

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-11114
No. 2026TALREFO/00034
du 30 janvier 2026

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 30 janvier 2026, tenue par Nous Philippe WADLÉ, premier juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés et comme juge des saisies en la forme des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assisté du greffier Charles d'HUART.

DANS LA CAUSE

ENTRE

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile auprès de la société à responsabilité limitée SCHIRRER SCHONS TRITSCHLER S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1650 Luxembourg, 6, avenue Guillaume, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg et au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B218773, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Cédric SCHIRRER, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

partie demanderesse comparant par la société à responsabilité limitée SCHIRRER SCHONS TRITSCHLER S.à r.l., représentée par Maître Catherine HUBER, avocat, en remplacement de Maître Cédric SCHIRRER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre du 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 du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 3) l'établissement public BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT, LUXEMBOURG, établi et ayant son siège social à L-1930 Luxembourg, 1, place de Metz, inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B30775, représenté par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 4) la société anonyme SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 5) la société anonyme SOCIETE4.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 6) la société anonyme SOCIETE5.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 7) la société coopérative SOCIETE6.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 8) la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse sub 1) comparant par la société en commandite simple BONN STEICHEN & PARTNERS S.C.S., représentée par Maître Laure-Hélène GAICIO-FIEVEZ, avocat, assistée de Maître Céline CARUCCI, avocat, les deux demeurant à Leudelange,

parties défenderesses sub 2) à 8) défaillantes.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique ordinaire des référés du lundi matin, 19 janvier 2026, Maître Catherine HUBER donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Laure-Hélène GAICIO-FIEVEZ, assistée de Maître Céline CARUCCI, fut entendue en ses moyens et explications.

Les parties défenderesses *sub* 2) à 8) ne comparurent pas à l'audience.

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

O R D O N N A N C E

qui suit:

Rétroactes

Saisie d'une requête du 21 novembre 2025, déposée le 25 novembre 20225 par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE1.)** »), une vice-présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, en remplacement de la présidente dudit tribunal, a par ordonnance du 25 novembre 2025 autorisé la société SOCIETE1.) à saisir-arrêter entre les mains de la société anonyme SOCIETE2.), l'établissement public BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT, LUXEMBOURG, la société anonyme SOCIETE3.), la société anonyme SOCIETE4.), la société anonyme SOCIETE5.), la société coopérative SOCIETE6.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.à r.l. (ci-après ensemble « **les Parties Tierces-Saisies** ») les sommes et effets appartenant à PERSONNE1.) pour avoir sûreté, conservation et obtenir paiement de la somme de 585.000,- euros, à laquelle la créance de la société SOCIETE1.) a été provisoirement évaluée en principal, sous toutes réserves et sans préjudice en particulier des intérêts et frais.

En vertu de cette autorisation présidentielle, la société SOCIETE1.) a par exploit d'huissier de justice du 28 novembre 2025 fait pratiquer saisie-arrêt au préjudice de PERSONNE1.) entre les mains des Parties Tierces-Saisies pour avoir sûreté, conservation et obtenir paiement de la somme précitée.

Cette saisie-arrêt a été dénoncée à PERSONNE1.) par exploit d'huissier de justice du 4 décembre 2025, ce même exploit contenant assignation en condamnation de ce dernier et en validation de la saisie-arrêt pratiquée.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice en date des 29 et 30 décembre 2025, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) et aux Parties Tierces-Saisies à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, « *statuant comme juge des référés et siégeant en matière de saisies, en la forme des référés* », pour voir, principalement, sur le fondement de l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, ordonner la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée le 28 novembre 2025, subsidiairement, sur base de l'article 66 du Nouveau Code de procédure civile, ordonner la rétractation de l'ordonnance présidentielle du 25 novembre 2025 ayant autorisé la société SOCIETE1.) à pratiquer saisie-arrêt, et plus subsidiairement, sur le fondement de l'article 703, alinéa 2 du même code, cantonner les effets de la saisie-arrêt pratiquée au montant d'un euro symbolique, sinon à un montant à arbitrer par le juge des référés, sinon au montant de 585.000,- euros.

Aux termes de son assignation, PERSONNE1.) sollicite en outre la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000,- 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 la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Il demande enfin à voir déclarer l'ordonnance à intervenir commune aux Parties Tierces-Saisies.

