

## N° 5527

## CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2005-2006

**PROJET DE LOI**

ayant pour objet de régler la procédure de saisie immobilière conservatoire en matière pénale et de modifier certaines dispositions:

- du Code d'instruction criminelle,
- de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers

\* \* \*

(Dépôt: le 4.1.2006)

## SOMMAIRE:

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (23.12.2005).....	1
2) Texte du projet de loi.....	2
3) Exposé des motifs.....	3
4) Commentaire des articles.....	5

\*

**ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT**

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Sur le rapport de Notre Ministre de la Justice et après délibération du Gouvernement en Conseil;

Arrêtons:

*Article unique.*— Notre Ministre de la Justice est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi ayant pour objet de régler la procédure de saisie immobilière conservatoire en matière pénale et de modifier certaines dispositions:

- du Code d'instruction criminelle,
- de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

Villars-sur-Ollons, le 23 décembre 2005

*Le Ministre de la Justice,*

Luc FRIEDEN

HENRI

\*

## TEXTE DU PROJET DE LOI

**Art. Ier.**– A la suite de l'article 66 du Code d'instruction criminelle, il est inséré un nouvel article 66-1 qui est libellé comme suit:

„**Art. 66-1.**– (1) En cas de saisie conservatoire d'un bien immeuble, l'ordonnance du juge d'instruction contient les mentions suivantes:

1. les circonstances de fait de la cause qui justifient la saisie;
2. la désignation du bien visé par la saisie et du propriétaire de ce bien. Cette désignation se fait conformément aux dispositions de la loi modifiée du 26 juin 1953 concernant la désignation des personnes et des biens dans les actes à transcrire ou à inscrire au bureau des hypothèques.

(2) L'ordonnance de saisie est communiquée au procureur d'Etat.

Cette ordonnance est notifiée, dans les conditions prévues au titre II-2 du livre 2 du présent Code:

1. au conservateur des hypothèques du lieu de situation du bien saisi, aux fins de transcription conformément à la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers;
2. au propriétaire du bien saisi.

Si le propriétaire ne peut pas être trouvé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg, l'ordonnance fait l'objet d'un affichage sur le bien saisi.

Les dispositions du présent paragraphe sont applicables aux décisions judiciaires ordonnant la restitution du bien saisi, la mainlevée de la saisie ou la nullité de la saisie.

(3) La transcription de la saisie prend date le jour de la notification de l'ordonnance au conservateur des hypothèques.

La saisie immobilière conservatoire est valable pendant un laps de temps qui s'étend de la date de sa transcription jusqu'au jour où deux mois se sont écoulés depuis le jour où la décision judiciaire définitive ordonnant la confiscation du bien immeuble est coulée en force de chose jugée.

La saisie est maintenue pour le passé par la mention succincte en marge de sa transcription, pendant le délai de validité de celle-ci, de la décision judiciaire définitive ordonnant la confiscation du bien immobilier.

(4) A compter de la date de la transcription de la saisie immobilière conservatoire, aucun acte d'aliénation ou de constitution d'hypothèques relatif à l'immeuble saisi n'est opposable à l'autorité saisissante.

Il en est de même des aliénations ou constitutions d'hypothèques antérieures à la transcription de la saisie, mais non encore transcrites ou inscrites à ce moment.

(5) Les dispositions des articles 68 et 194-1 et suivants sont applicables à toute personne qui prétend avoir un droit réel sur le bien immeuble saisi.“

**Art. II.**– La loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers est modifiée comme suit:

1. Le deuxième alinéa de l'article 1er est complété par les points suivants:

„8. des décisions judiciaires ordonnant, en matière pénale, la saisie conservatoire d'un bien immeuble, la restitution du bien immeuble saisi, la mainlevée de la saisie ou la nullité de celle-ci.

