

**Jugement en matière de saisie immobilière (IIIe chambre)  
2020TALCH03/00128**

---

Audience publique du vendredi, dix-huit septembre deux mille vingt

Numéro du rôle : TAL-2019-09938

Composition:

Christian SCHEER, vice-président,  
Maria FARIA ALVES, premier juge,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Larissa LORANG, substitut,  
Chantal KRYSATIS, greffier.

**E N T R E :**

la société de droit allemand **SOC1.**) , établie et ayant son siège social à D-(...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Amtsgericht Frankfurt-Am-Main sous le numéro (...), laquelle a fusionné avec la **SOC2.**) , avec siège social à D-(...), (...), inscrite au Amtsgericht Frankfurt-Am-Main sous le numéro (...), de laquelle elle a repris tous les droits et obligations, la **SOC2.**) ayant cessé d'exister avec effet au 11 mai 2009,

**partie saisissante** dans une saisie immobilière aux termes d'un pouvoir spécial du 13 juin 2019, d'un commandement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 22 août 2019, d'un procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 7 novembre 2019 et d'une sommation de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 11 décembre 2019 aux créanciers inscrits, à savoir :

1) **A**, représenté par son syndic actuellement en fonctions la société à responsabilité limitée **SOC3.**) , exerçant l'activité de syndic sous la dénomination « ... », établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

2) **B**, et son épouse,

3) **C**, demeurant ensemble à L-(...), (...),

4) **D**, demeurant à (...), (...)

5) la société de droit allemand **SOC1.** , établie et ayant son siège social à D-(...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Amtsgericht Frankfurt-Am-Main sous le numéro (...),

la partie saisissante et créancière inscrite sub 5) comparant par Maître Laurent NIEDNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

la partie créancière sommée sub 1) comparant par Maître François REINARD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

les parties créancières sommées sub 2), sub 3) et sub 4) ne comparant pas,

## **E T :**

1) **E**, demeurant à L-(...), (...),

2) **F**, demeurant à L-(...), (...),

**défendeurs** dans la saisie immobilière aux fins du prêt pouvoir spécial du 13 juin 2019, du prêt commandement du 22 août 2019, du prêt procès-verbal de saisie immobilière du 7 novembre 2019 et du prêt exploit de sommation du 11 décembre 2019,

comparant par Maître Claude DERBAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL :

Entendue la partie saisissante et créancière inscrite la société de droit allemand **SOC1.)** (ci-après désignée comme « la **SOC1.)** ») par l'organe de son mandataire Maître Laurent NIEDNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

Entendue la partie créancière inscrite **A** ( ci-après désigné comme « **A** ») par l'organe de son mandataire Maître François REINARD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

Entendues les parties saisies **E** et **F** par l'organe de leur mandataire Maître Claude DERBAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Vu le jugement rendu par le tribunal de céans en date du 28 janvier 2020.

En relation avec le jugement précité du 28 janvier 2020, il y a lieu de rappeler qu'il en résulte que le tribunal de céans a donné acte à la partie saisissante de la lecture et de la publication de sa requête à l'audience publique du 10 janvier 2020 et de sa demande du 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.

Il en résulte encore que le tribunal de céans a donné acte à **E** et **F** de leurs moyens de nullité, d'irrecevabilité et de fond formulés par conclusions (1) du 6 janvier 2020 et soulevés à l'encontre de la procédure de saisie immobilière diligentée à leur encontre.

Tel jugement renferme encore un résumé et une chronologie des actes de procédure diligentés et des conclusions prises par les mandataires des parties **SOC1.)** et **A** jusqu'à la date du prononcé du jugement du 28 janvier 2020, résumé et chronologie auxquels il y a lieu de renvoyer.

Vu le jugement rendu par le tribunal de céans en date du 3 mars 2020.

En relation avec le jugement précité du 3 mars 2020, il y a lieu de rappeler qu'il en résulte que Maître François REINARD a pris des conclusions n°1 du 21 février 2020 pour compte du **A**, que Maître Laurent NIEDNER a pris des conclusions en date du 22 février 2020 pour compte de la société de droit allemand **SOC1.)** qu'il a ensuite formellement retirées et remplacées par de nouvelles conclusions notifiées en date du 25 février 2020.

Il en résulte encore que l'affaire a ensuite été refixée pour continuation des débats à l'audience du 17 mars 2020 afin de permettre aux parties saisies de répondre utilement aux conclusions datées des 21 et 25 février 2020 précitées et de garantir une instruction utile de l'affaire et ce dans le respect du principe du contradictoire.

