

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 77/24 - III – CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-trois mai deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2021-01172 du rôle

Composition:

Alain THORN, président de chambre,
Anne-Françoise GREMLING, premier conseiller,
Marc WAGNER, conseiller,
Isabelle HIPPERT, greffier.

E n t r e :

- 1) **PERSONNE1.)**, et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**,
les deux demeurant à B-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER
de Diekirch du 19 mai 2021,

intimés sur appel incident,

comparant par Maître Pierre FELTGEN, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg,

e t :

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit MULLER,

appelante par incident,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO s.e.c.s., inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

LA COUR D'APPEL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 19 décembre 2023.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les « *époux PERSONNE3.)* ») ont souscrit quatre prêts hypothécaires auprès de la banque belge SOCIETE2.) au courant de l'année 2012. Au mois de juin 2016, la banque SOCIETE2.) a dénoncé deux des prêts hypothécaires et a réclamé le remboursement d'un montant de 1.238.000 euros.

A la suite de cette dénonciation, PERSONNE1.) a été inscrit au fichier de la SOCIETE3.).

Le 6 mai 2017, les époux PERSONNE3.) et la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après la « *société SOCIETE1.)* ») ont conclu un protocole d'accord (ci-après le « *Protocole* »), relatif à la mise en place d'une structuration patrimoniale, aux termes duquel le « *client* » (les époux PERSONNE3.) a marqué son accord pour réaliser les étapes suivantes :

- « 1. *mandater SOCIETE1.) pour la conception d'une optimisation et/ou d'une restructuration patrimoniale globale, notamment en ce qui concerne son/ses crédit(s) bancaire(s) souscrit(s) ou à souscrire ainsi que les différents contrats qui y sont associés ;*
2. *mandater un bureau d'intermédiation financière pour l'introduction de la solution conçue par SOCIETE1.) auprès d'un ou de plusieurs organisme(s)*

financier(s) avec la négociation des conditions financières préconisées par SOCIETE1.) ;

3. mettre en œuvre l'ensemble de la solution préconisée via la souscription de contrats proposé(s) par les organisme(s) financier(s) sollicité(s). »

Sur base des données reçues au jour de sa signature, le Protocole a émis deux hypothèses de travail quant à la structuration patrimoniale envisagée, la première consistant dans le financement de l'intégralité de la dette à hauteur de 2.200.000 euros, moyennant un emprunt remboursable sur 20 ans, et la seconde dans le refinancement d'une partie de la dette à hauteur de 1.400.000 euros, moyennant un emprunt remboursable sur 20 ans, et la conservation d'un prêt pour un montant de 800.000 euros auprès de la banque SOCIETE2.).

Une redevance unique correspondant à 5% du montant total à financer a été prévue au profit de la société SOCIETE1.).

Un premier projet de financement émis par PERSONNE4.) de la société SOCIETE1.) le 18 mai 2017, a donné lieu à l'introduction d'une demande de prêt pour le montant de 1.400.000 euros, par l'intermédiaire de la société de courtage belge SOCIETE4.) auprès de la banque centrale SOCIETE5.) (ci-après «SOCIETE5.»). La demande a été refusée par cette dernière.

Les époux PERSONNE3.) ont ensuite refusé, pour être trop onéreuse, l'option proposée le 30 novembre 2017 par PERSONNE4.), prévoyant la vente de l'immeuble de rapport sis à ADRESSE3.), au prix de 1.600.000 euros, afin de rembourser les crédits hypothécaires de la banque SOCIETE2.) avec une clause de rachat dudit immeuble de rapport après une période de 12 mois, permettant de souscrire un nouveau financement à long terme moyennant deux nouveaux emprunts pour un montant global de 1.900.000 euros, l'un remboursable sur 15 ans et l'autre sur 20 ans.

Un projet de financement consistant en l'obtention d'un emprunt de 1.500.000 euros remboursable en trois ans et comportant un taux d'intérêt de 8% dans le but de rembourser les deux crédits dénoncés et obtenir la mainlevée hypothécaire sur l'immeuble de rapport, soumis le 6 janvier 2018 par PERSONNE4.), avec l'accord des époux PERSONNE3.), a été refusé par la banque SOCIETE2.).

Le 9 mars 2018, la société SOCIETE1.) a émis un projet de financement consistant à emprunter 2.500.000 euros auprès d'une personne physique, en l'occurrence PERSONNE5.), afin de rembourser les emprunts auprès de la banque SOCIETE2.).