Les notifications des décisions judiciaires, qui sont effectuées en application de l'article 66-1 du Code d'instruction criminelle, valent dépôt au sens de l'article 3 de la présente loi. Elles sont dispensées de la formalité de l'enregistrement. Le conservateur des hypothèques est tenu de faire, au moment de la transcription des décisions judiciaires susvisées, renvoi sur la partie de la case hypothécaire réservée aux inscriptions.

9. des décisions judiciaires définitives ordonnant la confiscation d'un bien immeuble, qui sont coulées en force de chose jugée.“

2. L'article 2, alinéa 1er, est remplacé par le libellé suivant:

„Les décisions judiciaires, les actes authentiques et les actes administratifs seront seuls admis à la transcription.“

3. L'article 3, alinéa 1er, est remplacé par le libellé suivant:

„Pour les actes notariés et les décisions judiciaires assujettis à la formalité de la transcription, de même que pour les actes reconnus en justice par application des articles 289 et suivants du Nouveau Code de procédure civile, la transcription s'opérera par le dépôt, au bureau de la conservation des hypothèques de la situation des biens en faisant l'objet, d'une expédition de l'acte ou de la décision judiciaire et pour les actes sous seing privé, revêtus de la reconnaissance du juge de paix, par le même dépôt d'une copie certifiée conforme par le greffier du contenu de l'un des exemplaires reconnus.“

4. L'article 5, alinéa 1er, point a) est remplacé par le libellé suivant:

„a) pour les actes authentiques de la grosse à transcrire, ou d'une expédition, de cet acte ou de cette décision judiciaire sur timbre ordinaire, et d'une expédition couchée sur le timbre spécial prévu par l'art. 3;“

5. L'article 6, alinéa 1er, est remplacé par le libellé suivant:

„La grosse ou l'expédition sur timbre ordinaire de l'acte authentique ou de cette décision judiciaire, l'exemplaire remis de l'acte sous seing privé sur timbre ordinaire, et, le cas échéant, celui des exemplaires de l'acte passé en pays étranger, ou celle des expéditions de cet acte sur laquelle les droits de timbre ordinaire auront été perçus, sera restituée à la partie déposante, après que les annotations ci-dessus prescrites y auront été faites, et ce au plus tard dans la quinzaine à partir de la date du dépôt, et l'expédition ou l'exemplaire couché sur le timbre spécial et l'un des exemplaires, ou l'une des expéditions de l'acte passé en pays étranger revêtu du même timbre spécial, sera retenu au bureau.“

6. L'article 11, alinéa 1er, est remplacé par le libellé suivant:

„Jusqu'à la transcription, les droits résultant des actes et décisions judiciaires énoncés à l'article 1er ne peuvent être opposés aux tiers qui du même auteur ont acquis des droits sur l'immeuble et qui se sont conformés aux lois.“

\*

## EXPOSE DES MOTIFS

En matière pénale, plusieurs instruments internationaux et européens visent la saisie conservatoire d'un bien immeuble. Il s'agit des textes suivants:

- la Convention des Nations Unies contre le trafic illicite de stupéfiants et de substances psychotropes, faite à Vienne, le 20 décembre 1988, et approuvée par la loi du 17 mars 1992<sup>1</sup>;
- la Convention du Conseil de l'Europe relative au blanchiment, au dépistage, à la saisie et à la confiscation des produits du crime, faite à Strasbourg, le 8 novembre 1990, et approuvée par la loi du 14 juin 2001<sup>2</sup>;
- la décision-cadre 2003/577/JAI du Conseil du 22 juillet 2003 relative à l'exécution dans l'Union européenne des décisions de gels de biens ou d'éléments de preuve<sup>3</sup>.

Vu la généralité des termes employés notamment par les articles 31 (3) et 66 qui visent les biens tant mobiliers qu'immobiliers, le Code d'instruction criminelle contient, d'ores et déjà, une base légale pour ordonner une saisie immobilière pénale. Toutefois, le législateur n'a prévu aucune procédure spécifique pour la saisie immobilière pénale.