Appréciation

Sur la demande en mainlevée de la saisie-arrêt

Il est aujourd'hui admis que le débiteur saisi peut, nonobstant l'instance en validation déjà pendante entre parties, agir sur base des dispositions des articles 932 et suivants du Nouveau Code de procédure civile relatives au référé afin de solliciter la mainlevée de la saisie-arrêt. Cette action, soumise aux règles procédurales du référé, est examinée au regard de sa justification à l'aune des cas d'ouverture des procédures de référé, dont notamment le référé-urgence de l'article 932, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile et le référé-sauvegarde de l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, et doit donc réunir les conditions requises par ces textes.

Le juge des référés est donc compétent à tout stade de la procédure de saisie-arrêt, même quand l'instance en validation est pendante, dès lors qu'il s'agit de prendre une mesure répondant aux conditions prévues par les articles 932, alinéa 1^{er} ou 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, tel que par exemple une mesure s'imposant pour faire cesser une voie de fait.

Lorsqu'il constate une nullité apparente ou manifeste, le juge des référés peut ordonner la mainlevée de la saisie-arrêt. Tel peut être le cas lorsque la saisie-arrêt a été pratiquée

sans titre et sans autorisation présidentielle, ou alors en vertu d'un titre irrégulier ou de toute autre façon contraire aux dispositions impératives du Nouveau Code de procédure civile, par exemple sans assignation en validation ou avec assignation en validité en dehors du délai légal (*Cour d'appel, 16 juin 1998, n° 21210 du rôle ; Thierry HOSCHEIT, La saisie-arrêt de droit commun, Pas. 29, pp. 73-74*).

PERSONNE1.) agit sur le fondement de l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que : « *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 fait valoir que la procédure de saisie-arrêt est entachée d'une irrégularité manifeste, en ce que l'exploit de dénonciation avec assignation au fond du 4 décembre 2025 encourt la nullité pour libellé obscur. Plus particulièrement, il soutient que la société SOCIETE1.) se borne, dans cet acte, à invoquer l'existence d'une créance à son encontre et à solliciter une condamnation, sans toutefois exposer le moindre moyen de droit ou de fait de nature à justifier sa prétention. Une telle carence le priverait de la possibilité d'organiser utilement sa défense. L'exploit de dénonciation serait donc affecté d'une nullité manifeste qui justifierait que le juge des référés ordonne la mainlevée de la saisie-arrêt sur le fondement de l'article 933, alinéa 1^{er} précité.

La société SOCIETE1.) conclut au rejet de la demande en mainlevée en faisant valoir que l'exception du libellé obscur, soulevée par PERSONNE1.), relève du fond de l'affaire et échappe comme telle aux pouvoirs du juge des référés. Elle soutient en outre qu'il ressort des éléments du dossier que PERSONNE1.) a parfaitement saisi l'objet du litige et qu'il est en mesure de préparer utilement sa défense, comme en attesterait notamment l'introduction de la présente procédure. Elle ajoute que PERSONNE1.) était manifestement informé des circonstances ayant conduit à la saisie-arrêt litigieuse, dès lors qu'il a répondu le 5 décembre 2025, soit vingt-quatre heures après la réception de l'exploit de dénonciation, à une mise en demeure lui adressée auparavant. Cette réaction rapide démontrerait qu'il a pleinement compris le fondement et l'objet de la mesure pratiquée. La société SOCIETE1.) donne finalement à considérer que l'exploit de dénonciation était accompagné de sa requête initiale en obtention d'une autorisation de saisir-arrêter. Elle estime que cette annexe a permis à PERSONNE1.) de prendre connaissance des moyens invoqués à l'appui de la créance cause de la saisie-arrêt.

Il y a deux cas d'ouverture distincts à l'action sur base de l'article 933, alinéa 1^{er} précité, à savoir s'il y a lieu de prévenir un dommage imminent et ensuite en cas de trouble manifestement illicite.

Le dommage imminent est la voie de fait dont les circonstances font admettre qu'elle est sur le point de se produire et qu'il faut prévenir par des mesures appropriées. Le

trouble manifestement illicite est la voie de fait qui s'est déjà produite et qu'il s'agit de faire cesser le plus souvent par une mesure de remise en état.

