

Jugement en matière de saisie immobilière (IIIe chambre)
2025TALCH03/00125

Audience publique du mardi, vingt-quatre juin deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-04133

Composition:

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Aïcha PEREIRA, juge-déléguée,
Sam RIES, premier substitut,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

l'établissement public autonome SOCIETE1.), établi et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représenté par son comité de direction actuellement en fonctions, inscrit au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie saisissante dans une saisie immobilière aux termes d'un commandement de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 29 août 2023, d'un commandement de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 20 février 2024, d'un commandement de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 18 mars 2025, d'un procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 17 avril 2025 et d'une sommation de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 14 mai 2025 à la partie saisie et au créancier inscrit, à savoir :

l'établissement public autonome SOCIETE1.), établi et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représenté par son comité de direction actuellement en fonctions, inscrit au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), ayant élu domicile en l'étude de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA,

la partie saisissante et créancière inscrite comparant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

E T :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

défendeur dans une saisie immobilière aux termes du prédit commandement de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 29 août 2023, du prédit commandement de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 20 février 2024, du prédit commandement de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 18 mars 2025, du prédit procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 17 avril 2025 et de la prédite sommation de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 14 mai 2025 à la partie saisie et au créancier inscrit,

comparant en personne.

LE TRIBUNAL :

Entendu la partie saisissante et créancière inscrite l'établissement public SOCIETE1.) par l'organe de Maître Brahim SAHKI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette.

Entendu la partie défenderesse PERSONNE1.).

Par exploit de l'huissier de justice du 29 août 2023, l'établissement public autonome SOCIETE1.) a fait signifier à PERSONNE1.) un commandement tendant à saisie-immobilière en vertu

de la grosse en forme exécutoire d'un jugement n°2023TALCH1000093 rendu entre parties par le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard de l'établissement public autonome SOCIETE1.) et par défaut à l'égard d'PERSONNE1.), en date du 19 mai 2023, entre la partie requérante comme partie demanderesse et la partie signifiée comme partie défenderesse, défaillante,

pour avoir paiement de la somme de 45.296,78 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 20 février 2024, l'établissement public autonome SOCIETE1.) a fait signifier à PERSONNE1.) un commandement tendant à saisie-immobilière en vertu

de la grosse en forme exécutoire d'un jugement n°1995/23-L-CIV-181/23 rendu entre parties par le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort, en date du 30 juin 2023, entre la partie requérante comme partie demanderesse et la partie signifiée comme partie défenderesse, comparant en personne,

pour avoir paiement de la somme de 6.473,75 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 18 mars 2025, l'établissement public autonome SOCIETE1.) a fait signifier à PERSONNE1.) un commandement tendant à saisie-immobilière en vertu

1) de la grosse en forme exécutoire d'un jugement n°2023TALCH1000093 rendu entre parties par le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard de l'établissement public autonome SOCIETE1.) et par défaut à l'égard d'PERSONNE1.), en date du 19 mai 2023, entre la partie requérante comme partie demanderesse et la partie signifiée comme partie défenderesse, défaillante,

2) de la grosse en forme exécutoire d'un jugement n°1995/23-L-CIV-181/23 rendu entre parties par le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort, en date du 30 juin 2023, entre la partie requérante comme partie demanderesse et la partie signifiée comme partie défenderesse, comparant en personne,

pour avoir paiement de la somme de 55.490,47 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.) d'avoir satisfait à ce commandement, l'établissement public autonome SOCIETE1.) a, par exploit d'huissier de justice du 17 avril 2025, aux fins d'obtenir paiement de la somme de 55.935,25 euros, fait saisir réellement au préjudice d'PERSONNE1.) :

1) Une terre labourable, sise à ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section C de ADRESSE5.), sous le numéro NUMERO2.), au lieu dit « ADRESSE3.) », classe 4, revenu non bâti 1.35, revenu bâti 0, contenant 07 ares et 50 centiares,

