

**Jugement en matière de saisie immobilière (IIIe chambre)
2025TALCH03/00098**

Audience publique du mardi, vingt mai deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-03328

Composition:

Christian SCHEER, vice-président,
Stéphane SANTER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Cyntia WOLTER, substitut,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

la société anonyme de droit espagnol SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à E-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés espagnol sous le numéro NUMERO1.),

partie saisissante dans une saisie immobilière aux termes d'un mandat spécial aux fins de saisie immobilière du 9 janvier 2025, d'un commandement de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 10 février 2025, d'un procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 6 mars 2025, d'une sommation de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 10 avril 2025 à la partie saisie et aux créanciers inscrits, à savoir :

1) l'établissement public autonome BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT, établi et ayant son siège social à L-1930 Luxembourg, 1, Place de Metz, représenté par son comité directeur actuellement en fonctions, inscrit au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B30775,

2) la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), ayant élu domicile en l'étude de Maître Pierre METZLER, notaire, demeurant professionnellement à L-1261 Luxembourg, 101, rue de Bonnevoie,

représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

3) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE3.), ayant élu domicile en l'étude de Maître Cosita DELVAUX, notaire, demeurant professionnellement à L-1840 Luxembourg, 36, boulevard Joseph II,

4) la société anonyme de droit espagnol SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à E-ADRESSE1.), ayant élu domicile en l'étude de l'huissier de justice Yves TAPELLA, demeurant professionnellement à L-4050 Esch-sur-Alzette, 14-16, rue du Canal, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés espagnol sous le numéro NUMERO1.),

5) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE4.), ayant élu domicile en l'étude de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA, demeurant professionnellement à L-4050 Esch-sur-Alzette, 14-16, rue du Canal,

6) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE4.), ayant élu domicile en l'étude de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA, demeurant professionnellement à L-4050 Esch-sur-Alzette, 14-16, rue du Canal,

7) PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE5.), ayant élu domicile en l'étude de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA, demeurant professionnellement à L-4050 Esch-sur-Alzette, 14-16, rue du Canal,

8) PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE6.), ayant élu domicile en l'étude de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA, demeurant professionnellement à L-4050 Esch-sur-Alzette, 14-16, rue du Canal,

9) PERSONNE6.), demeurant à L-ADRESSE7.), ayant élu domicile en l'étude de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA, demeurant professionnellement à L-4050 Esch-sur-Alzette, 14-16, rue du Canal,

10) PERSONNE7.), demeurant à L-ADRESSE6.), ayant élu domicile en l'étude de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA, demeurant professionnellement à L-4050 Esch-sur-Alzette, 14-16, rue du Canal,

11) PERSONNE8.), demeurant à L-ADRESSE7.), ayant élu domicile en l'étude de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA, demeurant professionnellement à L-4050 Esch-sur-Alzette, 14-16, rue du Canal,

12) PERSONNE9.) demeurant à L-ADRESSE8.), ayant élu domicile en l'étude de l'huissier de justice Yves TAPELLA, demeurant professionnellement à L-4050 Esch-sur-Alzette, 14-16, rue du Canal,

la partie saisissante et créancière inscrite comparant par la société en commandite simple CMS DeBacker Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1433 Luxembourg, 5, rue Charles Darwin, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B241190, représentée pour la présente procédure par Maître Hugo ARELLANO, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse,

les parties créancières sommées sub 1) et sub 2), ne comparant pas,

la partie créancière sommée sub 3) comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

les parties créancières sommées sub 5) à sub 12) comparant par Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange,

en présence de :

13) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie intervenante volontaire visée ci-avant sub 13) comparant par Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange,

E T :

PERSONNE10.), demeurant à L-ADRESSE10.),

défendeur dans une saisie immobilière aux termes du prédit mandat spécial du 9 janvier 2025, du prédit commandement de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 10 février 2025, du prédit procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 6 mars 2025, de la prédite sommation de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 10 avril 2025 à la partie saisie et aux créanciers inscrits,

comparant par la société à responsabilité limitée Vertumnus, établie et ayant son siège social à L-1661 Luxembourg, 39, Grand-Rue, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B238519, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Max MULLER, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

LE TRIBUNAL :

Entendu la partie saisissante et créancière inscrite la société anonyme de droit espagnol SOCIETE1.) SA par l'organe de la société d'avocats CMS DeBacker Luxembourg représentée par Maître Hugo ARELLANO, avocat à la Cour, assisté de Maître Pol HEINISCH, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

Entendu la partie créancière inscrite PERSONNE1.) par l'organe de Maître Agathe MARHOFFER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Entendu les parties créancières inscrites PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.) et PERSONNE9.), par l'organe de Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange.

