

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 91/23 - II - CIV

**Audience publique du vingt-huit juin deux mille vingt-trois**

Numéro CAL-2022-01152 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,  
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,  
Martine WILMES, premier conseiller,  
Alexandra NICOLAS, greffier.

**E n t r e :**

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 29 novembre 2022,

comparant par Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

l'établissement public autonome **BANQUE ET CAISSE D'ÉPARGNE DE L'ÉTAT DE LUXEMBOURG**, établi et ayant son siège social à L-1930 Luxembourg, 1, place de Metz, inscrit au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 30775, représenté par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**intimée** aux fins du prêt exploit KURDYBAN du 29 novembre 2022,

comparant par la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## **LA COUR D'APPEL :**

Saisi d'une assignation de la part de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) suivant exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN du 2 juin 2021 afin d'entendre condamner l'établissement autonome BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT DE LUXEMBOURG (ci-après la BCEE) au paiement du montant de 87.000 EUR à titre de préjudices matériel et moral du chef de la résiliation abusive de deux contrats de prêt et au paiement du montant de 6.000 EUR à titre d'indemnité de procédure, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement du 21 octobre 2022, déclaré la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE2.) non fondée, tout en les condamnant au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 EUR.

Suivant exploit d'huissier de justice du 29 novembre 2022, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont régulièrement relevé appel de la décision du 21 octobre 2022.

Ils demandent de réformer la décision entreprise et de condamner la BCEE au paiement de la somme de 87.000 EUR, augmentée des intérêts légaux, et à la somme de 3.000 EUR à titre d'indemnité de procédure pour chacune des deux instances.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) exposent, comme en première instance, avoir conclu avec la BCEE un contrat de prêt en date du 30 octobre 2017 afin de réaliser un projet d'acquisition et de rénovation d'une maison sise à ADRESSE2.).

Au cours des années 2018 et 2019, ils auraient informé la BCEE des changements et de l'avancement des travaux. Un deuxième contrat de prêt aurait été conclu en date du 8 janvier 2020 pour financer la transformation et l'agrandissement de la maison.

Le 11 septembre 2020, ils auraient reçu de la part de la commune d'Echternach l'autorisation de bâtir de même qu'une facture imprévue de la commune pour un montant de 65.000 EUR relative à cette autorisation et ils auraient alors consulté la BCEE en vue d'augmenter le budget prévisionnel de construction de 100.000 EUR.

Suivant courrier du 3 décembre 2020, la BCEE aurait dénoncé les contrats de prêt des 30 octobre 2017 et 8 janvier 2020 et aurait sollicité le remboursement anticipé des montants prêtés au motif de ne pas avoir été informée des

changements du projet tels qu'entrepris par eux et en particulier du projet de démolition de la maison.

Les appelants argumentent que la BCEE aurait abusivement dénoncé les contrats sur base des conditions générales en prenant, entre autres, comme arguments de ne pas avoir été au courant de la démolition de la maison sise à Echternach et de la mise à néant de la garantie réelle principale sans avoir eu son accord.

Face aux agissements de la BCEE, ils auraient été contraints de s'adresser à une autre banque (la SOCIETE1.) en vue de se voir octroyer un nouveau prêt pour le financement de leur projet de construction et auraient subi à titre de préjudice la somme de 87.000 EUR se décomposant du montant de 27.000 EUR du chef de retards nés dans le chantier (retards évalués à 5 mois), du montant de 15.000 EUR pour l'obligation de prendre contact avec un nouvel établissement de crédit pour conclure un prêt, du montant de 20.000 EUR du chef de perte locative pour ne pas avoir pu louer l'immeuble dans les délais prévus et du montant de 25.000 EUR pour le préjudice moral subi.

Les appelants estiment qu'en résiliant abusivement de manière brutale un accord antérieur sans qu'ils aient eu la possibilité de s'expliquer et sans mise en demeure, la BCEE aurait engagé sa responsabilité contractuelle et serait responsable des préjudices leurs causés.

Ce serait à tort que les juges de première instance ont suivi l'argumentaire de la BCEE puisque cette dernière était parfaitement informée de la démolition de la maison. PERSONNE3.) et PERSONNE2.) se prévalent à cet effet, comme en première instance, de la correspondance échangée avec la BCEE, d'un devis et d'une facture de la société SOCIETE2.) respectivement des 25 mai 2020 et 22 juin 2020 ainsi que de la situation géographique de l'immeuble.

