Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 58/2025

Numéro TAD-2025-01098 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 23 septembre 2025 à 14.15 heures au Palais de Justice à Diekirch, où étaient présentes

Silvia MAGALHAES ALVES, premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal,

Suzette KALBUSCH, greffier assumé,

dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.), sans état connu, né le DATE1.), demeurant à B-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par **Maître Gérard A. TURPEL**, avocat à la Cour, demeurant à ADRESSE2.),

ET

Maître PERSONNE2.), notaire, de résidence à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse, ne comparant pas.

FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, du 4 septembre 2025, PERSONNE1.) a fait donner assignation à Maître PERSONNE2.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de

Diekirch, siégeant comme juge des référés, au Palais de justice à Diekirch, à l'audience publique de vacation des référés du jeudi, 11 septembre 2025, à neuf heures, aux fins spécifiées ci-après.

A cette audience, l'affaire a été utilement retenue.

Maître Elsa WOMITSO-MAWULAWOE, avocat, demeurant à ADRESSE2.), en remplacement de Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à ADRESSE2.), mandataire de PERSONNE1.), a donné lecture de l'assignation et a été entendue en ses explications.

Maître PERSONNE2.) ne s'est pas présentée, ni fait représenter à l'audience.

Sur ce, le juge des référés prit l'affaire en délibéré et fixa jour pour le prononcé à l'audience publique des référés du mardi, 23 septembre 2025, à laquelle fut rendue l'

ORDONNANCE

qui suit :

Faits constants

PERSONNE1.) et son frère PERSONNE3.) se trouvaient en indivision par rapport à un grand nombre de biens immobiliers, ce, d'une part, suite au décès de leur père PERSONNE4.), décédé le DATE2.) à ADRESSE2.), et d'autre part, suite à la clôture de la liquidation de la société SOCIETE1.) S.A. en date du 31 mars 2025.

Suivant acte de partage et de sortie d'indivision passé en date du 30 juin 2025 par devant Maître PERSONNE2.), notaire de résidence à Rambrouch, les frères READING ont procédé à la liquidation et au partage de l'indivision immobilière ayant existé entre eux. Les immeubles attribués à PERSONNE3.) dans le cadre dudit partage étant de valeur supérieure à ceux attribués à PERSONNE1.), il a été convenu que PERSONNE3.) paiera une soulte de 1.400.000.- euros à son frère PERSONNE1.).

Un montant de 900.000.- euros a été réglé par PERSONNE3.) sur le compte bancaire de Maître PERSONNE2.) au jour de la signature de l'acte. Pour le solde de 500.000.- euros, l'acte notarié prévoit que « *Monsieur PERSONNE3.) s'engage à verser sur le compte bancaire de Monsieur PERSONNE1.) la somme de deux mille euros (2.000,00-€) chaque mois au minimum (un montant supérieur pourra être versé si Monsieur PERSONNE3.) en a la capacité financière). Le montant de cinq cent mille euros (500.000,00-€) devra être versé à Monsieur PERSONNE1.) dans un délai de maximum cinq (5) ans à dater du présent acte sous déduction des mensualités déjà payées.* »

Avant la signature de l'acte de partage, PERSONNE3.) avait fait parvenir à Maître PERSONNE2.) un document intitulé « *Décompte final de succession* » reprenant différentes dettes qu'il estime être à charge de son frère. Dans ledit document, PERSONNE3.) indique que « *Le total des dettes*

de Monsieur PERSONNE1.) s'élève à 15.233,40 € envers la société (SOCIETE2.)) *et à 50.413,32 € envers Monsieur PERSONNE3.) à titre privé, soit un montant global de 65.646,72 €* ».

Maître PERSONNE2.) a tenu compte des revendications de PERSONNE3.) dans le cadre de l'établissement de son décompte qui se présente comme suit :

Acompte Soulte :	*900.000,00 €*
Remboursement PERSONNE4.) (1/2) :	*+ 1.205,49 €*
TOTAL :	***901.205,49 €***
Sous déduction :	
- *2 factures Me Pierret pour la liquidation de SOCIETE1.) SA (factures 1407 et 1311) (1/2) :*	*- 1.035,57 €*
- *Montant dû à SOCIETE2.) (décompte en annexe) :*	*- 15.233,40 €*
- *Montant dû à PERSONNE3.) (décompte en annexe) :*	*- 50.413,22 €*
- *Facture du 1/3/2023 Ets SOCIETE3.) SA (1/2) :*	*-187,42 €*
A RECEVOIR :	***834.335,88 €***

Seul un montant de 834.335,88 euros a ainsi été continué par Maître PERSONNE2.) à PERSONNE1.).

