Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-09260
No. 2026TALREFO/00115
du 13 mars 2026

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 13 mars 2026, tenue par Nous Katia FABECK, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

E N T R E

1) PERSONNE1.), et son épouse

2) PERSONNE2.), tous deux demeurant à L-ADRESSE1.),

Comparant par l'Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

parties demanderesses ***comparant par l'Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL, représentée par Maître Isabelle CECCARELLI, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

E T

1) Maître PERSONNE3.), notaire de résidence à L-ADRESSE2.),

2) PERSONNE4.), demeurant à B-ADRESSE3.),

partie défenderesse sub 1) ***comparant par Maître Julie MALAINHO, avocat, en remplacement de Maître André HARPES, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

partie défenderesse sub 2) ***comparant par Maître Gennaro PIETROPAOLO, avocat, demeurant à Luxembourg.***

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du lundi après-midi, 9 mars 2026, Maître Isabelle CECCARELLI donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Julie MALAINHO et Maître Gennaro PIETROPAOLO furent entendus en leurs moyens et explications.

Sur ce le juge prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 13 octobre 2025, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après « **les époux PERSONNE5.)** ») ont fait comparaître 1) Maître PERSONNE3.), notaire de résidence à ADRESSE2.), et 2) PERSONNE4.) devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, aux fins de voir :

- enjoindre à la partie assignée sub 1) de libérer la somme de 494.120,91 euros, augmentée des intérêts légaux à compter de la présente demande en justice jusqu'à solde; et

- assortir l'injonction de payer d'une peine d'astreinte de 10.000.- euros par jour de retard.

Aux termes de leur assignation, les époux PERSONNE5.) demandent encore la condamnation de la partie assignée sub 1) aux frais et dépens de l'instance et à leur payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant appel ou opposition, avant enregistrement et sans caution.

Ils demandent en outre à voir voir déclarer l'ordonnance à intervenir commune à l'assignée sub 2).

La demande est basée principalement sur l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile et subsidiairement sur l'article 932 du même code.

Faits

Par acte notarié no 976/17 du 21 novembre 2017 dressé par devant le notaire PERSONNE6.), les époux PERSONNE5.) ont acquis ensemble avec leur fils PERSONNE4.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.).

Les époux PERSONNE7.) se sont portés acquéreurs de 66% en pleine propriété et PERSONNE4.) s'est porté acquéreur de 34% en pleine propriété.

Par courriel du 26 septembre 2025 et en amont de la vente projetée du 29 septembre 2025, le notaire a fait parvenir un nouveau décompte aux parties venderesses pour signature suivant lequel la somme de 494.120,91 euros devait revenir aux époux PERSONNE7.) en leur qualité de propriétaires à hauteur de 66% du bien à vendre et la somme de 254.547,14 euros devait revenir à PERSONNE4.) en sa qualité de propriétaire à concurrence de 34%, dont à déduire le remboursement du prêt SOCIETE1.) d'un montant de 251.299,19 euros, laissant un solde créditeur en faveur de ce dernier de 3.247,95 euros.

Par courriel du même jour, le mandataire d'PERSONNE4.) s'est opposé à la libération et la réparation du solde des fonds tel que prévu dans ce décompte, contesté, en ce que notamment son mandant a seul remboursé le prêt hypothécaire depuis au moins 8 ans par des mensualités d'environ 1.300.- euros et que les époux PERSONNE5.) ont occupé seuls ladite maison pendant de nombreuses années.

Par courriel du 29 septembre 2025, le mandataire des époux PERSONNE5.) a officiellement demandé au notaire de libérer les fonds conformément au prédit décompte envoyé le 26 septembre 2025 en arguant que le remboursement du prêt contracté par PERSONNE4.) ne concernerait point ses mandants et que le libre choix de ce dernier de ne plus habiter la maison ensemble avec les époux PERSONNE5.) ne saurait avoir de conséquences financières.

Par acte de vente du 29 septembre 2025 reçu auprès du notaire Maître PERSONNE3.) la prédite maison d'habitation a été cédée pour le montant de 790.000.- euros.

Le solde du prix de vente n'a, à ce jour, pas été distribué.

<u>Prétentions et moyens des parties</u>

Les **époux PERSONNE5.)** font valoir que la rétention des fonds par le notaire Maître PERSONNE3.) constituerait un trouble manifestement illicite qu'il y aurait lieu de faire cesser, étant donné qu'PERSONNE4.) ne disposerait d'aucun droit, ni d'aucun titre pour voir bloquer les fonds entre les mains du notaire. Ils arguent avoir financé la maison à ADRESSE4.) avec des fonds propres.

