

Jugement civil no 76 / 2002 (Ière chambre)

Audience publique du mercredi, treize mars deux mille deux.

Numéro 67839 du rôle

Composition :

M. Etienne SCHMIT, premier vice-président,
Mme Martine DISIVISCOUR, juge,
Mme Françoise WAGENER, juge,
Mme Monique BARBEL, greffier.

E N T R E :

la société à responsabilité limitée KIMMO SARL, établie et ayant son siège social à L-7346 Steinsel, 10, an de Wollefskaul, représentée par son gérant en fonctions, inscrite au registre du commerce de Luxembourg sous le no B 32.178,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg du 25 octobre 2000, comparant par Maître Gast NEU, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t:

M. A.), retraité, demeurant à L-(...), partie défenderesse aux fins du prédit exploit THILL, comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

Ouï la société à responsabilité limitée KIMMO SARL par l'organe de Maître Isabelle NEISS, avocat, en remplacement de Maître Gast NEU, avocat constitué.

Ouï M. A.) par l'organe de Maître Donald VENKATAPEN, avocat, en remplacement de Maître Gaston VOGEL, avocat constitué.

L'affaire a été déposée au greffe du tribunal le 19 décembre 2000.

Vu l'ordonnance de clôture du 14 janvier 2002.

Entendu Mme le juge Françoise WAGENER en son rapport oral à l'audience du 14 janvier 2002.

Par exploit d'huissier de justice du 25 octobre 2000, la société à responsabilité KIMMO SARL a fait donner assignation à Monsieur A.) comparâtre devant ce tribunal pour : principalement, voir dire que la réponse à la signification faite par le défendeur en date du 28 octobre 1999 est nulle et de nul effet, que le défendeur est forclos à suppléer aux carences de sa réponse à la signification prédésignée ; condamner le défendeur à donner mainlevée de l'inscription prise en vertu de l'ordonnance de référé provision du 8 juillet 1996 pour le montant de 4.694.844,- francs, en date du 14 novembre 1996 sur l'immeuble acquis par la société KIMMO SARL, situé à (...) inscrit au cadastre commune de (...), section B de (...), numéro cadastral (...) au lieu dit “ (...) ” place contenant 29 ares et 50 centiares ; dire qu'à défaut par le défendeur de ce faire dans les trois jours de la signification du jugement à intervenir, le jugement tiendra lieu de mainlevée et que radiation de l'inscription sera opérée ; subsidiairement, condamner le défendeur à accorder réduction de l'inscription jusqu'à concurrence du montant lui encore redû par les époux B.)-C.), dire qu'à défaut par le défendeur de ce faire dans les trois jours de la signification du jugement à intervenir, le jugement tiendra lieu de réduction et que la réduction de l'inscription sur les registres sera opérée.

1. Les faits

Suivant acte de vente du 16 avril 1999 passé par-devant Maître Edmond SCHROEDER, la société KIMMO SARL a acquis de M. B.), et de son épouse Mme C.) un terrain à bâtir situé à (...), inscrit au cadastre comme suit : “ Commune de (...), section B de (...), numéro cadastral (...), lieu-dit “ (...) ” place contenant 29 ares 50 centiares ” au prix de 7.000.000,francs.

Suivant ordonnance de référé n°914/96 du 8 juillet 1996, M. B.) a été condamné à payer à M. A.) la somme de 4.500.000,- francs augmentée des intérêts légaux à partir du 11 avril 1996, jusqu'à solde.

Suite à cette décision, M. A.) a, en date du 14 novembre 1996, fait procéder au premier bureau des hypothèques à Luxembourg, à l'inscription d'une hypothèque judiciaire pour le montant de 4.694.844,- francs sur l'immeuble acquis ultérieurement par la société KIMMO SARL.