En l'espèce, eu égard à l'argumentaire avancé par PERSONNE1.), il faut se placer dans le deuxième cas de figure, à savoir celui où la voie de fait, à la supposer établie, s'est déjà produite, de sorte qu'il y aurait lieu de la faire cesser.

Le trouble manifestement illicite se définit comme toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit. Le trouble manifestement illicite procède de la méconnaissance d'un droit, d'un titre, ou corrélativement, d'une interdiction les protégeant. Il consiste dans un acte ou une abstention s'inscrivant en méconnaissance de l'ordre juridique établi qu'il faut faire cesser pour être inadmissible en tant que constituant une illicéité grossière (*Cour d'appel, 18 mars 2020, Pas. 39, p. 632 ; Cour d'appel, 16 décembre 2015, Pas. 37, p. 828 ; Cour d'appel, 2 décembre 2015, Pas. 37, p. 811*).

Le caractère manifeste du trouble illicite renvoie à la raison d'être initiale du juge des référés, juge de l'immédiat, de l'évident. Le juge des référés ne disposant pas de temps et son intervention ne supportant pas de retard, le trouble dont il est saisi doit être incontestable. Il suit de la nécessité du caractère manifeste du trouble que le juge des référés n'est plus compétent s'il existe une contestation sérieuse au fond par rapport au trouble illicite (*Cour d'appel, 6 mai 2020, Pas. 41, p. 478*).

En l'occurrence, le tribunal constate que l'irrégularité invoquée par PERSONNE1.) apparaît comme étant sérieusement contestable.

Il est certes exact que l'acte de dénonciation du 4 décembre 2025 ne comporte guère de motivation à l'appui de la demande en condamnation y formulée par la société SOCIETE1.). Ainsi, l'exposé sommaire des moyens, tel que requis par l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, semble, à première vue, faire défaut.

Force est toutefois de constater qu'il résulte de l'acte de dénonciation litigieux (cf. pages 1-2) que la requête initiale déposée le 25 novembre 2020 par la société SOCIETE1.), en vue d'obtenir l'autorisation de pratiquer une saisie-arrêt, s'y trouvait annexée. Cette requête contient un exposé des moyens de fait et de droit invoqués par la société SOCIETE1.) pour justifier l'existence de sa créance (cf. pages 1-3).

La jurisprudence demeure partagée quant à la possibilité pour un demandeur de se référer à des antécédents pour éclairer le sens et la portée d'un acte d'huissier (*Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2^e éd., 2019, n° 366, p. 244-245*).

A cela s'ajoute que l'exception du libellé obscur est soumise aux dispositions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, partant à l'exigence de la preuve d'un grief dans le chef de la personne qui l'invoque.

En l'occurrence, PERSONNE1.) se limite à affirmer qu'il n'a pas été en mesure d'organiser sa défense, sans préciser le moindre préjudice concret qu'il aurait subi du fait de l'irrégularité alléguée.

Dans les conditions ainsi données, la nullité invoquée par PERSONNE1.) ne revêt pas un caractère apparent ou manifeste.

Faute de preuve d'un trouble manifestement illicite, la demande en mainlevée de la saisie-arrêt, fondée sur l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, doit être rejetée.

Sur la demande en rétractation de l'autorisation de saisir-arrêter

PERSONNE1.) agit, à titre subsidiaire, sur la base de l'article 66 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que : « *Lorsque la loi permet ou la nécessité commande qu'une mesure soit ordonnée à l'insu d'une partie, celle-ci dispose d'un recours approprié contre la décision qui lui fait grief* ».

Le président du tribunal saisi sur base de l'article 66 du Nouveau Code de procédure civile d'une demande en rétractation d'une autorisation de saisir-arrêter est appelé à réexaminer, à la lumière d'un débat contradictoire, sa décision d'accorder l'autorisation de saisir-arrêter et à revenir le cas échéant sur sa décision initiale en la rétractant. Dans ce cadre, il lui appartient de vérifier si la créance alléguée à l'appui de la requête paraît certaine en son principe. Sa décision rendue suite au recours exercé sur base de l'article 66 du Nouveau Code de procédure civile devant se substituer à sa décision originaire, il doit tenir compte du détail de la demande telle que présentée originairement. C'est la créance décrite par cette demande, telle que présentée dans la requête en autorisation de saisir-arrêter, qui doit apparaître comme étant suffisamment certaine, et non pas la créance résultant d'une autre présentation de la même demande. L'office du président se réduit donc à vérifier si la requête en autorisation de saisir-arrêter, telle qu'initialement présentée, éclairée à la lumière des contestations du saisi, révélait une créance suffisamment certaine en son principe pour justifier la mesure de saisie.

