Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière de saisie immobilière
No. 2025TADCH01/00127

Audience publique du mardi, trente septembre deux mille vingt-cinq.

Numéro TAD-2025-00741 du rôle

Composition:

Malou THEIS, président
Lexie BREUSKIN, premier vice-président
Gilles PETRY, vice-président

Cathérine ZEIMEN, greffière.

Entre :

la société de droit allemand **SOCIETE1.) GmbH**, inscrite au registre de commerce et des sociétés de WITTLICH sous le numéro NUMERO1.) représentée par son organe statutaire actuellement en fonctions, établie et ayant son siège social à D-ADRESSE1.),

partie saisissante dans une saisie immobilière aux termes d'un pouvoir spécial aux fins de saisie-immobilière du 31 mars 2025, d'un commandement de payer et tendant à saisie immobilière de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 29 avril 2025, d'un procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 28 mai 2025 et d'une sommation par exploit d'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 24 juin 2025 aux saisis et conjoints des saisis et d'une sommation par exploit d'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 24 juin 2025 et Kelly FERREIRA SIMOES, huissier de justice suppléant l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 25 juin 2025 aux créanciers inscrits,

comparant par **Maître Marc BECKER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch

et

1. PERSONNE1.), née le DATE1.) à ADRESSE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

2. **PERSONNE2.)**, né le DATE2.) à Luxembourg, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

défendeurs dans la saisie immobilière aux fins du prédit commandement de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 29 avril 2025, du prédit procès-verbal de saisie immobilière de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 28 mai 2025 et d'une sommation par exploit d'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 24 juin 2025,

ne comparant pas,

en présence

du procureur d'Etat près le tribunal d'arrondissement de Diekirch, représenté par Madame **Joëlle DONVEN**, substitut,

et

1. la société coopérative **SOCIETE2.)**, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son organe statutaire actuellement en fonctions, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), ayant élu domicile en son siège à L-ADRESSE4.),

prise en sa qualité de **créancier inscrit sur les biens saisis**, suivant sommation aux créanciers inscrits par exploit d'huissier Kelly FERREIRA SIMOES, huissier de justice suppléant l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 25 juin 2025,

ne comparant pas,

2. le **Docteur PERSONNE3.)**, médecin-dentiste demeurant à L-ADRESSE5.), ayant élu domicile en l'étude de Gilbert RUKAVINA, huissier de justice, demeurant à L-ADRESSE6.),

3. **PERSONNE4.)**, vétérinaire, demeurant à L-ADRESSE7.), ayant élu domicile en l'étude de Gilbert RUKAVINA, huissier de justice, demeurant à L-ADRESSE6.),

4. la société anonyme **SOCIETE3.) SA**, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), ayant élu domicile en l'étude de Gilbert RUKAVINA, huissier de justice, demeurant à L-ADRESSE6.),

5. la société anonyme **SOCIETE4.) SA**, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), ayant élu domicile en l'étude de Gilbert RUKAVINA, huissier de justice, demeurant à L-ADRESSE6.),

6. l'**ADMINISTRATION COMMUNALE DE TANDEL**, représentée par son Bourgmestre actuellement en fonctions, sinon pour autant que de besoin par son collège des bourgmestre et

échevins actuellement en fonctions, ayant sa maison communale à L-ADRESSE10.), ayant élu domicile en l'étude de Gilbert RUKAVINA, huissier de justice, demeurant à L-ADRESSE6.),
parties sub 2) à 6) prises en leur qualité **de créancier inscrit sur les biens saisis**, suivant sommation par sommation par exploit d'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 24 juin 2025,

ne comparant pas,

7. la société à responsabilité limitée **SOCIETE5.)**, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE11.), ayant élu domicile en l'étude de Georges WEBER, huissier de justice, demeurant à L-ADRESSE12.),

partie sub 8) prise en sa **qualité de créancier inscrit sur les biens saisis**, suivant sommation par exploit d'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 24 juin 2025,

comparant par **Maître Marc WALCH**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch

