

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2024TALCH01 / 00010

Audience publique du mardi neuf janvier deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2022-07190 du rôle

Composition :

Gilles HERRMANN, premier vice-président,
Lisa WAGNER, juge,
Elodie DA COSTA, premier juge ,
Luc WEBER, greffier.

Entre

1. la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son (ses) gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),
2. la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son (ses) gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),
3. la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son (ses) gérant(s) actuellement en fonctions,

inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

4. la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son (ses) gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

5. la société anonyme SOCIETE5.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.),

6. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE6.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 15 juillet 2022, d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 21 juillet 2022, d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 6 septembre 2022 et d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN d'Esch-sur-Alzette du 6 septembre 2022,

comparaissant par Maître Gérard TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, assisté de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN SARL, établie et ayant son siège social à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 239498, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t

1. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE7.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit d'assignation MULLER du 15 juillet 2022, et aux fins du prêt exploit de réassignation MULLER du 6 septembre 2022,

défaillant,

2. la société anonyme SOCIETE6.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit d'assignation NILLES du 21 juillet 2022,

défaillante,

3. la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), représentée par son (ses) gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit d'assignation MULLER du 15 juillet 2022,

défaillante,

4. LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « ALIAS1.) », sis à L-ADRESSE10.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE8.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE11.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO8.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit d'assignation NILLES du 21 juillet 2022,

défaillante,

5. la société anonyme SOCIETE9.), (SOCIETE9.)), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE12.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO9.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit d'assignation NILLES du 21 juillet 2022,

comparaissant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

6. la société anonyme SOCIETE10.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE13.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO10.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit d'assignation NILLES du 21 juillet 2022,

comparaissant par Maître Danielle WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

7. L'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA TVA, représenté par Monsieur le Directeur de l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA, ayant ses bureaux à L-1651 Luxembourg, 1-3 avenue Guillaume,

8. L'ADMINISTRATION DES CONTRIBUTIONS DIRECTES, dont les bureaux sont établis à L-2982 Luxembourg, 45, boulevard Roosevelt, représentée par son directeur actuellement en fonctions,

9. L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par son Ministre d'Etat actuellement en fonctions, ayant ses bureaux à L-1341 Luxembourg, 2, Place de Clairefontaine, et pour autant que de besoin par son Ministre des Finances actuellement en fonctions, ayant dans ses attributions l'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE

LA TVA, ainsi que L'ADMINISTRATION DES CONTRIBUTIONS DIRECTES, ayant ses bureaux à L-1352 Luxembourg, 3, Rue de la Congrégation,

parties défenderesses aux fins du prédit exploit d'assignation NILLES du 21 juillet 2022, et aux fins du prédit exploit de réassignation HAAGEN du 6 septembre 2022,

comparaissant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange,

9. L'ADMINISTRATION DES CONTRIBUTIONS DIRECTES, (ACD), représentée par son Directeur actuellement en fonctions, ayant ses bureaux à L-2450 Luxembourg, 45, boulevard Roosevelt,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit d'assignation NILLES du 21 juillet 2022,

comparaissant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange.

Le Tribunal :

I. Indications de procedure:

Par exploit du 21 juillet 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL, la société anonyme SOCIETE5.) SA et PERSONNE1.), (ci-après : « les parties demanderesses ») ont fait donner assignation à PERSONNE2.), la société anonyme SOCIETE6.) SA (ci-après : « la société SOCIETE6. »), la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL (ci-après : « la société SOCIETE7. »), le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « ALIAS1. » (ci-après : « Le syndicat »), la société anonyme SOCIETE9.) (ci-après : « la SOCIETE9. »)

), la société anonyme SOCIETE10.) SA (ci-après : « la SOCIETE10.) »), L'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA TVA (ci-après : « l'AED »), L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par son Ministre d'Etat, ayant dans ses attributions l'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA TVA, ainsi que L'ADMINISTRATION DES CONTRIBUTIONS DIRECTES (ci-après : « l'ETAT ») et L'ADMINISTRATION DES CONTRIBUTIONS DIRECTES, (ci-après : « l'ACD ») pour voir prononcer la radiation de l'inscription hypothécaire d'office du privilège du vendeur, du droit de résolution ainsi que de la clause de voie parée inscrite sur les registres hypothécaires du DATE1.).