Le tribunal se doit encore ensuite de relever et de noter que l'affaire a été refixée à l'audience du 21 avril 2020, puis à l'audience du 19 mai 2020 et enfin à l'audience du 10 juillet 2020 pour continuation des débats et que telles refixations successives étaient justifiées par les circonstances particulières liées à la crise sanitaire actuelle, l'ensemble des mesures prises afin d'endiguer la propagation du virus COVID-19 ainsi qu'à la circulaire numéro 2/2019/2020 de Monsieur le Bâtonnier.

Vu les débats menés à l'audience publique du 10 juillet 2020 et vu plus particulièrement les conclusions écrites versées au dossier par les parties, qui ont été développées en termes de plaidoiries par les mandataires respectifs des parties respectives, ainsi que les conclusions verbales prises à telle audience par la représentante du Ministère public.

La représentante du Ministère public s'est rapportée à sagesse quant à la demande en validation de la saisie immobilière proprement dite mais a émis des réserves quant à la provenance de la créance de **D** étant à la base de l'inscription hypothécaire à son profit étant actuellement l'inscription deuxième en rang. Telle provenance ne résulterait pas des pièces du dossier et le Ministère public se réserverait pour la suite tous droits à cet égard.

Le tribunal rappelle d'abord que suivant le procès-verbal de saisie-immobilière du 19 novembre 2019, la saisie porte sur les immeubles suivants, à savoir :

*dans une résidence dénommée « ... », inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, ancienne commune de (...), section (...) de (...), sous le numéro cadastral (...), lieu-dit : (...), place (occupée), bâtiment à habitation, contenance : 1a70ca :*

*au rez-de-chaussée locaux commerciaux J (196,50/1000es) et au sous-sol magasins-dépôts (41,55/1000es) et la quote-part en parties communes correspondant aux millièmes indiqués ci-avant parmi lesquelles le terrain sur lequel la construction se trouve érigée (total des millièmes : 238,05).*

Tant la partie saisissante la société de droit allemand **SOC1.**), que la partie créancière inscrite le **A**, concluent à ce que le tribunal de céans déclare régulière en la forme et valable au fond la saisie immobilière pratiquée par la société de droit allemand **SOC1.)** sur base du titre exécutoire constitué par l'arrêt civil en forme exécutoire Numéro 123/17 –II-CIV rendu en date du 14 juin 2017 par la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur rapport du magistrat de la mise en état, dans la cause inscrite sous le numéro 36571 du rôle aux termes du dispositif duquel **E** et **F** ont été condamnés solidairement à payer à la société de droit allemand **SOC1.)** le montant de 1.087.143,45 euros avec les intérêts à partir du 8 juillet 2014 jusqu'à solde.

Ils concluent par conséquent à voir commettre un notaire afin de procéder à l'adjudication des immeubles saisis et ce selon les clauses et conventions du cahier des

charges général pour les ventes sur saisie immobilière, approuvé par arrêté grand-ducal du 30 janvier 1889. Ils concluent encore au rejet de tous moyens de nullité, d'irrecevabilité et de fond soulevés par les parties saisies à l'encontre de la procédure de saisie immobilière diligentée en cause.

Aux termes de leurs conclusions notifiées le 6 janvier 2020, les parties saisies **E** et **F** concluent principalement à la nullité de la procédure de saisie immobilière diligentée par la partie saisissante sinon subsidiairement à voir déclarer la partie saisissante irrecevable sinon non fondée dans l'exercice de son action de saisie immobilière au regard des irrégularités et illégalités dont elle serait entachée.

Dans ce contexte, elles concluent que la procédure devrait encourir la nullité pour ne pas respecter les étapes réglementées par le nouveau code de procédure civile dans les articles 809 et suivants.

Ainsi, elles concluent qu'elles seraient surprises de constater que le conservateur du bureau des hypothèques à Luxembourg n'aurait pas refusé de publier le procès-verbal de saisie immobilière alors qu'il serait constant en cause qu'une saisie immobilière y serait déjà mentionnée, à savoir une saisie transcrite à charge de **E**. Il s'y ajouterait l'absence de communication valable aux parties saisies du bordereau de transcription de la saisie immobilière. Au vu de ce qui précède, il y aurait dès lors lieu de conclure à la nullité de la procédure diligentée par la partie saisissante sur telle base.

