

Texte pseudonymisé

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

**No. rôle: TAL- 2025-02392**  
**EXECUTION SUR MINUTE**  
**du 27 mars 2025**

Audience publique extraordinaire des référés du mardi, 27 mars 2025, tenue par Nous Maria FARIA ALVES, 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 de la greffière assumée Lainy PEDROSO HASANOVIC.

---

## **DANS LA CAUSE**

### **ENTRE**

PERSONNE1.), avocat, demeurant professionnellement à ADRESSE1.), agissant en sa qualité de liquidateur de la liquidation judiciaire de la société coopérative SOCIETE1.), ayant eu son siège social à ADRESSE2.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), déclarée en état de liquidation judiciaire suivant jugement n°2023TALCH15/01242 du 12 octobre 2023,

élisant domicile en l'étude de la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ SA, inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B220251, représentée par Maître Franz SCHILTZ, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

**partie demanderesse comparant par Maître Anissa CHAIB, avocat, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

### **ET**

la société anonyme SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à 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 comparant par Maître Frank ROLLINGER, avocat, demeurant à Luxembourg.**

---

## **F A I T S :**

A l'appel de la cause à l'audience publique ordinaire des référés du mardi matin 25 mars 2025, Maître Anissa CHAIB donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Frank ROLLINGER fut entendu en ses 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:**

Par exploit d'huissier de justice du 12 mars 2025, PERSONNE1.), avocat, agissant en sa qualité de liquidateur de la société coopérative SOCIETE1.) (ci-après, « **SOCIETE1.)** ») a fait comparaître la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après, la « **société SOCIETE2.)** ») devant la Présidente du tribunal d'arrondissement, siégeant comme juge des référés, pour, sur base de l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur base de l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur base de l'article 932 alinéa 2 du même code, voir :

- condamner la partie défenderesse à accorder accès à la partie demanderesse et au notaire instrumentaire, accompagnés le cas échéant d'éventuels amateurs, à la maison d'habitation avec place et toutes autres appartenances et dépendances, sise à ADRESSE4.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE4.), sous le numéro NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE4.) », place (occupée) bâtiment à habitation, d'une contenance de 20 ares 48 centiares (ci-après, l'« **immeuble** »), mise en vente par adjudication (fixée au 2 avril 2025 à 15h00) dans le cadre de la procédure de saisie immobilières diligentée par la partie demanderesse, en vue de la faire visiter aux dates suivantes : le samedi 22 mars 2025 de 13h00 à 14h30, le samedi 29 mars 2025 de 13h00 à 14h30, le mercredi 2 avril 2025 de 13h00 à 14h00 ou encore à toute autre date à indiquer en cours de procédure,
- sinon, faute pour la partie défenderesse de ce faire, voir autoriser la partie demanderesse et le notaire instrumentaire, accompagné(s) les cas échéant d'amateurs potentiels, à y avoir accès au besoin à l'aide de la force publique, accompagnée par un huissier de justice, le tout aux frais de la partie défenderesse,

- la partie défenderesse se voir encore interdire de perturber les visites à tenir ainsi.

La partie demanderesse sollicite, au vu de l'urgence, l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir, nonobstant toute voie de recours, sans caution, sur minute et avant l'enregistrement. Elle demande enfin la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la requérante expose que suivant convention de crédit sous seing privé du 11 juillet 2018, SOCIETE1.) a consenti à la société SOCIETE2.) un crédit d'un montant principal de 1.300.000.- euros, garanti notamment par l'inscription d'une hypothèque de 1<sup>er</sup> rang sur l'immeuble, conformément à un acte d'ouverture de crédit n° NUMERO4.) passé par-devant Maître Henry HELLINCKX en date du 21 décembre 2018 (ci-après, l' « **acte notarié** »).

Elle expose que la société SOCIETE2.) restant en défaut de paiement, SOCIETE1.) a fait signifier à ladite société un commandement le 7 novembre 2024 et a fait procéder à la saisie de l'immeuble en sa faveur, tout en chargeant Maître Cosita DELVAUX, notaire, de procéder à l'adjudication publique, selon les clauses et conventions du cahier des charges général pour les ventes sur saisie immobilière, approuvé par arrêté grand-ducal du 30 janvier 1889.

