

Texte pseudonymisé

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

**No. Rôle: TAL-2024-09904**  
**No. 2025TALREFO/00265**  
**du 15 mai 2025**

Audience publique extraordinaire des référés du jeudi, 15 mai 2025, tenue par Nous Dilia COIMBRA, 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 Carole STARCK.

---

## **DANS LA CAUSE**

### **ENTRE**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Régis SANTINI, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette,

**partie demanderesse comparant par Maître Régis SANTINI, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette,**

### **ET**

1) PERSONNE1.), et

2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses comparant par Maître Nadia JORDAO, avocat, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.**

---

**F A I T S :**

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du jeudi matin, 24 avril 2025, Maître Régis SANTINI, donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Nadia JORDAO fut entendue en ses 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 du 3 décembre 2024, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a fait donner assignation à PERSONNE1.) ainsi qu'à PERSONNE3.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement, siégeant comme juge des référés, aux fins de voir ordonner aux parties GROUPE1.) de procéder à la mainlevée de l'inscription hypothécaire qu'ils ont prise en date du 11 août 2023 sur un terrain à bâtir sis à L-ADRESSE3.), et de voir assortir cette obligation d'une astreinte de 1.000 euros par jour de retard à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir.

Au soutien de cette demande, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. fait exposer qu'en date du 10 mai 2019, elle a vendu aux parties assignées GROUPE1.) un terrain sis à ADRESSE4.) ainsi qu'une maison jumelée à construire sur ledit terrain, moyennant le régime juridique de la vente en état futur d'achèvement. La construction de la maison serait achevée, mais les parties assignées n'auraient pas honoré la dernière facture numéro NUMERO2.) du 19 novembre 2020 à hauteur de 28.728,29 euros émise par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. Face au refus des parties GROUPE1.) de s'acquitter de ladite facture, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. aurait assigné au fond PERSONNE1.) ainsi que PERSONNE3.) devant une chambre civile du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg. Parallèlement, par ordonnance du juge des référés du 10 septembre 2021, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. aurait été condamnée à réaliser certains travaux dans l'immeuble des parties GROUPE1.), ainsi qu'à la remise de divers documents ayant trait à la construction dudit immeuble. Cette condamnation aurait été assortie d'une astreinte, non plafonnée. Les parties GROUPE1.) poursuivraient désormais le recouvrement de cette astreinte de manière totalement rocambolesque, en ayant ainsi fait inscrire une hypothèque judiciaire sur l'un des biens appartenant à la société SOCIETE1.) S.à.r.l., à concurrence d'un montant s'élevant à 1.056.343,35 euros et ce en date du 11 août 2023. Selon la partie demanderesse, il y aurait une voie de fait, vu que les parties adverses auraient fait inscrire une hypothèque sur la base d'une ordonnance qui a uniquement statué au provisoire. En outre, il y aurait urgence à faire procéder à la mainlevée de l'inscription hypothécaire, vu qu'elle ferait obstacle à la vente du bien immobilier à de potentiels acquéreurs.

Dans le cadre de l'instance au fond les parties GROUPE1.) auraient notamment réitéré les mêmes demandes que celles gisant à la base de l'assignation en référé, à savoir la

remise de certains documents sous peine d'astreinte. Elles auraient encore demandé la condamnation de la société SOCIETE1.) S.à.r.l. à réfectionner trois vices nouvellement constatés et ce également sous peine d'astreinte, sinon à voir condamner la société SOCIETE1.) S.à.r.l. à leur payer des dommages et intérêts. Selon la société SOCIETE1.) S.à.r.l., le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, VIIIème chambre, serait saisi des mêmes demandes que celles ayant donné lieu à l'ordonnance du 10 septembre 2021. Vu que le juge des référés n'aurait statué qu'au provisoire, l'ordonnance du 10 septembre 2021 cesserait de produire ses effets. Les parties GROUPE1.) ne seraient donc pas autorisées à maintenir l'hypothèque judiciaire.

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. base sa demande sur l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup>, sinon 932 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile.

Les parties GROUPE1.) concluent au rejet de la demande adverse qui serait irrecevable, sinon non fondée. Elles font plaider que l'ordonnance de référé continue à produire ses effets, étant donné qu'elle n'a pas été rétractée ou modifiée par le juge du fond. L'affaire au fond serait toujours en cours d'instruction et l'ordonnance du 10 septembre 2021 continuerait donc à produire ses effets. Elles donnent encore à considérer que les demandes qui ont abouti à une condamnation sous peine d'astreinte par le juge des référés n'ont pas été réitérées devant le juge du fond. Rien ne permettrait à la partie adverse de solliciter la mainlevée de l'inscription hypothécaire. L'ordonnance de référé serait encore exécutable par provision et sortirait tous ses effets. Il n'y aurait pas de trouble manifestement illicite, ni urgence, étant donné que l'inscription hypothécaire ne constituerait pas un obstacle à la vente des biens immobiliers appartenant à la société SOCIETE1.) S.à.r.l.

