



RL<sup>-</sup>  
DI

# REVUE LUXEMBOURGEOISE DE DROIT IMMOBILIER

*Financement et immobilier*



**#27**

FÉVRIER 2026

ISSN 2658-9753

**LEGH** éditeur juridique

# EXÉCUTION D'UNE HYPOTHÈQUE PAR VOIE PARÉE : POINTS DE VIGILANCE AVANT LA PROCÉDURE ET DÉROULEMENT PRATIQUE

## I. INTRODUCTION

1. Depuis plusieurs années maintenant, le secteur immobilier luxembourgeois souffre. Certains promoteurs et constructeurs sont confrontés à des difficultés financières et, malgré de légers signaux de reprise, les ventes d'appartements neufs ont très nettement reculé ces dernières années. Alors que les cas de réalisation des sûretés obtenues dans le cadre de l'octroi d'un crédit bancaire étaient auparavant relativement marginaux, on peut craindre que les banques soient amenées de plus en plus à engager cette procédure.

2. L'hypothèque, souvent considérée comme la garantie suprême, permet au créancier hypothécaire de saisir l'immeuble concerné en quelque main qu'il se trouve (droit de suite), d'en provoquer la vente publique et d'être payé en priorité sur le prix obtenu (droit de préférence).

L'hypothèque n'entraîne pas la dépossession du débiteur. Contrairement au gage sur valeurs mobilières ou

le gage sur créances<sup>1</sup> soumis à la loi du 5 août 2025 sur les contrats de garantie financière (la « Loi de 2005 »), le droit luxembourgeois n'autorise pas le créancier hypothécaire à s'approprier l'immeuble hypothéqué et à en devenir propriétaire en cas de défaut<sup>2</sup>. Si d'autres sûretés existent, le créancier peut préférer réaliser un gage sur titres afin de s'approprier non pas l'immeuble hypothéqué mais la société qui en est le propriétaire ou un gage sur créances pour obtenir le remboursement du prêt.

Tant la doctrine luxembourgeoise<sup>3</sup> que la jurisprudence sur l'exécution de l'hypothèque restent encore relativement rares. L'objectif de la présente contribution est d'aborder les aspects pratiques de la vente d'un immeuble hypothéqué déclenchée à l'initiative du banquier créancier hypothécaire.

3. Nous n'aborderons pas ici la saisie immobilière, procédure complexe et longue, car la plupart des actes authentiques constituant une hypothèque conventionnelle comportent une clause de voie parée, en application de l'article 879 du Nouveau Code de procédure civile (« NCPC »)<sup>4</sup>.

1. À ce sujet, nous renvoyons à l'article de A. DJAZAYERI et É. LEOPOLD, « Les sûretés sur créances dans le cadre d'un financement immobilier : entre protection du prêteur et flexibilité juridique », paru dans la présente revue.  
2. Art. 2078 et 2088 du Code civil interdisant le pacte commissaire.  
3. J.-L. SCHAUS, « La voie parée en droit luxembourgeois », in N. THIELTGEN (dir.), *Droit bancaire et financier au Luxembourg 2024. Recueil de doctrine*, Luxembourg, Larcier Intersentia, 2024, pp. 1479-1512 ; X. KOENER et R. MINES, *Privilèges et hypothèques au Luxembourg – Guide pratique à la lumière de la jurisprudence belge et française*, Bruxelles, Larcier, 2021 ; M. WATGEN et R. WATGEN, *La propriété immobilière*, Partie II, Chapitre 2 « Les hypothèques », 3<sup>e</sup> éd., Windhof, Larcier Luxembourg, 2017, pp. 465-512 ; S. JUAN, *Code de la propriété immobilière des biens bâtis*, Bertrange, Legitech, 2023 ; M. MAILLET, *La vente des immeubles dans les faillites (et réorganisations judiciaires)*, Jurisnews, Procédures d'insolvabilité, 2024 ; C. WAGENER, « L'exécution d'une hypothèque pour recouvrer les montants en vertu d'un crédit immobilier », in *Le banquier luxembourgeois et le crédit*, Limal, Anthemis, Legitech Association Luxembourgeoise des Juristes de Banque, 2022 ; G. LOESCH, Fr. KREMER et C. MARA-MARHUE-NA, « Le banquier face aux saisies civiles : développements récents », in