Les parties saisies rajoutent que la procédure serait d'autant plus nulle alors que toute cession ou licitation qui viendrait à être opérée devrait encourir l'exercice d'une action en nullité prescrite par l'article 815-16 du code civil puisqu'au mépris de l'article 815-15, 2 du code civil, le cahier des charges établi ne ferait pas mention des droits de substitution au profit de l'un ou de l'autre des indivisaires.

Les parties saisies invoquent encore dans ce contexte que le principe de l'estoppel et celui de l'autorité de chose jugée qui serait attaché au jugement du 5 décembre 2008 confirmé par l'arrêt du 14 juin 2017 s'opposeraient à la poursuite par la partie saisissante de la présente procédure de saisie immobilière.

A titre encore plus subsidiaire, les parties saisies, tout en reconnaissant qu'il est constant en droit qu'un créancier n'est pas tenu de respecter un ordre dans le choix des procédures d'exécution qu'il engage, il existerait cependant des dérogations à ce principe, à savoir la prise en considération du principe de proportionnalité et l'intérêt de la partie saisissante à l'action.

Les parties saisies plaident qu'en l'espèce la saisie des immeubles désignés ci-avant serait contraire au principe de proportionnalité et constituerait un abus de droit sanctionné par les articles 11(3) et 16 de la Constitution ainsi que par l'article 8 de la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et l'article 1<sup>er</sup> relatif à la protection de la propriété du protocole additionnel.

Il serait en effet constant en cause qu'un premier immeuble sis à (...), (...), ayant appartenu aux conjoints **E-F** a été vendu et les fonds versés sur le compte de l'étude du Notaire Camille MINES. Suite à telle vente, la partie saisissante aurait fait bloquer la procédure d'ordre entamée au courant de l'année 2007, de sorte que les fonds seraient bloqués depuis près d'une dizaine d'années. De surcroît, la partie saisissante aurait fait pratiquer en 2008 saisie-arrêt entre les mains du Notaire Camille MINES. En septembre 2019, suite à l'arrêt du 14 juin 2017, la partie saisissante aurait diligenté une seconde saisie-arrêt des fonds entre les mains du successeur du défunt Camille MINES, à savoir le Notaire Jacques CASTEL. La partie saisissante empêcherait, en procédant de la sorte, tout paiement.

Les parties saisies demandent sur cette base à voir débouter la partie saisissante de sa demande. En dernier ordre de subsidiarité, les parties saisies demandent que le tribunal de céans prononce une surséance à statuer jusqu'à l'aboutissement de la procédure d'ordre consécutive à la vente du premier immeuble sis à (...), (...), ayant appartenu aux conjoints **E-F**.

En premier lieu, le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 865 du nouveau code de procédure civile, les moyens de nullité, tant en la forme qu'au fond, contre la procédure en saisie immobilière qui précède la publication de la requête, devront être proposés, à peine de déchéance, trois jours au plus tard avant cette publication.

Il en résulte que la déchéance s'applique non seulement à tous les moyens de nullité en la forme, mais encore à tous les moyens de nullité au fond contre la procédure qui précède la lecture et la publication de la requête.

Cette déchéance s'étend à toutes les personnes mises en cause dans la procédure quelle que soit la nature des moyens qu'elles invoquent, qui ont été prévenues par la sommation (Garsonnet & César-Bru, Traité théorique et pratique de procédure, tome V, no 564).

Elle est d'ordre public.

En l'espèce, la lecture de la requête a eu lieu à l'audience publique du 10 janvier 2020, date fixée à ces fins par le tribunal.

Les parties saisies ont fait notifier leurs conclusions tendant à la nullité de la procédure de saisie immobilière en date du 6 janvier 2020 à 23.15 heures.

Il s'ensuit que les parties saisies ont valablement soulevé les moyens de nullité par conclusions notifiées le 6 janvier 2020, endéans les trois jours précédant l'audience de lecture et de publication de la requête du 10 janvier 2020.

Ayant notifiés leurs moyens dans le délai légal, les parties saisies ne sont dès lors pas déchues du droit de présenter ces moyens, de sorte qu'il y a lieu de les examiner.

- Quant à la demande des parties saisies tendant au rejet des 9 pièces déposées par la partie saisissante au greffe en date du 3 décembre 2019

Les parties saisies demandent dans le cadre de leurs conclusions du 6 janvier 2020 le rejet des débats des pièces déposées par la partie saisissante au greffe ensemble avec l'acte de dépôt au greffe de la requête visée à l'article 827 du nouveau code de procédure civile alors que telles pièces n'auraient jamais été communiquées aux parties saisies et ce en violation du principe du contradictoire et du droit à un procès équitable.