8. la société à responsabilité limitée **SOCIETE6.) Sàrl**, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE13.), ayant élu domicile en l'étude de Gilbert RUKAVINA, huissier de demeurant à L-ADRESSE6.),

9. **PERSONNE5.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE14.), ayant élu domicile en l'étude de Gilbert RUKAVINA, huissier de justice, demeurant à L-ADRESSE6.),

10. la société à responsabilité limitée **SOCIETE7.) Sàrl**, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE15.), ayant élu domicile en l'étude de Patrick MIJLLER, huissier de justice, demeurant à L-ADRESSE16.),

parties sub 8) à 10) prises en leur qualité de **créancier inscrit sur les biens saisis**, suivant sommation par sommation par exploit d'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 24 juin 2025,

ne comparant pas.

LE TRIBUNAL :

Vu le jugement 2025TADCH01/00115 du 22 juillet 2025 ayant donné acte à la société de droit allemand SOCIETE1.) GmbH de la lecture de sa requête à l'audience publique de vacation du mercredi, 17 juillet 2025 et de sa demande du maintien intégral du cahier des charges général pour les ventes sur saisie immobilière tel qu'approuvé par arrêté royal grand-ducal du 30 janvier 1889, et refixé l'affaire à l'audience publique de la chambre civile du tribunal d'arrondissement de Diekirch du 16 septembre 2025 à 9.00 heures, salle I pour continuation des débats.

Vu la notification du jugement 2025TADCH01/00115 du 22 juillet 2025 aux parties débitrices saisies PERSONNE1.) et PERSONNE2.) suivant courriers recommandés du greffe du tribunal en date du 22 juillet 2025.

Vu les récépissés établis par les services postaux desquels résulte que les plis ayant contenu la notification du jugement 2025TADCH01/00115 du 22 juillet 2025 et la date de l'audience du 16 septembre 2025 aux fins de continuation des débats, dont furent avisés PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 24 juillet 2025, ne furent pas retirés par les destinataires de l'acte.

Il y a lieu de statuer par défaut à l'égard de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Vu le pouvoir spécial aux fins de déclaration de saisie immobilière du 31 mars 2025.

Par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 29 avril 2025, la société de droit allemand SOCIETE1.) GmbH a fait signifier à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un commandement tendant à saisie-immobilière en vertu

1. de la grosse en forme exécutoire d'un jugement no 1361/23 rendu en date du 24 novembre 2023 par le Tribunal de paix de Diekirch, statuant contradictoirement à l'égard de la société de droit allemand SOCIETE1.) GmbH et par défaut à l'égard de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et en premier ressort,
2. de la grosse en forme exécutoire d'un jugement no 2024TADCH01/00065 rendu en date du 14 mai 2024 par le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'encontre de PERSONNE1.) et réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

pour avoir paiement de la somme de 42.625,39 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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'avoir satisfait à ce commandement, la société de droit allemand SOCIETE1.) GmbH a, par exploit d'huissier de justice Patrick MULLER du 28 mai 2025, aux fins d'obtenir paiement de la somme de 42.897,47 euros, fait saisir réellement au préjudice de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) :

> un immeuble situé à L-ADRESSE17.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE18.), section ALIAS1.) sous le numéroNUMERO8.)/4952, parcelle comprenant place (occupée), bâtiment à habitation d'une contenance de 5 ares et 69 centiares.

Le procès-verbal de saisie immobilière a été visé le même jour par le bourgmestre de la Commune de ADRESSE18.) en conformité de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière et transcrit au bureau des Hypothèques à Diekirch le 1er juillet 2025 (Vol. 1 No 45).

La partie saisissante a déposé le 17 juin 2025 au greffe du tribunal d'arrondissement de et à Diekirch la requête prévue à l'article 827 du nouveau code de procédure civile.

Par exploit d'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 24 juin 2025, la partie saisissante a fait donner sommation aux saisis de prendre communication de la requête et du cahier des charges et d'assister à l'audience publique du 17 juillet 2025 à la lecture et publication conformément aux articles 828 et 829 du nouveau code de procédure civile.

