

Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 27/2025

N° TAD-2024-01803 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 6 mai 2025 à 14.15 heures au Palais de Justice à Diekirch, où étaient présents

Malou THEIS, Président du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés,

Suzette KALBUSCH, greffier assumé,

dans la cause

ENTRE

1) **PERSONNE1.)**, indépendant, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant en personne,

2) **PERSONNE2.)**, éducatrice diplômée, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, laissant défaut,

ET

la société par actions **SOCIETE1.) AG**, avec siège social à ADRESSE2.), (matricule : NUMERO1.)), inscrite au registre de commerce de Hanovre sous le numéro NUMERO2.), et avec succursale à L-ADRESSE3.) inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg, sous le numéro NUMERO3.), représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions.

partie défenderesse, comparant par **Maître Michel NICKELS**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, assisté de Maître Jérôme SERRES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, du 24 décembre 2024, PERSONNE1.) et sa partenaire de

vie PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société par actions SOCIETE1.) AG à comparaître devant le Président 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, 7 janvier 2025, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après.

Après quatre refixations, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique des référés du mardi, 22 avril 2025.

PERSONNE1.), personnellement présent, a exposé l'assignation et a été entendu en ses explications.

PERSONNE2.), ne s'est pas présentée, ni fait représenter à l'audience.

Maître Michel NICKELS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de la société par actions SOCIETE1.) AG, a été entendu en ses moyens de défense et explications.

Sur ce, le Président prit l'affaire en délibéré et fixa jour pour le prononcé à l'audience publique des référés du mardi, 6 mai 2025, à laquelle fut rendue l'

ORDONNANCE

qui suit :

Rétroactes procéduraux

Par exploit d'huissier de justice Patrick MULLER de Luxembourg du 27 novembre 2024, la société par actions simplifiées de droit allemand SOCIETE1.) AG, avec succursale à Luxembourg, a signifié et laissé copie à PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

- d'un acte d'ouverture de crédit intitulé « Contrat de prêt » du 12 janvier 2018, portant le numéro NUMERO4.) de son répertoire, dressé et signé par Maître PERSONNE3.), notaire de résidence à ADRESSE4.),
- d'un bordereau d'inscription hypothécaire en date du 8 février 2018, inscrit au ORGANISATION1.), le 12 février 2018, NUMERO5.),
- d'un bordereau complémentaire d'inscription hypothécaire en date du 23 octobre 2024, inscrit au ORGANISATION1.), le 29 octobre 2024, NUMERO6.),
- du relevé des inscriptions existantes au ORGANISATION1.) du 12 novembre 2024,

avec commandement de payer dans les délais de la loi le montant de 569.781,65 euros, y non compris les intérêts débiteurs à hauteur de 76,16 euros par jour à partir du 25 octobre 2024 ainsi que les frais de procédure prévus dans l'acte et entre autres les frais du commandement,

avec déclaration que faite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de ce faire dans un délai de 24 heures, il sera procédé à une saisie-exécution de tous leurs effets mobiliers et meubles et après le délai de quinze jours francs à une saisie- réelle de leurs biens immobiliers et encore plus spécialement après le délai de trente jours francs par la vente forcée de leurs biens immobiliers en vertu de l'article 879 du nouveau code de procédure civile des immeubles affectés en hypothèque par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à savoir une maison

d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à L-ADRESSE1.), inscrite au cadastre comme suit : ADRESSE5.), Numéro NUMERO7.), lieu-dit : « ADRESSE6.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 7 ares et 40 centiares.

Objet de la demande actuelle

Par exploit d'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 24 décembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) AG (ci-après SOCIETE1.) à comparaître devant le Président du tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge des référés, pour

« voir déclarer recevable la présente en la forme, au fond la voir déclarer justifiée,

entendre dire et juger que la responsabilité délictuelle de la société anonyme SOCIETE1.) AG, en tant que prêteur d'un crédit immobilier, est engagée,

Quant aux termes

De déclarer le commandement de payer numéro NUMERO8.) signifié le 27 novembre par l'exploit de l'huissier de justice Patrick MÜLLER de résidence à Diekirch, à l'adresse des deux conjoints PERSONNE1.) et PERSONNE2.), domiciliés dans leur maison conjugale ensemble avec leur fille PERSONNE4.) de 15 ans, étant irrecevable quant au fond et la forme,

D'ordonner à la société SOCIETE1.) AG, de justifier par n'importe quelle pièce à fournir, le montant à hauteur des 569.781,65 EUR, y non compris les intérêts débiteurs à hauteur de 76,16 EUR par jour de retard à partir du 25 octobre 2024,

De débouter les deux conjoints visés de toute forme de paiement non justifiable, de procédure et de sanction apparente,

En toute état de cause

De rejeter suivant l'article 933 et toute autre forme du NCPC, l'exploit du commandement numéro NUMERO10.) par signification 27 novembre 2024 adressé aux conjoints PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de résidence dans leur maison située à L-ADRESSE1.), et de prévenir ainsi le dommage imminent et l'atteinte grave grevant l'existence de la famille GROUPE1.) en exécutant la vente forcée de la maison unifamiliale des conjoints PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et de leur fille mineure PERSONNE4.) scolarisée au ADRESSE7.)