N. THIELTGEN (dir.), *op. cit.* ; H. WESTDENDORF, « Chroniques de droit des sûretés 2007-2019 », *Annales de droit luxembourgeois*, 2019 ; H. WESTDENDORF, « Chroniques de droit des sûretés 2021-2022 », *Annales de droit luxembourgeois*, 2022 ; H. WESTDENDORF, « Panorama de jurisprudence de droit des sûretés 2023-2024 », *Annales de droit luxembourgeois*, 2023 ; M. MEHLEN et H. WESTDENDORF, « L'hypothèque et le réel (droits hypothécaires et sûretés réelles) », *Annales de droit luxembourgeois*, 2014 ; Fr. SCHILTZ et P. KLOPFENSTEIN, « Le banquier face au privilège du trésor et à l'hypothèque légale », in N. THIELTGEN (dir.), *op. cit.* ; J.-L. SCHAUS, « Les hypothèques légales occultes en droit luxembourgeois », *Bulletin droit et banque*, 2012/5, p. 11.

4. Art. 879, al. 1 et 2, du NCPC : « Si les parties ont stipulé, dans un contrat authentique, que le créancier est autorisé à faire vendre, par le ministère d'un notaire, sans suivre les formes légales pour la saisie immobilière, l'immeuble hypothéqué, pour se faire payer en principal, intérêts et frais, cette vente ne peut être poursuivie que pour autant que le créancier est le premier inscrit sur les biens, et qu'il aura fait mention de cette clause dans son bordereau d'inscription. La vente ne pourra avoir lieu que trente jours après commandement. »

# LES SÛRETÉS SUR CRÉANCES DANS LE CADRE D'UN FINANCEMENT IMMOBILIER : ENTRE PROTECTION DU PRÊTEUR ET FLEXIBILITÉ JURIDIQUE

Dans une opération de financement immobilier, les sûretés réelles et personnelles permettent de sécuriser les engagements souscrits par l'emprunteur et d'assurer au prêteur le remboursement du crédit octroyé.

Naturellement, la première sûreté réelle demandée par le prêteur sera directement sur l'immeuble financé avec la prise d'hypothèque<sup>1</sup>. Cependant, la détention et l'exploitation d'un immeuble confèrent également à son propriétaire le droit de percevoir des sommes d'argent.

Le prêteur cherchera donc également à bénéficier d'une sûreté réelle sur le paiement de toutes sommes d'argent dues à l'emprunteur en lien avec l'immeuble financé. La nature de la source de paiement de sommes d'argent dues au détenteur de l'immeuble financé peut varier.

Le paiement de sommes d'argent à l'emprunteur peut ainsi constituer un substitut à la valeur économique de l'immeuble – il en est ainsi de la sûreté sur créances d'assurance souscrites par le propriétaire sur l'immeuble. Une autre source de paiement de sommes d'argent dues à l'emprunteur proviendra des revenus générés par l'exploitation de l'immeuble. L'illustration de ce type de sûreté est la sûreté de créances de paiement des loyers de l'immeuble.

Dans ce contexte, la loi du 5 août 2005 sur les contrats de garantie financière (ci-après, la « Loi de 2005 »)<sup>2</sup>, réputée favorable aux créanciers et leur offrant une protection

certaine, revêt toute son importance. Ce texte législatif constitue la pierre angulaire du droit des sûretés mobilières au Luxembourg et explique en grande partie l'attractivité de la place financière dans les opérations de financement.

## I. PRINCIPES DIRECTEURS DE LA LOI DE 2005

La Loi de 2005 transpose en droit luxembourgeois la directive 2002/47/CE du Parlement européen et du Conseil du 6 juin 2002 sur les contrats de garantie financière (la « Directive »)<sup>3</sup>.