Pour le même montant et sur base de la même ordonnance de référé, M. A.) a fait procéder à l'inscription d'une seconde hypothèque judiciaire sur un autre terrain ayant appartenu aux époux B.)-C.), situé à (...), inscrit au cadastre de la commune de (...) sous la section C de (...) sous le no (...), lieu-dit rue (...), maison, place, contenant 8 ares 421 centiares.

2. La position de la société KIMMO SARL

La société KIMMO SARL fait valoir que suite à l'acquisition de l'immeuble des époux B.)-C.), elle aurait entamé la procédure de purge de sa propriété, la seule hypothèque restée inscrite étant celle inscrite par M. A.). Par exploit d'huissier de justice du 21 octobre 1999, elle aurait fait signifier au créancier hypothécaire, conformément aux articles 2183 et suivants du code civil, la déclaration y prévue.

M. A.) aurait fait signifier le 28 octobre 1999 la réponse prévue à l'article 2185 du code civil aux époux B.)-C.) et à la société KIMMO SARL, soutenant qu'il requiert la mise de l'immeuble aux enchères et l'adjudication publique avec déclaration qu'il portera ou fera porter le prix à un dixième en sus de celui qui aura été stipulé dans le contrat ou déclaré par le nouveau propriétaire et qu'il " offre de même de donner caution jusqu'à concurrence du prix et des charges "

La réponse à la signification de M. A.) ne correspondrait toutefois pas aux prescriptions légales, étant donné d'une part que la caution n'aurait pas été nominativement désignée et d'autre part, que M. A.) ne pourrait pas se porter personnellement caution de sa propre réquisition de mise aux enchères publiques.

Ledit acte serait en conséquence nul et de nul effet et M. A.) serait forclos à suppléer aux carences de la réponse à signification, de sorte que, conformément à l'article 2186 du code civil, la valeur de l'immeuble demeure définitivement fixée au prix stipulé dans le contrat ou déclaré par l'acquéreur qui est libéré de tout privilège et hypothèque en payant ledit prix aux créanciers qui seront en ordre de recevoir ou en le consignat.

3. Les moyens de M. A.)

M. A.) fait valoir qu'il se serait personnellement désigné comme caution et que la caution ne devrait pas obligatoirement être une tierce personne par rapport au requérant. Il serait propriétaire d'une maison d'habitation non hypothéquée sise à (...) d'une valeur de 16 millions de francs qui serait en tout état de cause suffisante comme garantie.

Il conclut à voir dire que l'immeuble litigieux serait à mettre aux enchères publiques, tout en lui donnant acte qu'il portera ou fera porter le prix à un dixième en sus de celui stipulé au contrat ou déclaré par le nouveau propriétaire.

Il demande acte qu'il réduit sa créance à la somme de 4.117.000,- francs en principal, valeur au 31 décembre 2000.

Il y a lieu de lui en donner acte.

M. A.) conclut encore à se voir allouer une indemnité de procédure de 75.000,- francs sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

4. Le bien-fondé de la demande

- La réquisition de mise aux enchères publiques

La société KIMMO SARL fait valoir que la réquisition de mise aux enchères publiques de M. A.) serait nulle et de nul effet, au motif qu'en ce qui concerne la caution à fournir, elle ne remplirait pas les conditions de l'article 2185 du code civil et 969 du nouveau code de procédure civile.

Suivant exploit d'huissier de justice Pierre KREMMER du 28 octobre 1999, M. A.) a fait signifier à la société KIMMO SARL et aux époux B.)-C.) qu'il " *requiert par application de l'article 2185 du Code Civil, en tant que créancier hypothécaire inscrit et ignoré tant par le notaire instrumentaire que par la SARL KIMMO pourtant bien au courant de la situation, la mise de l'immeuble aux enchères et adjudication publique avec déclaration qu'il portera ou fera porter le prix à 1/10 en sus de celui qui aura été stipulé dans le contrat ou déclaré par le nouveau propriétaire.*

