

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no. 71 / 2010 ( XVIIe chambre)**

Audience publique du mercredi, trois mars deux mille dix.

Numéros 111132 et 111178 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-présidente,  
Marie-Anne MEYERS, premier juge,  
Charles KIMMEL, juge,  
Marie-Jeanne WEBER, greffier assumé.

**E n t r e**

la société coopérative SOCIETE1.) SC, inscrite au registre du commerce de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch du 26 juin 2007 et enregistré sous le numéro 111132 du rôle,  
demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 13 septembre 2007 et enregistré sous le numéro 111178 du rôle,  
demanderesse par incident,  
défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t**

1.- PERSONNE1.), avocat, demeurant à B-ADRESSE2.),

défenderesse aux fins des prédicts exploits MERTZIG et TAPELLA,  
demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Lydie LORANG, avocat, demeurant à Luxembourg,

**en présence de**

1.- PERSONNE2.), fonctionnaire, demeurant à B-ADRESSE2.),

intervenant aux termes d'une requête en intervention volontaire du 4 mars 2008,  
défendeur sur incident,

comparant par Maître Isabelle GIRAULT, avocat, demeurant à Luxembourg,

2.- Maître PERSONNE3.), avocat, établie à L-ADRESSE3.),

3.- Maître PERSONNE4.), avocat, établie à L-ADRESSE3.),

4.- Maître PERSONNE5.), avocat, établie à L-ADRESSE3.),

5.- Maître PERSONNE6.), avocat, établie à L-ADRESSE3.),

intervenant aux termes d'une requête en intervention volontaire du 14 mai 2009,

comparant par Maître Carine LECORVAISIER, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

**L e T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 3 février 2010.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile.

Entendu la société coopérative SOCIETE1.) SC par l'organe de son mandataire Maître Jérôme GUILLOT, avocat, en remplacement de Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat constitué.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de son mandataire Maître Ana Isabelle ALEXANDRE, avocat, en remplacement de Maître Lydie LORANG, avocat constitué.

Entendu PERSONNE2.) par l'organe de son mandataire Maître Isabelle GIRAULT, avocat constitué.

Entendu Maître PERSONNE3.), Maître PERSONNE4.), Maître PERSONNE5.) et Maître PERSONNE6.) par l'organe de leur mandataire Maître Claude DERBAL, avocat, en remplacement de Maître Carine LECORVAISIER, avocat constitué.

En vertu d'une grosse en forme exécutoire d'un prêt hypothécaire dressé par le notaire Maître Jean-Joseph WAGNER en date du 22 décembre 2005 et par exploit d'huissier de justice du 19 juin 2007, la société coopérative SOCIETE1.) a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la SOCIETE2.), de la société anonyme SOCIETE3.), de la société anonyme SOCIETE4.), de l'SOCIETE5.), de la société coopérative SOCIETE6.) et de la société anonyme SOCIETE7.) sur les sommes que celles-ci pourront redevoir à PERSONNE1.) pour sûreté et avoir paiement de la somme de 451.632,65 euros que lui devrait celle-ci. Par exploit d'huissier de justice séparé du 19 juin 2007, la société coopérative SOCIETE1.) a encore fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la société anonyme SOCIETE8.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE9.).

Ces saisies-arrêts furent régulièrement dénoncées à PERSONNE1.) par exploit d'huissier de justice du 26 juin 2007, ce même exploit contenant également assignation en validité de la saisie et demande en paiement pour la somme de 451.632,65 euros.

La contre-dénonciation fut faite aux tierces-saisies par exploits d'huissier des 27 et 29 juin 2007.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro du rôle 111178.

En vertu d'une grosse en forme exécutoire d'un prêt hypothécaire dressé par le notaire Maître Jean-Joseph WAGNER en date du 22 décembre 2005 et par exploit d'huissier de justice du 6 septembre 2007, la société coopérative SOCIETE1.) a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de Maître PERSONNE6.), Maître PERSONNE3.), Maître PERSONNE4.) et Maître PERSONNE5.) sur les sommes que ceux-ci pourront redevoir à PERSONNE1.) pour sûreté et avoir paiement de la somme de 451.632,65 euros que lui devrait celle-ci.

Cette saisie-arrêt fut régulièrement dénoncée à PERSONNE1.) par exploit d'huissier de justice du 13 septembre 2007, ce même exploit contenant également assignation en validité de la saisie.

La contre-dénonciation fut faite aux tiers-saisis par exploit d'huissier de justice du 18 septembre 2007.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro du rôle 111132.

Suivant requête en intervention volontaire du 4 mars 2008, PERSONNE2.) demande acte qu'il entend intervenir volontairement dans les instances introduites par exploit d'huissier de justice du 26 juin 2007 et par exploit du 8 septembre 2007. Il demande à voir constater

que le gage lui consenti le 1<sup>er</sup> juillet 2006 par PERSONNE1.) prime la créance de la société SOCIETE1.), que les montants promérités par PERSONNE1.) du fait de sa collaboration avec l'étude SOCIETE10.) doivent lui être intégralement attribués et il demande dès lors à voir déclarer la saisie-arrêt du 6 septembre 2007 irrégulière. Il sollicite en outre une indemnité de procédure de la part de la société SOCIETE1.) d'un montant de 1.500 euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Suivant requête en intervention volontaire notifiée le 14 mai 2009, Maître PERSONNE3.), Maître PERSONNE4.), Maître PERSONNE5.) et Maître PERSONNE6.) entendent intervenir dans les affaires civiles de saisie-arrêt pendantes devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg entre la société coopérative SOCIETE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et demandent à se voir déclarer le jugement à intervenir commun. En cas de validation de la saisie-arrêt pratiquée entre leurs mains par la société SOCIETE1.), ils demandent à voir cantonner le quantum des sommes à continuer à la société SOCIETE1.) au montant des honoraires hors TVA redus par eux à PERSONNE1.) pour les prestations effectuées à leur profit de septembre 2007 à juin 2008, soit la somme de 92.628 euros. Subsidiairement pour le cas où la saisie-arrêt serait validée sur la somme des honoraires TTC de 106.522 euros, les intervenants demandent à voir dire que cette validation de la saisie-arrêt est effectuée à charge pour la société SOCIETE1.) de continuer éventuellement à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines le montant de 13.894 euros à titre de TVA payée par eux, sinon de les tenir quittes et indemnes de tout éventuel recours de ce chef à leur encontre par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines ou PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Ils demandent finalement à voir dire que le jugement de validation à intervenir tiendra lieu de titre, autorisant le paiement au profit de la société SOCIETE1.) des honoraires redus à PERSONNE1.) pour ses prestations effectuées de septembre 2007 à juin 2008 en lieu et place des 10 factures mensuelles non établies par PERSONNE1.).

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre ces deux affaires afin d'y statuer par un seul et même jugement.

