

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)
2025TALCH03/00064

Audience publique du mardi, premier avril deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-05166

Composition:

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Vicky BIGELBACH, juge-déléguée,
Alessandra VIENI, premier substitut,
Chantal KRYSATIS, greffier.

Entre :

PERSONNE1.), demeurant à B-ADRESSE1.), ayant repris l'instance introduite par PERSONNE2.), veuve PERSONNE3.), décédée le DATE1.) et ayant demeuré à F-ADRESSE2.), par acte de reprise d'instance du 6 février 2025,

partie saisissante dans une saisie immobilière aux termes d'un mandat spécial du 7 mars 2024, d'un commandement à toutes fins de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 6 juin 2023, d'un ultime commandement à toutes fins de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 1^{er} août 2023, d'un commandement à toutes fins tendant à saisie-immobilière de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 18 décembre 2023, d'un procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 5 juin 2024, d'un extrait cadastral relevé parcellaire du 24 août 2023, d'un pouvoir aux fins de saisie-immobilière du 7 mars 2024, des extraits du plan cadastral du 8 février 2024, d'une transcription d'une saisie immobilière en date du 10 juin 2024 et d'une sommation au vœu de l'article 829 du nouveau code de procédure civile de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 2 juillet 2024 à :

PERSONNE2.), veuve PERSONNE3.), sans état connu, ayant demeuré à F-ADRESSE2.), décédée le DATE1.),

comparant par Maître Céline CORBIAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.), ayant élu domicile en l'étude de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette,

défendeur dans la saisie immobilière aux fins des prédicts commandements de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette, du prédict procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER du 5 juin 2024 d'une sommation de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 2 juillet 2024.

ne comparant pas.

LE TRIBUNAL :

Vu le jugement 20240802TALVCIV/00004 du 2 août 2024.

Vu le jugement 2024TALCH03/00149 du 8 octobre 2024.

Entendu Maître Céline CORBIAUX, avocat à la Cour, comparant pour la partie saisissante et créancière inscrite PERSONNE1.).

Entendu la représentante du Ministère public.

Quant aux faits et rétroactes de la procédure de saisie immobilière

Il ressort du dossier que par exploit d'huissier de justice du 18 décembre 2023, PERSONNE2.) veuve PERSONNE3.) a fait signifier à PERSONNE4.) un commandement tendant à saisie-immobilière en vertu

* de la grosse en forme exécutoire d'un jugement civil n°2023TALCH10/00069 rendu entre parties par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, en date du 31 mars 2023,

pour avoir paiement de la somme de 186.716,82 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 PERSONNE4.) d'avoir satisfait à ce commandement, PERSONNE2.) veuve PERSONNE3.) a, par exploit d'huissier de justice du 5 juin 2024, aux fins d'obtenir paiement de la somme de 188.059,41 euros, fait saisir réellement au préjudice de PERSONNE4.) :

- 1) En copropriété volontaire, place sise commune de ADRESSE4.), section A d'ADRESSE5.), lieu-dit « ADRESSE6.) », inscrite au cadastre sous le numéroNUMERO1.)/2594, contenant 7 ares 24 centiares,
- 2) Place(occupée), sise commune de ADRESSE7.), section B de ADRESSE8.), lieu-dit ADRESSE9.) », inscrite au cadastre sous le numéroNUMERO2.)/6019, contenant 39 centiares.

Le procès-verbal de saisie immobilière a été visé le même jour par le bourgmestre de la commune de 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 11 juin 2024 (volume 1, Art. 236).

La partie saisissante a déposé le 25 juin 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 2 juillet 2024, la partie saisissante a fait donner sommation au saisi et au créancier inscrit, à savoir PERSONNE2.) veuve PERSONNE3.), 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.

Dans sa requête du 25 juin 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 30 juillet 2024, date à laquelle l'affaire a été fixée, le mandataire de la partie saisissante a donné lecture de la requête du 25 juin 2024 prévue à l'article 827 du nouveau code de procédure civile et a demandé 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.

