

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) 2024TALCH03/00130

---

Audience publique du mardi, deux juillet deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-03794

### Composition:

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Anne SCHREINER, juge-déléguée,  
Claire KOOB, substitut,  
Chantal KRYSATIS, greffier.

### ENTRE :

le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.), sis à L-ADRESSE1.) et B, ADRESSE2.), représenté par son syndic, la société SOCIETE1.) SARL, 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.),

**partie saisissante** dans une saisie immobilière aux termes d'un mandat spécial aux fins de saisie immobilière du 19 février 2024, d'un commandement de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 15 mars 2024, d'un procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 19 avril 2024, d'une sommation de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 16 mai 2024 à la partie saisie et d'une sommation de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 15 mai 2024 au créancier inscrit, à savoir :

l'établissement public autonome FONDS NATIONAL DE SOLIDARITE, établi et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représenté par le président de son comité de direction actuellement en fonctions, inscrit au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO2.),

la partie saisissante et créancière inscrite comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

la partie créancière sommée, ne comparant pas,

**E T :**

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE5.),

**défenderesse** dans une saisie immobilière aux termes du prédit mandat spécial du 19 février 2024, du prédit commandement de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 15 mars 2024, du prédit procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 19 avril 2024, de la prédite sommation de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 15 mai 2024 au créancier inscrit et de la prédite sommation de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 16 mai 2024 à la partie saisie,

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 Léa RAGAZZINI, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Vu le mandat spécial aux fins de saisie immobilière du 19 février 2024.

Par exploit de l'huissier de justice du 15 mars 2024, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) a fait signifier à PERSONNE1.) à son adresse sise à L-ADRESSE5.), un commandement tendant à saisie-immobilière en vertu

d'une ordonnance de paiement rendue exécutoire par le Juge de Paix de et à Esch-sur-Alzette en date du 7 décembre 2022 (réf. :E-OPA2-512673/22),

pour avoir paiement de la somme de 5.408,96 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 19 avril 2024 signifié à la même adresse sise à L-ADRESSE5.), aux fins d'obtenir paiement de la somme de 5.692,63 euros, fait saisir réellement au préjudice de PESONNE1.):

un appartement et une cave (lots n°3 et n°20) dans un immeuble cadastré NUMERO3.), commune de ADRESSE6.), Section A de ADRESSE7.), tel qu'il ressort de la matrice cadastrale telle que reproduite dans le procès-verbal de saisie immobilière du 19 avril 20124 précité et dont les tenants et aboutissants sont décrits et reproduits dans le même procès-verbal de saisie immobilière.

Le procès-verbal de saisie immobilière a été visé le même jour par le bourgmestre de la Commune de ADRESSE8.) en conformité de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière et transcrit au bureau des Hypothèques 2 à Luxembourg le 25 avril 2024 (volume 1, Art. 235).

La partie saisissante a déposé le 10 mai 2024 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 16 mai 2024, la partie saisissante a ensuite fait donner sommation au saisi de prendre communication de la requête et du cahier des charges et d'assister 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.

Par exploit d'huissier de justice du 15 mai 2024, la partie saisissante a fait donner sommation au créancier inscrit, à savoir l'établissement public autonome FONDS NATIONAL DE SOLIDARITE, de prendre communication de la requête et du cahier des charges et d'assister à la lecture et publication conformément aux articles 828 et 829 du nouveau code de procédure civile.

LE FONDS NATIONAL DE SOLIDARITE, quoique régulièrement sommé d'assister à l'audience de lecture et de publication de la requête, n'a pas comparu. Par application de l'article 79, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son encontre, l'exploit d'huissier de justice ayant été délivré à une personne étant habilitée à en recevoir copie.

Dans sa requête du 10 mai 2024, la partie saisissante a demandé acte qu'elle demande le 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.

A l'audience publique du mardi, 11 juin 2024, date à laquelle l'affaire a été fixée pour lecture et publication de la requête ainsi que pour être statué sur la validité de la

procédure de saisie immobilière diligentée en cause, Maître Léa RAGAZZINI, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, comparant pour la partie saisissante et créancière inscrite le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.), a donné lecture de la requête et a demandé la validation de la saisie immobilière pratiquée en cause.

La partie saisie PERSONNE1.) ne comparut ni en personne ni par mandataire. L'exploit d'huissier de justice du 16 mai 2024 de sommation à la partie saisie précité n'ayant pas été délivré à la personne même de la partie saisie, il y a lieu de statuer par défaut à son égard en application de l'article 79, alinéa 1 du nouveau code de procédure civile.

La partie créancière inscrite ne comparut ni en personne ni par mandataire.

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

Les formalités légales ayant été accomplies et le montant pour lequel la saisie a été faite n'étant pas contesté, il convient de valider la saisie immobilière et de donner acte à la partie saisissante qu'elle demande le maintien du cahier général des charges approuvé par arrêté royal grand-ducal du 30 janvier 1889.

Au vu des renseignements fournis en cause, il y a lieu de faire droit à ces conclusions et de prononcer la validation de la saisie immobilière du 19 avril 2024.

### **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 des autres parties, la représentante du Ministère public entendue en ses conclusions,

déclare régulière en la forme et valable au fond la saisie immobilière pratiquée par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) suivant procès-verbal de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 19 avril 2024 à charge de PERSONNE1.) et portant sur les biens immobiliers spécifiés au susdit exploit de saisie immobilière,

donne acte à la partie saisissante qu'elle demande le 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,

dit que l'adjudication des biens immobiliers saisis aura lieu selon les 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 Martine SCHAEFFER**, notaire de résidence à L-ADRESSE9.), que le tribunal commet à ces fins,

condamne la partie saisie PERSONNE1.) 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,

réserve tous autres droits, moyens et actions à la partie saisissante le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.).