### **Les faits**

En date du 22 décembre 2005, par-devant le notaire Jean-Joseph WAGNER, la société coopérative SOCIETE1.) a accordé un prêt hypothécaire à PERSONNE1.) pour le montant de 960.000 euros avec des intérêts conventionnels au taux de 3% par an. Le prêt a été garanti par une cession sur rémunération du 24 novembre 2005 et une hypothèque sur une maison d'habitation avec place sise à ADRESSE4.).

PERSONNE1.) a contracté le 20 février 2006 un autre prêt avec la banque SOCIETE11.) pour le montant de 150.000 euros, augmenté suivant trois amendements à la somme de 250.000 euros, 350.000 euros et finalement 400.000 euros. Elle a signé le 20 février 2006 un gage au profit de la banque SOCIETE11.).

Le 18 février 2006, PERSONNE1.) a épousé PERSONNE2.) et les époux ont adopté le régime de la séparation des biens.

En date du 1<sup>er</sup> juin 2006, la société SOCIETE8.), dans laquelle PERSONNE1.) indique détenir 90% des parts sociales et son époux PERSONNE2.) 10%, a contracté un prêt de 1.300.000 euros auprès de la banque SOCIETE11.) en vue d'acquérir un immeuble en Belgique à ADRESSE2.). Le même jour les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) affirment avoir souscrit chacun un acte de gage au profit de la banque SOCIETE11.) portant sur 100 actions de la société SOCIETE8.) et avoir cautionné personnellement les dettes de la société SOCIETE8.).

Les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) indiquent qu'ils ont emménagé dans leur immeuble en Belgique en juillet 2006.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2006, PERSONNE1.) consent à son époux PERSONNE2.) un gage destiné à garantir le remboursement du prêt hypothécaire contracté par la société SOCIETE8.) auprès de la SOCIETE11.).

A partir du mois de mai 2006, PERSONNE1.) n'a plus honoré le remboursement du prêt consenti par la société SOCIETE1.). Cette dernière a dénoncé le contrat de prêt le 24 octobre 2006 et a réclamé le paiement du montant restant dû.

La société SOCIETE1.) a procédé à la vente par voie parée de l'immeuble hypothéqué sis à ADRESSE4.) en date du 18 mai 2007 pour le montant de 540.000 euros.

En date du 30 mai 2007, la société SOCIETE1.) a procédé à la notification de la cession de rémunération auprès de l'étude SOCIETE12.) avec laquelle PERSONNE1.) collaborait. En date du 8 juin 2007, l'étude SOCIETE12.) a continué à la société SOCIETE1.) la somme de 28.000 euros tout en l'information qu'elle avait cessé la collaboration avec PERSONNE1.).

Par exploit du 19 juin 2007, la société SOCIETE1.) a pratiqué saisie-arrêt entre les mains des sociétés SOCIETE8.) et SOCIETE9.) et des banques SOCIETE2.), SOCIETE4.), SOCIETE6.), SOCIETE7.) et SOCIETE5.).

PERSONNE1.) ayant commencé de collaborer avec l'étude SOCIETE10.) à partir du 18 juillet 2007, la société SOCIETE1.) a notifié le 25 juillet 2007 à celle-ci une cession sur rémunération. Suivant courrier du 22 août 2007, l'étude SOCIETE10.) a informé la société SOCIETE1.) qu'elle ne pouvait donner suite à sa demande d'exécution de la cession sur salaire à défaut de la qualité de salarié dans le chef d'PERSONNE1.) avec laquelle elle avait contracté un contrat de collaboration.

En date du 5 septembre 2007, PERSONNE2.) a notifié à l'étude SOCIETE10.) par courriel le gage lui accordé par PERSONNE1.).

Par exploit du 6 septembre 2007, la société SOCIETE1.) a pratiqué saisie-arrêt entre les mains des associés de l'étude SOCIETE10.).

La société SOCIETE8.) et PERSONNE1.) n'ayant pas remboursé leurs prêts comme convenus à l'égard de la banque SOCIETE11.), celle-ci a sollicité par assignation du 12

octobre 2007 le montant de 1.361.250,05 euros de la part de la société SOCIETE8.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et le montant de 435.133,05 euros de la part d'PERSONNE1.). Cette affaire n'est pas en cause dans le cadre de la présente procédure.

### **Les prétentions et moyens des parties**

La société SOCIETE1.) expose qu'elle dispose d'un titre authentique revêtu de la formule exécutoire qui peut servir de titre pour procéder à une saisie-arrêt. Elle demande dès lors à voir valider les saisies-arrêts pratiquées par elle.

PERSONNE1.) conclut à la nullité des deux saisies-arrêts pour se baser sur un acte notarié qui est certes muni de la formule exécutoire, mais qui ne contient aucune condamnation pour un montant déterminé. Elle estime que la société SOCIETE1.) ne dispose ainsi pas d'une créance liquide et qu'elle aurait dû solliciter une autorisation de saisir-arrêter de la part du Président du Tribunal d'arrondissement. A titre subsidiaire, elle conteste le quantum du montant redu.

En ce qui concerne en particulier la saisie-arrêt du 6 septembre 2007, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que, sur base des articles 2073 et 2074 du code civil et de la loi du 5 août 2005 sur les contrats de garantie financière, la créance de PERSONNE2.) qu'il détient à l'égard d'PERSONNE1.) en vertu du gage consenti le 1<sup>er</sup> juillet 2006 prime la créance de la société SOCIETE1.). Ils concluent dès lors tous les deux à voir déclarer la saisie-arrêt pratiquée le 6 septembre 2007 par la société SOCIETE1.) irrégulière et demandent à voir dire que les montants saisis doivent être intégralement attribués au créancier-gagiste.

PERSONNE1.) expose que l'immeuble sis à ADRESSE4.) a été vendu le 18 mai 2007 pour le prix de 540.000 euros, alors que l'immeuble valait 1.100.000 euros et que beaucoup d'acquéreurs potentiels se trouvaient en week-end prolongé compte tenu du fait que le jour précédent (jeudi 17 mai 2007) était un jour férié. Elle fait valoir qu'elle ne s'est jamais opposée à la vente de l'immeuble et qu'une vente de gré à gré aurait pu se faire dans de meilleures conditions. Elle formule une demande reconventionnelle à l'égard de la société SOCIETE1.) au motif que cette dernière a accepté que l'immeuble soit adjudiqué pour un prix largement insuffisant et a donc agi avec une légèreté blâmable. Elle demande à condamner la société SOCIETE1.) au montant de 560.000 euros avec les intérêts légaux à partir du 19 mars 2007 jusqu'à solde et elle base sa demande sur l'article 1134 du code civil, sinon sur l'article 6-1 du même code.

PERSONNE1.) expose en plus que par le biais des saisies-arrêts pratiquées par la société SOCIETE1.), elle s'est vue bloquer tous ses comptes et n'était plus à même de régler certaines dettes, telles la sécurité sociale ou la TVA sur les honoraires touchés. Ainsi par ces agissements sans réelle utilité pour elle, la société SOCIETE1.) a causé un dommage en abusant des droits que sa créance lui confère. PERSONNE1.) sollicite sur base de l'article 6-1 du code civil, des dommages et intérêts d'un montant de 100.000 euros, ou tout autre somme même supérieure à dire d'experts ou à évaluer ex aequo et bono, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Elle requiert

la compensation entre ses demandes reconventionnelles et la demande adverse et sollicite en outre une indemnité de procédure de 2.000 euros.

