

Texte pseudonymisé

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

**N° 31 / 2026
du 29.01.2026
Numéro CAS-2025-00115 du registre**

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt-neuf janvier deux mille vingt-six.

Composition :

Thierry HOSCHEIT, président de la Cour,
Marie-Laure MEYER, conseiller à la Cour de cassation,
Gilles HERRMANN, conseiller à la Cour de cassation,
Rita BIEL, conseiller à la Cour de cassation,
Marianne EICHER, conseiller à la Cour de cassation,

Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

Entre

1) PERSONNE1.), et

2) PERSONNE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

demandeurs en cassation,

comparant par Maître Claude DERBAL, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

et

1) la société de droit allemand SOCIETE1.) AG, établie et ayant son siège social à D-ADRESSE2.), représentée par le conseil d'administration, immatriculée auprès de l'Amtsgericht Frankfurt-am-Main sous le numéro NUMERO1.), laquelle a fusionné avec la société SOCIETE2.) AG, avec siège social à D-ADRESSE3.), immatriculée auprès de l'Amtsgericht Frankfurt-am-Main sous le numéro NUMERO2.), de laquelle elle a repris tous les droits et obligations, la société SOCIETE2.) AG ayant cessé d'exister avec effet au 11 mai 2009,

défenderesse en cassation,

comparant par Maître Laurent NIEDNER, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

2) le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE ADRESSE4.), DIT ENSEIGNE1.), représenté par le syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par le gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO3.),

défendeur en cassation,

3) PERSONNE3.), demeurant à RS-ADRESSE6.),

défendeur en cassation.

Vu l'arrêt attaqué numéro 22/25-IX-CIV rendu le 27 février 2025 sous le numéro CAL-2020-00980 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, neuvième chambre, siégeant en matière de saisie immobilière ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 27 juin 2025 par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à la société de droit allemand SOCIETE1.) AG (ci-après « *société SOCIETE1.)* »), au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ADRESSE4.), DIT ENSEIGNE1.) (ci-après « *SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES* ») et à PERSONNE3.), déposé le 30 juin 2025 au greffe de la Cour supérieure de Justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 22 août 2025 par la société SOCIETE1.) à PERSONNE2.), à PERSONNE1.), au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, à PERSONNE3.), à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.), déposé le 25 août 2025 au greffe de la Cour ;

Sur les conclusions de l'avocat général Christian ENGEL.

Sur la recevabilité du pourvoi

La défenderesse en cassation sub 1) soulève l'irrecevabilité du pourvoi en cassation au motif que le mémoire n'a pas été signifié à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.), parties ayant figuré à l'instance d'appel.

Il ressort des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard que le mémoire en cassation n'a pas été signifié à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.), créanciers inscrits, auxquels l'arrêt attaqué a été déclaré commun.

A défaut d'indivisibilité du litige, les demandeurs en cassation n'étaient pas tenus de diriger le pourvoi contre ces parties.

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité soulevé n'est pas fondé.

Le pourvoi, introduit dans les forme et délai de la loi, est recevable.

Sur les faits

Il résulte des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard que par arrêt du 14 juin 2017, les demandeurs en cassation avaient été condamnés à payer à la défenderesse en cassation sub 1) un certain montant. A la suite d'un commandement tendant à saisie immobilière et en l'absence de paiement de la créance par les demandeurs en cassation, la défenderesse en cassation sub 1) avait fait saisir des immeubles leur appartenant aux fins d'obtenir l'exécution de la condamnation prononcée.

Selon l'arrêt attaqué, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière de saisie immobilière, avait, après deux jugements de donné acte et de refixation, rendus les 28 janvier 2020 et 3 mars 2020, validé, par jugement du 18 septembre 2020, la saisie immobilière pratiquée et avait dit que l'adjudication des immeubles saisis aura lieu selon les clauses et conventions du cahier des charges général pour les ventes sur saisie immobilière.

La Cour d'appel a dit l'appel irrecevable en tant que dirigé contre les jugements des 28 janvier 2020 et 3 mars 2020 et recevable mais non fondé en tant que dirigé contre le jugement du 18 septembre 2020.

Sur le premier moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Tiré de la violation, la mauvaise interprétation, sinon la mauvaise application de la loi, en l'occurrence de l'article 815-15 du code civil portant obligations légales à l'officier ministériel chargé de la vente de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans un bien indivis par adjudication d'en informer les autres indivisaires par notification un mois avant la date prévue pour la vente pour faire valoir son droit à substitution à l'acquéreur et de faire mention au cahier des charges établi des droits de substitution des indivisaires et qui dispose que :

Article 815-15 du code civil :

<< 1° S'il y a lieu à l'adjudication de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, l'officier ministériel chargé de la vente doit en informer les indivisaires par notification un mois avant la date prévue pour la vente. Chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication, par déclaration à faire à l'officier ministériel chargé de la vente.