Par exploits d'huissiers de justice Patrick MULLER de Diekirch du 24 juin 2025 et Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 25 juin 2025, la partie saisissante a encore fait donner sommation aux créanciers inscrits de prendre communication de la requête et du cahier des charges et d'assister à l'audience publique du 17 juillet 2025 à la lecture et publication conformément aux articles 828 et 829 du nouveau code de procédure civile.

Dans sa requête du 17 juin 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 17 juillet 2025, la partie saisissante a donné lecture de la requête, dont lui fut donné acte, et par jugement 2025TADCH01/00115 du 22 juillet 2025, l'affaire fut refixée à l'audience publique du mardi, 16 septembre 2025, pour continuation des débats.

A l'audience publique du mardi, 16 septembre 2025, Maître Marc BECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, comparant pour la partie saisissante et créancière inscrite, la société de droit allemand SOCIETE1.) GmbH, a demandé la validation de la saisie immobilière pratiquée en cause.

Maître Marc WALCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, comparant pour le créancier inscrit SOCIETE5.) Sàrl, fut entendu en ses conclusions et s'est rapporté à prudence de justice.

Les parties débitrices saisies PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne comparurent ni en personne, ni par mandataire, bien que valablement informés de l'audience du 16 septembre 2025.

Le représentant du Ministère public, Joëlle DONVEN, substitut du Procureur d'Etat, fut entendu en ses conclusions et s'est rapporté à prudence de justice.
Eu égard à l'ensemble des éléments du dossier soumis à l'appréciation du tribunal et des considérations qui précèdent ainsi qu'à défaut de moyens de nullité, tant en la forme qu'au fond, contre la procédure en saisie immobilière qui précède la publication de la requête, proposés conformément à l'article 865 du nouveau code de procédure civile, le tribunal retient et constate que les formalités légales ont été accomplies et remplies.

Le tribunal constate et retient encore que le montant pour lequel la saisie a été pratiquée n'a par ailleurs pas été contesté.

Au vu de ce qui précède, le tribunal décide qu'il y a lieu de faire droit à la demande en validation de la saisie immobilière et qu'il convient de valider la saisie immobilière.

La sommation aux créanciers inscrits du 24 et 25 juin 2025 ayant été signifiée à domicile et la société coopérative SOCIETE2.), le Docteur PERSONNE3.), PERSONNE4.), la société anonyme SOCIETE3.) SA, la société anonyme SOCIETE4.) SA, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE TANDEL, la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) Sàrl, PERSONNE5.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) Sàrl n'ayant comparu à l'audience du 17 juillet 2025 ni en personne ni par mandataire, il y a lieu de statuer par défaut à leur égard.

P A R C E S M O T I F S :

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière de saisie immobilière, statuant contradictoirement à l'égard de la société de droit allemand SOCIETE1.) GmbH et par défaut à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), statuant contradictoirement à l'égard du créancier inscrit SOCIETE5.) Sàrl et par défaut à l'égard des créanciers inscrits la société coopérative SOCIETE2.), le Docteur PERSONNE3.), PERSONNE4.), la société anonyme SOCIETE3.) SA, la société anonyme SOCIETE4.) SA, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE TANDEL, la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) Sàrl, PERSONNE5.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) Sàrl, le représentant du Ministère public entendus en ses conclusions,

statuant en continuation du jugement 2025TADCH01/00115 du 22 juillet 2025 duquel il ressort que lors de l'audience publique du 17 juillet 2025

- la partie saisissante a donné lecture de la requête du 17 juin 2025, ce dont lui est donné acte, et
- la partie saisissante a demandé 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, ce dont lui est donné acte,

déclare régulière en la forme et valable au fond la saisie immobilière pratiquée par la société de droit allemand SOCIETE1.) GmbH suivant procès-verbal de l'huissier de justice Patrick MULLER du 28 mai 2025 à charge de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) 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 Dirk LEERMAKERS, notaire de résidence à L-9714 Clervaux, 18, Klatzewee que le tribunal commet à ces fins,

condamne les parties saisies PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 de droit allemand SOCIETE1.) GmbH.