Les associés de l'étude SOCIETE10.) demandent acte, aux termes de leurs conclusions notifiées le 3 décembre 2009, de leur déclaration affirmative selon laquelle ils sont débiteurs envers PERSONNE1.) pour le montant de 106.522 euros TTC se décomposant en 92.628 euros d'honoraires HT et 13.894 euros de TVA. Ils exposent qu'PERSONNE1.) a entre-temps établi les factures mensuelles, de sorte qu'ils renoncent à leur demande que le jugement de validation à intervenir tienne lieu de titre.

La société SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité de l'intervention de PERSONNE2.) pour défaut d'indication du domicile et encore au motif que la demande tendant à voir soustraire les choses mobilières de l'assiette de la saisie pratiquée est une demande en distraction des objets saisis et doit être présentée par voie d'assignation. Elle conclut aussi à l'irrecevabilité de la demande d'PERSONNE1.) tendant à l'attribution des montants saisis au prétendu gagiste pour défaut de qualité d'agir.

Au fond, la société SOCIETE1.) estime que la demande relative au gage n'est pas fondée. Elle soulève la nullité du contrat de gage conclu le 1<sup>er</sup> juillet 2006 à défaut pour le créancier-gagiste d'avoir démontré qu'il est créancier d'PERSONNE1.). Elle conclut ensuite à l'inopposabilité du gage à son égard à défaut d'une quelconque dépossession. Elle estime finalement que les honoraires d'PERSONNE1.) ne sont pas susceptibles d'être gagés, sinon encore que le gage a été constitué en fraude de ses droits. Dans ce dernier cas, la société SOCIETE1.) recherche la responsabilité d'PERSONNE1.) sur base des articles 1167, 1134, 1135, 1142, 1145, 1147 et 1149 du code civil. Elle recherche, sur base des articles 6-1, 1165, 1167, 1382 et 1383 du code civil, la responsabilité de PERSONNE2.), celui-ci étant complice de l'acte simulé. Elle sollicite portant la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au paiement des dommages et intérêts à hauteur de 399.253,83 euros correspondant au solde actuellement redu. La société SOCIETE1.) demande en outre à condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer chacun une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 50.000 euros.

A l'égard des associés de l'Etude SOCIETE10.), la société SOCIETE1.), après avoir estimé qu'ils étaient déjà dans la procédure en leur qualité de tiers-saisis rendant une intervention volontaire inutile, marque son accord avec leur intervention à condition que celle-ci se limite « pour satisfaire par anticipation à leur obligation d'effectuer leur déclaration affirmative ». Au-delà de cette question, les associés seraient dépourvus de tout intérêt à agir.

En ce qui concerne les demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) conteste une quelconque faute dans son chef et conclut au débouté de ces demandes.

## **Quant à l'intervention volontaire de PERSONNE2.)**

La société SOCIETE1.) soulève que tant PERSONNE2.) qu'PERSONNE1.) n'ont jamais été domicilié en Belgique à ADRESSE2.), mais que pourtant tous les actes de procédure renseignent cette adresse. Elle conclut sur base de l'article 153 du nouveau code de procédure civile à l'irrecevabilité de l'intervention.

PERSONNE2.) explique qu'il n'est certes pas déclaré à la commune de (...), mais qu'il habite néanmoins effectivement avec son épouse à l'adresse indiquée.

L'article 153 du nouveau code de procédure civile prescrit, à peine de nullité, l'indication des nom, prénoms, profession et domicile de la personne physique qui assigne. Ces mentions sont destinées à assurer une information précise au destinataire relative à la personne qui l'assigne, ainsi que du lieu où il pourra lui adresser ses moyens de défense. Compte tenu de cette finalité, la sanction du défaut de l'une de ces mentions est la nullité de l'acte. Mais il s'agit d'une nullité pour vice de forme ce qui suppose, conformément à l'article 264 du nouveau code de procédure civile, que le destinataire établisse que le vice lui a causé un grief. La preuve du préjudice résulte du fait que le destinataire est privé de la possibilité de se défendre puisqu'il ne connaît pas le lieu auquel il peut signifier au requérant les actes de procédure qu'il accomplit. Il faut cependant admettre que pour un acte introductif d'instance formé dans une procédure où la représentation par avocat est obligatoire, l'indication d'une adresse erronée ou d'une ancienne adresse n'entraîne en principe pas de grief, étant donné que la constitution d'avocat emporte élection de domicile conformément à l'article 192 du nouveau code de procédure civile. Il convient cependant de réserver le cas où l'indication d'une fausse adresse est susceptible d'empêcher ou d'entraver l'exécution provisoire du jugement attaqué (Jurisclasseur, procédure civile, fasc. 140, n° 71) (Cour d'appel, 14 janvier 2009, n°31901 du rôle).

Comme il n'est pas établi que les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) n'habitent pas à l'adresse indiquée dans leurs actes de procédure, la société SOCIETE1.) ne prouve aucun grief et le moyen soulevé par elle laisse d'être fondé.

La société SOCIETE1.) estime que l'action de PERSONNE2.) tend à soustraire les choses mobilières saisies de l'assiette de la saisie pratiquée et constitue dès lors une demande en distraction qui doit être présentée par voie d'assignation. En l'absence de dispositions spéciales relatives à la procédure en distraction en matière de saisie-arrêt de droit commun, il y aurait lieu de se rapporter aux dispositions légales sur la saisie-exécution formant la loi générale et le droit commun pour les saisies de même nature que la loi a organisées.

Le code de procédure civile, en matière de saisie-arrêt, n'a pas prévu de dispositions spéciales sur la procédure d'intervention. Conformément aux principes généraux, l'intervention n'est recevable que pour autant qu'elle ait pour objet de mettre l'intervenant à même, pour sauvegarder des droits, soit d'appuyer, soit de combattre les conclusions prises par l'une des parties au principal. L'intervenant doit avoir intérêt et qualité. En principe, l'intervention est possible dans une instance en validité ou en mainlevée de saisie-arrêt. Mais dans l'application, il faut distinguer. Un tiers peut intervenir pour faire

décider qu'il a des droits sur la chose arrêtée, qu'il a un privilège, qu'il est cessionnaire de la créance, ou créancier du débiteur. Mais si ce tiers veut mettre le tiers saisi dans l'impossibilité de payer à son préjudice, il faut qu'il pratique lui-même une saisie-arrêt, il ne suffit pas d'intervenir (Pandectes belges, v°saisie-arrêt, n°2286 et s.).

Un tiers peut intervenir dans une instance en validation d'une saisie-arrêt parce qu'il est créancier du débiteur saisi et qu'il veut empêcher que la saisie ne vienne préjudicier à ses intérêts (Ch. LEURQUIN, Etudes sur la saisie-arrêt, n° 394; G. BELTJENS, Encyclopédie du droit civil belge, 2<sup>e</sup> partie, Code de procédure civile, t. 2, n°56, p.128).

