

02/02/2007

(A)

Jugement en matière de saisie immobilière
no 20/2007

Audience publique du vendredi, deux février deux mille sept

Numéro du rôle : 104.593

Composition:

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente.
Marie-Anne MEYERS, juge.
Gisèle HUBSCH, juge.
Marie-Jeanne KAPPWEILER, substitut principal.
Joëlle GARNICH, greffier.

ENTRE :

A) M. conseiller fiscal, demeurant à L- (...), (...).

partie saisissante dans une saisie immobilière aux termes d'un commandement à toutes fins de l'huissier de justice suppléant Geoffrey GALLE de Luxembourg du 22 juin 2006, d'un procès verbal de saisie immobilière du même huissier de justice Geoffrey GALLE du 26 septembre 2006, de deux requêtes de mention 30 octobre 2006, d'un exploit de sommation du même huissier de justice du 24 octobre 2006 et d'un exploit de sommation de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 24 octobre 2006 aux créanciers inscrits, à savoir :

1. la société **BQUE 1)** LUXEMBOURG s.a.. établie et ayant son siège social à L- (...) .. représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...) . ayant élu domicile en son siège.
2. la société **BQUE 2)** s.a.. établie et ayant son siège social à L- (...) .. représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...) . ayant élu domicile au secrétariat communal de **LIEU 1)** , où l'exécution sera poursuivie. L- **LIEU 1)** . (...)
3. la société anonyme **SOC 1)** s.a.. établie et ayant son siège social à L- (...) .. représentée par son conseil d'administration

actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), ayant élu domicile au secrétariat communal de (Lieu 1), où l'exécution sera poursuivie, L- (...).

4. la société de droit anglais (SOL 2) EUROPE Ltd. établie et ayant son siège social à GB- (...), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, ayant élu domicile en l'étude de l'huissier de justice Alex MERTZIG, sise à L-9201 Diekirch, 3, route d'Erpeldange, BP 74,

5. la société anonyme de droit belge (SOL 3) BELGIUM s.a., établie et ayant son siège social à B- (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, ayant élu domicile en l'étude de l'huissier de justice Alex MERTZIG, sise à L-9201 Diekirch, 3, route d'Erpeldange, BP 74,

6. la société (SQUE 2) s.a., établie et ayant son siège social à L- (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), ayant élu domicile aux secrétariats communaux de (Lieu 2) et (Lieu 3), où l'exécution sera poursuivie,

7. la société anonyme (SOL 1) s.a., établie et ayant son siège social à L- (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), ayant élu domicile aux secrétariats communaux de (Lieu 2) et (Lieu 3), où l'exécution sera poursuivie,

ainsi que d'une sommation de l'huissier de justice suppléant Geoffrey GALLE de Luxembourg du 24 octobre 2006 et d'un exploit de sommation de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 24 octobre 2006 à la partie saisie.

la partie saisissante et créancière inscrite (A), comparant par Maître Fernand ENTRINGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

les créanciers sommés sub 1) à 7) étant défaillants.

ET :

(...) (T) dit (T) administrateur de sociétés, demeurant à L- (...)

défendeur à la immobilière saisie immobilière aux termes d'un commandement à toutes fins de l'huissier de justice suppléant Geoffrey GALLE de Luxembourg du 22 juin 2006, d'un procès verbal de saisie immobilière du même huissier de justice Geoffrey GALLE du 26 septembre 2006, de deux requêtes de mention 30 octobre 2006 et d'un exploit de sommation du même huissier de justice du 24 octobre 2006 et d'un exploit de sommation de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 24 octobre 2006.

comparant par Maître Roy REDING. avocat. demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL :

Entendu la partie saisissante et créancière inscrite A) par l'organe de son mandataire Maître Florence HOLZ, avocat, en remplacement de Maître Fernand ENTRINGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

Entendu la partie défenderesse T) par l'organe de son mandataire Maître Nathalie BORON, avocat, en remplacement de Maître Roy REDING, avocat, demeurant à Luxembourg.

Entendu le représentant du Ministère Public en ses conclusions.

Par jugement du 21 novembre 2006, le tribunal de ce siège a donné acte à A) , partie saisissante, de la lecture de la requête prévue à l'article 827 du nouveau code de procédure civile et à T) , dit T) , débiteur saisi, de ses dires et observations tendant à la nullité de la saisie immobilière.

Il y a actuellement lieu de statuer sur le mérite de la demande.

