

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)
2025TALCH03/00062

Audience publique du vendredi, vingt-huit mars deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-01033

Composition:

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Anne THEISEN, substitut,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

la société anonyme de droit belge SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro NUMERO1.),

partie saisissante dans une saisie immobilière aux termes d'un mandat spécial aux fins de saisie immobilière du 16 octobre 2024, d'un commandement de l'huissier de justice suppléant Alex THEISEN, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ, de Luxembourg du 18 octobre 2024, d'un procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice suppléant Alex THEISEN, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ, de Luxembourg du 13 janvier 2025, d'une sommation de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg du 4 février 2025 à la partie saisie et au créancier inscrit SOCIETE1.) SA et d'une sommation de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 5 février 2025 au créancier inscrit SOCIETE2.) SARL :

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, représentée par son gérant actuellement en fonctions, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), en son domicile élu en l'étude de Patrick MULLER, huissier de justice, demeurant à L-9264 Diekirch, 20, rue Pierre Olinger,

partie créancière inscrite sommée,

ne comparant pas,

2) la société anonyme de droit belge SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro NUMERO1.), en son domicile élu en l'étude de Geoffrey GALLÉ, huissier de justice, demeurant à L-2538 Luxembourg, 1, rue Nicolas Simmer,

partie saisissante et créancière inscrite,

comparant par Maître Anne DENOËL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) 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 NUMERO2.),

défenderesse dans une saisie immobilière aux fins du prédit mandat spécial aux fins de saisie immobilière du 16 octobre 2024, du prédit commandement de l'huissier de justice suppléant Alex THEISEN, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ, de Luxembourg du 18 octobre 2024, du prédit procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice suppléant Alex THEISEN, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ, de Luxembourg du 13 janvier 2025, de la prédict sommation de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg du 4 février 2025 à la partie saisie et au créancier inscrit SOCIETE1.) SA et de la prédict sommation de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 5 février 2025 au créancier inscrit SOCIETE2.) SARL,

ne comparant pas.

L E T R I B U N A L :

Entendu la partie saisissante et créancière inscrite la société anonyme de droit belge SOCIETE1.) SA par l'organe de Maître Anne DENOËL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Vu le mandat spécial aux fins de saisie immobilière du 16 octobre 2024.

Par exploit d'huissier de justice du 18 octobre 2024, la société anonyme de droit belge SOCIETE1.) SA a fait signifier à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL un commandement tendant à saisie-immobilière en vertu

- d'un certificat relatif à une décision en matière civile et commerciale, Article 53 du règlement n°1215/2012 du Parlement européen du Conseil concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, rendu par le Tribunal de l'Entreprise de Liège – division Neufchâteau, en date du 6 février 2024, sur base d'une décision 2023/1262, RG A/22/00228 rendue par ce même tribunal en date du 15 décembre 2023, entre la partie requérante comme partie demanderesse et la partie signifiée comme partie défenderesse,

pour avoir paiement de la somme de 68.166,74 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 la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL d'avoir satisfait à ce commandement, la société anonyme de droit belge SOCIETE1.) SA a, par exploit d'huissier de justice du 13 janvier 2025, aux fins d'obtenir paiement de la somme de 69.129,06 euros, fait saisir réellement au préjudice de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL :

un immeuble décrit ci-après :

sis à ADRESSE4.), inscrit au cadastre de la commune d'ADRESSE5.), section A d'ADRESSE6.), sous le numéro NUMERO3.)/18852, au lieu dit « ADRESSE4.) », revenu bâti 10, contenant 2 centiares,

sis à ADRESSE4.), inscrit au cadastre de la commune d'ADRESSE5.), section A d'ADRESSE6.), sous le numéro NUMERO4.)/18853, au lieu dit « ADRESSE4.) », revenu bâti 5740, contenant 7 ares 38 centiares,

Le procès-verbal de saisie immobilière a été visé le même jour par le bourgmestre de la commune d'Esch-sur-Alzette en conformité de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière et transcrit au bureau des Hypothèques 2 à Luxembourg le 23 janvier 2025 (volume 1, Art. 238).

