

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)  
2024TALCH03/00137**

---

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

Numéro du rôle : TAL-2024-03940

Composition:

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Anne SCHREINER, juge-déléguée,  
Adrien De WATAZZI, premier substitut,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

**ENTRE :**

1. la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),
2. la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),
3. PERSONNE1.), agent immobilier, demeurant à L-ADRESSE3.),
4. la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L- ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),
5. la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L- ADRESSE5.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),
6. la société anonyme SOCIETE5.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.),

7. la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.),

**parties saisissantes** dans une saisie immobilière aux termes d'un mandat spécial aux fins de saisie immobilière du 14 septembre 2022, d'un commandement de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 12 décembre 2023, d'un commandement de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch 15 décembre 2023, d'un procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 19 avril 2024, d'un procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 19 avril 2024, d'une sommation de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 22 mai 2024 et d'une sommation de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette 23 mai 2024, aux créanciers inscrits à savoir :

1. la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

2. la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

3. PERSONNE1.), agent immobilier, demeurant à L- ADRESSE3.),

4. la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L- ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

5. la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L- ADRESSE5.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

6. la société anonyme SOCIETE5.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.),

7. la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L- ADRESSE7.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.),

8. la société anonyme SOCIETE7.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.),

les parties saisissantes et créancières inscrites sub 1) à 7) comparant par Maître Gérard TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, assisté de la société à responsabilité limitée Etude d'avocats Wiltzius, Rosa, De Sousa, établie et ayant son

siège social à L- 9254 Diekirch, 18, rue de Larochette, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 278122,

la partie créancière inscrite sub 8) ne comparant pas.

**ET :**

1. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE9.),

2. PERSONNE3.), sans état connu, ayant demeuré à L- ADRESSE10.), actuellement sans domicile, ni résidence connus,

**parties défenderesses** dans une saisie immobilière aux termes d'un mandat spécial aux fins de saisie immobilière du 14 septembre 2022, d'un commandement de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 12 décembre 2023, d'un commandement de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch 15 décembre 2023, d'un procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 19 avril 2024, d'un procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 19 avril 2024, d'une sommation de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 22 mai 2024 et d'une sommation de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette 23 mai 2024,

ne comparant pas.

---

## LE TRIBUNAL :

Entendu les parties saisissantes et créancières inscrites la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, PERSONNE1.), la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) Sàrl, la société anonyme SOCIETE5.) SA et la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) Sàrl, par l'organe de Maître Conny MULLER, avocat, en remplacement de Maître Gérard A. TURPEL, avocat, demeurant à Luxembourg, assisté de la société ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA Sàrl de Diekirch.

Par courrier du 6 juin 2024, la partie créancière SOCIETE7.) a informé le tribunal que la créance des époux PRSONNE2.) et 3.) est entièrement remboursée.

Par exploits d'huissiers de justice des 12 et 15 décembre 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, PERSONNE1.), la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) Sàrl, la société anonyme SOCIETE5.) SA et la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) Sàrl, ont fait signifier à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) deux commandements des 12 et 15 décembre 2024 tendant à saisie-immobilière en vertu

- de la grosse en forme exécutoire d'un jugement n° 1487/21 rendu entre parties par le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, en date du 17 mai 2021,

- de la grosse en forme exécutoire d'un jugement 2021TALCH14/00140 rendu entre parties par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement, en date du 24 novembre 2021,

pour avoir paiement de la somme de 38.606,05 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 PERSONNE2.) et PERSONNE3.) d'avoir satisfait aux commandements des 12 et 15 décembre 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, PERSONNE1.), la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) Sàrl, la société anonyme SOCIETE5.) SA et la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) Sàrl ont, suivant procès-verbaux des huissiers de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette et Georges WEBER de Diekirch du 19 avril 2024, fait saisir réellement au préjudice de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) :