PERSONNE4.) conteste tout trouble manifestement illicite consistant dans la rétention par le notaire du produit de vente de la maison de même que toute urgence et réfute que les conditions de l'article 933 alinéa 1er, respectivement de l'article 932 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile soient remplies.

Il explique, tout d'abord, avoir seul remboursé le prêt conclu le 21 novembre 2017 entre la SOCIETE1.) en sa qualité de prêteur, d'une part, et les époux PERSONNE5.) et

PERSONNE4.) en leur qualité d'emprunteurs, respectivement de codébiteurs solidaires.

Ensuite, il conteste le montant du prétendu apport en numéraire apporté par les époux PERSONNE5.) servant au financement de la maison sise à L-ADRESSE1.).

Enfin, PERSONNE4.) donne à considérer qu'il n'a plus habité la maison depuis le 8 octobre 2022, de sorte que les époux PERSONNE5.) lui seraient redevables d'une indemnité d'occupation depuis cette date jusqu'à la vente le 29 septembre 2025.

PERSONNE4.) réclame une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Maître PERSONNE3.) conclut au rejet de la demande en plaidant que les conditions d'application des articles 933 alinéa 1er, respectivement 932 alinéa 1er, du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce. Il n'y aurait ni trouble manifestement illicite au sens de l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, ni urgence au sens de l'article 933 alinéa 1er du même code.

Le notaire conteste tout trouble manifestement illicite en se référant à un accord signé entre toutes les parties priant le notaire de bloquer la somme de 497.368,86 euros jusqu'à ce que les parties aient convenu de la répartition du solde du prix de vente, de sorte qu'il serait légitimement empêché de débloquer le produit de la vente unilatéralement.

Il se prévaut encore de l'existence de contestations sérieuses qui font obstacle à la libération des fonds en l'absence de certitude qui doit payer quoi, c'est-à-dire à défaut de liquidation du solde du prix de vente.

Maître PERSONNE3.) sollicite, à son tour, une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

<u>Appréciation</u>

- **Demande en libération des fonds**

Les époux PERSONNE5.) agissent principalement sur base de l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que : « *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* ».

Il y a 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.

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.

En l'espèce, il est reproché à Maître PERSONNE3.) de commettre un trouble manifestement illicite en s'abstenant de libérer la somme de 254.547,14 euros qui, d'après le décompte du notaire leur communiqué par courriel du 26 septembre 2025, doit leur revenir au titre de leur part dans le produit de la vente de la maison sises à ADRESSE4.).

Il y a dès lors lieu d'analyser seulement le 1er cas d'ouverture, à savoir celui du trouble manifestement illicite.

Le trouble manifestement illicite se définit comme toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit. Il procède donc de la méconnaissance d'un droit, d'un titre, ou corrélativement, d'une interdiction les protégeant. L'illicéité se comprend comme la méconnaissance d'une norme juridique obligatoire, que son origine soit délictuelle ou contractuelle, législative ou réglementaire, de nature civile ou pénale. Le caractère « manifeste » du trouble illicite renvoie à la raison d'être initiale du juge des référés, juge de l'immédiat, de l'évident, ce qui implique une intervention dans un litige exempt de doute. Le juge des référés ne disposant pas de temps et son intervention ne supportant pas de retard, le trouble dont il est saisi doit être incontestable. L'intervention du juge des référés reste nécessairement marquée par une évidence, même s'il est autorisé à procéder à des recherches plus approfondies qu'autrefois pour la mettre en évidence (*Cour d'appel, 13 juillet 2022, n° CAL-2022-00504 du rôle, citant Jacques et Xavier VUITTON, Les référés, édition 2003, n°315, 322 et 327*).

La voie de fait qui est sur le point de se produire présupposant, aux termes même de la loi, l'existence d'un dommage imminent, la voie de fait qui s'est réalisée implique à plus forte raison l'existence d'un dommage.

Les deux hypothèses pour lesquelles l'article 933 alinéa 1er première phrase du Nouveau Code de procédure civile confère pouvoir au juge des référés pour intervenir présupposent par conséquent par elles-mêmes l'existence d'un préjudice, soit résulté, soit sur le point de se produire dans le chef de celui qui agit sur base de cet article.

Par conséquent, pour que l'on se trouve en présence de faits manifestement illicites justifiant l'intervention du juge des référés sur la base de l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, il faut non seulement l'existence d'actes manifestement illicites, mais encore que ceux-ci causent, ou causeront incessamment à celui qui agit en justice un préjudice à ses biens, à ses droits ou prétentions certains et évidents (*Cour d'appel, 18 décembre 2021, n° CAL-2021-00876 du rôle ; Cour d'appel, 18 février 2004, n° 2779 du rôle*).

