Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 2026TADREF/028

Nº TAD-2026-00558 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 5 mai 2026 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

l'établissement public **SOCIETE1.)**, établi et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrit au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représenté par son comité de direction actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par **Maître Jean TONNAR**, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

ET

PERSONNE1.), sans état actuel connu, né le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, ne comparant pas.

FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Georges WEBER, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, du 17 avril 2026, l'établissement public SOCIETE1.) a fait donner assignation à

PERSONNE1.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière de référé ordinaire, au Palais de justice à Diekirch, à l'audience publique des référés du mardi, 28 avril 2026, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après :
A cette audience, l'affaire a été utilement retenue.

Maître Brahim SAHKI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, en remplacement de Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, mandataire de l'établissement public SOCIETE1.), a exposé l'assignation et a été entendu en ses explications.

PERSONNE1.) ne s'est pas présenté, 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, 5 mai 2026, à laquelle fut rendue l'

ORDONNANCE

qui suit :

Par exploit d'huissier de justice du 17 avril 2026, l'établissement public SOCIETE1.) (désignée ci-après en abrégé « la SOCIETE1.) ») a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière de référé ordinaire, aux fins de :

- entendre dire qu'il est dans l'intérêt, tant de la partie requérante que de la partie assignée de faire visiter l'appartement repris ci-dessus à des amateurs potentiels et ceci afin de pouvoir réaliser un prix de vente maximal,

- par conséquent, se voir autoriser à faire ouvrir la porte, pour faire les constatations nécessaires en vue de la vente et faire visiter l'appartement, le jardin, remplacement au sous-sol et la cave situés à L-ADRESSE2.), biens appartenant au sieur PERSONNE1.), aux dates suivantes :

  mardi, le 19.05.2026 de 14h00 à 14h45,
  samedi, le 23.05.2026 de 14h00 à 14h45,
  jeudi, le 04.06.2026 (le jour de l'adjudication) de 11h30 à 12h00,

- à ces fins, voir autoriser la partie requérante représentée par un ou deux représentants de la SOCIETE1.), voire le notaire commis à faire ouvrir les portes en présence d'un huissier de justice sur ce commis qui sera tenu de dresser un procès-verbal et un constat des lieux,

- voir condamner la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance, sinon voir statuer sur les frais ce qu'en droit il appartiendra,

- voir condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- voir ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir, nonobstant toutes voies de recours, sans caution, sur minute et avant enregistrement.

Au soutien de sa demande, la SOCIETE1.) expose que PERSONNE1.) est propriétaire d'un appartement avec terrasse (lot NUMERO2.)), d'un jardin (lot NUMERO3.)), d'une cave au sous-sol (lot NUMERO4.)) et d'un emplacement parking au sous-sol (lot NUMERO5.)) situés dans une résidence sise à ADRESSE2.) sur lesquels une hypothèque a été inscrite en faveur de la SOCIETE1.) pour assurer la bonne exécution des engagements pris par PERSONNE1.) dans le cadre du prêt qui lui a été consenti par la SOCIETE1.) en date du 7 novembre 2006 pour la somme en principal de 165.500.- euros avec des intérêts conventionnels au taux de 4,75%.

A partir de l'année 2022, PERSONNE1.) n'aurait plus respecté ses engagements pris en vertu du contrat de prêt prémentionné, malgré les divers courriers de rappel qui lui avaient été adressés par la SOCIETE1.), de sorte que cette dernière aurait fini par dénoncer le prêt conformément aux stipulations contractuelles par courrier recommandé du 6 octobre 2025 contenant également mise en demeure de rembourser le montant restant dû en capital et intérêts.

Cette mise en demeure étant restée infructueuse, un commandement de payer aurait été signifié à PERSONNE1.) sur base de l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile par exploit d'huissier de justice du 10 décembre 2025 avec information que faute pour lui de régler les sommes de 76.382,51 euros et 22.835,15 euros dans un délai de 30 jours, il y sera contraint par toutes voies de droit et notamment par la vente par voie parée des immeubles précités.