Par ce même exploit, les parties demanderesses demandent la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part (1/3), de PERSONNE2.), du SYNDICAT et de l'ETAT et pour autant que de besoin de l'ACD aux frais y afférents et à les rembourser aux parties requérantes sur base de simple présentation de la quittance.

Les parties demanderesses demandent également la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part (1/3) de PERSONNE2.), du SYNDICAT et de l'ETAT et pour autant que de besoin de l'ACD au paiement d'une indemnité de procédure de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi la condamnation de ces mêmes parties aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire qui en affirme avoir fait l'avance.

Les parties demandent finalement à voir déclarer le jugement à intervenir commun aux autres parties assignées, le tout assorti de l'exécution provisoire.

Par exploits de l'huissier de justice Patrick MULLER et de l'huissier de justice Tom NILLES des 6 septembre 2022, les parties demanderesses ont procédé à la réassignation de PERSONNE2.), de l'AED et de l'ETAT.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 21 septembre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au 7 novembre 2023.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Maître Gérard TURPEL a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Jean KAUFFMAN a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Danielle WAGNER, a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Claude SCHMARTZ, a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Vu l'ordonnance de clôture du 7 novembre 2023.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 7 novembre 2023.

II. Moyens et prétentions des parties :

Les parties demanderesses exposent qu'elles auraient en vertu d'une adjudication immobilière du DATE2.), acquis, chacune pour un sixième indivis, une maison d'habitation sise à : L-ADRESSE14.) et inscrite au cadastre comme suit: Commune de ADRESSE15.), Section A de ADRESSE15.) N°NUMERO11.), lieu-dit « ALIAS2.) », place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 3,57 ares ;

Elles font valoir que l'article 12 du cahier des charges du DATE3.) prévoirait les inscriptions d'office suivantes :

- PERSONNE2.), ancien propriétaire de la maison, bénéficierait du privilège du vendeur, du droit de résolution et de la clause de voie parée,
- la société SOCIETE6.) serait bénéficiaire de la clause de voie parée et de l'action résolutoire.

Elles exposent qu'il résulterait du bordereau d'inscription du DATE1.) et du relevé d'inscription hypothécaire du DATE4.), que le notaire aurait procédé à une

inscription d'office unique comprenant le privilège du vendeur, l'action résolutoire et la clause de voie parée, et ce au profit de toutes les parties assignées.

Elles soutiennent avoir réglé l'intégralité du prix d'adjudication et les frais stipulés dans l'acte, de sorte qu'il y aurait lieu en application de l'article 2160 du Code civil d'ordonner la mainlevée de l'inscription d'office.

Les parties demanderesses expliquent que s'agissant d'une seule et unique inscription, l'ensemble des parties assignées devraient en principe accorder la mainlevée de l'inscription hypothécaire.

Elles font valoir en ce sens que malgré accord de principe quant à une mainlevée par la société SOCIETE6.), la société SOCIETE7.), la SOCIETE9.), la SOCIETE10.) et l'AED, PERSONNE2.) et l'ETAT et le SYNDICAT auraient ignoré la mise en demeure adressée en ce sens, de sorte qu'il y aurait lieu d'ordonner la radiation de l'inscription hypothécaire d'office du privilège du vendeur, du droit de résolution ainsi que de la clause de voie parée.

La SOCIETE9.) se rapport à sagesse du tribunal quant à la recevabilité de la demande en justice en la pure forme ainsi que quant au bien-fondé de la demande, motif pris que les parties demanderesses ne solliciteraient aucune condamnation à son égard, mais demanderaient uniquement à avoir déclaré le jugement à intervenir commun.