2° Le cahier des charges établi en vue de la vente doit faire mention des droits de substitution. >>

En ce que la Cour d'Appel du Grand-Duché de Luxembourg a, dans le dispositif de l'arrêt attaqué du 27 février 2025 :

- ⇒ déclaré l'appel dirigé contre le jugement du 18 septembre 2020 non fondé,
- ⇒ confirmé le jugement entrepris,

Aux motifs que :

<< Le droit de substitution institué à l'article 815-15 du code civil se distingue du droit de préemption conféré aux coindivisiaires du cédant par l'article 814-15 du même code en ce qu'il a un domaine d'application beaucoup plus restreint. Il ne peut s'exercer que dans le cas où l'adjudication porte sur "tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens". En revanche, lorsque ce sont des biens indivis, et non la quote-part d'un indivisaire, qui sont mis en adjudication, l'article 815-15 du code civil ne confère aux indivisiaires aucune faculté de se substituer à l'adjudicataire.

En effet, si c'est un bien indivis qui est vendu aux enchères, l'indivision cessera sur ce bien et les indivisiaires ne risqueront pas de se trouver en indivision avec l'adjudicataire. Il n'y a donc aucune raison de leur reconnaître la faculté de ses substituer à l'adjudicataire. La Cour de cassation française a rappelé dans un arrêt du 14 février 1989 (Cass. 1^{ère} Civ. 14 février 1989 n°87-14.392) "que l'article 815-15 du code civil pouvait être appliqué en cas d'adjudication portant sur les droits d'un indivisaire dans les biens indivis et non sur les biens indivis eux-mêmes" (cf. Jurisclasseur (Archives antérieurs au 01^{er} octobre 2016) -Art. 815 à 815-18 Fasc.41 : Successions-Indivision-Régime légal-Droits et obligations des indivisiaires – Les créanciers -N°61 et suiv. et les réf. cit.).

Il en découle que le tribunal a retenu à bon droit que les article 815-14, 2° et 815-16 du code civil ne s'appliquent pas au cas d'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étant les seuls copropriétaires de l'immeuble saisi et la saisie ayant été diligentée en vue d'obtenir paiement d'une dette contractée solidairement par les parties saisies envers SOCIETE1.). >>.

Alors que l'article 815-15 du code civil n'opérant pas une distinction adjudication d'un bien indivis et adjudication de tout ou partie des droits d'un indivisaire, il incombaît à la Cour d'Appel de faire application de l'article 815-15 du code civil et de déclarer nul, sinon irrecevable la demande en licitation du bien indivis faisant l'objet de la saisie immobilière et de débouter en conséquence la SOCIETE1.) AG de ses demandes. ».

Réponse de la Cour

Les demandeurs en cassation font grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen en ne déclarant pas nulle sinon irrecevable la demande

en licitation du bien indivis en l'absence du respect des règles permettant à un coindivisaire d'exercer le droit de substitution.

Par les motifs reproduits au moyen, les juges d'appel, qui ont retenu que la disposition visée au moyen ne s'applique qu'en cas d'adjudication portant sur les droits d'un indivisaire dans les biens indivis, et non pas sur les biens indivis eux-mêmes, n'ont pas violé la disposition visée au moyen.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

Sur le deuxième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Tiré de la violation, la mauvaise interprétation, sinon la mauvaise application de la loi, en l'occurrence de l'article 815-16 du code civil sanctionnant de la nullité toute cession ou licitation opérée au mépris des dispositions de l'article 815-15 du code civil et qui dispose que :

Article 815-16 du code civil :

<< Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15.

L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devraient être faites ou par leurs héritiers. >>

En ce que la Cour d'Appel du Grand-Duché de Luxembourg a, dans le dispositif de l'arrêt attaqué du 27 février 2025 :

- ⇒ déclaré l'appel dirigé contre le jugement du 18 septembre 2020 non fondé,
- ⇒ confirmé le jugement entrepris,

Aux motifs que :

<< Le droit de substitution institué à l'article 815-15 du code civil se distingue du droit de préemption conféré aux coindivisiaires du cédant par l'article 814-15 du même code en ce qu'il a un domaine d'application beaucoup plus restreint. Il ne peut s'exercer que dans le cas où l'adjudication porte sur "tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens". En revanche, lorsque ce sont des biens indivis, et non la quote-part d'un indivisaire, qui sont mis en adjudication, l'article 815-15 du code civil ne confère aux indivisiaires aucune faculté de se substituer à l'adjudicataire.

En effet, si c'est un bien indivis qui est vendu aux enchères, l'indivision cessera sur ce bien et les indivisiaires ne risqueront pas de se trouver en indivision avec l'adjudicataire. Il n'y a donc aucune raison de leur reconnaître la faculté de se substituer à l'adjudicataire. La Cour de cassation française a rappelé dans un arrêt du 14 février 1989 (Cass. 1^{ère} Civ. 14 février 1989 n°87-14.392) "que l'article 815-15 du code civil pouvait être appliqué en cas d'adjudication portant sur les

"droits d'un indivisaire dans les biens indivis et non sur les biens indivis eux-mêmes" (cf. Jurisclasseur (Archives antérieurs au 01^{er} octobre 2016) -Art. 815 à 815-18 Fasc.41 : Successions-Indivision-Régime légal-Droits et obligations des indivisaires – Les créanciers -N°61 et suiv. et les réf. cit.).

