

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-08336

No. 2025TALREFO/00649

du 12 décembre 2025

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 12 décembre 2025, tenue par Nous Katia FABECK, 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

- 1) PERSONNE1.), épouse ALIAS1.), demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître François DELVAUX, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties demanderesses comparant par Maître Burak KIRAZ, avocat, en remplacement de Maître François DELVAUX, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) la société anonyme SOCIETE1.) SA, 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 2) PERSONNE3.), notaire de résidence à Luxembourg, établi professionnellement à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse sub 1) comparant par la société SCHILTZ & SCHILTZ SA représentée par Maître Franz SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse sub 2) comparant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat,
demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du lundi après-midi, 1^{er} décembre 2025, Maître Burak KIRAZ donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Franz SCHILTZ et Maître Claude SCHMARTZ furent entendus en leurs 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:

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 25 août 2025, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) (ci-après « **les Demandeurs** » ou « **les époux GROUPE1.)** ») ont fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « **la ALIAS2.)** ») et au notaire PERSONNE3.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière de référé aux fins de voir, sur base des articles 855 et suivants du Nouveau Code de procédure civile, et plus particulièrement de l'article 879 alinéa 9 du même code :

- constater que la procédure de mise en vente forcée par voie parée de la maison sise à L-ADRESSE1.), fixée au 1^{er} octobre 2025, est entachée d'une nullité de fond ;
- partant, ordonner l'annulation pure et simple de la vente par voie parée de la maison sise à L-ADRESSE1.), fixée au 1^{er} octobre 2025 ;
- subsidiairement, ordonner la suspension de la vente par voie parée de ladite maison fixée au 1^{er} octobre 2025 ;
- plus subsidiairement, ordonner le report de la vente par voie parée de ladite maison fixée au 1^{er} octobre 2025 ;
- partant, accorder un délai raisonnable aux époux GROUPE1.) pour finaliser la vente de gré à gré de ladite maison;
- constater que les époux GROUPE1.) ont entrepris des démarches sérieuses quant à la vente de ladite maison ; et
- déclarer l'ordonnance à intervenir commune au notaire PERSONNE3.).

Les Demandeurs sollicitent encore l'exécution provisoire sur minute de l'ordonnance à intervenir ainsi que la condamnation de la ALIAS2.) aux frais et dépens de l'instance.

Moyens des parties

A l'appui de leur demande, les époux GROUPE1.) font valoir :

- avoir chacun contracté chacun un prêt auprès de la ALIAS2.) afin de financer la construction d'un immeuble résidentiel sis à L-ADRESSE4.), par la société anonyme SOCIETE2.) SA, dont ils sont tous les deux administrateurs et les seuls actionnaires ;
- qu'ils ont hypothéqué leur maison d'habitation sise à L-ADRESSE5.) en garantie du prêt ;
- qu'en raison de l'apparition d'importants désordres et inachèvements au niveau de la construction du prêt immeuble, les Demandeurs ont saisi les juridictions compétentes pour déterminer les responsabilités des corps de métier intervenants ;
- qu'une ligne de crédit à hauteur de 1.003.004,85.-€ est actuellement ouverte à la ALIAS2.) ;
- que les Demandeurs n'ont d'autre choix que de vendre leur maison d'habitation sise à ADRESSE5.) ;
- qu'ils ont sollicité un délai auprès de la ALIAS2.) afin de procéder à la vente de ce bien dans les meilleures conditions financières possibles ;
- que la ALIAS2.) a notifié sa volonté de poursuivre une procédure de vente publique de leur maison ;
- qu'à ce titre, la ALIAS2.) a mandaté le notaire PERSONNE3.) de la vente publique par voie parée de ladite maison ;
- que la vente publique est fixée au mercredi 1^{er} octobre 2025, à la SOCIETE3.), sise à ADRESSE6.) ;
- que toutefois, par courrier recommandé du 5 août 2025, le notaire PERSONNE3.) a informé les Demandeurs de la vente forcée par voie parée, à la requête de la ALIAS2.), «*de la maison d'habitation vous appartenant, sise à ADRESSE7.)* » ;
- que la procédure de mise en vente forcée est donc entachée d'une nullité de fond, puisque les Demandeurs ne sont pas propriétaires de la maison sise à ADRESSE7.), dont la vente publique est annoncée, mais qu'ils sont, au contraire propriétaires, de la maison sise à ADRESSE8.) ;
- que de ce chef, la vente publique du 1^{er} octobre 2025 doit être annulée ;
- que les Demandeurs ont sollicité le report de la date de cette vente publique de quelques semaines, pour leur permettre de vendre de gré à gré leur maison afin d'obtenir un prix convenable ;
- que la ALIAS2.) ne s'est pas opposée à une vente de gré à gré à condition que celle-ci intervienne avant le 1 octobre 2025 ;
- que la ALIAS2.) a rejeté la demande tendant à l'octroi d'un délai supplémentaire en vue de céder le bien dans des conditions adéquates et à sa juste valeur ;

- qu'en accordant ce délai, les Demandeurs disposeraient de fonds suffisants pour solder le crédit auprès de la ALIAS2.) ; et
- qu'ils ont reçu le 23 septembre 2025 une offre chiffrée à 1.700.000.- euros et que le compromis de vente sera signé dans les tous prochains jours.

