Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugement civil n° 2025TALCH08/00006

Audience publique du mercredi, 15 janvier 2025.

Numéro du rôle : TAL-2024-04861

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Karin SPITZ, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son administrateur unique (PERSONNE1.)) actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Alex THEISEN, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 31 mai 2024,

comparaissant par Maître Marc PETIT, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société en commandite simple SOCIETE2.) et Cie SECS, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par ses associés commandités actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit THEISEN,

comparaissant par Maître Claude BLESER, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 31 mai 2024, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « la société SOCIETE1.) »), comparaissant par Maître Marc PETIT, a fait donner assignation à la société en commandite simple SOCIETE2.) (ci-après « la SOCIETE2.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Le 13 juin 2024, Maître Claude BLESER s'est constitué pour la SOCIETE2.).

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-04861 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 27 septembre 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 30 octobre 2024 pour plaidoiries. L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

Par jugement n°2024TALCH08/00211 du 4 décembre 2024, le Tribunal a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile pour permettre à la société SOCIETE1.) de déposer des conclusions de synthèse au Tribunal jusqu'au 15 janvier 2025, a sursis à statuer pour le surplus et a réservé les frais et dépens de l'instance.

Maître Claude BLESER et Maître Marc PETIT ont déposé des conclusions de synthèse en date du 16 décembre 2024.

L'instruction a une nouvelle fois été clôturée par ordonnance du 20 décembre 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 8 janvier 2025 pour plaidoiries. L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

2. Prétentions et moyens des parties

Selon le dernier état de ses conclusions, **la société SOCIETE1.)** demande à voir ordonner la radiation de l'inscription d'office du privilège du vendeur respectivement de la réserve de l'action résolutoire prise en date du 29 janvier 2024, volume 1564, numéroNUMERO3.), pour un montant de 5.000.000.-euros en faveur du vendeur, la SOCIETE2.), en vertu du procès-verbal de la vente publique par voie parée du 9 janvier 2024 n°4180 de Maître Laurent METZLER, notaire de résidence à Differdange, d'un droit de superficie pour une durée de 30 années à compter du 1er juillet 2006, avec les constructions érigées sur un terrain sis à L-ADRESSE2.), inscrit au cadastre comme suit : COMMUNE DE BISSEN, section B de Bissen Sud n°NUMERO4.), lieu-dit « ADRESSE2.) », place (occupée), bâtiment industriel ou artisanal, d'une contenance de 1 hectares 36 ares.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle a acquis suivant procès-verbal d'adjudication publique immobilière par voie parée reçu par Maître Laurent METZLER, notaire de résidence à Differdange, en date du 9 janvier 2024, un droit de superficie, pour une durée de 30 ans à compter du 1er juillet 2006, avec les constructions érigées sur un terrain sis à L-ADRESSE2.), inscrit au cadastre comme suit : COMMUNE DE BISSEN section B de Bissen Sud n°NUMERO4.), lieu-dit « ADRESSE2.) », place (occupée), bâtiment industriel ou artisanal, d'une contenance de 1 hectare 36 ares.

Ledit bien appartenait à la SOCIETE2.).

Le bien aurait été vendu à la société SOCIETE1.) pour un prix de 5.000.000.-euros suivant procès-verbal d'adjudication publique par voie parée conformément à l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile du 9 janvier 2024 n°4180 reçu par Maître Laurent METZLER, notaire de résidence à Differdange et transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Luxembourg, en date du 19 janvier 2024.

En garantie du paiement du prix, une inscription d'office pour un montant de 5.000.000.-euros aurait été prise sur le bien au profit du vendeur, la SOCIETE2.), par le Conservateur du premier bureau des hypothèques, en date du 19 janvier 2024.

Le prix de vente aurait été intégralement payé le 1er octobre 2024, de sorte qu'il y aurait lieu à radiation de ladite inscription d'office en application des articles 2013, 2157, 2159 et 2160 du Code civil.

Il résulterait de l'état hypothécaire délivré par le Conservateur du premier bureau des hypothèques datée du 6 mai 2024 que l'immeuble acquis par la société SOCIETE1.) serait toujours grevé de la prédite inscription d'office prise en date du 19 janvier 2024 pour un montant de 5.000.000.-euros en faveur du vendeur, la SOCIETE2.).

A ce jour, la SOCIETE3.) n'aurait pas donné son consentement volontaire à la radiation de ladite inscription d'office, de sorte qu'il y aurait lieu de procéder en vertu d'un jugement conformément aux dispositions de l'article 2157 du Code civil.

L'article 2159 du Code civil prévoirait la possibilité de solliciter la radiation non consentie au Tribunal du ressort duquel l'inscription a été faite.

Or, l'inscription aurait été faite dans le ressort du Tribunal de céans.

Le Tribunal devrait ordonner, en vertu de l'article 2160 du Code civil, la radiation des inscriptions effectuées lorsqu'elles sont éteintes ou soldées.

En l'occurrence, le prix de vente aurait été payé.

Il n'y aurait partant plus de raison de maintenir la privilège inscrit et d'ordonner judiciairement la radiation.

