

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 créances¹ 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 défaut². 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 luxembourgeoise³ 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** »)⁴.

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 comissoire.

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^e 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 hypothétiques 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. »

La validité de la clause de voie parée⁵ n'est plus contestée en droit luxembourgeois⁶. Elle s'analyse en un mandat irrévocable donnée par le débiteur au créancier hypothécaire pour vendre l'immeuble. La vente réalisée sur base d'une telle clause s'analyse en une vente volontaire⁷, certes réalisée par ministère d'un notaire, mais non en une vente judiciaire. La conséquence de cette qualification est double : d'une part, le créancier hypothécaire est susceptible d'engager sa responsabilité s'il exerce son mandat en dehors des conditions prévues ou de manière abusive et, d'autre part, les parties peuvent encadrer les conditions de la vente dans la clause. Comme elle déroge aux règles de la saisie immobilière, la clause de voie parée doit être interprétée strictement, ce qui rend nécessaire une lecture attentive avant tout déclenchement de la procédure.

4. La première partie de cette contribution identifie les vérifications à faire avant de déclencher la procédure de vente de l'immeuble hypothéqué et la seconde partie détaille le déroulement de la vente jusqu'à l'adjudication.

II. VÉRIFICATIONS AVANT LA VENTE DE L'IMMEUBLE HYPOTHÉQUÉ

A. La clause de voie parée est-elle dans un acte authentique ?

5. La clause de voie parée doit être contenue dans un « contrat authentique »⁸, généralement un acte notarié⁹. Elle se trouve soit dans l'ouverture de crédit dressée par acte authentique¹⁰, soit dans l'affectation hypothécaire, soit dans les deux actes. Si la clause apparaît seulement dans une convention de crédit passée sous seing privé, le créancier ne pourra pas l'invoquer.

6. La clause doit être mentionnée dans le bordereau d'inscription de l'hypothèque¹¹ mais également dans le bordereau de renouvellement¹².

B. Le créancier hypothécaire est-il premier en rang ?

7. Le créancier hypothécaire souhaitant vendre l'immeuble par voie parée doit être premier en rang au moment de la vente. Ce rang figurera sur la case hypothécaire qu'il aura pris soin de demander au bureau des hypothèques. Certaines situations particulières peuvent exister.

8. **Hypothèque légale occulte** – Le créancier premier inscrit peut ne pas être premier en rang. L'hypothèque du trésor public naît avec la créance fiscale et ne doit pas être inscrite pendant les trois premières années civiles qui suivent l'année de naissance de la créance fiscale pour être opposable aux tiers¹³. Son rang dépend de la nature de la créance fiscale. Par exemple, pour les impôts directs, elle prend rang au 1^{er} janvier de l'année suivante et s'éteint au 31 décembre de la troisième année. Les hypothèques conventionnelles inscrites durant cette période seront donc de second rang. Pour les cotisations sociales, il existe autant d'hypothèques légales occultes que de mois dans une année civile.

9. **Coprêteurs** – Le créancier hypothécaire peut partager le premier rang avec d'autres créanciers hypothécaires qui seraient coprêteurs au titre du même crédit, notamment dans un crédit syndiqué. Sauf désignation d'un agent commun, les créanciers hypothécaires devront agir ensemble. En revanche, le créancier hypothécaire de premier rang n'a pas à se concerter avec les créanciers de rang inférieur.

10. **Privilege du vendeur** – Le privilege du vendeur, courant dans les projets immobiliers, donne au vendeur une priorité sur les autres créanciers, y compris hypothécaires, lorsque le prix de vente n'a pas été entièrement acquitté¹⁴. S'il est transcrit dans le délai légal (45 jours), il prend rang au jour de la naissance de la créance (ce qui correspond au jour de la vente devant notaire¹⁵). À défaut, il dégénère en hypothèque et prend rang à la date d'inscription¹⁶. Si le privilege est inscrit avant l'hypothèque et dans le délai légal, il prime et empêche le créancier hypothécaire inscrit ultérieurement de se prévaloir de la clause de voie parée¹⁷.