La BCEE conclut à la confirmation du jugement entrepris, à l'absence de responsabilité contractuelle dans son chef et au rejet des demandes de PERSONNE3.) et PERSONNE2.).

Elle prétend que les appelants n'auraient pas respecté leur engagement fondamental à savoir l'absence d'altération du bien gagé, de sorte qu'elle n'aurait pas eu d'autre choix que de dénoncer les deux prêts immobiliers.

La BCEE conteste avoir été au courant du sujet de la démolition intégrale de l'immeuble hypothéqué.

Elle demande de suivre les juges de première instance en ce qu'ils ont dit que ni l'email du 8 août 2019, ni les devis et facture de la société SOCIETE2.), ni la situation géographique de l'immeuble par rapport à l'agence BCEE sont de nature à prouver qu'elle était au courant de la démolition de l'immeuble.

En ordre subsidiaire, la BCEE estime qu'aucune indemnisation n'est due.

Les préjudices matériel et moral allégués seraient purement hypothétiques sinon symboliques. En ordre plus subsidiaire, les montants seraient à limiter à respectivement 1.000 EUR et 500 EUR.

Il est constant en cause que la BCEE a consenti deux contrats de prêt immobiliers à PERSONNE3.) et PERSONNE2.), un premier en date du 30 octobre 2017 pour l'acquisition d'une maison unifamiliale sise à ADRESSE2.) et un second conclu le 8 janvier 2020 pour la transformation d'une maison de rapport sise à ADRESSE2.).

Suivant courrier du 3 décembre 2020, la BCEE a dénoncé les deux contrats de prêt tout en réclamant le remboursement des soldes débiteurs relatifs aux deux crédits.

Le jugement n'est pas critiqué en ce qu'il a dit qu'il n'est pas établi que les actuels appelants ont eu des retards de paiement et que la banque ne pouvait s'appuyer sur cet argument pour justifier la dénonciation des deux contrats.

Il n'est d'abord pas contesté en cause que les appelants ont démoli l'immeuble hypothéqué sur laquelle la banque avait fait inscrire une hypothèque.

L'article 6 de chaque contrat de prêt dispose que :

*« La partie emprunteuse devra jouir des biens hypothéqués en bon père de famille, faire toutes les réparations nécessaires à la conservation et à l'entretien des immeubles et les maintenir en bon état, selon leur nature ; elle s'interdit le droit de rien faire qui puisse altérer la valeur du gage, notamment de toucher par anticipation des loyers ou fermages de plus d'une (1) année. [...]*

*Elle pourra à toute époque faire constater l'état des immeubles hypothéqués. »*

Selon l'article 1184, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où une des parties ne satisfera point à son engagement.

L'article 1188 du Code civil stipule :

*« Le débiteur ne peut plus réclamer le bénéfice du terme lorsqu'il a fait faillite, ou lorsque par de son fait, il a diminué les sûretés qu'il avait données par le contrat à son créancier. »*

Les appelants soutiennent que la BCEE était nécessairement au courant de leur intention de démolir l'immeuble par le fait que les plans modifiés lui auraient été soumis par la teneur des correspondances échangées entre parties. Par un courriel du 8 août 2019 adressé par PERSONNE3.) à la dame PERSONNE4.) de la BCEE, il aurait expressément été fait référence à un coût de démolition de l'immeuble.

Ce courriel est libellé comme suit :

« Anbei eis Estimatioun fir Bauen,

1. Démolition 25.000 EUR
2. Gros œuvre avec l'entreprise SOCIETE3.) (ADRESSE3.) 125.000 EUR
3. Fenêtres et Portes 50.000 EUR
4. Chauffage 25.000 EUR
5. Chape et finition 25.000 EUR (travaux aussi effectués par nous et membre famille)
6. Cuisines x 4 20.000 EUR
7. Supplément +/- 5.000 ou 10.000 EUR. »

C'est à juste titre que les juges de première instance ont retenu que si le courriel précité évoque parmi les différents postes de construction un coût de démolition de 25.000 EUR, ledit courriel ne fournit cependant aucune explication sur l'envergure de la démolition envisagée.

Dans la mesure où par ailleurs le coût de 25.000 EUR n'est pas particulièrement élevé et ne correspond pas au prix normal d'une démolition intégrale d'un immeuble, la preuve que la BCEE était au courant que l'immeuble allait être démolé dans son intégralité n'est pas rapportée.

Il en va de même du devis de la société SOCIETE2.) du 25 mai 2020 qui fait certes référence à la démolition et la construction d'un immeuble à appartements situé à ADRESSE4.), L-ADRESSE5.), mais duquel ne résulte aucun projet de démolition intégrale de l'immeuble.

