

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) 2024TALCH03/00016

Audience publique du mardi, vingt-trois janvier deux mille vingt quatre

Numéros du rôle : TAL-2023-04755 et TAL-2023-09460 (jonction)

Composition:

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Daniel SCHON, premier substitut,
Chantal KRYSATIS, greffier.

I. ENTRE :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie saisissante et créancière inscrite dans une saisie immobilière aux termes d'un mandat spécial du 22 août 2022, d'un commandement de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 31 janvier 2023, d'un procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 16 mai 2023 et d'une sommation de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA, d'Esch-sur-Alzette du 19 juin 2023 aux créanciers inscrits, à savoir :

1) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

2) le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE, ADRESSE1.), sise à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

la partie saisissante et créancière inscrite sub 1) comparant par Maître Marie-Christine GAUTIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

la partie créancière inscrite sub 2) comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL établie à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

E T :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE4.),

défendeur dans une saisie immobilière aux fins du prédit mandat spécial du 22 août 2022, du prédit commandement de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 31 janvier 2023, du prédit procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 16 mai 2023 et de la prédite sommation de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA, d'Esch-sur-Alzette du 19 juin 2023,

ne comparant pas.

**II.
E N T R E :**

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 21 novembre 2023,

comparant par Maître Marie-Christine GAUTIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE, ADRESSE1.), sise à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

défendeur aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tom NILLES, comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL, établie à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

LE TRIBUNAL :

Vu le jugement 2023TALCH03/00152 rendu en date du 14 juillet 2023.

Vu le jugement 2023TALCH03/00158 rendu en date du 10 octobre 2023.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de Maître Marie-Christine GAUTIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Entendu le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ADRESSE1.), comparant par Maître Jérémy BERNARD, avocat, en remplacement de la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL, représentée par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Il est d'abord rappelé que par jugement du 10 octobre 2023, l'affaire a été refixée à l'audience publique du mardi, 12 décembre 2023 **pour continuation des débats** quant à la validité de la procédure de saisie immobilière diligentée en cause.

A l'audience publique du 12 décembre 2023, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE, ADRESSE1.) a d'abord indiqué au tribunal qu'il n'entendrait pas reprendre respectivement poursuivre la procédure de saisie immobilière actuellement diligentée par la partie saisissante PERSONNE1.).

Dans ce contexte, il y a lieu de préciser et de rappeler que telle procédure de saisie immobilière est actuellement instruite par le tribunal de céans sous le numéro du rôle TAL-2023-04755 et sera dès lors désignée et visée dans les développements qui suivront comme « *la procédure de saisie immobilière instruite sous le numéro du rôle TAL-2023-04755.* »

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE, ADRESSE1.) a ensuite indiqué que la procédure de saisie-immobilière précédemment diligentée par ses soins en sa qualité de partie saisissante à l'encontre de la partie saisie PERSONNE2.) et qui fut, selon les éléments du dossier, validée par jugement rendu en date du 22 octobre 2019 sous le numéro du rôle TAL-2019-04935 par le tribunal de céans, autrement

composé, n'aurait pas été exécutée et serait restée en tel état alors qu'il y aurait eu paiement de la part de la partie saisie PERSONNE2.).

Pour le surplus, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE, ADRESSE1.) s'est rapporté à prudence de justice.

Dans ce contexte, il y a lieu de préciser et de rappeler que telle procédure de saisie immobilière, procédure ayant été précédemment diligentée par Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE, ADRESSE1.) en sa qualité de partie saisissante à l'encontre de la partie saisie PERSONNE2.) a été instruite par le tribunal de céans sous le numéro du rôle TAL-2019-04935 et sera dès lors désignée et visée dans les développements qui suivront comme « *la procédure de saisie immobilière instruite sous le numéro du rôle TAL-2019-04935.* »

PERSONNE1.) a demandé la jonction des deux rôles TAL-2023-04755 et TAL-2023-09460 (le rôle TAL-2023-09460 visant l'assignation du 21 novembre 2023 tendant à la dénonciation au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE, ADRESSE1.) de la saisie immobilière opérée dans le cadre de la procédure de saisie immobilière instruite sous le numéro du rôle TAL-2023-04755).

PERSONNE1.) a encore demandé de voir recevoir l'assignation du 21 novembre 2023 en la forme et de la voir dire fondée et valable, de lui voir donner acte de sa dénonciation au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE, ADRESSE1.) de la saisie immobilière opérée dans le cadre de la procédure de saisie immobilière instruite sous le numéro du rôle TAL-2023-04755.

