

Jugement en matière de saisie immobilière (IIIe chambre)
2025TALCH03/00167

Audience publique du mardi, vingt-huit octobre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-07627

Composition:

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Daniel SCHON, premier substitut,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), demeurant à ADRESSE1.)

partie saisissante dans une saisie immobilière aux termes d'un mandat spécial aux fins de saisie immobilière du 21 février 2025, d'un commandement de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Laura GEIGER, de Luxembourg du 17 avril 2025, d'un procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 25 août 2025, d'une sommation de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 16 septembre 2025 à la partie saisie, d'une sommation de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 16 septembre 2025 à la femme du saisie et d'une sommation de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg des 17 et 18 septembre 2025 aux créanciers inscrits à savoir :

1) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.), **prise en sa qualité d'épouse de la partie saisie**,

2) la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), ayant élu domicile en l'étude de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ, demeurant professionnellement à L-2538 Luxembourg, 1, rue Nicolas Simmer,

représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), **prise en sa qualité de créancière inscrite,**

3) la société de droit étranger SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à D-ADRESSE4.), ayant élu domicile en l'étude du notaire Maître Danielle KOLBACH, demeurant professionnellement à L-6113 Junglinster, 34-36, rue des Cerises, représentée par son représentant légal actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Saarbruecken sous le numéro NUMERO2.), **prise en sa qualité de créancière inscrite,**

la partie saisissante et créancière inscrite comparant par la société à responsabilité limitée E2M SARL, société d'avocats, établie et ayant son siège social à L-1140 Luxembourg, 20, route d'Arlon, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B210821, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

la partie sub 1) ne comparant pas,

les parties créancières sommées sub 2) et sub 3), ne comparant pas,

E T :

PERSONNE3.) demeurant à L-ADRESSE5.),

défendeur dans une saisie immobilière aux termes du prédit mandat spécial aux fins de saisie immobilière du 21 février 2025, du prédit commandement de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Laura GEIGER, de Luxembourg du 17 avril 2025, du prédit procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 25 août 2025, de la prédite sommation de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 16 septembre 2025 à la partie saisie, de la prédite sommation de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 16 septembre 2025 à la femme du saisi et de la prédite sommation de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg des 17 et 18 septembre 2025 aux créanciers inscrits,

comparant par Maître Jean-Jacques KOUEMBEU TAGNE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL :

Entendu la partie saisissante et créancière inscrite PERSONNE1.) par l'organe de Maître Emilie WALTER, avocat à la Cour, en remplacement de la société d'avocats E2M SARL, représentée par Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Entendu la partie défenderesse PERSONNE3.) par l'organe de Maître Jean-Jacques KOUEMBEU TAGNE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Vu le mandat spécial aux fins de saisie immobilière du 21 février 2025.

Par exploit de l'huissier de justice du 17 avril 2025, PERSONNE1.) a fait signifier à PERSONNE3.) un commandement tendant à saisie-immobilière en vertu

1) d'une grosse en forme exécutoire d'un jugement (2020TALCH01/00113) rendu contradictoirement par le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, en date du 1^{er} avril 2020,

2) d'une grosse en forme exécutoire d'un arrêt (103/21 VII) rendu contradictoirement par la Cour d'Appel du Grand-Duché de Luxembourg, septième chambre, siégeant en matière civile, en date du 7 juillet 2021,

pour avoir paiement de la somme de 584.158,17 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 PERSONNE3.) d'avoir satisfait à ce commandement, PERSONNE1.) a, par exploit d'huissier de justice du 25 août 2025, aux fins d'obtenir paiement de la somme de 588.487,25 euros, fait saisir réellement au préjudice d'PERSONNE3.) :

1) l'immeuble sis à ADRESSE2.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE6.), section B de ADRESSE7.), sous le numéro NUMERO3.) et le numéro supplémentaire 2633, au lieu dit « ADRESSE2.) », comme place (occupée) bâtiment à usage mixte, partie bâtiment, classe 1, revenu non bâti 7.93, revenu bâti 0, contenant 0ha 09a 34ca,

2) l'immeuble sis à ADRESSE2.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE6.), section B de ADRESSE7.), sous le numéro NUMERO3.) et le numéro supplémentaire 2634, au lieu dit « ADRESSE2.) », comme place (occupée), partie bâtiment, classe 1, revenu non bâti 0.24, revenu bâti 0, contenant 0ha 00a 29ca,

3) l'immeuble sis à ADRESSE2.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE6.), section B de ADRESSE7.), sous le numéro NUMERO3.) et le numéro supplémentaire 2635, au lieu dit « ADRESSE2.) », comme place, classe 1, revenu non bâti 0.43, revenu bâti 0, contenant 0ha 00a 51ca.

Le procès-verbal de saisie immobilière a été visé le même jour par le bourgmestre de la commune de ADRESSE6.) en conformité de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière et transcrit au bureau des Hypothèques 2 à Luxembourg le 28 août 2025 (volume 1, Art. 245).

La partie saisissante a déposé le 10 septembre 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 16 septembre 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 16 septembre 2025, la partie saisissante a fait donner sommation à la femme du saisi PERSONNE2.) 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.

PERSONNE2.), 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 à personne.

Par exploit d'huissier de justice des 17 et 18 septembre 2025, la partie saisissante a fait donner sommation aux créanciers inscrits, à savoir la société anonyme SOCIETE1.) SA et la société de droit étranger SOCIETE2.).

La société anonyme SOCIETE1.) 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.

La société de droit étranger SOCIETE2.), 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 10 septembre 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, 14 octobre 2025, date à laquelle l'affaire a été fixée, le mandataire de la partie saisissante PERSONNE1.) a donné lecture de la requête du 10 septembre 2025 prévue à l'article 827 du nouveau code de procédure civile.

Le mandataire de la partie saisie a sollicité la remise de l'affaire afin de lui permettre de préparer sa défense et d'instruire le dossier. La mandataire de la partie saisissante ne s'est pas opposée à une refixation de l'affaire à ces fins.

Le représentant du Ministère public, Daniel SCHON, premier substitut du Procureur d'Etat, s'est rapporté à prudence de justice.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, le tribunal de céans décide 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 par défaut à l'égard de PERSONNE2.), de la société SOCIETE1.) SA et de la société SOCIETE2.) et contradictoirement à l'égard des autres parties, 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 14 octobre 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, 2 décembre 2025 à 09.00 heures, salle TL0.11**, devant la troisième chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, **pour continuation des débats**,

réserve les droits des parties et les dépens.