De rejeter ladite mesure d'une vente forcée des biens immobiliers des conjoints GROUPE1.), définitivement ou provisoirement au moins jusqu'au 30 juin 2025, un délai de six mois servant à titre de vendre la parcelle NUMERO11.) et de rembourser ainsi un solde à établir correctement,

De suspendre provisoirement ladite mesure d'une vente forcée des biens immobiliers des conjoints GROUPE1.) aussi longtemps qu'il faudra attendre le résultat de la plainte au pénal avec constitution de partie civile à déposer sans délai à la justice compétente du Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg,

D'ordonner suivant l'adage : le pénal tient le civil en l'état » et considérant la célérité de l'enjeu

(article 934), la suspension sinon carrément l'annulation de l'exécution du commandement de payer (art. 879 NCPC) à une date ultérieure que le 30 juin 2025, notamment à raison de permettre de réaliser la vente de la place à bâtir parcelle NUMERO11.) sise à L-ADRESSE8.), sinon de faire exécuter la deuxième et troisième partie de l'acte notarié numéroNUMERO12.) du 10 décembre 2013 qui résulte le paiement de la deuxième tranche à hauteur de 170.000,00 EUR et dont le montant sert à titre d' « acompte » sur la soulte à réclamer correctement par la SOCIETE1.) S.A.,

De rejeter les contraintes par toutes voies de droit et notamment après vingt-quatre heures par la saisie-exécution de tous leurs effets mobiliers et meubles et après le délai de quinze jours francs par la saisie réelle de leurs biens immeubles et encore plus spécialement après le délai de trente jours francs, par la vente forcée de leurs biens immobiliers en vertu de l'article 879 du Nouveau Code de Procédure Civile, dont les dispositions feront l'objet de la présente contestation et de la plainte au pénal à déposer sans délai à la justice compétente du TAL Tribunal d'Arrondissement de et, à Luxembourg, ce dont la désignation des immeubles affectés en hypothèque par les parties signifiées au profit de la partie requérante SOCIETE1.) S.A. :

*A) une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à L-ADRESSE1.), inscrite au cadastre :
— ADRESSE5.) —*

Numéro NUMERO7.), lieu-dit : « ADRESSE6.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 7 ares et 40 centiares, avec déclaration que cette vente aura lieu par le ministère de Maître PERSONNE3.), notaire de résidence à ADRESSE9.),

D'ordonner si besoin et suivant l'article 940 du NCPC, l'audition de Madame PERSONNE2.) à titre de témoin lors de l'audience du 07 janvier 2024 à 14 : 15 heures au Palais de justice du TAD, salle d'audiences, 1er étage,

D'ordonner l'annulation de payer les frais de l'exploit du 27 novembre 2024 de l'huissier de justice Patrick MÜLLER à hauteur de 249,16 EUR,

De statuer suivant l'article 940 du NCPC sur les dépens de l'ordonnance, du référé et de la signification du présent exploit,

De statuer sur l'annulation impérative du commandement de payer no NUMERO8.) du 27 novembre 2024, sinon au moins d'ajourner l'exécution provisoirement à une date ultérieure au 30 juin 2025,

D'ordonner par mainlevée la vente forcée annoncée à tort par l'exploit de l'huissier de justice Patrick MÜLLER, prévue pour le 27 décembre 2024,

De conserver et de protéger l'intégrité des consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du mépris public provoqué par toute sorte d'annonce aux journaux y compris toute autre publication générale,

D'ordonner l'exécution provisoire avec caution à hauteur de 22.79 ,266 EUR à consigner de la part de la SOCIETE1.) SA à L-ADRESSE3.), entre les mains de la Trésorerie d'Etat en attendant le résultat de notre plainte avec dommages et intérêts,

De désigner un expert assermenté dans la table des matières immobilières afin de constituer la valeur vénale des deux biens grevés par le commandement NUMERO8.) du 27 novembre 2024,

D'ordonner l'exécution au seul vu de la minute suivant l'article 938 du NCPC,

De prononcer la condamnation à une astreinte de consignation sinon le remboursement des frais inutilement provoqués par la partie SOCIETE1.) S.A (article 940 NCPC),

De statuer conformément à l'article 940 du NCPC sur les dépens de l'ordonnance, du référé et de la signification qui seront à payer par la partie adverse SOCIETE1.) S.A.,

De condamner suivant l'article 240 du NCPC, l'autre partie SOCIETE1.) S.A. à payer aux consorts GROUPE1.), une partie des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le montant que le juge des référés détermine,

De condamner la partie SOCIETE1.) S.A., aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de PERSONNE1.) sur ses affirmations de droit,

Voir ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir, nonobstant toutes voies de recours,

De réserver aux requérants et la partie opposante de l'exploit du commandement de payer GROUPE1.), tous autres droits, actions et moyens dus de partie civile, et notamment le droit de modifier, de réduire, voire augmenter la présente demande en cours d'instance, s'il y a lieu et suivant qu'il appartiendra. »

Moyens des parties

Aux termes de leur exploit d'assignation, les consorts GROUPE1.) exposent que PERSONNE2.) a contracté le 22 décembre 2017 un contrat dénommé «*Darlehnvertrag*» auprès de l'assignée, qui stipulerait des conditions générales qui ne seraient pas précisées dans l'acte notarié numéroNUMERO13.) dressé par le notaire PERSONNE3.), mais différeraient de celles prévues dans l'acte notarié concernant la clause suspensive sinon résolutoire.

Ils reprochent à l'assignée d'avoir dénoncé le contrat de prêt rendant le solde immédiatement exigible, sans fournir un motif réel à l'appui du remboursement intégral exigé, le contrat de prêt devant être remboursé pour le 31 décembre 2038, et les mensualités du prêt ayant toujours été payées. Ils précisent que les chiffres avancés par l'assignée seraient incorrects et incompréhensibles, ce que la plainte au pénale démontrera en temps utile. Ils contestent dès lors le chiffre de 569.781,65 euros indiqué dans l'exploit de commandement du 27 novembre 2024.

Ils contestent la réception de la lettre de résiliation du 27 octobre 2024 invoquée par l'assignée, de sorte que la procédure du commandement de payer n'aurait jamais été valablement déclenchée, se prévalant ainsi d'une résiliation fictive par l'assignée du contrat de prêt.