Le 12 mars 2018, elle a soumis à Maître VIGNERON, notaire des époux PERSONNE3.), le projet de convention y afférent, comportant les conditions suivantes :

- Crédit 1 de 1.500.000 euros (taux d'intérêt annuel fixe de 8%, paiement des intérêts mensuels de 10.000 euros pendant trois ans et remboursement du capital en une seule fois au bout de trois ans),
- Crédit 2 de 1.000.000 euros (taux d'intérêt annuel fixe de 8%, mise en compte des intérêts mensuels de 6.666,67 euros pendant trois ans et remboursement du capital en une seule fois au bout de trois ans et remboursement des intérêts au plus tard au bout de trois ans).

Le 9 avril 2018, Maître VIGNERON a dénoncé la proposition auprès de la société SOCIETE1.) au nom des époux PERSONNE3.).

Par courrier recommandé adressé aux époux PERSONNE3.) le 11 avril 2018, la société SOCIETE1.) a pris acte de la dénonciation et, aux termes d'une facture jointe audit courrier, a réclamé le paiement d'une redevance unique d'un montant de $[2.500.000 \times 5\% + 17\% \times 2.500.000 \times 5\% =]$ 146.250 euros TTC.

Par exploit d'huissier du 13 juin 2018, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation aux époux PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de s'y entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer :

- le montant de 146.250 euros TTC, à augmenter des intérêts conventionnels de retard de 12% par an à compter du 17 avril 2018, date projetée de la passation d'acte, sinon à compter du 11 avril 2018, date d'émission de la facture par courrier recommandé, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, sur base des articles 1134, 1134-1 et suivants du Code civil,
- le montant de 21.937,50 euros TTC, à augmenter des intérêts conventionnels de retard de 12% par an à compter du 17 avril 2018, date projetée de la passation d'acte, sinon à compter du 11 avril 2018, date d'émission de la facture par courrier recommandé, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, sur base des articles 1152 et 1226 et suivants du Code civil,
- le montant de 5.000 euros, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

In limine litis, les époux PERSONNE3.) ont conclu à l'incompétence territoriale des juridictions luxembourgeoises, en faisant valoir, sur le fondement des dispositions de la section 4 du règlement (UE) n°1215/2012 du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (ci-après le règlement Bruxelles I bis), que les juridictions de l'État de leur domicile, en l'occurrence, les juridictions belges, étaient compétentes pour connaître du litige. La clause attributive de juridiction en faveur des juridictions luxembourgeoises, prévue à l'article 11 du Protocole, serait sans effet, eu égard à la qualité de consommateurs des parties défenderesses.

A titre subsidiaire, les époux PERSONNE3.) ont soutenu que le Protocole était à déclarer nul pour cause illicite, sur base des articles L.226-1 14°, L.226-2 e), L.226-21, L.226-23 L.226-25 et L.226-40 du Code de la consommation, que la société SOCIETE1.) était à qualifier d'intermédiaire en crédit immobilier et qu'elle avait exercé en tant que tel en non-conformité avec son objet social, sans détenir un agrément ministériel et sans être inscrite sur la liste des intermédiaires de crédit.

Ils ont encore invoqué les articles 1^{er} et 6 de la loi du 21 décembre 2012 relative à l'activité de SOCIETE6.), en affirmant que la société SOCIETE1.) avait exercé l'activité de SOCIETE6.) sans y être habilitée, ainsi que la loi du 5 avril 1993 relative au secteur financier, en faisant valoir que la société SOCIETE1.) avait agi comme intermédiaire financier sans détenir l'agrément ministériel prévu par ladite loi.

A titre plus subsidiaire, les époux PERSONNE3.) ont contesté que la société SOCIETE1.) ait satisfait à ses obligations contractuelles.

Ils ont rappelé que le Protocole avait visé deux options de financement dont la plus onéreuse avait trait à un financement de 2.200.000 euros à un taux de 6% sur une durée de vingt ans.

Or, l'offre de prêt qui leur aurait été soumise au mois de mars 2018, aurait porté sur un financement de 2.500.000 euros à un taux de 8% sur une durée de trois ans. Cette offre n'aurait donc pas été en concordance avec les termes du Protocole.

Les époux PERSONNE3.) ont soutenu qu'à aucun moment, ils n'avaient accepté une modification des termes du Protocole.

Ils ont, en outre, estimé que la société SOCIETE1.) avait violé les articles L.226-12 et L.226-15 du Code de la consommation, en ce qu'elle aurait manqué à son obligation d'évaluation de la solvabilité de ses cocontractants ainsi qu'à son devoir de conseil.