Entendu la partie intervenante volontairement la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL par l'organe de Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange.

Entendu la partie défenderesse PERSONNE10.) par l'organe de la société à responsabilité limitée Vertumnus, représentée par Maître Max MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Vu le mandat spécial aux fins de saisie immobilière du 9 janvier 2025.

Par exploit de l'huissier de justice du 10 février 2025, la société anonyme de droit espagnol SOCIETE1.) SA a fait signifier à PERSONNE10.) un commandement tendant à saisie-immobilière en vertu

de la grosse en forme exécutoire d'un jugement n°2024TALCH10/00086 rendu entre parties par le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, en date du 31 mai 2024, entre la partie requérante comme partie demanderesse et la partie signifiée comme partie défenderesse,

pour avoir paiement de la somme de 3.072.109,18 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 PERSONNE10.) d'avoir satisfait à ce commandement, la société anonyme de droit espagnol SOCIETE1.) SA a, par exploit d'huissier de justice du 6 mars 2025, aux fins d'obtenir paiement de la somme de 3.106.028,58 euros, fait saisir réellement au préjudice d'PERSONNE10.) :

1) un bâtiment à habitation sis à ADRESSE10.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE11.), section A de ADRESSE12.), sous le numéro NUMERO4.), au lieu dit « ADRESSE10.) », comme place (occupée) bâtiment à habitation, classe 1, revenu non bâti 3.60, revenu bâti 90, contenant 04 ares,

2) un bois sis à ADRESSE13.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE11.), section A de ADRESSE12.), sous le numéro NUMERO5.), au lieu dit « ADRESSE13.) », comme bois, classe 2, revenu non bâti 1.80, revenu bâti 0, contenant 06 ares,

3) une place sise à ADRESSE14.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE11.), section A de ADRESSE12.), sous le numéro NUMERO6.), au lieu dit « ADRESSE14.) », comme place, classe 1, revenu non bâti 0.72, revenu bâti 0, contenant 81 centiares,

4) une place sise à ADRESSE14.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE11.), section A de ADRESSE12.), sous le numéro NUMERO7.), au lieu dit « ADRESSE14.) », comme place, classe 1, revenu non bâti 6.15, revenu bâti 0, contenant 06 ares et 84 centiares.

Le procès-verbal de saisie immobilière a été visé le même jour par le bourgmestre de la commune de ADRESSE11.) en conformité de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière et transcrit au bureau des Hypothèques 2 à Luxembourg le 18 mars 2025 (volume 1, Art. 243).

La partie saisissante a déposé le 2 avril 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 10 avril 2025, la partie saisissante a fait donner sommation au saisi 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.

Par exploit d'huissier de justice du 10 avril 2025, la partie saisissante a fait donner sommation aux créanciers inscrits, à savoir la BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT, la société anonyme SOCIETE2.) SA, PERSONNE1.), la société anonyme de droit espagnol SOCIETE1.) SA, PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.) et PERSONNE9.) 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 BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT, 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 société anonyme SOCIETE2.) SA, 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 1 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de statuer par défaut à son encontre, l'exploit d'huissier de justice n'ayant pas été délivré au mandataire élu lui-même.

Dans sa requête du 2 avril 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 mardi, 6 mai 2025, date à laquelle l'affaire a été fixée, le mandataire de la partie saisissante la société anonyme de droit espagnol SOCIETE1.) SA a donné lecture de la requête du 2 avril 2025 prévue à l'article 827 du nouveau code de procédure civil, a demandé la validation de la saisie immobilière pratiquée en cause et la nomination du notaire Mireille HAMES.

