

(A)

Q5 / 12 / 2003

Jugement en matière de saisie immobilière (IIIe chambre)

Audience publique du vendredi, 5 décembre deux mille trois

Composition:

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Yannick DIDLINGER, juge,
Michèle HORNICK, juge,
Serge WAGENER, premier substitut du Procureur d'Etat,
Monique GLESENER, greffier.

E N T R E :

la société anonyme SOC1. , établie et ayant son siège social à L- (...) , représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...) ,

partie saisissante dans une saisie immobilière aux termes d'un commandement à toutes fins de l'huissier de justice Camille FABER d'Esch-sur-Alzette du 2 mai 2003, d'un procès-verbal de saisie immobilière du même huissier de justice Camille FABER du 23 septembre 2003, d'une sommation de l'huissier de justice FABER aux parties saisies du 17 octobre 2003 et aux créanciers inscrits des 17 et 20 octobre 2003, à savoir:

1) la société anonyme SOC2. , inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Diekirch sous le numéro (...) , établie et ayant son siège social à L- (...) ,

demanderesse aux termes d'une requête au sens de l'article 831, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile,

2) la société de droit allemand SOC3. , établie et ayant son siège social à D- (...) (Allemagne), (...) ,

3) la société anonyme SOC4. , établie et ayant son siège social à L- (...) ,

4) la société anonyme SOC1. , établie et ayant son siège social à L- (...) ,

- 5) la société à responsabilité limitée ~~SOC5.)~~, établie et ayant son siège social à L-
(...)
- 6) la société anonyme ~~SOC6.)~~, établie et ayant son siège social à L- (...)
- 7) le sieur T.) , administrateur de sociétés, demeurant à L- (...)
- 8) le sieur D.) , commerçant, demeurant à L- (...)

la créancière inscrite sommée sub 1) ~~SOC2.)~~
S.A., comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat, demeurant à
Luxembourg,

les créanciers inscrits sommés sub 2), 3), 5) et 6) étant défaillants,

la partie saisissante et créancière inscrite sub 4) ~~SOC1.)~~ S.A. comparant par Maître
Eyal GRUMBERG, avocat, demeurant à Luxembourg,

le créancier inscrit sub 7) comparant par Maître Joseph HANSEN, avocat, demeurant à
Luxembourg,

le créancier inscrit sub 8) comparant en personne,

E T :

- 1) M.) , ouvrier, et son épouse
- 2) I.) , commerçante, les deux demeurant à L- (...)

défendeurs dans une saisie immobilière aux fins du prédit commandement à toutes
fins du 2 mai 2003, du prédit procès-verbal de saisie immobilière du 23 septembre
2003 et des sommations aux parties saisies du 17 octobre 2003,

défaillants.

LE TRIBUNAL :

Entendu la partie saisissante et créancière inscrite ~~SOC1.)~~ S.A. par l'organe de son mandataire Maître Denis CANTELE, avocat, en remplacement de Maître Eyal GRUMBERG, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

Entendu la créancière inscrite ~~SOC2.)~~
par l'organe de son mandataire Maître Jean KAUFFMAN, avocat,
demeurant à Luxembourg.

Entendu le créancier inscrit T.) par l'organe de son mandataire Maître Joseph HANSEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

Entendu le créancier inscrit D.) , comparant par lui-même.

Entendu le représentant du Ministère Public.

A l'audience publique du mardi, 18 novembre 2003, date à laquelle l'affaire a été fixée, le mandataire de la partie saisissante, Maître Denis CANTELE, a donné lecture de sa requête du 13 octobre 2003, prévue par l'article 827 du nouveau code de procédure civile.

Par exploit de l'huissier de justice Camille FABER d'Esch-sur-Alzette du 2 mai 2003, la société anonyme ~~SOC1.)~~ S.A. (ci-après ~~SOC1.)~~) a fait signifier à M.) et I.) un commandement à toutes fins en vertu d'une grosse en forme exécutoire d'un jugement rendu le 27 septembre 2002 entre parties par le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard de ~~SOC1.)~~ et par défaut à l'égard de M.) et de I.), pour avoir paiement des montants plus amplement spécifiés ci-dessous, à savoir les montants:

- de 2.742,75.- euros (deux mille sept cent quarante-deux euros et soixante-quinze cents) en principal, outre les intérêts échus et frais

ainsi que les frais dudit commandement et autres frais de poursuite, sans préjudice et sous réserve de tous droits, dus, moyens et actions.