La SOCIETE10.) demande à voir acter qu'elle marque son accord quant à la mainlevée et de constater le refus de PERSONNE2.), de l'ETAT et du SYNDICAT d'accorder mainlevée volontaire de l'inscription hypothécaire de sorte qu'il y aurait lieu de condamner PERSONNE2.), l'ETAT et le SYNDICAT à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros, ainsi qu'au paiement des frais et dépens avec distraction au profit de leur mandataire qui la demande et en affirme avoir fait l'avance.

L'AED, l'ACD et l'ETAT exposent à titre préliminaire que la réassignation opérée par les parties demanderesses dans leur chef aurait été superflue motif pris qu'ils auraient déjà constitué avocat en date du 3 août 2022 suite à l'exploit de l'huissier de justice Tom NILLES du 21 juillet 2022, de sorte que les frais de cette réassignation seraient à supporter par les parties demanderesses.

Au fond, ils font valoir que l'action en justice en ce qu'elle serait dirigée contre l'AED serait irrecevable, motif pris que selon une jurisprudence constante l'AED n'aurait pas de personnalité juridique.

Il en serait de même pour l'action dirigée contre l'ACD, de sorte que seule l'action dirigée contre l'ETAT serait recevable en l'espèce.

L'ETAT fait en ce sens valoir qu'il ne s'opposerait pas à la demande des parties de Maître TURPEL à voir prononcer la radiation de l'inscription hypothécaire d'office du privilège du vendeur, du droit de résolution ainsi que de la clause de voie parée sur le registre hypothécaire du DATE1.).

L'ETAT soutient en ce sens que « *l'Administration des Contributions Directes-Direction-Division inspection et organisation- service de recettes* » aurait en date du DATE5.) d'ores et déjà informé téléphoniquement le mandataire des parties demanderesses de son accord, de sorte qu'il y aurait lieu de statuer sur les frais et de débouter les parties demanderesses de leur demande en indemnité de procédure, ainsi que celle formulée par la SOCIETE10.).

Les parties demanderesses ne contestent pas que par entretien téléphonique l'administration litigieuse aurait donné son accord quant à la mainlevée, or, il aurait été convenu que l'ACD marque son accord par écrit, ce qui n'aurait jamais eu lieu.

Elles font valoir qu'elles ne s'opposeraient pas à prendre en charge les frais engendrés par la réassignation de l'huissier Tom NILLES intervenue en date du 6 septembre 2022 et contestent tant en son principe qu'en son quantum l'indemnité de procédure sollicitée par la SOCIETE10.).

La SOCIETE9.) réitère ses moyens, mais constate que suite aux écrits intervenus par les parties demanderesses du 31 janvier 2023, elle serait répertoriée sous la partie sub 4), alors que suivant l'assignation du 21 juillet 2022 elle serait répertoriée sous la partie sub 5), en ce sens elle précise qu'il n'y aurait pas lieu de confondre la nomenclature au niveau des parties énumérées dans l'exploit introductif d'instance avec la nomenclature reprise dans les écrits des parties

demandereses du 31 janvier 2023 et que partant aucune condamnation ne saurait être prononcée à son égard.

L'ETAT précise que suite à l'entretien téléphonique intervenu entre le mandataire des parties demandereses et une dénommée Madame PERSONNE3.) de l'ACD, un document de mainlevée aurait dû être envoyé à l'administration aux fins de signature, dans la mesure où il s'agissait d'une inscription d'office, ce document ne serait jamais parvenu à l'administration, de sorte qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas avoir accordé mainlevée par écrit.

III. Appréciation :

A) Quant à la régularité de la procédure :

L'article 84 du Nouveau Code de procédure civile dispose que: « Si, de deux ou plusieurs parties citées, toutes ne comparaissent pas, les parties défaillantes, auxquelles l'acte introductif d'instance n'avait pas été délivré à personne, sont, à l'expiration du délai de comparution, récités par huissier de justice, avec mention, dans la récitation, que le jugement à intervenir sera réputé contradictoire.

A l'expiration des nouveaux délais d'ajournement, il sera statué par un seul jugement contradictoire entre toutes les parties qu'elles aient été ou non représentées par un mandataire. ».