A titre encore plus subsidiaire, dans l'hypothèse où il serait considéré que la société SOCIETE1.) avait exécuté ses obligations contractuelles, les époux PERSONNE3.) ont demandé à voir qualifier la clause permettant à la société SOCIETE1.) d'obtenir ses honoraires indépendamment de la question de l'acceptation ou non de l'offre de crédit proposée, de clause léonine sinon de clause abusive.

La société SOCIETE1.) a contesté la qualité de consommateur des époux PERSONNE3.) et a conclu à la compétence des juridictions luxembourgeoises ainsi qu'à la validité du Protocole.

Elle a, en outre, contesté être intermédiaire de crédit et avoir exercé l'activité de SOCIETE6.).

Par conclusions du 13 mai 2019, la société SOCIETE1.) a, à titre principal, invoqué l'article 109 du Code de commerce à la base de sa demande, en affirmant que la facture, adressée aux époux PERSONNE3.) le 11 avril 2018, avait été acceptée par ces derniers.

Elle a, par ailleurs, contesté ne pas avoir respecté ses engagements, en donnant à considérer que le Protocole ne l'obligeait qu'à trouver un prêteur et que les conceptions de la restructuration n'étaient faites qu'à titre indicatif quant à la durée et au montant de l'emprunt.

Par jugement du 10 mars 2021, le tribunal d'arrondissement, statuant contradictoirement :

- a dit recevable la demande en la forme,
- s'est dit internationalement compétent,
- a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 146.250 euros TTC, avec les intérêts conventionnels de retard de 1% par mois à compter du 11 avril 2018, date de l'émission de la facture jusqu'à solde,
- a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 21.937,50 euros TTC,
- a débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

- a débouté les époux PERSONNE3.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure,
- a dit qu'il n'y avait pas lieu à exécution provisoire du jugement,
- a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens d'instance.

Pour statuer comme elle l'a fait, la juridiction du premier degré a constaté que le litige s'inscrivait dans le cadre d'un litige contractuel international, de sorte qu'il y avait lieu d'appliquer le règlement Bruxelles I bis.

Considérant que les conditions d'application de la section 4 du règlement Bruxelles I bis, ayant trait à la compétence juridictionnelle en matière de contrats conclus par les consommateurs, n'étaient pas remplies, étant donné que les prêts en cause n'avaient pas été contractés dans une finalité exclusivement privée, mais en vue de financer une maison d'habitation utilisée en partie pour l'exercice de l'activité d'architecte indépendant de PERSONNE1.) et un immeuble de rapport, procurant un revenu locatif aux époux et que, de ce fait, l'objet du Protocole, visant le refinancement desdits prêts, était également de nature professionnelle, le tribunal a retenu que la clause attributive de juridiction en faveur des juridictions luxembourgeoises, figurant à l'article 11 du Protocole, devait produire ses effets.

Le moyen des époux PERSONNE3.), tiré de la nullité du Protocole pour être contraire au Code de la consommation, a été rejeté, au motif que le Protocole constituait un contrat conclu entre professionnels, de sorte que ledit Code n'était pas applicable.

Le tribunal a ensuite dit que la preuve de l'exercice de l'activité de SOCIETE6.) par la société SOCIETE1.) n'était pas rapportée, l'objet du projet d'optimisation du patrimoine mis en place n'ayant pas concerné le patrimoine tel que défini par la loi du 21 décembre 2012 relative à l'activité de SOCIETE6.), en ce qu'il ne comprenait pas des espèces ou des instruments financiers.

Il a enfin rejeté le moyen tiré du défaut d'agrément prévu par la loi du 5 avril 1993 relative au secteur financier, en retenant que la société SOCIETE1.) n'avait pas exercé l'activité d'intermédiaire financier, dans la mesure où elle s'était limitée à mettre en relation des intermédiaires financiers avec les époux PERSONNE3.).

Les juges de première instance ont, dès lors, reconnu la validité du Protocole.

Ils ont écarté le principe de la facture acceptée, étant donné que, d'une part, la facture avait trait à une prestation de service et non à une vente et que, d'autre part, cette prestation de service avait été fournie pour des besoins à la fois commerciaux, professionnels et privés.

Concernant le reproche fait à l'intimée de ne pas avoir rempli ses obligations contractuelles, la juridiction du premier degré a dit que les moyens tirés d'une violation des dispositions du Code de la consommation concernant l'obligation d'évaluer la solvabilité du client et le devoir de conseil, n'étaient pas fondées, en rappelant que ledit Code n'était pas applicable en l'espèce.

