Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2026-00345
No. 2026TALREFO/00134
du 20 mars 2026

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 20 mars 2026, tenue par Nous Philippe WADLÉ, premier juge 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, assisté de la greffière assumée Carole STARCK.

DANS LA CAUSE

E N T R E

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Mathieu RICHARD, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse ***comparant par Maître Mathieu RICHARD, avocat, demeurant à Luxembourg,***

E T

1) la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

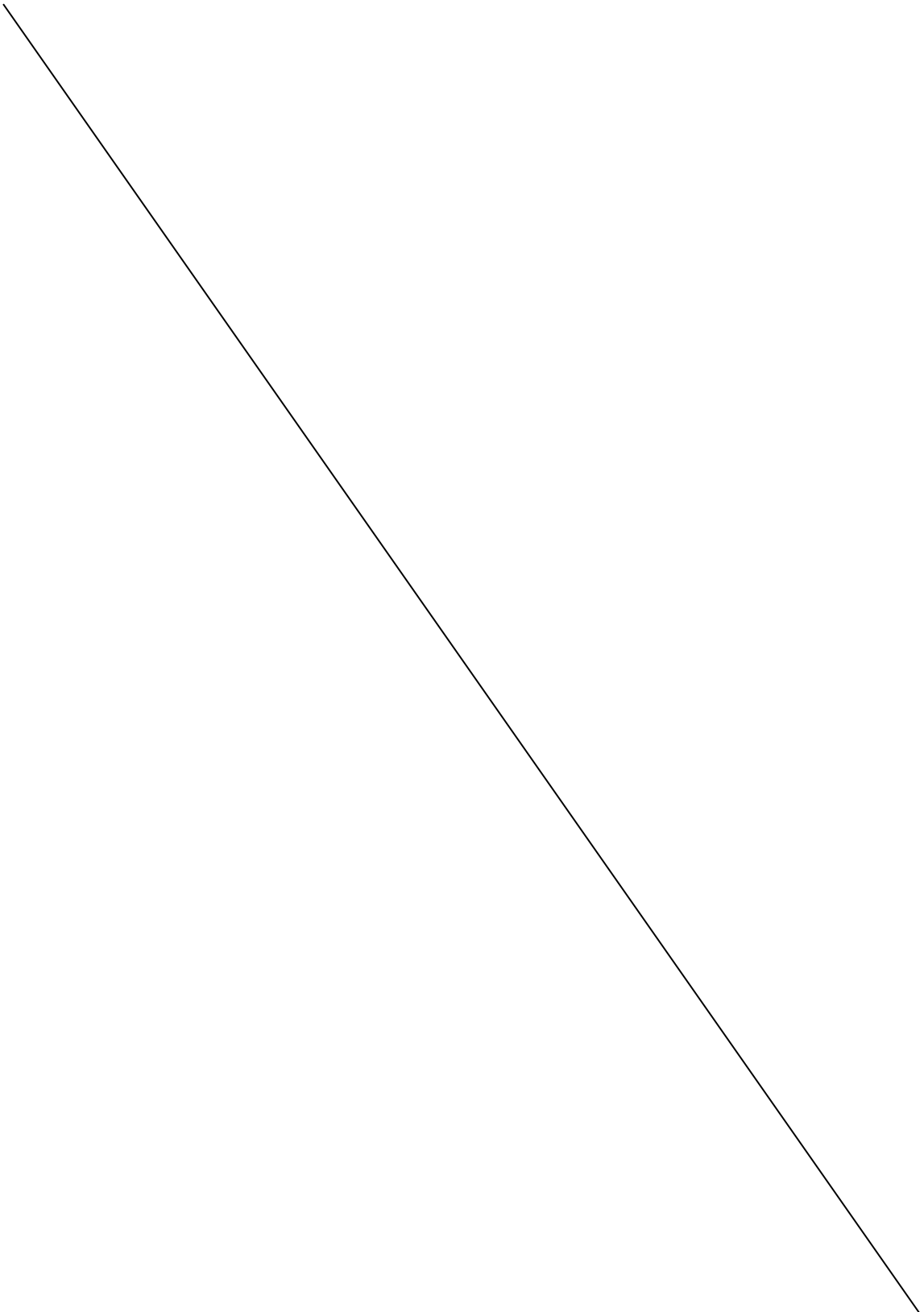
2) la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, sinon l'organe légalement habilité à la représenter,