Par exploit de l'huissier suppléant Geoffrey GALLE de Luxembourg du 22 juin 2006, A) a fait signifier à T) un commandement à toutes fins contenant signification de :

1. de la deuxième grosse en forme exécutoire d'un jugement rendu entre parties par le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut et en premier ressort, en date du 13 décembre 2001,
2. de l'ordonnance de paiement numéro 6098/2001 (Bt ; S ;) du 14.11.2001,
3. de l'ordonnance de paiement (O ; r) numéro 505979/2001 du 15.11.2001,
4. de l'ordonnance de paiement (A ; Ti ;) numéro 505981/2001 du 15.11.2001,
5. de l'ordonnance de paiement (B ; ; W ; i) numéro 505982/2001 du 15.11.2001,
6. de l'ordonnance de paiement (l ;) numéro 505999/2001,
7. de l'ordonnance de paiement (Bu ; C ; r) numéro 505983/2001 du 21.11.2001,

pour avoir paiement de :

- la somme en principal de 24.408,19.- euros suivant le prédit jugement du 13 décembre 2001, ainsi que des intérêts et frais.
- la somme en principal de 10.036,39.- euros suivant commandement établi sur base de l'ordonnance de paiement du 14 novembre 2001, ainsi que des intérêts et frais,
- la somme en principal de 225,65.- euros suivant commandement établi sur base de l'ordonnance de paiement du 15 novembre 2001, ainsi que des intérêts et frais,
- la somme en principal de 3.624,46.- euros suivant commandement établi sur base de l'ordonnance de paiement du 15 novembre 2001, ainsi que des intérêts et frais,
- la somme en principal de 7.239,76.- euros suivant commandement établi sur base de l'ordonnance de paiement du 15 novembre 2001, ainsi que des intérêts et frais,
- la somme en principal de 3.139,72.- euros suivant commandement établi sur base de l'ordonnance de paiement du 15 novembre 2001, ainsi que des intérêts et frais,
- la somme en principal de 2.985,89.- euros suivant commandement établi sur base de l'ordonnance de paiement du 21 novembre 2001, ainsi que des intérêts et frais.

Par exploit du même huissier Geoffrey GALLE, huissier de justice suppléant, du 26 septembre 2006. A) a fait saisir au préjudice de la partie défenderesse les propriétés suivantes :

1) dans un immeuble en copropriété, sis rue du _____ à LIEU 2), inscrit au cadastre de la commune de LIEU 2), sous la section A de LIEU 2), comme suit :

numéro N° 1) . rue du _____, maison place, d'une contenance de 10 ares 23 centiares,

soit la propriété privative et exclusive : à l'étage 3, de l'appartement 14, du grenier 19, du garage 43, du garage 44, avec quatre-vingt seize virgule quatre-vingts millièmes (96,80/1.000) dans les parties communes, y compris le sol,

2) de haies, inscrites au cadastre de la commune de LIEU 3), sous la section C de LIEU 3) comme suit :

suitant extrait cadastral du 7 février 2002 :

numéro N° 2) . au lieu-dit « _____ H, _____ », d'une contenance de 57 ares 20 centiares et de 57 ares 10 centiares, et

suitant extrait cadastral du 13 juin 2006 :

numéro N° 3) . au lieu-dit « _____ H, _____ », d'une contenance de 1 hectare 14 ares 26 centiares.

numéro N^o 4) , au lieu-dit « H. - » , d'une contenance de 4 centiares,

3) une maison place sise dans la commune de LIEU 1) , inscrite au cadastre de la commune de LIEU 1) : sous la section B de LIEU 4) , comme suit :

numéro N^o 5) , rue . d'une contenance de 7 ares 88 centiares.

4) une terre labourable sise dans la commune de LIEU 1) , inscrite au cadastre de la commune de LIEU 1) sous la section B de LIEU 4) , comme suit :

numéro N^o 6) , terre labourable. d'une contenance de 17 ares 55 centiares.

L'exploit de saisie, visé par le bourgmestre de la commune de LIEU 1) a été transcrit le 9 octobre 2006 au 1^{er} Bureau des Hypothèques à Luxembourg et le 10 octobre 2006 au Bureau des Hypothèques à Diekirch.

Par exploits de l'huissier de justice suppléant Geoffrey GALLE du 24 octobre 2006 et de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA du 24 octobre 2006, la partie saisissante a fait donner sommation à la partie saisie T) , ainsi qu'aux créanciers inscrits la société anonyme BQUE 1) LUXEMBOURG s. a., la société anonyme BQUE 2) s. a., la société anonyme SOC 1) s. a., la société de droit anglais EUROPE Ltd, la société anonyme de droit belge SOC 2) BELGIUM s. a., la société anonyme BQUE 2) LUXEMBOURG s. a. et la société anonyme SOC 3) s. a., de prendre communication de la requête et du cahier des charges et d'assister à la lecture et publication, conformément à l'article 829 du nouveau code de procédure civile.

La saisie proprement dite comprend les actes suivants: le procès-verbal de saisie et la transcription de la saisie immobilière aux bureaux des hypothèques.

Copies des sommations aux créanciers et aux parties saisies ont été déposées le 31 octobre 2006, conformément aux articles 828 et 829 du nouveau code de procédure civile, auprès de Monsieur le Procureur d'Etat près le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.