Relevant qu'un projet de refinancement antérieurement soumis à la banque SOCIETE2.), avec l'accord des époux PERSONNE3.), avait déjà prévu un remboursement sur trois ans, le tribunal a ensuite considéré que ces derniers avaient accepté de modifier les termes du Protocole, du moins en ce qui concernait la durée du remboursement.

Il a, en outre, noté que les époux PERSONNE3.) avaient eu connaissance du projet de convention de prêt le 9 mars 2018 et n'avaient fait connaître leur position *via* leur notaire Maître VIGNERON qu'en date du 9 avril 2018, soit après l'écoulement d'un délai de 30 jours, de sorte que la société SOCIETE1.) pouvait légitimement penser que l'offre de prêt avait été refusée.

Le tribunal a donc considéré que le Protocole avait automatiquement pris fin le 9 avril 2018 et que le 11 avril 2018, la société SOCIETE1.) était en droit d'adresser aux époux PERSONNE3.) une facture pour obtenir paiement de la redevance unique négociée dans le cadre du Protocole.

La juridiction du premier degré a souligné qu'en tout état de cause, la redevance était due, étant donné qu'indépendamment de l'offre litigieuse, la société SOCIETE1.) avait présenté au moins une offre de financement d'un prêteur aux époux PERSONNE3.).

Le tribunal a partant retenu que la société SOCIETE1.) avait respecté ses obligations et que sa créance était exigible.

Les époux PERSONNE3.) n'ayant pas justifié en quoi la clause relative à la redevance constituerait une clause léonine, le moyen y afférent a été rejeté.

En conséquence, la juridiction du premier degré a dit que les époux PERSONNE3.) étaient débiteurs du montant de 146.250 euros TTC, majoré

des intérêts conventionnels de 1% par mois à compter du 11 avril 2018, date de l'émission de la facture.

Constatant que les époux PERSONNE3.) ne précisait pas en quoi la clause pénale prévue au Protocole serait excessive et disproportionnée, le tribunal a conclu à l'application de ladite clause et condamné les époux PERSONNE3.) au paiement du montant de 21.937,50 TTC, de ce chef.

De ce jugement, qui leur a été signifié le 30 mars 2018, les époux PERSONNE3.) ont régulièrement relevé appel par acte d'huissier du 19 mai 2018.

A titre principal, les appelants concluent à l'incompétence des juridictions luxembourgeoises pour connaître du litige.

Ils critiquent le jugement entrepris en ce qu'il a dit que l'opération de refinancement était une opération à prépondérance commerciale et professionnelle et que la section 4 du chapitre II du règlement Bruxelles bis ne s'appliquait pas en l'espèce.

A titre subsidiaire, les appelants demandent à voir déclarer nul le Protocole, au motif que les dispositions du Code de la consommation sont applicables et que la société SOCIETE1.), en recherchant une source de refinancement pour ses clients, avait exercé une activité d'intermédiaire en crédit immobilier sans disposer de l'agrément ministériel requis par les dispositions dudit Code.

Ils font encore valoir que la société SOCIETE1.) a agi comme intermédiaire financier sans détenir l'agrément ministériel prévu par la loi du 5 avril 1993 relative au secteur financier.

A titre plus subsidiaire, ils demandent à la Cour de déclarer la demande de la société SOCIETE1.) non fondée, au motif que cette dernière n'a pas respecté ses obligations découlant du Protocole.

Ils soutiennent que la proposition de financement émise par la société SOCIETE1.) en mars 2018 n'était pas à qualifier de sérieuse, en ce qu'elle excédait complètement leurs capacités de remboursement.

Les appelants demandent, en tout état de cause, à voir réduire le montant de la clause pénale, qui aurait un caractère manifestement excessif.

Ils réclament enfin une indemnité de procédure de 2.000 euros pour chacune des deux instances et la condamnation de l'intimée à tous les frais et dépens des deux instances.

La société SOCIETE1.) conclut à la confirmation pure et simple du jugement entrepris, sauf à interjeter appel incident en ce que les juges de première instance l'ont déboutée de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Elle sollicite la condamnation des époux PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros pour la première instance, par réformation du jugement entrepris et une indemnité de procédure du même montant pour l'instance d'appel, ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Appréciation de la Cour

Quant à la compétence territoriale

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) a son siège social au Grand-Duché de Luxembourg et les époux PERSONNE3.) leur domicile en Belgique, le litige constitue un litige contractuel international, donnant lieu à application du règlement Bruxelles I bis.

