

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2023TALCH11/00152 ( X1e chambre )**

---

**Audience publique du vendredi, trois novembre deux mille vingt-trois.**

Numéro TAL-2022-01470 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,  
Stéphane SANTER, premier juge,  
Claudia HOFFMANN, juge,  
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

---

**ENTRE :**

1. La société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.AR.L.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),
2. La société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) S.AR.L.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),
3. **PERSONNE1.)**, agent immobilier, demeurant à L-ADRESSE3.),
4. La société à responsabilité limitée **SOCIETE3.) S.AR.L.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son ou ses gérant(s)

actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

5. La société à responsabilité limitée **SOCIETE4.) S.AR.L.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),
6. La société anonyme **SOCIETE5.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.),
7. La société à responsabilité limitée **SOCIETE6.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.),

**parties demanderesses** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 11 janvier 2022,

comparant par Maître Gerard TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, assisté de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, inscrite sur la Liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B239498, représenté aux fins de la présente procédure par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

**1. PERSONNE2.)**, cadre,

et son épouse,

**2. PERSONNE3.),** cadre,

les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE8.),

**parties défenderesses** aux fins du prédit exploit NILLES,

comparant par l'étude DF Lawyers, société d'avocats à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-2668 Luxembourg, 14, rue Julien Vesque, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B212502, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Esbelta DE FREITAS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

## **LE TRIBUNAL**

Vu l'ordonnance de clôture du 10 mars 2023.

Vu les conclusions de Maître Gérard TURPEL, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Esbelta DE FREITAS, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 6 octobre 2023 par Monsieur le premier juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Par exploit d'huissier du 11 janvier 2022, la sàrl SOCIETE1.), la sàrl SOCIETE2.), PERSONNE4.), la sàrl SOCIETE3.), la sàrl SOCIETE7.), la SA SOCIETE5.) et la sàrl SOCIETE6.) ont régulièrement fait donner assignation à PERSONNE2.) et à son épouse PERSONNE3.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour

voir prononcer la radiation de leur privilège sur les registres hypothécaires,

les parties assignées s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, aux frais afférents et à les rembourser aux parties requérantes sur base de la simple présentation de la quittance,

les parties assignées s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à payer aux parties requérantes une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 NCPC.

Au soutien de leur demande, les parties requérantes font exposer

qu'en vertu d'une adjudication publique du 18 novembre 2020, devenue définitive le 27 novembre 2020, elles ont acquis, chacune pour septième indivis, des parts d'immeuble (lots no NUMERO7.), NUMERO8.), NUMERO9.), NUMERO10.), NUMERO11.)) dans la copropriété sise à L-ADRESSE8.) et inscrite au cadastre comme suit ;

*Commune de ADRESSE8.), section B de ADRESSE8.) IN°NUMERO12.), lieu-dit «ADRESSE8.) », place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 52 ares et 21 centiares,*

que suivant relevé d'inscription hypothécaire du 9 décembre 2020, les parties assignées, anciens propriétaires des parts d'immeuble, figurent en tant que créanciers sur l'inscription hypothécaire d'office pour le privilège du vendeur conformément aux articles 2103 point 1°, 2108 et 2148 du Code civil,

que suivant l'article 2160, 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,

que les parties requérantes ont réglé l'intégralité du prix d'adjudication avec les frais stipulés dans l'acte de sorte que ces inscriptions n'ont plus lieu d'être,

que les parties assignées devraient dès lors renoncer à leur éventuel privilège en accordant la mainlevée volontaire, ce qu'ils refusent toutefois de faire,

que les parties requérantes demandent par conséquent la radiation de l'inscription hypothécaire d'office du privilège du vendeur des parties assignées,

que conformément à l'article 2159 du Code civil, la radiation non consentie est demandée au tribunal dans le ressort duquel l'inscription a été faite, soit au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.

Les parties assignées font valoir

qu'elles n'ont reçu aucun avis postal dans leur boîte à lettres de sorte qu'elles n'en ont jamais eu connaissance,

qu'elles ne disposaient d'aucune information et qu'elles n'avaient perçu aucun montant de la vente,

qu'elles se sont mises en contact avec le notaire KOLBACH pour être informées concernant les retenues effectuées sur le prix de vente, respectivement sur les paiements effectués aux différents créanciers hypothécaires et non-hypothécaires,

que suivant courrier électronique du 21 juin 2022, la clerc du notaire en charge leur a transmis les explications adéquates quant au solde du prix de vente de l'immeuble,

que leur privilège de vendeur a été inscrit d'office sur le bordereau d'inscription des créanciers du 9 décembre 2020,

qu'étant donné qu'elles ont entretemps reçu les explications adéquates du notaire, elles ne s'opposent pas à la radiation de leur privilège.

Les parties assignées s'opposent à la demande en condamnation à leur charge en ce qui concerne les frais afférents à la radiation du privilège. Les requérantes ne produiraient de plus aucune pièce à l'appui de leur prétention.

Quant à la demande adverse en allocation d'une indemnité de procédure, les parties assignées concluent à son rejet alors que les parties adverses les ont directement assignées, après l'envoi d'un courrier recommandé qui a été retourné aux parties adverses non ouvert, sans même leur adresser un deuxième courrier afin de s'assurer de leur connaissance de la situation.

Eu égard auxdites considérations, les parties assignées formulent pour leur part une demande en allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 NCPC.