Suivant jugement 20240802TALVCIV/00004 du 2 août 2024, il fut donné acte à PERSONNE2.), veuve PERSONNE3.), de la lecture de sa requête à l'audience publique du mardi, 30 juillet 2024 et de sa demande du maintien intégral du cahier des charges général pour les ventes sur saisie immobilière tel qu'approuvé par arrêté royal grand-ducal du 30 janvier 1889 et l'affaire fut refixée à l'audience publique de la IIIième chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 8 octobre 2024 à 15:00 heures, salle TL 0.11 pour continuation des débats.

Suivant jugement 2024TALCH03/00149 du 8 octobre 2024, l'affaire fut refixée à l'audience publique de la IIIième chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 11 février 2025 à 15:00 heures, salle TL 0.11 pour continuation des débats.

Telle refixation fut décidée sur base et par suite d'un courriel de M. PERSONNE4.) du 7 octobre 2024 demandant la refixation de l'affaire ainsi que d'un courriel du 7 octobre 2024 de Maître Céline CORBIAUX aux termes duquel Maître Céline CORBIAUX a informé le tribunal que Madame PERSONNE2.) serait décédée en date du DATE1.) et qu'elle demanderait la refixation de l'affaire afin de lui permettre

de régulariser la procédure, après que la dévolution successorale aurait été dressée, par un acte de reprise d'instance en bonne et due forme de la fille unique PERSONNE1.) après que cette dernière lui aurait confié mandat.

Aux termes du courriel du 7 octobre 2024, adressé au tribunal de céans et en copie à Maître Céline CORBIAUX, PERSONNE4.) a informé le tribunal qu'il ne saurait être présent à l'audience du 8 octobre 2024 alors qu'il serait retenu à l'étranger pour des entrevues commerciales et qu'il soumettrait dans les prochaines semaines une proposition de règlement de sa dette envers Madame PERSONNE2.).

PERSONNE4.) indique dans ce courriel que le bien saisi situé à de ADRESSE7.) ne serait pas sa propriété, et ceci depuis au moins 15 ans déjà et que le bien/terrain saisi situé à ADRESSE4.) serait un pré non-constructible et serait la propriété de la Commune de ADRESSE4.) alors que l'édit terrain ferait partie d'un lotissement réalisé en 1990. Il indique que l'acte de cession n'aurait jamais été signé et que, toutefois, un compromis aurait été signé il y aurait 4 ou 5 années. Le dossier serait actuellement suspendu auprès d'un notaire puisque le co-propriétaire SOCIETE1.) S.A. aurait cessé ses activités depuis des années et que le notaire instrumentant devrait solutionner quel acteur signerait pour le compte de SOCIETE1.) S.A.

Par acte de reprise d'instance du 6 février 2025, PERSONNE1.), fille unique de feu PERSONNE2.), veuve PERSONNE3.), a dûment repris la présente instance de saisie immobilière diligentée en cause.

Quant aux débats à l'audience publique du 11 février 2025

Le tribunal de céans a d'abord relevé qu'il résulte de l'extrait cadastral versé en cause que le bien saisi visé et spécifié sub 1) ci-avant serait en indivision et détenu à raison d'une quote-part de $\frac{1}{2}$ par PERSONNE4.) ainsi qu'à raison d'une quote-part de $\frac{1}{2}$ par SOC.SOCIETE1.) S.A..

Au vu de ce constat relatif au bien sub 1) saisi, le tribunal a ensuite invité Maître CORBIAUX à prendre position par rapport à l'incidence éventuelle sur la question de la validité de la saisie immobilière diligentée en cause relative à tel bien de l'article 815-17 du code civil qui dispose que « ... *Les créanciers personnels d'un indivisaire ne peuvent saisir sa part dans les biens indivis, meubles ou immeubles... Ils ont toutefois la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur ou d'intervenir dans le partage provoqué par lui ...* » ainsi que par rapport aux éléments relatifs à tel bien dont PERSONNE4.) fait état dans son courriel du 7 octobre 2024.

Maître Céline CORBIAUX a indiqué qu'elle se rapporterait à prudence de justice quant à la question de la validité de la procédure de saisie immobilière pour autant qu'elle concerne le bien situé à ADRESSE4.).