Il en découle que le tribunal a retenu à bon droit que les article 815-14, 2^o et 815-16 du code civil ne s'appliquent pas au cas d'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étant les seuls copropriétaires de l'immeuble saisi et la saisie ayant été diligentée en vue d'obtenir payement d'une dette contractée solidairement par les parties saisies envers SOCIETE1.). >>

Alors que l'article 815-16 du code civil sanctionne de la nullité toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions de l'article 815-15 imposant les obligations légales d'informer les autres indivisaires de leur droit de substitution à l'acquéreur de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans un bien indivis de faire mention au cahier des charges de ce droit de substitution, il incombaît à la Cour d'Appel de faire application de l'article 815-16 du code civil et de déclarer nul, sinon irrecevable la demande en licitation du bien indivis faisant l'objet de la saisie immobilière et de débouter en conséquence la SOCIETE1.) AG de ses demandes. ».

Réponse de la Cour

Les demandeurs en cassation font grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen qui sanctionne de nullité toute cession ou licitation opérée au mépris de la disposition visée au premier moyen.

Les juges d'appel, après avoir écarté, à bon droit, l'application de l'article 815-15 du Code civil, ont pu retenir, sans violer l'article 815-16 du même code, qui prévoit la nullité de toute cession opérée en violation de l'article 815-15 du Code civil, que l'article 815-16 n'était pas applicable.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

Sur le troisième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Tiré de la violation, la mauvaise interprétation, sinon la mauvaise application de la loi, en l'occurrence de l'article 249 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile portant obligation légale d'indiquer dans les jugements les noms des avoués et les noms et professions et demeures des parties, ainsi qu'un exposé sommaire des points de faits et de droit, ses motifs et son dispositif et qui dispose que :

*Article 249 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile :
<< La rédaction des jugements contiendra les noms des juges, du procureur d'Etat s'il a été entendu ainsi que des avoués ; les noms, professions et demeures des parties, leurs conclusions, l'exposition sommaire des points de fait et de droit, les motifs et le dispositif des jugements (...). >>.*

En ce que la Cour d'Appel du Grand-Duché de Luxembourg a, dans le dispositif de l'arrêt attaqué du 27 février 2025 :

- ⇒ *déclaré l'appel dirigé contre le jugement du 18 septembre 2020 non fondé,*
- ⇒ *confirmé le jugement entrepris,*

Sans motif quant au moyen de nullité du jugement du 18 septembre 2020 résultant de l'absence d'indication du nom du représentant du ministère public,

Alors que tout jugement doit mentionner le nom du représentant du ministère public s'il a été entendu et les motifs de ses décisions.

Il incombaît en conséquence à la Cour d'Appel de déclarer fondé l'appel dirigé contre le jugement du 18 septembre 2020 et de déclarer nul ce jugement après avoir constaté que le nom du représentant du ministère public entendu n'y est pas indiqué. ».

Réponse de la Cour

Les demandeurs en cassation font grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen en n'ayant pas motivé leur rejet du moyen de nullité du jugement du 18 septembre 2020 tiré de l'absence d'indication du nom du représentant du Ministère public.

Le défaut de motifs est un vice de forme. Une décision judiciaire est régulière en la forme dès qu'elle comporte une motivation, expresse ou implicite, sur le point considéré.

En retenant

« La nullité du jugement du 18 septembre 2020

Si aux termes de l'article 869 du Nouveau Code de procédure civile, la partie saisie ne pourra en appel << proposer des moyens autres que ceux qui auront été présentés en première instance >>, c'est-à-dire, en l'espèce, d'autres << moyens de nullités, d'irrecevabilité et de fond >> que ceux développés dans les conclusions de première instance des consorts GROUPE1.), toujours est-il que les parties appelantes sont admises à remettre en cause devant la Cour la validité ou la régularité du jugement entrepris.

Il appartient dès lors à la Cour d'examiner le moyen de nullité du jugement déféré, tenant à l'absence d'indication du nom du représentant du Ministère Public et à la relation erronée des conclusions prises par ce dernier.

L'article 855 du Nouveau Code de procédure civile dispose que << tout jugement qui interviendra [sur des incidents de la saisie immobilière] ne pourra être rendu que sur les conclusions du ministère public >>.

L'article 249 du même code prévoit que le jugement contiendra, entre autres, le nom du procureur d'Etat, s'il a été entendu.

La Cour constate à cet égard que le jugement du 18 septembre 2020 indique en première page, la composition du tribunal, un représentant du Ministère Public, ainsi que le greffier ; à la page dix, il est indiqué que << le Ministère Public [a été] entendu en ses conclusions >>.