Ils reprochent encore à l'assignée d'avoir unilatéralement modifié « les règles et majoré la mensualité à la base d'un taux à hauteur de 4,60% par an contre le taux fixe convenu en 2027 à hauteur de 2,70% » dans le nouveau « *Darlehnvertrag* » soumis par SOCIETE1.) le 29 août 2023 entre SOCIETE1.) et PERSONNE2.), de sorte que l'assignée, qui ne saurait ignorer que la Banque Centrale Européenne a baissé au cours de l'année courante [2024] le taux d'intérêt à quatre reprises, refuserait d'adapter les mensualités pour s'enrichir aux détriment des requérants.

Ils demandent en conséquence à voir déclarer « irrecevable quant au fond » l'exploit de commandement du 27 novembre 2024, précisant que la copie de l'acte notarié numéroNUMERO13.) dressé par le notaire PERSONNE3.), joint au commandement, ne représenterait ni les signatures ni les paraphes indispensables « ne varietur » des consorts GROUPE1.), ce qui rendrait l'action de l'assignée « litigieuse, sinon carrément fausse à l'original ».

Ils précisent qu'à défaut d'exigibilité du contrat de prêt, les démarches entreprises par l'assignée et l'huissier de justice dans le cadre du commandement seraient abusives et vexatoires et reprochent à l'assignée d'avoir mandaté un avocat pour entamer les mesures nécessaires afin « d'encaisser sans raison valable ni délai la totalité de la soulte », ce qui serait constitutif d'un chantage.

Il y aurait dès d'annuler la procédure entamée par l'assignée tendant à la mise en vente forcée de leur maison d'habitation qui constituerait le domicile familial, la procédure initiée par le commandement de payer étant constitutive d'un dommage imminent dans leur chef, de sorte que l'intervention du juge des référés serait justifiée pour prévenir le dommage invoqué.

L'assignée se rapporte à prudence de justice concernant la recevabilité de l'assignation du 24 décembre 2024. Elle précise qu'en présence d'un recours spécial prévu en vertu de l'article 879 du nouveau code de procédure civile, le juge des référés serait incompétent pour connaître de la demande sur base des articles 932 et 933 du nouveau code de procédure civile. Dans l'hypothèse où le juge des référés était compétent pour connaître de la demande, elle demande à voir déclarer irrecevables toutes les demandes, sinon à les voir déclarer non fondées, motif pris que les conditions d'application du référé urgence et du référé sauvegarde ne seraient pas établies en l'espèce

Elle précise qu'elle aurait conclu avec PERSONNE2.) deux contrats de crédit en date du 27 décembre 2017, un crédit relais portant sur le montant de 600.000 euros en principal, remboursable au 31 décembre 2018, et un crédit portant sur le principal de 40.000 euros, remboursable au 31 décembre 2038, les deux crédits ayant été garantis par PERSONNE1.) en qualité de caution. Ces deux crédits auraient été garantis suivant acte notarié du 12 janvier 2018 reçu par-devant le notaire PERSONNE3.), par l'inscription d'une première hypothèque sur l'immeuble situé à L-ADRESSE1.) et d'une seconde hypothèque sur un immeuble situé à ADRESSE8.).

Elle précise qu'à défaut de remboursement du crédit relais dans le délai convenu, elle aurait accordé de multiples prolongations de délais aux requérants entre 2019 et 2023, l'avenant du 29 août 2023 fixant la date d'échéance du crédit relais au 31 mars 2024.

Elle aurait informé les requérants en date du 8 mars 2024 de sa décision de ne plus accorder de prolongation de délais et leur aurait notifié le 14 mai 2024 la résiliation du contrat de crédit relais pour défaut de remboursement à l'échéance convenue, avec mise en demeure de rembourser le solde du crédit relais à hauteur de 572.731,95 euros, jusqu'au 31 mai 2024 et leur aurait fait signifier le commandement du 27 novembre 2024 concernant le paiement du solde du crédit relais.

Elle précise que si les requérants ont payé mensuellement les intérêts encourus sur le crédit relais, le principal n'aurait jamais été remboursé, de sorte qu'elle aurait été en droit de leur notifier la dénonciation du crédit relais pour défaut de remboursement à l'échéance convenue. Elle précise également que le solde du crédit relais résulterait du décompte établi en cause, de sorte que le montant du solde impayé ne serait pas sérieusement contestable.

Remarques préliminaires

(i) Le Tribunal tient à faire remarquer que la présentation de la position des parties requérantes est synthétique et ne relate pas en détail la multitude d'arguments et éléments proposés dans leurs écrits déposés au greffe du tribunal avant l'audience des plaidoiries du 22 avril 2025.

En effet, le Tribunal n'est pas le notaire des écrits des parties, mais il lui incombe d'en tenir compte, dans la mesure où ils sont pertinents, de dégager avec précision les questions litigieuses à trancher, d'appliquer les dispositions de droit pertinentes par rapport aux éléments de fait de la cause et de dégager les conséquences juridiques des opérations de qualification ainsi menées dans le cadre de l'ordonnancement juridique en place, en vue de solutionner le cas d'espèce lui soumis.

(ii) Les notes adressées au tribunal en date du 23 avril 2025 et 1^{er} mai 2025 par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), sans communication à la partie assignée, soit en cours de délibéré et après la clôture des débats, ne sont pas prises en considération, mais écartées purement et simplement du dossier, par application de l'article 65 du nouveau code de procédure civile.

Mérite de la demande

A l'audience publique du 22 avril 2025, PERSONNE2.) n'a pas comparu.

Aux termes de l'article 935 (2) du nouveau code de procédure civile, les parties sont tenues de comparaître en personne ou par le ministère d'avocat.