5. En France, la clause de voie parée est interdite depuis la loi du 2 juin 1841. En Belgique, la clause de voie parée est interdite également depuis une loi du 10 octobre 1967 mais n'aurait plus d'utilité particulière depuis que la procédure de saisie immobilière a été allégée et généralisée à tous les créanciers intéressés.
6. J.-L. SCHAUS, *op. cit.* ; CA Luxembourg, 15 octobre 2014, n° 40.830 du rôle.
7. Trib. arr. Luxembourg, 8 janvier 1946, *Pas.*, 14, p. 232.
8. Art. 879 du NCPC.
9. Sauf pour les actes faits par la Banque et Caisse d'Épargne de l'État pour qui il est permis de procéder par acte sous seing privé.
10. En pratique, la convention de prêt figure néanmoins très souvent dans un acte sous seing privé, qui, partant, ne revêt pas la forme exécutoire attachée uniquement aux actes authentiques.
11. Art. 2148 du Code civil : « Le bordereau à rédiger par le conservateur des hypothèques pour l'inscription du privilège du vendeur renseignera les noms, prénoms, profession et domicile des créanciers et des débiteurs, l'élection de domicile, s'il y a lieu, la date de la nature du titre, la date, le volume et le numéro de la transcription, la situation des biens par l'indication de la commune, le montant de la créance en principal ainsi que la réserve de l'action résolutoire et la clause de voie parée prévue par l'article 71 de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière, en renvoyant pour les détails et pour les autres éléments prévus par l'article 2148 du Code civil, au titre même figurant au registre des transcriptions. »
12. Trib. arr. Luxembourg, 12 juillet 2023, n° 2023TALCH17/00192 (Référence LexNow / ID L27373AAB).
13. Pour des développements spécifiques sur le privilège du trésor public, nous renvoyons aux articles de Fr. SCHILTZ et P. KLOPFENSTEIN, *op. cit.* et

de J.-L. SCHAUS, *op. cit.* Le privilège du trésor public peut être prorogé de deux années à condition d'être inscrit avant le 31 décembre de la troisième année selon l'article 2 de la loi du 27 novembre 1933 sur le recouvrement des contributions directes et droits d'accise.
14. Art. 2095 du Code civil : « Le privilège est un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires ».
15. H. WESTENDORF, « Chronique de droit des sûretés (2008-2020) », *op. cit.*
16. Art. 2 de la loi du 18 avril 1910 sur le régime hypothécaire : « Les privilèges du vendeur et du prêteur dégénèrent en hypothèques, si l'inscription du privilège ou la transcription du titre n'ont pas été effectuées dans les quarante-cinq jours de la vente. [...] » ; art. 2113 du Code civil : « Toutes créances privilégiées soumises à la formalité de l'inscription à l'égard desquelles les conditions ci-dessus prescrites pour conserver le privilège n'ont pas été accomplies, ne cessent pas néanmoins d'être hypothécaires ; mais l'hypothèque ne date, à l'égard des tiers, que de l'époque des inscriptions qui auront dû être faites ainsi qu'il sera ci-après expliqué. »
17. Il existe un débat en doctrine sur la hiérarchie à appliquer lorsque le privilège du vendeur a été inscrit après l'hypothèque. Selon H. WESTENDORF, « Chronique de droit des sûretés (2008-2020) », *op. cit.*, « [I]l le vendeur d'immeuble privilégié ne peut pas être préféré aux créanciers qui auraient un droit hypothécaire avant la transcription de la vente. En effet, le privilège ne peut frapper l'immeuble que tel qu'il est transmis à l'acheteur. » Selon M. WATGEN et R. WATGEN, *op. cit.* : « [I]l le privilège du vendeur l'emporte sur toutes les hypothèques nées du chef du vendeur, même sur celles qui ont une date antérieure à la vente. Il est cependant primé par l'hypothèque légale du trésor public. » Nous nous rangeons du côté de l'analyse de Westendorf.

Le vendeur peut renoncer à son rang prioritaire au profit d'un créancier hypothécaire par une clause de postposition qui doit figurer dans un acte notarié (le plus souvent dans l'acte de vente)¹⁸. La clause de postposition est d'interprétation stricte¹⁹.

C. Le créancier hypothécaire détient-il une hypothèque sur l'immeuble à vendre ?

11. Existence du droit hypothéqué – Il faut vérifier quelle est l'assiette de l'hypothèque (quel droit réel, quel immeuble, quels accessoires, quelles améliorations). L'hypothèque peut couvrir la pleine propriété ou un droit réel comme le droit d'emphytéose ou le droit de superficie (y compris la propriété sur les constructions érigées par le superficiaire et dont celui-ci est titulaire durant toute la durée du droit de superficie). Si l'hypothèque porte sur un droit de superficie ou un droit d'emphytéose, il faut s'assurer que ce droit n'a pas expiré ou été résilié de manière anticipée. En effet, si le droit expire avant l'échéance, l'hypothèque devient caduque. Si l'acte de superficie prévoit une indemnité en faveur du superficiaire payable par le tréfoncier à la fin du droit au titre de la contrepartie pour les constructions érigées, il n'est pas certain que le droit luxembourgeois permette que l'hypothèque soit reportée sur celle-ci par le mécanisme de subrogation réelle²⁰.

