

**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)**  
**2025TALCH03/00133**

---

Audience publique du vendredi, quatre juillet deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-03328

Composition:

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Julie ZENS, premier juge,  
Claire KOOB, 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 prédictive 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 :**

Vu le jugement rendu en date du 20 mai 2025 par le tribunal de céans, jugement rendu en matière de saisie immobilière et portant le numéro 2025TALCH03/00098 aux termes duquel

- acte a été donné à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL de son intervention volontaire et telle intervention volontaire fut déclarée recevable en la forme,
- acte a été donné à la partie saisissante la société anonyme de droit espagnol SOCIETE1.) SA de la lecture et de la publication de sa requête 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,
- l'affaire fut refixée à l'audience publique du 6 juin 2025 pour continuation des débats.

Il échet ensuite de rappeler que le mandataire de la partie saisie PERSONNE10.),

partie dûment sommée de prendre communication de la requête de la partie saisissante basée sur l'article 827 du nouveau code de procédure civile, de fournir ses dires et observations qu'il jugera convenables et d'assister le 6 mai 2025 à l'audience publique du tribunal de céans à la lecture de la susdite requête qui en sera faite,

a conclu par Conclusions No 1, conclusions avec lesquelles il a versé une farde de 7 pièces et qui ont été notifiées en date du 5 mai 2025 à la partie saisissante et au Ministère Public,

comme suit quant à la procédure de saisie immobilière diligentée à l'encontre de PERSONNE10.) :

### **« CONCLUSIONS »**

A l'audience du 6 juin 2025, les parties dûment représentées à l'audience ainsi que la représentante du Ministère public furent entendues en leurs plaidoiries respectives.

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 Nicolas CHELY, 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.

La représentante du Ministère public, Claire KOOB, substitut du Procureur d'Etat, fut entendue en ses conclusions.

## I) **Position des parties**

### La partie saisie PERSONNE10.)

Le mandataire de la partie saisie s'est référé aux Conclusions numéro 1 du 5 mai 2025 reproduites ci-dessus et a réitéré et maintenu en termes de plaidoiries les demandes, moyens et arguments développés dans lesdites conclusions. Il a également renvoyé aux et a fait état des 7 pièces par lui communiquées en cause.

Il a encore rajouté que le jugement portant le numéro 2025TALCH03/00098 et rendu en date du 20 mai 2025 par le tribunal de céans n'aurait pas fait l'objet d'une signification à sa partie, de sorte que ces plaidoiries seraient formulées sous réserve de faire appel à l'encontre du jugement du 20 mai 2025 précité.

Il a indiqué que le produit de la vente ne permettrait en aucun cas d'apurer les créances et que la partie saisissante n'aurait pas d'intérêt à agir étant donné qu'elle saurait pertinemment qu'elle ne touchera en principe rien de la vente alors que l'ex-épouse de la partie saisie va probablement recouvrer l'intégralité de la vente.

Il a encore conclu en termes de plaidoiries qu'il y aurait lieu de rejeter en bloc et dans son ensemble les moyens et arguments développés en cause en termes de plaidoiries à l'audience du 6 juin 2025 par la partie saisissante.

### La partie saisissante la société anonyme de droit espagnol SOCIETE1.) SA

La partie saisissante a conclu en cause qu'il y aurait lieu à déclarer régulière et valable la présente procédure de saisie immobilière et de nommer la notaire Maître Mireille HAMES afin de faire procéder à la vente des biens immobiliers saisis en cause.

Les mandataires de la partie saisissante renvoient à l'article 865 du nouveau code de procédure civile aux termes duquel les moyens de nullité, tant en la forme qu'au fond, devraient être proposés, à peine de déchéance, trois jours au plus tard avant la publication de la requête.

Telle déchéance s'étendrait à toutes les personnes en cause qui auraient été sommées à assister à telle lecture.

Quant au délai de 3 jours précité, il s'agirait d'un « *délai à rebours* », auquel l'article 1260 du nouveau code de procédure civile ne serait pas applicable et qui ne saurait faire l'objet d'une prorogation même si le dernier jour utile tomberait sur un jour férié.