La partie saisissante a déposé le 3 février 2025 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 4 février 2025, la partie saisissante a fait donner sommation au saisi, à savoir la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, 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 société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, 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.

Par exploit d'huissier de justice du 5 février 2025, la partie saisissante a fait donner sommation au créancier inscrit, à savoir la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, 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 société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, 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 3 février 2025, 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 7 mars 2025, date à laquelle l'affaire a été fixée, le mandataire de la partie saisissante a donné lecture de la requête du 3 février 2025 prévue à l'article 827 du nouveau code de procédure civile et a demandé le maintien intégral du cahier des charges établi par l'arrêté grand-ducal du 30 janvier 1889.

Il convient de lui donner acte de la lecture de la requête et de sa demande en maintien intégral du cahier des charges établi par l'arrêté grand-ducal du 30 janvier 1889.

A l'audience publique du 7 mars 2025, le tribunal de céans a soulevé qu'il résulte des informations publiées au Registre de commerce que la société SOCIETE3.) SARL se trouve actuellement en réorganisation judiciaire en vertu de la loi du 7 août 2023 relative à la préservation des entreprises et portant modernisation du droit de la faillite (ci-après « *la Loi du 7 août 2023* »).

Il se poserait dès lors la question quant à l'incidence éventuelle du fait que la partie saisie se trouve actuellement en réorganisation judiciaire sur la validité et la poursuite de la présente procédure de saisie immobilière et ce au regard notamment des articles 18, 25 et 26 de la Loi du 7 août 2023, articles spécifiant plus particulièrement les effets de la décision de réorganisation sur les voies d'exécution des créances sursitaires.

La mandataire de la partie saisissante s'est rapportée à prudence quant à cette question et ne s'est pas opposée à une refixation de l'affaire pour continuation des débats quant

à la question de la validité de la saisie immobilière et ce notamment au regard de la procédure de réorganisation en cours.

La représentante du Ministère Public s'est rapportée à prudence de justice.

En cours du délibéré, Me Frédéric MIOLI a, par télécopie du 18 mars 2025 adressée au tribunal de céans, informé le tribunal qu'il serait le conseil de la société SOCIETE3.) SARL et qu'il solliciterait la rupture du délibéré afin de permettre d'exposer pour compte de sa cliente les moyens qu'il souhaiterait faire valoir à l'encontre de la requête adverse.

Il a versé en annexe de sa télécopie une copie du jugement du 20 février 2025 numéro 2025TALCH02/00331 duquel il ressort que la société SOCIETE3.) SARL a été placée en réorganisation judiciaire (numéro I-2024/0044), a obtenu un sursis jusqu'au 8 mai 2025 et que Maître Nicolas BERNARDY, avocat à la Cour, a été nommé aux fonctions de mandataire de justice de la société SOCIETE3.) SARL pour la durée du sursis avec la mission de favoriser l'obtention d'un accord des créanciers sur un plan de réorganisation conformément aux articles 38 à 54 de la Loi du 7 août 2023 et de tenir informé le juge délégué.

Par télécopie du 18 mars 2025, le tribunal de céans a informé Maître Frédéric MIOLI, Maître Anne DENOËL et la représentante du Ministère public qu'au vu des spécificités de la procédure de saisie immobilière telle que prévue aux articles 809 et suivants du nouveau code de procédure civile, la date du prononcé du jugement à intervenir resterait fixée au 28 mars 2025 avec la précision que tel jugement se limiterait à donner acte à la partie saisissante de la lecture de la requête et de sa demande en maintien intégral du cahier des charges établi par l'arrêté grand-ducal du 30 janvier 1889 et que, pour le surplus, l'affaire serait refixée à une audience ultérieure pour continuation des débats quant à la question de la validité de la procédure de saisie immobilière, et ce notamment au regard de la procédure de réorganisation judiciaire actuellement en cours.

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

P A R C E S M O T I F S :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de saisie immobilière, statuant contradictoirement, 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 7 mars 2025 et de sa demande du maintien intégral du cahier des charges établi par l'arrêté grand-ducal du 30 janvier 1889,

refixe l'affaire à l'audience publique du **mardi, 27 mai 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.