Le concours de plusieurs saisies-arrêts ou oppositions sur les mêmes sommes peut donner lieu uniquement à une distribution par contribution. Les contestations entre divers créanciers saisissants ou opposants sur des questions de privilèges ne peuvent être soumises à l'appréciation du tribunal qu'après l'ouverture de la distribution et par voie de contredit sur le procès-verbal du juge-commissaire. En conséquence, le créancier non saisissant ou opposant n'est pas recevable à intervenir dans une instance en validité de saisie, à l'effet de faire ordonner une distribution par contribution et de faire statuer sur l'existence d'un privilège dont il se prétend investi à raison de la nature de sa créance (Pandectes belges, v°saisie-arrêt, n°2297).

Compte tenu du droit de gage allégué sur les honoraires redus par l'étude SOCIETE10.) à l'égard d'PERSONNE1.), PERSONNE2.) a uniquement intérêt à intervenir dans le litige introduit par exploit du 13 septembre 2007 tendant à voir valider la saisie-arrêt pratiquée le 6 septembre 2007 entre les mains de la prédite étude. L'intervention est irrecevable pour autant qu'elle concerne les autres saisies.

En effet, eu égard aux principes ci-dessus énoncés, l'intervention de PERSONNE2.) dans le cadre de la saisie-arrêt pratiquée entre les mains de l'étude SOCIETE10.) est recevable pour faire décider qu'il a un droit sur la chose saisie et pour soutenir les conclusions d'PERSONNE1.) pour conclure à la mainlevée de la saisie. La demande est par contre irrecevable en ce qu'elle tend à voir attribuer à PERSONNE2.) la créance d'PERSONNE1.).

Par contre, PERSONNE1.) n'a pas intérêt à agir en ce qui concerne les demandes relatives au gage, de sorte que celles-ci sont irrecevables.

### **Quant au moyen de nullité des saisies-arrêts**

PERSONNE1.) admet que l'acte notarié est muni de la formule exécutoire, mais ne contient aucune condamnation pour un montant déterminé, de sorte que la créance est certes certaine dans son principe, mais n'est pas liquide. Elle estime que le titre invoqué par la société SOCIETE1.) est inefficace en ne fixant pas définitivement le montant réellement dû. Elle conclut dès lors à la nullité des saisies pratiquées.

Aux termes de l'article 693 du nouveau code de procédure civile, tout créancier peut, en vertu de titres authentiques ou privés, saisir-arrêter entre les mains d'un tiers les sommes et effets appartenant à son débiteur, ou s'opposer à leur remise.

Par titre exécutoire, il faut également entendre tous ceux qui sont revêtus de la formule exécutoire, tels que les actes notariés (Cour d'appel 1<sup>er</sup> avril 1987, Pas.27, p.55).

En effet, conformément à l'article 37 de la loi du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat, les actes notariés font foi d'après les dispositions du code civil et ils sont exécutoires lorsqu'ils sont revêtus de la formule exécutoire.

En l'espèce le prêt hypothécaire du 22 décembre 2005 est bien revêtu de la formule exécutoire qui y fut apposée le 5 janvier 2006.

Contrairement aux conclusions de la société SOCIETE1.), le contrôle du juge ne se limite néanmoins pas à la vérification de la régularité de la procédure et à l'existence et l'efficacité du titre, il vérifie également le caractère certain, liquide et exigible de la créance alléguée.

En effet, le saisi peut, en tout état de cause, prétendre que la créance sur laquelle se fonde le saisissant ne réunit pas les conditions requises, c'est-à-dire qu'elle n'est pas certaine, qu'elle est éteinte, non exigible, non susceptible d'une liquidation facile (Pandectes belges, v<sup>o</sup>saisie-arrêt, n<sup>o</sup>2267). Si la créance fondée en titre exécutoire a été contestée, le tribunal statuera d'abord sur la contestation, c'est-à-dire sur l'existence de la créance du saisissant, s'il a compétence sur ce point, sinon, il sursoit à statuer jusqu'à décision de l'autorité compétente (Pandectes belges, v<sup>o</sup>saisie-arrêt, n<sup>o</sup>2328).

L'acte authentique peut, dans son exécution, donner naissance à des difficultés. Il peut être conçu en termes ambigus, le débiteur peut opposer une quittance, la compensation ou autres moyens de droit. Les tribunaux doivent nécessairement interposer leur autorité et interpréter l'acte. Le juge appréciera la valeur des moyens invoqués pour faire déclarer la convention nulle ou inexistante et ne prononcera la suspension ou la mainlevée que si les moyens sont suffisamment fondés pour priver l'acte notarié de sa force exécutoire (Georges de LEVAL, op.cit., n<sup>o</sup>236)

Il échet ainsi de contrôler le caractère de certitude, de liquidité et d'exigibilité de la créance invoquée par la société SOCIETE1.).

En ce qui concerne la certitude de la créance, la saisie-arrêt peut être pratiquée en vertu d'un acte d'ouverture de crédit, si le saisissant prouve que le saisi a fait usage du crédit, même si le solde du compte n'est pas définitivement arrêté (Pandectes belges, v<sup>o</sup>saisie-arrêt, n<sup>o</sup>485).

En l'espèce il est constant en cause que la société SOCIETE1.) a mis le 22 décembre 2005 à disposition d'PERSONNE1.) un prêt d'un montant de 960.000 euros et qu'PERSONNE1.) a arrêté de rembourser ledit prêt à partir de mai 2006. PERSONNE1.) ne conteste pas la dénonciation du contrat de prêt intervenue valablement par courrier du 24 octobre 2006 aux termes duquel la société SOCIETE1.) a exigé anticipativement le paiement du montant réduit de 968.056,36 euros. Elle ne fait pas non plus valoir que le prêt a déjà été entièrement remboursé.

La sévérité avec laquelle les conditions de certitude, d'exigibilité et de liquidité doivent être appréciées ne signifie pas que le titre doive énoncer formellement le montant actuellement dû. Il suffit qu'il fournisse tous les éléments nécessaires pour déterminer exactement le montant de la créance du poursuivant. Bref, il s'agit plus d'une condition de fond que de forme (Georges de LEVAL, Traité des saisies, n°223).

Ainsi il n'est pas requis que le mot « condamner » figure expressément dans le titre exécutoire (Civ. Bruxelles, ch.s., 30 octobre 1986, R.G. n°17570).

En pratique, il est très fréquent que le titre qui justifie la poursuite ne formule que les principes qui, appliqués à la situation présente des parties, permettent de chiffrer le montant exact de la créance cause de la saisie. Il en est souvent ainsi lorsque le titre exécutoire résulte d'un acte notarié fixant les obligations des parties. Le montant dû en vertu d'un contrat de prêt sera fonction des sommes remboursées, des intérêts échus, des clauses de déchéance du terme, etc. De même, si un acte notarié porte ouverture de crédit, le créancier peut diligenter une mesure d'exécution à charge du débiteur sans être muni d'un autre titre exécutoire que l'acte d'ouverture de crédit et sans que les remises faites en exécution de cette ouverture de crédit soient constatées dans un acte authentique (Georges de LEVAL, op.cit., n°223).

