

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2021-09767

No. 2022TALREFO/00192

du 20 mai 2022

Audience publique extraordinaire présidentielle du vendredi, 20 mai 2022, tenue par Nous Philippe WADLÉ, premier juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assisté du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

ENTRE

la société de droit allemand SOCIETE1.), établie et ayant son siège social (...), avec succursale à Luxembourg, elle-même établie à (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions et pour autant que de besoin par son délégué à la gestion journalière,

élisant domicile en l'étude de Maître Guy LOESCH, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Louis-Eudes GIROUX, avocat, en remplacement de Maître Guy LOESCH, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) PERSONNE1.), demeurant à (...),
- 2) PERSONNE2.), demeurant à (...),
- 3) PERSONNE3.), demeurant à (...),

4) PERSONNE4.), demeurant à (...),

5) Maître Marc LECUIT, notaire de résidence à (...),

partie défenderesse sub 1) ayant initialement comparu par Maître Anne CHARTON, avocat, demeurant à Luxembourg, puis par Maître Jacob BENSOUSSAN, avocat, demeurant à Luxembourg, et comparant en personne à l'audience du 10 mai 2022,

parties défenderesses sub 2) à sub 4) ayant initialement comparu par Maître Anne CHARTON, avocat, demeurant à Luxembourg, puis par Maître Jacob BENSOUSSAN, avocat, demeurant à Luxembourg, et ne comparant actuellement plus,

partie défenderesse sub 5) ne comparant pas.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique présidentielle du mardi, 10 mai 2022, Maître Louis-Eudes GIROUX donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

PERSONNE1.) fut entendu en ses explications.

Les parties défenderesses sub 2) à sub 5) ne comparurent pas à l'audience.

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

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par exploit d'huissier de justice du 24 novembre 2021, la société de droit allemand SOCIETE1.) (ci-après « **la société SOCIETE1.)** ») a fait donner assignation à PERSONNE1.), à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) (ci-après désignés ensemble « **les GROUPE1.)** »), ainsi qu'au notaire Maître Marc LECUIT à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, « *siégeant comme en matière de référé, sinon comme juge des référés en matière de référé* » aux fins de voir déclarer nulles, sinon non-avenues les contestations élevées à l'encontre de la vente forcée par la voie du mandataire des GROUPE1.) suivant courrier du DATE1.) et voir ordonner la vente forcée du bien immobilier litigieux par le notaire Maître Marc LECUIT endéans les deux mois suivant la signification de l'ordonnance à intervenir.

La société SOCIETE1.) réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation solidaire, sinon *in solidum* des GROUPE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Elle demande enfin à voir déclarer commune l'ordonnance à intervenir à l'égard du notaire Maître Marc LECUIT.

Moyens des parties

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait exposer que suivant commandement de payer du DATE2.), elle aurait mis les GROUPE1.) en demeure de lui payer à partir du DATE3.) le montant principal de 316.800,- euros, sous réserve des frais bancaires et des intérêts, ce montant étant dû en vertu de trois actes d'ouverture de crédit et d'affectation hypothécaire du DATE8.) ; que les GROUPE1.) auraient été avertis qu'à défaut de

paiement endéans 30 jours de la signification du commandement, elle ferait procéder à la vente forcée de la maison d'habitation leur appartenant en indivision et inscrite au cadastre de la commune de SOCIETE2.), section A, sous le numéro NUMERO1.), au lieu-dit « ADRESSE3.) » ; que le notaire Maître Marc LECUIT leur aurait adressé une mise en demeure en date du DATE4.) en vue de la visite de la maison par des acquéreurs potentiels préalablement à la vente ; que les GROUPE1.) n'auraient toutefois réservé aucune suite à ces courriers.

Elle explique qu'elle aurait dans ces conditions été contrainte de solliciter, par voie d'assignation en référé en date du DATE5.), l'autorisation de pénétrer dans la maison précitée aux fins de pouvoir procéder aux visites de celle-ci avant la vente publique qui devait se tenir le DATE6.) ; que les GROUPE1.) auraient, par télécopie de leur mandataire du DATE1.), formulé des contestations contre la réalisation de la vente forcée et sollicité la mise en sursis de celle-ci ; que par procès-verbal du DATE7.), Maître Marc LECUIT aurait, au vu des prédites contestations, sursis à toutes les opérations et renvoyé les parties en référé devant le président du tribunal d'arrondissement, obligeant ainsi la société SOCIETE1.) à agir par voie judiciaire afin de demander le rejet des contestations émises par les GROUPE1.) et de voir ordonner la vente forcée de leur maison.