L'article 4 dudit règlement énonce le principe suivant lequel les personnes domiciliées sur le territoire d'un État membre sont attirées, quelle que soit leur nationalité, devant les juridictions de cet État membre.

L'article 5 du même règlement prévoit que les personnes domiciliées sur le territoire d'un État membre ne peuvent être attirées devant les juridictions d'un autre État membre qu'en vertu des règles énoncées aux sections 2 à 7 du chapitre II.

Aux termes de l'article 25, figurant dans la section 7 du chapitre II du règlement :

« 1. Si les parties, sans considération de leur domicile, sont convenues d'une juridiction ou de juridictions d'un État membre pour connaître des différends nés ou à naître à l'occasion d'un rapport de droit déterminé, ces juridictions

sont compétentes, sauf si la validité de la convention attributive de juridiction est entachée de nullité quant au fond selon le droit de cet État membre.

(...)

4. Les conventions attributives de juridiction ainsi que les stipulations similaires d'actes constitutifs de trust sont sans effet si elles sont contraires aux dispositions des articles 15, 19 ou 23 ou si les juridictions à la compétence desquelles elles dérogent sont exclusivement compétentes en vertu de l'article 24. »

Pour justifier de la compétence des juridictions luxembourgeoises, la société SOCIETE1.) se prévaut de l'article 11 du Protocole contenant la clause attributive de juridiction suivante: *« en cas de litige, seuls les tribunaux de Luxembourg sont compétents. Toutefois SOCIETE1.) sera libre d'attirer la contrepartie défaillante devant les tribunaux du lieu du domicile de la partie défaillante. »*

Les époux PERSONNE3.) contestent l'applicabilité de la clause attributive de juridiction, en invoquant les dispositions de la section 4 du chapitre II du règlement Bruxelles I bis (*« Compétence en matière de contrats conclus par les consommateurs »*).

L'article 17, paragraphe 1^{er}, figurant dans la section 4 dudit règlement, est libellé comme suit :

« 1. En matière de contrat conclu par une personne, le consommateur, pour un usage pouvant être considéré comme étranger à son activité professionnelle, la compétence est déterminée par la présente section, sans préjudice de l'article 6 et de l'article 7, point 5) :

- a) lorsqu'il s'agit d'une vente à tempérament d'objets mobiliers corporels ;*
- b) lorsqu'il s'agit d'un prêt à tempérament ou d'une autre opération de crédit liés au financement d'une vente de tels objets ; ou*
- c) lorsque, dans tous les autres cas, le contrat a été conclu avec une personne qui exerce des activités commerciales ou professionnelles dans l'État membre sur le territoire duquel le consommateur a son domicile ou qui, par tout moyen, dirige ces activités vers cet État membre ou vers plusieurs États, dont cet État membre, et que le contrat entre dans le cadre de ces activités. »*

L'article 18, paragraphe 2, du règlement prévoit que :

« L'action intentée contre le consommateur par l'autre partie au contrat ne peut être portée que devant les juridictions de l'État membre sur le territoire duquel est domicilié le consommateur. »

Suivant l'article 19 du même règlement :

« Il ne peut être dérogé aux dispositions de la présente section que par des conventions:

- 1) postérieures à la naissance du différend ;*
- 2) qui permettent au consommateur de saisir d'autres juridictions que celles indiquées à la présente section ; ou*
- 3) qui, passées entre le consommateur et son cocontractant ayant, au moment de la conclusion du contrat, leur domicile ou leur résidence habituelle dans un même État membre, attribuent compétence aux juridictions de cet État membre, sauf si la loi de celui-ci interdit de telles conventions. »*

Les appelants font valoir que les dispositions précitées, relatives à la compétence en matière de contrats conclus par des consommateurs sont applicables en l'espèce, au motif que l'opération de refinancement se rapportait exclusivement à la maison leur servant de domicile conjugal, sise à ADRESSE4.), et constituait, dès lors, une opération purement privée, à l'exclusion de toute connotation commerciale ou professionnelle.

Ils contestent que PERSONNE1.) ait travaillé comme architecte indépendant. Ni cette activité, ni aucune autre activité professionnelle n'aurait été exercée dans la maison sise à ADRESSE4.).

Ils estiment que, même à supposer qu'en tant que titulaire d'une formation d'architecte et d'associé d'une société de gestion d'immeubles, PERSONNE1.) soit à considérer comme un professionnel du domaine immobilier, il ne serait pas, pour autant, à qualifier de professionnel du financement immobilier.