Il appartient au créancier qui veut faire échec à la demande en rétractation de démontrer que toutes les conditions requises sont réunies pour procéder à une saisie-arrêt et il appartient au débiteur de faire valoir des contestations sérieuses à l'encontre de la créance alléguée, pour que celle-ci perde le caractère requis pour pouvoir servir de base à une saisie-arrêt.

Il n'appartient pas au saisi, demandeur en rétractation, de mettre à néant une quelconque apparence de certitude dont serait affectée la créance, cause de la saisie par suite de l'autorisation initiale, ni de démontrer que le saisissant ne dispose pas de créance suffisamment certaine, mais il appartient au saisissant, demandeur initial en autorisation de saisir-arrêter, de démontrer que sa créance alléguée remplit le caractère de certitude suffisant pour justifier l'octroi de l'autorisation de saisir-arrêter. A défaut par lui de rapporter cette preuve, il doit en subir les conséquences et voir l'autorisation rétractée.

Il n'est pas nécessaire au stade de l'autorisation de la saisie-arrêt que la créance invoquée soit certaine, liquide et exigible ; il suffit que le saisissant puisse se prévaloir à ce stade de la procédure d'une créance paraissant suffisamment certaine en son principe. Le magistrat appelé à accorder l'autorisation, à défaut de pouvoir pour trancher le fond, se contente d'une apparence de certitude atténuée pour délivrer ou non l'autorisation, respectivement pour admettre ou non la contestation (*Cour d'appel, 7 mai 2008, BIJ 3/09, p 8*).

En l'espèce, la société SOCIETE1.) se prévaut d'une créance contractuelle à l'égard de PERSONNE1.), résultant d'une convention de prêt conclue le 14 août 2025 entre ce dernier, en qualité d'emprunteur, et une société de droit maltais dénommée SOCIETE8.) (ci-après « **la société SOCIETE8.)** », en qualité de prêteur. Elle explique qu'aux termes de l'article 9.4 de ladite convention, PERSONNE1.) s'est engagé à lui verser un montant de 500.000,- euros hors TVA en contrepartie des services de coordination qu'elle aurait fournis dans le cadre dudit prêt. Le prêt en question, d'un montant de 20 millions d'euros, ayant été mis à disposition, ainsi qu'il résulterait d'un avis de tirage signé par PERSONNE1.) le 3 septembre 2025, la société SOCIETE1.) indique avoir, sur instruction de ce dernier et conformément aux stipulations du contrat de prêt précité, émis une facture en date du 19 septembre 2025, portant sur le montant convenu de 585.000,- euros TTC (TVA 17%), facture qu'elle a adressée à la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE9.)** », pour laquelle PERSONNE1.) agit en qualité de gérant unique. Or, malgré plusieurs rappels et une mise en demeure adressée le 29 octobre 2025, ce dernier refuserait de procéder au paiement de ladite facture.

À titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) se prévaut de l'existence d'une facture acceptée au sens de l'article 109 du Code de commerce. Elle fait valoir, à cet égard, qu'une facture émise en bonne et due forme aurait été établie sur instruction de PERSONNE1.) à destination de la société SOCIETE9.). Elle soutient que ni cette facture, ni les rappels qui en ont suivi, n'ont fait l'objet d'une contestation. Elle relève, en outre, que le secrétariat de PERSONNE1.) lui avait adressé un courriel en date du 16 octobre 2025, sollicitant de tenir en suspens le règlement de ladite facture, ce qui constituerait, selon elle, une acceptation tacite de la facture litigieuse.

Face aux contestations adverses, la société SOCIETE1.) expose avoir été contactée par PERSONNE1.) alors que celui-ci recherchait de manière urgente un financement dans le cadre d'une opération immobilière. À la demande de ce dernier, elle aurait alors coordonné la mise en relation entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE8.) en vue de la mise en place d'un tel financement. Grâce à son intervention, le contrat de prêt du 14 août 2025 aurait ainsi été conclu entre la société SOCIETE8.) et PERSONNE1.).