3) PERSONNE2.), notaire de résidence à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses sub 1) et 2) ***comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, représentée par Maître Henry DE RON, avocat, en remplacement de Maître Yasmine POOS, avocat, les deux demeurant à Strassen,***

partie défenderesse sub 3) ***comparant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.***

F A I T S :



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

Maître Henry DE RON et Maître Claude SCHMARTZ 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:

Rétroactes

Saisie d'une requête déposée le 26 novembre 2025 par Maître Yasmine POOS pour le compte de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE1.)** »), la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par ordonnance du 10 décembre 2025, autorisé Maître Yasmine POOS à se faire délivrer par PERSONNE2.), pour le compte de la société SOCIETE1.), une seconde grosse de l'acte notarié d'affectation hypothécaire du 18 juillet 2019, à l'encontre de PERSONNE1.).

Par exploit d'huissier de justice du 19 décembre 2025, la société SOCIETE1.) a fait donner sommation à PERSONNE1.) de se présenter le mercredi 14 janvier 2026 à 10.00 heures en l'étude de PERSONNE2.), en vue de la délivrance de la seconde grosse précitée.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 13 janvier 2026, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.), à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE2.)** ») ainsi qu'à PERSONNE2.) à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant « *en matière de référés* », aux fins de voir rétracter l'ordonnance présidentielle du 10 décembre 2025 précitée et de voir enjoindre à PERSONNE2.) de ne pas émettre ni délivrer de seconde grosse de l'acte d'affectation hypothécaire du 18 juillet 2019.

Elle demande, en outre, qu'il soit fait interdiction à la société SOCIETE1.) et à ses ayants droit de procéder à l'exécution de l'acte d'affectation hypothécaire du 18 juillet 2019 grevant la parcelle inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE4.), sous le numéro NUMERO3.), ainsi que des actes d'affectation hypothécaire des 31 juillet 2019 et 14 octobre 2021 grevant la parcelle inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE4.), sous le numéro NUMERO4.), le tout sous peine d'une astreinte de 8.500.000.- euros ou de consignation de ladite somme jusqu'à ce qu'une décision judiciaire coulée en force de chose jugée

intervienne quant à l'exécution d'un compromis de vente signé le 5 juillet 2019 et faisant l'objet d'un litige entre parties.

PERSONNE1.) sollicite encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500,- euros, ainsi que l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir. Il demande enfin à voir condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance et à voir déclarer l'ordonnance à intervenir commune à la société SOCIETE2.).

A l'audience du 9 mars 2026, il a encore demandé que l'ordonnance à intervenir soit déclarée commune à l'égard de PERSONNE2.).

PERSONNE2.) s'est déclaré d'accord avec cette dernière demande et s'est, pour le surplus, rapporté à prudence de justice.

Motifs de la décision

La société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) soulèvent principalement l'irrecevabilité, sinon la nullité de l'action introduite par PERSONNE1.) au motif que celle-ci est fondée sur deux bases légales distinctes, impliquant chacune un « *mode de saisine* » différent. Elles soutiennent qu'en raison de cette dualité de fondements, l'assignation devrait être déclarée irrecevable dans son intégralité, sinon, à tout le moins, en tant qu'elle est fondée sur l'article 66 du Nouveau Code de procédure civile. Selon elles, pour cette dernière demande, le requérant aurait dû saisir le Président du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg siégeant « *comme en matière de référé* », et non « *en matière de référé* ».

Le moyen ainsi plaidé soulève en réalité la question de la compétence du magistrat saisi.

En effet, la demande de PERSONNE1.) tend, en premier lieu, à la rétractation de l'autorisation présidentielle délivrée le 10 décembre 2025 à Maître Yasmine POOS.

A cette fin, le demandeur s'appuie sur les dispositions de l'article 66 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que « *[l]orsque la loi permet ou la nécessité commande qu'une mesure soit ordonnée à l'insu d'une partie, celle-ci dispose d'un recours approprié contre la décision qui lui fait grief* ».