Par ses conclusions notifiées le 11 décembre 2006, la partie saisissante A) réduit sa demande au montant de la condamnation résultant du jugement du 13 décembre 2001. soit la somme de à 25.891.95.- euros en principal et intérêts jusqu'au 28 février 2002. avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} mars 2002 et les frais de procédure échus et à échoir.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La partie saisie T) invoque la nullité de la requête prévue à l'article 827 du nouveau code de procédure civile, aux motifs qu'elle ne porte pas la signature de l'avocat à la Cour constitué dans la procédure de saisie-immobilière et qu'elle tend à entendre dire que la vente immobilière sera faite « devant le Juge de Paix », en l'absence de toute disposition légale afférente. Elle soulève encore la nullité de la procédure de saisie immobilière, au motif que les immeubles saisis appartiennent, du moins en partie, par moitié indivise à son ancienne épouse B) .. non avertie de la procédure en cours. Par ailleurs, A) aurait déjà procédé à l'exécution du jugement du 13 décembre 2001 en pratiquant une saisie-arrêt entre les mains de la

BQUE3) LUXEMBOURG et de la BQUE4)

La partie saisissante A) conclut à l'irrecevabilité des moyens soulevés par la partie saisie, au motif que les dires et observations, notifiés le 21 novembre 2006, sont tardifs.

Aux termes 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 l'audience.

Parmi les moyens au fond qui doivent être proposés, sous peine de déchéance, dans le délai légal, il faut comprendre le moyen tiré de ce que le poursuivant d'un coïndivisaire a saisi un immeuble indivis avant d'en avoir provoqué le partage ou la licitation (cf. Beltjens : Droit civil belge, procédure civile, t.II, p.682 ; Répertoire Pratique de Droit Belge, la saisie immobilière, no 796 ; Encyclopédie Dalloz, procédure, t.II, saisie immobilière, no 369).

La défense de faire exécuter un immeuble durant l'indivision n'est en effet pas d'ordre public et il s'agit, dès lors, d'une nullité relative qui ne peut être invoquée que par ceux dans l'intérêt desquels l'interdiction a été établie : le débiteur saisi et les copropriétaires (cf. Répertoire notarial, t. XIII procédure notariale, livre II, La saisie immobilière, par Georges de Leval, no 80).

En l'espèce, la lecture de la requête a eu lieu à l'audience du 21 novembre 2006, date fixée à ces fins par le tribunal.

La partie saisie T) a fait notifier ses conclusions tendant à la nullité de la requête et de la procédure de saisie immobilière le 21 novembre 2006, soit le jour même

de l'audience où la lecture de la requête a eu lieu.

La partie saisie T) n'ayant pas formulé ses moyens de nullité dans le délai légal, elle est actuellement déchue du droit de fournir ses moyens.

Dans sa requête du 19 octobre 2006, la partie saisissante A) a demandé acte de ce qu'elle demande le maintien intégral du cahier des charges établi par l'arrêté grand-ducal du 30 janvier 1889 sur base de la loi modifiée du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière respectivement par le règlement d'administration publique visé par l'article 826 du nouveau code de procédure civile.

Les formalités légales ayant été accomplies et le montant pour lequel la saisie est actuellement poursuivie n'étant pas contesté, il convient de valider la saisie immobilière.

Au vu de l'issue de la saisie immobilière, la demande de la partie saisie en obtention d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de saisie immobilière, statuant contradictoirement à l'égard de la partie saisissante et créancière inscrite A) et de la partie défenderesse T), et par défaut à l'égard des créanciers inscrits, le représentant du Ministère Public entendu en ses conclusions,

donne acte à la partie saisissante A) de ce qu'elle réduit sa demande au montant de la condamnation résultant du jugement du 13 décembre 2001, soit la somme de 25.891,95.- euros en principal et intérêts jusqu'au 28 février 2002 avec les intérêts légaux à échoir, conformément au décompte versé en annexe de l'exploit de saisie-immobilière,

dit irrecevable la demande incidente de la partie saisie T) tendant à la nullité de la saisie immobilière,

constate que l'original de l'exploit de saisie-immobilière ci-après spécifié, ensemble avec la mention des transcriptions, a été joint à la requête précitée,

déclare régulière en la forme et valable au fond la saisie immobilière pratiquée par la partie saisissante A) suivant procès-verbal de l'huissier de justice suppléant Geoffrey GALLE de Luxembourg du 26 septembre 2006 à charge de T) et

portant sur les biens immobiliers plus amplement spécifiés au susdit exploit de saisie immobilière,

donne acte à la partie saisissante de ce qu'elle demande le maintien intégral du cahier des charges général approuvé par arrêté royal grand-ducal du 30 janvier 1889,

dit que l'adjudication des immeubles saisis aura lieu selon des clauses et conventions du cahier des charges général pour les ventes sur saisie immobilière, approuvé par arrêté royal grand-ducal du 30 janvier 1889, par le ministère de Maître Urbain THOLL, notaire de résidence à L- 7535 Mersch, 13, rue de la Gare. que le tribunal commet à ces fins,

condamne la partie saisie T) aux frais de la poursuite y compris les dépens de l'instance.

dit que les frais de l'expropriation seront prélevés par privilège sur le prix de l'adjudication à intervenir conformément à l'article 832 du nouveau code de procédure civile.

dit non fondée la demande de la partie saisie T) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

réserve tous autres droits, moyens et actions à la partie saisissante A) .