L'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, ayant essentiellement pour but d'éviter une éventuelle contrariété de jugements lorsque les défendeurs sont cités ou assignés aux mêmes fins, ou dans un intérêt commun et identique, est d'ordre public. En cas d'inobservation des formalités de l'article 84, le jugement rendu est frappé d'une nullité radicale, d'ordre public (Cour d'appel, 6 mai 2004, n° 27944 du rôle ; 11 mai 2005, n° 29188 du rôle).

En l'espèce, la partie PERSONNE2.), le SYNDICAT, la société SOCIETE7.) et la SOCIETE6.), font défaut.

Il résulte des modalités de remise d'exploit du 21 juillet 2022 de l'huissier de justice Tom NILLES, que le SYNDICAT a été valablement touché. L'exploit

ayant été remis à personne, aucune réassignation dans leur chef n'était nécessaire en application de l'article 89 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE7.) ayant également été valablement touchée, suivant les modalités de remise d'exploit du 15 juillet 2022 de l'huissier de justice Patrick MULLER, l'exploit ayant été remis à personne, aucune réassignation dans leur chef n'était nécessaire en application de l'article 89 du Nouveau Code de procédure civile.

La SOCIETE6.) ayant également été valablement touchée, suivant les modalités de remise d'exploit du 21 juillet 2022 de l'huissier de justice Tom NILLES, l'exploit ayant été remis à personne, aucune réassignation dans leur chef n'était nécessaire en application de l'article 89 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) n'ayant, suivant les modalités de remise d'exploit du 15 juillet 2022 de l'huissier de justice Patrick MULLER, ni été touché à personne, ni à domicile, a été réassigné par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER du 6 septembre 2022.

Il résulte des modalités de remise d'acte de l'huissier de justice Patrick MULLER du 6 septembre 2022 que la signification à l'égard de PERSONNE2.) est intervenue au domicile, suite à la remise d'une copie de l'acte à la mère de celui-ci.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent et en application de l'article 89 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un seul jugement contradictoire à l'égard de toutes les parties.

B) Quant à la recevabilité de la demande à l'égard de l'ETAT, l'AED et l'ACD

L'ETAT conclut à l'irrecevabilité de l'action dirigée à l'égard de l'AED et de l'ACD, motif pris que l'AED et l'ACD n'auraient pas de personnalité juridique.

Le tribunal relève que les parties demanderesses n'ont pas pris position sur ce point, mais ont d'office soulevé dans le cadre de leur assignation que leur demande était pour autant que de besoin également dirigé à l'encontre de l'ETAT,

représentant tant l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA que l'Administration des contributions directes et ce en vertu de l'article 163 du Nouveau Code de procédure civile.

Tel que souligné à juste titre par l'ETAT, l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA n'a pas de personnalité juridique, de sorte que les actions en justice concernant cette administration doivent en principe être intentées par ou contre l'Etat. Cette solution connaît cependant une exception dans les cas où la loi lui a donné délégation d'intenter les actions en justice ou d'y défendre, cas dans lesquels elles sont valablement introduites par ou contre l'administration seule (cf. Cour d'Appel 29 juin 1999, Pas.31, p.159, Cass. N° 9/2010 du 18 février 2010, n° 2708 ; Cass. N° 25/2011 du 7 avril 2011, n° 2853).

Cette jurisprudence s'applique également à l'Administration des Contributions.

Il ne résulte d'aucune disposition légale qu'une délégation légale existe concernant la matière faisant actuellement l'objet du litige à savoir la demande visant à prononcer « *la radiation de l'inscription hypothécaire d'office du privilège du vendeur, du droit de résolution ainsi que de la clause de voie parée* »

Il y a partant lieu de faire droit au moyen d'irrecevabilité présenté par l'ETAT et de conclure que seule l'action dirigée contre l'ETAT est recevable.