A l'audience des plaidoiries du 1^{er} décembre 2025, la ALIAS2.) conclut au rejet de l'ensemble des demandes adverses, en ce que les contestations adverses ne sont pas sérieuses et ne rentrent pas dans les prévisions de l'article 879 alinéa 9 du Nouveau Code de procédure civile.

Expliquant que la contestation au sens du prédit article ne peut porter que sur les clauses et conditions de la vente ou sur la manière dont il sera procédé à la vente, l'argument des Demandeurs tenant à se voir allouer davantage de temps pour procéder à la vente de gré à gré de leur maison ne constitue pas une contestation au sens de l'article 879 alinéa 9 du Nouveau Code de procédure civile.

Concernant l'argument relatif à l'erreur portant sur le numéro de la maison (19 au lieu de 21), il s'agirait d'une erreur purement matérielle contenue dans un courrier informatif du notaire PERSONNE3.) du 5 août 2025 aux seuls Demandeurs, erreur ne portant pas à conséquence, dans la mesure où le commandement à toutes fins du 7 avril 2025, le cahier des charges du 18 août 2025 et l'acte de signification et de sommation de prendre connaissance du cahier des charges et d'assister à la vente publique indiquent tous le numéro de maison correct (21).

La ALIAS2.) estime que la procédure de vente publique par voie parée a été régulièrement suivie par le notaire PERSONNE3.) et que l'assignation adverse serait un moyen dilatoire pour gagner du temps.

En tout état de cause, et même à supposer qu'aucune des bases légales invoquées ne trouvent application, la ALIAS2.) sollicite à voir ordonner la continuation des opérations de vente par voie parée de la maison d'habitation des Demandeurs.

Enfin, la ALIAS2.) réclame une indemnité de procédure de 2.000.- euros à l'égard des Demandeurs.

Le **notaire PERSONNE3.)** conclut à l'inapplicabilité de l'article 855 du Nouveau Code de procédure civile pour s'appliquer uniquement à la saisie immobilière « *ordinaire* » et non à la vente publique par voie parée régie par l'article 879 du même code.

Le notaire PERSONNE3.) conclut également à l'inapplicabilité de l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile pour diverses raisons.

Principalement, il se prévaut de ce que les Demandeurs ont signifié leur assignation le 25 septembre 2025, soit préalablement à leur contestation relative au numéro de maison adressée au notaire le 30 septembre 2025, de sorte que cette inversion chronologique des faits n'a pas permis au notaire de renvoyer les Demandeurs en référé après avoir dressé un procès-verbal de contestations. Faute pour le notaire d'avoir pu, le cas

échéant, dresser un procès-verbal de contestations et renvoyer les parties à saisir le Président du Tribunal d'arrondissement, la saisine de ce dernier serait prématurée et partant irrecevable entraînant le rejet des demandes adverses.

Subsidiairement, à supposer la saisine du Président du Tribunal d'arrondissement néanmoins valable, les contestations des Demandeurs portant sur leurs démarches relatives à la vente de gré à gré de leur maison d'habitation faisant l'objet de la vente publique par voie parée ne constitueraient pas des contestations relevant de l'article 879 alinéa 9 du Nouveau Code de procédure civile et sont à rejeter. Il en irait de même de leurs contestations portant sur le numéro de maison en ce que la coquille portant sur le numéro de la maison a seulement été commise par le notaire dans un courrier purement informatif du 5 août 2025 adressé aux Demandeurs, au demeurant non prévu dans la procédure de vente publique par voie parée. Le notaire PERSONNE3.) précise à ce sujet qu'en vertu l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile, seules les contestations ayant trait aux clauses et conditions de la vente ou à la manière dont il sera procédé à l'adjudication permettraient de surseoir aux opérations de la vente forcée, et que les contestations des époux GROUPE1.) ne rentreraient dans aucune de ces catégories, de sorte qu'elles devraient être rejetées.

En cas de rejet des demandes adverses, le notaire PERSONNE3.) demande à voir ordonner la continuation des opérations de vente par voie parée de la maison d'habitation des Demandeurs.

Il sollicite à son tour une indemnité de procédure de 1.750.- euros à l'égard des Demandeurs sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

En réplique aux développements adverses, **les Demandeurs** maintiennent leurs demandes et sollicitent le rejet des demandes adverses au motif que les refixations de l'affaire aux audiences des 27 octobre 2025 et 10 novembre 2025 étaient exclusivement dues à des raisons d'agenda du tribunal, lesdits audiences n'ayant plus été utiles.