Aucun paiement n'étant intervenu, Maître Joëlle SCHWACHTGEN, notaire de résidence à Diekirch, aurait été chargée de procéder à la vente forcée de l'immeuble en question et aurait fixé la date de l'adjudication publique par voie parée au 4 juin 2026.

La SOCIETE1.) soutient qu'afin que cette vente puisse se réaliser pour un prix de vente maximal, il serait important que le notaire puisse faire visiter l'appartement aux acquéreurs potentiels, ce qui serait également dans l'intérêt de PERSONNE1.).

Par courrier du 10 mars 2026, le notaire aurait contacté PERSONNE1.) afin d'obtenir sa collaboration pour pouvoir réaliser la vente forcée.

Aucune suite n'ayant été réservée audit courrier par PERSONNE1.), la SOCIETE1.) craint que PERSONNE1.) s'opposera également à ce que des visites de son appartement soient organisées, de sorte qu'elle estime qu'il y a lieu à contrainte judiciaire.

PERSONNE1.), quoique dûment assigné suivant exploit d'huissier de justice du 17 avril 2026, ne s'est pas présenté, ni fait représenter à l'audience.

L'exploit introductif d'instance ne lui ayant pas été délivré à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard, conformément à l'article 79 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation de la demande

A l'appui de sa demande, la SOCIETE1.) invoque tout d'abord l'article 932, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel le Président du Tribunal d'arrondissement peut statuer en référé sur les difficultés relatives à l'exécution d'un jugement ou d'un autre titre exécutoire.

Il faut entendre par difficultés d'exécution tous les moyens qui peuvent être invoqués par le débiteur pour empêcher ou arrêter l'exécution et, à l'inverse, tous les moyens invoqués par le créancier pour s'y opposer. Sont notamment de nature à constituer des difficultés d'exécution dans le sens ainsi entendu, les moyens contestant la validité du titre du créancier et les moyens invoqués par le débiteur à l'effet d'établir que sa dette a été éteinte par paiement, compensation ou novation (TAL référé 12 mai 2004 n° 87876 du rôle).

En l'espèce, la demande de la SOCIETE1.) consistant à se voir autoriser l'accès aux immeubles qui font l'objet de la procédure de vente par voie parée, ne constitue pas une difficulté d'exécution d'un titre exécutoire. Elle est uniquement relative à une modalité de la vente projetée, laquelle pourrait être réalisée sans visite préalable de la maison.

La demande de la SOCIETE1.) est dès lors à déclarer irrecevable sur base de l'article 932, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

La SOCIETE1.) invoque ensuite encore l'article 932, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel le juge des référés peut ordonner, dans les cas d'urgence, toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Le référé urgence présuppose ainsi la réunion de deux conditions, l'une relative à l'urgence, l'autre relative à l'absence de contestations sérieuses.

Il est de jurisprudence que l'urgence ne consiste pas dans la célérité avec laquelle une mesure doit être sollicitée et prise, mais dans la nécessité dans laquelle une personne peut se trouver de voir prendre une mesure actuellement nécessaire pour éviter un préjudice certain. L'urgence est donc donnée toutes les fois qu'un retard apporté à une solution provisoire et ne préjudiciant en rien le fond risque de mettre en péril les intérêts des parties.

Quant à la deuxième condition, il convient de rappeler que la contestation sérieuse est celle que le juge ne peut pas rejeter sans hésitations en quelques mots.

En l'espèce, il résulte des pièces versées en cause que suivant contrat signé le 7 novembre 2006, un prêt a été consenti par la SOCIETE1.) à PERSONNE1.) à concurrence d'une somme de 165.500.- euros en principal, moyennant, entre autres, l'inscription d'une hypothèque sur le lot NUMERO5.) (soit un emplacement au sous-sol), le lot NUMERO4.) (soit une cave au sous-sol), le lot NUMERO2.) (soit un appartement avec terrasse au rez-de-chaussée) et le lot NUMERO3.) (soit

un jardin au rez-de-chaussée), le tout formant 140,005 millièmes des parties communes dans un immeuble en copropriété sis à ADRESSE2.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section C de ADRESSE4.), comme suit : numéro NUMERO6.), lieu-dit « ADRESSE5.) », place (occupée), bâtiment à appartements, contenance 05a64ca, au titre de garantie de remboursement du montant prêté.