PERSONNE1.) a, à titre subsidiaire et ce pour autant que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE, ADRESSE1.) n'entendrait pas poursuivre les poursuites relatives à la saisie immobilière lui dénoncée, demandé la subrogation en conformité avec l'article 858 du nouveau code de procédure civile et à voir en conséquence ordonner la subrogation.

Le représentant du Ministère public s'est rapporté à prudence de justice.

Appréciation du tribunal

Au vu de la prise de position précitée du mandataire du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE, ADRESSE1.) (ci-après encore désigné à cet égard comme « le premier saisissant »),

ce dernier étant visé en sa qualité de partie saisissante dans le cadre de la procédure de saisie immobilière instruite sous le numéro du rôle TAL-2019-04935

et qui a donné lieu conformément à sa requête à la publication de la saisie au bureau du conservateur des hypothèques le 7 mai 2019 au volume 2 N°101 au préjudice de

PERSONNE2.) suivant procès-verbal de l'huissier Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 7 mai 2019 et portant sur les immeubles suivants

« Commune de Commune, section HoB de ADRESSE5.)

619/ADRESSE6.) a les lots

007A U 81 cave(s) faisant 9,764/1.000^e

015A U 03 Studio faisant 89,026/1.000^e

= 98,79/1.000^e des parties communes y compris le sol ou terrain ..»,

immeubles pour lesquels le conservateur a refusé de publier le procès-verbal de saisie immobilière,

PERSONNE1.) (ci-après désignée à cet égard comme « le second saisissant) a donc valablement demandé la subrogation et ce telle que prévue par les articles 858 , 859 et 860 du nouveau code de procédure civile.

Les articles 857 à 860 du nouveau code de procédure civile se lisent comme suit :

« Art 857

Si une seconde saisie, présentée à la transcription, est plus ample que la première, elle sera transcrite pour les objets non compris dans la première saisie, et le second saisissant sera tenu de dénoncer la saisie au premier saisissant, qui poursuivra sur les deux, si elles sont au même état; sinon, il surseoirà à la première, et suivra sur la deuxième jusqu'à ce qu'elle soit au même degré. Elles seront alors réunies en une seule poursuite, qui sera portée devant le tribunal de la première saisie.

Art 858

Faute par le premier saisissant d'avoir poursuivi sur la seconde saisie lui dénoncée, conformément à l'article ci-dessus, le second saisissant pourra, par un simple acte, demander la subrogation.

Art 859

La subrogation pourra être également demandée, s'il y a collusion, fraude ou négligence, sous la réserve, en cas de collusion ou de fraude, de dommages-intérêts envers qui il appartiendra.

Il y a négligence lorsque le poursuivant n'a pas rempli une formalité ou n'a pas fait un acte de procédure dans les délais.

Art. 860.

La partie qui aura contesté la demande en subrogation, sera, si elle succombe, condamnée personnellement aux dépens.

Le poursuivant contre lequel la subrogation aura été prononcée, sera tenu de remettre les pièces de la poursuite au subrogé, sur son récépissé: il ne sera payé de ses frais de poursuite qu'après l'adjudication, soit sur le prix, soit par l'adjudicataire.... ».

Quant à la demande en subrogation

Au vu des éléments et pièces soumis à l'appréciation du tribunal de céans et auxquels le tribunal peut avoir égard ainsi que des débats menés à l'audience du 12 décembre 2023,

le tribunal de céans constate et retient que le second saisissant a dûment dénoncé au premier saisissant par assignation du 21 novembre 2023 la saisie immobilière opérée dans le cadre de la procédure de saisie immobilière instruite sous le numéro du rôle TAL-2023-04755 et ce conformément à l'article 857 du nouveau code de procédure civile.

Il y a lieu de retenir que le second saisissant a valablement demandé la subrogation conformément à l'article 858 du nouveau code de procédure civile.

Quant à l'état auquel se trouvent actuellement la première saisie et la seconde saisie, il se dégage des éléments qui précèdent

- que la procédure de saisie immobilière instruite sous le numéro du rôle TAL-2019-04935 est restée à l'état de validation et de désignation d'un notaire sans que dans la suite il y ait eu une adjudication visant les immeubles saisis dans le cadre de telle procédure,

et qu'au contraire

- dans le cadre de la procédure de saisie immobilière instruite sous le numéro du rôle TAL-2023-04755, un jugement de validation et de désignation d'un notaire n'a pas encore été rendu, telle procédure étant encore en cours d'instruction devant le tribunal de céans.