Il échet dès lors de déterminer sur base des pièces versées le montant sur lequel la validation de la saisie peut intervenir. La preuve de l'existence de l'obligation étant rapportée, il incombe en vertu de l'article 1315 du code civil au débiteur de l'obligation de prouver que l'obligation est éteinte par une cause quelconque.

PERSONNE1.) conteste le décompte pour ne pas avoir déduit ni le montant de 28.000 euros versé de la part de l'étude SOCIETE12.), ni l'intégralité du prix de vente obtenu de l'ordre de 540.000 euros. Elle estime encore que la partie adverse n'a versé aucun décompte exact des intérêts mis en compte sur ces sommes.

Comme mentionné ci-dessus, il est constant en cause que le prêt portait sur le montant principale de 960.000 euros. Suivant extrait de compte du 7 décembre 2007, le solde du compte s'établit au 31 décembre 2007 au montant de 958.187,66 euros. Ce solde tient compte d'un paiement de la part de « SOCIETE12.) PERSONNE1.) » en date du 25 juin 2007 pour un montant de 28.000 euros.

Il résulte encore d'autres extraits versés, et notamment de celui établi le 12 mars 2008, que le montant de l'adjudication publique encaissé par la société SOCIETE1.) suite à la procédure d'ordre s'élève à 558.940,58 euros. Le solde est réduit ainsi à 399.253,83 euros. Suivant le dernier extrait versé du 4 décembre 2008, le solde en faveur de la société SOCIETE1.) s'élève à 399.280,83 euros.

Eu égard à la procédure d'ordre et de la consignation du prix de la vente par le notaire, ce n'est que suite à l'aboutissement de cette procédure en date du 8 février 2008 que la société SOCIETE1.) a pu déduire le montant lui revenant de l'adjudication publique et qu'elle a pu chiffrer le solde définitif réduit.

Il échet encore de constater qu'au vu des extraits versés et conformément aux conclusions de la société SOCIETE1.), cette dernière n'a pas calculé des intérêts depuis la résiliation du prêt.

Les contestations émises par PERSONNE1.) à l'égard du décompte laissent donc d'être fondées.

Le fait que l'immeuble en question a été le cas échéant vendu en-dessous de sa valeur réelle ne rend pas la créance dont dispose encore la société SOCIETE1.) à l'heure actuelle nulle, comme le prétend PERSONNE2.). En tout cas, pour l'évaluation du montant réduit, il n'y a pas lieu de prendre en considération la « valeur à laquelle l'immeuble devait être vendu ». A supposer que la société SOCIETE1.) soit fautive dans la vente de l'immeuble à un prix en-dessous de sa valeur, cette faute peut uniquement justifier une demande en dommages et intérêts, telle qu'PERSONNE1.) l'a d'ailleurs formulée.

La société SOCIETE1.) dispose donc bien d'une créance certaine, exigible et liquide pour un montant de 399.253,83 euros, tel que cela résulte de l'extrait de compte du 4 décembre 2008 et des conclusions de la société SOCIETE1.) du 12 mars 2008.

#### **Quant à la demande en paiement de la société SOCIETE1.)**

La société SOCIETE1.) a formulé dans son assignation en validité du 26 juin 2007 une demande en paiement de la somme de 451.632,65 euros.

Etant donné que la requérante dispose d'un titre exécutoire, la demande en condamnation incluse dans l'assignation en validation du 26 juin 2007 est à déclarer irrecevable.

#### **Quant au gage de PERSONNE2.)**

La société SOCIETE1.) fait valoir en premier lieu que le gage allégué suppose une créance à garantir, étant donné que le gage est l'accessoire d'une créance dont il est destiné à garantir le paiement. Or une telle créance de PERSONNE2.) à l'égard d'PERSONNE1.) ne ressortirait pas du contrat de gage versé. Elle conclut dès lors à la nullité du gage.

Dans sa requête en intervention, PERSONNE2.) indique qu'il « s'est vu octroyé un gage en date du 1<sup>er</sup> juillet 2006 destiné à garantir le remboursement du prêt hypothécaire contracté par la société SOCIETE8.) SA auprès de la SOCIETE11.) et garanti par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ». Aux termes de conclusions ultérieures, il explique que « proportionnellement à leurs revenus, la distribution des parts dans la SOCIETE8.) SA qui détient l'immeuble en Belgique est faite à hauteur de 90% et faveur de Madame PERSONNE1.) et 10% en faveur de Monsieur PERSONNE2.), chacun étant engagé vis-à-vis de l'autre dans les remboursements du bien en proportion de sa propriété : logique ». Dans un autre corps de conclusions, il fait encore état que « la dette contractée est relative à un investissement en actions ».

Le gage conféré sur une créance se trouve régi, tel qu'invoqué par PERSONNE2.), par la loi du 5 août 2005 sur les contrats de garantie financière, qui a transposé la directive 2002/47/CE du Parlement Européen et du Conseil du 6 juin 2002. La loi du 5 août 2005 n'écarte pas les règles issues du droit commun des contrats (Référé Luxembourg, 4 décembre 2009, n°123551 du rôle).

Comme toute sûreté, le gage repose sur une créance qu'il garantit. Lorsque la créance disparaît, à la suite d'un paiement ou d'une action en résolution, le gage s'éteint. Toute créance peut être garantie par un gage. En revanche, le gage ne peut garantir une obligation naturelle, puisque celle-ci, par définition, ne peut donner lieu à aucune action en exécution forcée (Philippe SIMLER et Philippe DELEBECQUE, Droit civil, Les sûretés, La publicité foncière, 2<sup>e</sup> éd., n°510).

Parce qu'il a pour but unique de constituer une sûreté, le gage suppose nécessairement une dette. C'est donc un contrat accessoire, accessoire d'un droit principal, celui-là : l'obligation garantie. Il en résulte que le gage suit le sort de la dette principale. Il disparaît lorsque cette dette s'éteint. Sa nullité entraîne celle du gage (François T'KINT, Sûretés, 3<sup>e</sup> éd., n°273).

Force est de constater qu'en dehors du contrat de gage lui-même, aucun écrit n'est versé aux termes duquel PERSONNE1.) se serait engagée à quelque titre que ce soit à l'égard de son époux PERSONNE2.).

Le contrat de gage du 1<sup>er</sup> juillet 2006 prévoit à titre préliminaire 4 points, à savoir :

- le constituant du gage (PERSONNE1.) et le créancier-gagiste (PERSONNE2.) sont mariés depuis le 18 février 2006 sous le régime de la séparation de biens,
- les parties ont conclu un arrangement de contre-garantie par rapport aux garanties accordées par lesdites parties pour garantir les obligations de la société SOCIETE8.), dont ils détiennent chacun des actions, vers SOCIETE11.) (« The pledgor and the pledgee have entered into a counter-indemnity agreement in relation to guarantees granted by said parties to secure the obligations of SOCIETE8.), a Luxembourg limited liability company of which they both own shares, towards SOCIETE11.) »),
- le créancier-gagiste demande que le constituant du gage conclue le contrat pour garantir ses obligations envers lui, notamment dans le cadre de la convention de contre-garantie et le constituant du gage accepte d'entrer dans cet accord,
- pour garantir les obligations garanties (telles que définies ci-après), le constituant du gage gage les créances (telles que définies ci-après) au profit du créancier-gagiste en conformité avec les termes de cet accord.