L'article 12 du contrat de prêt conclu entre parties stipule qu'« *A défaut par la partie emprunteuse d'exécuter promptement et intégralement ses engagements envers la banque, la partie emprunteuse autorise d'ores et déjà la banque de faire vendre, sans préjudice de ses autres droits, le ou les immeubles hypothéqués par le ministère d'un notaire de son choix en conformité avec l'article 879 du nouveau code de procédure civile sur la saisie immobilière (article 71 de la loi du 02 janvier 1889), afin de se faire payer intégralement, en principal, intérêts, frais et autres et accessoires, sur le produit de cette vente* ».

Suite au non-remboursement du prêt en question, la SOCIETE1.) a dénoncé le contrat de prêt suivant courrier recommandé du 6 octobre 2025, tout en informant PERSONNE1.) qu'à défaut de paiement du montant redû dans un délai de quinzaine à partir de la réception du courrier, elle procédera à la vente forcée des immeubles hypothéqués conformément à l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile.

Par exploit d'huissier de justice du 10 décembre 2025, il a été fait commandement à PERSONNE1.) de payer à la SOCIETE1.) les sommes de 76.382,51 et 22.835,15 euros redues sur base du contrat de prêt conclu entre les parties, outre les intérêts conventionnels, commissions et frais à compter du 1er octobre 2025 et les frais du commandement, avec indication qu'en cas de non-paiement, la partie signifiée sera contrainte par toutes les voies de droit et plus spécialement après le délai de trente jours francs par la vente forcée sur base de l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile des biens hypothéqués précités, à laquelle il sera procédé par le ministère de Maître Joëlle SCHWACHTGEN, notaire de résidence à Diekirch.

A défaut pour PERSONNE1.) d'avoir comparu à l'audience, il n'a pas été contesté qu'aucun paiement n'est intervenu suite à ce commandement de payer, de sorte que la procédure de vente forcée a pu suivre son cours.

Il ressort encore des pièces versées en cause qu'un courrier a été adressé à PERSONNE1.) par l'étude de Maître Joëlle SCHWACHTGEN en date du 10 mars 2026 afin de l'informer qu'elle a été mandatée par la SOCIETE1.) pour procéder à la vente publique de l'appartement sis à ADRESSE4.). Par ce même courrier, le notaire a demandé à PERSONNE1.) de remplir un formulaire et de lui transmettre les annexes demandées afin qu'elle puisse préparer le dossier.

Aucune suite n'ayant été réservée à ce courrier et à défaut pour PERSONNE1.) d'avoir comparu à l'audience, il peut légitimement être admis que ce dernier n'entend pas apporter son concours pour que la procédure d'adjudication immobilière puisse se poursuivre sans incidents. Les craintes exprimées par la SOCIETE1.) que PERSONNE1.) refusera de donner librement accès à son appartement afin que le notaire puisse faire procéder à des visites ne semblent ainsi pas dénuées de tout fondement.

Or, la vente publique étant fixée au 4 juin 2026 (d'après les informations fournies par la partie demanderesse), il est urgent que la SOCIETE1.), respectivement le notaire chargé de procéder à la vente publique puisse avoir accès à l'appartement litigieux.

Il ne saurait en effet être contesté qu'une bonne exécution de la vente forcée de l'immeuble n'est possible que si les acquéreurs potentiels ont la possibilité de visiter l'immeuble avant l'adjudication immobilière.

L'impossibilité de prendre inspection de l'immeuble avant la vente risque en effet de réduire considérablement le nombre d'acquéreurs intéressés au bien immobilier et de ce fait également de mettre en échec la vente, ce qui serait de nature à porter préjudice tant à la société SOCIETE1.) qu'à la partie défenderesse.