La procédure de saisie immobilière instruite sous le numéro du rôle TAL-2023-04755 n'est partant en l'état actuel de la procédure pas au même degré que la la procédure de saisie immobilière instruite sous le numéro du rôle TAL-2019-04935, de sorte qu'il appartiendrait en principe au premier saisissant de surseoir à la première saisie et de poursuivre sur la seconde saisie lui dénoncée jusqu'à ce qu'elle soit au même degré. Or, le second saisissant a conclu qu'il n'entendrait pas poursuivre la seconde saisie lui dénoncée.

Tel que déjà relevé et retenu ci-avant, le second saisissant a valablement demandé la subrogation conformément à l'article 858 du nouveau code de procédure civile.

Aux termes de l'article 830 du nouveau code de procédure civile, depuis la mention du dépôt de la requête et des sommations en marge de la transcription de la saisie au bureau des hypothèques, la saisie ne peut plus être rayée que du consentement des créanciers inscrits, ou en vertu de jugements contre eux.

Or, il résulte des renseignements fournis en cause et du stade auquel la première saisie se trouve actuellement que le premier saisissant a été désintéressé après qu'il avait été fait mention du dépôt de la requête et des sommations en marge de la transcription de la saisie au bureau des hypothèques. Il en résulte encore que qu'il n'y a pas eu mainlevée en bonne et due forme de la première saisie.

Il est de principe qu'un créancier peut requérir la subrogation lorsque le poursuivant (en l'occurrence le premier saisissant) a abandonné les poursuites, soit volontairement, soit par suite d'une contestation élevée sur sa créance (cf. Dalloz, Codes Annotés, Nouveau code de procédure civile, t. IV, sub. article 772, no 15 ss.).

Il suffit que la saisie pratiquée par le poursuivant ait été régulièrement entamée par un créancier ayant qualité à cet effet (en l'occurrence le premier saisissant dans le chef duquel telle condition est remplie) et que le créancier (en l'occurrence le second saisissant), qui demande la subrogation, soit valablement inscrit sur les immeubles et ait le droit de commencer lui-même les poursuites (Dalloz, op.cit.no 43 ss.). (voir en ce sens : TAL, jugement numéro 120/2006 du 19 mai 2006, numéro du rôle 97921, Fiche JUDOC numéroNUMERO2.)

Au vu des éléments qui précèdent et des principes exposés ci-avant, le tribunal de céans décide qu'il y a lieu d'ordonner la subrogation et dire que le second saisissant PERSONNE1.) se trouve valablement subrogé dans les droits du premier saisissant le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE, ADRESSE1.).

En effet, suite à l'abandon des poursuites de la première saisie immobilière par le premier saisissant, le créancier bénéficiant d'une hypothèque judiciaire inscrite au 1^{er} bureau des hypothèques à Luxembourg, le 20 mai 2022 (en l'occurrence, le second saisissant), peut demander la subrogation dans la procédure commencée par le premier saisissant et ce dans l'intérêt de tous les créanciers inscrits.

En conséquence de tout ce qui précède, il y a dès lors lieu de retenir que le second saisissant, en sa qualité de subrogé, peut valablement poursuivre la procédure de saisie immobilière instruite sous le numéro du rôle TAL-2019-04935 et commencée par le premier saisissant, et ce dans l'intérêt de tous les créanciers inscrits.

Il y a encore lieu de dire que la subrogation emporte substitution dans les poursuites et dans les droits et obligations tels que fixés dans le jugement 2019TALCH03/00209 rendu en date du 22 octobre 2019 (numéro de rôle TAL-2019-04935) par le tribunal de

céans, autrement composé, à savoir les clauses et conventions du cahier de charges général pour les ventes sur saisie immobilière, approuvé par arrêté royal grand-ducal du 30 janvier 1889.

En outre, le second saisissant peut encore valablement continuer dans l'intérêt de tous les créanciers inscrits la procédure de saisie immobilière instruite sous le numéro du rôle TAL-2023-04755 et ce jusqu'à ce qu'elle soit au même degré que la procédure de saisie immobilière instruite sous le numéro du rôle TAL-2019-04935.

Conformément à l'article 860 du nouveau code de procédure civile, « le poursuivant contre lequel la subrogation aura été prononcée, sera tenu de remettre les pièces de la poursuite au subrogé, sur son récépissé ; (...) ».