Les parties assignées réclament une indemnité de procédure de 2.500 euros à l'encontre de la société SOCIETE1.) S.à.r.l. sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

#### Motifs de la décision :

Aux termes de l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, 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.

Le trouble manifestement illicite est, au sens de l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation effective d'une règle de droit. Il procède de la méconnaissance d'un droit, d'un titre ou, corrélativement d'une interdiction les protégeant. Le trouble consiste dans un acte ou une abstention s'inscrivant en une méconnaissance de l'ordre juridique établi qu'il faut d'une part faire cesser pour être inadmissible en tant que constituant une illicéité grossière. Il s'agit d'autre part de préserver ou de rétablir un *statu quo* avant l'intervention du juge du fond.

Le juge des référés est compétent pour faire cesser une voie de fait, c'est-à-dire un acte illégal portant préjudice à autrui. A cet égard il peut fonder sa décision sur une situation de fait ou de droit qui n'est ou ne peut être sérieusement contestée ( Cour 7 mars 1980 , Pas. 25, p. 32 ; Cour 26 juin 1985, Pas. 26, p. 354).

Même si le texte de l'article 933, alinéa 1er, contrairement aux articles 932 alinéa 1er et 933 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile n'énonce pas expressément comme condition de son intervention l'absence de contestation sérieuse, le juge des référés doit analyser néanmoins les moyens de défense développés devant lui (Cour d'appel 16 décembre 2015, Pas.37 p 328).

Etant par essence le juge de l'évident et de l'incontestable, il ne pourra faire droit à la prétention du demandeur si les moyens invoqués par le défendeur pour s'opposer à la demande ne sont pas manifestement vains et dénués de tout fondement.

Il convient en premier lieu de relever que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. ne se base sur aucun texte légal au soutien de son affirmation selon laquelle les parties assignées ne seraient pas en droit de procéder à une inscription hypothécaire en vertu d'une ordonnance de référé. Il convient à ce titre de rappeler que l'inscription hypothécaire est une mesure de protection pour le créancier et qu'elle peut mener à une exécution forcée si le débiteur ne respecte pas ses obligations de paiement. Or, le dernier alinéa de l'article 938 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que l'exécution forcée peut être poursuivie jusqu'à son terme en vertu de l'ordonnance de référé, à l'exception de la procédure visée au titre XII du livre VII de la première partie, à savoir celle relative à la saisie immobilière.

En outre, la raison d'être de la procédure de référé est de remédier au plus vite, dans l'attente d'une décision au fond, à une situation posant problème. L'ordonnance de référé n'a pas, au principal, l'autorité de chose jugée.

Il est constant en cause qu'à ce jour, aucune décision au fond n'est intervenue, de sorte que l'ordonnance de référé continue à sortir ses effets. Partant, l'hypothèque qui a été inscrite sur base de l'ordonnance de référé du 10 septembre 2021 repose à ce jour sur une décision de référé qui produit encore ses effets.

Il résulte de ce qui précède qu'aucune voie de fait n'est établie.

L'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile, invoqué de manière subsidiaire par la partie demanderesse, dispose quant à lui que, dans les cas d'urgence, le président 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.

Il n'y a urgence que si le moindre retard peut causer un préjudice certain et irréparable.

Il s'agira essentiellement de démontrer que la non-intervention du juge produirait des suites irréparables, d'apporter la preuve du péril que courent les droits de quelqu'un si les choses sont laissées en l'état en attendant que la contestation soit vidée au fond.

Les contestations soulevées par les parties assignées pour s'opposer à la demande en mainlevée de l'inscription hypothécaire sont sérieuses, à savoir que l'inscription hypothécaire a été valablement inscrite sur base d'une décision de référé qui continue à produire ses effets à ce jour. Le fait invoqué par la demanderesse selon lequel de potentiels acquéreurs du bien immobilier risquent de se désister de l'achat de l'immeuble en raison de l'inscription hypothécaire existante n'est pas à considérer comme étant un cas d'urgence.

Il découle des développements qui précèdent que la demande de la société SOCIETE1.) S.à.r.l. est à déclarer irrecevable sur toutes les bases légales invoquées.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Les parties GROUPE1.) restent en défaut d'établir en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge les frais exposés, de sorte que leur demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter.

### **PAR CES MOTIFS:**

Nous Dilia COIMBRA, 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, statuant contradictoirement,

recevons la demande en la pure forme ;

Nous déclarons compétent pour en connaître ;

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

déclarons irrecevables les demandes formulées par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. ;

rejetons la demande parties GROUPE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

laissons les frais de l'instance à charge de la partie demanderesse.