Par courrier recommandé de son mandataire du 26 août 2025, PERSONNE1.) a sommé Maître PERSONNE2.) de lui régler pour le 31 août 2025 au plus tard le solde de 66.869,61 euros qui, selon lui, serait retenu de manière parfaitement abusive par la notaire.

Aucune suite n'a été réservée par la notaire à ladite sommation.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 4 septembre 2025, PERSONNE1.) a fait donner assignation à Maître PERSONNE2.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, aux fins de la voir condamner, sur base de l'article 933 alinéa 1er, sinon 933 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, à lui payer la somme de 65.646,62 euros dans les trois jours de la signification de l'ordonnance à intervenir, sinon de lui continuer cette même somme endéans le même délai, sous peine d'une astreinte non-comminatoire de 2.000.- euros par jour de retard. Il sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de la partie assignée aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître TURPEL.

Au soutien de sa demande, PERSONNE1.) conteste tout d'abord être redevable des montants indiqués par PERSONNE3.) dans son document intitulé « *Décompte final de succession* ». Les créances invoquées par PERSONNE3.) ne seraient ni certaines, ni liquides, ni exigibles.

PERSONNE1.) fait ensuite valoir que ce serait à tort que Maître PERSONNE2.) aurait accepté de retenir les créances invoquées par PERSONNE3.) sur base d'un simple courrier. L'opposition de PERSONNE3.) ne revêtirait pas la forme d'un exploit d'huissier de justice de sorte que ce serait en l'absence de toute base légale que Maître PERSONNE2.) retiendrait les fonds. PERSONNE1.) se réfère à un arrêt rendu par la Cour d'appel en date du 29 novembre 2017 aux termes duquel il aurait été retenu « *qu'une simple lettre ne* (vaut) *pas preuve* (de l'existence) *d'une créance certaine, liquide et exigible* » et qu'« *en l'absence de mesure conservatoire ou de saisie-arrêt entre (*les) *mains* (du notaire, ce dernier n'est) *pas en droit de retenir une partie du prix* », mais a « *l'obligation de continuer la totalité des fonds aux vendeurs* ».

La façon de faire de Maître PERSONNE2.) constituerait par conséquent une voie de fait puisque la notaire priverait PERSONNE1.), sans la moindre base légale, des fonds qui lui reviennent de droit.

Il y aurait partant lieu à contrainte judiciaire.

Aux termes de son assignation, PERSONNE1.) accepte que les montants de 1.035,57 et 187,42 euros, repris dans le décompte établi par Maître PERSONNE2.), soient déduits du montant devant lui revenir, de sorte qu'il demande la condamnation de Maître PERSONNE2.) à lui régler la somme de (66.869,61 – 1.035,57 – 187,42 =) 65.646,62 euros.

Bien que dûment assignée suivant exploit d'huissier de justice du 4 septembre 2025, Maître PERSONNE2.) ne s'est pas présentée, ni fait représenter à l'audience du 11 septembre 2025.

L'assignation du 4 septembre 2025 ne lui ayant pas été signifiée à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son encontre, conformément à l'article 79 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation de la demande

PERSONNE1.) base sa demande principalement sur l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile aux termes duquel le juge des référés peut toujours prescrire 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.

L'intervention du juge sur base du référé sauvegarde prévu par l'article 933 précité exige la constatation par celui-ci d'une voie de fait, c'est-à-dire une atteinte manifestement illicite et intolérable à un droit certain et évident d'autrui par l'accomplissement par son auteur d'actes matériels aux fins d'usurper un droit qu'il n'a pas ou pour se rendre justice à soi-même.

La jurisprudence définit la notion de « *trouble manifestement illicite* » comme étant toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue

une violation évidente d'une règle de droit. Il procède donc de la méconnaissance d'un droit, d'un titre, ou corrélativement, d'une interdiction les protégeant. L'illicéité se comprend comme la méconnaissance d'une norme juridique obligatoire, que son origine soit délictuelle ou contractuelle, législative ou réglementaire, de nature civile ou pénale.

Pour qu'il y ait voie de fait au sens de l'article 933 du Nouveau Code de procédure civile il faut donc l'existence d'une attaque, d'une entreprise délibérée par laquelle l'auteur porte atteinte aux droits d'autrui pour s'arroger un droit qu'il sait ne pas avoir ou pour se procurer un droit qu'il croit avoir et qu'en réalité il n'a pas. A partir du moment où la voie de fait imminente ou consommée est caractérisée, il importe peu qu'elle soit le résultat d'une action positive ou d'une abstention. Ce qui importe, c'est le constat d'une atteinte manifestement illicite et intolérable à un droit certain et évident d'autrui et qu'il y soit mis fin dans l'intérêt de la victime, sans égard au mode de réalisation de cette atteinte.