Quant à la demande précitée, le tribunal décide de rejeter telle demande alors que les prédites pièces ont été déposées au greffe où elles ont pu être consultées, et ce précisément tel qu'il est prévu par les dispositions du nouveau code de procédure civile relatives à la procédure en matière de saisie immobilière. Par ailleurs, par exploit d'huissier de justice du 11 décembre 2020, sommation a été donnée aux parties saisies de prendre communication de la requête (dont les pièces versées à l'appui de ladite requête font partie intégrale). Il n'y a partant pas d'irrégularité à cet égard.

- Quant aux moyens des parties saisies tirés de l'absence de refus du conservateur des hypothèques de publier le procès-verbal de saisie immobilière et du défaut de preuve de la transcription de la saisie immobilière au bureau des hypothèques

C'est à bon droit que le conservateur a transcrit la saisie pratiquée en cause par la partie saisissante, la société de droit allemand **SOC1.**), alors que la saisie précédemment transcrite en date du 20 octobre 2009, saisie qui remonte à plus de dix ans au moment où la présente saisie immobilière fut pratiquée, était périmée et ce au vœu de l'article 830 alinéa 3 du nouveau code de procédure civile.

La preuve de la transcription de la saisie immobilière pratiquée en cause au bureau des hypothèques résulte à suffisance du dossier soumis à l'appréciation du tribunal de céans.

Ces moyens sont dès lors à rejeter.

- Quant au moyen tiré de la violation de l'article 815-15, 2 du code civil au motif que le cahier des charges établi ne ferait pas mention des droits de substitution au profit de l'un ou de l'autre des indivisaires ainsi que celui tiré du principe de l'estoppel et celui de l'autorité de chose jugée qui serait attachée au jugement du 5 décembre 2008 confirmé par l'arrêt du 14 juin 2017

Le tribunal relève et constate qu'en l'occurrence, il est saisi d'une demande en validation de la procédure de saisie immobilière diligentée en vue d'obtenir le paiement d'une dette solidaire qui existe dans le chef des deux parties saisies à l'égard de la partie saisissante. En outre, les parties saisies sont les deux seuls copropriétaires des immeubles saisis.

Il s'ensuit que les articles 815-15, 2 et 815-16 du code civil invoqués par les parties saisies ne s'appliquent pas au cas d'espèce et il y a lieu de dire que tel moyen est à rejeter.

Les parties saisies invoquent les principes de l'estoppel et de l'autorité de chose jugée qui seraient attachés au jugement du 5 décembre 2008 confirmé par l'arrêt du 14 juin 2017 et qui s'opposeraient à la poursuite par la partie saisissante de la présente procédure de saisie immobilière.

Tel que déjà relevé ci-avant, le tribunal se trouve saisi d'une demande en validation de la procédure de saisie immobilière diligentée sur base du titre exécutoire prédécrit. Il résulte dudit titre exécutoire que les parties saisies ont été condamnées solidairement à payer à la société de droit allemand **SOC1.**) le montant de 1.087.143,45 euros avec les intérêts à partir du 8 juillet 2014 jusqu'à solde. Il est encore admis que le créancier hypothécaire est en principe maître des poursuites qu'il engage sur base d'un titre exécutoire valable dont il dispose à l'égard des parties saisies.

Au vu de ce qui précède, ces moyens laissent également à être fondés.

- Quant au moyen des parties saisies tiré de l'abus de droit

Les parties saisies plaident qu'en l'espèce la saisie des immeubles désignés ci-avant serait contraire au principe de proportionnalité et constituerait un abus de droit sanctionné par les articles 11(3) et 16 de la Constitution ainsi que par l'article 8 de la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et l'article 1<sup>er</sup> relatif à la protection de la propriété du protocole additionnel.

Il est admis qu'un créancier a le choix des mesures propres à assurer l'exécution de sa créance et que tout créancier inscrit peut en principe saisir et provoquer la vente, même pour une somme minimale.

Dans ce contexte, le tribunal se doit de noter et de rajouter qu'ainsi, tout créancier inscrit, quelque soit son rang, peut saisir et provoquer la vente forcée et qu'il s'ensuit qu'en l'occurrence, l'inscription deuxième en rang au profit de **D**, bien que des réserves aient été formulées à cet égard tant par la partie saisissante que par le Ministère public, n'empêche pas la poursuite de la procédure de saisie immobilière dont le tribunal se trouve saisi en l'espèce.