La SOCIETE2.) conteste le fait qu'elle n'ait pas donné son consentement volontaire à la radiation de l'inscription d'office prise en date du 19 janvier 2024. Elle fait valoir qu'elle ne se serait jamais opposée à la radiation de l'inscription d'office prise par le Conservateur du premier bureau des hypothèques. Cette position aurait été partagée oralement tant avec la société SOCIETE1.) qu'avec Maître Laurent METZLER.

La société SOCIETE1.) omettrait de préciser que c'est elle-même, par le biais de son administrateur unique, PERSONNE2.), qui aurait expliqué à la SOCIETE2.) qu'elle n'était pas en mesure d'ordonner la radiation, motif pris que cette dernière ne serait plus valablement représentée depuis le décès de PERSONNE3.), un des deux associés commandités et commanditaires. Maître Laurent METZLER aurait confirmé cet avis.

On aurait ainsi fait croire à la SOCIETE2.) qu'à défaut pour elle d'être valablement représentée, la société SOCIETE1.) devait en tout état de cause poursuivre la radiation par la voie judiciaire.

La SOCIETE2.) soutient qu'elle n'aurait jamais été officiellement invitée à procéder à la radiation de l'inscription d'office au registre des hypothèques.

Il n'y aurait cependant jamais eu un refus, ni une mauvaise intention de sa part.

En droit, la SOCIETE2.) demande de lui donner acte qu'elle ne s'oppose pas à la demande de la société SOCIETE1.) à voir ordonner la radiation de l'inscription d'office du privilège du vendeur, respectivement de la réserve de l'action résolutoire prise en sa faveur en date du 19 janvier 2024, volume 1564, numéroNUMERO3.), pour un montant de 5.000.000.-euros.

3. Motifs de la décision

La société SOCIETE1.) demande à voir prononcer « *la radiation de l'inscription d'office du privilège du vendeur respectivement de l'action résolutoire prise en date du 19 janvier 2024* ».

La demande, telle que formulée par la société SOCIETE1.), consiste à voir prononcer la radiation de l'inscription d'office du privilège du vendeur, respectivement de la réserve de l'action résolutoire.

La SOCIETE2.) ne s'oppose pas à la demande.

En application de l'article 2159 du Code civil, la radiation non consentie d'une inscription est demandée au tribunal dans le ressort duquel l'inscription a été faite.

Étant donné que l'inscription d'office a été effectuée au premier Bureau des Hypothèques à Luxembourg, le Tribunal est compétent *ratione loci* pour connaître de la demande.

Aux termes de l'article 2160 du Code civil, *« la radiation doit être ordonnée par les tribunaux, lorsque l'inscription a été faite sans être fondée ni sur la loi ni sur un titre, ou lorsqu'elle l'a été en vertu d'un titre, soit irrégulier, soit éteint ou soldé. Ou lorsque les droits de privilège ou d'hypothèque sont effacés par les voies légales ».*

L'article 2180 du Code civil dispose que *« les privilèges et hypothèques s'éteignent : 1° par l'extinction de l'obligation principale; 2° par la renonciation du créancier à l'hypothèque; (…) »*.

En l'espèce, il résulte des pièces versées en cause qu'à la suite de la vente par adjudication publique par voie parée en date du 19 janvier 2024, vol. 3716, numéro 27, une inscription d'office du privilège du vendeur respectivement de la réserve de l'action résolutoire (article 15 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers) a été prise en date du 19 janvier 2024 auprès du premier Bureau des Hypothèques à Luxembourg, volume 1564. numéroNUMERO3.), pour un montant de 5.000.000.-euros.

L'inscription d'office énonce en ce sens 3 créanciers, à savoir :

- l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA;
- la SOCIETE4.) SA;
- la SOCIETE2.).

La société SOCIETE1.) fait exposer qu'elle se serait acquittée du prix de vente intégralement en date du 1er février 2024. Elle verse en ce sens deux virements du 1er février 2024, un virement de 2.500.000.-euros en faveur de « SOCIETE4.) » et un virement de 2.500.000.-euros en faveur de Maître Laurent METZLER.

La SOCIETE2.) a marqué son accord à voir ordonner la radiation de l'inscription d'office du privilège du vendeur, respectivement de la réserve de l'action résolutoire prise en sa faveur en date du 19 janvier 2024.

La société SOCIETE1.) ne verse cependant aucun courrier ni de la SOCIETE4.) ni de l'ADMINISTRATION DE l'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA TVA marquant leur accord à ladite radiation.

Il y a partant lieu d'ordonner la révocation de l'ordonnance de clôture afin de permettre à la société SOCIETE1.) de verser les prédits courriers.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

reçoit la demande en la forme ;

se déclare compétent *« ratione loci »* pour connaître de la demande ;

avant tout autre progrès en cause :

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture afin de permettre à la société anonyme SOCIETE1.) SA de verser les courriers de la SOCIETE4.) SA et de l'ADMINISTRATION DE l'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA TVA marquant leur accord à la radiation de l'inscription d'office du privilège du vendeur, respectivement de la réserve de l'action résolutoire prise en date du 19 janvier 2024, volume 1564, numéroNUMERO3.);

tient l'affaire en suspens.