

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-10348

No. 2026TALREFO/00019

du 22 janvier 2026

Audience publique extraordinaire des référés du jeudi, 22 janvier 2026, 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 du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

ENTRE

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

comparant par l'Etude d'Avocats GROSS & Associés S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse, en l'étude de laquelle domicile est élu,

partie demanderesse comparant par l'Etude d'Avocats GROSS & Associés S.à.r.l., représentée par Maître David GROSS, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) la société anonyme SOCIETE1.), 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,
- 2) la société anonyme SOCIETE2.) (SOCIETE2.)), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

- 3) la société anonyme SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 4) SOCIETE4.), SOCIETE5.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions,
- 5) la société anonyme SOCIETE6.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 6) la société anonyme SOCIETE7.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 7) la société coopérative SOCIETE8.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO8.), représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions,
- 8) la société anonyme SOCIETE9.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE10.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO9.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 9) l'établissement public SOCIETE10.) (SOCIETE10.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE11.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO10.), représentée par le président de son comité de direction actuellement en fonctions,
- 10) la société anonyme SOCIETE11.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE12.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO11.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 11) la société européenne de droit allemand SOCIETE12.) S.E., établie et ayant son siège social à ADRESSE13.), ADRESSE14.), inscrite au registre de commerce du Tribunal d'instance de ADRESSE15.) (Handelsregister beim Amtsgericht ADRESSE15.) sous le numéro NUMERO12.), représentée et agissant au Grand-Duché de Luxembourg par sa succursale(s) luxembourgeoise(s) SOCIETE12.) SE, ALIAS1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE16.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO13.), représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions,

- 12) la société anonyme SOCIETE13.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE17.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO14.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 13) la société anonyme SOCIETE14.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE18.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO15.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 14) la société coopérative à forme anonyme SOCIETE15.), établie et ayant son siège social à F-ADRESSE19.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Metz sous le numéro NUMERO16.), représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions, représentée et agissant au Grand-Duché de Luxembourg par sa succursale(s) luxembourgeoise(s) SOCIETE15.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO17.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE20.), représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions,
- 15) la société anonyme de droit allemand SOCIETE16.), immatriculée au registre de commerce près du tribunal de commerce de Hanovre sous le numéro NUMERO18.), établie et ayant son siège social à D-ADRESSE21.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, représentée et agissant au Grand-Duché de Luxembourg par sa succursale(s) luxembourgeois(s) SOCIETE17.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO19.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE22.), représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions,

partie défenderesse sub 1) comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Romain BUCCI, avocat, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties défenderesses sub 2) à 15) ne comparant pas à l'audience.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du jeudi matin, 15 janvier 2026, Maître David GROSS donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Romain BUCCI fut entendu en ses moyens et explications.

Les parties défenderesses sub 2) à 15) ne comparurent 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'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par ordonnance de référé numéro 2025TALREFO/00514 du 14 octobre 2025, la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une provision a été déclarée fondée pour le montant de 494.580,82 euros et ce au titre de quatre factures demeurant impayées, à savoir

- la facture numéroNUMERO20.) du 1^{er} septembre 2022 à hauteur de 136.615,10 euros relative aux travaux d'étanchéité des toitures ;
- la facture numéroNUMERO21.) du 26 décembre 2023 à hauteur de 135.447,45 euros relative aux travaux de menuiseries extérieures ;
- la facture numéroNUMERO22.) du 23 avril 2024 à hauteur de 147.119,52 euros relative aux travaux d'installations techniques ;
- la facture numéroNUMERO23.) du 3 juillet 2025 à hauteur de 75.398,75 euros relative aux travaux de plâtre.

PERSONNE1.) a encore été condamné à payer à la société SOCIETE1.) S.A. une indemnité de procédure de 500 euros sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et il a été condamné aux frais de l'instance.