Ils précisent encore qu'ils sont mariés sous le régime de la séparation de biens et que l'immeuble de rapport sis à ADRESSE3.) et un bien propre de PERSONNE1.).

Tel que l'a, à bon escient, rappelé la juridiction du premier degré, en citant la jurisprudence de la Cour de Justice de l'Union européenne, la notion de consommateur est à interpréter de manière restrictive en se référant à la position de cette personne dans un contrat déterminé, en rapport avec la nature et la finalité de celui-ci, en ce sens que seuls les contrats conclus en dehors et

indépendamment de toute activité ou finalité d'ordre professionnel dans l'unique but de satisfaire aux propres besoins de consommation privée d'un individu relèvent du régime particulier prévu par le règlement Bruxelles I bis, étant noté que lorsqu'une personne conclut un contrat à double finalité, pour un usage se rapportant, pour partie, à son activité professionnelle et, pour partie, à des fins privées, elle pourrait bénéficier desdites dispositions seulement dans l'hypothèse où le lien dudit contrat avec l'activité professionnelle de cette personne serait si ténu qu'il deviendrait marginal et, partant, n'aurait qu'un rôle négligeable dans le contexte de l'opération, considérée dans sa globalité, pour laquelle ce contrat a été conclu (cf. CJUE 25 janvier 2018, Schrems, C-498/16, EU:C:2018:37, points 29, 30 et 32; CJUE 14 février 2019, Milivojevic, points 87-92).

A admettre que les deux prêts dénoncés par la banque SOCIETE2.) aient uniquement concerné la maison unifamiliale sise à ADRESSE4.), servant de domicile conjugal aux époux PERSONNE3.), il résulte des termes mêmes du Protocole que la structuration patrimoniale envisagée visait les quatre prêts et avait, dès lors, également trait à l'immeuble de rapport, sis à ADRESSE3.), dont les revenus locatifs mensuels étaient estimés à 10.000 euros.

Il s'y ajoute que, suivant les statuts de la société privée à responsabilité limitée SOCIETE7.), publiés au Moniteur belge le 21 avril 2016, PERSONNE1.) était, à l'époque, gérant et associé de ladite société, qui avait son siège social à l'adresse de l'immeuble de rapport sis à ADRESSE3.), et qui avait pour objet notamment « *la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier et la location-financement de biens immeubles aux tiers, l'acquisition par l'achat et autrement, la vente, l'échange, la construction, la transformation, l'amélioration, l'équipement, l'aménagement, l'embellissement, l'entretien, la location, la prise de location, le lotissement, la prospection et l'exploitation de biens immobiliers, ainsi que toutes opérations qui, directement ou indirectement sont en relation avec cet objet et qui sont de nature à favoriser l'accroissement et le rapport d'un patrimoine immobilier* » et « *la prestation de tous services dans le cadre de son objet, y compris la gestion du patrimoine immobilier, l'asset management, la gérance, les activités de courtage, de syndic et d'intermédiaire en matière de location ou de cession d'immeubles (...)* » (pièce 17 de la partie intimée).

PERSONNE1.) a donc bien exercé une activité professionnelle au sein de l'immeuble de rapport sis à ADRESSE3.).

Dès lors, même à supposer que PERSONNE1.) n'ait pas exercé d'activité professionnelle depuis la maison sise à ADRESSE4.), il résulte de ce qui

précède que c'est à bon droit que la juridiction du premier degré a retenu que les quatre prêts en cause n'avaient pas été contractés dans une finalité exclusivement privée et que le lien entre l'opération de refinancement et l'activité professionnelle des époux PERSONNE3.) n'était pas de nature marginale.

Le régime matrimonial des époux PERSONNE3.) et la question de savoir si l'immeuble de rapport sis à ADRESSE3.) appartenait en commun aux époux ou à PERSONNE1.) seul, est sans pertinence, à cet égard.

C'est donc à juste titre que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, après avoir constaté que la section 4 du règlement Bruxelles I bis n'était pas applicable et que la clause attributive de juridiction en faveur des juridictions luxembourgeoises devait produire ses effets, s'est déclaré « *internationalement compétent* » pour connaître du litige.

Quant à la validité du Protocole

L'article L.010-1 du Code de la consommation définit le consommateur comme « *toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale.* »

Il résulte des développements ci-avant concernant la compétence territoriale, que l'aspect professionnel de l'opération de refinancement en cause n'était pas négligeable, de sorte que c'est à bon droit que les juges de première instance, en considérant que les époux PERSONNE3.) n'étaient pas à qualifier de consommateurs au sens de l'article précité, ont écarté l'application des dispositions du Code de la consommation.