12. Améliorations – L'hypothèque couvre les accessoires et améliorations²¹ de l'immeuble. Si le terrain fait l'objet d'un droit de superficie, le créancier ayant une hypothèque uniquement sur le droit de superficie et les constructions ne peut forcer la vente du tréfonds²². En présence de deux hypothèques accordées à des créanciers différents (sur le tréfonds d'une part et sur le droit de superficie et les constructions d'autre part), le créancier du tréfoncier ne peut pas toujours exercer son droit sur les constructions du superficiaire. Si le droit de superficie est transcrit avant l'hypothèque sur le tréfonds, il est opposable

au créancier du tréfoncier, qui ne bénéficie alors pas des améliorations faites par le superficiaire. Si la transcription du droit de superficie est postérieure, l'hypothèque sur le tréfonds s'étend aux améliorations mêmes réalisées par le superficiaire²³.

D. La créance pour laquelle le débiteur est défaillant est-elle garantie par l'hypothèque ?

13. Principe de spécialité – Le créancier hypothécaire titulaire de plusieurs créances contre le débiteur de l'immeuble hypothéqué ne peut utiliser la clause de voie parée que pour les créances garanties par l'hypothèque, selon le principe de spécialité²⁴. Si le montant de la créance n'est pas immédiatement chiffré, elle doit être individualisée²⁵. L'hypothèque peut garantir plusieurs crédits à condition qu'il soit possible d'identifier les créances garanties par l'hypothèque. Une analyse attentive de l'acte constitutif de l'hypothèque et du bordereau devra être faite afin de vérifier la commune intention des parties et de s'assurer que la créance servant de base à l'exercice de la clause de voie parée est bien garantie par l'immeuble hypothéqué.

14. Créance valable, exigible et pourvue d'un titre exécutoire – La créance garantie doit exister, ne pas avoir été entièrement remboursée²⁶, être exigible et pourvue d'un titre exécutoire (jugement de condamnation au fond ou un acte notarié)²⁷. Il faut que le créancier n'ait pas renoncé au paiement de l'intégralité de la créance²⁸.

III. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE VENTE PAR VOIE PARÉE

A. Quelle est la première étape ?

15. Commandement – Avant d'exécuter l'hypothèque, le créancier doit faire délivrer au débiteur, par huissier de justice, un commandement à toutes fins, c'est-à-dire un

18. CA Luxembourg, 13 janvier 2010, n° 33.251. Il relève de la responsabilité du notaire d'attirer l'attention du vendeur sur cette disposition.
19. Une attention particulière devra être notamment portée sur la définition du crédit (tout crédit, le crédit finançant uniquement l'acquisition, tout crédit en lien avec le projet de développement) pour lequel le vendeur a accepté de céder son rang.
20. Nous renvoyons à ce sujet au débat existant dans la doctrine belge : pour un exemple, A. DURIAU, *op. cit.* La Cour de cassation belge semble avoir admis l'application du principe de subrogation réelle sur l'indemnité due par le tréfoncier en cas de résiliation du droit de superficie sous l'empire des anciennes dispositions du Code civil (Cass. b., 8 novembre 2019, R.C.J.B., 2020/3). Dans la pratique, l'indemnité due par le tréfoncier sera le plus souvent couverte par un gage soumis à la Loi de 2005 en faveur du créancier hypothécaire.
21. Art. 2133 du Code civil.
22. La loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitation et création d'un pacte logement avec les communes et sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie prévoit expressément que l'emphytéote (art. 13-4) comme le superficiaire (art. 14-5) peuvent donner une hypothèque sur leur droit.
23. Cass. b., 15 juin 2001, *Pas.*, 2001, pp. 1142-1145 ; Y. HERINCKX, « Les emphytéoses, superficies et usufruits sont-ils des actifs bancaibles ? », *Rec. gén. enr. not.*, 2004, n° 10, p. 437 ; A. DURIAU, « Titre 1 – Principes généraux », in M. GRÉGOIRE et al. (dir.), tome V, *Les sûretés et privilèges*, vol. 3, *Publicité foncière, hypothèques et privilèges immobiliers*, 1^{re} éd. Bruxelles, Bruylant, 2023, p. 240 ; P. LECOQ, « Superficie, emphytéose et construction », in *Droit des biens*, Bruges, la Chartre, 2005. Il convient de préciser que, dans ce cas, l'hypothèque portant sur le tréfonds ne s'étendra aux améliorations apportées par le superficiaire que lorsque le tréfoncier en deviendra propriétaire par le mécanisme de l'accession.