La société SOCIETE1.) rappelle que l'article 9.4 du contrat de prêt prévoit expressément une rémunération payable à son profit au titre de frais de coordination. Elle soutient que la créance litigieuse est certaine dès lors qu'elle constitue la contrepartie directe des services effectivement fournis, à savoir la mise en relation de PERSONNE1.) avec la société SOCIETE8.) dans le cadre du financement de 20 millions d'euros destiné à permettre la réalisation du projet immobilier envisagé.

Elle fait encore valoir qu'elle dispose, en tout état de cause, d'une créance à l'égard de PERSONNE1.) non seulement en vertu de l'article 9.4 précité, mais également au regard de la lettre d'intention signée par celui-ci le 11 août 2025, et aux termes de laquelle il s'est engagé de manière ferme et irrévocable à lui payer un montant correspondant à 2,5 % du financement au titre des frais de coordination.

La société SOCIETE1.) insiste sur le fait qu'il résulte clairement de l'article 9.4 que le montant litigieux est dû à partir du moment où le prêt a été mis à disposition de l'emprunteur, condition qui serait remplie en l'espèce. Elle en déduit que sa créance est liquide et exigible, aucune condition supplémentaire n'étant prévue dans le contrat, et notamment aucune condition tenant à la réalisation de l'opération immobilière sous-jacente. Dès lors, les développements de PERSONNE1.) relatifs à l'échec du projet immobilier seraient dénués de pertinence.

Elle ajoute que le dernier alinéa de l'article 9.4 ne saurait trouver à s'appliquer en l'espèce, dès lors que la situation visée par cette stipulation, relative notamment à un refus du vendeur, serait distincte de celle invoquée ici. Cette clause est, selon elle, parfaitement claire et ne nécessite partant aucune interprétation telle que suggérée par la partie adverse.

PERSONNE1.) conteste la créance invoquée par la société SOCIETE1.), tant dans son principe que dans son quantum. Il conteste plus particulièrement la réalité des prestations de coordination facturées par la société SOCIETE1.), en soutenant que celle-ci ne rapporte aucune preuve de l'exécution effective de ces prestations.

Il relève en outre que la société SOCIETE1.) n'est pas partie au contrat de prêt qu'elle invoque au soutien de ses prétentions.

Il fait également valoir que la facture produite par la société SOCIETE1.) n'est pas établie à son nom, mais est adressée à la société SOCIETE9.). Dès lors, la société SOCIETE1.) ne saurait se prévaloir de ce document pour pratiquer une saisie-arrêt sur ses avoirs personnels. Selon lui, cette facture démontre que la société SOCIETE1.) avait conscience que les frais de coordination devaient être supportés par la société concernée et non par lui à titre personnel.

Il explique que le prêt de 20 millions d'euros correspondait à la moitié des fonds nécessaires à l'acquisition et au développement d'un projet immobilier à ALIAS1.). Or, l'acquisition des terrains concernés n'a pu être conclue faute pour un investisseur, PERSONNE2.), d'avoir apporté, via sa société SOCIETE10.) S.à r.l., l'autre moitié des fonds requis. Il soutient qu'aucune faute ne saurait dès lors lui être reprochée dans l'échec du projet, lequel résulterait au contraire du comportement d'un tiers, de sorte qu'aucune responsabilité ne pourrait être retenue à son encontre.

Il fait valoir, en conséquence, que la société SOCIETE1.) ne peut prétendre à aucun paiement dès lors que la vente des terrains n'a jamais été conclue, que le projet immobilier a été définitivement abandonné et que les fonds prêtés ont été intégralement remboursés. Il se réfère à cet égard au dernier alinéa de l'article 9.4 du contrat de prêt du 14 août 2025, dont il résulterait que le paiement des frais de coordination n'est dû qu'en cas de réalisation du projet, c'est-à-dire en cas d'acquisition effective des terrains. Selon lui, l'esprit de cette stipulation implique que la rémunération invoquée n'est exigible que dans l'hypothèse où l'opération immobilière aurait abouti, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

PERSONNE1.) conteste également l'application de la théorie de la facture acceptée. Il relève, d'une part, avoir expressément contesté la facture litigieuse par courrier en date du 4 décembre 2025 et rappelle, d'autre part, que ladite facture est adressée à la société SOCIETE9.), de sorte qu'elle ne saurait en tout état de cause valoir facture acceptée à son égard personnel.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, PERSONNE1.) conclut que la créance alléguée ne remplit pas les conditions légales requises pour justifier la délivrance d'une autorisation de saisir-arrêter.