Dans la mesure où PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne se trouvent pas dans une des situations visées à l'article 935 (2) du nouveau code de procédure civile, PERSONNE2.) laisse défaut.

En application de l'article 76 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de statuer par ordonnance contradictoire à son égard.

L'objet du litige porte essentiellement sur l'exigibilité de la créance invoquée par l'assignée, les parties requérantes contestant que la partie assignée ait valablement pu dénoncer le contrat de crédit relais, alors que l'acte notarié du 12 janvier 2018 stipule que « le prêt devra être remboursé pour le 31 décembre 2038 » et sur le montant de la créance invoqué par l'assigné, les parties requérantes contestant le décompte versé à l'appui de la lettre de dénonciation du crédit relais (572.731,95 euros au 14 mai 2024 et 596.781,65 euros, y non compris les intérêts débiteurs à hauteur de 76,16 euros par jour à partir du 25 octobre 2024) au jour du commandement 2024.

C'est donc sous cet aspect que les demandes des parties requérantes seront examinées et tranchées.

- les faits

Il résulte des pièces du dossier que par contrat intitulé « *Darlehnsvertrag* » du 27 décembre 2017, PERSONNE2.) a souscrit auprès de la société SOCIETE1.) AG (ci-après SOCIETE1.) un contrat de crédit portant le numéro NUMERO14.) pour le montant de 600.000 euros, le contrat stipulant qu'il s'agit d'un crédit relais (« *Zwischenfinanzierung* ») dont le remboursement est prévu pour le 31 décembre 2018 par le paiement du prix de vente du terrain situé à ADRESSE8.).

Par contrat de crédit du même jour portant le numéro NUMERO15.), PERSONNE2.) a souscrit auprès de SOCIETE1.) un crédit pour le montant de 40.000 euros, dont le remboursement est prévu pour au plus tard le 31 décembre 2038.

PERSONNE1.) est intervenu aux deux contrats de crédit en qualité de caution réelle, les deux contrats ayant été signés par PERSONNE2.) pour compte de PERSONNE1.) en vertu d'une procuration délivrée le 27 décembre 2017.

Par acte notarié numéro NUMERO4.) passé devant le notaire PERSONNE3.) en date du 12 janvier 2018, dénommé « contrat de prêt », auquel interviennent SOCIETE1.) en sa qualité de prêteur, PERSONNE2.), en sa qualité d'emprunteur et PERSONNE1.), en sa qualité de caution réelle, solidaire et indivisible, SOCIETE1.) accorde à PERSONNE2.) un prêt d'un montant de 640.000 euros qui devra être remboursé pour le 31 décembre 2038, avec constitution par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'une hypothèque pour garantir le principal de 640.000 euros, les intérêts de 3 à 15% l'an et du montant de 64.000 euros correspondant à 10% du montant du prêt destiné à garantir les montants que l'emprunteur pourrait redevoir en vertu des conditions générales applicables entre parties, soit le montant total de 992.000 euros, sur (i) une maison d'habitation que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) détiennent en indivision, située à L-ADRESSE1.) et (ii) trois immeubles situés dans la ADRESSE5.) numéro NUMERO16.), NUMERO17.) et NUMERO18.), lieu-dit ADRESSE10.), terre labourable et places d'une surface totale de 32 ares, 54 centiares.

L'acte notarié stipule que les immeubles sont libres de toute inscription hypothécaire, à l'exception d'une inscription judiciaire en faveur de PERSONNE5.) sur l'immeuble sub (ii) et à

l'encontre de PERSONNE1.), une clause intitulée « article 879 du nouveau code de procédure civile » figurant à l'acte.

Les inscriptions hypothécaires sont formalisées par un bordereau d'inscription hypothécaire du 8 février 2018 et un bordereau d'inscription hypothécaire complémentaire du 23 octobre 2024.

Il est acquis en cause et d'ailleurs non contesté par PERSONNE1.) à l'audience du 22 avril 2025, qu'à ce jour, le principal du crédit relais n'a pas été remboursé, seuls les intérêts ayant été remboursés, à défaut pour les requérants d'avoir pu réaliser la vente du terrain situé à ADRESSE8.), destiné à rembourser le crédit relais.

Par proposition d'avenant du 29 août 2023 au contrat de crédit numéroNUMERO14.) (crédit relais), SOCIETE1.) fixe le taux d'intérêt à 5,07% et la date de remboursement au 31 mars 2024, la mensualité de remboursement des intérêts étant fixée à 2.301 euros. L'avenant stipule qu'à défaut d'accord concernant ces nouvelles conditions, le crédit est à rembourser à la fin de la période de fixation des taux d'intérêt (« *Kommt es zu keiner Einigung über die neuen Konditionen, so ist das Darlehen zum Ende des Zinsfestschreibungszeit zurückzuzahlen* ».)

L'avenant, adressé à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), est signé par PERSONNE2.) seule, PERSONNE1.) ne l'ayant pas signé.

Par courrier du 8 mars 2024, SOCIETE1.) informe PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'elle n'est pas disposée à consentir une prolongation de délai au-delà du 31 mars 2024 et qu'elle attend un remboursement du montant de 576.650 euros au plus tard au 30 avril 2024.

Par courrier du 14 mai 2024, SOCIETE1.) notifie à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la résiliation du crédit numéroNUMERO14.) (crédit relais), avec mise en demeure de rembourser le montant de 572.731,95 euros au plus tard le 31 mai 2024.

Le 27 novembre 2024, SOCIETE1.) fait signifier le commandement de payer sur base de l'article 879 du nouveau code de procédure civile.