Par exploit du même huissier Camille FABER du 23 septembre 2003, SOC1.) a fait saisir au préjudice des parties défenderesses la propriété suivante:

Commune de LIEU1.) , section(...)de LIEU1.) :

numéro W1.), lieu-dit « route (...) »,
maison-place, contenant 1 are, 90 centiares;
spécifiée sur l'extrait cadastral comme suit:

- nature: place (occupée)
- occupation : bâtiment à habitation, revenu non-bâti 1,80, revenu bâti 375

tenants et aboutissants tels qu'énumérés dans ledit procès-verbal de saisie immobilière,
pour avoir paiement des montants préindiqués et des frais de commandement.

L'exploit de saisie, visé par Monsieur P.) , échevin de la commune
de Luxembourg (signature idem), a été transcrit le 1^{er} octobre 2003 au 2^e Bureau des
Hypothèques à Luxembourg.

La partie saisissante a déposé le 13 octobre 2003 au greffe du tribunal
d'arrondissement de et à Luxembourg la requête prévue à l'article 827 du nouveau
code de procédure civile.

Par exploits de l'huissier de justice Camille FABER des 17 et 20 octobre 2003, la
partie saisissante a fait donner sommation à aux parties saisies M.) et
I.) , ainsi qu'aux créanciers inscrits, la SOC2.)
S.A.. (ci-après la SOC2.), la société de droit allemand
SOC3.) , SOC4.) S.A., SOC5.) s.à r.l.,
SOC6.) S.A., SOC7.) et D.) , de prendre
communication de la requête et du cahier des charges et d'assister à la lecture et
publication conformément à l'article 829 du nouveau code de procédure civile.

La saisie proprement dite comprend les actes suivants: le procès-verbal de saisie et la
transcription de la saisie immobilière au Bureau des Hypothèques.

Dans sa requête du 13 octobre 2003, la partie saisissante a demandé acte qu'elle
requiert le maintien intégral du cahier des charges visé par l'article 826 du nouveau
code de procédure civile et fixé par arrêté grand-ducal du 30 janvier 1889.

A l'audience du 18 novembre 2003, SOC7.) conclut à la validation de la saisie
immobilière.

A cette audience, la SOC2.) S.A. a
demandé acte de ses dires et observations déposés sur base de l'article 831, alinéa 2 du
nouveau code de procédure civile.

Elle expose que, suivant acte notarié du 1^{er} avril 1996, elle a vendu aux époux M.) et I.) l'immeuble faisant l'objet de la procédure immobilière, moyennant le prix de 7.000.000.- francs. Sur ce montant, la somme de 6.300.000.- francs a été payée le jour même de l'acte. En ce qui concerne le solde de 700.000.- francs, la venderesse s'est réservée le privilège du vendeur et l'action résolutoire.

Se référant aux conditions particulières relatives au paiement du solde du prix de vente, elle entend, dans le cadre d'une vente sur saisie-immobilière, se réserver toujours le privilège du vendeur à concurrence du montant de 700.000.- euros, soit 17.352,55.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 29 mars 1996, jusqu'à complet paiement.

Elle entend également voir incorporer dans le cahier des charges les engagements contractuels, pris par les époux M.) - I.) dans l'acte notarié d'exploiter et/ou de faire exploiter dans les lieux acquis un débit de boissons pendant une durée de dix années, à partir du jour de l'acte et selon les conditions d'approvisionnement arrêtées dans deux conventions sous seing privé du 29 mars 1996, en ce sens que les acquéreurs éventuels de l'immeuble soient tenus à respecter les engagements pris par les époux M.) - I.).

Conformément à l'article 832 du nouveau code de procédure civile, il appartient au tribunal de statuer sur les dires et observations ayant pour but d'introduire des modifications au cahier des charges.