C'est également pour de justes motifs, auxquels la Cour renvoie, que le tribunal a dit que la preuve de l'exercice de l'activité de SOCIETE6.) par la société SOCIETE1.) faisait défaut, l'objet du projet d'optimisation du patrimoine mis en place n'ayant pas concerné le patrimoine tel que défini par la loi du 21 décembre 2012 relative à l'activité de SOCIETE6.), en ce qu'il ne comprenait pas des espèces ou des instruments financiers.

Les juges de première instance sont également à approuver en ce qu'ils ont rejeté le moyen tiré du défaut d'agrément prévu par la loi du 5 avril 1993 relative au secteur financier, en relevant que la société SOCIETE1.) n'avait pas exercé l'activité d'intermédiaire financier, mais s'était limitée à mettre en relation des intermédiaires financiers avec les époux PERSONNE3.), tel que prévu aux termes du Protocole.

C'est donc à tort que les appelants remettent en cause la validité du Protocole, au motif que la société SOCIETE1.) ne dispose pas des agréments requis relatifs à l'activité qu'elle exerce.

Quant à l'exécution de ses obligations contractuelles par la société SOCIETE1.)

A titre plus subsidiaire, les appelants demandent à la Cour de déclarer la demande de la société SOCIETE1.) non fondée, en faisant valoir que cette dernière n'a pas respecté ses obligations découlant du Protocole.

La proposition de financement émise par la société SOCIETE1.) au mois de mars 2018 ne serait pas à qualifier de sérieuse, en ce qu'elle aurait excédé complètement les capacités de remboursement des époux PERSONNE3.).

Le Code de consommation n'étant pas applicable en l'espèce, c'est à juste titre que le grief tiré d'une violation par la société SOCIETE1.) des obligations résultant des dispositions dudit Code en matière d'évaluation de la solvabilité du client et de devoir de conseil, a été rejeté par le tribunal.

Les appelants invoquent encore les articles 1134 et suivants du Code civil à la base du reproche adressé à la société SOCIETE1.).

Il est rappelé que les deux hypothèses de travail prévues au Protocole sont précédées de l'indication suivante : « *sur base des données reçues à ce jour, la structuration patrimoniale envisagée pourrait prendre la forme suivante (sous toutes réserves de modifications selon la réception de nouvelles informations et/ou contraintes au cours de l'élaboration du dossier).* »

Il faut déduire des termes employés que les hypothèses de travail émises étaient fournies à titre indicatif et n'avaient pas un caractère immuable. Ce constat résulte encore du fait que, contrairement aux hypothèses de travail initiales, le projet soumis à la banque SOCIETE2.) avec l'accord des époux PERSONNE3.), en date du 10 janvier 2018, avait déjà prévu une durée de remboursement de trois et non de vingt ans.

S'il est vrai que la proposition du mois de mars 2018 ne prévoyait pas seulement une durée de remboursement plus courte qu'initialement prévue, mais portait, en outre, sur un montant à financer de 2.500.000 euros, soit un montant dépassant celui prévu à la base des hypothèses de travail et du projet du mois de janvier 2018, il n'en reste pas moins que ladite proposition a été

émise à la suite du refus par un organisme de crédit de la proposition de financement du 18 mai 2017, du refus par les époux PERSONNE3.) du projet de structuration du 30 novembre 2017 et du rejet par la banque SOCIETE2.) de la proposition du 10 janvier 2018, en ce qu'elle portait sur un montant à financer de 1.500.000 euros.

S'inscrivant ainsi dans le contexte des échecs des négociations antérieurement menées, la proposition du mois de mars 2018 ne saurait être considérée comme une offre « *non sérieuse* ».

Il convient, par conséquent, de retenir que la proposition litigieuse constituait une « *offre de financement émise par un prêteur* » au sens de l'article 5, alinéa 2, du Protocole d'accord.

Etant donné que, par courriel de leur notaire du 9 avril 2018, les époux PERSONNE3.) ont refusé l'offre prémentionnée, la société SOCIETE1.) était en droit d'émettre une facture portant sur la redevance unique prévue à l'article 4.1. du même Protocole, sans qu'il y ait lieu d'analyser si la réponse des époux PERSONNE3.) est intervenue dans le délai de 30 jours de la réception de l'offre, prévu à l'article 5, alinéa 2, du Protocole.