24. Art. 2132 du Code civil : « L'hypothèque conventionnelle n'est valable qu'autant que la somme pour laquelle elle est consentie, est certaine et déterminée par l'acte : si la créance résultant de l'obligation est conditionnelle pour son existence, ou indéterminée dans sa valeur, le créancier ne pourra requérir l'inscription dont il sera parlé ci-après, que jusqu'à concurrence d'une valeur estimative par lui déclarée expressément et que le débiteur aura droit de faire réduire, s'il y a lieu. »
25. Trib. arr. Luxembourg, 10 juillet 2013, n° 150402 (Référence LexNow / ID L24896665) tel que commenté par H. WESTENDORF, « Chroniques de droit des sûretés (2007-2019) », *op. cit.* ; CA Luxembourg, 11 mars 2020, n° CAL-2018-01025 (Référence LexNow / ID 20200623215) (cité par C. WAGENER, *op. cit.*) : « Le principe de spécialité implique dès lors l'individualisation de la ou des créances que garantit l'hypothèque. Or, en l'espèce, une telle individualisation fait défaut en ce sens que l'affectation hypothécaire ne mentionne expressément ni le contrat de prêt ni le cautionnement. Si la sanction traditionnelle du principe de spécialité était la nullité absolue de l'acte hypothécaire, il est actuellement plutôt admis que s'agissant d'une règle protectrice du constituant, il doit être sanctionné par une nullité relative (*Jurisclasseur*, Code civil – Synthèse – Hypothèque conventionnelle, P.F. CUIF, n° 21). Or en l'espèce, les appelants ne demandent pas la nullité de l'hypothèque pour violation du principe de spécialité. ». Ces jurisprudences s'appuient sur la jurisprudence française rendue à une époque où le code civil français comportait des dispositions dont on ne retrouve pas nécessairement l'équivalent dans le code civil luxembourgeois. Par conséquent, ces décisions, même si elles existent, nous semblent discutables.
26. Trib. arr. Luxembourg, 29 février 2012, n° 52.2012, n° 126.946 (Référence LexNow / ID L2DD66558).
27. H. WESTENDORF, « Chroniques de droit des sûretés 2007-2019 », *op. cit.*
28. CA Luxembourg, 29 mars 2012, n° 36.542 (Référence LexNow / ID L2ED773BB).

avis enjoignant au débiteur de payer le montant dû, principal, intérêts et frais dans un délai de 30 jours²⁹, commençant à courir à partir du jour de remise de l'exploit de signification. Tout paiement par le débiteur de l'entière dette de la somme due dans le délai de 30 jours empêchera la réalisation de la vente. Dans le cas contraire, le créancier procédera à la vente forcée, éventuellement aidé de la force publique. Le commandement doit contenir la copie du titre sur lequel le créancier se base. Le commandement n'a pas pour effet de déclencher une vente judiciaire, dans la mesure où la vente par voie parée est une vente volontaire. Le notaire n'intervient pas dans cette étape mais peut charger un huissier de procéder au commandement sur demande du créancier hypothécaire.

16. Effets du commandement – Le commandement est une mise en demeure de payer et non un acte de saisie du bien hypothéqué. Il en découle que le débiteur reste propriétaire, continue de percevoir les loyers³⁰ et garde ses droits et pouvoirs sur le bien. Notamment dans le cas de travaux de construction, il reste le maître de l'ouvrage. Le commandement lui-même n'empêche pas une vente de gré à gré, sous réserve des stipulations contractuelles. Bien évidemment, dans la plupart des cas, le créancier hypothécaire bénéficiera d'autres sûretés (gage sur loyers) ou d'autres mécanismes contractuels lui permettant de prendre des actions visant à protéger ses intérêts, mais le seul commandement n'opère, par lui-même, qu'une mise en demeure de payer. Le commandement à toutes fins n'est pas publié au bureau d'hypothèques et ne fait donc l'objet d'aucune publicité.

B. Combien de temps prend la vente par voie parée ?

17. Durée – Cette question est souvent la première posée par le créancier hypothécaire souhaitant se prévaloir de la clause de voie parée et il est toujours difficile d'y répondre. Il est certain que la vente ne peut avoir lieu avant 30 jours³¹ après la signification du commandement. Cependant, le débiteur disposera de plusieurs moyens de défense pour retarder l'adjudication et ces actions sont susceptibles d'impacter significativement la durée de la procédure³². L'article 879 du NCPC ne renvoyant pas à l'article 811 du NCPC qui prévoit un délai maximum de 180 jours dans lequel la saisie immobilière doit intervenir suivant le commandement, on peut se demander si une telle limite s'ap-

plique à la procédure de vente par voie parée, même si le principe même de fixer une durée maximale dans lequel le créancier hypothécaire doit finaliser la vente nous semble pertinent tant pour la vente par voie parée que la saisie immobilière³³. Il ne fait pas de doute que cette limite s'imposera si le créancier hypothécaire décide de basculer sur la procédure de saisie immobilière³⁴.