Dans le passé récent, des juges d'instruction ont été amenés à pratiquer des saisies sur des biens immeubles qui ont été transcrites sur les registres des conservateurs d'hypothèques. Cela a toujours donné lieu, dans le chef des autorités judiciaires et administratives concernées, à des interrogations et

1 Mémorial A No 15 du 26 mars 1992, p. 698 et s.

2 Mémorial A No 81 du 17 juillet 2001, p. 1708 et s.

3 Journal officiel des CE L 196 du 2.8.2003, p. 45 et s.

des incertitudes quant à la façon de procéder. Ce vide législatif constitue une source d'insécurité juridique et il complique inutilement le travail des autorités concernées.

Compte tenu des conséquences que des saisies immobilières pénales peuvent avoir sur le patrimoine des personnes concernées, il y a lieu de prévoir une indication claire et précise de la procédure à suivre. Par ailleurs, une bonne application des instruments internationaux ou européens précités est conditionnée par l'existence d'une telle procédure. Ceci est particulièrement vrai dans l'hypothèse où les autorités étrangères demandent à l'autorité luxembourgeoise de saisir un bien immeuble situé sur le territoire du Grand-Duché.

Dans un souci de renforcer la sécurité juridique et de garantir une bonne administration de la justice, il est proposé de créer, en matière pénale, une procédure spécifique pour la saisie immobilière conservatoire. Ainsi, des adaptations s'imposent tant au niveau du Code d'instruction criminelle qu'au niveau de la législation sur la transcription des droits réels immobiliers.

\*

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

### Article 1er

En matière pénale, la saisie est définie par les articles 31 (3) et 66 du Code d'instruction criminelle. Il y est question:

- d'„objets, documents et effets“ qui sont des instruments ou objets de l'infraction; et
- de „tout“ ce qui paraît avoir été le produit de l'infraction, paraît utile à la manifestation de la vérité, dont l'utilisation serait de nature à la bonne marche de l'instruction ou ce qui est susceptible de confiscation ou de restitution.

La confiscation, définie par les articles 31 et suivants du Code pénal, s'étend à son tour, notamment, aux „choses“ qui ont été produites par l'infraction ou qui ont été acquises à l'aide du produit de l'infraction.

Vu la généralité de ces termes („tout“, „choses“), il est déjà, en l'état actuel du droit, acquis que la saisie peut s'étendre à des biens immeubles, notamment lorsque des immeubles ont été acquis à l'aide du produit de l'infraction. Toutefois, le législateur n'a prévu aucune procédure spécifique pour une telle saisie immobilière pénale.

Par l'insertion d'un nouvel article 66-1 dans le Code d'instruction criminelle, il est proposé de réglementer la procédure à suivre en cas de saisie pénale d'un bien immeuble. Cette saisie immobilière, qui sera ordonnée par la juridiction d'instruction, est de nature conservatoire. Ainsi, l'immeuble saisi sera frappé d'indisponibilité afin d'éviter qu'il échappe à l'emprise des autorités judiciaires.

La finalité de la saisie immobilière conservatoire est la confiscation spéciale du bien immeuble, qui sera ordonnée par la juridiction du fond. Toutefois, cette confiscation pourra entraîner l'attribution de l'immeuble confisqué à la personne lésée. Il est rappelé que l'attribution de l'immeuble confisqué au profit de la personne lésée est expressément prévue par l'article 31 du Code pénal, dans sa version proposée par le projet de loi<sup>4</sup> sur la confiscation et portant modification de certaines dispositions du Code pénal, du Code d'instruction criminelle et de différentes lois spéciales.