Il résulte de ce qui précède qu'il ne saurait être reproché à la société SOCIETE1.) d'avoir manqué à ses obligations.

L'intimée peut partant prétendre au paiement du montant, en principal, de [2.500.000 x 5 % + 17 % x 2.500.000 x 5 % =] 146.250 euros TTC, correspondant à 5 % du montant du financement.

Le jugement entrepris est donc à confirmer en ce qu'il a condamné les époux PERSONNE3.) à payer à la société SOCIETE1.) ledit montant, avec les intérêts conventionnels de retard d'un pourcent par mois à compter du 11 avril 2018, date de l'émission de la facture, jusqu'à solde.

Quant au montant de la clause pénale

L'article 7, alinéa 3, du Protocole prévoit que toute somme non payée à l'échéance sera majorée d'une pénalité contractuelle de 15 % « *afin de couvrir les frais d'avocat et de recouvrement judiciaire* ».

Les appelants demandent à voir réduire la clause pénale, en soutenant que celle-ci présente un caractère excessif, dans la mesure où le montant de la clause pénale vient s'ajouter à celui de la redevance unique qui leur est

réclamée sans qu'ils n'aient bénéficié d'une contrepartie appropriée et convenable.

Ils soulignent qu'ils ont finalement trouvé par eux-mêmes et sans recours à un quelconque intermédiaire, une solution à leurs problèmes financiers.

Aux termes de l'article 1152, alinéa 2, du Code civil « *le juge peut modérer la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire* » et que « *toute stipulation contraire est réputée non écrite* ».

Toutefois, le pouvoir modérateur prévu par l'article 1152, alinéa 2 du Code civil ne doit pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale. Le maintien de la clause pénale est la règle et sa réduction l'exception (cf. Cour d'appel, 22 octobre 2014, n° 38636 du rôle, Pas. 37, 191 ; 10 février 2010, n° 34431 du rôle, Pas. 35, 153).

Le caractère excessif ou dérisoire de la clause pénale doit être apprécié objectivement. Il appartient dès lors au juge, dans chaque cas d'espèce, d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive.

Dans la mesure où la partie intimée bénéficiera des intérêts de retard conventionnels de un pourcent par mois sur les sommes non payées, la clause pénale, correspondant à 15 % du montant de la redevance redue, présente, en l'espèce, un caractère exorbitant, en ce que l'intimée tire de son application un avantage largement plus important que celui dont elle aurait bénéficié si le montant redû avait été payé à l'échéance.

Il s'y ajoute que la pénalité correspondant à 15 % du montant de la redevance constituerait une charge excessive pour les époux PERSONNE3.) qui, par ailleurs, devront s'acquitter du montant de la redevance proprement dite, augmenté des intérêts conventionnels de retard, nonobstant le fait que l'exécution du Protocole n'a pas abouti à la signature d'une convention de crédit.

La Cour considère partant qu'il y a lieu à réduction de la clause pénale à 5 % du montant de la redevance.

La condamnation des appelants au titre de la clause pénale est donc à ramener au montant de $[5 \% \times 146.250 =] 7.312,50$ euros, par réformation du jugement entrepris.

Quant aux indemnités de procédure et aux frais

Les parties ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de les débouter de leurs demandes respectives en obtention d'indemnités de procédure, tant pour la première instance, par confirmation du jugement entrepris, que pour l'instance d'appel.

Il y a lieu à confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a condamné solidairement PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de la première instance.

Compte tenu des proportions dans les lesquelles les différentes parties obtiennent gain de cause, il y a lieu de faire masse des dépens et de les imposer, pour moitié, à la société SOCIETE1.) et, pour moitié, aux époux PERSONNE3.).

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit les appels principal et incident,

dit non fondé l'appel incident,

dit partiellement fondé l'appel principal,

réformant :

dit qu'il y a lieu à réduction de la clause pénale au montant de 7.312,50 euros,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer, de ce chef, le montant de 7.312,50 euros, à la société anonyme SOCIETE1.),

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit non fondées les demandes des parties en obtention d'indemnités de procédure pour l'instance d'appel et en déboute,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et condamne la société anonyme SOCIETE1.) au paiement de la moitié, et PERSONNE1.) et PERSONNE2.), solidairement, au paiement de l'autre moitié desdits frais et dépens, avec distraction au profit de Maître Pierre FELTGEN et de la société en commandite simple KLEYR GRASSO, sur leurs affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Alain THORN, président de chambre, en présence du greffier Isabelle HIPPERT.