

Texte pseudonymisé

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

**Rôle no. TAL-2024-00077**  
**No. 2024TALREFO/00029**  
**du 24 janvier 2024**

Audience publique extraordinaire des référés du mercredi, 24 janvier 2024, tenue par Nous Frédéric MERSCH, Vice-Président 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**

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

élisant domicile en l'étude de Maître Michel KARP, avocat, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse comparant par Maître Michel KARP, avocat, demeurant à Luxembourg,**

**ET**

- 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, 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 gérant actuellement en fonctions,
- 2) la société anonyme SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse sub 1) comparant par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette,**

**partie défenderesse sub 2) défaillante.**

---

### **FAITS :**

A l'appel de la cause à l'audience publique présidentielle du mardi matin, 9 janvier 2024, Maître Michel KARP donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Dogan DEMIRCAN fut entendu en ses moyens et explications.

La partie défenderesse sub 2) ne comparut pas à l'audience.

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

### **ORDONNANCE**

#### **qui suit :**

En vertu d'une autorisation présidentielle du 29 décembre 2023 PERSONNE1.) a, par exploit d'huissier du 3 janvier 2024, fait assigner la société SOCIETE1.) SARL à comparaître devant le Président du tribunal de céans, siégeant en matière de saisies, en la forme des référés suivant l'article 66 du NCPC, pour voir rétracter l'ordonnance présidentielle du 17 novembre 2023 ayant autorisé la société SOCIETE1.) SARL à pratiquer une saisie-arrêt à charge de PERSONNE1.) entre les mains de la société SOCIETE2.) S.A. pour avoir sûreté et obtenir paiement du montant de 50.000.- euros ; sinon, à titre subsidiaire, et sur base de l'article 703 du NCPC, voir cantonner la saisie-arrêt opérée en vertu de l'ordonnance du 17 novembre 2023 suivant exploit du 22 novembre 2023.

Par le même exploit du 3 janvier 2024 la société SOCIETE2.) S.A. fut mise en cause pour se voir déclarer commune l'ordonnance à intervenir.

Contrairement aux conclusions de la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) a, régulièrement et conformément aux prescriptions de l'article 191 du NCPC, introduit la présente demande en rétractation par voie d'assignation, aucune disposition légale n'exigeant, en cette matière, la saisine du Président du tribunal de céans par voie de requête.

C'est, par ailleurs, de manière tout à fait régulière que ledit Président fut saisi comme « siégeant en la forme des référés », alors que contrairement au soutènement de la société

SOCIETE1.) SARL ce dernier n'est pas censé statuer au fond, seul le juge de la validation d'une saisie arrêt ayant pouvoir de ce faire.

La demande en rétractation introduite conformément aux dispositions légales est partant à déclarer recevable sur base de l'article 66 du NCPC.

Ayant, suivant compromis de vente du 13 octobre 2021, acquis auprès de PERSONNE2.) un immeuble pour le prix de 1.250.000.- euros, la société SOCIETE1.) SARL invoque une créance d'un montant de 50.000.- euros à l'encontre de ce dernier représentant l'acompte qu'elle a versé sur ledit prix et dont la restitution incombe à PERSONNE1.) en raison du fait qu'il a vendu l'immeuble en question à une tierce personne.

D'après l'article 6.2 du compromis signé par les parties la validité de celui-ci est soumise à la condition de l'obtention d'un prêt bancaire par la société SOCIETE1.) SARL, l'accord bancaire tout comme les autorisations de bâtir après morcellement du terrain en vue de la construction de deux maisons jumelées étant censés intervenir, au plus tard, le 15 juillet 2022.

Par ailleurs, il résulte de l'article 6.3 dudit compromis qu'au cas où l'acquéreur ( la société SOCIETE1.) SARL) n'arriverait pas à obtenir une autorisation de construire aux prédites fins ainsi que l'accord pour un prêt bancaire, le vendeur est en droit de garder l'acompte versée par cette dernière à titre d'indemnité.

En l'espèce, il est constant que les conditions suspensives telles que décrites ci-dessus n'ont jusqu'à ce jour pas été réalisées sans que la société SOCIETE1.) SARL n'apporte d'ailleurs la moindre preuve d'un cas de force majeure ou d'un événement équipollent à un cas de force majeur, justifiant, le cas échéant, cette non réalisation ; ainsi et eu égard aux stipulations de l'article 6.3 précité, l'obligation pour PERSONNE1.) de restituer le montant 50.000.- euros réglé à titre d'acompte par la société SOCIETE1.) SARL est, pour le moins, sérieusement contestable.

Au vu de ce qui précède et conformément aux conclusions de PERSONNE1.), il y a lieu de retenir que la société SOCIETE1.) SARL reste en défaut de démontrer l'existence d'un principe de créance certaine dans son chef lui permettant d'engager une procédure de saisie-arrêt sur base de l'article 693 du NCPC.

Il échet partant de rétracter l'ordonnance présidentielle du 17 novembre 2023 et d'ordonner la main-levée pure et simple de la saisie-arrêt opérée en vertu de celle-ci.

Eu égard aux éléments de la cause, il y a lieu de faire droit à la demande introduite par PERSONNE1.) sur base de l'article 240 à hauteur de 1.500.- euros.

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

Nous Frédéric MERSCH, Vice-Président 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 ;

Nous déclarons compétent pour connaître de la demande en rétractation ;

déclarons cette demande recevable et fondée ;

partant rétractons la décision présidentielle du 17 novembre 2023 et disons que celle-ci est à considérer comme nulle et non avenue ;

partant ordonnons la main-levée pure et simple de la saisie -arrêt pratiquée en vertu de la prédite décision ;

condamnons la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.500.- euros ;

mettons les frais de l'instance à charge de la société SOCIETE1.) SARL ;

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