Elle explique que le notaire a informé la société SOCIETE2.), par courrier du 3 mars 2025, de la fixation de la vente publique au mercredi 2 avril 2025 à 15.00 heures et lui a proposé de procéder aux visites de l'immeuble afin d'attirer un maximum d'amateurs à l'adjudication.

Elle fait valoir qu'afin d'attirer un maximum d'amateurs, le notaire instrumentaire doit pouvoir organiser des visites préalablement à la vente ; que ces visites sont destinées à susciter un plus grand intérêt auprès des adjudicateurs potentiels et partant à faire monter le prix des éléments mis en vente lors des enchères publiques, ce qui serait dans l'intérêt de la partie défenderesse et des autres créanciers inscrits ; que le prêt à obtenir en vente publique serait moindre lorsqu'aucun acquéreur potentiel n'aurait pu visiter l'immeuble de l'intérieur avant l'adjudication ; que la partie défenderesse n'a pas répondu au courrier du 3 mars 2025 sollicitant l'accès à l'immeuble et refuse d'accorder l'accès à l'immeuble aux fins des visites.

A l'audience de plaidoiries, la partie demanderesse indique que la date du 22 mars 2025 étant échue, elle renonce à sa demande par rapport à cette date.

Acte lui en est donné.

La partie demanderesse précise que tant le courrier du notaire que le commandement sont parvenus à la partie défenderesse qui n'aurait sinon pas été au courant de la vente projetée.

En réponse au moyen adverse, elle conteste que la clause de voie parée prévue par l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile voile le droit de propriété de la partie défenderesse. Elle fait valoir que cette disposition a été reprise dans l'acte notarié et que les parties ont librement consenti audit acte. Elle ajoute que si ladite disposition n'était pas valable, il aurait appartenu au notaire de le soulever. Elle conclut que SOCIETE1.) a valablement procédé à la saisie-immobilière.

Elle conteste également que les parties seraient en train d'essayer de trouver un terrain d'entente.

Elle conclut qu'afin de pouvoir recouvrer le crédit et dans l'intérêt des deux parties, il y aurait lieu d'autoriser les visites de l'immeuble. Elle ajoute que la mesure sollicitée est proportionnée.

La société SOCIETE2.) indique qu'elle se présente sous toutes réserves généralement quelconques.

Elle s'oppose à la demande.

Elle ne conteste pas l'existence du crédit ni qu'une certaine somme est due par elle au titre de ce crédit. Elle ne conteste pas non plus avoir reçu le commandement.

Elle indique s'opposer aux visites alors qu'il y aurait un doute sur la régularité même de la procédure en ce que la voie parée de l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile serait une mesure archaïque qui violerait son droit de la propriété, protégé par la Constitution, l'article 17 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne et l'article 1<sup>er</sup> du Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

Elle fait également valoir que les parties se seraient rapproché afin de discuter sur les montants dus, le quantum de la créance étant contesté par elle.

Elle précise encore que la maison serait actuellement louée.

Elle conclut qu'en présence de contestations sérieuses, la demande serait à rejeter.

### **Appréciation**

A titre préliminaire, le magistrat saisi note, qu'afin de respecter le principe du contradictoire, il ne tient pas compte du courrier lui envoyé en cours de délibéré par la partie demanderesse.

La partie demanderesse agit, à titre principal, sur base de l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel 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 n'y a en l'espèce ni une mesure conservatoire, ni une remise en état qui s'impose, à ordonner. Par ailleurs, la partie demanderesse ne fait état d'aucun trouble manifestement illicite ou dommage imminent. Il en résulte que la demande n'est pas recevable sur base de l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile.

La partie demanderesse agit, à titre subsidiaire, sur base de l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel le juge des référés peut ordonner, dans les cas d'urgence, toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

La première condition d'exercice de ce référé, à savoir l'urgence, est donnée en l'espèce et n'est d'ailleurs pas contestée. Elle résulte objectivement des éléments du dossier, étant donné qu'aucune visite par le notaire ou les acquéreurs potentiels n'a pu avoir lieu à ce jour et que la date de la vente forcée est fixée au 2 avril 2025.