Dans le cadre de cette mission, il peut notamment écarter les clauses du cahier des charges qui paraissent contraires à l'ordre public, ou celles qui portent atteinte à la liberté des enchères (cf. Enc. Dalloz, Proc., verbo Saisie-immobilière, t. II, no 187).

La modification proposée ne tend pas à voir affranchir l'immeuble saisi des charges qui le grèvent, mais au contraire, à voir reporter les charges préexistantes.

Or, en vertu de l'article 854, alinéa 7 du nouveau code de procédure civile, la transcription de l'adjudication purge toutes les hypothèques et les créanciers n'ont plus d'action que sur le prix.

Le texte de l'article 854, alinéa 7 du nouveau code de procédure civile étant très général, la transcription du procès-verbal d'adjudication purge non seulement toutes les hypothèques inscrites sur l'immeuble, mais encore tous les priviléges inscrits (cf. Enc. Dalloz, op. cit. no 289).

La vente sur saisie opère donc purge légale des hypothèques et priviléges inscrits sur l'immeuble, de telle manière que moyennant affectation du prix à l'apurement des charges qui le grèvent, l'immeuble est affranchi de celles-ci et que tout droit de suite à l'égard de l'acquéreur disparaît.

Ce principe se justifie par le désir d'assurer à l'adjudicataire une sécurité maximale et de permettre ainsi de vendre l'immeuble au meilleur prix. Les intérêts des créanciers hypothécaires et privilégiés ne sont point par là sacrifiés. La purge de plein droit ne leur ôte pas leur droit de préférence, mais seulement leur droit de suite; leurs droits sur l'immeuble sont transportés sur le prix (cf. Enc. Dalloz, op. cit. no 294).

Il en découle que non seulement la nature même du droit du créancier justifie le droit de purge, mais encore une raison qui tient à l'ordre économique et, partant, à l'ordre public, la nécessité d'assurer la libre circulation des biens (cf. Henri De Page: Traité de droit civil belge, t. VII, éd. 1956, no 843).

Les dires de la ~~SCC2.)~~ doivent dès lors être écartés comme étant contraires au principe de la purge légale des hypothèques et des priviléges.

Les parties défenderesses M.) et I.) , ainsi que les créanciers inscrits ~~SCC3.)~~ , ~~SCC4.)~~ S.A., ~~SCC5.)~~ s.à r.l. et ~~SCC6.)~~ S.A., bien que régulièrement sommés en vertu de l'article 829 du nouveau code de procédure civile, n'ont pas comparu, de sorte qu'il y a lieu de statuer par défaut à leur encontre.

Les formalités légales ayant été accomplies et le montant pour lequel saisie a été faite n'étant pas contesté, il convient de valider 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 contradictoirement à l'égard de la partie saisissante et créancière inscrite ~~SCC1.)~~ S.A., ainsi que des créanciers inscrits ~~SCC2.)~~ S.A., ~~SCC3.)~~ T.) et D.) , et par défaut à l'égard des parties défenderesses M.) et I.) , ainsi qu'à l'égard des créanciers inscrits ~~SCC4.)~~ S.A., ~~SCC5.)~~ s.à r.l., et ~~SCC6.)~~ S.A., 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 27 mai 2003,

donne acte à Maître Jean KAUFFMAN de sa demande sur base de l'article 831, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile,

la dit non fondée,

constate que l'original de l'exploit de saisie immobilière ci-après spécifié, ensemble avec la mention de la transcription, a été joint à la requête précitée,

déclare régulière en la forme et valable au fond la saisie immobilière pratiquée par la société anonyme ~~SOC1~~) suivant procès-verbal de l'huissier de justice Camille FABER du 23 septembre 2003 à charge de M.) et I.) et portant sur l'immeuble plus amplement spécifié au susdit exploit de saisie immobilière,

donne acte à la partie saisissante qu'elle demande le maintien intégral du cahier des charges général approuvé par arrêté royal grand-ducal du 30 janvier 1889,

dit que l'adjudication de l'immeuble saisi 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 Martine DECKER, notaire, demeurant à L-5884 Howald-Hesperange, 300C, route de Thionville, Résidence « Maya », que le tribunal commet à ces fins,

condamne les parties saisies M.) et I.) 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 ~~SOC1~~) S.A.