A la page quatre dudit jugement, les conclusions orales prises par le représentant du Ministère public sont résumées comme suit : << La représentante du Ministère public s'est rapportée à sagesse quant à la demande en validation de la saisie immobilière proprement dite mais a émis des réserves quant à la provenance de la créance de PERSONNE3.) étant à la base de l'inscription hypothécaire à son profit étant actuellement l'inscription deuxième en rang. Telle provenance ne résulterait pas des pièces du dossier et le Ministère public se réservera pour la suite tous droits à cet égard >>.

La minute du jugement étant un acte authentique, les constatations y faites font foi jusqu'à inscription de faux et ne peuvent être combattues par un quelconque autre mode de preuve. En effet, l'inscription de faux est la seule procédure ouverte contre l'acte authentique dont on conteste l'exactitude des faits relatés par l'officier public dans l'exercice de ses fonctions et contre les jugements et arrêts réguliers en la forme dont est critiquée une mention essentielle à la validité de la décision.

Une telle procédure n'ayant pas été initiée par les consorts GROUPE1.), il convient de s'en tenir aux termes du jugement, en ce sens que les appellants ne sauraient reprocher au tribunal d'avoir << introduit dans le débat des conclusions qu'il a prêtées à cette dernière n'ayant pas été soumises au débat contradictoire, puisque la représentante du Ministère Public ne les a jamais tenues >>. Les appellants restent d'ailleurs en défaut de justifier en quoi le tribunal aurait été conduit à porter une appréciation erronée de leurs moyens de défense.

L'offre de preuve formulée par les appellants est, au vu de ce qui précède, à rejeter.

Il en ressort que les dispositions des articles 855 et 249 du Nouveau Code de procédure civile ont été respectées et que le reproche tenant à la violation des principes directeurs du procès n'est pas établi.

Il n'y a partant pas lieu à prononcer la nullité du jugement déféré. L'appel n'est pas fondé de ce chef. »,

les juges d'appel ont motivé leur décision sur le point considéré.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

Sur les demandes en allocation d'une indemnité de procédure

Les demandeurs en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance en cassation, leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

PAR CES MOTIFS,

la Cour de cassation

reçoit le pourvoi ;

le rejette ;

rejette les demandes des demandeurs en cassation en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne les demandeurs en cassation aux frais et dépens de l'instance en cassation, à l'exception des frais de signification du mémoire en réponse à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.) qui doivent rester à charge de la défenderesse en cassation sub 1) en tant que frais frustratoires.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président Thierry HOSCHEIT en présence du premier avocat général Marc SCHILTZ et du greffier Daniel SCHROEDER.

**Conclusions du Parquet général
dans le cadre du pourvoi en cassation**
PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

c.

1) la société de droit allemand SOCIETE1.).

**2) le syndicat des copropriétaires de l'immeuble ADRESSE4.) à
Luxembourg, dit Résidence ENSEIGNE1.)**

3) PERSONNE3.)

(n° CAS-2025-00115 du registre)

Le pourvoi des parties demanderesses en cassation, par dépôt au greffe de la Cour le 30 juin 2025, d'un mémoire en cassation, dont les formalités de signification aux parties défenderesses en cassation ont été réalisées sinon entamées le 27 juin 2025¹, est dirigé contre un arrêt n° 22/25 rendu contradictoirement le 27 février 2025 par la Cour d'appel, IX^{ème} chambre, dans la cause inscrite sous le rôle n° CAL-2020-00980.

Le 25 août 2025, la société de droit allemand SOCIETE1.). a déposé un mémoire en réponse au greffe de la Cour, signifié à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le 22 août 2025².

Sur la recevabilité du pourvoi

Dans son mémoire en réponse, la société de droit allemand SOCIETE1.) conclut à l'irrecevabilité du pourvoi, au motif que le mémoire en cassation n'aurait pas été signifié aux époux PERSONNE5.) et PERSONNE4.), « *qui figuraient en instance d'appel* ».

Il ne résulte en effet pas des documents de procédure auxquels le soussigné a pu avoir égard que le mémoire en cassation a été signifié aux époux PERSONNE5.) et PERSONNE4.), qui étaient listés en qualité de parties à la première instance et en appel et à l'égard desquels le dispositif de l'arrêt attaqué statue comme suit (le soussigné souligne) :

*« (...) déclare l'arrêt commun au syndicat des copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.),
à PERSONNE4.), à PERSONNE5.) et à PERSONNE3.) (...) ».*

Le jugement de première instance du 18 septembre 2020 renseigne que la société de droit allemand SOCIETE1.) est « (...) partie saisissante dans une saisie immobilière aux termes [...] d'une sommation de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 11 décembre

1 S'agissant de la partie défenderesse Syndicat des copropriétaires de l'immeuble ADRESSE4.) à Luxembourg, dit Résidence ENSEIGNE1.), l'exploit d'huissier a été remis le 27 juin 2025. Quant aux parties SOCIETE1.). (établie en Allemagne) et PERSONNE3.) (résidant en Serbie), l'exploit d'huissier renseigne que les procédures ont été respectivement initiées, le 27 juin 2025, sur base du règlement (UE) 2020/1784 relatif à la signification et notification des actes judiciaires en matière civile ou commerciale et de la Convention de La Haye du 15 novembre 1965 sur la signification des actes à l'étranger ; le soussigné a cependant uniquement pu avoir égard aux récépissés de dépôt de l'exploit, pas aux retours reçus.