La mesure à instituer sur la base du référé-urgence ne doit d'autre part pas se heurter à une contestation sérieuse.

Il y a contestation sérieuse lorsque l'un des moyens de défense opposé aux prétentions du demandeur n'apparaît pas immédiatement vain et laisse subsister un doute sur le sens de la décision au fond qui pourrait intervenir par la suite sur ce point si les parties entendaient saisir les juges du fond. La contestation doit être sérieuse et donc paraître susceptible de prospérer au fond. Si un doute subsiste sur le sens d'une éventuelle décision au fond, une contestation sérieuse existe.

Le juge des référés étant le juge de l'évident et de l'incontestable, il se doit d'analyser les moyens développés devant lui, mais doit se reconnaître privé de pouvoir prendre une mesure qui supposerait un droit reconnu, dès que celui-ci n'apparaît pas incontestable ou évident.

L'évidence est donc l'aune à laquelle l'intervention du juge des référés doit être mesurée et l'absence de contestation sérieuse doit être vérifiée en fonction de telles évidences (PERSONNE2.), PERSONNE3.) : Les référés, Procédure civile, contentieux administratif, procédure pénale, Editions du JurisClasseur, 2003, N° 110 à 113).

La partie défenderesse s'oppose aux visites en arguant que la clause de voie parée serait contraire à la Constitution, à la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne et à l'article 1<sup>er</sup> du Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

Il résulte des renseignements fournis en cause que le notaire Maître Cosita DELVAUX a été chargé de la vente de l'immeuble hypothéqué, conformément à l'article 71 de la

loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière (article 879 du Nouveau Code de Procédure Civile).

Aux termes de l'article 13 de l'acte notarié, la société SOCIETE2.) a conféré à la SOCIETE1.) le droit de vendre l'immeuble hypothéqué, tels que décrit ci-avant, en conformité avec ce qui est actuellement prévu à l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile.

La vente par voie parée est une vente volontaire dans la mesure où le débiteur a préalablement investi son créancier hypothécaire premier inscrit de la faculté de faire vendre le bien hypothéqué sans passer par la procédure de la saisie immobilière. En cela la clause de voie parée constitue une procédure spéciale, dérogatoire et allégée par rapport à la saisie immobilière « classique ». C'est une stipulation faite par le débiteur au profit de son créancier, qu'il autorise à vendre l'immeuble, sans observer les formalités compliquées et coûteuses de l'expropriation forcée.

Or, la clause de voie parée a été déclarée licite par le législateur luxembourgeois, à la condition d'être strictement enfermée dans les conditions de l'article 71 de la loi du 2 janvier 1889. Grâce à cette clause, le créancier s'assure le moyen d'obtenir l'exécution du contrat, c'est-à-dire le paiement de sa créance, par la réalisation de l'immeuble à la suite d'une procédure d'expropriation beaucoup plus expéditive que la procédure compliquée de la saisie immobilière (PERSONNE4.) « Ventes d'immeubles devant notaire et Juge de Paix », Imprimerie Buck 1931 N° 120 et 129). (TAL, 12 juillet 2023, numéro 185843 du rôle ; TAL, 15 juillet 2015, n° 160.533 du rôle ; TAL, 29 novembre 2013, n° 149815 du rôle).

Bien que dérogatoire à la saisie immobilière de par les formalités à observer, la clause de voie parée n'en diffère cependant pas par sa nature: elle demeure une voie d'exécution sur immeubles, mais plus expéditive et moins chère que la saisie immobilière.

Il se dégage des développements qui précèdent que la clause de voie parée à laquelle le débiteur a librement consenti tend aux mêmes fins que la saisie immobilière, sauf qu'il s'agit d'une procédure moins compliquée et plus économique permettant au débiteur à voir imputer un produit de vente plus important sur sa dette, ce qui ne saurait lui être en définitive préjudiciable.

L'article 879 du Nouveau Code de procédure civile permet expressément aux parties de prévoir dans l'acte authentique que le créancier est autorisé à faire vendre par le ministère d'un notaire, sans suivre les formes légales pour la saisie immobilière, l'immeuble hypothéqué.

Au vu de ces dispositions légales, la clause de vente parée n'est pas contraire aux dispositions de l'article 36 de la Constitution.