Quant au bien visé sub 2) ci-avant saisi, Maître Céline CORBIAUX a conclu à voir déclarer régulière en la forme et quant au fond la procédure de saisie immobilière immobilière pour autant qu'elle concerne le bien situé à ADRESSE7.). Il y aurait lieu à validation de la saisie immobilière pratiquée et à la désignation d'un notaire pour procéder à la vente publique du bien saisi visé sub 2) ci-avant et dont PERSONNE4.) serait propriétaire exclusif.

PERSONNE4.) n'a comparu à l'audience du 11 février 2025 ni en personne ni par représentation.

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

Appréciation du tribunal de céans

A) Quant à la procédure de saisie immobilière diligentée en cause pour autant qu'elle concerne le bien situé à ADRESSE4.), bien saisi visé et spécifié sub 1) ci-avant

Au vu des éléments et pièces du dossier auxquel(le)s le tribunal de céans peut avoir égard et qui lui ont été soumis(es), il appert d'abord que

- la partie saisissante est un créancier personnel d'un indivisaire, en l'occurrence de PERSONNE4.), détenant une quote-part dans le bien indivis visé et spécifié sub 1) ci-avant,
- et que la partie saisissante n'a pas fait usage de sa faculté lui offerte en vertu de l'article 815-17 alinéa 3 du code civil précité de provoquer le partage au nom de leur débiteur ou d'intervenir dans le partage provoqué par lui.

Il s'y ajoute encore que, selon les éléments du courriel du 7 octobre 2024 émanant de PERSONNE4.), que selon la partie saisie un dossier ayant trait à un compromis de vente qui aurait été signé en relation avec tel bien serait actuellement suspendu auprès d'un notaire (dont le tribunal de céans ignore l'identité) pour que ce dernier solutionne la question qui devrait signer ledit compromis pour compte de la société SOCIETE1.) S.A, société qui, en outre, aurait cessé ses activités depuis des années.

Finalement, le tribunal de céans se doit encore de relever que, selon les informations publiées au Registre du Commerce et consultables sur internet, la société SOCIETE1.) S.A. (R.C.S. Luxembourg B 32.084) a été liquidée et dissoute par décision des actionnaires prises lors d'une assemblée générale du 30 décembre 2006. (voir Mémorial C – numéro NUMERO3.) du 6 avril 2007).

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal de céans décide que la présente affaire pour autant qu'elle concerne la question de la validation de la procédure de saisie immobilière diligentée en cause relative au bien saisi visé et spécifié sub 1) ci-avant n'est pas encore en l'état d'être utilement toisée alors que l'instruction du volet de l'affaire doit encore être complétée avant que le tribunal de céans ne puisse utilement statuer sur tel volet.

Tel volet de l'affaire est partant refixé à l'audience publique de la IIIième chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du **mardi, 10 juin 2025 à 15.00 heures**, salle TL 0.11 **pour continuation des débats** et ce notamment afin de permettre aux parties de fournir au tribunal toutes informations et pièces utiles en relation avec la société SOCIETE1.) S.A., société étant le copropriétaire à raison de la ½ du bien situé à ADRESSE4.) suivant les extraits cadastraux versés en cause.

B) Quant à la procédure de saisie immobilière diligentée en cause pour autant qu'elle concerne le bien saisi visé et spécifié sub 2) ci-avant

Au vu des éléments et pièces du dossier auxquel(le)s le tribunal de céans peut avoir égard et qui lui ont été soumis(es), le tribunal constate et retient qu'il en résulte que l'indication faite par PERSONNE4.) dans son courriel du 7 octobre 2024 qu'il ne

serait plus le propriétaire de tel bien reste à l'état de pure allégation, faute pour PERSONNE4.) de produire de quelconques éléments ou pièces à l'appui de telle affirmation.