2 Le mémoire en réponse a également été signifié le 22 août 2025 aux parties défenderesses en appel, les époux PERSONNE5.) et PERSONNE4.).

2019 aux créanciers inscrits, à savoir : [...] 2) PERSONNE4.), et son épouse, 3) PERSONNE5.), demeurant ensemble à L-ADRESSE7.) (...».

PERSONNE5.) et PERSONNE4.) ont dès lors la qualité de « *créanciers inscrits* » assignés en déclaration de jugement commun.

Dans un arrêt du 15 novembre 2018³, rendu dans une précédente instance, également en matière de saisie-arrêt⁴, ayant opposé, d'une part, la société de droit allemand SOCIETE1.) et, d'autre part, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), la Cour de cassation a décidé ce qui suit :

« *Sur la recevabilité du pourvoi qui est contestée :*

Attendu que la société SOCIETE1.) oppose l'irrecevabilité du recours en cassation au motif que le mémoire n'a pas été signifié à toutes les parties ayant figuré à l'instance d'appel ;

Attendu que le pourvoi en cassation n'a pas été signifié par les demandeurs en cassation aux parties que la société SOCIETE1.) avait mises en intervention en instance d'appel, par une assignation du 15 mars 2016, aux fins de déclaration d'arrêt commun ;

Attendu qu'à défaut d'indivisibilité du litige, les demandeurs en cassation n'étaient pas tenus de diriger le pourvoi contre toutes les parties (...) ».

La situation est, au vu des éléments relevés *supra*, identique en l'espèce, de sorte que le pourvoi n'encourt pas l'irrecevabilité en raison de sa non-signification aux époux PERSONNE5.) et PERSONNE4.), auxquels l'arrêt attaqué a été déclaré commun.

Le pourvoi est recevable en ce qui concerne le délai⁵ et la forme⁶.

Il est dirigé contre une décision contradictoire à l'égard des demandeurs en cassation, donc non susceptible d'opposition, rendue en dernier ressort qui tranche tout le principal lui soumis, de sorte qu'il est également recevable au regard des articles 1^{er} et 3 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

Il s'ensuit que le pourvoi est recevable.

3 Cass. 15 novembre 2018, arrêt n° 101/2018, n° 4024 du registre.

4 L'arrêt en question énonce à ce sujet : « (...) *Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société de droit allemand SOCIETE2.) Aktiengesellschaft, dont tous les droits et obligations ont été repris par la société SOCIETE1.), avait fait signifier à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un commandement tendant à la saisie de deux immeubles leur appartenant pour obtenir paiement d'une somme en principal et intérêts et qu'elle avait ensuite fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains du notaire par-devant lequel la vente d'un de ces immeubles avait eu lieu (...)* ».

5 Il ne résulte pas des pièces auxquelles vous pouvez avoir égard que l'arrêt attaqué a été signifié aux demandeurs en cassation, de sorte que le délai imposé par l'article 7, alinéa 1 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation n'a pas commencé à courir et, partant, n'a pas pu être méconnu.

6 La demanderesse en cassation a déposé un mémoire signé par un avocat à la Cour signifié aux défendeurs en cassation antérieurement au dépôt du pourvoi — sous réserve de ce qui est relevé à la note de bas de page n° 1 — de sorte que ces formalités imposées par l'article 10 de la loi précitée de 1885 ont été respectées, au regard des pièces que le soussigné a pu visionner.

Sur le litige

Par exploit d'huissier du 22 août 2019, la société SOCIETE1.) AG a signifié à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un commandement aux fins de saisie immobilière, en exécution d'un arrêt rendu le 14 juin 2017 les condamnant solidairement au paiement du montant de 1.087.143,45 euros, outre les intérêts. Faute d'exécution, une saisie immobilière a été pratiquée le 7 novembre 2019 sur des locaux commerciaux et dépôts sis à ADRESSE4.), et transcrise au bureau des hypothèques le 18 novembre 2019.

La procédure a été introduite par requête déposée au greffe le 3 décembre 2019, suivie d'une sommation aux parties saisies le 11 décembre 2019. Après plusieurs audiences, le tribunal d'arrondissement, par jugement du 18 septembre 2020, a validé la saisie immobilière, rejeté les moyens de nullité soulevés par les consorts GROUPE1.), et ordonné l'adjudication des biens saisis.

Les consorts GROUPE1.) ont interjeté appel le 12 octobre 2020 contre ce jugement, ainsi que contre les jugements préparatoires des 28 janvier et 3 mars 2020. Ils invoquent notamment la nullité du jugement pour irrégularité dans la mention des conclusions du Ministère public, la violation du principe du contradictoire, l'absence de communication de pièces, la méconnaissance des droits des coïndivisaires, l'autorité de chose jugée, l'abus de droit et la disproportion de la mesure d'exécution.