*dans la résidence ADRESSE11.), sise à ADRESSE12.), inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section HoB de ADRESSE13.), sous le numéroNUMERO8.)/10096, au lieu dit « ADRESSE14.)», comme place (occupée) bâtiment à appartements, revenu non bâti 49.79, revenu bâti 11140, contenant 47 ares et 42 centiares,*

- un emplacement intérieur, numéroNUMERO9.), classe 20, bloc B, escalier C, niveau 81, surface 19,65, contenant 1.747000 millièmes,

- un appartement/balcon(s), numéroNUMERO10.), classe 210, bloc B, escalier B, niveau 01, surface 94,64, contenant 18.615000 millièmes,

- un débarras, numéroNUMERO11.), classe 5, bloc B, escalier A, niveau 03, surface 22,54, contenant 0.662000 millièmes.

Les procès-verbaux de saisie immobilière ont été visés le même jour par le bourgmestre de la Commune d'Esch-sur-Alzette et par le bourgmestre de la Commune de Diekirch en conformité de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière et transcrits au bureau des Hypothèques 2 à Luxembourg le 2 mai 2024 (volume 2, Art. 146).

Les parties saisissantes ont déposé le 15 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 exploits d'huissiers de justice des 22 et 23 mai 2024, les parties saisissantes ont fait donner sommation aux parties saisies 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 : les procès-verbaux de la saisie et la transcription de la saisie immobilière au Bureau des Hypothèques.

Les parties saisissantes ont demandé acte qu'elles requièrent 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 royal grand-ducal du 30 janvier 1889.

Par avis du tribunal du 15 mai 2024, la lecture de la requête a été fixée au 18 juin 2024.

Vu le certificat établi par le Parquet de Luxembourg attestant du dépôt d'une copie certifiée conforme des sommations en date du 30 mai 2024.

A l'audience publique du mardi, 18 juin 2024, date à laquelle l'affaire avait été fixée pour lecture de la requête, le mandataire des parties saisissantes a donné lecture de la requête et a conclu à la validation de la saisie immobilière.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.), bien que régulièrement sommés, n'ont pas comparu.

Par application de l'article 79, alinéa 1 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de statuer par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.).

Par application de l'article 79, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à l'égard de la société anonyme

SOCIETE7.) SA., l'exploit de sommation ayant été signifié à une personne habilitée de le recevoir.

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

Eu égard à l'ensemble des éléments du dossier soumis à l'appréciation du tribunal et des considérations qui précèdent ainsi qu'à défaut de moyens de nullité, tant en la forme qu'au fond, contre la procédure en saisie immobilière qui précède la publication de la requête proposés conformément à l'article 865 du nouveau code de procédure civile,

le tribunal retient que les formalités légales ont été accomplies et constate que le montant pour lequel la saisie a été pratiquée n'a par ailleurs pas été contesté et

décide partant qu'il convient de valider la saisie immobilière et de donner acte à la partie saisissante qu'elle demande le maintien intégral du cahier général des charges approuvé par arrêté royal grand-ducal du 30 janvier 1889.

#### **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.), de PERSONNE3.) et contradictoirement à l'égard des autres parties, le représentant du Ministère public entendu en ses conclusions,

déclare régulière en la forme et valable au fond la saisie immobilière pratiquée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, PERSONNE1.), la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) Sàrl, la société anonyme SOCIETE5.) SA et la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) Sàrl suivant procès-verbal de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 19 avril 2024 et de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 19 avril 2024 à charge de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et portant sur les biens immobiliers spécifiés aux susdits exploit de saisie immobilière,

donne acte aux parties saisissantes qu'elles demandent le maintien intégral du cahier des charges général approuvé par arrêté royal 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 Edouard DELOSCH, notaire de résidence à L-ADRESSE15.)**, que le tribunal commet à ces fins,

condamne les parties saisies PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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 aux parties saisissantes la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, PERSONNE1.), la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) Sàrl, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) Sàrl, la société anonyme SOCIETE5.) SA et la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) Sàrl.