Le surplus du document concerne le gage consenti.

Contrairement à ce que PERSONNE2.) a exposé dans sa requête d'intervention, le gage ne peut pas avoir été accordé pour garantir le remboursement du prêt par la société SOCIETE8.), sinon le débiteur principal, la société SOCIETE8.), aurait dû consentir le gage.

Le gage a été consenti par PERSONNE1.), supposée dès lors être débitrice de PERSONNE2.). Selon le contrat de gage, l'obligation garantie par le gage résulte d'un « counter-guarantee agreement ». Cet accord ne se trouve néanmoins pas versé et les modalités ne ressortent pas non plus du contrat de gage. Ainsi le tribunal ignore sur quel montant la convention de contre-garantie porte et quelles devaient être les parts respectives à supporter par les deux époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) en fin de compte dans la garantie accordée à la banque SOCIETE11.) pour le remboursement du prêt accordé à la société SOCIETE8.). Ni PERSONNE2.), ni PERSONNE1.) ne versent des pièces quant au prêt conclu par la société SOCIETE8.) auprès de la banque SOCIETE11.), quant à leur garantie souscrite ou encore quant à leur participation dans la société SOCIETE8.).

Il résulte d'une assignation du 12 octobre 2007, versée en tant que pièce, que la banque SOCIETE11.) a assigné la société SOCIETE8.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux fins de les voir condamner à lui payer la somme de 1.361.250,05 euros. PERSONNE2.) indique dans ses conclusions qu'entre-temps il a été condamné à payer la dette hypothécaire auprès de la banque SOCIETE11.). Or aucun jugement ne se trouve versé.

Il ressort des conclusions de PERSONNE2.) que l'immeuble appartenant à la société SOCIETE8.) est offert en vente pour la somme de 1,6 millions euros afin de rembourser le prêt auprès de la SOCIETE11.).

Le tribunal ignore les démarches entreprises par la banque SOCIETE11.) pour obtenir le remboursement du prêt tant à l'égard du débiteur principal qu'à l'égard des garants et surtout à l'égard d'PERSONNE1.) pour pouvoir apprécier une éventuelle « défaillance » permettant à PERSONNE2.) d'exécuter son droit de gage et pour exclure une éventuelle extinction de la créance alléguée de PERSONNE2.) à l'égard d'PERSONNE1.).

Au vu des éléments soumis au tribunal, il n'est pas établi que PERSONNE2.) dispose d'une créance à l'encontre d'PERSONNE1.) qu'il chiffre lui même à hauteur de 1.170.000 euros dans son courriel adressé à l'étude SOCIETE10.) et qu'il dispose dès lors d'un gage valable sur les montants réduits à PERSONNE1.) à titre d'honoraires.

Les demandes de PERSONNE2.) à voir constater que les montants saisis par la société SOCIETE1.) ont été gagés à son profit et qu'il dispose d'un privilège ne sont dès lors pas fondées.

### **Quant à la demande de la société SOCIETE1.) en validation des saisies-arrêts**

Au vu des développements qui précèdent, et notamment en raison du titre exécutoire dans le chef de la société SOCIETE1.), le tribunal d'arrondissement doit valider les saisies-arrêts pratiquées le 19 juin 2007 et le 6 septembre 2007.

### **Quant à la demande en intervention des associés de l'étude SOCIETE10.)**

Le tiers saisi est, comme tout autre recevable à intervenir dans l'instance en validité, quand il y a un intérêt légitime (Pandectes belges, v°saisie-arrêt, n°2294).

L'étude SOCIETE10.), en sa qualité de tierce-saisie sur base de la saisie pratiquée le 6 septembre 2007, a uniquement intérêt à intervenir dans le litige introduit par exploit du 13 septembre 2007. Son intervention est dès lors irrecevable pour autant qu'elle concerne les autres saisies.

Il y a lieu de donner acte aux associés de l'étude SOCIETE10.) de leur déclaration affirmative.

Dans la mesure où les intervenants demandent au tribunal de statuer sur la question de savoir si la déclaration doit porter également sur la TVA, il y a lieu de renvoyer à l'article 709 du nouveau code de procédure civile qui détermine la teneur de la déclaration en stipulant que « la déclaration énoncera les causes et le montant de la dette; les paiements à compte, si aucuns ont été faits; l'acte ou les causes de libération, si le tiers-saisi n'est plus débiteur; et, dans tous les cas, les saisies-arrêts ou oppositions formées entre ses mains. »

La déclaration affirmative doit préciser la situation du tiers saisi à l'égard du débiteur saisi et elle doit faire état des revendications des différents créanciers, mais elle ne porte pas sur la question de l'attribution des deniers saisis lorsque notamment plusieurs créanciers revendiquent les deniers saisis.

En effet, lorsque plusieurs créanciers réclament le paiement de la somme saisie et que celle-ci ne soit pas suffisante pour les payer tous, les articles 792 et suivants du nouveau code de procédure civile prévoient qu'il y a lieu de procéder à une distribution par contribution des deniers saisis.

Or le tribunal est uniquement saisi d'une procédure en validation de saisie-arrêt, dans le cadre de laquelle le tiers-saisi intervient volontairement afin de faire sa déclaration. A ce stade, il n'appartient pas au tribunal de procéder à la distribution des deniers saisis.

En ce qui concerne la question de la TVA, le tribunal estime qu'il y a lieu de raisonner par analogie aux principes retenus en matière de saisie sur salaires. En effet une saisie sur salaires porte sur des montants nets et l'employeur doit déduire les retenus sociales et celles à titre de l'impôt sur le revenu. Il s'ensuit que la TVA ne fait pas partie de l'assiette de la saisie. On peut encore ajouter que lorsqu'un prestataire de services mentionne la TVA sur sa facture, il en est redevable à l'égard de l'administration. Il s'ensuit que le montant correspondant à la TVA ne fait pas partie de la créance d'PERSONNE1.), alors qu'elle doit acquitter ladite taxe à l'administration.

Le montant des honoraires à mentionner dans la déclaration affirmative est donc un montant hors taxes.

### **Quant aux demandes reconventionnelles d'PERSONNE1.)**

Il résulte des développements faits dans le cadre de l'intervention de PERSONNE2.), que les demandes d'PERSONNE1.), tendant à reconnaître un droit de gage dans le chef de

son époux et dès lors l'attribution des sommes saisies à ce dernier, sont irrecevables pour défaut d'intérêt à agir dans son chef.

Les demandes en allocation de dommages et intérêts sont par contre recevables pour avoir été introduites dans les forme et délai de la loi.