Les parties requérantes demandent actuellement au juge des référés de voir annuler le commandement du 27 novembre 2024 et de « rejeter » la mesure de vente forcée de leurs biens afin de prévenir un dommage imminent résultant de la vente forcée de leur maison d'habitation qui constitue le domicile familial. A l'appui de leur demande elles invoquent, d'une part, que le notaire ne pourrait entamer la procédure de la vente parée à défaut pour SOCIETE1.) de figurer au premier rang du relevé des inscriptions hypothécaires, d'autre part, que SOCIETE1.) ne justifierait pas l'exigibilité de la créance, ni le montant réel de la créance.

D'emblée, il y a lieu de relever que les parties requérantes n'ont à ce jour pas saisi les juges du fond de leur opposition à commandement.

La demande est basée sur les articles 879 du nouveau code de procédure civile, ainsi que sur les articles 933 et 940 du même code.

- la demande sur base de l'article 879 du nouveau code de procédure civile

Aux termes de l'article 879 du nouveau code de procédure civile, si les parties ont stipulé dans un contrat authentique que le créancier est autorisé à faire vendre, par le ministère d'un notaire, sans suivre les formes légales pour la saisie immobilière, l'immeuble hypothéqué, pour se faire payer en principal, intérêts et frais, cette vente ne peut être poursuivie que pour autant que le créancier est le premier inscrit sur les biens, et qu'il aura fait mention de cette clause dans le bordereau d'inscription.

En l'occurrence, il résulte du relevé des inscriptions existant au bureau des hypothèques à Luxembourg, délivré le 10 novembre 2024, que SOCIETE1.) est créancier premier inscrit en rang à charge de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) concernant l'immeuble situé à L-ADRESSE1.) visé par la vente forcée au titre du commandement, les autres immeubles hypothéqués n'étant pas visés par la vente forcée.

Le président du tribunal d'arrondissement ayant certes une compétence spéciale en matière de saisie immobilière en application de l'article 879 du nouveau code de procédure civile, toujours est-il qu'il n'est appelé à statuer que sur les contestations qui ont pour objet soit les clauses et conditions de la vente, soit la manière dont il sera procédé à l'adjudication (*Cour 3 février 1986, 26, 378*). Comme en l'occurrence aucune vente sur base du commandement en cause n'a été fixée et qu'aucun cahier de charges fixant les clauses et conditions de l'adjudication n'a été dressé par le notaire, les conditions de saisine du président sur base de l'article 879 du nouveau code de procédure civile ne s'avèrent pas réunies en l'occurrence. Il s'ensuit que le juge de référés n'est pas compétent pour trancher le litige lui soumis en application de ladite disposition légale.

- la demande sur base de l'article 933 du nouveau code de procédure civile

Aux termes de l'article 933, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile, le président ou le juge qui le remplace 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.

Les mesures de sauvegarde sollicitées dans le cadre du prédit article ne sont pas subordonnées à la preuve de l'urgence et à l'absence de contestation sérieuse.

Il y a en réalité deux cas d'ouverture distincts à cette action, à savoir s'il y a lieu de prévenir un dommage imminent et ensuite en cas de trouble manifestement illicite, lequel est assimilable à une voie de fait. On peut dire que dans ces cas, l'urgence est sous-jacente et présumée alors qu'il y a toujours urgence à prévenir un danger imminent et à faire cesser une voie de fait.

Le dommage imminent est la voie de fait dont les circonstances font admettre qu'elle est sur le point de se produire et qu'il faut prévenir par des mesures appropriées. Le trouble manifestement illicite est la voie de fait qui s'est déjà produite et qu'il s'agit de faire cesser le plus souvent par une mesure de remise en état.

La voie de fait implique de la part de son auteur des actes matériels qui portent une atteinte préjudiciable et intolérable aux droits, biens, prétentions d'autrui par l'usurpation de droits que l'auteur de la voie de fait n'a pas ou pour se rendre justice soi-même.

L'exigence d'un trouble manifestement illicite implique qu'il doit sauter aux yeux que le comportement du défendeur est contraire à la morale, à la loi, au règlement, à la convention; si tel n'est pas le cas, le trouble sera peut-être illicite, mais il ne le sera pas manifestement et ne suffira dès lors pas à justifier le prononcé d'une mesure de remise en état (*Pierre ESTOUP: La pratique des procédures rapides, Editions Litec 1990, n° 88*).

Le dommage imminent est le dommage qui n'est pas encore réalisé mais qui se produira sûrement si la situation présente doit se perpétuer (*Solus et Perrot : Droit judiciaire privé, Sirey 1973, n° 12789*). La mission du juge des référés consiste à éviter qu'une situation irréversible ne se crée, qui consacrerait un dommage pouvant être illégitime. L'illicéité doit s'entendre dans un sens très large. Il doit au moins s'agir d'une anomalie, tout au plus qualifiable d'abus de droit. A la différence d'un litige placé sur le fondement du trouble manifestement illicite, le centre du débat en matière de dommage imminent se trouve déplacé de l'existence d'une illicéité, qui si elle est nécessairement présente, n'est plus que secondaire, vers l'existence de ses conséquences, un dommage imminent imputable à un acte du défendeur (*Jacques VUITTON et Xavier VUITTON : Les référés, Litec 4e édition 2018, n° 135 et 136*).

Le juge des référés est obligé de statuer par rapport à la situation de fait et de droit telle qu'elle se présente au jour où il rend sa décision.

Il y a lieu de rappeler que dans le cadre du référé-sauvegarde, le juge des référés doit se déclarer incompétent pour statuer sur une contestation touchant au principal (*Cour, 5 décembre 1995, nos 17858 et 18739 du rôle; Luxembourg (réf.), 9 septembre 1988, n° 1078/88*).

Les mesures que le juge des référés est amené à prendre sur le fondement de l'article 933, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile doivent s'imposer au regard des circonstances du litige tout en restant conservatoires ou de remises en état et elles peuvent être vigoureuses ou radicales, pourvu qu'elles soient efficaces pour mettre fin au trouble manifestement illicite, sans constituer pour autant une mesure définitive rendant inopérante la décision à intervenir par le juge du fond.