Par sa nature contractuelle, la clause de voie parée n'est pas non plus contraire à l'article 1<sup>er</sup> du Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme.

La clause de voie parée exécutée de manière légale et équitable n'est pas non plus contraire à l'article 17 de la Déclaration universelle des droits de l'homme.

Au demeurant, aux termes de l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> précité, c'est la mesure demandée qui ne doit se heurter à aucune contestation sérieuse.

En l'occurrence, la mesure demandée n'est pas la vente par adjudication en tant que telle mais l'autorisation de visites dans le cadre de ladite vente. Or, les visites demandées étant limitées en nombre à deux dates et en durée à une heure et demie et à une heure respectivement, la mesure demandée ne constitue pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété et n'est donc pas sérieusement contestable.

Quant à l'affirmation de la partie défenderesse que l'immeuble serait loué, au-delà du fait qu'aucun contrat de bail n'est versé, la partie demanderesse ne développe pas la contestation pour dire en quoi l'existence d'un bail serait un obstacle à la réalisation des visites.

Pareillement, elle n'étaye pas en quoi l'existence de pourparlers entre parties serait un obstacle à la mesure sollicitée.

A défaut de contestation sérieuse qui se heurterait à la mesure sollicitée, la deuxième condition du référé-urgence est également donnée.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande sur base de l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, en ce qu'elle tend à se voir autoriser à faire visiter l'immeuble aux jours et heures tels que repris au dispositif de la présente ordonnance et sinon, à se voir autoriser l'accès au besoin à l'aide de la force publique et à interdire à la partie défenderesse de perturber les visites.

La partie demanderesse sollicite à voir assortir la présente ordonnance de l'exécution provisoire nonobstant toute voie de recours, sans caution, sur minute et avant enregistrement.

Il y a lieu en application de l'article 938 du Nouveau Code de procédure civile, d'ordonner l'exécution provisoire de la présente ordonnance, nonobstant toutes voies de recours, sans caution et avant l'enregistrement. Au vu de l'urgence, la première visite étant fixée au samedi 29 mars 2025 et la deuxième au 2 avril 2025, date de la vente par adjudication, il y a encore lieu d'ordonner l'exécution de la présente ordonnance au seul vu de la minute.

**PAR CES MOTIFS**

Nous Maria FARIA ALVES, vice-présidente au tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

recevons la demande en la pure forme ;

Nous déclarons compétente pour en connaître ;

déclarons la demande irrecevable sur base de l'article 933 du Nouveau Code de procédure civile ;

déclarons la demande recevable sur base de l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup>, du Nouveau Code de procédure civile ;

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

condamnons la société anonyme SOCIETE2.) à accorder accès à PERSONNE1.), agissant en qualité de liquidateur de la liquidation judiciaire de la société coopérative SOCIETE1.), et au notaire instrumentaire, accompagnés le cas échéant d'éventuels amateurs, à la maison d'habitation avec place et toutes autres appartenances et dépendances, sise à ADRESSE4.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE4.), sous le numéro NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE4.) », place (occupée) bâtiment à habitation, d'une contenance de 20 ares 48 centiares, mise en vente par adjudication (fixée au 2 avril 2025 à 15h00) dans le cadre de la procédure de saisie immobilières diligentée par la partie demanderesse, en vue de la faire visiter aux dates suivantes :

- le samedi 29 mars 2025 de 13h00 à 14h30, et
- le mercredi 2 avril 2025 de 13h00 à 14h00,

sinon, faute pour la société anonyme SOCIETE2.) de ce faire, autorisons PERSONNE1.), agissant en qualité de liquidateur de la liquidation judiciaire de la société coopérative SOCIETE1.) et le notaire instrumentaire, accompagné(s) les cas échéant d'amateurs potentiels, à y avoir accès au besoin à l'aide de la force publique, accompagnée par un huissier de justice, le tout aux frais de la société anonyme SOCIETE2.) ;

interdisons à la société anonyme SOCIETE2.) de perturber les visites ;

condamnons la société anonyme SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance ;

ordonnons l'exécution provisoire sur minute de la présente ordonnance, nonobstant toute voie de recours, sans caution et avant l'enregistrement.