Les parties requérantes réfutent les arguments adverses. Les parties adverses auraient encore attendu six mois après l'assignation dirigée à leur encontre pour marquer, par voie de conclusions, leur accord avec la radiation de l'inscription après avoir utilisé tous les moyens pour se soustraire à leurs obligations légales.

Quant aux frais afférents à la radiation, les parties requérantes se réfèrent à l'article 8 de la loi modifiée du 18 avril 1910 sur le régime hypothécaire qui dispose que la radiation sera ordonnée aux frais du créancier en cas de refus sans motif plausible de consentir volontairement cette radiation.

Enfin les parties requérantes concluent au rejet de la demande des parties assignées en allocation d'une indemnité de procédure.

Les parties assignées se défendent face aux reproches adverses en faisant valoir que Madame PERSONNE3.) se trouvait aux Etats Unis et que Monsieur PERSONNE2.) se trouvait en France, victime d'une grave dépression entravant sa capacité de gestion des affaires courantes du foyer. Dès leur retour, elles auraient pris connaissance des procédures introduites à leur encontre et auraient pris conseil.

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

Le Tribunal prend d'emblée acte de ce que les parties assignées ne s'opposent pas à la radiation de leur privilège de vendeur sur les registres hypothécaires sans avoir cependant pris d'initiative de leur part en ce sens, notamment en s'adressant au notaire à ces fins et au plus tard suite aux clarifications qu'elles affirment avoir reçues de la part de ce dernier.

Sur base des pièces et renseignements fournis par les parties requérantes et du défaut d'opposition des parties assignées à voir rayer l'inscription hypothécaire litigieuse telle que résultant du relevé hypothécaire du 9 décembre 2020, il convient de faire droit à la demande et d'ordonner la radiation du privilège dont s'agit sur les registres hypothécaires en ce qui concerne les parts d'immeuble (lots

no NUMERO7.), no NUMERO8.), no NUMERO9.), no NUMERO10.), no NUMERO11.)) acquis par les parties requérantes, chacune pour un septième indivis, dans la copropriété sise à L-ADRESSE8.) et inscrite au cadastre comme suit :

Commune de ADRESSE8.), section B de ADRESSE8.)  
IN°NUMERO12.), lieu-dit « ADRESSE8.) », place occupée bâtiment à habitation, contenant 52 ares 21 centiares

et ce dans le cadre de la vente sur adjudication publique du 18 novembre 2020.

S'agissant des frais de la radiation, l'article 8 de la loi modifiée du 18 avril 1910 sur le régime hypothécaire dispose que la radiation sera ordonnée aux frais du créancier en cas de refus sans motif plausible de consentir volontairement cette radiation.

En l'occurrence, force est de constater que le comportement des époux PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dénote pour le moins un désintérêt concernant la radiation du privilège litigieux.

Il leur appartenait de prendre les initiatives nécessaires en temps utile afin d'obtenir les renseignements nécessaires en vue de la radiation de leur privilège de vendeur en rapport avec les lots acquis par les requérantes.

Tel n'a pas été le cas.

Il importe peu quelles en ont pu être les raisons personnelles dans le chef des parties assignées, qui étaient, en dépit de déplacements intermittents à l'étranger, tenues de s'occuper de leurs affaires courantes et notamment d'apporter leur concours en vue de la radiation du privilège du vendeur que les parties requérantes ont finalement dû demander en justice face à l'inaction des parties assignées.

Les parties assignées prétendent avoir reçu les explications adéquates du notaire en date du 21 juin 2022 sans cependant aviser y consécutivement autrement qu'en prenant des conclusions dans la présente instance.

Devant ces constatations, le Tribunal retient que le comportement des parties assignées doit être interprété comme équivalant à un refus, du moins provisoire, sans motif plausible de consentir volontairement la radiation, qui doit être sanctionné par la mise à charge des parties assignées des frais afférents à la radiation.

À défaut de disposer d'ores et déjà du détail de ces frais à échoir, c'est à bon droit que les parties requérantes demandent, pour le cas d'un débours de leur part, le remboursement en leur faveur par les parties assignées de ces frais sur base de la simple présentation de la quittance.

S'agissant des demandes réciproques en allocation d'une indemnité de procédure, le Tribunal considère que sur base des éléments de la cause précédemment relevés, il y a lieu de condamner les parties assignées à payer aux parties requérantes le montant de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 NCPC.

Par contre et au vu de l'issue du litige, les parties assignées sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 NCPC.

Le requérant sollicite finalement l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de Procédure Civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour, 8 octobre 1974, 23, 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

De plus, il y a lieu de relever que l'article 2157 du Code civil dispose que les inscriptions ne peuvent être rayées qu'en vertu d'un jugement rendu en dernier ressort ou passé en force de chose jugée.

Il n'y a partant pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire.

### **PAR CES MOTIFS**

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme,

la déclare fondée,

partant ordonne la radiation de l'inscription hypothécaire d'office du privilège du vendeur des parties assignées,

met les frais de radiation à charge des parties assignées, ces frais récupérables par les parties requérantes sur simple présentation de la quittance,

ordonne la transcription du présent jugement dans le registre de conservation des hypothèques,

déboute les parties assignées de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne les parties assignées à payer aux parties requérantes une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 NCPC,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne les parties assignées à tous les frais et dépens de l'instance.