En ce qui concerne la facture de la société SOCIETE2.) datée du 22 juin 2020 qui met en compte le montant de 13.080,13 EUR TTC au titre d'une « installation chantier » et de « travaux de démolition », c'est par une juste motivation à laquelle la Cour d'appel se réfère que les juges de première instance ont dit que cette facture qui est postérieure à l'octroi du deuxième prêt ne permet pas de conclure à une démolition intégrale de l'immeuble.

Cette pièce ne permet dès lors pas non plus de retenir que la BCEE aurait eu connaissance d'une démolition intégrale de l'immeuble et qu'elle aurait ainsi marqué son accord à voir démolir l'immeuble.

Par ailleurs, le retour de courrier de la BCEE du 14 décembre 2020, suite à la communication de nouveaux plans intitulés « transformation, extension et partiellement nouvelle construction d'un ensemble d'habitation et commerce », ne prouve pas non plus la connaissance par la BCEE de la démolition intégrale de l'immeuble.

Il s'y ajoute que la communication des plans modifiés a eu lieu après l'octroi du second prêt, de sorte que la preuve que la BCEE aurait reçue antérieurement à l'octroi du second prêt, des plans faisant état d'une démolition laisse également, à cet égard et comme l'ont retenu les juges de première instance, d'être établie.

La Cour d'appel approuve encore les juges de première instance en ce qu'ils ont dit que la prétendue situation géographique de la maison et de l'agence bancaire ne saurait pas non plus établir que la BCEE aurait eu connaissance et, le cas échéant, accepté une démolition de l'immeuble.

Il suit de ce qui précède que le jugement est à confirmer en ce qu'il a dit que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) n'ont pas rapporté la preuve que la BCEE a été au courant de la démolition de l'immeuble.

Les appelants estiment ensuite que c'est à tort que les juges de première instance n'ont pas retenu que la BCEE n'avait pas respecté ses obligations contractuelles par le fait qu'elle n'avait pas essayé de trouver une solution amiable avant la dénonciation des deux contrats de prêt.

Il est vrai que la BCEE engage sa responsabilité lorsqu'elle dénonce de façon brusque et intempestive un crédit et qu'elle procède à l'exécution forcée pour réaliser sa créance, dès lors qu'elle empêche par un tel agissement la recherche de solutions de nature à assurer un redressement rapide et durable de la structure financière du crédit et cause également la déconfiture des cautions qui risquent de tout perdre.

Mais si l'emprunteur adopte un comportement gravement répréhensible justifiant que le banquier perde confiance en lui, il peut dénoncer le crédit sans encourir de reproche, comme par exemple le non-respect des engagements pris envers la banque (Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3<sup>e</sup> édition, page 630, n° 611).

Au vu de tout ce qui précède, il est établi que les appelants ont manqué à leurs obligations contractuelles vis-à-vis de la banque, notamment en ne lui ayant pas fait part de la démolition de l'immeuble et pour avoir manqué à l'obligation leur imposée par l'article 6 des conditions générales.

Il s'ensuit que le jugement est à confirmer en ce qu'il a dit qu'une résiliation abusive des deux contrats de prêt par la BCEE n'est, au vu de l'inexécution contractuelle des obligations par les emprunteurs, pas établie et que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) sont à débouter de leur demande tendant à voir engager la responsabilité contractuelle de la BCEE.

Les relations entre parties étant de nature contractuelle, c'est aussi à juste titre que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont, au vu du non cumul des régimes de responsabilité civile délictuelle et contractuelle, été déboutés de leur demande en indemnisation sur le fondement de la responsabilité civile délictuelle.

Au vu de l'issue du litige, c'est à juste titre que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont été déboutés de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance. Pour l'instance d'appel, leur demande afférente est également non fondée.

Il est, eu égard au résultat du litige, inéquitable de laisser à l'unique charge de la BCEE l'entièreté des frais de justice exposés par elle, de sorte que c'est à

bon droit qu'un montant de 1.500 EUR lui a été alloué à titre d'indemnité de procédure pour la première instance. Pour l'instance d'appel, sa demande afférente est à déclarer fondée et justifiée pour le montant réclamé de 2.000 EUR.

## **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute PERSONNE3.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à payer à l'établissement public autonome BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT DE LUXEMBOURG le montant de 2.000 EUR à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée RODESCH AVOCATS A LA COUR, représentée aux fins des présentes par Maître Albert RODESCH qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.