En l'espèce, les mesures sollicitées par les parties requérantes, en ce qu'elles visent l'annulation du commandement du 27 novembre 2024, le rejet de l'exploit de commandement du 27 novembre 2024, le rejet de la mesure de la vente forcée de leur maison d'habitation, le rejet de toutes mesures de contraintes prises en exécution du commandement du 27 novembre 2024, et la mainlevée de la vente forcée constituent des mesures définitives, de sorte que les demandes afférentes sont à déclarer irrecevables.

S'agissant de la demande tendant à voir suspendre provisoirement la mesure de vente forcée « *aussi longtemps qu'il faudra attendre le résultat de la plainte au pénal avec constitution de partie civile à déposer sans délai* » en vertu de l'adage « le criminel tient le civil en l'état », elle est également à déclarer irrecevable, la suspension, mesure provisoire, ne se justifiant pas en prévision d'un événement futur et hypothétique, en l'occurrence une plainte au pénal avec

constitution de partie civile à déposer par les requérants, le juge des référés statuant par rapport à la situation de fait et de droit telle qu'elle se présente au jour où il rend sa décision. A cela il convient d'ajouter, à supposer que les parties requérantes aient déposé plainte au pénal ce qui laisse d'être établi, que les ordonnances de référés sont toujours provisoires et n'ont pas autorité de chose jugée au principal. Dès lors, la règle selon laquelle « le criminel tient le civil en état » n'affecte pas la juridiction des référés et ne s'applique que lorsque l'action civile est intentée alors que l'action est pendante devant la juridiction pénale. Il s'ensuit que l'action en référés ne constitue pas l'action civile proprement dite et la règle « le criminel tient le civil en l'état » lui est étrangère (*Paris 23.1.74 J.C.P. 74 II, 17873, note Lindon ; « Le référé ordinaire en droit luxembourgeois » par Emile Penning - Bulletin Laurent 1989 IV no.4; Cour d'Appel 10.4.1989 no.10918 du rôle et références y citées*).

S'agissant de la demande tendant à voir dire que SOCIETE1.) engage sa responsabilité délictuelle en tant que prêteur d'un crédit immobilier, elle est également à déclarer irrecevable, le juge des référés étant sans pouvoirs pour dire le droit et préjuger les droits des parties au principal.

Il en suit que la demande tendant à voir ordonner à SOCIETE1.) de fournir une caution de 22.791,266 euros en attendant le résultat de la plainte avec dommages et intérêts est également à déclarer irrecevable, d'autant qu'elle ne constitue pas une demande conservatoire dans le cadre du référé-sauvegarde.

Il en est de même de la demande tendant à voir nommer un expert judiciaire avec la mission de « *constituer la valeur vénale des deux biens grevés par le commandement NUMERO8.) du 27 novembre 2024* ».

En conclusions, toutes ces demandes sont à déclarer irrecevables sur base de l'article 933, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

S'agissant de la demande tendant à voir « *ajourner l'exécution provisoire du commandement à une date ultérieure au 30 juin 2025 afin de permettre aux requérants de vendre la parcelle numéro NUMERO11.) sise à ADRESSE8.)*, et de rembourser un solde de crédit à établir correctement par SOCIETE1.) », elle tend à l'institution d'une mesure provisoire que le président peut prendre dans le cadre d'un référé sauvegarde, de sorte qu'il convient d'analyser les moyens invoqués à l'appui de la demande (absence d'exigibilité de la créance et contestation du montant de la créance invoquée).

Les parties requérantes contestent l'exigibilité de la créance, motif pris que l'acte notarié du 12 janvier 2018 en vertu duquel le commandement de payer a été pratiqué, prévoirait une date de remboursement au 31 décembre 2038. Il y aurait une discordance entre la date de remboursement renseignée au contrat de crédit relais (31 décembre 2018) et celle renseignée dans l'acte notarié (31 décembre 2038), étant précisé que la date du 31 décembre 2018 renseignée dans le crédit relais ne serait pas une date fixe, le contrat prévoyant que le remboursement devra se faire probablement (« *voraussichtlich* ») au plus tard le 31 décembre 2018.

L'assignée conteste que l'échéance contractuellement prévue au contrat de crédit relais soit une date de remboursement probable et donne à considérer que les assignés auraient

accepté sa proposition de reporter la date de remboursement du crédit relais suivant avenant du 29 août 2023, de sorte que la date de remboursement aurait été définitivement reportée au 31 mars 2024. Elle aurait dès lors informé les requérants suivant courrier du 8 mars 2024 que la date de remboursement du crédit relais ne serait pas reportée au-delà du 31 mars 2024 et mis les requérants en demeure de rembourser le solde au plus tard au 30 avril 2024.

D'emblée, il y a lieu de retenir que contrairement aux développements de SOCIETE1.), la proposition d'avenant au contrat de crédit relais, soumise aux requérants en date du 29 août 2023, n'a pas été signée pour accord par PERSONNE1.).

L'assignée précise encore que la CSSF aurait, suivant circulaire numéro 18/703 du 17 décembre 2018, retenu que les crédits relais ne devraient pas excéder une durée de 18 mois et devraient être non-renouvelables et que dans les cas de constructions nouvelles, la durée des crédits relais pourrait être étendue à 24 mois, de sorte qu'il ne saurait être raisonnablement admis, tels que le font plaider les requérants, que le crédit relais ait une durée de 21 ans.

La circulaire invoquée étant intervenue postérieurement à la conclusion du contrat de crédit relais, elle ne saurait valoir preuve de la courte durée de remboursement invoquée par l'assignée.

