Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière de saisie immobilière (IIIe chambre)
2025TALCH03/00198

Audience publique du mardi, seize décembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-09274

Composition:

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Paul MINDEN, premier substitut,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

le ORGANISATION1.), sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie saisissante dans une saisie immobilière aux termes d'un commandement de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 28 juin 2024, d'un commandement de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 16 juin 2025, d'un procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 7 octobre 2025 et d'une sommation de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 5 novembre 2025 aux parties saisies et aux créanciers inscrits, à savoir :

1) la société anonyme SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

2) le ORGANISATION1.), sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en

fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), au domicile élu dans l'inscription d'hypothèque du 18 juin 2019 en l'étude de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à L-1636 Luxembourg, 10, rue Willy Goergen,

la partie saisissante et créancière inscrite sub 2) comparant par Maître Pierre EBERHARD, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange,

la partie créancière sommée sub 1), ne comparant pas.

E T :

1) PERSONNE1.), et son époux,

2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

défendeurs dans une saisie immobilière aux termes du prédit commandement de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 28 juin 2024, du prédit commandement de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 16 juin 2025, du prédit procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 7 octobre 2025 et de la prédite sommation de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 5 novembre 2025 aux parties saisies et aux créanciers inscrits,

comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L E T R I B U N A L :

Entendu la partie saisissante et créancière inscrite le ORGANISATION1.) par l'organe de Maître David SANTURBANO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierre EBERHARD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Dudelange.

Par exploit de l'huissier de justice du 28 juin 2024, le ORGANISATION1.) a fait signifier à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un commandement tendant à saisie-immobilière en vertu

de la grosse en forme exécutoire d'un jugement civil I n°38/2018 rendu entre parties par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du juge de la mise en état, en date du 7 février 2018, entre la partie requérante comme partie demanderesse et les parties signifiées comme parties défenderesses

pour avoir paiement

de la somme de 25.796,28 euros, sous réserve de tous autres dus, intérêts et frais de mise en exécution, le tout sous déduction de toutes sommes qui auraient été valablement payées.

Par exploit de l'huissier de justice du 16 juin 2025, le ORGANISATION1.) a fait signifier à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un commandement tendant à saisie-immobilière en vertu

de la grosse en forme exécutoire d'un jugement civil I n°38/2018 rendu entre parties par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du juge de la mise en état, en date du 7 février 2018, entre la partie requérante comme partie demanderesse et les parties signifiées comme parties défenderesses

pour avoir paiement

de la somme de 27.027,14 euros, sous réserve de tous autres dus, intérêts et frais de mise en exécution, le tout sous déduction de toutes sommes qui auraient été valablement payées.

Faute par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'avoir satisfait au commandement du 16 juin 2025, le ORGANISATION1.) a, par exploit d'huissier de justice du 7 octobre 2025, aux fins d'obtenir paiement de la somme de 24.672,65 euros, fait saisir réellement au préjudice de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) :

dans l'immeuble en copropriété sis à ADRESSE1.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section B de ADRESSE5.), sous le n°NUMERO3.), d'une contenance de 04 ares et 29 centiares, au lieu-dit « ADRESSE1.) », comme place (occupée), construction légère, garage et bâtiment à habitation,

- le lot n°NUMERO4.) : Appartement numéro NUMERO5.) du 2ème étage, à gauche, au bloc A, faisant 75,45 millièmes,
- le lot n°NUMERO6.) : cave numéro NUMERO7.) au sous-sol, bloc A, faisant 8,11 millièmes,
- le lot n°NUMERO8.) : cave numéro NUMERO9.) au sous-sol, bloc A, faisant 4,61 millièmes,
- le lot n°NUMERO10.) : appartement numéro NUMERO11.), 2ème étage, à droite bloc A, faisant 73,90 millièmes,
- le lot n°NUMERO12.) 03 : grenier numéro NUMERO13.), 3ème étage, bloc A, faisant 6,49 millièmes.

Le procès-verbal de saisie immobilière a été visé le même jour par le bourgmestre de la commune de Dudelange en conformité de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie

immobilière et transcrit au bureau des Hypothèques 2 à Luxembourg le 20 octobre 2025 (volume 1, Art. 247).

La partie saisissante a déposé le 30 octobre 2025 au greffe du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg la requête prévue à l'article 827 du nouveau code de procédure civile.

Par exploit d'huissier de justice du 5 novembre 2025, la partie saisissante a fait donner sommation aux saisis et aux créanciers inscrits, à savoir la société anonyme SOCIETE2.) et le ORGANISATION1.), de prendre communication de la requête et du cahier des charges et d'assister à la lecture et publication conformément aux articles 828 et 829 du nouveau code de procédure civile.

La saisie proprement dite comprend les actes suivants : le procès-verbal de la saisie et la transcription de la saisie immobilière au Bureau des Hypothèques.

La SOCIETE2.), quoique régulièrement sommée d'assister à l'audience de lecture et de publication de la requête, n'a pas comparu. Par application de l'article 79, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son encontre, l'exploit d'huissier de justice ayant été délivré à une personne étant habilitée à en recevoir copie.

Dans sa requête du 30 octobre 2025, la partie saisissante a demandé acte qu'elle demande le maintien intégral du cahier des charges général renfermant les clauses et conditions de la vente tel qu'il a été arrêté par l'arrêté grand-ducal du 30 janvier 1889.

A l'audience publique du mardi, 2 décembre 2025, date à laquelle l'affaire a été fixée, le mandataire de la partie saisissante le ORGANISATION1.) a donné lecture de la requête prévue à l'article 827 du nouveau code de procédure civile.

Par courriel du 2 décembre 2025, le mandataire des parties saisies PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a demandé la remise de l'affaire pour pouvoir instruire l'affaire et notamment afin de lui permettre d'examiner avec ses clients une farde de 23 pièces communiquée par Maître EBERHARD en date du 1er décembre 2025.

Le représentant du Ministère public, Paul MINDEN, premier substitut du Procureur d'Etat, s'est rapporté à prudence de justice.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, le tribunal de céans décide de refixer l'affaire à une audience ultérieure pour continuation des débats.

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

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de saisie immobilière, statuant contradictoirement, le représentant du Ministère public entendu en ses conclusions,

donne acte à la partie saisissante de la lecture et de la publication de sa requête, présentée conformément à l'article 827 du nouveau code de procédure civile, à l'audience publique du 2 décembre 2025 et de sa demande du maintien intégral du cahier des charges établi par l'arrêté grand-ducal du 30 janvier 1889,

refixe l'affaire à l'audience publique du **mardi, 27 janvier 2026 à 09.00 heures, salle TL0.11**, devant la troisième chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, **pour continuation des débats**,

réserve les droits des parties et les dépens.