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1134 du Code civil, « *[l]es conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites* ».

En l'espèce, il existe un contrat de prêt signé en date du 14 août 2025 par PERSONNE1.), en qualité d'emprunteur d'une part, et la société SOCIETE8.), en qualité de prêteur d'autre part.

L'article 9.4 de ce contrat prévoit ce qui suit :

« En contrepartie des services de coordination fournis dans le cadre du Prêt par les sociétés intervenantes et pour autant que le Prêt ait été mis à la disposition de l’Emprunteur conformément aux termes du Contrat, l’Emprunteur s’engage à régler un montant équivalent à cinq pour cent (5%) du montant total du Financement, au plus tard le 30 septembre 2025, à titre de Frais de Coordination, tels que définis ci-dessous. A ce titre, l’Emprunteur payera aux Coordinateurs, tels que définis ci-dessous :

- un montant de EUR 500.000,00 (cinq cent mille euros) équivalent à 2,5% du montant principal du Prêt sera versé à la société SOCIETE1.) [...] sur présentation d’une facture, à la Date de Signature [...];*
- [...]*

Les Parties conviennent qu’en cas de refus du vendeur de la Propriété de signer l’Acte Authentique, pour autant que les fonds du Prêt mis à disposition par le Prêteur sur le Compte Bancaire ont été retournés intégralement au Prêteur, les Frais de Coordination ne seront pas dus ».

Il est établi en cause que le montant du prêt, fixé à 20 millions d’euros (cf. article 2.1 du contrat de prêt), a été mis à disposition de PERSONNE1.) moyennant un virement effectué le 10 septembre 2025 par la société SOCIETE8.) sur le compte bancaire du notaire Josiane PAULY, conformément aux termes d’un avis de tirage signé le 3 septembre 2025 par PERSONNE1.).

La condition de mise à disposition du prêt, telle que prévue à l’alinéa 1^{er} de l’article 9.4 précité, se trouve partant remplie.

Il résulte ensuite des éléments du dossier soumis que la société SOCIETE1.) a émis, en date du 19 septembre 2025, une facture au titre des frais de coordination pour un montant de 500.000.- euros hors TVA, soit 585.000.- euros TTC (TVA 17%), qu’elle a adressée à :

*« For the attention of Mr. PERSONNE1.)
SOCIETE9.) Sàrl
L-ADRESSE8.)
Luxembourg ».*

Il est à noter que cette facture a été établie conformément aux instructions transmises par le secrétariat de PERSONNE1.) suivant courriel du même jour (19 septembre 2025).

Il convient également de relever qu’il est constant en cause que le projet immobilier sous-jacent au contrat de prêt n’a pas pu se concrétiser en raison de la défaillance d’un

tiers, à savoir un autre investisseur, qui n'aurait pas mobilisé les fonds qu'il s'était engagé à apporter. La situation visée au dernier alinéa de l'article 9.4 précité, à savoir le refus du vendeur de céder les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération immobilière, n'est dès lors pas donnée.

Au vu des éléments ci-avant exposés, le tribunal considère que la société SOCIETE1.) justifie d'un principe de créance certain à l'égard de PERSONNE1.).

Il n'y a dès lors pas lieu à rétractation de l'autorisation de saisir-arrêter, celle-ci ayant été délivrée à bon droit en présence d'une créance certaine en son principe.

Sur la demande en cantonnement

PERSONNE1.) agit, en ordre plus subsidiaire, sur le fondement de l'article 703, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel la partie saisie-arrêtée peut, en tout état de cause et quel que soit l'état de l'affaire, se pourvoir en référé afin d'obtenir l'autorisation de toucher du tiers-saisi, nonobstant l'opposition, à la condition de verser à la caisse des dépôts et consignations, ou aux mains d'un tiers commis à cet effet, somme suffisante, arbitrée par le juge des référés, pour répondre éventuellement des causes de la saisie-arrêt, dans le cas où le saisi se reconnaîtrait ou serait jugé débiteur.

L'article 703 du Nouveau Code de procédure civile 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.

PERSONNE1.) demande à voir limiter les effets de la saisie-arrêt à un euro symbolique, sinon à un montant à arbitrer par le juge des référés, sinon au montant de 585.000,- euros.