C) Quant à la demande principale :

Les parties demanderesses demandent à voir prononcer « *la radiation de l'inscription hypothécaire d'office du privilège du vendeur, du droit de résolution ainsi que de la clause de voie parée* » sur les registres hypothécaires du DATE1.).

La demande, telle que formulée par les parties demanderesses, consiste à voir prononcer la radiation de l'inscription d'office du privilège du vendeur respectivement de la réserve de l'action résolutoire (article 2018 du Code civil et article 15 de la loi du 25 septembre 1905)

L'ETAT, la SOCIETE9.) et la SOCIETE10.) ne s'opposent pas à la demande.

Les autres parties faisant défaut ne prennent pas position quant aux demandes des parties demanderessees.

En application de l'article 2159 du Code civil, la radiation non consentie d'une inscription est demandée « *au tribunal dans le ressort duquel l'inscription a été faite* ».

Étant donné que l'inscription d'office a été effectuée au deuxième Bureau des Hypothèques à Luxembourg, le Tribunal est partant compétent *ratione loci* pour connaître de la demande.

Aux termes de l'article 2160 du Code civil, « *la radiation doit être ordonnée par les tribunaux, lorsque l'inscription a été faite sans être fondée ni sur la loi ni sur un titre, ou lorsqu'elle l'a été en vertu d'un titre, soit irrégulier, soit éteint ou soldé, ou lorsque les droits de privilège ou d'hypothèque sont effacés par les voies légales* ».

L'article 2180 du Code civil dispose que « *Les privilèges et hypothèques s'éteignent : 1° par l'extinction de l'obligation principale ; 2° par la renonciation du créancier à l'hypothèque ; (...)* ».

En l'espèce, il résulte des pièces versées en cause que suite à la vente par adjudication du DATE2.) numéroNUMERO12.), une inscription d'office du privilège du vendeur respectivement de la réserve de l'action résolutoire (article 2018 du Code civil et article 15 de la loi du 25 septembre 1905) a été prise en date du DATE1.), auprès du deuxième Bureau des Hypothèques à Luxembourg, NUMERO13.), pour un montant de 810.000.- euros.

L'inscription d'office énonce en ce sens 8 créanciers à savoir : «

- *la société SOCIETE7.),*
- *le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence ALIAS1.),*
- *l'Administration des Contributions Directes,*
- *l'Administration de L'Enregistrement des Domaines et de la TVA,*
- *la SOCIETE11.),*
- *la SOCIETE6.),*
- *la SOCIETE10.), et*
- *Monsieur PERSONNE2.).* »

Les parties demanderesses font exposer qu'elles se seraient acquittées de l'intégralité du prix d'acquisition du bien immobilier litigieux, tel qu'il a été établi au terme de la procédure d'adjudication du DATE6.), à savoir le montant de 810.000.- euros, entre les mains du notaire PERSONNE4.) qui aurait été en charge de ladite vente par adjudication.

Les parties demanderesses versent en ce sens un courriel de l'étude du notaire PERSONNE4.) du DATE7.) qui expose ce qui suit :

« Chère Maître,

En l'absence de Maître PERSONNE4.) pour cause de maladie, je vous confirme le paiement intégral du prix de vente par vos clients.

Comme discuté lors de notre dernier entretien téléphonique, vous voudrez bien demander la radiation judiciaire de toutes les inscriptions restantes, y compris celle de l'inscription d'office. »

Les parties demanderesses versent également un courrier daté du DATE8.) de la SOCIETE12.), portant comme objet « *les engagements en nos livres de M. PERSONNE2.)* » duquel il ressort que la SOCIETE12.) a marqué son accord quant à la radiation volontaire de l'inscription d'office, mais précise que les frais seront à charge des parties demanderesses.

Suivant pièces au dossier et notamment suivant un courrier daté au DATE9.), la société SOCIETE13.) a également marqué son « accord de mainlevée de l'entreprise SOCIETE7.) à la radiation volontaire de l'inscription d'office ».