Le mandataire de la partie créancière inscrite PERSONNE1.) s'est rallié aux conclusions de la partie saisissante et a demandé la nomination du notaire Cosita DELVAUX.

Le mandataire des parties créancières inscrites PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.) et PERSONNE9.) a informé le tribunal que, suite à un oubli et puis faute d'avoir été sommée afin de comparaître à la présente audience, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL ne ferait pas partie comme partie créancière inscrite de la présente procédure et ce malgré

- l'inscription à son profit et à charge de la partie saisie d'une hypothèque judiciaire en date du 3 juillet 2024 pour le montant de 42.510.- euros (voir case hypothécaire du Bureau Luxembourg Hypothèques 1 – Vol/Art : 1575/168) et
- l'inscription à son profit et à charge de la partie saisie d'une hypothèque judiciaire en date du 15 juillet 2024 pour le montant de 42.510.- euros (voir case hypothécaire du Bureau Luxembourg Hypothèques 2 – Vol/Art : 1359/92).

Maître Maximilian DI BARTOLOMEO a déclaré oralement à l'audience qu'il se présenterait également en qualité de mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et a demandé la remise de l'affaire pour régularisation de la procédure, respectivement pour voir instruire le volet de l'affaire quant à la question de l'incidence « *éventuelle* » de tel « *oubli* » sur la régularité de la procédure de saisie immobilière diligentée en cause.

Il a ensuite versé au dossier les cases hypothécaires émises par le Bureau des Hypothèques Luxembourg 1 et par le Bureau des Hypothèques Luxembourg 2 renseignant les deux inscriptions litigieuses spécifiées ci-avant.

Il échet de qualifier telle intervention de Maître Maximilian DI BARTOLOMEO d'intervention volontaire faite oralement à l'audience pour compte de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL.

Il échet de lui en donner acte et de la déclarer recevable en la forme.

En effet, au vu du fait que le ministère d'avocat à la Cour n'est pas requis pour comparaître régulièrement à la présente audience en tant que partie afin de faire valoir ses droits, telle intervention volontaire peut se faire d'un point de vue formel par déclaration orale à l'audience. (voir en ce sens : T. HOSCHEIT : Le droit judiciaire privé au Grand-Duché du Luxembourg, 2019, 2^{ème} édition revue et augmentée, pages 640 et 641, numéro 1137)

Le mandataire de la partie saisissante a précisé qu'il s'agirait d'un simple oubli de la part du Bureau des Hypothèques.

Le mandataire de la partie saisie PERSONNE10.) s'est référé à ses conclusions notifiées le 5 mai 2025 tant à la partie saisissante qu'au Ministère public ainsi qu'aux pièces versées à l'appui de ces conclusions.

Les parties créancières inscrites la BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT et la société anonyme SOCIETE2.) SA ne comparurent ni en personne ni par mandataire.

La représentante du Ministère public, Cyntia WOLTER, substitut du Procureur d'Etat, fut entendue en ses conclusions et s'est rapportée à la prudence du tribunal de céans.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, le tribunal de céans décide, en l'état actuel de la procédure et afin de permettre une instruction utile et complète de l'affaire dans le respect du principe du contradictoire, de refixer l'affaire à une audience ultérieure pour **continuation des débats** et ce

afin de permettre aux parties de prendre, notamment mais non exclusivement, position quant aux conclusions de la partie saisie ainsi que quant à la question de l'incidence éventuelle sur la régularité de la procédure de saisie immobilière diligentée en cause de l'absence de sommation en qualité de partie créancière inscrite de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL pour l'audience du 6 mai 2025.

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 la société anonyme SOCIETE2.) SA et contradictoirement à l'égard des autres parties, la représentante du Ministère public entendue en ses conclusions,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL de son intervention volontaire et la déclare recevable en la forme,

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 6 mai 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 **vendredi, 6 juin 2025 à 09.30 heures, salle TL3.06**, devant la troisième chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, **pour continuation des débats**,

réserve les droits des parties et les dépens.