Le requérant offre de même de donner caution jusqu'à concurrence du prix et des charges "

Aux termes de 2185 du code civil, lorsque le nouveau propriétaire de l'immeuble a fait la notification prévue à l'article 2183 du même code, tout créancier dont le titre est inscrit peut requérir la mise de l'immeuble aux enchères publiques, à la charge que cette réquisition sera signifiée au nouveau propriétaire dans les quarante jours de la notification faite à la requête de ce dernier (...) et " *qu'il [le créancier] offrira de donner caution jusqu'à concurrence du prix et des charges. Le tout à peine de nullité. "*

L'article 969 du nouveau code de procédure civile dispose que " *L'acte de réquisition de mise aux enchères publiques contiendra offre et indication de la caution ou d'autres garanties. En cas de refus d'acceptation, l'exploit donnera assignation (...) pour la réception de la caution contestée. (...) Si la caution est rejetée, la surenchère sera déclarée nulle et l'acquéreur maintenu, à moins qu'il n'ait été fait d'autres surenchères par d'autres créanciers. "*

La réquisition de surenchère est un moyen offert aux créanciers inscrits, bénéficiant du droit de suite, pour réagir lorsqu'ils estiment que le prix offert ne correspond pas à la réalité.

Afin d'éviter que la surenchère ne soit exercée de manière abusive, le créancier surenchérisseur a l'obligation de fournir une garantie, à peine de nullité de la surenchère. La surenchère n'est valable que si le créancier surenchérisseur fournit, à concurrence du prix et des frais, une ou plusieurs cautions dont la solvabilité doit, en cas de contestation, être reconnue par le tribunal, ou s'il fournit un nantissement suffisant, conformément à l'article 969 du nouveau code de procédure civile.

La caution garantit le paiement du prix de l'adjudication lorsque le créancier surenchérisseur est déclaré adjudicataire, faute d'enchérisseur. Ainsi, il y a garantie que le prix sera payé et que la surenchère n'aura pas été inutile.

Celui qui se rend caution d'une obligation se soumet envers le créancier à satisfaire à cette obligation, si le débiteur n'y satisfait pas lui-même ; le cautionnement est une sûreté personnelle accessoire créée par un contrat unilatéral qui oblige la caution à exécuter la dette du débiteur principal et lui donne recours contre ce dernier.

Il se dégage des développements qui précèdent que l'obligation du créancier inscrit de surenchérir et de fournir caution est instituée dans l'intérêt du tiers acquéreur, en ce qu'elle tend à parer au recours abusif à la surenchère. Elle est également instituée dans l'intérêt de l'ancien propriétaire de l'immeuble grevé et des autres créanciers inscrits, en ce que la caution tend à garantir le paiement du prix surenchéri, en cas de défaillance du créancier surenchérisseur.

Il s'ensuit qu'afin de remplir ces objectifs et pour constituer une garantie valable, la caution doit être une tierce personne par rapport au débiteur principal, en l'occurrence au créancier surenchérisseur. Contrairement aux affirmations du défendeur, M. A.), créancier surenchérisseur, n'est pas en droit de se porter lui-même caution de la surenchère, encore qu'il serait propriétaire d'immeubles d'une valeur suffisante pour répondre de l'objet de son obligation.

En conséquence, en se portant lui-même caution de la surenchère, et un nantissement n'ayant pas été offert, il n'y a pas caution au sens de la loi. La caution doit dès lors être rejetée.

En vertu de l'article 969 du nouveau code de procédure civile, si la caution est rejetée, la surenchère sera déclarée nulle et l'acquéreur maintenu, sauf si d'autres créanciers avaient également fait surenchère.