Par courrier du DATE5.), la SOCIETE9.) confirme être « *disposé à donner mainlevée de l'inscription d'office du privilège du vendeur, de l'action résolutoire et de la clause de voie parée qui ont été inscrits par le notaire PERSONNE4.) lors de l'adjudication du DATE2.)* ».

Il résulte également des pièces au dossier que par courrier du DATE5.), la SOCIETE10.) a également marqué son accord à consentir à la radiation volontaire de l'inscription d'office.

Enfin, par courrier du DATE10.), la « *direction de l'enregistrement des domaines et de la TVA* » a confirmé que « *la mainlevée des 3 inscriptions a été donnée en date du 9 mars dernier. Pour ce qui concerne votre demande de radiation de l'inscription en justice, je confirme également que l'administration marque son accord écrit à la radiation volontaire de l'inscription d'office du privilège du vendeur* ».

Il résulte ainsi de l'ensemble des éléments qui précèdent que l'ensemble des créanciers, à l'exception de PERSONNE2.) et le SYNDICAT, ont marqué leur accord à la radiation de l'inscription d'office.

Étant donné que suivant courriel de l'étude du notaire PERSONNE4.), tant le prix de vente que les frais d'adjudication ont été payés par les parties demanderesse, l'inscription hypothécaire est en principe sujet à radiation.

Les parties demanderesse n'ayant pas pu obtenir amiablement la radiation de l'inscription hypothécaire par PERSONNE2.) et le SYNDICAT, étant donné que ces derniers n'ont pas donné suite aux mises en demeure adressées en ce sens par le mandataire des parties demanderesse et font actuellement défaut à la présente instance, les parties demanderesse sont partant fondées à passer judiciairement outre ce refus injustifié, en raison du caractère visiblement soldé du titre, de sorte qu'il y a lieu d'ordonner la radiation pure et simple de ladite inscription d'office.

- Quant à la demande en condamnation aux frais de radiation :

Les parties demanderesse demandent la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part (1/3) de PERSONNE2.), du SYNDICAT et de l'ÉTAT et pour autant que de besoin de l'ACD aux frais de radiation et à les rembourser aux parties requérantes sur base de simple présentation de la quittance, et ce en application de l'article 8 de la loi modifiée du 18 avril 1910 sur le régime hypothécaire.

Il résulte de l'article 8 de la loi précitée que « *La radiation sera ordonnée aux frais du créancier en cas de refus sans motif plausible de consentir volontairement cette radiation.* »

Il résulte des éléments qui précèdent et plus particulièrement des pièces au dossier que l'ETAT avait marqué son accord à la mainlevée de l'inscription d'office, les parties demanderesses ne contestant également pas avoir eu un accord de principe suite à un entretien téléphonique avec une dénommée Madame PERSONNE3.) de l'ACD.

L'ETAT ne saurait partant pas être condamné aux frais de radiation.

Au vu des considérations qui précèdent, il y a lieu de déclarer fondée la demande formulée par les parties demanderesses à l'égard de PERSONNE2.) et du SYNDICAT sur base de l'article 8 de la loi modifiée du 18 avril 1910 sur le régime hypothécaire.

IV. Les demandes accessoires

i. L'indemnité de procédure

Les parties demanderesses demandent la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part (1/3) de PERSONNE2.), du SYNDICAT et de l'ETAT et pour autant que de besoin de l'ACD au paiement d'une indemnité de procédure de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La SOCIETE10.) demande également à voir condamner PERSONNE2.) et l'ETAT et le SYNDICAT à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

L'Etat s'oppose à toute condamnation dans son chef motif pris qu'elle aurait dès le départ marqué son accord à la radiation de sorte que toute action à son égard aurait été superflue.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Il permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes

réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur (T. HOSCHEIT, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, Luxembourg, éditions Paul Bauler, 2012, p.551 et s, n°1116), étant précisé que l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

Eu égard à l'issue du litige, les parties demanderesses ayant été contraintes d'agir en justice, il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elles ont dû exposer.

Or, la demande n'est à déclarer fondée qu'à l'égard de PERSONNE2.) et du SYNDICAT alors qu'il résulte des éléments du dossier que l'ETAT avait marqué son accord à la mainlevée de l'inscription hypothécaire.