Vu que la saisie immobilière constitue un acte d'une certaine gravité, il convient de garantir la protection des droits des tiers personnes. Les droits des tiers seront protégés à plusieurs niveaux:

- la saisie immobilière conservatoire ne sera opposable aux tiers qu'à partir de la transcription de cette mesure (article 66-1, paragraphe 4, du Code d'instruction criminelle, tel que proposé par le présent projet de loi);

4 Projet de loi No 5019 déposé par le Ministre de la Justice en date du 26 août 2002. Il est utile de rappeler le libellé proposé de l'article 31 du Code pénal qui est le suivant:

*„Art. 31.– La confiscation spéciale s'applique:*

- 1) *aux biens comprenant les biens de toute nature, corporels ou incorporels, meubles ou immeubles, ainsi que les actes juridiques ou documents attestant d'un titre ou d'un droit sur un bien, biens formant l'objet ou le produit, direct ou indirect d'une infraction ou constituant un avantage patrimonial quelconque tiré de l'infraction, y compris les revenus de ces biens;*
- 2) *aux biens qui ont servi ou qui ont été destinés à commettre l'infraction, quand la propriété en appartient au condamné;*
- 3) *aux biens qui ont été substitués à ceux visés sous 1) du présent alinéa, y compris les revenus des biens substitués;*
- 4) *aux biens dont la propriété appartient au condamné et dont la valeur monétaire correspond à celle des biens visés sous 1) du présent alinéa, si ceux-ci ne peuvent être trouvés aux fins de confiscation.*

*Lorsque les biens appartiennent à la personne lésée par l'infraction, ils lui sont restitués. Les biens confisqués lui sont de même attribués lorsque le juge en aura prononcé la confiscation pour le motif qu'ils constituent des biens substitués à des choses appartenant à la personne lésée par l'infraction ou lorsqu'ils en constituent la valeur au sens de l'alinéa premier du présent article.*

*Tout autre tiers prétendant droit sur le ou les biens confisqués peut faire valoir ce droit. En cas de prétentions reconnues légitimes et justifiées, le tribunal statue sur la restitution.*

*Le tribunal qui a ordonné la confiscation demeure compétent pour statuer sur les requêtes en restitution, adressées au ministère public ou à la juridiction, et émanant soit d'une personne lésée, soit d'un tiers, qui fait valoir un droit sur le bien confisqué.*

*La requête doit être présentée dans un délai de deux ans courant à partir du jour où la décision de confiscation a été exécutée, sous peine de forclusion.*

*La demande est également forclose lorsque les biens confisqués ont été transférés à l'Etat requérant en exécution d'un accord afférent entre les deux Etats ou d'un arrangement intervenu entre le Gouvernement luxembourgeois et le Gouvernement de l'Etat requérant.“*

- le Code d’instruction criminelle prévoit, d’ores et déjà, plusieurs voies de recours contre l’ordonnance de saisie. Ces voies de recours seront également ouvertes contre les saisies immobilières. Les tiers pourront demander la nullité de la saisie „dans un délai de trois jours à partir de la connaissance de l’acte“ (article 126 à 126-2) devant respectivement la chambre du conseil du tribunal d’arrondissement et de la Cour d’appel. Après l’exécution de la saisie, les tiers pourront demander, à tout moment, la restitution de l’immeuble saisi (articles 68, 194-1 et suivants). Enfin, ceux-ci pourront solliciter du juge d’instruction la mainlevée de la saisie qui pourra également être ordonnée „d’office et à tout moment“ par ce juge (article 67);
- une fois le bien confisqué à la suite d’une décision définitive au fond et en cas d’adoption du projet de loi No 5019, les tiers pourront exercer le recours en restitution, qui sera prévu à l’article 31 du Code pénal.

#### *paragraphe 1er*

Afin de garantir une parfaite identification de l’objet à saisir et de son propriétaire, le paragraphe 1er précise les mentions obligatoires de l’ordonnance de saisie immobilière conservatoire. Outre l’indication des faits à la base de la saisie, cette ordonnance devra désigner l’immeuble saisi ainsi que son propriétaire, ceci conformément aux exigences de la loi modifiée du 26 juin 1953 concernant la désignation des personnes et des biens dans les actes à transcrire ou à inscrire au bureau des hypothèques.