En l'occurrence, la lecture de la requête a été fixée et a eu lieu en date du mardi 6 mai 2025, de sorte que les conclusions, pour être recevables au vœu de l'article 865 du nouveau code de procédure civile, auraient dû être notifiées au plus tard le samedi 3 mai 2025.

Or, telles conclusions n'auraient été notifiées qu'en date du 5 mai 2025, soit seulement 1 jour avant l'audience, de sorte qu'au vu de la déchéance prévue à l'article 865 du nouveau code de procédure civile, il y aurait lieu de les déclarer irrecevables et il n'y aurait dès lors pas lieu d'examiner les moyens de nullité, tant en la forme qu'au fond, développés dans lesdites conclusions.

A titre subsidiaire, les mandataires de la partie saisissante exposent qu'on serait en présence d'un titre exécutoire formant la base de la procédure de saisie immobilière constitué par le jugement numéro 2024TALCH10/00086 rendu entre parties en date du 31 mai 2024 et aux termes duquel PERSONNE10.) fut condamné à payer à la partie saisissante le montant de 1.262.500.- euros avec les intérêts conventionnels de 5% depuis le 25 octobre 2022, jusqu'à solde.

Tel jugement serait actuellement coulé en force de chose jugée suite à la signification de la grosse de tel jugement à la partie saisie en date du 26 juin 2024 et faute par PERSONNE10.) d'avoir relevé appel à l'encontre dudit jugement endéans les délais légaux à la suite de la signification du 26 juin 2024.

Il s'ensuivrait que la validité de ladite créance serait dûment constatée par un jugement civil et le tribunal de céans ne pourrait / devrait plus se prononcer sur cette question. En présence d'un titre exécutoire, l'intérêt à agir dans le chef du créancier serait toujours manifeste.

Quant au moyen tiré de l'abus de droit avancé par la partie saisie, tel moyen serait à rejeter alors qu'il serait de principe que le créancier aurait le choix des mesures d'exécution qu'il entendrait utiliser afin de recouvrer son dû.

Quant au principe de proportionnalité invoqué par la partie saisie, il y aurait lieu de prendre en compte qu'en l'occurrence la créance réclamée s'élèverait à un montant de

plusieurs millions d'euros. Ainsi, même à supposer que le créancier soit tenu de respecter un principe de proportionnalité dans le choix des mesures d'exécution, ce qui serait pourtant contesté en cause par la partie saisissante, il ne saurait être question en cause de la violation d'un quelconque principe de proportionnalité au vu du montant important de la créance.

L'amélioration future de sa situation financière alléguée en cause par la partie saisie serait purement hypothétique et irréaliste. La proposition de remboursement de la partie saisie serait à qualifier de non-sérieuse et ce d'autant plus qu'aucune pièce pour établir cette proposition de remboursement ne serait versée en cause.

Quant à l'incidence éventuelle de l'omission de sommer un créancier inscrit, la partie saisissante renvoie à l'article 852 du nouveau code de procédure civile, article qui renverrait également aux formalités et délais prescrits par l'article 829 du nouveau code de procédure civile (prévoyant la sommation des créanciers inscrits). Il s'agirait de nullités relatives qui ne pourraient être proposées par tous ceux qui sont concernées et le tribunal saisi de la procédure de saisie immobilière ne saurait suppléer d'office telles nullités et ne pourrait pas soulever lui-même telles nullités.

En l'occurrence, la partie créancière inscrite ayant été omise en cause, à savoir la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, ne soulèverait pas un moyen de nullité quant à telle omission de la sommer, omission qui serait de surcroît due à une faute commise au Bureau de Hypothèques, mais aurait uniquement demandé à ce qu'elle soit mise en cause et que la situation soit régularisée à son égard.

La société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL conserverait ainsi son droit de suite et pourrait encore ultérieurement utilement agir dans le cadre de la procédure d'ordre.

#### La partie intervenante volontairement la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL

La société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL indique qu'elle ne serait pas contre la régularisation de la procédure à son égard. Elle ne demanderait pas expressément la nullité de la procédure de saisie immobilière diligentée en cause mais ce uniquement à condition que ses droits en tant que partie créancière inscrite ne seraient pas remis en cause.