La Cour d'appel a déclaré l'appel irrecevable en ce qu'il vise les jugements préparatoires, mais recevable quant au jugement du 18 septembre 2020. Elle a confirmé ce dernier, rejetant l'ensemble des moyens soulevés par les appellants, et a condamné ces derniers aux frais et dépens.

Sur le premier moyen de cassation

Le premier moyen de cassation est tiré de la violation, de la mauvaise interprétation, sinon de la mauvaise application de l'article 815-15 du code civil, en ce que la Cour d'appel a, dans le dispositif de l'arrêt attaqué du 27 février 2025, déclaré l'appel dirigé contre le jugement du 18 septembre 2020 non fondé et confirmé le jugement entrepris, alors que, selon le moyen, « *l'article 815-15 du code civil n'opérant pas une distinction adjudication d'un bien indivis et adjudication de tout ou partie des droits d'un indivisaire, il incombaît à la Cour d'Appel de faire application de l'article 815-15 du code civil et de déclarer nul, sinon irrecevable la demande en licitation du bien indivis faisant l'objet de la saisie immobilière* ».

Le moyen n'est pas sujet à observations quant à sa recevabilité.

Quant à l'examen du bien-fondé du moyen, les juges d'appel se sont déterminés comme suit au sujet de la non-applicabilité de l'article 815-15 du code civil au cas des demandeurs en cassation :

« (...) Le droit de substitution institué à l'article 815-15 du Code civil se distingue du droit de préemption conféré aux coïndivisaires du cédant par l'article 815-14 du même code en ce qu'il a un domaine d'application beaucoup plus restreint. Il ne peut s'exercer que dans le cas où l'adjudication porte sur "tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens". En revanche, lorsque ce sont des biens indivis, et non la quote-part d'un indivisaire, qui sont mis en adjudication, l'article 815-15 du Code civil ne confère aux indivisaires aucune faculté de se substituer à l'adjudicataire.

En effet, si c'est un bien indivis qui est vendu aux enchères, l'indivision cessera sur ce bien et les indivisaires ne risqueront pas de se trouver en indivision avec l'adjudicataire. Il n'y a donc aucune raison de leur reconnaître la faculté de se substituer à l'adjudicataire. La Cour de cassation française a rappelé dans un arrêt du 14 février 1989 (Cass. 1^{re} Civ., 14 février 1989, n° 87-14.392) "que l'article 815-15 du Code civil ne pouvait être appliqué qu'en cas d'adjudication portant sur les droits d'un indivisaire dans les biens indivis et non sur les biens indivis eux-mêmes" (cf. JurisClasseur Civil (Archives antérieures au 1^{er} octobre 2016) - Art. 815 à 815-18 - Fasc. 41 : Successions – Indivision – Régime légal – Droits et obligations des indivisaires. – Les créanciers – n°61 et suiv. et les réf. cit.).

Il en découle que le tribunal a retenu à bon droit que les articles 815-15, 2^o et 815-16 du Code civil ne s'appliquent pas au cas d'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étant les seuls copropriétaires de l'immeuble saisi et la saisie ayant été diligentée en vue d'obtenir payement d'une dette contractée solidairement par les parties saisies envers SOCIETE1.) (...) ».

Cette analyse est entièrement pertinente.

Le cœur du débat réside en effet dans l'interprétation de l'article 815-15 du code civil, plus précisément dans la distinction entre l'adjudication des « *droits d'un indivisaire dans les biens indivis* » et l'adjudication des « *biens indivis* » eux-mêmes.

La Cour d'appel a jugé que le droit de substitution de l'article 815-15 du code civil a un domaine d'application restreint. Il ne s'applique qu'en cas d'adjudication portant sur les droits d'un indivisaire dans les biens indivis, et non lorsque ce sont les biens indivis eux-mêmes qui sont mis en adjudication. Les juges d'appel ont justifié cette distinction en expliquant que si un bien indivis est vendu aux enchères, l'indivision sur ce bien cessera, et les indivisaires ne risqueront pas de se retrouver en indivision avec l'adjudicataire. Par conséquent, il n'y a pas lieu de leur reconnaître la faculté de se substituer à l'adjudicataire dans ce cas.

La Cour d'appel s'est appuyée sur un arrêt de la Cour de cassation française du 14 février 1989⁷ qui confirme explicitement une Cour d'appel ayant jugé que « *l'article 815-15 du Code civil ne pouvait être appliqué qu'en cas d'adjudication portant sur les droits d'un indivisaire dans les biens indivis, et non sur les biens indivis eux-mêmes* ». Contrairement aux objections des demandeurs en cassation⁸, cette jurisprudence est d'autant plus pertinente que les dispositions luxembourgeoises relatives à l'indivision — les articles 815 et suivants du code civil — sont issues d'une loi du 8 avril 1993 qui reprend les dispositions de la loi française du 31 décembre 1976 relative à l'organisation de l'indivision⁹.