En l'espèce, il est constant en cause, pour résulter de l'acte notarié de partage et de sortie de l'indivision du 30 juin 2025 que PERSONNE3.) a payé la première tranche de la soulte redue à son frère PERSONNE1.), à savoir la somme de 900.000.- euros, sur un compte bancaire de Maître PERSONNE2.). Ce montant revient incontestablement à PERSONNE1.), puisqu'il est le seul bénéficiaire de la soulte stipulée dans l'acte notarié précité. PERSONNE1.) jouit donc d'un droit certain et évident sur le montant en question.

A défaut pour Maître PERSONNE2.) d'avoir comparu à l'audience, il n'a pas été contesté et il est partant établi que seul un montant de 834.335,88 euros a été continué jusqu'à présent à PERSONNE1.), de sorte que Maître PERSONNE2.) détient encore la somme de (901.205,49 – 834.335,88 =) 66.869,61 euros sur la soulte revenant à PERSONNE1.).

Il résulte des explications fournies par PERSONNE1.) à l'audience que Maître PERSONNE2.) retient cette somme sur base d'un décompte unilatéral qui lui a été transmis par PERSONNE3.) et dans lequel ce dernier prétend être créancier de certaines sommes.

Il arrive qu'un notaire qui détient un prix de vente (respectivement une soulte comme en l'occurrence), reçoive défense de s'en dessaisir. En pratique, on utilise le terme d'opposition qui est cependant imprécis. En dehors des procédures expéditives particulières (telle l'opposition du syndic de copropriété), l'opposition désigne la signification au tiers, qui est l'étape préliminaire d'une mesure conservatoire, telle la procédure de saisie-arrêt, et se fait donc par exploit d'huissier.

La saisie a pour effet de rendre les fonds indisponibles. Le notaire ne peut en disposer, sauf à ce que le règlement effectué soit déclaré inopposable au créancier. La saisie peut même être pratiquée avant la perception du prix de vente. Le créancier qui dispose d'un titre peut bloquer les fonds de son débiteur entre les mains d'un tiers en procédant à la saisie-arrêt prévue à l'article 693 du Nouveau Code de procédure civile. En application de l'article 694 du même code, le créancier qui ne dispose pas d'un titre peut soumettre la créance qu'il affirme avoir à l'égard de son débiteur à l'appréciation du président du tribunal d'arrondissement, qui vérifie la créance affirmée et qui peut autoriser la saisie-arrêt du chef de cette créance vérifiée.

En l'espèce, aucune procédure de saisie-arrêt n'a été entamée par PERSONNE3.) qui se prétend créancier de PERSONNE1.), mais seul un décompte unilatéral a été remis au notaire par PERSONNE3.). A défaut pour PERSONNE3.) de disposer d'une décision de justice consacrant les créances alléguées, ses revendications invoquées pour justifier la mesure de blocage des fonds issus des opérations de partage, constituent de simples affirmations de créance.

Le courrier ou l'acte d'un indivisaire qui fait état de créances personnelles à l'égard d'un autre indivisaire de la masse à partager ou d'un autre propriétaire indivis d'un bien vendu, et qui s'oppose à la remise des avoirs de son prétendu débiteur, constituent l'affirmation d'une créance. Or, la loi ne confère pas à un simple courrier le caractère et les effets d'une mesure conservatoire, qui obligerait le tiers détenteur (en l'espèce le notaire) à les conserver au profit d'un créancier et lui interdirait de les remettre au titulaire des avoirs. Le notaire ne peut dès lors bloquer les fonds si l'opposition est effectuée par simple lettre (voir TAL 10 juillet 2015, jugement civil no. 185/2015 (Xième chambre), n° 163471 du rôle).

Un notaire auquel il a été fait défense de se dessaisir des sommes qu'il détient, ne doit pas obtempérer si la saisie-arrêt est inexistante.

Ainsi, étant donné qu'en l'espèce, il n'est pas établi, ni d'ailleurs même allégué qu'une mesure conservatoire ou une saisie-arrêt a été signifiée à Maître PERSONNE2.) en bonne et due forme, c'est sans droit que cette dernière retient actuellement la somme de 66.869,61 euros revenant à PERSONNE1.).