La société SOCIETE1.) précise enfin qu'en vertu l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile, seules les contestations ayant trait aux clauses et conditions de la vente ou à la manière dont il sera procédé à l'adjudication permettraient de sursoir aux opérations de la vente forcée, et que les contestations des GROUPE1.) ne rentreraient dans aucune de ces catégories dans la mesure où elles viseraient le fond de l'affaire, à savoir le principe et le quantum de sa créance, de sorte qu'elles devraient être rejetées.

A l'audience publique du 10 mai 2022, PERSONNE1.) a déclaré qu'il s'oppose à la demande tendant à voir ordonner la vente forcée de la maison litigieuse au motif que la comptabilité de la société SOCIETE1.) serait incompréhensible, voire fautive ; que les décomptes établis par cette dernière ne permettraient pas de retracer les montants déjà remboursés ; que le taux d'intérêt correspondait toujours à celui initialement souscrit sans jamais avoir fait l'objet d'une quelconque adaptation ; que des négociations seraient en cours pour louer une partie de l'immeuble et que la maison litigieuse aurait doublé de valeur, de sorte que la partie demanderesse n'encourait aucun risque quant au remboursement du prêt litigieux.

Appréciation

La société SOCIETE1.) fonde sa demande sur l'article 879, alinéa 9 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que : « *S'il y a contestation le notaire surseoir à toutes*

opérations et renverra les parties en référé devant le président, qui prononcera sans opposition, ni appel, et qui, le cas échéance, fixera de nouveau la vente ».

Le juge des référés n'est appelé à statuer, sur le renvoi du notaire, que sur les contestations qui ont pour objet, soit les clauses et conditions de la vente, soit la manière dont il sera procédé à l'adjudication ; comme il ne statue qu'au provisoire, les parties peuvent se pourvoir au principal devant le tribunal (*Cour d'appel (référé), 3 février 1986, Pas. 26, p. 376 ; G. BELTJENS, Encyclopédie de droit civil belge, tome II, n° 6bis ; Répertoire Pratique de droit belge, Saisie immobilière, n° 1098*).

Le président saisi en vertu de l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile n'est donc pas compétent pour connaître des questions ayant trait au fond de l'affaire.

En l'occurrence, les contestations avancées par PERSONNE1.), outre le fait qu'elles ne sont pas précises, portent sur l'exactitude des calculs opérés par la société SOCIETE1.), partant sur le montant et le bien-fondé de la créance invoquée par cette dernière, ainsi que sur le caractère justifié de la procédure de recouvrement forcé engagée par la société SOCIETE1.).

Ces contestations, qui n'ont trait ni aux clauses et conditions de la vente, ni à l'adjudication, ne relèvent pas de la compétence qui est donnée au président du tribunal d'arrondissement sur base de l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile.

Le juge saisi est dès lors incompétent pour en connaître.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu d'ordonner la continuation des opérations de la vente par voie parée du bien immobilier appartenant en indivision aux GROUPE1.) et plus amplement spécifié au dispositif de la présente ordonnance.

La société SOCIETE1.) ayant été contrainte d'agir en justice pour avoir satisfaction, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer. Compte tenu de l'envergure du litige, de son degré de difficulté et des soins y requis, il y a lieu de faire droit à sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et de condamner les GROUPE1.) à lui payer le montant de 1.000,- euros.

Le notaire Maître Marc LECUIT, assigné à domicile, n'a pas comparu à l'audience, de sorte qu'il y a lieu de statuer par défaut à son égard, conformément aux dispositions de l'article 79, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Il n'y a pas lieu à application des dispositions de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile à l'égard du notaire Maître Marc LECUIT défaillant, étant donné que cette

disposition n'est pas applicable à l'encontre de parties à l'instance appelées en déclaration d'ordonnance commune.

PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ayant initialement comparu par Maître Anne CHARTON, puis par Maître Jacob BENSOUSSAN, ne se sont ni présentés, ni fait représenter à l'audience publique du 10 mai 2022, date à laquelle l'affaire avait été refixée pour plaidoiries, de sorte qu'en application de l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par une ordonnance contradictoire à leur égard.

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 du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant par défaut à l'égard de Maître Marc LECUIT et contradictoirement à l'égard des autres parties en cause,

recevons la demande en la forme ;

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

Nous déclarons incompetent pour connaître des contestations formulées par PERSONNE1.) pour s'opposer à la vente par voie parée fixée par le notaire Maître Marc LECUIT ;

ordonnons la continuation des opérations de la vente par voie parée de la maison d'habitation appartenant en indivision à PERSONNE1.), à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.), sise à ADRESSE4.) et inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE5.), ancienne commune de ADRESSE6.), section BA de ADRESSE7.), sous le numéro NUMERO2.), lieu-dit : ADRESSE8.) », place (occupée), bâtiment à habitation, et contenant 4 ares 83 centiares ;

condamnons PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à la société de droit allemand SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

déclarons la présente ordonnance commune à Maître Marc LECUIT ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;

condamnons PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais de l'instance.