#### Les parties créancières inscrites PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.) et PERSONNE9.) par l'organe de leur mandataire Maître Maximilian DI BARTOLOMEO

Le mandataire des parties créancières inscrites spécifiées ci-dessus s'est rapporté à la prudence de justice.

#### La partie créancière inscrite PERSONNE1.) par l'organe de Maître Nicolas CHELY

Le mandataire de la partie créancière inscrite PERSONNE1.) s'est rapporté et rallié aux développements de la partie saisissante.

### Le Ministère Public

La représentante du Ministère public, Claire KOOB, substitut du Procureur d'Etat, s'est rapportée à la prudence du tribunal de céans.

### **II) Appréciation du tribunal de céans**

- 1) Quant à l'absence de signification du jugement numéro 2025TALCH03/00098 rendu en date du 20 mai 2025 par le tribunal de céans et le caractère appelable ou non de tel jugement

Le mandataire de la partie saisie a plaidé qu'il ne formulerait ses plaidoiries à l'audience que sous réserve de faire appel à l'encontre du jugement numéro 2025TALCH03/00098 rendu en date du 20 mai 2025.

A cet égard, il y a lieu de se référer à l'article 867 du nouveau code de procédure civile, pris en son alinéa 2, qui dispose notamment que :

« .... Ne pourront être attaqués par la voie de l'appel :

1. les jugements qui statueront sur la demande en subrogation contre le poursuivant, à moins qu'elle n'ait été intentée pour collusion ou fraude ;
2. ceux, qui, sans statuer sur des incidents, donneront acte de la publication de la requête ;.... ».

Il s'ensuit de ce qui précède que le jugement numéro 2025TALCH03/00098 rendu en date du 20 mai 2025 précité n'est pas attaquable par la voie de l'appel.

- 2) Quant aux Conclusions No 1 spécifiées ci-avant du mandataire de la partie saisie
  - a) Quant au régime des nullités prévues à l'article 865 du nouveau code de procédure civile et son incidence sur la recevabilité des moyens de nullité développés dans les Conclusions No 1 spécifiées ci-avant

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 865 du nouveau code de procédure civile, les moyens de nullité, tant en la forme qu'au fond, contre la procédure en saisie immobilière qui précède la publication de la requête, devront être proposés, à peine de déchéance, trois jours au plus tard avant cette publication.

Il en résulte que la déchéance s'applique non seulement à tous les moyens de nullité en la forme, mais encore à tous les moyens de nullité au fond contre la procédure qui précède l'audience.

Cette déchéance s'étend à toutes les personnes mises en cause dans la procédure quelle que soit la nature des moyens qu'elles invoquent, qui ont été prévenues par la sommation (Garsonnet & César-Bru, Traité théorique et pratique de procédure, tome V, no 564).

Elle est d'ordre public.

Il y a encore lieu de rajouter que le délai de 3 jours prévu à l'article 865 du nouveau code de procédure civile précité est à qualifier de délais à rebours.

En l'espèce, la lecture de la requête a eu lieu à l'audience publique du 6 mai 2025, date fixée à ces fins par le tribunal.

Pour les délais comptés à rebours, en remontant dans le temps, il faut compter à partir de la veille du jour de référence, et en remontant dans le temps la durée du délai, terminer le calcul au dernier jour ainsi décompté, celui-ci étant alors le dernier jour utile pour accomplir l'acte (Le droit judiciaire privé, Th. HOSCHEIT, no 55).

Ainsi, il y a lieu de dire en cause que pour le calcul des délais comptés à rebours, il convient donc de retenir qu'à partir du jour de référence, il faut remonter dans le temps la durée du délai et terminer au dernier jour ainsi décompté, celui-ci étant alors le dernier jour utile pour accomplir l'acte.

En l'espèce, lecture de la requête a été fixée au 6 mai 2025, de sorte qu'en application de l'article 865 précité il faut compter trois jours à partir du 5 mai 2025 pour en déduire que le dernier jour utile pour proposer les moyens de nullité se situe au samedi 3 mai 2025.