PERSONNE1.) demande à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 560.000 euros à titre de dommages et intérêts du fait de la vente intempestive de l'immeuble à ADRESSE4.), avec les intérêts légaux à partir du 19 mai 2007. Elle base sa demande sur l'article 1134 du code civil, sinon sur l'article 6-1 du code civil. Elle expose à l'appui de sa demande que l'immeuble sis à ADRESSE4.) a été vendu le 18 mai 2007 pour le prix de 540.000 euros, alors que l'immeuble valait 1.100.000 euros et que beaucoup d'acquéreurs potentiels se trouvaient en week-end prolongé compte tenu du fait que le jour précédent (jeudi 17 mai 2007) était un jour férié. Elle fait valoir qu'elle ne s'est jamais opposée à la vente de l'immeuble et qu'une vente de gré à gré aurait pu se faire dans de meilleures conditions. Pour autant que de besoin elle offre de prouver par l'audition de témoins les faits suivants :

« que vers janvier 2006, sans préjudice quant à la date exacte, la dame PERSONNE1.) chargea l'agence immobilière SOCIETE13.) de ADRESSE5.) de la vente de l'immeuble sis à ADRESSE4.) ;

que la personne en charge de la vente était Monsieur PERSONNE7.),

que ce dernier était en contact régulier et direct avec SOCIETE1.) qu'il tenait au courant des démarches pour la vente et administratives (promotion immobilière),

qu'ainsi la banque était au courant non seulement de la signature d'un compromis en novembre 2006 et de la renonciation de l'acquéreur, mais aussi de la convention signée en décembre 2006, sans préjudice quant à la date exacte, ayant mené au rendez-vous chez le notaire WEBER en janvier 2007 sans préjudice quant à la date exacte lors duquel l'acheteur ne s'est pas présenté,

qu'encore avant la vente publique un promoteur proposait la somme de 850.000 euros pour l'acquisition du bien. »

La société SOCIETE1.) fait par contre valoir que, suite au non-remboursement du prêt, elle a attendu un an avant de procéder à la vente de l'immeuble et qu'elle avait laissé la possibilité à PERSONNE1.) de conclure une vente de gré à gré qui n'aurait pas abouti. Elle fait en plus valoir qu'PERSONNE1.) a procédé à l'enlèvement de tous les radiateurs, d'équipements de la cuisine et de la salle de bains, faisant ainsi perdre de la valeur à l'immeuble. La société SOCIETE1.) conteste toute faute dans son chef et l'existence d'un quelconque préjudice dans le chef d'PERSONNE1.).

PERSONNE1.) estime qu'il est unanimement admis que par application de l'article 1134 du code civil, le créancier a une obligation contractuelle de limiter l'aggravation du préjudice causé.

L'obligation de minimiser son dommage consiste, pour le créancier victime de l'inexécution, en l'obligation de réagir positivement face à la défaillance du débiteur de manière à prendre toutes les mesures raisonnables pouvant limiter l'étendue du préjudice qu'il subit. Cette obligation, qui n'existe pas, sous cette forme tout au moins, en droit français, est connue d'un très grand nombre de droits étrangers. Elle interdit au créancier de laisser s'aggraver le dommage inutilement, sous peine pour lui de ne pas obtenir l'entière réparation de son préjudice. Elle peut donc constituer, si le créancier ne s'y conforme pas, un obstacle de nature non contractuelle à l'obtention de l'indemnité de réparation (Jurisclasseur, Responsabilité civile et assurances, Fasc.255-20, n°73).

Indépendamment de la question de l'application du prédict principe en droit luxembourgeois, force est de constater que la société SOCIETE1.) a réagi face à la défaillance d'PERSONNE1.) et a entrepris une mesure (la vente par voie parée) afin de limiter l'étendue de son préjudice. La société SOCIETE1.) n'a pas laissé s'aggraver le préjudice, de sorte que le principe invoqué par PERSONNE1.) ne joue de toute façon pas.

En ce qui concerne la demande basée sur l'article 6-1 du code civil, il y a lieu de constater que la vente par voie parée a été d'une réelle utilité pour la société SOCIETE1.) et n'avait pas seulement un intérêt minime. En effet cette procédure lui a permis de récupérer le montant de 558.940,58 euros.

Rien n'oblige le créancier de tenter la réalisation de gré à gré des biens saisis. Jugé cependant que « il y a abus de droit lorsque le créancier hypothécaire connaissant une offre de gré à gré et savait, lors de la deuxième séance de vente publique, qu'il n'obtiendrait pas, lors de celle-ci, un tel montant. Il avait la faculté d'arrêter la poursuite de l'adjudication publique et de négocier la vente de gré à gré sous déduction des frais exposés pour la vente publique. » Certes il faut toujours tenir compte des circonstances concrètes de la cause. L'abus est une notion imprécise dont la démonstration s'opère difficilement. L'impression d'injustice ressentie par le saisi ne peut suffire à caractériser une faute délictuelle. Le droit d'exécution réalise aujourd'hui un délicat équilibre entre les droits des débiteurs et les droits des créanciers (Georges de LEVAL, La saisie immobilière, n° 428).

En l'espèce, PERSONNE1.) fait valoir que l'immeuble sis à ADRESSE4.) valait au moins 1.100.000 euros.

Il ressort d'une expertise GODFROY du 11 janvier 2006 que l'immeuble en question a été acquis en 2003 pour le montant de 500.000 euros, que des travaux de transformation ont été effectués pour le montant de 600.000 euros en 2004 et 2005 et que d'autres travaux étaient encore prévus de l'ordre de 550.000 euros. L'expert arrête la valeur du bien par addition de la valeur d'acquisition et des valeurs des travaux effectués et encore à effectuer, au montant de 1.650.000 euros.

Il est constant en cause que les travaux à effectuer n'ont pas été réalisés.

Au vu du raisonnement tenu par l'expert pour procéder à l'évaluation de l'immeuble, il semble évident qu'il ne s'agit pas de la valeur marchande du bien, c'est-à-dire du prix qu'on pouvait raisonnablement obtenir sur le marché de l'immobilier.

Le montant retenu dans le compromis de vente daté du 2 novembre 2006, à savoir 1.350.000 euros, ne permet pas non plus de déterminer la valeur de l'immeuble. En effet à défaut d'avoir été suivi d'effet, le tribunal ignore s'il s'agissait d'une offre quelque peu sérieuse faite par la société SOCIETE14.) « société anonyme de droit luxembourgeois en voie de formation, représenté par PERSONNE8.) ».

Il en est de même des autres offres dont fait état PERSONNE1.), dont aucune ne s'est concrétisée.

Il ressort par contre d'un procès-verbal de constat, que l'huissier Gilbert RUKAVINA a établi suite à une visite de l'immeuble le 7 juin 2007, qu'il a fait les constatations suivantes :

- dans les chambres tous les radiateurs ont été arrachés,
- dans les salles de bains il n'y a plus de lavabo, ni de cabine de douche, ni de robinetterie,
- les portes à l'intérieur de la maison ont été enlevées,
- dans la cuisine tout a été enlevé,
- à l'extérieur il y a lieu de constater que les murs n'ont pas été finis (crépis) après les travaux,
- le jardin est délabré et les annexes de la maison sont négligées,
- la porte de la grange a fait l'objet de vandalisme.

