

**Jugement en matière de saisie immobilière (IIIe chambre)
2025TALCH03/00074**

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

Numéro du rôle : TAL-2025-01379

Composition:

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Vicky BIGELBACH, juge-déléguée,
Jennifer NOWAK, substitut principal,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.), sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son ou ses gérants 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 pouvoir spécial aux fins de saisie immobilière du 4 mars 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 Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ, de Luxembourg du 30 janvier 2025, d'une sommation de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg du 14 février 2025 à la partie saisie et aux créanciers inscrits, à savoir :

1) le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.), sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), en

son domicile élu en l'étude de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ demeurant à L-2538 Luxembourg, 1, rue Nicolas Simmer,

2) la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), en son domicile élu en l'étude de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ demeurant à L-2538 Luxembourg, 1, rue Nicolas Simmer,

3) la SOCIETE3.), établissement public autonome, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son comité de direction actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

4) l'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA TVA, à la diligence du Directeur de l'Enregistrement, agissant conformément à l'article 84 paragraphe 2, 3 et 4 de la loi modifiée du 12 février 1979, pour lequel domicile est élu en son bureau à la Direction de l'Enregistrement, sise à L-1471 Luxembourg, 308, route d'Esch,

la partie saisissante et créancière inscrite comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

les parties créancières sommées sub 2) à sub 4), ne comparant pas,

E T :

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

défenderesse dans une saisie immobilière aux fins du prédit pouvoir spécial aux fins de saisie immobilière du 4 mars 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 Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ, de Luxembourg du 30 janvier 2025 et de la prédite sommation de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg du 14 février 2025 à la partie saisie et aux créanciers inscrits,

ne comparant pas.

LE TRIBUNAL :

Entendu la partie saisissante et créancière inscrite le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.) par l'organe de Maître Gwendoline BELLA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Vu le pouvoir spécial aux fins de saisie immobilière du 4 mars 2024.

Par exploit de l'huissier de justice du 18 octobre 2024, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.) a fait signifier à PERSONNE1.) un commandement tendant à saisie-immobilière en vertu

d'une grosse en forme exécutoire d'un jugement civil n°208/15 rendu en date du 27 novembre 2015 par le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

pour avoir paiement de la somme de 39.356,77 euros représentant la créance en principal, intérêts et frais depuis le 15 octobre 2024 non compris. Les frais de procédure prévus dans l'acte d'obligation et entre autre les frais de la présente, sans préjudice et sous réserve de tous autres dus, droits, actions et frais.

Faute par PERSONNE1.) d'avoir satisfait à ce commandement, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.) a, par exploit d'huissier de justice du 30 janvier 2025, aux fins d'obtenir paiement de la somme de 40.076,12 euros, fait saisir réellement au préjudice de PERSONNE1.) :

un appartement ET.5 App. VI Cave 5 Garage 59 : n°cadastral NUMERO4.), nom de la Résidence : ADRESSE1.), appartenant à PERSONNE1.), quote-part 10.400000.

Le procès-verbal de saisie immobilière a été visé le même jour par le bourgmestre de la Ville de Luxembourg en conformité de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière et transcrit au bureau des Hypothèques 1 à Luxembourg le 5 février 2025 (volume 2, Art. 150).

La partie saisissante a déposé le 11 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 14 février 2025, la partie saisissante a fait donner sommation à la partie saisie et aux créanciers inscrits, à savoir le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.), la société anonyme SOCIETE2.) SA, la SOCIETE3.) et l'ADMINISTRATION DE

L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA TVA 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 partie saisie PERSONNE1.), la société anonyme SOCIETE2.) SA, la SOCIETE3.) et l'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA TVA quoique régulièrement sommées d'assister à l'audience de lecture et de publication de la requête, n'ont 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 l'encontre de la société anonyme SOCIETE2.) SA et de la SOCIETE3.), l'exploit d'huissier de justice ayant été délivré à une personne étant habilitée à en recevoir copie pour leur compte.

Par application de l'article 79, alinéa 1er du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de statuer par défaut à l'égard de la partie saisie PERSONNE1.) et de l'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA TVA, l'exploit d'huissier de justice ayant fait l'objet d'une signification à domicile.

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 11 février 2025, la partie saisissante a demandé acte qu'elle demande le maintien intégral du cahier des charges enfermant les clauses et conditions de la vente tel qu'il a été arrêté par Arrêté grand-ducal du 30 janvier 1889 approuvant le cahier des charges général pour les ventes sur saisie immobilière.

A l'audience publique du 18 mars 2025, date à laquelle l'affaire a été fixée, le mandataire de la partie saisissante a donné lecture de la requête du 11 février 2025 prévue à l'article 827 du nouveau code de procédure civile et a demandé la validation de la saisie immobilière pratiquée en cause.

La partie saisie PERSONNE1.) ne comparut ni en personne ni par mandataire.

Les parties créancières inscrites la société anonyme SOCIETE2.) SA, la SOCIETE3.) et l'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA TVA ne comparurent ni en personne ni par mandataire.

La représentante du Ministère public, Jennifer NOWAK, substitut principal, fut entendue en ses conclusions.

Au vu de l'ensemble des éléments du dossier soumis à son appréciation et des renseignements fournis en cause, le tribunal de céans constate et retient que toutes les formalités légales ont été remplies et que la créance dument constatée par un titre

exécutoire étant à la base de la procédure de saisie immobilière diligentée en cause n'a pas fait l'objet de contestations.

Ainsi, le tribunal de céans décide qu'il y a lieu de faire droit à la demande en validation de la saisie immobilière.

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 de l'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA TVA 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 ENSEIGNE1.) suivant procès-verbal de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ, de Luxembourg du 30 janvier 2025 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 ainsi modifié pour les ventes sur saisie immobilière, approuvé par arrêté royal grand-ducal du 30 janvier 1889, par le ministère de **Maître Robert MINES**, notaire de résidence à L-5612 Mondorf-les-Bains, 13, avenue François Clément, 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 ENSEIGNE1.).