En vertu d'une grosse en forme exécutoire de l'ordonnance de référé numéro 2025TALREFO/00514 du 14 octobre 2025, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a procédé par exploit d'huissier du 24 octobre 2025 à la saisie-arrêt entre les mains des prédites banques pour avoir sûreté, conservation et obtenir le paiement de la somme de 501.871,51 euros à titre de provision, sous réserve de tous autres dus, droits, actions, sous réserve des intérêts échus et à échoir.

Par exploit d'huissier du 2 décembre 2025, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) S.A., à la société anonyme SOCIETE18.), à la société anonyme SOCIETE3.), à l'établissement public SOCIETE19.), à la société anonyme SOCIETE20.),

à la société anonyme SOCIETE7.), à la société coopérative SOCIETE8.), à la société anonyme SOCIETE9.), à l'établissement public SOCIETE10.), à la société anonyme SOCIETE11.), à la société européenne de droit allemand SOCIETE12.) S.E., à la société anonyme SOCIETE13.) S.A., à la société anonyme SOCIETE14.) S.A., à la société coopérative à forme anonyme SOCIETE15.) et à la société anonyme de droit allemand SOCIETE16.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, aux fins de voir dire que les effets de la saisie-arrêt signifiée le 24 octobre 2025 par la société SOCIETE1.) S.A. entre les mains des banques précitées devront être limités au montant de 82.688,69 euros, sinon toute autre montant même inférieur à arbitrer par le Tribunal, voir dire qu'PERSONNE1.) est autorisé à toucher de la part des banques précitées les fonds et avoirs saisis au-delà de 82.688,89 euros, sinon tout autre montant même inférieur, et partant voir décharger les tiers-saisis des effets de la saisie-arrêt du 24 octobre 2025. Le demandeur base sa demande sur les dispositions des articles 933, alinéa 1^{er}, et 933, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile. PERSONNE1.) demande encore à voir condamner la société SOCIETE1.) S.A. à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) fait valoir que la saisie-arrêt qui a été pratiquée par la société SOCIETE1.) S.A. est hautement abusive. PERSONNE1.) aurait procédé au paiement de la somme de 419.182,82 euros, alors que plus de 501.871,51 euros seraient bloqués sur ses comptes ; il y aurait partant lieu de cantonner les effets de la saisie-arrêt au montant de 82.688,69 euros (501.871,51-419.182,82). PERSONNE1.) fait plaider qu'il y a urgence au vu de la disproportion manifeste entre la créance invoquée et les sommes saisies-arrêtées ; il ne serait actuellement pas en mesure d'honorer ses obligations financières courantes, étant donné qu'il ne pourrait pas accéder à ses ressources financières. PERSONNE1.) soutient qu'il risque de perdre son logement et de voir révoquer ses crédits et prêts.

Lors de l'audience publique des plaidoiries du 15 janvier 2026, la société SOCIETE1.) S.A. ne s'est pas opposée au principe du cantonnement de la saisie-arrêt sollicité par la partie adverse. Concernant le quantum du cantonnement, la société SOCIETE1.) S.A. a demandé à voir limiter les effets de la saisie-arrêt du 24 octobre 2025 au montant total de 227.541,31 euros et non pas au montant de 82.688,69 euros tel que sollicité par PERSONNE1.). La société SOCIETE1.) S.A. confirme qu'elle a reçu de la part d'PERSONNE1.) un paiement à hauteur de 419.182,82 euros. Selon la société SOCIETE1.) S.A. il y aurait lieu de rajouter au reliquat de 82.688,69 euros les montants suivants :

- 95.394,54 euros au titre des intérêts conventionnels de 10% l'an prévus à la page 12 de l'acte de vente en état futur d'achèvement du 1^{er} mars 2021 ;

- 49.458,08 euros à titre d'indemnité forfaitaire également stipulée à la page 12 de l'acte de vente en état futur d'achèvement du 1^{er} mars 2021.