18. Moyens de défense du débiteur – Les recours du débiteur sont de deux ordres et devant des juridictions différentes. Il peut tout d'abord agir au fond en faisant opposition au commandement à toutes fins³⁵ avec assignation par-devant le tribunal d'arrondissement compétent. Cet acte devra avoir été signifié au créancier et au notaire en charge de la vente et a pour effet de suspendre la procédure de vente jusqu'à décision définitive. Le débiteur peut invoquer des arguments de forme (par exemple, violation des formalités requises), liés à la créance (par exemple, inexistence de l'obligation garantie, créance non exigible) ou à la situation du débiteur (par exemple, demande d'un délai de grâce). Ces procédures judiciaires sont traitées par les tribunaux comme toute autre procédure écrite. Ces recours peuvent donc allonger la procédure, surtout en cas d'appel, qui suspend en principe l'exécution. Le créancier peut néanmoins demander l'exécution provisoire³⁶ de la décision à intervenir en première instance, pour tenter de contrer cette stratégie.

Le débiteur peut également contester devant le tribunal des référés les modalités de la procédure de vente publique (par exemple, le notaire qui a été désigné, le contenu du cahier des charges)³⁷. Il en va de même du notaire qui peut saisir le tribunal. Il a été jugé que le Président du tribunal n'est appelé à statuer en référé, sur le renvoi du notaire, que sur les contestations qui ont pour objet les clauses et les conditions de la vente, ou sur la manière dont il sera procédé à la vente publique. Si le juge des référés saisi estime que la contestation dont il est question concerne une condition de fond, il renvoie les parties devant le juge du fond³⁸.

On voit donc que même si cette procédure se veut moins complexe que la saisie immobilière, il n'en reste pas moins qu'elle prendra beaucoup plus de temps que la réalisation d'un gage soumis à la Loi de 2005.

29. Art. 879 du NCPC et 809 du NCPC.
30. Sauf si le créancier dispose d'un gage sur les loyers et le réalise.
31. Art. 879 du NCPC.
32. Art. 879 du NCPC : « S'il y a contestation, le notaire surseoir à toutes opérations et renverra les parties en référé devant le président qui prononcera sans opposition ni appel et qui, le cas échéant, fixera de nouveau la vente. » On notera néanmoins une décision qui a fait référence à l'article 811 du NCPC alors que la procédure initiée était basée sur une clause de voie parée. Trib. arr. Luxembourg, 18 octobre 2023, n° 2023TALCH17/00219.
33. Si le commandement n'est pas fait à double fin, celle de la saisie immobilière et celle de la vente en vertu de la clause de voie parée, un nouveau commandement devra être fait si le créancier hypothécaire souhaite par la suite recourir à la procédure de saisie immobilière Trib. arr. Luxembourg, 15 mai 2009, n° 143/2009.
34. CA Luxembourg, 22 juillet 2020, n° CAL-2020-00420 : « L'opposition au commandement ne constitue pas un incident de la voie d'exécution de la

voie parée ; l'instance est introduite par voie d'ajournement et est soumise quant à l'appel, aux règles ordinaires, et non aux formalités et délais applicables spécialement aux incidents de saisie » (Référence LexNow / ID L29797DD5).
35. Sous réserve que le tribunal y fasse droit.
36. Plus rarement, le débiteur pourra faire une demande de délai de grâce sur base de l'article 1244 du Code civil ou demander le bénéfice du sursis à continuation de toutes poursuites basé sur l'article 1^{er} de la loi du 18 mars 1915 concernant la protection des débiteurs domiciliés au Luxembourg, à la condition de démontrer des circonstances exceptionnelles qui ne lui sont pas imputables, qu'il ne peut pas faire face à ses dettes mais qu'il prévoit que la situation va s'améliorer dans un avenir pas trop lointain (CA Luxembourg, 21 octobre 1998, n° 20103 ; Trib. arr. Luxembourg, 16 octobre 2018, n° 182897). Néanmoins, il est rarement fait droit à ces demandes.
37. Trib. arr. Luxembourg, 20 mai 2022, n° TAL-2021-09767 (Référence LexNow / ID L2A3D3446).

19. Opposition aux visites – Le débiteur peut refuser d’assister aux visites, ce qui donne lieu à de nombreux litiges. Dans ce cas, le juge des référés peut être saisi et, si les conditions sont réunies, ordonner au débiteur de permettre la visite. Il délivrera une ordonnance provisoirement exécutoire afin de permettre l’intervention de la force publique si nécessaire³⁹.

