

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) 2023TALCH03/00147

Audience publique du jeudi, treize juillet deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-04365

Composition:

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Cynthia WOLTER, juge-délégué,
Martine MERTEN, substitut,
Chantal KRYSATIS, greffier.

ENTRE :

le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.), établi et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le NUMERO1.),

partie saisissante et créancière inscrite dans une saisie immobilière aux termes d'un commandement de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 22 mars 2023, d'un procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 4 mai 2023 et d'une sommation de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 6 juin 2023,

comparant par la société anonyme ELVINGER HOSS PRUSSEN SA, établie et ayant son siège social à L-1340 Luxembourg, 2, Place Winston Churchill, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B209469, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Pierre ELVINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

PERSONNE1.), demeurant à ADRESSE3.),

défenderesse dans une saisie immobilière aux fins du prédit commandement de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 22 mars 2023, du prédit procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 4 mai 2023 et de la prédict sommation de l'huissier de justice Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 6 juin 2023,

ne comparant pas.

LE TRIBUNAL :

Entendu la partie saisissante et créancière inscrite le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) par l'organe de Maître Gilles WEBER, avocat à la Cour, en remplacement de la société anonyme ELVINGER HOSS PRUSSEN SA, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Pierre ELVINGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Par exploit d'huissier de justice du 22 mars 2023, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) a fait signifier à PERSONNE1.) un commandement tendant à saisie-immobilière en vertu

d'une grosse en forme exécutoire d'un jugement (2020TALCH20/00151) rendu par défaut à l'égard de PERSONNE1.), par le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile en date du 26 novembre 2020,

pour avoir paiement de la somme de 34.955,64 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.) d'avoir satisfait à ce commandement, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) a, par exploit d'huissier de justice du 4 mai 2023, aux fins d'obtenir paiement de la somme de 35.804,55 euros, fait saisir réellement au préjudice de PERSONNE1.) :

1. Le lot NUMERO2.) de l'ensemble immobilier ALIAS1.) » situé sur la Commune de ADRESSE4.), section EB de ADRESSE5.), sise ADRESSE1.), cadastré

NUMERO3.) tel que détaillé dans le procès-verbal de saisie immobilière du 4 mai 2023,

2. Le lot NUMERO4.) de l'ensemble immobilier ALIAS2.) N°ADRESSE6.) » situé sur la Commune de ADRESSE4.), section EB de ADRESSE5.), sise ADRESSE1.), cadastré NUMERO5.) tel que détaillé dans le procès-verbal de saisie immobilière du 4 mai 2023.

Le procès-verbal de saisie immobilière a été visé le même jour par le bourgmestre de la commune de Luxembourg en conformité de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière et transcrit au bureau des Hypothèques 1 à Luxembourg le 17 mai 2023 (volume NUMERO6.).

La partie saisissante a déposé le 30 mai 2023 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 6 juin 2023, la partie saisissante a fait donner sommation au saisi ainsi qu'au créancier inscrit, à savoir le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.), de prendre communication de la requête et du cahier des charges et d'assister à l'audience publique du 4 juillet 2023 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.

Dans sa requête du 30 mai 2023, la partie saisissante a demandé de modifier le cahier de charges établi par arrêté royal grand-ducal du 30 janvier 1889 et à ce que l'adjudication aura lieu conformément au cahier de charges ainsi modifié.

A l'audience publique du 4 juillet 2023, la partie saisissante a donné lecture de la requête et a demandé la validation de la saisie immobilière pratiquée en cause.

La représentante du Ministère public, Martine MERTEN, substitut du Procureur d'Etat, fut entendue en ses conclusions et s'est rapportée à prudence de justice.

La partie saisie, quoique sommée d'assister à l'audience de lecture et de publication de la requête par l'exploit d'huissier de justice du 6 juin 2023, n'a comparu ni en personne ni par mandataire.

Il résulte des éléments du dossier que les significations des exploits d'huissier à PERSONNE1.), qui demeure en ADRESSE3.), ont été faites conformément aux dispositions applicables pour régir les modalités de signification et de notification de l'exploit introductif d'instance des personnes domiciliées ou résidant à l'étranger, à savoir en l'occurrence les dispositions reproduites ci-après de l'article 156 du nouveau code de procédure, à savoir :

« Art. 156.(1)..... A l'égard des personnes domiciliées ou résidant à l'étranger, la signification est faite dans les formes de transmission convenues entre le Luxembourg et le pays du domicile ou de la résidence du destinataire. A défaut d'une autre procédure de transmission prévue par une convention internationale, l'huissier de justice adresse, par lettre recommandée avec avis de réception, une copie de l'acte au domicile ou à la résidence du destinataire à l'étranger. Si l'Etat étranger n'admet pas la transmission par voie postale d'actes judiciaires à des personnes établies sur son territoire, l'huissier de justice adresse la copie de l'acte par lettre recommandée avec avis de réception au Ministère des Affaires étrangères aux fins de signification ou de notification de l'acte à son destinataire par la voie diplomatique.