Il résulte d'un courriel du clerc de notaire du 6 mars 2008 qu'il a visité l'immeuble avec l'agent immobilier, Monsieur PERSONNE7.), en date du 26 février 2007 et que la cuisine équipée et diverses portes avaient été enlevées.

Indépendamment de la question de l'imputabilité de l'état de l'immeuble ainsi relevé, soit au propriétaire PERSONNE1.), soit à un tiers, force est de constater que l'immeuble a certainement subi une perte de valeur de ce chef.

PERSONNE1.) n'établit dès lors pas que la vente de l'immeuble ait pu être réalisée pour un prix plus substantiel que celui obtenu lors de l'adjudication publique.

La société SOCIETE1.), qui a laissé la possibilité à PERSONNE1.) de conclure une vente amiable, n'a ainsi pas commis un quelconque abus de droit en procédant à la vente publique, suite à l'échec manifeste de la part d'PERSONNE1.) de trouver un acquéreur.

La demande d'PERSONNE1.) de ce chef n'est donc pas fondée.

PERSONNE1.) demande à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 100.000 euros pour ses agissements abusifs après l'adjudication de l'immeuble. Elle base sa demande sur l'article 6-1 du code civil. Elle expose que la société SOCIETE1.) a

bloqué tous ses comptes, ainsi que les honoraires lui redus par l'étude SOCIETE12.) et ensuite par l'étude SOCIETE10.), de sorte qu'elle n'était plus à même de régler certaines dettes, telles la sécurité sociale ou la TVA.

La société SOCIETE1.) indique que depuis le mois de mai 2006, PERSONNE1.) avait cessé tout remboursement, qu'en juin 2006 elle s'était engagée auprès d'une autre banque à hauteur de 1,3 millions d'euros, que l'immeuble à ADRESSE4.) donné en hypothèque fut délaissé dans un état de délabrement et que lors de la première saisie en juin 2007, PERSONNE1.) semblait avoir totalement disparu.

Eu égard à la validation des saisies-arrêts à intervenir en vertu du présent jugement, celles-ci ne sont pas à considérer comme abusives et leur exercice par le créancier ne peut fonder une demande en dommages et intérêts. La demande d'PERSONNE1.) de ce chef doit également être déclarée non fondée.

### **Quant à la demande en allocation d'une indemnité pour procédure abusive de la société SOCIETE1.)**

La société SOCIETE1.) estime qu'en abusant manifestement et sans conteste de son droit de défense, PERSONNE1.) commet un abus d'ester en défense en raison de l'inanité de ses moyens et des contrevérités qu'elle soumet au tribunal. Il en serait de même de PERSONNE2.), de sorte qu'elle réclame le montant de 50.000 euros de chacun des deux époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.).

PERSONNE2.) soulève qu'une demande additionnelle, telle que la partie adverse la qualifie elle-même, doit être déclarée irrecevable. Subsidiairement il conclut au débouté de la demande.

En première instance, les diverses demandes incidentes, additionnelles, sont normalement recevables dès lors qu'elles ont avec la demande principale un lien suffisamment étroit (cf. Encyclopédie Dalloz, Procédure Civile, v° demande nouvelle, n° 3 et 4). On ne considère pas comme entièrement nouvelles les demandes qui sont de simples accessoires de la demande originaire formée par voie de conclusions additionnelles (cf. R.P.D.B., v° op.cit., n° 120).

En l'espèce, la demande en allocation d'une indemnité pour procédure abusive ne présente pas un tel lien avec la demande principale en validation des saisies-arrêts, de sorte qu'elle est à déclarer irrecevable.

### **Quant au surplus**

Eu égard à l'issue et la nature du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est fondée pour le montant de 750 euros.

La demande d'PERSONNE1.) et celle de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure ne sont par contre pas fondées.

## PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 27 janvier 2010,

entendu le rapport fait en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

joint les affaires inscrites sous les numéros du rôle 111132 et 111178,

### **quant à l'intervention volontaire de PERSONNE2.) :**

déclare l'intervention volontaire irrecevable pour autant qu'elle concerne l'assignation en validation du 26 juin 2007 et pour autant qu'elle tend à se voir attribuer les montants saisis-arrêtés entre les mains des associés de l'étude SOCIETE10.),

la déclare recevable pour le surplus,

la dit non fondée,

dit non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure,

### **quant aux demandes de la société coopérative SOCIETE1.) :**

déclare irrecevable la demande en condamnation de la société coopérative SOCIETE1.) incluse dans l'assignation en validation du 26 juin 2007,

déclare irrecevable la demande en allocation d'une indemnité pour procédure abusive formulée à l'égard d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

déclare recevables et fondées les demandes de la société coopérative SOCIETE1.) en validation des saisies-arrêts pour assurer le recouvrement de la somme de 399.253,83 euros qu'PERSONNE1.) redoit à la société coopérative SOCIETE1.),

partant déclare bonne et valable la saisie-arrêt formée entre les mains de la SOCIETE2.), de la société anonyme SOCIETE3.), de la société anonyme SOCIETE4.), de l'SOCIETE5.), de la société coopérative SOCIETE6.) et de la société anonyme SOCIETE7.) suivant exploit d'huissier du 19 juin 2007, enregistré, au préjudice de la défenderesse,

déclare bonne et valable la saisie-arrêt formée entre les mains de la société anonyme SOCIETE8.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) suivant exploit d'huissier du 19 juin 2007, enregistré, au préjudice de la défenderesse,

déclare bonne et valable la saisie-arrêt formée entre les mains de Maître PERSONNE6.), Maître PERSONNE3.), Maître PERSONNE4.) et Maître PERSONNE5.) suivant exploit d'huissier du 6 septembre 2007, enregistré, au préjudice de la défenderesse,

dit qu'en conséquence les sommes dont les tiers-saisies se reconnaîtront ou seront jugé débiteur seront par eux versées entre les mains de la demanderesse en déduction et jusqu'à concurrence de sa créance en principal et accessoires ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société coopérative SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 750 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

**quant à l'intervention volontaire de Maître PERSONNE3.), Maître PERSONNE4.), Maître PERSONNE5.) et Maître PERSONNE6.) :**

déclare l'intervention volontaire irrecevable pour autant qu'elle concerne l'assignation en validation du 26 juin 2007,

la déclare recevable pour le surplus,

donne acte à Maître PERSONNE3.), Maître PERSONNE4.), Maître PERSONNE5.) et Maître PERSONNE6.) de leur déclaration affirmative selon laquelle ils sont débiteurs envers PERSONNE1.) pour le montant de 92.628 euros d'honoraires HT,

**quant aux demandes reconventionnelles d'PERSONNE1.) :**

déclare irrecevables les demandes relatives au gage,

reçoit les demandes en allocation de dommages et intérêts,

les dit non fondées,

dit non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens des instances, avec distraction au profit de Maître Isabelle GIRAULT, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.