Dans la discussion du moyen, les demandeurs en cassation soutiennent que « (...) les dispositions de l'article 815-15 du code civil sont donc applicables à l'adjudication ainsi que le confirme la jurisprudence de la Cour de cassation [française] dans un arrêt rendu le 18 mars 2015 (Civ. 1 18/03/2015 N°14-11.299) dans un cas identique »¹⁰.

Cet arrêt, loin de contredire la jurisprudence antérieure constituée par l'arrêt français du 14 février 1989 cité *supra*, la confirme tout en la particularisant : d'une part, il réaffirme

7 Cass. fra. 1^{ère} civ., 14 février 1989, pourvoi n° 87-14.392.

8 Page 4 du mémoire en cassation, avant-dernier alinéa.

9 v. conclusions du Parquet général relatives à l'arrêt Cass. 4 mai 2023, n° 50/2023, numéro CAS-2022-00050 du registre, disponibles sous <https://justice.public.lu/content/dam/justice/fr/jurisprudence/cour-cassation/civil/2023/05/20230504-cas-2022-00050-50-p.pdf>.

10 Cass. fra. 1^{ère} civ., 18 mars 2015, pourvoi n°14-11.299.

implicitement que le droit de substitution légal de l'article 815-15 du code civil ne s'applique pas par défaut lorsque l'adjudication porte sur l'ensemble du bien indivis. La Cour d'appel française, dont la décision est validée, avait explicitement posé cette distinction¹¹. L'apport essentiel de l'arrêt de 2015 est, d'autre part, de reconnaître la validité d'une clause contractuelle insérée dans le cahier des charges qui stipule un droit de substitution au profit des indivisaires, même lors de la licitation d'un bien indivis dans son ensemble.

En l'espèce, les demandeurs en cassation fondent leur moyen sur l'idée que l'article 815-15 du code civil luxembourgeois s'applique directement à la licitation du bien indivis en entier, sans distinction. Or, l'arrêt français du 18 mars 2015, qu'ils invoquent à leur profit, ne soutient pas cette application directe du texte légal. Au contraire, il valide une décision qui a fait la distinction entre l'application légale et la possibilité d'une stipulation conventionnelle. Le mémoire en cassation des demandeurs ne fait d'ailleurs pas état de l'existence d'une clause spécifique dans le cahier des charges de la licitation en cause qui aurait prévu un droit de substitution conventionnel, se contentant d'arguer que l'article 815-15 devrait s'appliquer de plein droit.

À titre de conclusion des développements qui précèdent, il convient de retenir que c'est à juste titre que les juges d'appel ont décidé, à l'instar des juges de première instance, que l'article 815-15 du code civil ne s'applique pas au cas d'espèce.

Il s'ensuit que le premier moyen de cassation n'est pas fondé.

Sur le deuxième moyen de cassation

Le deuxième moyen de cassation est tiré de la violation, de la mauvaise interprétation, sinon de la mauvaise application de l'article 815-16 du code civil, en ce que la Cour d'appel a, dans le dispositif de l'arrêt attaqué du 27 février 2025, déclaré l'appel dirigé contre le jugement du 18 septembre 2020 non fondé et confirmé le jugement entrepris, alors que, selon le moyen, « *l'article 815-16 du code civil sanctionne de la nullité toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions de l'article 815-15 imposant les obligations légales d'informer les autres indivisaires de leur droit de substitution à l'acquéreur de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans un bien indivis de faire mention au cahier des charges de ce droit de substitution, il incombaît à la Cour d'Appel de faire application de l'article 815-16 du code civil et de déclarer nul, sinon irrecevable la demande en licitation du bien indivis faisant l'objet de la saisie immobilière et de débouter en conséquence la SOCIETE1.) AG de ses demandes* ».

Le moyen n'est pas sujet à observations quant à sa recevabilité.

Or, comme le deuxième moyen est, vu la teneur de l'article 815-16 du code civil qui dispose qu'« *est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15* », directement conditionné par le succès du premier moyen, qui n'est toutefois pas fondé, il ne saurait pas non plus prospérer.

11 Le moyen annexé à l'arrêt renseigne : « (...) *IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir jugé recevable la déclaration de substitution de la Commune de ROQUEBRUNE CAP MARTIN du 30 décembre 2009 ; AUX MOTIFS QUE si les dispositions de l'article 815-15 du Code civil, qui prévoient le droit de substitution des autres indivisaires dans le cadre d'une adjudication, ne trouvent application que dans le cas où l'adjudication porte sur tout ou partie des droits d'un indivisaire dans le bien indivis, de sorte que cette faculté ne peut pas s'appliquer lorsque c'est l'ensemble du bien indivis qui fait l'objet d'une adjudication puisque celle-ci a alors pour effet de mettre un terme à l'indivision (...)* ».

Le deuxième moyen de cassation n'est dès lors également pas fondé.