Il y a dès lors lieu, en l'état actuel de la procédure, d'enjoindre au premier saisissant le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE, ADRESSE1.) de remettre, sur son récépissé, les pièces de la poursuite, à savoir en l'occurrence les pièces relatives à la procédure de saisie immobilière instruite sous le numéro du rôle TAL-2019-04935 au subrogé PERSONNE1.) et ce jusqu'au 18 mars 2024 au plus tard, à savoir au moins 8 jours avant le 26 mars 2024, date à laquelle l'affaire sera refixée pour continuation des débats pour les raisons telles qu'expliquées ci-dessous.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le tribunal de céans constate et retient qu'en l'état actuel des procédures,

faute pour le premier saisissant de vouloir poursuivre sur les deux procédures de saisie immobilière engagées en cause à l'encontre de la partie saisie et au vu du fait qu'il n'y a pas encore eu remise par le poursuivant contre lequel la subrogation est prononcée en cause (le premier saisissant le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE, ADRESSE1.) des pièces de la poursuite au subrogé conformément à l'article 860 du nouveau code de procédure civile précité,

que l'instruction des procédures de saisie immobilière litigieuses en cause n'est pas encore complète et achevée de manière à permettre au tribunal de céans de toiser utilement les questions relatives à la validation des procédures de saisie immobilière instruites sous les numéros du rôle TAL-2023-04755 et TAL-2019-04935.

En effet, ce ne sera qu'après remise des pièces des poursuites conformément à l'article 860 du nouveau code de procédure civile et leur versement au présent dossier,

- que le tribunal sera amené et en mesure de réunir les procédures de saisie immobilière instruites sous les numéros du rôle TAL-2023-04755 et TAL-2019-04935 en une seule poursuite conformément à l'article 857 du nouveau code de procédure civile précité et que
- le tribunal de céans sera en mesure de toiser utilement les questions relatives à la validation des procédures de saisie immobilière instruites sous les numéros du rôle TAL-2023-04755 et TAL-2019-04935 au regard des éléments et pièces d'un

dossier dûment complété (en ce sens que tel dossier contiendra l'ensemble des pièces et actes relatifs aux poursuites diligentées dans le cadre des procédures de saisie immobilière instruites sous les numéros du rôle TAL-2023-04755 et TAL-2019-04935).

En considération de tout ce qui précède, le tribunal décide qu'il y a lieu de remettre l'affaire à l'audience publique du mardi, 26 mars 2024, à 15:00 heures, salle TL 0.11 pour continuation des débats.

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 PERSONNE2.) et contradictoirement à l'égard des autres parties, le représentant du Ministère public entendu en ses conclusions,

statuant en continuation des jugements 2023TALCH03/00152 du 14 juillet 2023 et 2023TALCH03/00158 du 10 octobre 2023,

prononce la jonction des affaires instruites sous les numéros du rôle TAL-2023-04755 et TAL-2023-09460,

reçoit l'assignation du 21 novembre 2023 en la pure forme,

la dit valable, fondée et justifiée,

dit recevable et fondée la demande de subrogation formulée par PERSONNE1.) conformément à l'article 858 du nouveau code de procédure civile,

dit que PERSONNE1.) se trouve valablement subrogée dans les droits du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE, ADRESSE1.) et en conséquence

dit que PERSONNE1.), en sa qualité de subrogé, peut valablement poursuivre la procédure de saisie immobilière instruite sous le numéro du rôle TAL-2019-04935,

dit que la subrogation emporte substitution dans les poursuites et dans les droits et obligations tels que fixés dans le jugement 2019TALCH03/00209 rendu en date du 22 octobre 2019 (numéro de rôle TAL-2019-04935) par le tribunal de céans, autrement composé,

dit que PERSONNE1.) peut valablement continuer dans l'intérêt de tous les créanciers inscrits la procédure de saisie immobilière instruite sous le numéro du rôle TAL-2023-04755,

enjoint sur base de l'article 860 du nouveau code de procédure civile au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE, ADRESSE1.) de remettre, sur son récépissé, au subrogé PERSONNE1.) les pièces relatives à la procédure de saisie immobilière instruite sous le numéro du rôle TAL-2019-04935

dit que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE, ADRESSE1.) est tenu de remettre telles pièces au subrogé PERSONNE1.) pour le 18 mars 2024 au plus tard,

refixe l'affaire pour le surplus à l'audience publique du mardi, 26 mars 2024, à 15:00 heures, salle TL 0.11 pour continuation des débats,

réserve les droits des parties et les dépens.