Il résulte du **contrat de crédit numéro NUMERO14.)** conclu pour le montant de 600.000 euros qu'il s'agit d'un crédit relais (« *Zwischenfinanzierung* »). Concernant le remboursement, le contrat se lit comme suit :

« II. Vorbemerkungen

Der/Die Darlehensnehmer unterhält/unterhalten beim Kreditgeber einen Bausparvertrag über EUR 600.000,00 unter der Vertragsnummer NUMERO14.) im Tarif WohnBausparen Plus, der das vom Darlehensnehmer angesparte Bausparguthaben und das gemäß nachfolgendem Abschnitt VII. hypothekarisch zu sichernde Darlehen in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen der Bausparsumme und dem Bausparguthaben umfasst.

Aufgrund dieses Bausparvertrages gewahrt der Kreditgeber dem/den Darlehensnehmern ein Darlehen in Höhe von EUR 600.000,00.

....

Die Rückzahlung erfolgt bis spätestens 31.12.2018¹ aus dem Verkaufserlös der Immobilie in ADRESSE8.)

III. Konditionen

Bereitstellungszinsen: 3% p.a. ab 01.12.2018

(nähere Angaben zu den Bereitstellungszinsen sind den Allgemeinen Darlehensbedingungen zu entnehmen).

Solizins p.a.; 2,35%

Der Solizinssatz ist gebunden bis zur Rückzahlung des Kredites. In dieser Phase sind außerplanmäßige Tilgungen (Sondertilgungen) und eine vorzeitige (Teil-) Rückzahlung jederzeit kostenfrei möglich.

In diesem Zusammenhang wird auf den Abschnitt IX. "Vorzeitige Rückzahlung" dieses Darlehensvertrages verwiesen.

Gesamteffektivzins: 2,7%

¹ Mise en évidence ajoutée par le tribunal

Gesamtlaufzeit des Kredites: 1 Jahr und 0 Monate

Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt **voraussichtlich** bis zum 31.12.2018²

...

VII. Sicherheiten

Zur Sicherung des Darlehens wird in einer gesonderten Urkunde eine Hypothek in Höhe von 640.000,00 EUR (in Worten: sechshundertvierzigtausend nebst Zinsen und etwaiger Nebenleistungen) zu Lasten des/der Darlehensnehmers) bestellt und an der Immobilie in ADRESSE1.) (Eigentümer: PERSONNE1.) und PERSONNE2.)) eingetragen ».

Le **contrat de crédit numéroNUMERO15.)** conclu pour le montant de 40.000 euros stipule comme suit :

« II. Vorbemerkungen

Der/Die Darlehensnehmer unterhält/unterhalten beim Kreditgeber einen Bausparvertrag über EUR 40.000,00 unter der VertragsnummerNUMERONUMERO9.) im Tarif KomfortBausparen, 1,75 der Das vom Darlehensnehmer angesparte Bausparguthaben und das gemäß nachfolgendem Abschnitt VII. hypothekarisch zu sichernde Darlehen in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen der Bausparsumme und dem Bausparguthaben umfasst. Aufgrund dieses Bausparvertrages gewährt der Kreditgeber dem/den Darlehensnehmern ein Darlehen in Höhe von EUR 40.000,00.

...

Das angebotene Darlehen besteht zeitlich aus 2 Phasen:

- a) 1. Phase = Vorfinanzierungsphase/Vorzeitiges Darlehen: Während dieser Phase zahlt der Darlehensnehmer nur Zinsen an den Kreditgeber. Anstelle einer Tilgung erbringt der Darlehensnehmer Sparleistungen auf einen Bausparvertrag, der in Höhe des vorzeitigen Darlehens abgeschlossen wurde. Nach Zuteilung des Bausparvertrages wird das vorzeitige Darlehen durch das angesparte Bausparguthaben und das Bauspardarlehen abgelöst. Hierbei wird die gesamte Bausparsumme (bestehend aus Bausparguthaben und Bauspardarlehen) zur Ablösung des vorzeitigen Darlehens verwendet. Das vorzeitige Darlehen ist somit zurückgezahlt, die Vorfinanzierung wird geschlossen und es verbleibt nach Verrechnung des Bausparguthabens noch das Bauspardarlehen (siehe 2. Phase),
- b) 2. Phase = Tilgungsphase/Bauspardarlehen: Während dieser Phase zahlt der Darlehensnehmer bis zum Ende der Vertragslaufzeit gleichbleibende Raten (Tilgungsbeiträge), die sowohl einen Zins- als auch einen Tilgungsanteil enthalten. Sofern keine spezifischen Angaben gemacht werden, gelten die Angaben immer für die 1. & 2.Phase.

III. Konditionen

1. Phase:

Solizins p.a.: 1,6%

Zinsbindung: variabel

2. Phase;

Solizins p.a.; 1,75%

Der Solizinssatz ist gebunden bis zur Rückzahlung des Kredites. In dieser Phase sind außerplanmäßige Tilgungen (Sondertilgungen) und eine vorzeitige (Teil-) Rückzahlung jederzeit kostenfrei möglich.

² Mise en évidence ajoutée par le tribunal

In diesem Zusammenhang wird auf den Abschnitt IX. "Vorzeitige Rückzahlung" dieses Darlehensvertrages verwiesen.

Gesamteffektivzins aus 1. & 2. Phase;

Gesamtlaufzeit des Kredites (1. & 2. Phase):

Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt voraussichtlich bis zum 31.12.2038³.

....

VII. Sicherheiten

Zur Sicherung des Darlehens wird in einer gesonderten Urkunde eine Hypothek in Höhe von 640.000,00 EUR (in Worten: sechshundertvierzigtausend nebst Zinsen und etwaiger Nebenleistungen) zu Lasten des/der Darlehensnehmers) bestellt und an der Immobilie in ADRESSE1.) (Eigentümer: PERSONNE1.) und PERSONNE2.) eingetragten.