Au contraire, il ressort à suffisance de droit des extraits cadastraux versés en cause aux termes desquels ladite propriété est saisie au rôle imposé de la contribution foncière de la commune de ADRESSE7.), section B de ADRESSE8.), et de la matrice cadastrale versée au dossier, ensemble les autres éléments du dossier dont notamment la transcription du procès-verbal de saisie immobilière au Bureau de Hypothèques, que PERSONNE4.) est propriétaire exclusif dudit bien.

Par ailleurs, le tribunal de céans constate et retient que toutes les formalités légales ont été accomplies et que le montant pour lequel la saisie a été faite n'est pas contesté et résulte d'un titre exécutoire, de sorte qu'il convient dès lors de valider

la saisie immobilière pratiquée par PERSONNE1.), ayant repris l'instance introduite par PERSONNE2.), veuve PERSONNE3.), décédée le DATE1.), suivant procès-verbal de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, d'Esch-sur-Alzette du 5 juin 2024, à charge de PERSONNE4.) et

et ce pour autant qu'elle porte sur le bien immobilier spécifié comme suit au susdit exploit de saisie immobilière, à savoir :

- 1) Place(occupée), sise commune de ADRESSE7.), section B de ADRESSE8.), lieu-dit ADRESSE9.) », inscrite au cadastre sous le numéroNUMERO2.)/6019, contenant 39 centiares.

Au vu de tout ce qui précède, il y a dès lors lieu de prononcer la validation de la saisie immobilière du 5 juin 2024 pour autant qu'elle concerne le bien saisi visé et spécifié sub 2) dans exploit de saisie immobilière du 5 juin 2024.

PAR CES MOTIFS :

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,

statuant en continuation du jugement 20240802TALVCIV/00004 du 2 août 2024 et du jugement 2024TALCH03/00149 du 8 octobre 2024,

- quant à la procédure de saisie immobilière pour autant qu'elle concerne le bien saisi visé et spécifié sub 1) dans l'exploit de saisie immobilière du 5 juin 2024

refixe l'affaire à l'audience publique de la 3ième chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg **du mardi, 10 juin 2025 à 15.00 heures, salle TL 0.11 pour continuation des débats,**

réserve les droits des parties et les dépens quant à la procédure de saisie immobilière pour autant qu'elle concerne le bien saisi visé et spécifié sub 1) dans l'exploit de saisie immobilière du 5 juin 2024,

- quant à la procédure de saisie immobilière pour autant qu'elle concerne le bien saisi visé et spécifié sub 2) dans l'exploit de saisie immobilière du 5 juin 2024

déclare régulière en la forme et valable au fond la saisie immobilière pratiquée par PERSONNE1.), ayant repris l'instance introduite par PERSONNE2.), veuve PERSONNE3.), décédée le DATE1.), suivant procès-verbal de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, d'Esch-sur-Alzette du 5 juin 2024, à charge de PERSONNE4.) et

portant sur le bien immobilier spécifié comme suit au susdit exploit de saisie immobilière, à savoir :

- 2) Place(occupée), sise commune de ADRESSE7.), section B de ADRESSE8.), lieu-dit ADRESSE9.) », inscrite au cadastre sous le numéroNUMERO2./6019, contenant 39 centiares,

dit que l'adjudication du bien immobilier saisi et spécifié ci-avant aura lieu selon les clauses et conventions du cahier des charges général pour les ventes sur saisie immobilière, approuvé par arrêté grand-ducal du 30 janvier 1889, par le ministère de Maître Laurent METZLER, notaire de résidence à L-4599 Differdange, 54, J.F. Kennedy que le tribunal commet à ces fins,

condamne la partie saisie PERSONNE4.) aux frais de la poursuite relatifs à la procédure de saisie immobilière pour autant qu'elle concerne le bien saisi visé et spécifié sub 2) dans l'exploit de saisie immobilière du 5 juin 2024, y compris les dépens en relation avec telle 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 en relation avec la procédure de saisie immobilière pour autant qu'elle concerne le bien saisi visé et spécifié sub 2) dans l'exploit de saisie immobilière du 5 juin 2024 à la partie saisissante PERSONNE1.), ayant repris l'instance introduite par PERSONNE2.), veuve PERSONNE3.), décédée le DATE1.).