#### *paragraphe 2*

Afin de mettre tous les acteurs en mesure de faire valoir leurs droits respectifs, ce paragraphe énonce plusieurs formalités à accomplir obligatoirement. Il s’agit de:

- la communication de l’ordonnance au ministère public;
- la notification de celle-ci par les voies prévues en droit pénal, d’une part, au conservateur des hypothèques aux fins de transcription de la saisie et, d’autre part, au propriétaire du bien saisi;
- l’affichage sur l’immeuble saisi, si le propriétaire ne peut pas être trouvé sur le territoire luxembourgeois.

Le dernier alinéa précise que les décisions ordonnant la restitution, la mainlevée ou la nullité sont également soumises aux formalités précitées.

#### *paragraphe 3*

Suivant l’alinéa 1er, la date de la transcription de la saisie sera fixée au jour de la notification de l’ordonnance de saisie au conservateur des hypothèques. La date de la transcription est fondamentale dans la mesure où elle détermine le jour à partir duquel la saisie sera opposable aux tiers.

L’alinéa 2 fixe la durée de la validité de la saisie. Le point de départ de la validité de la saisie sera fixé au jour de la date de la transcription de la saisie. La saisie restera valable jusqu’au jour où deux mois se seront écoulés depuis la date où le jugement ou l’arrêt, qui ordonne la confiscation de l’immeuble, est coulé en force de chose jugée.

L’alinéa 3 est repris du droit belge, plus particulièrement de l’article 35bis, alinéa 4, du Code d’instruction criminelle. En ce qui concerne la portée de cette disposition, la doctrine belge<sup>5</sup> a précisé que „si la saisie est suivie d’une mesure de confiscation, celle-ci peut se greffer sur la mesure conservatoire et bénéficier dès lors de son effet d’indisponibilité pour autant que soit mentionnée en marge de la transcription de la saisie immobilière, et pendant le délai de validité de celle-ci, la décision judiciaire définitive ordonnant la confiscation du bien immobilier.“

L’effet de la saisie est d’éviter qu’un acte d’aliénation ou de constitution d’hypothèques soit opposable à l’autorité saisissante. Si la saisie cessait d’être valable, parce que deux mois se sont écoulés depuis le jour de la condamnation définitive, alors les actes d’aliénation ou de constitution d’hypothèques, posés au cours de la durée de sa validité, seraient à nouveau opposables à l’autorité saisissante par la perte de validité de la saisie. Toutefois, vu que la saisie a pour objet de permettre une confiscation ultérieure, il faut que l’inopposabilité de ces actes subsiste après la fin de la validité de la saisie, si celle-ci est suivie d’une confiscation.

<sup>5</sup> Georges de Leval: „Droit de recouvrement, La saisie immobilière“, Larcier, page 189.

Si l'immeuble saisi ne fait pas l'objet d'une confiscation, alors la saisie reste en vigueur jusqu'à sa mainlevée ou la restitution du bien saisi. D'une part, le juge d'instruction est habilité à ordonner „d'office et à tout moment la mainlevée totale ou partielle“ de la saisie immobilière. D'autre part, l'inculpé, un tiers (par exemple un créancier hypothécaire) ou le ministère public peuvent demander, à tout moment, la restitution de l'immeuble saisi. Dès lors, toute personne mécontente de la saisie est en mesure d'agir.

Reste le cas de figure dans lequel personne ne se manifeste et la procédure n'aboutit pas pour une raison ou une autre. Dans cette hypothèse, faute par le ministère public de demander la mainlevée de la saisie au juge d'instruction ou la restitution de l'immeuble, la saisie subsiste.

#### *paragraphe 4*

Ce paragraphe précise les effets de la saisie immobilière. Le projet de loi s'inspire de l'article 1444 du Code judiciaire belge qui vise la saisie immobilière conservatoire en matière civile.