20. Certificat de performance énergétique – Le règlement grand-ducal du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments prévoit que l’établissement d’un certificat de performance énergétique n’est pas obligatoire en cas de vente publique par voie parée⁴⁰.

C. Que contient le cahier des charges ?

21. Le créancier hypothécaire mandate le notaire pour établir un cahier des charges⁴¹ précisant les modalités de la vente. Ce cahier, qui reflète généralement les dispositions de l’arrêté royal grand-ducal du 30 janvier 1889 approuvant le cahier des charges général pour les ventes sur saisie immobilière sans s’y limiter, peut être adapté librement par les parties dans les limites de l’article 879 du NCPC. Le cahier des charges contiendra les conditions relatives aux garanties, les modalités de paiement du prix, la faculté d’élire command, l’entrée en jouissance, la date et le lieu de la vente, la désignation précise de l’immeuble et du débiteur, le titre invoqué, la possibilité de surenchère, la délégation du prix aux créanciers, etc. Le notaire place le cahier des charges au rang de ses minutes et le fait transcrire au bureau des hypothèques.

D. Comment le créancier hypothécaire et le débiteur sont-ils informés de la mise en vente ?

22. Le créancier hypothécaire, les autres créanciers inscrits, le débiteur et le tiers détenteur si applicable seront sommés par exploit d’huissier au moins 15 jours avant la vente de prendre communication du cahier des charges et d’assister à l’adjudication si bon leur semble⁴². La signification doit être faite aux créanciers bénéficiant d’une hypothèque légale occulte.

23. La sommation produit des effets importants⁴³. Si l’immeuble est loué, les loyers recueillis après transcription de la sommation seront immobilisés pour être distribués avec le prix de l’immeuble par ordre d’hypothèque⁴⁴. Les baux n’ayant pas de date certaine avant le commandement pourront être annulés, si les créanciers ou l’adjudicataire le demandent⁴⁵. Le propriétaire ne peut, à compter du jour de la transcription de la sommation, aliéner

l’immeuble, à peine de nullité et sans qu’il soit besoin de la prononcer⁴⁶.

E. Comment les tiers sont-ils informés de la mise en vente ?

24. Le notaire annonce la vente au moins 15 jours à l’avance dans un ou plusieurs journaux⁴⁷ et par affiches apposées conformément à l’article 835 du NCPC. L’annonce indique la date, l’heure et le lieu de la vente, les horaires de visite, la description précise du bien immobilier, la référence à l’acte d’ouverture de crédit, l’historique des étapes préalables, la mention que les créanciers bénéficiant d’une hypothèque légale devront procéder à son inscription, la possibilité de surenchère, la nécessité pour les amateurs de disposer d’une garantie bancaire irrévocable et les coordonnées du notaire. Cette information est également affichée dans le même délai sur le lieu dans les communes destiné à accueillir les affiches publiques et à la porte et dans la salle d’audience de la justice de paix du canton où se fera l’adjudication. On pourra également avoir connaissance de ces ventes en consultant le site internet du notaire ou celui de la chambre des notaires sans que cette publicité ne soit exigée par la loi.

25. En fonction de l’importance du bien, et sans que cela ne soit requis par la loi, l’annonce peut être répétée une ou deux fois, par une annonce sommaire, généralement dans les huit jours qui précèdent la vente. L’apposition des placards est souvent confiée à un huissier de justice.

F. Comment se déroule la vente ?

26. Personnes présentes – Le propriétaire de l’immeuble hypothéqué peut mais n’est pas obligé d’être présent⁴⁸. Le créancier hypothécaire sera présent ou représenté. L’absence du propriétaire sera consignée par le notaire dans le procès-verbal d’adjudication. Il ne nous semble pas interdit d’ailleurs que le créancier hypothécaire soit présent en tant que requérant et en tant qu’amateur émettant des enchères.

27. Mise à prix – Ni la loi ni l’arrêté royal grand-ducal relatif au cahier des charges ne font référence à la mise à prix. Il n’est d’ailleurs pas d’usage de la mentionner dans le cahier des charges. On notera que certaines annonces en font état mais de manière exceptionnelle. La plupart du temps, afin de déterminer la meilleure mise à prix possible, le notaire, en concertation avec le créancier hypothécaire, peut faire appel à un expert qui pourra le guider sur l’évaluation du bien. En pratique, avant l’adjudication, le créan-

