars 2024 afin que celle-ci prenne contact avec l'étude du notaire METZLER pour fixer une date pour une visite « *afin d'éviter une procédure d'ouverture des portes forcées* ».

Aucune suite n'ayant été réservée à ces courriers, un deuxième courrier recommandé a été adressé à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 3 avril 2024 dont la teneur est la suivante :

*« Madame, Monsieur,*

*L'adjudication immobilière par voie parée de votre maison est fixée le 16 mai 2024 à 15 heures au Café-Restaurant Schumann's Eck à Nothum, 29, Beiwenerstrooss.*

*Les visites sont prévues les samedis 4 et 11 mai 2024 de 14 heures à 16 heures.*

*Pourriez-vous me confirmer que vous ouvrirez volontairement la porte afin que je puisse faire les visites ?*

*A défaut, je serai contraint de requérir un avocat pour entamer une procédure d'ouverture forcée de portes.*

*(...) »*

Aucune suite n'a été réservée à ce courrier (selon les déclarations faites par la société SOCIETE1.), de sorte qu'il est permis de douter que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) donneront accès à leur maison afin que le notaire puisse faire procéder à des visites.

Or ,la vente publique étant fixée au 16 mai 2024, il est urgent que la société SOCIETE1.), respectivement le notaire chargé de procéder à la vente publique puisse avoir accès à l'immeuble litigieux.

Il ne saurait en effet 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 société SOCIETE1.) qu'aux parties assignées *sub.* 1) et 2).

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 leur bien immobilier au meilleur prix, permettant ainsi d'apurer, respectivement de réduire au maximum leur dette envers la société SOCIETE1.).

Force est en outre de constater que la demande de la société SOCIETE1.) ne se heurte à aucune contestation sérieuse, alors qu'il ne résulte d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal que la procédure de vente forcée entamée à la demande de la société SOCIETE1.) serait irrégulière.

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 société SOCIETE1.) tendant à se voir autoriser à accéder à la maison d'habitation sise à ADRESSE6.) pour les visites fixées aux 4, 11 et 16 mai 2024, suivant les horaires renseignés dans l'assignation.

Finalement, au vu de l'urgence de la situation, résultant du fait que la première visite doit avoir lieu à peine un jour après le prononcé de la présente ordonnance, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) 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 de la Présidente dudit tribunal, assistée du greffier assumé Suzette KALBUSCH, statuant contradictoirement à l'égard de la société par actions de droit allemand SOCIETE1.) Aktiengesellschaft et par défaut à l'égard de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de Maître Laurent METZLER,

**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,

**autorisons** la société par actions de droit allemand SOCIETE1.) Aktiengesellschaft à faire visiter par Maître Laurent METZLER, notaire de résidence à Differdange, et par d'éventuels acheteurs, le cas échéant avec le concours de la force publique et/ou d'un huissier de justice, la maison d'habitation sise à L-ADRESSE6.), inscrite au cadastre comme suit :

Commune de ADRESSE7.), section WB de SOCIETE2.)

Numéro NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE8.) », place (occupée), bâtiment à habitation d'une contenance de 4 ares 20 centiares,

aux dates et heures suivantes :

- le samedi, 4 mai 2024 de 14.00 heures à 15.00 heures,
- le samedi, 11 mai 2024 de 14.00 heures à 15.00 heures,
- le jeudi, 16 mai 2024 de 13.30 heures à 14.30 heures,

**disons** que faute pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'ouvrir les portes dudit immeuble aux dates et heures indiquées ci-dessus, les portes pourront être ouvertes de force, qu'il s'agisse de portes extérieures ou intérieures, en présence d'un huissier de justice qui en dressera procès-verbal et constat des lieux,

**commettons** à ces fins Monsieur Georges WEBER, huissier de justice, demeurant à L-9279 Diekirch, 5, Montée de la Seitert,

**déclarons** la présente ordonnance commune à Maître Laurent METZLER, notaire de résidence à Differdange,

**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.