Les objectifs principaux de la loi étaient d'assurer l'efficacité des sûretés, d'éviter les effets de contagion des faillites, de regrouper la législation en matière de garantie financière et surtout de créer une rigidité juridique<sup>4</sup>. Cette loi est réputée favorable aux créanciers ; elle confère en effet aux contrats de garantie financière une validité même en cas d'ouverture de procédures de faillite, de mise sous séquestre ou de toute autre procédure analogue à l'encontre du constituant.

La Loi de 2005 a la spécificité d'avoir un très large champ d'application personnel (*ratione personae*) et matériel (*ratione materiae*)<sup>5</sup>.

Les créances constituent un des avoirs entrant dans le champ d'application matériel de la Loi de 2005. Bien que différentes dispositions de la Loi de 2005 soient relatives à

1. Une sûreté sera également prise sur les parts sociales ou actions de l'emprunteur afin que le prêteur ait la détention indirecte (via l'emprunteur) de l'immeuble financé (ainsi que de ses revenus) en cas de réalisation.  
2. Loi du 5 août 2005 sur les contrats de garantie financière telle que modifiée consécutivement par (i) la loi du 20 mai 2011, (ii) la loi du 28 juillet 2014, (iii) la loi du 18 décembre 2015, (iv) la loi du 27 février 2018, (v) la loi du 30 mai 2018, (vi) la loi du 20 juillet 2022, (vii) la loi du 15 mars 2023, (viii) la loi du 7 août 2023, et (ix) la loi du 15 juillet 2024.  
3. Directive (UE) 2002/47/CE du Parlement européen et du Conseil du 6 juin

2002 sur les contrats de garantie financière.  
4. Loi du 5 août 2005 sur les contrats de garantie financière (Mémorial A, 2005, n° 128) ; H. WESTENDORF, *Les principales garanties mobilières conventionnelles*, tome 1, *Les sûretés et garanties du crédit en droit luxembourgeois*, Bruxelles, Larcier, 2023, p. 230.  
5. A. DJAZAYERI, « Legislative and regulatory developments of interests for the financial industry (2014-2023) », in ALJB (dir.), *Droit bancaire et financier au Luxembourg*, vol. 1, Windhof-Limal, Larcier Intersentia-Anthemis, 2024, p. 37.

# REVUE LUXEMBOURGEOISE DE DROIT IMMOBILIER

#27 FÉVRIER 2026

## Financement et immobilier

RL  
DI

### DOCTRINE

Priorité des créanciers hypothécaires et classement des hypothèques : principes directeurs, dérogations et zones de vigilance

*Philippe Eicher et*

*Philippe Storck*

1

Sécuriser sans déjà hypothéquer : la promesse d'hypothèque et le mandat hypothécaire

*Jean-François Trapp,*

*Alexis Bouvet et*

*Agnès Clot Moriceau*

8

Exécution d'une hypothèque par voie parée : points de vigilance avant la procédure et déroulement pratique

*Stéphanie Pautot,*

*Aurélie Petersen et*

*Lucy Furtado*

15

Sûretés sur créances dans le cadre d'un financement immobilier : entre protection du prêteur et flexibilité juridique

*Azadeh Djazayeri et*

*Élodie Léopold*

22

L'hypothèque en mouvement : analyse pratique des mécanismes de transfert et de réutilisation au Luxembourg

*Sébastien Schmitz et*

*Johanna Mazy*

29

Lorsqu'une décision jurisprudentielle est citée et que celle-ci est disponible dans notre base de données LexNow ([www.lexnow.lu](http://www.lexnow.lu)), vous retrouverez la Référence /ID en note de bas de page permettant un accès simplifié et direct au texte intégral sur LexNow.

Legitech Sàrl

1, rue Pletzer

L-8080 Helfent Bertrange

T +352 26 31 64-1

[www.legitech.lu](http://www.legitech.lu)



**LEGITECH** éditeur juridique

PERIODIQUE

POST  
LUXEMBOURG

Envois non distribuables à retourner à :  
L-3290 BETTEMBOURG

PORT PAYÉ  
PS/762