Il y a encore lieu de retenir que ce n'est pas parce que le créancier saisissant risque de ne pas voir récupérer sa créance compte tenu de l'existence d'autres créances hypothécaires plus favorables en rang qu'il faut considérer que la partie saisissante a détourné la procédure de saisie immobilière.

En l'espèce, il convient encore de constater que les parties saisies ne versent aucune pièce permettant de retenir qu'elles auraient effectivement soumis ou proposé une offre concrète et sérieuse de remboursement à la partie saisissante.

Il faut conclure de tout ce qui précède qu'en entamant la procédure de vente forcée des immeubles hypothéqués à son profit, la partie saisissante exerce normalement son droit qu'elle détient contre les parties saisies sur base du titre exécutoire prédécrit.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir qu'il n'y a en cause pas abus de droit dans le chef de la partie saisissante.

Tous les moyens soulevés par les parties saisies en relation avec un prétendu abus de droit sont encore à rejeter.

- Quant aux moyens développés par les parties saisies en relation avec la vente de l'immeuble sis à (...), (...) et leur demande de surséance à statuer jusqu'à l'aboutissement de la procédure d'ordre en cours consécutive à la vente dudit immeuble

Le tribunal de céans se trouvant en l'espèce saisi de la demande en validation de la procédure de saisie immobilière diligentée par la partie saisissante en relation avec les immeubles sis (...), le tribunal est amené à vérifier et contrôler si les formalités légales ont toutes été respectées dans le cadre de telle procédure ainsi que le bien-fondé des moyens développés et soulevés par les parties saisies quant au respect de telles formalités légales par la partie saisissante et quant à la validité du titre exécutoire sur base duquel la procédure est diligentée, notamment quant l'existence d'une créance certaine, liquide et exigible de la partie saisissante à l'égard des parties saisies découlant dudit titre exécutoire.

Il se dégage de ce qui précède que les moyens soulevés par les parties saisies en relation avec les procédures en cours relatives et consécutives à la vente d'un autre immeuble que les immeubles visés par la présente procédure de saisie immobilière, à savoir par rapport à l'immeuble sis à (...), (...), sont sans pertinence et étrangers à la présente cause dont est saisi le tribunal.

Ces moyens sont également à rejeter et il n'y a par conséquent pas lieu de prononcer une surséance à statuer.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le tribunal retient que toutes les formalités légales ont été remplies et qu'il y a lieu dès lors lieu de valider la saisie immobilière pratiquée en cause le 7 novembre 2019.

Au vu de l'issue du litige, la demande des parties saisies en allocation d'une indemnité de procédure ainsi que la demande en condamnation de la partie saisissante à tous les

frais de l'instance sinon en institution d'un partage largement en faveur des parties saisies avec distraction au profit de leur mandataire sont à rejeter.

### **PAR CES MOTIFS :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de saisie immobilière, statuant par défaut à l'égard de **D** et contradictoirement à l'égard des autres parties, le Ministère Public entendu en ses conclusions,

statuant en continuation du jugement du 28 janvier 2020 ayant donné 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 et de sa demande du 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 respectivement par le règlement d'administration publique visé par l'article 826 du nouveau code de procédure civile,

déclare régulière en la forme et valable au fond la saisie immobilière pratiquée par la société de droit allemand **SOC1.)** suivant procès-verbal d'huissier de justice du 7 novembre 2019 et portant sur les immeubles sis à (...), (...), immeubles étant plus amplement spécifiés au susdit exploit de saisie immobilière,

dit que l'adjudication des immeubles saisis aura lieu selon les clauses et conventions du cahier des charges général pour les ventes sur saisie immobilière, approuvé par arrêté grand-ducal du 30 janvier 1889, par le ministère de

**Maître Edouard DELOSCH**, notaire de résidence à L-1311 Luxembourg, 27, Boulevard Marcel Cahen, que le tribunal commet à ces fins,

rejette la demande de **E** et **F** en allocation d'une indemnité de procédure,

rejette la demande de **E** et **F** en condamnation de la partie saisissante à tous les frais de l'instance sinon en institution d'un partage largement en faveur des parties saisies avec distraction au profit de leur mandataire,

condamne les parties saisies **E** et **F** aux frais de la poursuite, y compris les dépens de l'instance,

dit que les frais de la présente procédure seront prélevés par privilège sur le produit de la vente, conformément à l'article 832 du nouveau code de procédure civile,

réserve tous autres droits, moyens et actions à la partie saisissante la société de droit allemand **SOC1.)**.