En retenant une partie de la soulte sur base d'un simple courrier ne valant pas preuve d'une créance certaine, liquide et exigible de PERSONNE3.) à l'égard de PERSONNE1.), Maître PERSONNE2.) porte donc atteinte au droit certain et évident que PERSONNE1.) a sur les fonds retenus par la notaire, et lui cause partant un trouble manifestement illicite qu'il convient de faire cesser.

La demande de PERSONNE1.) est partant à déclarer fondée sur base de l'article 933, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

Etant donné que PERSONNE1.) ne conteste pas être redevable de la moitié des factures de Maître Pierret pour la liquidation de la société SOCIETE1.) S.A. ainsi que de la facture de la société SOCIETE3.) S.A. mentionnées dans le décompte établi par la notaire, et accepte expressément que ces montants soient déduits du solde devant lui revenir, il y a lieu d'ordonner à Maître PERSONNE2.) de continuer à PERSONNE1.) la somme de 65.646,62 euros dans un délai de 8 jours à partir de la signification de la présente ordonnance.

A cet égard, il convient de relever que Maître PERSONNE2.) ne saurait être condamnée personnellement « *à payer* » la somme de 65.646,52 euros à PERSONNE1.), tel que sollicité à titre principal par PERSONNE1.) aux termes de son assignation puisque le montant en question n'est pas à prélever sur le patrimoine personnel de Maître PERSONNE2.). Le montant litigieux est détenu par la notaire en sa qualité d'officier ministériel investi d'une charge publique et la condamnation prononcée à l'encontre de la partie assignée doit se limiter à une injonction de poser un acte de son ministère consistant en la transmission des fonds détenus.

PERSONNE1.) demande encore que cette condamnation soit assortie d'une astreinte.

L'article 940 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile prévoit que « *le juge statuant en référé peut, à la demande d'une partie, prononcer des condamnations à des astreintes* ».

L'astreinte est une condamnation pécuniaire accessoire et éventuelle qui s'ajoute à la condamnation principale pour le cas où celle-ci ne serait pas exécutée dans le délai prescrit par le juge. Son but est d'amener un débiteur récalcitrant à s'exécuter rapidement par crainte de se voir infliger une condamnation pécuniaire. La condamnation à une astreinte est facultative et relève du pouvoir d'appréciation du juge.

En l'occurrence, il n'y a pas lieu d'assortir l'injonction prononcée à l'encontre de Maître PERSONNE2.) d'une astreinte, alors que le tribunal ne saurait d'ores et déjà anticiper la récalcitrance de la partie assignée à libérer le montant litigieux au profit de PERSONNE1.).

PERSONNE1.) sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure.

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, 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.

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) ayant été contraint d'agir en justice pour avoir satisfaction, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'il a dû exposer. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant justifiée en principe. Compte tenu de l'envergure du litige, de son degré de difficulté et des soins y requis, il y a lieu de fixer l'indemnité de procédure au montant de 750.- euros.

En tant que partie succombante, il appartient à Maître PERSONNE2.) de supporter les frais et dépens de l'instance.

Il n'y a toutefois pas lieu de faire droit à la demande du mandataire de PERSONNE1.) en distraction des frais et dépens dans la mesure où la faculté réservée par l'article 242 du Nouveau Code de procédure civile à l'avocat à la Cour de demander la distraction des dépens n'existe que pour les frais dont il a fait l'avance dans les instances où son ministère est obligatoire, ce qui n'est pas le cas en matière de référé.

Quant à l'exécution provisoire, il convient de relever que la partie demanderesse n'a pas établi la nécessité de l'exécution de la présente ordonnance au seul vu de la minute, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande formulée aux termes de l'assignation. Conformément à l'article 938 alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, la présente ordonnance est partant exécutoire à titre provisoire sans caution, étant précisé qu'en vertu du même article ladite ordonnance est signée sans retard et expédiée sans délai, même avant l'enregistrement.

PAR CES MOTIFS

Nous, Silvia MAGALHAES ALVES, premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal, assistée du greffier assumé Suzette KALBUSCH, statuant par défaut à l'égard de Maître PERSONNE2.),

recevons la demande en la forme et 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,

disons la demande de PERSONNE1.) fondée sur base de l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile,

partant, **condamnons** Maître PERSONNE2.) à continuer à PERSONNE1.), dans un délai de 8 jours à compter de la signification de la présente ordonnance, la somme de 65.646,62 euros,

disons qu'il n'y a pas lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte,

disons la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de la somme de 750.- euros,

condamnons Maître PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 750.- euros,

condamnons Maître PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance,

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