

No. Rôle: TAL-2022-09689
No. 2023TALREFO/00041
du 3 février 2023

Audience publique extraordinaire présidentielle du vendredi, 3 février 2023, tenue par Nous Philippe WADLÉ, premier juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en la forme des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assisté du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

ENTRE

A.), demeurant à (...)

élisant domicile en l'étude de Maître Perrine LAURICELLA, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Perrine LAURICELLA, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

B.), demeurant à (...),

partie défenderesse comparant par Maître Catherine HUBER, avocat, en remplacement de Maître Roby SCHONS, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique présidentielle du mardi, 24 janvier 2023, Maître Perrine LAURICELLA donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Catherine HUBER fut entendue en ses moyens et explications.

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:

Faits et rétroactes

Par acte de vente passé le 19 janvier 2005 par-devant Maître Joseph ELVINGER, notaire de résidence à Luxembourg, A.) et B.) ont acquis une maison d'habitation avec place et toutes autres appartenances et dépendances, sise à (...) (ci-après « **la Maison** »).

Il est constant en cause que A.) et B.), qui étaient mariés sous le régime de la séparation des biens, mais qui sont entretiens divorcés, se trouvent en indivision quant à la Maison.

Par exploit d'huissier de justice du 1^{er} février 2022, B.) a fait assigner A.) devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins notamment de voir ordonner le partage de l'indivision existant entre parties.

Cette affaire est actuellement pendante devant une chambre civile du tribunal de céans.

En date du 30 septembre 2022, A.) a signé un compromis de vente avec la société C.) (ci-après « **le Promoteur** ») en vue de la vente de la Maison pour un prix de 1.325.000,- euros (ci-après « **le Compromis de vente** »).

Les parties souhaitent actuellement toutes les deux procéder à la vente de la Maison. Elles restent cependant en désaccord quant aux conditions de cette vente : A.) souhaite vendre sur base du Compromis de vente. B.) refuse de signer le Compromis de vente, estimant que les conditions y prévues ne sont pas acceptables.

Il est encore constant en cause que A.) rembourse actuellement seule le prêt immobilier contracté en vue de l'acquisition de la Maison.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 14 décembre 2022, A.) a fait donner assignation à B.) à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en la forme des référés, pour se voir autoriser, sur base de l'article 815-6, alinéa 1^{er} du Code civil, à passer le Compromis de vente, ainsi que tous les actes subséquents nécessaires à la vente de la Maison, tel que notamment la réitération de la vente par acte authentique.

Aux termes de son assignation, A.) réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir, ainsi que la condamnation de B.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Moyens des parties

A.) estime qu'il est dans l'intérêt commun des parties de voir vendre leur maison au prix convenu dans le Compromis de vente et elle soutient qu'il y a urgence dans la mesure où le Promoteur serait sur le point de rétracter son offre d'achat et elle ne serait plus en mesure d'assumer seule le remboursement du prêt immobilier, de sorte qu'il existerait un risque que la Maison soit saisie par la banque dans le cadre d'un recouvrement forcé dudit prêt.

B.) conclut au rejet de la demande au motif que les conditions découlant de l'article 815-6, alinéa 1^{er} du Code civil ne sont pas remplies en l'espèce.

Il conteste d'abord que la vente projetée par la demanderesse soit dans l'intérêt commun des indivisaires. Le Compromis de vente serait rédigé en la seule faveur du Promoteur. Plus particulièrement, eu égard à la condition suspensive relative à l'obtention par le Promoteur d'une autorisation de construire, il ne serait pas prévisible pendant combien de temps la Maison ne sera plus à leur disposition. Il estime qu'il faut prévoir une clause dite d'immobilisation, qui leur permettrait de toucher une indemnisation correspondant à 5% du prix de vente en cas de non-aboutissement du projet de construction envisagé par le Promoteur.

Il conteste aussi l'existence de toute urgence et relève à ce titre que les faits invoqués par la demanderesse sont purement hypothétiques et ne sont étayés par aucun élément probant.

Il revendique, de son côté, l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation

A.) agit sur base de l'article 815-6 du Code civil, aux termes duquel « *le président du tribunal d'arrondissement peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun* ».

Ce texte, qui confère une compétence spéciale au président du tribunal d'arrondissement, subordonne l'intervention judiciaire à l'urgence des mesures requises

par l'intérêt commun. Il n'opère aucune distinction entre actes d'administration et actes de disposition et ne comporte aucune description limitative quant aux dites mesures.

Deux conditions d'application distinctes sont exigées cumulativement pour l'intervention du juge sur cette base : les mesures prononcées doivent être commandées par l'urgence et elles doivent être justifiées par l'intérêt commun des indivisaires.

L'appréciation de l'existence de ces deux conditions relève du pouvoir souverain du juge.

En l'espèce, le tribunal constate que, contrairement aux affirmations de la demanderesse, il n'est pas prouvé, au vu des éléments du dossier soumis, que la Maison soit actuellement soumise au risque d'une vente forcée.

Il résulte au contraire de l'extrait bancaire produit en cause que A.) a été capable de régler seule les mensualités pour le remboursement du prêt immobilier s'élevant à 930,- euros, et ce depuis le mois d'août 2021.

Même s'il ressort des pièces versées que la demanderesse n'a payé pendant la période de juillet à octobre 2022 plus que la moitié de ces mensualités et qu'en conséquence, la banque a mis en œuvre une cession sur son salaire, force est de constater que cette dernière n'a à ce jour engagé aucun autre acte de recouvrement forcé du prêt.

La demanderesse ne fournit d'ailleurs aucun élément de nature à renseigner le tribunal sur sa situation financière ou celle de B.), de sorte que toute difficulté de remboursement du prêt reste à l'état d'une pure allégation.

Dans ces conditions, le tribunal retient que les conditions de l'article 815-6 du Code civil, et plus particulièrement celle de l'urgence, ne sont pas remplies.

La demande est par conséquent à rejeter pour être non fondée.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que : « *[l]orsqu'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 A.) en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

B.) ayant été contraint d'assurer la défense de ses intérêts en justice, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'il a dû exposer. Sa 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 500,- 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 en la forme des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons compétent pour en connaître ;

la disons non fondée ; en déboutons ;

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

condamnons A.) à payer à B.) une indemnité de procédure de 500,- euros ;

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

laissons les frais et dépens de l'instance à charge de A.).