En conséquence, à défaut d'autres créanciers surenchérisseurs, il n'y a pas lieu de mise aux enchères publiques de l'immeuble litigieux et la société KIMMO SARL demeure l'acquéreur de l'immeuble situé à (...), inscrit au cadastre de la commune de (...), section B de (...), numéro cadastral (...) au-lieu dit “ (...) ” place contenant 29 ares et 50 centiares, ayant appartenu aux

époux **B.)-C.**), la valeur de l'immeuble demeurant définitivement fixée au prix stipulé dans l'acte de vente.

- Les demandes de mainlevée, respectivement de réduction de l'hypothèque

La société KIMMO SARL demande à ce que le tribunal ordonne à M. **A.)** de donner mainlevée de l'inscription hypothécaire prise en vertu de l'ordonnance de référé du 8 juillet 1996 pour la somme de 4.694.844.- francs, en date du 14 novembre 1996, sur l'immeuble acquis par la demanderesse, l'immeuble acquis par la société KIMMO SARL, situé à (...), inscrit au cadastre de la commune de (...), section B de (...), numéro cadastral (...) au-lieu dit “ (...) ” place contenant 29 ares et 50 centiares.

En ordre subsidiaire, la société KIMMO SARL demande la “ réduction de l'inscription hypothécaire litigieuse jusqu'à concurrence du montant tel qu'il est défini par l'article 2162 du code civil et à déterminer par le tribunal ”

Dans ses conclusions notifiées le 2 janvier 2001, M. **A.)** réduit sa créance au montant principal de 4.117.000.- francs, valeur au 31 décembre 2000, affirmant avoir reçu des paiements à hauteur de 383.007.- francs.

Dans la farde de pièces de Maître VOGEL communiquée le 10 janvier 2002 et déposée à l'audience du 14 janvier 2002, M. **A.)** verse des avis de crédit relatifs aux paiements obtenus jusqu'en décembre 2001, suite à la saisie-arrêt pratiquée au préjudice des époux **B.)-C.**), ainsi qu'un décompte duquel résulte que des paiements à hauteur de 545.406,- francs ont été effectués.

Etant donné que la décision annulant la réquisition de surenchère et confirmant la vente immobilière litigieuse et que le prix de vente aura une incidence sur le règlement de la créance de M. **A.)**, garantie par l'hypothèque inscrite sur l'immeuble vendu, il convient de permettre aux parties de discuter du décompte établi après paiement en vertu de l'hypothèque. Il y a donc lieu de rouvrir les débats sur la demande en mainlevée et en réduction de l'hypothèque.

- Les indemnités de procédure

La société KIMMO SARL demande une indemnité de procédure de 50.000.- francs sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Cette demande est à rejeter comme non fondée, étant donné que la société KIMMO SARL ne justifie pas en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des sommes déboursées par elle et non comprises dans les dépens.

Au vu de l'issue du litige, la demande introduite par M. **A.)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure de 75.000.-francs est à déclarer non fondée.

Par ces motifs:

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande, au

fond la dit justifiée,

partant, déclare nulle la réquisition de mise aux enchères publiques de l'immeuble situé à (...), inscrit au cadastre de la commune de (...), section B de (...), numéro cadastral (...) au lieu dit “ (...) ” place contenant 29 ares et 50 centiares, signifiée par exploit KREMMER du 28 octobre 1999 à la requête de M. A.) à la société KIMMO SARL et aux époux B.) - C.),

dit qu'il n'y a pas lieu de mettre aux enchères publiques l'immeuble prédécrit,

dit que la valeur de l'immeuble demeure définitivement fixée au prix stipulé dans l'acte de vente du 16 avril 1999,

rouvre les débats sur la demande en mainlevée de l'hypothèque et en réduction de l'inscription hypothécaire de M. A.), rejette les demandes en allocation d'une indemnité de procédure, condamne M. A.) aux frais engagés à ce jour et en ordonne la distraction au profit de Maître Gast NEU, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

Ce jugement a été lu à l'audience publique indiquée ci-dessus par M. Etienne SCHMIT, premier vice-président, en présence de Mme Monique BARBEL, greffier.