Or, la partie saisie n'a fait notifier ses conclusions que le lundi, 5 mai 2025, de sorte qu'en ce qui concerne les moyens de nullité de forme et de fond invoqués et développés dans les Conclusions No 1 spécifiées ci-avant, il y a lieu de dire que la partie saisie n'a pas valablement soulevé ces moyens de nullité endéans les trois jours précédent l'audience de lecture et de publication de la requête du 6 mai 2025.

Il s'ensuit que la partie saisie est actuellement déchue du droit de présenter ces moyens de nullité en la présente procédure de saisie immobilière diligentée à son encontre.

b) Quant aux moyens développés par la partie saisie autres que de nullité

Il convient cependant encore de procéder à l'analyse des autres moyens formulés en cause dans les Conclusions No 1 reproduites ci-dessus.

Quant au titre exécutoire

A cet égard, il échel d'abord de rappeler que lorsque le créancier saisissant se prévaut, comme en l'espèce, d'un titre exécutoire pour justifier sa créance et sur base duquel il poursuit la procédure de saisie immobilière, le tribunal saisi de la demande en validation de la procédure de saisie immobilière doit notamment contrôler le caractère exécutoire du titre qui lui est présenté.

La force exécutoire n'est acquise à un titre qu'à la double condition que celui-ci soit muni de la formule exécutoire et qu'il ait été régulièrement notifié étant encore précisé que telle « notification » peut, selon le cas et les dispositions légales applicables, être effectuée par un huissier de justice (on parle alors de signification) ou par la voie postale.

Ainsi, il faut donc que le Tribunal vérifie tout d'abord s'il s'agit d'un titre exécutoire, soit en pratique d'un acte notarié revêtu de la formule exécutoire ou d'une décision de justice remplissant la triple condition d'être munie de la formule exécutoire, d'avoir été régulièrement signifiée et de comporter une condamnation à payer un certain montant.

En l'occurrence, la grosse du jugement civil numéro 2024TALCH10/00086 (no TAL-2023-04199 du rôle) rendu en date du 31 mai 2024 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, jugement muni de la formule exécutoire et aux termes du dispositif duquel PERSONNE10.) fut condamné à payer à la partie saisissante le montant de 1.262.500.- euros, avec les intérêts conventionnels de 5% depuis le 25 octobre 2022, a été régulièrement signifié en date du 26 juin 2024 à la partie saisie. Il appert encore que PERSONNE10.) n'a pas relevé appel endéans les délais légaux de ce jugement.

Il découle de ce qui précède qu'en l'espèce, le créancier saisissant dispose d'une créance certaine, liquide et exigible, et ce à hauteur du montant pour lequel la validation de la saisie immobilière est sollicitée alors que telle créance est dûment constatée judiciairement dans le jugement du 31 mai 2024 précité actuellement coulé en force de chose jugée.

Ainsi, tel jugement constitue dès lors un titre exécutoire valable sur base duquel la procédure de saisie immobilière diligentée en cause peut être valablement poursuivie.

Il y a encore lieu de retenir que le créancier saisissant disposant d'un titre exécutoire valable documentant sa créance a nécessairement un intérêt à agir afin d'entamer une procédure relative à des voies d'exécution afin de recouvrer son dû.

#### Quant au moyen tiré de l'abus de droit et de la violation du critère de proportionnalité

Dans ce contexte, le tribunal de céans relève et rappelle qu'il est de principe que le créancier a le choix des mesures propres à assurer l'exécution de sa créance et qu'aucune disposition légale ne fixe une somme minimale pour pouvoir entamer une procédure de vente par voie parée. Par ailleurs, le choix du créancier de poursuivre une saisie immobilière malgré une proposition de paiement n'est pas fautif (voir en ce sens, Cass, 2<sup>e</sup> civ. 18/03/2004 : Bull.civ.2004, II, no 141, p.119)

Il s'ensuit que tel moyen de la partie saisie est en l'occurrence à dire non fondé sur base des principes exposés ci-avant et compte tenu de l'importance de la créance dont dispose en l'occurrence la partie saisissante à l'égard de la partie saisie.

