

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)
no 143/2009

Audience publique du vendredi, quinze mai deux mille neuf

Numéro du rôle : 116521

Composition:

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Gisèle HUBSCH, juge,
Nathalie HAGER, juge-déléguée,
Patrick KONSBRÜCK, substitut,
Joëlle GARNICH, greffier.

ENTRE :

la société anonyme de droit belge SOCIETE1.) s. a., établie et ayant son siège social à B-ADRESSE1.), inscrite au registre des personnes morales en Belgique sous le numéro d'entreprises NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie saisissante dans une saisie immobilière aux termes d'un commandement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 20 février 2008, d'un procès-verbal de saisie immobilière du même huissier de justice Jean-Claude STEFFEN du 11 août 2008, d'un pouvoir spécial aux fins de saisie immobilière du 31 janvier 2008 et d'une sommation de l'huissier de justice suppléant Josiane GLODEN du 5 septembre 2008 au créancier inscrit, à savoir :

la société anonyme de droit belge SOCIETE1.) s. a., établie et ayant son siège social à B-ADRESSE1.), inscrite au registre des personnes morales en Belgique sous le numéro

d'entreprises NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

la partie saisissante et créancière inscrite comparant par Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ainsi que d'une sommation du même huissier de justice suppléant Josiane GLODEN du 5 septembre 2008 à la partie saisie,

E T :

1) PERSONNE1.), retraité, et,

2) PERSONNE2.), les deux demeurant à L- ADRESSE2.),

défendeurs dans une saisie immobilière aux fins du prédit commandement du 20 février 2008, du prédit procès-verbal de saisie immobilière du 11 août 2008, du prédit pouvoir spécial aux fins de saisie immobilière du 31 janvier 2008 et des exploits de sommation du 5 septembre 2008,

ayant initialement comparu par Maître Marc MODERT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, actuellement défailants.

LE TRIBUNAL :

Entendu la partie saisissante et créancière inscrite la société anonyme de droit belge SOCIETE1.) s. a. (ci-après : SOCIETE1.)) comparant par l'organe de son mandataire Maître Marie-Pierre BEZZINA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Par jugement du 7 octobre 2008, le tribunal de ce siège a donné acte à la société de droit belge SOCIETE1.) s. a. (ci-après : SOCIETE1.)), partie saisissante, de la lecture de la requête prévue à l'article 827 du nouveau code de procédure civile et a refixé l'affaire à une audience ultérieure pour continuation des débats.

Il y a actuellement lieu de statuer sur le mérite de la demande SOCIETE1.) en validation de la saisie immobilière, sur les dires et observations des parties saisies PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après: les époux GROUPE1.)) ainsi que sur les conclusions du Ministère public.

Par leurs conclusions notifiées le 18 novembre 2008, les époux GROUPE1.) concluent à entendre annuler, sinon invalider, la procédure de saisie immobilière poursuivie par SOCIETE1.), au motif que celle-ci ne rapporte pas la preuve de la transcription de la requête au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, de l'inscription d'hypothèque en sa faveur, d'un relevé des hypothèques susceptibles d'être inscrites, voire d'une créance échue, voire exigible dans son chef. Par ailleurs, il y aurait lieu d'ordonner une expertise médicale quant aux facultés mentales et la capacité de PERSONNE1.) de gérer ses affaires et ses biens.

La partie saisissante SOCIETE1.) invoque la forclusion des moyens de nullité, sinon d'invalidation de la procédure, soulevés comme étant tardifs, au motif que jusqu'à leurs conclusions du 18 novembre 2008, les parties saisies n'ont fait que solliciter des refixations, sans jamais critiquer la procédure, voire émettre des réserves quant à sa régularité.

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, à l'exception des contestations qui portent sur l'existence même du droit du poursuivant.

En l'espèce, la lecture de la requête a eu lieu à l'audience du 7 octobre 2008, 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 le 18 novembre 2008, soit plus de dix jours après l'audience où la lecture de la requête a eu lieu.

Les parties saisies n'ayant pas formulé leurs moyens de nullité de la procédure de saisie immobilière dans le délai légal, elles sont actuellement déchues du droit de fournir leurs moyens, à l'exception de celui qui a trait à la créance elle-même.

De son côté, le Ministère public critique la régularité de la procédure de saisie immobilière, au motif que SOCIETE1.) a fait signifier aux époux GROUPE1.) un commandement à toutes fins en vertu de l'article 879 du nouveau code de procédure civile, leur annonçant la vente par voie parée de leur immeuble faute par eux de satisfaire au commandement.

Or, par la suite, SOCIETE1.) aurait fait dresser par l'huissier de justice un procès-verbal de saisie immobilière et aurait procédé aux transcriptions et actes de procédure prévus dans le cadre de la procédure de saisie immobilière. Ce changement de la procédure aurait eu pour conséquence que le commandement signifié aux débiteurs saisis n'aurait pas été fait sur base de l'article 809 du nouveau code de procédure civile, tel que requis dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière, de sorte que les actes subséquents de la procédure de saisie immobilière seraient nuls. Enfin, SOCIETE1.) n'expliquerait pas pour quelle raison la procédure de voie parée aurait été abandonnée.