Compte tenu des éléments de la cause, il y a lieu d'allouer aux parties demanderesses à ce titre le montant de 2.500.- euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) et le SYNDICAT, à payer solidairement aux parties demanderesses la somme de 2.500.- euros, au titre d'indemnité de procédure.

Dans le même ordre d'idées, il y a lieu de faire droit à la demande de la SOCIETE10.) et partant de lui allouer à ce titre le montant de 500.- euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) et le SYNDICAT, à payer solidairement à la SOCIETE10.) la somme de 500.- euros au titre d'indemnité de procédure.

ii. L'exécution provisoire

Les parties demanderesses demandent à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire sans autrement étayer leur demande.

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile l'exécution provisoire sans caution sera ordonnée, même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Aucun des cas où l'exécution provisoire est ordonnée obligatoirement prononcée n'est donné en l'espèce.

Lorsque l'exécution provisoire est, comme en l'occurrence, facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages et inconvénients qu'entraîne l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties. (Cour, 8 octobre 1974, Pas. 23, p.5)

Comme en l'espèce aucune de ces conditions n'est remplie, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

iii. Les frais et dépens

Les parties demanderesses demandent la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part (1/3) de PERSONNE2.), du SYNDICAT et de l'ETAT et pour autant que de besoin de l'ACD aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire qui en affirme avoir fait l'avance.

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

En l'espèce, PERSONNE2.) et le SYNDICAT succombant à l'instance, sont à condamner aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit du mandataire des parties demanderesses, ainsi qu'au profit du mandataire de la

SOCIETE10.) et de la SOCIETE9.), qui la demandent et affirment en avoir fait l'avance.

Par ces motifs

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

reçoit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL, la société anonyme SOCIETE5.) SA et PERSONNE1.) en la pure forme ;

déclare l'action de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL, la société anonyme SOCIETE5.) SA et PERSONNE1.) irrecevable en ce qu'elle est que dirigée contre L'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA TVA et contre l'ADMINISTRATION DES CONTRIBUTIONS DIRECTES,

déclare la demande principale fondée,

ordonne la radiation de l'inscription d'office du privilège du vendeur respectivement de la réserve de l'action résolutoire (article 2108 du Code Civil et article 15 de la loi du 25 septembre 1905) prise au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg NUMERO13.), en vertu d'un acte d'adjudication publique reçue par Maître PERSONNE4.), notaire de résidence à Differdange, en date du DATE2.), numéroNUMERO12.) de son répertoire, sur l'immeuble désigné comme suit :

*« Une maison d'habitation sise à L-ADRESSE14.), inscrite au cadastre comme suit :
SOCIETE14.), SOCIETE15.)*

Numéro NUMERO14.), lieu-dit « ALIAS2.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 3,57 ares. »

met les frais à charge de PERSONNE2.) et de LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « ALIAS1.) »,

dit que les frais sont récupérables sur simple présentation des quittances,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL, la société anonyme SOCIETE5.) SA et PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée à concurrence de 2.500.- euros,

condamne PERSONNE2.) et LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « ALIAS1.) », à payer solidairement la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL, la société anonyme SOCIETE5.) SA et PERSONNE1.), le montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE10.) SA en allocation d'une indemnité de procédure fondée à concurrence de 500.- euros,

condamne PERSONNE2.) et LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « ALIAS1.) », à payer solidairement la société anonyme SOCIETE10.) SA, le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure,

rejette la demande en exécution provisoire du présent jugement,

déclare le jugement commun à la société anonyme SOCIETE6.) SA, la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL la société anonyme SOCIETE9.), la société anonyme SOCIETE10.) SA et L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG,

condamne PERSONNE2.) et LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « ALIAS1.) » à tous les frais et dépens de l'instance, et en

ordonne la distraction au profit de Maître Gérard TURPEL, Maître Danielle WAGNER et Maître Jean KAUFFMANN qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.