39. Trib. Arr. Luxembourg, 14 octobre 2024, n° TAL-2024-07994 (Référence LexNow / ID L2A3D34E6) ; Trib. Arr. Diekirch, 3 mai 2024, n° TAD-2024-005544 (Référence LexNow / ID L2B5D5348).
40. Art. 14 (3) 5° ; Trib. arr. Diekirch, 18 avril 2024, n° TAD-2024-00418 (Référence LexNow / ID L2D949764).
41. Art. 18 de la loi du 2 janvier 1889 sur les saisies immobilières.
42. Art. 879 du NCPC.
43. Ibid. : « Les dispositions des articles 819 à 824 sont applicables à ces

ventes à la date de la sommation. »
44. Art. 822 du NCPC.
45. Art. 821 du NCPC ; Trib. arr. Luxembourg, 3 octobre 2017, n° 184408.
46. Art. 823 du NCPC.
47. Même si l’article 879 du NCPC ne renvoie pas à l’article 833 du NCPC fixant le contenu de l’annonce dans les journaux, les mêmes règles sont en pratique suivies.
48. Art. 879 du NCPC.

cier hypothécaire, le notaire et l'enchérisseur discutent de la valeur du bien, en tenant compte des créances inscrites.

28. Adjudicataire – Comme en matière de ventes publiques ordinaires, le dernier enchérisseur solvable devient adjudicataire, sauf surenchère. Avant d'adjuger, le notaire doit obtenir l'accord préalable du créancier hypothécaire. En effet, les tribunaux luxembourgeois⁴⁹, suivant l'approche belge, considèrent que la mise en vente est une proposition de contracter et que l'enchère est une offre d'acheter, la vente étant conclue qu'à la condition que le vendeur (représenté par le créancier hypothécaire en vertu de la clause de voie parée) l'accepte. Le vendeur n'est donc pas tenu d'accepter l'offre du dernier enchérisseur si le prix proposé lui paraît insuffisant. En principe, le créancier hypothécaire souhaitera obtenir le meilleur prix, ce qui sert aussi les intérêts du débiteur. Bien que le cahier des charges puisse en théorie prévoir que la mise à prix vaut offre ferme, cela ne fait guère de sens en pratique.

29. Procès-verbal – Le notaire dresse un procès-verbal signé par l'adjudicataire. Ce document n'est pas transcrit au bureau des hypothèques tant qu'il n'est pas définitif par expiration du délai de huit jours dans lequel une surenchère pourra être faite. Le jour de la vente, le notaire publie un avis dans un journal contenant la date de l'adjudication, le prix de l'adjudication avec la mention qu'il est possible de faire une surenchère.

30. Surenchère – Les ventes par voie parée peuvent faire l'objet de la procédure de surenchère prévue par les articles 845 et suivants du NCPC⁵⁰. Toute personne intéressée peut demander une nouvelle adjudication dans les huit jours suivant la vente, en proposant un prix augmenté d'au moins un sixième, hors frais. La surenchère se fait par déclaration au notaire, auquel cas le surenchérisseur doit, à peine de nullité, dénoncer la surenchère auprès de l'adjudicataire et du poursuivant dans les trois jours, ou directement par exploit d'huissier au notaire, au poursuivant et à l'adjudicataire. La procédure de surenchère pourra être exercée par un créancier hypothécaire de rang inférieur qui ne serait pas satisfait du prix obtenu à la première adjudication. Dans ce dernier cas, une nouvelle vente, annoncée au moins 15 jours avant par annonce dans les journaux et par l'apposition de placards, se fait aux mêmes conditions que la première vente et devient définitive sous réserve de l'accord du créancier hypothécaire. Si la seconde vente ne donne pas lieu à surenchère, l'adjudicataire de la première vente emporte l'adjudication et, selon nous, le créancier hypothécaire s'étant déjà prononcé au moment de la première vente, sans possibilité pour celui-ci de remettre en cause son accord.

31. Purge – Selon l'article 854, alinéa 7, du NCPC, auquel renvoie l'article 879 du même code, la vente par voie parée purge de plein droit les hypothèques inscrites. Après la transcription du procès-verbal d'adjudication, le droit de suite du créancier hypothécaire s'exerce sur le prix de vente.

32. Vente de gré à gré – Toute vente de gré à gré effectuée avant sommation par le débiteur, soit de sa propre initiative soit éventuellement par suite d'une négociation à l'amiable avec le créancier hypothécaire, n'emporte pas, contrairement au procès-verbal d'adjudication, purge de toutes les hypothèques. Par conséquent, l'acquéreur deviendra propriétaire d'un bien éventuellement encore grevé d'hypothèques en faveur des créanciers qui n'auraient pas été désintéressés par le prix.