La société SOCIETE1.) conclut au rejet de la demande de cantonnement en ce qu'elle tend à limiter les effets de la saisie-arrêt à la somme symbolique d'un euro. Elle estime qu'un cantonnement à un montant aussi dérisoire équivaudrait à une mainlevée de la saisie-arrêt, ce qui ne serait pas admis par la jurisprudence. Elle ne s'oppose pas à voir limiter les effets de la saisie-arrêt à la somme de 700.000,- euros, correspondant au montant de sa créance due en application du contrat de prêt du 14 août 2025, augmenté des intérêts de retard légaux.

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*).

Au vu des éléments lui soumis, et compte tenu notamment du calcul des intérêts de retard tel qu'il ressort du tableau produit par la société SOCIETE1.), non autrement contesté, et de la durée prévisible du litige au fond opposant la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.), la présente juridiction décide de cantonner les effets de la saisie-arrêt litigieuse au montant proposé de 700.000,- euros.

Dans le dispositif de son assignation, PERSONNE1.) demande à voir désigner la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après « **la société SOCIETE2.)** ») et la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE7.)** ») en tant que tiers détenteurs pour les besoins du cantonnement.

En l'absence de contestation, il convient partant de cantonner la saisie-arrêt entre les mains la société SOCIETE2.) et/ou la société SOCIETE7.), et de dire que PERSONNE1.) pourra librement disposer de ses avoirs à condition de consigner le montant 700.000,- euros auprès desdites sociétés.

Sur les demandes accessoires

Aux termes de son assignation, PERSONNE1.) réclame l'allocation, à charge de la société SOCIETE1.), d'une indemnité de 5.000,- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'audience publique du 19 janvier 2026, la société SOCIETE1.) a requis la condamnation reconventionnelle de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000,- 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.

Les Parties Tierces-Saisies, bien que valablement assignées en déclaration d'ordonnance commune, n'ont pas comparu à l'audience.

L'assignation des 29 et 30 décembre 2025 ayant été signifiée à personne à la société anonyme SOCIETE2.), l'établissement public BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT, LUXEMBOURG, la société anonyme SOCIETE3.), la société anonyme SOCIETE4.), la société anonyme SOCIETE5.) et la société coopérative SOCIETE6.), pour avoir été réceptionnée par une personne qui a accepté la copie de l'acte et qui a déclaré être habilitée à la recevoir, il y a lieu de statuer par une ordonnance réputée contradictoire à leur égard, conformément aux dispositions de l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE7.) n'ayant pas été touchée 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 son égard.

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 comme juge des référés et comme juge des saisies en la forme des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à

Luxembourg, statuant par défaut à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.à r.l., et contradictoirement à l'égard des autres parties en cause,

recevons les demandes en la forme ;

Nous déclarons compétent pour en connaître ;

rejetons la demande en mainlevée de la saisie-arrêt ;

rejetons la demande en rétractation de l'autorisation de saisir-arrêter ;

déclarons la demande en cantonnement recevable et fondée ;

partant,

disons que les effets de la saisie-arrêt pratiquée suivant exploit d'huissier de justice du 28 novembre 2025 sont limités au montant de 700.000,- euros ;

ordonnons à PERSONNE1.) de consigner le montant de 700.000,- euros sur un compte auprès de la société anonyme SOCIETE2.) et/ou auprès de la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.à r.l. ;

disons que ce montant restera bloqué et saisi entre les mains de la société anonyme SOCIETE2.) et/ou la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.à r.l. jusqu'à ce qu'une décision définitive soit intervenue au fond ou que les parties au litige, d'un commun accord, en décident autrement ;

déchargeons pour le surplus la société anonyme SOCIETE2.), l'établissement public BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT, LUXEMBOURG, la société anonyme SOCIETE3.), la société anonyme SOCIETE4.), la société anonyme SOCIETE5.), la société coopérative SOCIETE6.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.à r.l. des effets de la saisie-arrêt ;

déboutons PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ;

déclarons la présente ordonnance commune à la société anonyme SOCIETE2.), l'établissement public BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT, LUXEMBOURG, la société anonyme SOCIETE3.), la société anonyme SOCIETE4.), la société anonyme SOCIETE5.), la société coopérative SOCIETE6.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.à r.l. ;

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 PERSONNE1.).