Die Hypothek wird beurkundet von: PERSONNE3.).

...

VIII. Rückzahlung

Das Darlehen wird bei vereinbarungsgemäßer Zahlung voraussichtlich am 31.12.2038⁴ zurückgezahlt sein. »

L'acte notarié numéroNUMERO4.), intitulé « contrat de prêt du 12 janvier 2018 », stipule comme suit :

« ...

PRET :

Conformément aux prédites conventions et en se basant sur le prredit contrat d'épargne-logement le prêteur accorde à l'emprunteur un prêt d'un montant de SIX CENT QUARANTE MILLE EUROS (640 000,- €) représentant |a différence entre le montant du contrat d'épargne-logement et le montant épargné.

...

DELAI DE REMBOURSEMENT ET INTERETS:

Les conditions concernant le délai de remboursement, la fixation du taux d'intérêt, le paiement des intérêts, les modalités du remboursement du prêt, les commissions bancaires ainsi que tous autres frais bancaires sont soumises aux "conditions générales" conclues entre les parties.

Le prêt devra être remboursé pour le 31 décembre 2038.⁵

Cependant l'emprunteur pourra rembourser le prêt par anticipation, intégralement ou partiellement.

... »

Il résulte ainsi du contrat numéroNUMERO14.) versé en cause que si le remboursement du crédit relais est prévu pour au plus tard le 31 décembre 2018, l'emploi du terme « *voraussichtlich* » (probablement, selon les prévisions) dans le prredit contrat n'exclut pas la possibilité d'une date de remboursement ultérieure.

Cette date se trouve dès lors en contradiction avec celle reprise dans le contrat de crédit numéroNUMERO15.), fixée au 31 décembre 2038 et avec celle stipulée dans le contrat de prêt notarié du 12 janvier 2024, qui dispose expressément que « *Le prêt devra être remboursé pour le 31 décembre 2038* ».

³ Mise en évidence ajoutée par le tribunal

⁴ Mise en évidence ajoutée par le tribunal

⁵ Mise en évidence ajoutée par le tribunal

Il existe dès lors un différend sérieux entre parties concernant l'exigibilité du crédit relais à une date antérieure au 31 décembre 2038, qui échappe aux pouvoirs d'appréciation sommaires du juge des référés.

A défaut de certitude quant à l'exigibilité du crédit relais à la date du 31 mars 2024 invoquée par SOCIETE1.) dans son courrier du 8 mars 2024, le défaut de remboursement dans le chef des requérants, invoqué par l'assignée à l'appui du commandement valable en la forme et dans son contenu, laisse d'être établi à l'exclusion de tout doute. Aussi, l'exécution du commandement de payer actuellement litigieux, par la vente parée de l'immeuble d'habitation situé L-ADRESSE1.), qui constitue le domicile familial des parties requérantes et de leur fille mineure, constitue un dommage imminent au sens de l'article 933, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

La demande tendant à voir suspendre l'exécution du commandement de payer à une date ultérieure au 30 juin 2025 afin de permettre aux requérants de vendre la parcelle numéro NUMERO11.) sise à ADRESSE8.) est dès lors à déclarer recevable.

Afin de permettre aux requérants de procéder à la vente de la parcelle numéro NUMERO11.) sise à ADRESSE8.), et compte tenu du fait qu'ils ont déjà bénéficié *de facto*, depuis l'introduction la présente instance, d'un délai de quatre mois, il y a lieu de leur accorder un délai de quatre mois à partir du prononcé de la présente ordonnance, soit jusqu'au 6 septembre 2025.

Dans la mesure où les parties requérantes n'ont pas encore saisi les juges du fond compétents pour apprécier leurs contestations du commandement de payer du 27 novembre 2024, il y a lieu de leur impartir un délai jusqu'au 1^{er} juillet 2025 pour ce faire, sous peine de caducité de la mesure de suspension prononcée en leur faveur.

Il ne saurait en effet être admis que dans le cadre d'un référé sauvegarde, une partie bénéficie d'une mesure provisoire sans saisir les juges compétents au fond d'un débat sur les contestations entre parties, la mesure provisoire étant destinée à sauvegarder les droits d'une partie en attendant la décision à intervenir par les juges du fond.

- les demandes accessoires

Aucune des parties ne justifiant l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, leurs demandes respectives sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile sont à rejeter.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, l'assignée est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

Nous, Malou THEIS, Président du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, assistée du greffier assumé Suzette KALBUSCH, statuant

contradictoirement à l'égard de PERSONNE2.) défailante, de PERSONNE1.) et de la société par actions SOCIETE1.) AG,

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

Nous déclarons incompétent pour connaître de la demande sur base de l'article 879 du nouveau code de procédure civile,

Nous déclarons compétent pour connaître de la demande sur base de l'article 933, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile,

déclarons recevable sur base de l'article 933, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en suspension de l'exécution du commandement de payer du 27 novembre 2024,

ordonnons la suspension de l'exécution du commandement de payer du 27 novembre 2024 jusqu'au 6 septembre 2025,

enjoignons à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de saisir les juges du fond compétents de leur opposition au commandement de payer du 27 novembre 2024, jusqu'au 1^{er} juillet 2025 au plus tard,

disons qu'à défaut pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'avoir saisi les juges du fond compétents de leur opposition au commandement de payer du 27 novembre 2024 dans le délai imparti, la présente mesure de suspension de l'exécution du commandement de payer du 27 novembre 2024 cessera de plein droit ces effets,

déclarons irrecevables les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) pour le surplus,

rejetons les demandes respectives des parties sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamnons la société par actions SOCIETE1.) AG aux frais et dépens de l'instance,

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance, nonobstant toute voie de recours et sans caution.