Les époux GROUPE1.) se rallient à ces conclusions. Ils font valoir qu'au vu du relevé des inscriptions hypothécaires qui leur a été communiqué le 4 février 2009, SOCIETE1.) est bien créancière hypothécaire inscrite en premier rang et qu'en l'absence de toute autre inscription, la procédure à observer serait celle de la voie parée prévue par l'article 879 du nouveau code de procédure civile.

SOCIETE1.) résiste au motif que la procédure suivie est au choix du créancier et qu'aucun texte de loi n'interdit de passer d'une procédure « *exceptionnelle* » à une procédure normale. Par ailleurs, quelle que soit la procédure choisie en matière de saisie immobilière, elle commencerait par un commandement à toutes fins. Tout au plus, il s'agirait d'un vice rédactionnel de la procédure, soumis au pouvoir de régularisation du juge, conformément à l'article 264 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

La procédure de voie parée n'a pas une prédominance sur la procédure de saisie immobilière (cf. G. BELTJENS : Code de procédure civile, t.2, art. 474-1042, sub. Clause de voie parée, no 69).

Conformément aux conclusions de SOCIETE1.), elle ne fait pas obstacle à toutes autres voies légales, notamment la procédure de la saisie immobilière. Elle confère, le cas échéant, le choix au créancier entre les deux procédures.

L'acte de prêt hypothécaire du 23 décembre 2005 prévoit sous l'intitulé « *Article-Exécution* » qu' « *à défaut de stricte exécution des obligations contractées par la partie créditée envers la Banque et notamment à défaut de paiement intégral des sommes dues par la partie créditée (...), et sans préjudice de toutes autres voies légales, la Banque est autorisée à faire vendre le immeubles (..) hypothéqués par le ministère d'un notaire de son choix, conformément aux articles 879 et suivants du nouveau code de procédure civile sur la saisie immobilière pour se faire payer en principal et accessoires sur le produit de cette vente* ».

Le 20 février 2008, SOCIETE1.) fait signifier aux époux GROUPE1.) un commandement à toutes fins « *en vertu de l'article 879 du nouveau code de procédure civile* ».

Dans ledit commandement il est spécifié qu'à défaut des époux GROUPE1.) de « *satisfaire au présent commandement, elles y seront contraintes par toutes les voies de droit, notamment après le délai de vingt-quatre heures par la saisie-exécution de leurs meubles et effets mobiliers et après quinze jours, par la saisie réelle de leurs biens immeubles et plus spécialement, après le délai de 30 jours, par la vente, par voie parée selon l'article 879 NCPC et suivants de la loi du 02 janvier 1889, du bien immobilier suivant (...) et que cette vente se fera par le ministère de Maître (...), notaire de résidence à (...) que ma partie requérante a désigné à ces fins (..)* ».

Il résulte de façon indubitable de cet acte que la procédure choisie par SOCIETE1.) est celle prévue à l'article 879 du nouveau code de procédure civile, de sorte que les moyens tirés du fait que les deux procédures sont précédées d'un commandement, voire qu'il ne s'agit que d'un vice rédactionnel sont dénués de pertinence.

Or, s'il a été décidé que le commandement fait à double fin, celle de la saisie immobilière et celle de la vente en vertu de la clause de voie parée, est valable, sans que le débiteur puisse se prévaloir de l'incertitude sur la voie qui sera suivie pour obtenir l'annulation de ce commandement (cf. G. BELTJENS, op.cit. verbo saisie immobilière, no 18), tel n'est pas le cas, en l'espèce, au vu de la procédure de la voie parée spécialement désignée dans le commandement litigieux.

Il en découle, et à défaut par SOCIETE1.) de fournir des explications quant au changement de la procédure, voire quant à une éventuelle renonciation à la procédure initialement entamée, respectivement d'avoir fait signifier un nouveau commandement aux époux GROUPE1.) au sens des articles 809 et 810 du nouveau code de procédure civile, la procédure de saisie immobilière est entachée de nullité.

Le commandement préalable à la voie parée du 20 février 2008 n'ayant pu valablement déclencher la procédure de saisie immobilière actuellement poursuivie, celle-ci doit être déclarée nulle, conformément à l'article 852 du nouveau code de procédure civile.

Les époux GROUPE1.) ne justifiant pas l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, leur demande en obtention d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros 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, le représentant du Ministère public entendu en ses conclusions,

statuant en continuation du jugement du 21 avril 2009,

déclare la saisie immobilière nulle,

partant, en ordonne la mainlevée,

ordonne que mention du présent jugement sera faite en marge de la transcription de la saisie au bureau des hypothèques à Luxembourg,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

condamne la société anonyme de droit belge SOCIETE1.) s. a. à tous les frais et dépens de l'instance.