Suivant l'article 66 du Nouveau Code de procédure civile, le destinataire d'une mesure ordonnée sur requête unilatérale dispose d'un recours pour faire disparaître cette mesure ou pour en faire modifier les effets. La loi luxembourgeoise ne détermine pas, contrairement à d'autres systèmes juridiques, la nature de ce « *recours approprié* » et n'en définit pas le régime juridique. Ce manque a été comblé par la jurisprudence.

Il est ainsi admis que le recours fondé sur l'article 66 est porté devant le magistrat qui a pris la décision unilatérale initiale. Le recours en rétractation ne constitue pas une action

en référé nouvelle, mais il s'agit d'un recours *sui generis*, dont l'objectif est de faire réexaminer la même cause dans le cadre d'un débat contradictoire.

Le recours en rétractation est donc porté devant le magistrat qui a rendu la décision unilatérale, siégeant dans les mêmes qualités et avec les mêmes pouvoirs que lors de la décision unilatérale. Ainsi, si cette dernière relevait de la matière du référé, il siégera comme juge du référé ; si elle relevait de la matière des saisies, il siégera comme juge des saisies, si elle relevait du fond, il siégera comme juge du fond. Toutefois, pour ce qui concerne les règles procédurales, la jurisprudence décide que ce recours en rétractation se fait dans la forme des référés, c'est-à-dire par assignation à date fixe sans recours obligatoire à un avocat à la Cour.

En l'espèce, l'autorisation présidentielle litigieuse a été rendue en application des pouvoirs que le président du tribunal d'arrondissement tient de l'article 983 du Nouveau Code de procédure civile, en matière de « *voies à prendre pour avoir expédition ou copie d'un acte* » (Titre V, Livre I^{er}, Deuxième Partie dudit code), de sorte que le président du tribunal d'arrondissement en tant que juge des référés est incompétent pour connaître de la demande en rétractation.

Aux termes de son assignation, PERSONNE1.) a saisi le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant « *en matière de référés* », partant en sa qualité de juge des référés.

La présente juridiction est en conséquence incompétente pour connaître de la demande de PERSONNE1.) tendant à la rétractation de l'autorisation présidentielle du 15 décembre 2025.

Elle est, en revanche, compétente pour connaître du surplus des demandes introduites par PERSONNE1.), celui-ci se basant, à cet égard, sur les alinéas 2 et 1er de l'article 932 du Nouveau Code de procédure civile, relatif aux référés sur assignation devant le tribunal d'arrondissement.

Aux termes de l'article 932, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le président du tribunal d'arrondissement, ou le juge qui le remplace, peut « *[…] statuer sur les difficultés relatives à l'exécution d'un jugement ou d'un autre titre exécutoire* ».

La société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) se sont opposées aux demandes de PERSONNE1.) en faisant valoir, entre autres, que celles-ci sont prématurées en l'absence de toute procédure d'exécution forcée de la clause de voie parée, contenue dans l'acte d'affectation hypothécaire du 18 juillet 2019, engagée à son encontre.

La difficulté d'exécution est constituée par un incident qui a pour objet d'arrêter ou de suspendre l'exécution d'un jugement ou d'un autre titre exécutoire (*RPDB, Exécution des jugements et actes en matière civile, n° 348*).

Sur base de l'article 932, alinéa 2 précité, le juge des référés peut être saisi de difficultés relatives à un titre exécutoire, quel qu'il soit, mais uniquement à l'occasion des contestations portant sur les mesures d'exécution forcée engagées ou opérées sur le fondement de ce titre. Il ne peut connaître d'une demande ne se rattachant à aucune mesure conservatoire ou d'exécution forcée (*en ce sens JurisClasseur Procédure civile, Fasc. 1500-20 : JUGE DE L'EXÉCUTION – Compétence, §7 ; Cass. fr. 2e civ., 5 janv. 2017, n° 15-26.694, inédit ; Cass. fr. 2e civ., 8 sept. 2022, n° 20-18.953 : JurisData n° 2022-014587 ; Procédures 2022, comm. 243, R. Laher*).