Selon la société SOCIETE1.) S.A., il y aurait donc lieu de cantonner les effets de la saisie-arrêt du 24 octobre 2025 au montant total de 227.541,31 euros (82.688,69+95.394,54+49.458,08), sinon au montant de 178.083,23 euros (227.541,31-49.458,08 euros au titre de l'indemnité forfaitaire). Pour le cas où le cantonnement serait accordé pour la seule somme de 178.083,23 euros, la société SOCIETE1.) S.A. demande à se voir allouer une provision de 49.458,08 euros au titre de l'indemnité forfaitaire stipulée à la page 12 de l'acte de vente en état futur d'achèvement du 1^{er} mars 2021. Il s'agirait d'une créance liquide, certaine et exigible. La société SOCIETE1.) S.A. demande encore à se voir allouer la somme de 5.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) a fait plaider qu'il s'oppose à voir cantonner les effets de la saisie-arrêt du 24 octobre 2025 au montant total de 227.541,31 euros ou 178.083,23 euros.

Appréciation :

PERSONNE1.) sollicite le cantonnement de la saisie-arrêt du 24 octobre 2025 sur base des dispositions des articles 933, alinéa 1^{er}, et 933, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile.

Conformément à l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, la qualification juridique des faits ressort du pouvoir et du devoir du juge, à qui il incombe de toiser le litige moyennant les règles de droit objectivement applicables, quoique non invoquées par le demandeur. En vertu de la théorie de la requalification juridique, les juridictions sont en effet non seulement autorisées mais obligées de donner la qualification appropriée aux faits qui leur sont soumis par les plaideurs et de substituer le cas échéant leur propre qualification à celle qui était avancée par le demandeur, en application de l'article 61 précité du Nouveau Code de procédure civile (cf. Cass., 10 mars 2011, n° 18/11, JTL 2012, n° 19, p. 8-22).

Le cantonnement est prévu par l'article 703 du Nouveau Code de procédure civile qui rend possible le cantonnement dans les saisies-arrêts faites en vertu d'un titre ; aucune distinction n'étant faite par le texte, le juge des référés peut ordonner le cantonnement aussi bien dans les saisies autorisées par le Président que celles faites en vertu d'un titre authentique ; ce pouvoir de limiter ainsi les effets de la saisie par le cantonnement appartient au juge des référés alors même que l'instance en validité a déjà été engagée et est pendante devant le tribunal.

En procédant au cantonnement, le juge des référés ne se prononce pas quant à la validité de la saisie-arrêt, il ne prend position que par rapport à la créance probable du saisissant. En cas de cantonnement, l'indisponibilité de la créance saisie-arrêtée cesse, de sorte que le tiers-saisi doit se libérer entre les mains du débiteur saisi des montants dépassant le cantonnement.

Le cantonnement est dès lors de droit.

Il n'appartient pas au juge des référés de rechercher l'existence d'un principe certain de créance à la base de la saisie-arrêt. Les pouvoirs d'appréciation du juge des référés concernent uniquement le montant probable de la créance du saisissant. Ceci signifie que le juge des référés, appelé à statuer sur la demande en cantonnement, doit se borner à fixer le montant probable de la créance, le juge des référés ayant la faculté d'arbitrer la somme jugée suffisante pour répondre éventuellement des causes de la saisie-arrêt. Si la saisie-arrêt a été pratiquée en vertu d'une autorisation présidentielle, l'évaluation de la créance faite dans cette autorisation ne lie pas le juge des référés, qui peut évaluer la créance à un chiffre supérieur, de même qu'il peut l'évaluer à un chiffre inférieur. Il peut, pour apprécier le montant du cantonnement, déduire des faits de la cause, l'existence d'un principe certain de créance.

Il est rappelé que le juge des référés est libre de fixer la somme affectée au cantonnement en fonction du montant probable de la créance. Il n'est lié ni par les énonciations du titre exécutoire, ni par l'estimation opérée par le magistrat qui a autorisé la saisie. En procédant au cantonnement, le juge des référés ne prend position que par rapport à la créance probable du saisissant en appréciant si elle a un caractère de certitude suffisant, et non sur la validité de la saisie elle-même (Thierry HOSCHEIT, La saisie-arrêt de droit commun, Pas. 29, p. 75 et les références jurisprudentielles y citées).