2) Une terre labourable, sise à ADRESSE6.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section C de ADRESSE5.), sous le numéro NUMERO3.), au lieu dit « ADRESSE6.) », classe 5, revenu non bâti 0.72, revenu bâti 0, contenant 08 ares et 00 centiares,

3) Une terre labourable, sise à ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section C de ADRESSE5.), sous le numéro NUMERO4.), au lieu dit « ADRESSE3.) », classe 4, revenu non bâti 1.91, revenu bâti 0, contenant 10 ares et 60 centiares,

4) Un jardin, sis à ADRESSE7.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section C de ADRESSE5.), sous le numéro NUMERO5.), au lieu dit « ADRESSE7.) », classe 2, revenu non bâti 0.52, revenu bâti 0, contenant 00 ares et 51 centiares.

Le procès-verbal de saisie immobilière a été visé le même jour par le bourgmestre de la commune de ADRESSE8.) en conformité de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière et transcrit au bureau des Hypothèques 1 à Luxembourg le 28 avril 2025 (volume 2, Art. 154).

La partie saisissante a déposé le 8 mai 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 mai 2025, la partie saisissante a fait donner sommation au saisi et au créancier inscrit l'établissement public SOCIETE1.) 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 8 mai 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, 10 juin 2025, date à laquelle l'affaire a été fixée, le mandataire de la partie saisissante l'établissement public autonome SOCIETE1.) a donné lecture de la requête du 8 mai 2025 prévue à l'article 827 du nouveau code de procédure civile.

Il y a d'abord lieu de donner acte à la partie saisissante de la lecture de la requête à l'audience publique du 10 juin 2025 et de sa demande en 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.

PERSONNE1.) indique à l'audience qu'il ne contesterait pas qu'il redevrait les sommes réclamées par la partie saisissante et telles que retenues dans les jugements, jugements constituant les titres exécutoires en vertu desquels la partie saisissante diligenterait la procédure de saisie immobilière à son encontre pour avoir paiement de telles sommes.

Il rajoute qu'il aurait des soucis médicaux ainsi que des problèmes financiers afin de pouvoir apurer ses dettes vis-à-vis de la partie saisissante. Ces problèmes financiers

l'empêcheraient d'un côté de pouvoir mandater un avocat pour sa défense. D'un autre côté, ses revenus seraient trop élevés afin qu'il puisse bénéficier de l'assistance judiciaire.

Il relève ensuite qu'il serait d'avis que l'exécution de la saisie immobilière pourrait s'avérer « problématique » alors qu'il ne serait que co-proprétaire indivis à raison de ¼ des biens immobiliers saisis en cause.

Le mandataire de la partie saisissante a indiqué, à la suite des conclusions/déclarations orales à l'audience de la partie saisie, que son mandant aurait déjà entamé auparavant d'autres procédures pour rentrer dans son dû mais que telles procédures n'auraient pas été couronnées de succès, de sorte qu'il diligenterait actuellement la présente procédure de saisie immobilière.

Quant à la question soulevée en cause par PERSONNE1.) de l'incidence éventuelle du fait qu'il n'est que co-proprétaire indivis à raison de ¼ des biens immobiliers saisis en cause sur la validité et la régularité de la procédure de saisie immobilière,

et ce notamment au regard des dispositions de l'article 815-17 du code civil (dispositions dont le tribunal de céans a fait état après que PERSONNE1.) a indiqué à l'audience qu'il serait d'avis que l'exécution de la saisie immobilière pourrait s'avérer « problématique » alors qu'il ne serait co-proprétaire indivis à raison de ¼ des biens immobiliers saisis en cause),

le mandataire de la partie saisissante a indiqué qu'il serait d'accord avec une refixation de l'affaire pour continuation des débats pour qu'il puisse dans la suite utilement prendre position par rapport à telle question.

Le représentant du Ministère public, Sam RIES, premier substitut du Procureur d'Etat, fut entendu en ses conclusions et 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 10 juin 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, 30 septembre 2025 à 09.00 heures,**
salle TL.011, devant la troisième chambre du tribunal d'arrondissement de
Luxembourg, **pour continuation des débats,**

réserve les droits des parties et les dépens.