

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) 2025TALCH03/00004

Audience publique du mardi, sept janvier deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-09376

Composition:

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Yves SEIDENTHAL, substitut principal,
Chantal KRYSATIS, greffier.

ENTRE :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, 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.),

partie saisissante dans une saisie immobilière aux termes d'un mandat spécial aux fins de saisie immobilière du 30 mai 2024, d'un commandement de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 11 juillet 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 28 août 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 des 30 et 31 octobre 2024, d'une sommation de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 26 novembre 2024 aux parties saisies et d'une sommation de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg des 27 et 28 novembre 2024 au créancier inscrit, à savoir :

la société anonyme de droit étranger SOCIETE2.) AG, établie et ayant son siège social à D-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Ludwigsburg sous le numéro NUMERO2.), et succursale à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

la partie saisissante et créancière inscrite comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

la partie créancière sommée ne comparant pas,

E T :

1) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE4.),

2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE5.),

défendeurs dans une saisie immobilière aux fins du prédit mandat spécial aux fins de saisie immobilière du 30 mai 2024, du prédit commandement de l’huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 11 juillet 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 28 août 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 des 30 et 31 octobre 2024, de la prédite sommation de l’huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l’huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 26 novembre 2024 aux parties saisies et de la prédite sommation de l’huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg des 27 et 28 novembre 2024 au créancier inscrit,

comparant par Maître Miloud AHMED-BOUDOUDA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL :

Entendu la partie saisissante et créancière inscrite la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL par l’organe de Maître Nicolas CHELY, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Entendu les parties défenderesses PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l’organe de Maître Miloud AHMED-BOUDOUDA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Vu le mandat spécial aux fins de saisie immobilière du 30 mai 2024.

Par exploit de l'huissier de justice du 11 juillet 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a fait signifier à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) un commandement tendant à saisie-immobilière en vertu

d'une grosse en forme exécutoire d'un jugement (2024TALCH14/00046) rendu contradictoirement par le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel en date du 24 avril 2024,

pour avoir paiement de la somme de 64.332,25 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.

Par exploit de l'huissier de justice du 28 août 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a fait signifier à PERSONNE2.) un commandement tendant à saisie-immobilière en vertu

d'une grosse en forme exécutoire d'un jugement (2024TALCH14/00046) rendu contradictoirement par le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel en date du 24 avril 2024,

pour avoir paiement de la somme de 64.885,83 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.) et PERSONNE2.) d'avoir satisfait à ce commandement, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a, par exploit d'huissier de justice des 30 et 31 octobre 2024, aux fins d'obtenir paiement de la somme de 65.652,10 euros, fait saisir réellement au préjudice d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) :

un bâtiment à habitation sis à L-ADRESSE6.), commune de ADRESSE7.), section C de ADRESSE8.), numéro NUMERO4.), contenance 0ha 17a 34ca, lieu-dit : ADRESSE6.), revenu bâti 275, revenu non-bâti 15.61, mesurage 635, place (occupée).

Le procès-verbal de saisie immobilière a été visé le même jour par le bourgmestre de la commune de ADRESSE7.) en conformité de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière et transcrit au bureau des Hypothèques 2 à Luxembourg le 6 novembre 2024 (volume 1, Art. 237).

La partie saisissante a déposé le 20 novembre 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 26 novembre 2024, la partie saisissante a 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 827 et suivants du nouveau code de procédure civile.

Par exploit d'huissier de justice des 27 et 28 novembre 2024, la partie saisissante a fait donner sommation au créancier inscrit, à savoir la société anonyme de droit étranger SOCIETE2.) AG, de prendre communication de la requête et du cahier des charges et d'assister à la lecture et publication conformément aux articles 827 et suivants du nouveau code de procédure civile.

La société anonyme de droit étranger SOCIETE2.) AG, quoique régulièrement sommée 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.

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 20 novembre 2024, la partie saisissante a demandé acte qu'elle demande le maintien du cahier des charges général établi par le règlement d'administration publique du 30 janvier 1889 à l'exception des modifications suivantes :

- à l'article 15 alinéa 3 en ce sens que les prix d'adjudication produiront intérêts aux taux d'intérêts légal actuellement en vigueur,
- à l'article 16 alinéa 1 comme suit : *« dans la huitaine après expiration du délai prévu par l'article 37 de la loi modifiée du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière, intégrée au nouveau code de procédure civile sub. Article 845, les adjudicataires payeront en sus du prix principal, quinze pour cent (15%) de ce prix. Les adjudicataires en retard devront les intérêts au taux légal actuellement en vigueur à partir du jour où l'adjudication est devenue définitive. Le forfait subira une réduction correspondante à un bénéfice fiscal alloué. Au cas où l'adjudicataire déclare acquérir en vue de la revente, en conformité de l'article 17 de la loi du 17 août 1935, les frais seront majorés d'un virgule deux pour cent (1,2%). Le forfait est destiné à couvrir les frais d'adjudication.*

L'excédent éventuel du forfait stipulé pour frais au-delà des frais taxés reviendra aux acquéreurs dans la proportion de leur part au cas où ce forfait ne suffit pas à couvrir les frais taxés, les acquéreurs sont tenus de prendre à leur charge la différence. L'état des frais sera soumis à la taxe d'un juge du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Le forfait ne comprend pas la surtaxe communale réduite à hauteur de trois pour cent (3%) respectivement de trois virgule six pour cent (3,6%) en cas de revente, laquelle surtaxe communale est payable par l'adjudicataire avec le prédit forfait dans le même délai. »

A l'audience publique du 20 décembre 2024, date à laquelle l'affaire a été fixée, le mandataire de la partie saisissante a donné lecture de la requête du 20 novembre 2024

prévue à l'article 827 du nouveau code de procédure civile. Il a demandé la refixation de l'affaire afin de lui permettre de vérifier les informations reçues de la part du mandataire des parties saisies, selon lesquelles la dette aurait été payée dans son intégralité.

Le mandataire des parties saisies a été d'accord avec une refixation à ces fins.

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

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, le tribunal de céans a décidé de refixer l'affaire à une audience ultérieure pour continuation des débats.

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,

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 20 décembre 2024 et de sa demande du maintien du cahier des charges établi par l'arrêté grand-ducal du 30 janvier 1889 à l'exception des modifications telles que spécifiées ci-dessus dans la motivation du présent jugement,

refixe l'affaire à l'audience publique du **mardi, 21 janvier 2025 à 15.00 heures**, devant la troisième chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, salle TL.0.11, rez-de-chaussée du Palais de Justice, **pour continuation des débats**,

réserve les droits des parties et les dépens.