Il est dès lors impératif que l'accès à l'appartement en question soit garanti avant la vente projetée, étant d'ailleurs relevé qu'il est également dans l'intérêt de la partie assignée que le plus grand nombre possible d'acquéreurs potentiels assistent à la vente afin d'accroître les chances que son bien immobilier soit vendu au meilleur prix, permettant ainsi d'apurer, respectivement de réduire au maximum sa dette envers la SOCIETE1.).

Force est en outre de constater que la demande de la SOCIETE1.) ne se heurte à aucune contestation sérieuse, alors qu'il ne résulte d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal que la procédure de vente forcée entamée à la demande de la SOCIETE1.) serait irrégulière.

Il résulte des développements qui précèdent que les conditions de l'article 932 alinéa 1er sont remplies en l'espèce et il y a partant lieu de faire droit à la demande de la SOCIETE1.) tendant à se voir autoriser à accéder aux lots privatifs appartenant à PERSONNE1.) dans la résidence sise à ADRESSE2.), pour les visites prévues le 19 mai 2026, le 23 mai 2026 et le 4 juin 2026, suivant les horaires renseignés dans l'assignation, et à se voir autoriser à faire ouvrir les portes en présence d'un huissier de justice dans l'hypothèse d'un refus de PERSONNE1.) de donner accès audit appartement.

Conformément à 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.

En l'espèce, le tribunal estime que la SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve de l'iniquité requise par l'article 240 précité, de sorte qu'elle est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

La SOCIETE1.) demande encore à voir ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance nonobstant toutes voies de recours, sans caution, sur minute et avant enregistrement.

La partie demanderesse n'ayant cependant pas établi la nécessité de l'exécution de la présente ordonnance au seul vu de la minute, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande, de sorte que conformément à l'article 938 alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, elle est 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 contradictoirement à l'égard de l'établissement public SOCIETE1.) et par défaut à l'égard de PERSONNE1.),

recevons la demande en la forme et Nous **déclarons** compétent pour en connaître,

déclarons la demande irrecevable sur base de l'article 932, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile,

déclarons la demande recevable sur base de l'article 932, alinéa 1 du Nouveau Code de procédure civile,

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

autorisons l'établissement public SOCIETE1.) et Maître Joëlle SCHWACHTGEN, notaire de résidence à Diekirch, à faire visiter par des acquéreurs potentiels les biens immobiliers appartenant à PERSONNE1.) dans la résidence située à L-ADRESSE2.), inscrits au cadastre comme suit :

Commune de ADRESSE3.), section C de ADRESSE4.),
numéro cadastral NUMERO6.), lieu-dit « ADRESSE5.) », place (occupée), bâtiment à appartements, contenance 05a64ca,
a) en propriété privative et exclusive :
- le lot NUMERO5.) (soit un emplacement au sous-sol),
- le lot NUMERO4.) (soit une cave au sous-sol),
- le lot NUMERO2.) (soit un appartement avec terrasse au rez-de-chaussée)
- le lot NUMERO3.) (soit un jardin au rez-de-chaussée),

b) en copropriété et indivision forcée : le tout formant 140,005 millièmes des parties communes,

aux dates et heures suivantes :

* mardi, le 19 mai 2026 de 14.00 heures à 14.45 heures,
* samedi, le 23 mai 2026 de 14.00 heures à 14.45 heures,
* jeudi, le 4 juin 2026 de 11.30 heures à 12.00 heures,

disons que faute pour PERSONNE1.) d'ouvrir les portes dudit immeuble aux dates et heures indiquées ci-dessus, l'établissement public SOCIETE1.) et Maître Joëlle SCHWACHTGEN sont autorisés à faire ouvrir de force les portes des lots privatifs précités en présence d'un huissier de justice qui sera tenu de dresser un procès-verbal et un constat des lieux,

commettons à ces fins l'huissier de justice Georges WEBER, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch,

déboutons l'établissement public SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamnons PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance,

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