(2) La signification est réputée faite le jour de la remise de la copie de l'acte à l'autorité compétente pour l'expédier ou le jour de la remise à la poste, ou, en général, le jour où toute autre procédure autorisée de signification à l'étranger a été engagée.

(3) Lorsqu'un acte introductif d'instance ou un acte équivalent a dû être transmis à l'étranger aux fins de signification et que le défendeur ne comparait pas, le juge est tenu de surseoir à statuer aussi longtemps qu'il n'est pas établi:

a) ou bien que l'acte a été signifié selon les formes prescrites par la législation de l'Etat requis pour la signification des actes dressés dans ce pays et qui sont destinés aux personnes se trouvant sur son territoire,

b) ou bien que l'acte a été effectivement remis au défendeur et que dans chacune de ces éventualités, soit la signification, soit la remise a eu lieu en temps utile pour que le défendeur ait pu se défendre.

(4) Nonobstant les dispositions du paragraphe qui précède, le juge peut statuer si les conditions suivantes sont réunies, bien qu'aucune attestation constatant soit la signification, soit la remise n'ait été reçue:

a) l'acte a été transmis selon un des modes prévus par une convention internationale ou selon un des modes prévus au paragraphe (1) du présent article;

b) un délai que le juge apprécie dans chaque cas particulier s'est écoulé depuis la date d'envoi de l'acte ;

c) nonobstant les diligences utiles auprès des autorités ou services compétents de l'Etat requis, aucune attestation n'a pu être obtenue.

(5) Les dispositions contenues dans les deux paragraphes qui précèdent ne font pas obstacle à ce qu'en cas d'urgence, le juge ordonne toutes mesures provisoires ou conservatoires et qu'il prononce, conformément aux articles afférents, l'exécution provisoire avec ou sans caution de ces mesures..... » .

Il y a lieu de constater et de relever qu'en l'espèce,

- la partie saisie ne comparait pas et

- qu'aucune attestation ou document n'a été reçu(e) et versé(e) au dossier qui serait susceptible d'établir que les conditions de l'article 156 (3) a) et b) précitées seraient actuellement remplies respectivement qui permettraient d'établir que la signification par la voie diplomatique ait permise la remise à la partie saisie des actes lui destinés.

Il s'ensuit de ce qui précède que le tribunal de céans est tenu, en l'état actuel de la procédure, de surseoir à statuer en vertu des dispositions de l'article 156 (3) précitées.

Or, comme l'article 831 du nouveau code de procédure civile prévoit que la lecture de la requête prévue à l'article 827 du même code sera faite 30 jours au plus tôt et 40 jours au plus tard après son dépôt, il y a lieu de donner acte au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) de la lecture de ladite requête alors que l'article 156 (5) du nouveau code de procédure civile prévoit la possibilité pour le juge d'ordonner toutes mesures provisoires ou conservatoires.

Au vu de tout ce qui précède, il y a lieu de refixer l'affaire pour le surplus et ceci dans l'attente à ce que les conditions telles que prévues par les dispositions de l'article 156 (4) a) à c), conditions dans lesquelles le tribunal de céans pourrait statuer nonobstant le fait que la partie saisie ne comparait pas, soient le cas échéant remplies, et ce à la date de l'audience du **mardi, 16 janvier 2024** à laquelle l'affaire est refixée.

Il y a lieu finalement de rappeler pour les besoins de la cause que ces conditions sont que, bien qu'aucune attestation constatant soit la signification soit la remise n'ait été reçue,

- a) l'acte a été transmis selon un des modes prévus au paragraphe (1) de l'article 156 du nouveau code de procédure civile;
- b) qu'un délai que le juge appréciera dans chaque cas particulier s'est écoulé depuis la date d'envoi de l'acte et que
- c) nonobstant toutes diligences utiles auprès des autorités ou services compétents de l'Etat requis, aucune attestation n'a pu être obtenue.

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 PERSONNE1.) et contradictoirement à l'égard du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.), la représentante du Ministère public entendue 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 4 juillet 2023 et

de sa demande de modifications à apporter au cahier de charges établi par arrêté royal grand-ducal du 30 janvier 1889 et à ce que l'adjudication aura lieu conformément au cahier de charges ainsi modifié,

refixe l'affaire pour le surplus à l'audience publique du ***mardi, 16 janvier 2024 à 15.00 heures***, salle TL 0.11, au rez-de-chaussée du Tribunal, Cité judiciaire,

réserve les droits des parties et les dépens.