Sur le troisième moyen de cassation

Le troisième moyen de cassation est tiré de la violation, de la mauvaise interprétation, sinon de la mauvaise application de l'article 249 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile « *portant obligation légale d'indiquer dans les jugements les noms des avoués et les noms et professions et demeures des parties, ainsi qu'un exposé sommaire des points de faits et de droit, ses motifs et son dispositif* », en ce que la Cour d'appel a, dans le dispositif de larrêt attaqué du 27 février 2025, déclaré l'appel dirigé contre le jugement du 18 septembre 2020 non fondé et confirmé le jugement entrepris « *sans motif quant au moyen de nullité du jugement du 18 septembre 2020 résultant de l'absence d'indication du nom du représentant du ministère public* », alors que, selon le moyen, « *tout jugement doit mentionner le nom du représentant du ministère public s'il a été entendu et les motifs de ses décisions ; il incombaît en conséquence à la Cour d'Appel de déclarer fondé l'appel dirigé contre le jugement du 18 septembre 2020 et de déclarer nul ce jugement après avoir constaté que le nom du représentant du ministère public entendu n'y est pas indiqué* ».

Le moyen est recevable pour autant qu'il doit être compris comme visant une violation *par la Cour d'appel* de l'article 249 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile en ce qu'elle aurait confirmé le jugement de première instance « *sans motif quant au moyen de nullité du jugement du 18 septembre 2020 résultant de l'absence d'indication du nom du représentant du ministère public* ».

Les juges d'appel se sont déterminés à ce sujet comme suit (le soussigné souligne) :

« (...) Il appartient dès lors à la Cour d'examiner le moyen de nullité du jugement déféré, tenant à l'absence d'indication du nom du représentant du Ministère public et à la relation erronée des conclusions prises par ce dernier.

L'article 855 du Nouveau Code de procédure civile dispose que “tout jugement qui interviendra [sur des incidents de la saisie immobilière] ne pourra être rendu que sur les conclusions du ministère public”.

L'article 249 du même code prévoit que le jugement contiendra, entre autres, le nom du procureur d'Etat, s'il a été entendu.

La Cour constate à cet égard que le jugement du 18 septembre 2020 indique en première page, la composition du tribunal, un représentant du Ministère public, ainsi que le greffier ; à la page dix, il est indiqué que “le Ministère public [a été] entendu en ses conclusions”.

A la page quatre dudit jugement, les conclusions orales prises par le représentant du Ministère public sont résumées comme suit : “La représentante du Ministère public s'est rapportée à sagesse quant à la demande en validation de la saisie immobilière proprement dite mais a émis des réserves quant à la provenance de la créance de PERSONNE3.) étant à la base de l'inscription hypothécaire à son profit étant actuellement l'inscription deuxième en rang. Telle provenance ne résulterait pas des pièces du dossier et le Ministère public se réserveraient pour la suite tous droits à cet égard”.

La minute du jugement étant un acte authentique, les constatations y faites font foi jusqu'à inscription de faux et ne peuvent être combattues par un quelconque autre mode de preuve. En effet, l'inscription de faux est la seule procédure ouverte contre l'acte authentique dont on conteste l'exactitude des faits relatés par l'officier public dans l'exercice de ses fonctions et

contre les jugements et arrêts réguliers en la forme dont est critiquée une mention essentielle à la validité de la décision.

Une telle procédure n'ayant pas été initiée par les consorts GROUPE1.), il convient de s'en tenir aux termes du jugement, en ce sens que les appellants ne sauraient reprocher au tribunal d'avoir "introduit dans le débat des conclusions qu'il a prêtées à cette dernière n'ayant pas été soumises au débat contradictoire, puisque la représentante du Ministère public ne les a jamais tenues". Les appellants restent d'ailleurs en défaut de justifier en quoi le tribunal aurait été conduit à porter une appréciation erronée de leurs moyens de défense.

L'offre de preuve formulée par les appellants est, au vu de ce qui précède, à rejeter.

Il en ressort que les dispositions des articles 855 et 249 du Nouveau Code de procédure civile ont été respectées et que le reproche tenant à la violation des principes directeurs du procès n'est pas établi.

Il n'y a partant pas lieu à prononcer la nullité du jugement déféré. L'appel n'est pas fondé de ce chef (...).

Une motivation d'arrêt est jugée suffisante si elle existe, même implicitement, répond aux moyens juridiques des parties et permet à la Cour de cassation de contrôler la bonne application de la loi sur fond de constatations de fait claires et complètes.

Ces critères sont indéniablement remplis en l'espèce, au regard de l'extrait de l'arrêt attaqué cité ci-dessus.

Il est encore relevé, à titre complétif, que l'arrêt attaqué lui-même remplit les conditions de l'article 249 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile sous l'angle de vue de la mention de l'intervention du Ministère public¹².

À titre de conclusion des développements qui précèdent, il convient de retenir que le troisième moyen de cassation n'est pas fondé.

Conclusion :

Le pourvoi est recevable, mais il est à rejeter.

Pour le Procureur général d'État,
l'avocat général

Christian ENGEL

12 L'arrêt comporte les mentions suivantes : « (...) Composition : Nathalie HILGERT, premier avocat général, (...) La représentante du Parquet Général se rapporte à la sagesse de la Cour (...) le représentant du Parquet Général entendu en ses conclusions (...). ».