Dans le cadre d'une demande en cantonnement, les pouvoirs d'appréciation du juge des référés concernent uniquement le montant probable de la créance du saisissant. Ceci signifie que le juge des référés doit se borner à fixer le montant probable de la créance, le juge des référés ayant la faculté d'arbitrer la somme jugée suffisante pour répondre éventuellement des causes de la saisie-arrêt.

Au vu des éléments lui soumis, à savoir (i) les condamnations prononcées par l'ordonnance de référé numéro 2025TALREFO/00514 du 14 octobre 2025 à l'encontre d'PERSONNE1.), (ii) le paiement effectué par ce dernier à hauteur de 419.182,82 euros, et (iii) de la clause figurant à la page 12 du contrat de vente en état futur d'achèvement du 1^{er} mars 2021 suivant laquelle « *il est convenu que le vendeur informera l'acquéreur, par lettre recommandée, de la survenance des évènements, et que la somme stipulée payable*

lors de chacun de ces événements devra être versée par l'acquéreur dans un délai de huit (8) jours à compter de la date d'envoi de cette lettre, délai après lequel l'acquéreur devra payer en sus de plein droit et sans mise en demeure un intérêt annuel conventionnel de retard au taux de dix pour-cent (10%) et une indemnité forfaitaire de dix pour-cent (10%) », la présente juridiction décide de cantonner les effets de la saisie-arrêt litigieuse à un montant fixé à 227.541,31 euros.

Il convient partant de cantonner la saisie-arrêt entre les mains des tiers-saisis pour le prédit montant de 227.541,31 euros et d'autoriser PERSONNE1.) à toucher de la part des parties tierces-saisies les fonds et avoirs au-delà de la somme de 227.541,31 euros.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que : « *Lorsqu'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).

Aucune des parties n'établissant l'iniquité requise sur base de l'article 240 précité, leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

La société anonyme SOCIETE18.), la société coopérative SOCIETE8.), la société anonyme SOCIETE11.), la société européenne de droit allemand SOCIETE12.) S.E., la société anonyme SOCIETE14.) et la société coopérative à forme anonyme SOCIETE15.) n'ayant pas été touchés à personne, il y a lieu, par application de l'article 79, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, de statuer par défaut à leur égard.

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

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 par défaut à l'égard de la société anonyme SOCIETE18.), la société coopérative SOCIETE8.), la société anonyme SOCIETE11.), la société européenne de droit allemand SOCIETE12.) S.E., la société anonyme SOCIETE14.) et de la société coopérative à forme anonyme SOCIETE15.), et contradictoirement à l'égard des autres parties en cause,

recevons la demande en la forme,

Nous déclarons compétente pour en connaître,

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

la déclarons recevable,

partant,

disons que les effets de la saisie-arrêt pratiquée suivant exploit d'huissier de justice du 24 octobre 2025 sont limités au montant de 227.541,31 euros et que ce montant reste bloqué et saisi jusqu'à ce qu'une décision définitive soit intervenue au fond ou que les parties au litige, d'un commun accord, en décident autrement,

autorisons PERSONNE1.) à toucher de la part des parties tierces-saisies les fonds et avoirs au-delà de la somme de 227.541,31 euros et déchargeons pour le surplus les parties tierces-saisies des effets de la saisie-arrêt du 24 octobre 2025,

déclarons la présente ordonnance commune aux parties tierces-saisies la société anonyme SOCIETE18.), la société anonyme SOCIETE3.), l'établissement public SOCIETE19.), la société anonyme SOCIETE20.), la société anonyme SOCIETE7.), la société coopérative SOCIETE8.), la société anonyme SOCIETE9.), l'établissement public SOCIETE10.), la société anonyme SOCIETE11.), la société européenne de droit allemand SOCIETE12.) S.E., la société anonyme SOCIETE13.) S.A., la société anonyme SOCIETE14.) S.A., la société coopérative à forme anonyme SOCIETE15.) et la société anonyme de droit allemand SOCIETE16.),

rejetons les demandes respectives 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 d'PERSONNE1.).