Or, même si l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile n'exige pas formellement l'absence de contestations sérieuses, l'examen des contestations soulevées en cause, qui s'impose, peut cependant conduire au constat que les conditions d'application de cette disposition légale ne sont pas établies de façon suffisamment évidente pour permettre au juge des référés de prendre la mesure sollicitée (*Cass., 19 décembre 2019, Pas. 39, p. 663*).

En effet, la voie de fait peut se définir comme étant constituée par une atteinte manifestement illicite et intolérable à un droit certain et évident d'autrui par des actes matériels posés par leur auteur en vue d'usurper un droit qu'il n'a pas ou pour se rendre justice à soi-même et qui doivent être manifestement illicites, ce qui présume que leur caractère illicite doit précisément ne pas faire l'objet de contestations sérieuses (*Cour d'appel, 14 juillet 2021, n° CAL-2020-01018 du rôle*).

Etant par essence le juge de l'évident et de l'incontestable, le juge des référés ne pourra faire droit à la prétention du demandeur que si les moyens invoqués par le défendeur pour s'opposer à la demande sont manifestement vains et dénués de tout fondement.

Une contestation sérieuse est celle que le juge ne peut, sans hésitation, rejeter en quelques mots. Tel est le cas si un moyen de défense opposé à la prétention du demandeur n'est pas manifestement vain et qu'il existe une incertitude, si faible soit-elle, sur le sens dans lequel trancherait le juge du fond.

Dans cet ordre d'idées, il a également été considéré que l'article 933 alinéa 1er du Nouveau code de procédure civile permet au juge des référés de fonder sa décision sur une situation de fait ou de droit qui n'est ou ne peut être sérieusement contestée (*Cour d'appel, 26 juin 1985, Pas. 26, p. 354*).

Le trouble manifestement illicite résiderait dans le blocage injustifié du produit de vente de la maison d'ADRESSE4.) par le notaire Maître PERSONNE3.) manquant à son obligation de libérer le montant revenant aux époux PERSONNE5.).

En présence d'un accord signé de l'ensemble des parties litigantes libellé comme suit « *Par la présente, nous vous prions de bien vouloir bloquer la somme de 497.368,86.- € jusqu'à ce que nous ayons convenu de la répartition du solde du prix de vente* », le refus du notaire de ne pas faire droit à la demande de libération des fonds résultant du produit de vente de la maison d'ADRESSE4.) ne saurait s'analyser en un trouble manifestement illicite.

En l'absence de trouble manifestement illicite, la demande des époux PERSONNE5.) est à déclarer irrecevable en ce qu'elle est basée sur l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

Concernant la demande basée subsidiairement sur l'article 932 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile - que les époux PERSONNE5.) n'ont pas autrement développé -, il y a lieu de rappeler que le référé-urgence de l'article 932 alinéa 1er du

Nouveau Code de procédure civile présuppose la réunion de deux conditions, l'une relative à l'urgence, l'autre relative à l'absence de contestation sérieuse.

Le tribunal note que la condition de l'absence de contestations sérieuses n'est pas remplie en l'espèce, eu égard aux développements faits ci-avant, de sorte que la demande est également irrecevable en ce qu'elle est basée sur le référé-urgence de l'article 932 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

- **Demandes accessoires**

Toutes les parties demandent à se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15 du registre, JTL 2015, p. 166*).

Au regard de l'issue du litige, Maître PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ayant été contraints de se défendre en justice, il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer. Leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant justifiée en principe.

Compte tenu de l'envergure du litige, de son degré de difficulté et des soins y requis, il y a lieu de fixer l'indemnité de procédure revenant à Maître PERSONNE3.) et PERSONNE4.), chacun, au montant de 1.000.- euros.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée et encourt le rejet.

Conformément à l'article 938 alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, la présente ordonnance est exécutoire à titre provisoire sans caution

Compte tenu de l'issue du litige, les frais de l'instance sont à mettre à charge des requérants.

P A R C E S M O T I F S

Nous Katia FABECK, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

recevons la demande en la pure forme ;

Nous déclarons compétente pour en connaître ;

déclarons irrecevables la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) sur l'ensemble des bases légales invoquées ;

condamnons PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) à payer au notaire Maître PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 1.000.- euros ;

condamnons PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) à payer à PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 1.000.- euros ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant appel et sans caution ;

condamnons PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.