#### Quant au délai de grâce (article 1244 du code civil) et la demande en surséance des poursuites

En ce qui concerne la demande de la partie saisie en octroi d'un délai de grâce, l'article 1244 du code civil permet au juge d'accorder, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, au débiteur des délais modérés pour le paiement.

Ce délai n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette. Le débiteur doit dès lors soumettre à la juridiction une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et indiquer en fonction de cette projection la durée requise du terme de grâce sollicité.

En l'espèce, au vu des principes exposés ci-dessus et compte tenu de l'ampleur de la dette et à défaut d'éléments concordants allant dans le sens d'une amélioration future de la situation financière de la partie saisie, la partie saisie est à débouter tant de sa demande en octroi de délais de grâce que de celle tendant à la surséance à l'exécution des poursuites pendant un an.

#### 3) Quant à l'omission de sommation de la partie créancière inscrite la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL

Il échet d'abord de relever que suite à son intervention volontaire dans la présente procédure, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL revêt la qualité de partie à l'instance et dispose en principe en cette qualité de la faculté de soulever tous moyens de fond ou de forme, en ce compris tous moyens de nullité, quant à la question de la régularité ou de la validité de la procédure de saisie immobilière diligentée en cause et dont le tribunal de céans est saisie.

A cet égard, il y a lieu de se référer à l'article 852 du nouveau code de procédure civile qui sanctionne de nullité la violation des formalités et délais prescrits aux articles y mentionnés.

Toutes ces nullités sont relatives, elles ne peuvent donc être opposées que par ceux qui y ont intérêt (v. documents parlementaires relatifs à la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière, session ordinaire du 8 novembre 1887 au 8 mai 1888, pp. 372 et 373). Ces nullités n'ont pas lieu de plein droit. Le juge ne peut les suppléer d'office. Elles ne sont pas d'ordre public (BELTJENS, Encyclopédie du droit civil belge, Code de procédure civile annoté, deuxième édition, tome II, chapitre II - De la saisie immobilière, article 52, n° 7, p. 692 ; WAELBROECK, Commentaire-traité de la saisie immobilière, article 52, n° 9, p. 676).

Force est de constater et de retenir que la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL n'a en cause pas soulevé de moyen de nullité en relation avec la procédure de saisie immobilière et que le tribunal de céans, en l'absence de moyen de nullité formulé en cause par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, ne peut les suppléer d'office.

Il s'y ajoute qu'au vu des inscriptions hypothécaires existantes au profit de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, cette dernière conserve bien son droit de suite et peut dès lors encore ultérieurement utilement agir dans le cadre de la procédure d'ordre.

Au vu de ce qui précède, il y a dès lors lieu de retenir en cause qu'à la suite de l'intervention volontaire de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, la procédure de saisie immobilière a été dûment régularisée et que la procédure de saisie immobilière diligentée en cause (respectivement un acte effectué dans le cadre de telle procédure) n'encourt pas la nullité.

### **III) Conclusion**

Sur base de l'ensemble des développements qui précèdent ainsi que des principes et des motifs exposés ci-avant, et au vu de l'ensemble des éléments du dossier soumis à son appréciation, le tribunal de céans décide qu'il y a lieu de faire droit à la demande en validation de la saisie immobilière.

### **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 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,

statuant en continuation du jugement 2025TALCH03/00098 rendu en date du 20 mai 2025 par le tribunal de céans,

déclare régulière en la forme et valable au fond la saisie immobilière pratiquée par la société anonyme de droit espagnol SOCIETE1.) SA suivant procès-verbal de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 6 mars 2025 à charge d'PERSONNE10.) et portant sur les biens immobiliers spécifiés au susdit exploit de saisie immobilière,

dit que l'adjudication des biens immobiliers saisis aura lieu selon les clauses et conventions du cahier des charges général pour les ventes sur saisie immobilière, approuvé par arrêté royal grand-ducal du 30 janvier 1889, par le ministère de **Maître**

**Mirelle HAMES**, notaire de résidence à L-7520 Mersch, 38-40, rue G.D. Charlotte, que le tribunal commet à ces fins,

condamne la partie saisie PERSONNE10.) 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 la société anonyme de droit espagnol SOCIETE1.) SA.