33. Répartition du prix de vente – Le prix de la vente est d'abord distribué aux créanciers privilégiés ou hypothécaires, selon leur rang et à hauteur de leur créance, puis les frais de la procédure (frais de publicité, rétribution de l'avocat, etc.) sont déduits. L'éventuel excédent est versé au débiteur. Si le prix de vente ne couvre pas toutes les créances, la répartition suit la procédure d'ordre prévue aux articles 889 à 918 du NCPC. Lorsqu'un même créancier a plusieurs créances garanties par une seule hypothèque, l'imputation du prix de vente entre les différentes créances devra se faire de manière prudente, en tenant compte de l'intention des parties telle qu'elle ressort de la documentation⁵¹.

G. Quel est l'impact d'une procédure de faillite du propriétaire de l'immeuble sur l'exécution d'une hypothèque ?

34. Faillite avant vente par voie parée – Si la vente par voie parée n'a pas commencé avant l'ouverture de la faillite du débiteur, le curateur peut engager lui-même la procédure de vente, avec l'accord du juge commissaire. Le curateur peut aussi procéder à une vente de gré à gré, à condition de prouver qu'elle est plus avantageuse pour les créanciers. Le curateur peut être tenu responsable si le prix obtenu par la vente de gré à gré est jugé insuffisant et que les créanciers ont été lésés. Par précaution, les curateurs privilégient souvent la vente aux enchères publiques. Le juge-commissaire doit également approuver par ordonnance la vente et le cahier des charges.

35. Faillite après vente par voie parée – Si une procédure de vente par voie parée a déjà été engagée avant l'ouverture de la procédure de faillite, le curateur décide la plupart du temps de laisser le créancier hypothécaire poursuivre la procédure de vente, sans intervenir. Le curateur ne peut pas s'opposer à l'enchère qui est approuvée par le créancier hypothécaire. En théorie, si le curateur n'est pas

49. Trib. arr. Luxembourg, 1^{er} avril 2009, n° 116849 (Référence LexNow / ID L2EB5B674).
50. Lux. 12 février 1930, Pas., 12, p. 479.

51. Trib. arr. Luxembourg, 10 juillet 2013, n° 1504402 (Référence LexNow / ID L23535695).

satisfait par le prix, il peut déclencher une surenchère. Il peut également procéder à une vente de gré à gré.

H. Quel est l'impact d'une procédure de réorganisation judiciaire du propriétaire de l'immeuble sur l'exécution d'une hypothèque ?

36. L'ouverture de la procédure introduite dans le droit luxembourgeois par la loi du 7 août 2023 relative à la préservation des entreprises et à la modernisation du droit de l'insolvabilité (la « Loi de 2023 ») a un impact direct sur les droits des créanciers hypothécaires. Si la vente forcée doit avoir lieu dans les deux mois suivant le dépôt de la demande d'ouverture d'une procédure de réorganisation, elle peut être maintenue, sauf si le débiteur demande la suspension de la vente et couvre les frais engagés par le créancier hypothécaire dans le cadre de la vente forcée⁵². Pendant la période de suspension, fixée par le tribunal pour maximum douze mois, aucune mesure d'exécution ne peut être prise par le créancier hypothécaire.

37. Par ailleurs, le plan de réorganisation peut suspendre les

droits des créanciers garantis (dont les créanciers hypothécaires) pour une période maximale de vingt-quatre mois à compter de la date d'approbation du plan de réorganisation par le tribunal⁵³. Dans le cas d'une procédure de réorganisation impliquant le transfert de certains actifs de la société soumise à la procédure de réorganisation, les créanciers hypothécaires devront être associés au processus de transfert afin de s'assurer que leurs droits sont préservés⁵⁴.

IV. CONCLUSION : ANTICIPER, ANALYSER, OPTIMISER

L'exécution d'une hypothèque au Luxembourg ne se résume pas à l'application mécanique de la clause de voie parée. Elle exige une anticipation stratégique, une lecture attentive de la documentation bancaire, de l'affectation hypothécaire, des bordereaux, des cases hypothécaires et des autres sûretés, et une vision globale de la situation du débiteur. Pour le créancier hypothécaire, il s'agit de mobiliser toutes les sûretés disponibles et de comparer les différentes voies d'exécution afin de maximiser la protection de ses droits et optimiser le recouvrement de sa créance.

Luxembourg, le 11 décembre 2025

Stéphanie PAUTOT
Partner

Aurélie PETERSEN
Senior Associate

Lucy FURTADO
Professional Support Lawyer

52. Art. 26 (2) de la Loi de 2023. Il est possible de déroger à ce principe si les conditions de l'article 26 (3) de la Loi de 2023 sont remplies.

53. Art. 45 de la Loi de 2023.

54. Art. 41 et s. de la Loi de 2023.