L'acte d'exécution se définit comme un acte ayant pour objet de contraindre le débiteur d'une obligation ou la partie condamnée à exécuter les dispositions que contiennent la convention ou le jugement (*Gérard CORNU, Vocabulaire juridique, 14e édition, V° Exécution (acte d')*).

En l'espèce, la demande de PERSONNE1.) s'inscrit dans le cadre d'une procédure tendant à la délivrance d'une seconde grosse d'un acte d'affectation hypothécaire dressé le 18 juillet 2019 par-devant PERSONNE2.).

Ni la requête déposée le 26 novembre 2025 par Maître Yasmine POOS, ni l'autorisation de se faire délivrer une seconde grosse dudit acte d'affectation hypothécaire, accordée par ordonnance présidentielle du 15 décembre 2025, ni la sommation donnée le 14 janvier 2026 à PERSONNE1.) de comparaître devant PERSONNE2.) en vue de la délivrance de ladite seconde grosse, ne constituent des mesures d'exécution dudit acte d'affectation hypothécaire.

En l'absence de toute procédure d'exécution forcée, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer irrecevable pour autant qu'elle est basée sur l'article 932, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

En dernier lieu, PERSONNE1.) se fonde sur l'article 932, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile qui, pour rappel, est libellé comme suit : « *Dans les cas d'urgence, le président du tribunal d'arrondissement, ou le juge qui le remplace, peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend* ».

L'urgence est la condition première et déterminante de la saisine du juge des référés sur base de l'article 932, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

L'urgence ne consiste pas dans la célérité avec laquelle une mesure doit être sollicitée et prise, mais dans la nécessité dans laquelle une personne peut se trouver de voir prendre une mesure actuellement nécessaire pour éviter un préjudice certain. L'urgence existe toutes les fois que le retard apporté à une solution provisoire met en péril les intérêts d'une des parties. L'urgence résulte de la nature des choses et non des diligences plus ou moins grandes des parties (*Cour d'appel, 2 décembre 2015, Pas. 37, p. 811*).

La question de savoir s'il y a urgence est une question de fait que le juge des référés apprécie souverainement.

En l'occurrence, il ressort de l'assignation introductive d'instance que PERSONNE1.) invoque au titre de l'urgence la circonstance que la société SOCIETE1.) « *procédera à la saisie immobilière des immeubles concernés alors qu'elle n'est pas en droit de le faire […]* » (cf. page 5).

Or, le seul fait que la société SOCIETE1.) s'apprête à poursuivre l'exécution forcée de la clause de voie parée contenue dans l'acte d'affectation hypothécaire litigieux ne saurait suffire à caractériser l'urgence requise au sens de l'article 932, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, eu égard aux moyens et voies de recours que la loi met à la disposition du demandeur pour s'opposer aux voies d'exécution susceptibles d'être engagées à son encontre, et au nombre desquels figure notamment la saisine du juge des référés en cas de difficulté d'exécution.

À défaut pour la société SOCIETE1.) de justifier d'un préjudice certain qui se réalisera en l'absence des mesures sollicitées, et partant d'une circonstance d'urgence justifiant l'intervention du juge des référés, sa demande est également irrecevable en ce qu'elle est fondée sur l'article 932, alinéa 1er précité.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que : « *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 vu de l'issue de la présente instance, la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter.

A l'audience du 9 mars 2026, la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) ont requis la condamnation reconventionnelle de PERSONNE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 3.000,- euros.

La société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) ayant été contraintes d'assurer la défense de leurs intérêts en justice, il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elles 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, cette demande est fondée pour un montant fixé à 2.000,- euros.

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

Nous Philippe WADLÉ, premier juge 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 les demandes en la forme ;

Nous déclarons incompétent pour connaître de la demande en rétractation basée sur l'article 66 du Nouveau Code de procédure civile ;

Nous déclarons compétent pour connaître du surplus des demandes ;

déclarons les demandes basées sur les alinéas 2 et 1er de l'article 932 du Nouveau Code de procédure civile irrecevables ;

déboutons PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamnons PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société anonyme SOCIETE2.) S.A. une indemnité de procédure de 2.000,- euros ;

déclarons la présente ordonnance commune à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. et à PERSONNE2.) ;

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

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