Une aliénation de l'immeuble (par exemple dans le cadre d'une vente ou d'une libéralité) ou une constitution d'hypothèques seront inopposables à l'autorité saisissante, à partir du jour de la transcription de la saisie immobilière. Cette inopposabilité existera également si ces opérations juridiques sont antérieures à la transcription de la saisie, mais non encore transcrites ou inscrites à ce moment.

#### *paragraphe 5*

L'article 68 ainsi que les articles 194-1 et suivants du Code d'instruction criminelle régissent la restitution des objets placés sous la main de la justice. Ces dispositions, en se référant à la „restitution“ d'un „objet“, évoquent la remise matérielle de biens mobiliers saisis. Même si les règles de procédure ne sont pas soumises au principe de l'interprétation stricte, qui s'applique à la loi pénale, et peuvent donc, le cas échéant, faire l'objet d'une interprétation large, la disposition en question pourrait, de par les termes qu'elle emploie, donner lieu à controverse sur la question de savoir si elle est applicable aux réclamations que souhaitent faire valoir le propriétaire ou d'autres titulaires de droits réels immobiliers sur des biens immobiliers saisis, tels les titulaires d'une hypothèque. Dans ce cas, en effet, il pourrait être contesté que le terme „chose“ s'applique à un immeuble et que le terme „restitution“ s'applique à la réclamation formée par ces personnes. L'objet d'une telle réclamation ne serait en effet pas la restitution matérielle de l'immeuble, mais la mainlevée de la saisie.

Afin de prévenir ces discussions, il est proposé de préciser que les articles 68, 194-1 et suivants du Code d'instruction criminelle sont applicables à toute personne qui prétend avoir droit sur le bien immeuble visé. L'objectif est donc de clarifier que la procédure prévue par ces dispositions s'applique mutatis mutandis à la saisie pénale immobilière.

### *Article II*

Dans un souci d'une parfaite cohérence entre les textes, il est proposé d'adapter la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

#### *point 1*

La transcription constitue une formalité substantielle qui conditionne l'opposabilité de la saisie immobilière aux tierces personnes. Ainsi, la proposition de compléter l'alinéa 2 de l'article 1er de la loi précitée comporte deux volets:

D'une part, la disposition proposée énumère les décisions judiciaires qui feront l'objet d'une transcription, à savoir:

- (point 8) les décisions judiciaires ordonnant, en matière pénale, la saisie, la restitution, la mainlevée ou la nullité;
- (point 9) les jugements ou les arrêts prononçant la confiscation de l'immeuble, qui sont coulés en force de chose jugée.

D'autre part, plusieurs adaptations procédurales concernant la transcription des décisions judiciaires, répertoriées sous le point 8, sont proposées. Il s'agit de:

- la précision que la notification des décisions judiciaires, par les voies prévues en droit pénal, vaudra dépôt au sens de l'article 3 de la législation sur la transcription des droits réels;
- la dispense de la formalité de l'enregistrement;

- l'obligation du conservateur des hypothèques de faire, au moment de la transcription des décisions judiciaires, renvoi sur la partie de la case hypothécaire réservée aux inscriptions.

*points 2, 3, 4, 5 et 6*

Au niveau des articles 2, 3, 5, 6 et 11 de la législation sur la transcription des droits réels immobiliers, il pourrait être contesté que le terme „jugement“ couvre les arrêts et les ordonnances. Dans un souci de sécurité juridique, il est proposé de remplacer le terme „jugement“ par une expression plus large, à savoir „décision judiciaire“. Cette expression englobe non seulement les jugements, mais également les arrêts et les ordonnances.

Afin de garantir une meilleure lisibilité des textes et de faciliter le travail des praticiens du droit, il est proposé, au niveau de l'article 3, alinéa 1er de la législation précitée, de remplacer la référence aux articles 193 et suivants du Code de procédure civile par celle aux articles 289 et suivants du Nouveau Code de procédure civile.