Appréciation

▪ Quant à la base légale de l'article 855 du Nouveau Code de procédure civile

Suivant l'article 855 du Nouveau Code de procédure civile, « *Toute demande incidente à une poursuite de saisie immobilière sera formée par un simple acte d'avoué, contenant les moyens et conclusions. Cette demande sera formée contre toute partie n'ayant pas d'avocat en cause, par exploit d'ajournement à huit jours, sans augmentation de délai à raison des distances, si ce n'est dans le cas de l'article 862. Ces demandes sont instruites et jugées comme affaire civile. Tout jugement qui interviendra ne pourra être rendu que sur les conclusions du ministère public.* »

Il est constant en cause que la présente affaire s'inscrit dans le cadre d'une vente publique par voie parée et non d'une saisie immobilière, de sorte que cet article ne trouve pas à s'appliquer.

Il s'ensuit que le juge des référés est incompétent pour connaître des demandes sur base de l'article 855 du Nouveau Code de procédure civile.

▪ **Quant à la base légale de l'article 879 alinéa 9 du Nouveau Code de procédure civile**

L'article 879 alinéa 9 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que : « *S'il y a contestation le notaire surseoir à toutes opérations et renverra les parties en référé devant le président, qui prononcera sans opposition, ni appel, et qui, le cas échéance, fixera de nouveau la vente* ».

Le juge des référés n'est appelé à statuer, sur le renvoi du notaire, que sur les contestations qui ont pour objet, soit les clauses et conditions de la vente, soit la manière dont il sera procédé à l'adjudication ; comme il ne statue qu'au provisoire, les parties peuvent se pourvoir au principal devant le tribunal (*Cour d'appel (référé), 3 février 1986, Pas. 26, p. 376 ; G. BELTJENS, Encyclopédie de droit civil belge, tome II, n° 6bis ; Répertoire Pratique de droit belge, Saisie immobilière, n° 1098*).

Les contestations, qui n'ont trait ni aux clauses et conditions de la vente, ni à l'adjudication, ne relèvent pas de la compétence qui est donnée au président du tribunal d'arrondissement sur base de l'article 879 alinéa 9 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ailleurs, l'article 879 alinéa 9 précité prévoit que le renvoi des parties en référé devant le président doit résulter d'un procès-verbal dressé par le notaire constatant la contestation et la surséance aux opérations. En l'absence de saisine régulière, l'assignation est à déclarer irrecevable pour défaut de préalable légal.

Pour des raisons de logique juridique, il y a d'abord lieu d'analyser si les contestations soulevées relèvent de l'article 879 alinéa 9 du Nouveau Code de procédure civile et ensuite seulement, à supposer la compétence donnée, d'analyser le moyen d'irrecevabilité tenant à l'absence de saisine sur base d'un procès-verbal de contestations dressé par le notaire.

En l'occurrence, les contestations avancées par les époux GROUPE1.) et consistant dans leurs démarches visant à vendre de gré à gré la maison litigieuse et sollicitant du temps pour y parvenir n'ont trait ni aux clauses et conditions de la vente, ni à l'adjudication, et ne relèvent partant pas de la compétence qui est donnée au président du tribunal d'arrondissement sur base de l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile.

Il en va de même de leurs contestations quant à l'indication erronée du numéro de leur maison d'habitation, dans un courrier du 5 août 2025 adressé par le notaire aux seuls Demandeurs, en ce qu'il s'agit d'une erreur purement matérielle ne portant pas à conséquence, dès lors que l'indication correcte du numéro de maison figure dans le commandement à toutes fins du 7 avril 2025, le cahier des charges du 18 août 2025 et l'acte de signification et de sommation de prendre connaissance du cahier des charges et d'assister à la vente publique.

Le juge saisi est dès lors incompetent pour connaître des contestations soulevées.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu d'ordonner la continuation des opérations de la vente par voie parée du bien immobilier appartenant en indivision aux époux GROUPE1.) et plus amplement spécifié au dispositif de la présente ordonnance.

▪ **Quant aux indemnités de procédure**

La ALIAS2.) et le notaire PERSONNE3.) sollicite chacun une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Il y a lieu de faire droit aux demandes respectives sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et de condamner les époux GROUPE1.) de payer tant à la ALIAS2.) qu'au notaire PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 800.- euros.

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

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

Nous déclarons incompetente pour connaître des contestations formulées par PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) sur base des articles 855 et 879 alinéa 9 du Nouveau Code de procédure civile pour s'opposer à la vente par voie parée fixée par le notaire PERSONNE3.) ;

ordonnons la continuation des opérations de la vente par voie parée de la maison d'habitation appartenant en indivision à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), sise à L-ADRESSE5.) et inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, ancienne

commune de ADRESSE9.), section ALIAS3.), sous le numéro NUMERO2.), lieu-dit : « ADRESSE10.) », place (occupée), bâtiment à habitation, bâtiment autre, garage, contenant 2 ares 19 centiares ;

condamnons PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 800.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamnons PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer au notaire PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 800.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

déclarons la présente ordonnance commune au notaire PERSONNE3.) ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;

condamnons PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais de l'instance.