

Arrêt civil

**Audience publique du 15 octobre deux mille quatorze**

Numéro 40830 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;  
Pierre CALMES, premier conseiller;  
Marie-Laure MEYER, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

F.), orthodontiste, demeurant à L-(...), (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant  
Véronique REYTER, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude  
STEFFEN d'Esch/Alzette en date du 13 janvier 2014,

comparant par Maître Joram MOYAL, avocat à la Cour, demeurant à  
Luxembourg,

e t :

**la société anonyme Banque Internationale à Luxembourg** (anc.  
DEXIA – Banque Internationale à Luxembourg S.A.), établie et ayant son  
siège social à L-2953 Luxembourg, 69, route d'Esch, représentée par son  
conseil d'administration,

intimée aux fins du susdit exploit REYTER du 13 janvier 2014,

comparant par Maître Laurent METZLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### LA COUR D'APPEL :

Par jugement du 29 novembre 2013 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, a rejeté le moyen de nullité du commandement à toutes fins soulevé par F.), a déclaré non fondée sa demande en annulation de la clause de voie parée, a autorisé la continuation des poursuites, a déclaré l'opposition non fondée, a dit non fondée la demande de F.) en obtention de délais de paiement et a condamné ce dernier à payer à la Banque Internationale à Luxembourg une indemnité de procédure de 750.- €.

Il n'est pas contesté que le 4 octobre 2005 la Banque Internationale à Luxembourg a consenti à F.) une ouverture de crédit de 730.000.- € garantie par une inscription hypothécaire sur un immeuble situé à (...) appartenant à F.) et que le 26 janvier 2006 la Banque Internationale à Luxembourg a accordé à F.) une ouverture de crédit de 300.000.- € également garantie par une inscription hypothécaire sur le même immeuble situé à (...) et qu'en exécution de ces ouvertures de crédit, trois crédits ont été accordés à F.). Par courrier du 22 novembre 2007 la Banque Internationale à Luxembourg a résilié ces crédits faute de remboursement tel que convenu entre parties. La Banque Internationale à Luxembourg a dans la suite diligenté une première vente par voie parée de l'immeuble grevé à laquelle F.) a tenté en vain de s'opposer, son opposition ayant été déclarée non fondée par jugement du 4 décembre 2009 confirmé en appel par arrêt du 11 mai 2011. Par jugement du 29 avril 2011 F.) a été condamné à payer à la Banque Internationale à Luxembourg la somme de 1.257.952,80 €. Il n'est pas non plus contesté que l'immeuble grevé n'a pas été adjudgé lors de l'adjudication immobilière du 21 septembre 2011, alors qu'elle n'aurait pas permis de désintéresser la Banque Internationale à Luxembourg.

Pour statuer comme ils l'ont fait, les juges de première instance ont d'abord rejeté le moyen de nullité de la procédure de saisie et de la sommation lancées par la Banque Internationale à Luxembourg, en l'absence de toute contestation précise formulée par F.). Ils ont ensuite retenu que la clause de voie parée, à laquelle F.) a librement consenti, ne lui était pas préjudiciable parce qu'elle permettait à F.) d'imputer, lors d'une procédure moins compliquée et moins coûteuse que la saisie immobilière, un produit de vente plus important sur sa dette. Les premiers juges ont encore constaté qu'il résulte de l'acte notarié que F.) s'est vu expliquer par

le notaire la clause litigieuse, quatrièmement, ils ont estimé que la clause litigieuse n'était pas contraire à l'article 16 de la Constitution luxembourgeoise, alors que l'article 879 du NCPC prévoit expressément sous quelles conditions le créancier peut être autorisé à faire vendre sans suivre les formes légales de la saisie immobilière, l'immeuble hypothéqué et finalement, ils ont considéré que la vente ne serait pas nulle alors qu'il résulte des pièces du dossier que conformément à l'article 879 du NCPC la Banque Internationale à Luxembourg est la première inscrite en ce qui concerne l'immeuble litigieux. Pour le surplus, les premiers juges ont rejeté la demande en surséance à la continuation des poursuites telle que prévue par l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 18 mars 1915 et ils n'ont pas accordé à F.) des délais de paiement tels que prévus par l'article 1244 alinéa 2 du code civil, alors que ce dernier n'a pas établi ni la réalité de circonstances exceptionnelles qui ne lui sont pas imputables l'ayant empêché de faire face à ses dettes, ni la gravité et la réalité de sa situation financière précaire.

Par exploit d'huissier du 13 janvier 2014, F.) a régulièrement interjeté appel contre le jugement du 29 novembre 2013, signifiée le 13 décembre 2013. L'appelant demande la réformation du jugement entrepris alors que ce serait à tort que les premiers juges ont admis que compte tenu du fait que l'article 879 du NCPC régit les clauses de voie parée, les dispositions protectrices du consommateur seraient inopérantes. L'appelant considère qu'il y aurait lieu de vérifier la régularité de l'acte d'ouverture de crédit du 12 avril 2005 au regard des articles L.212-2 et suivants du code de la consommation et de dire que la clause de voie parée, qui n'a fait l'objet d'aucune négociation, est une clause abusive pour avoir créé un déséquilibre significatif entre parties. Pour le surplus l'appelant considère que la clause de voie parée serait contraire à l'article 16 de la Constitution. L'appelant ne demande cependant plus à la Cour de poser une question préjudicielle à la Cour constitutionnelle.

A titre subsidiaire l'appelant demande à la Cour par réformation du jugement entrepris d'ordonner qu'il soit sursis à la continuation des poursuites conformément à l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 18 mars 1915 et il fait valoir la crise financière à titre de raisons exceptionnelles l'ayant empêché d'exécuter ses obligations.

A titre tout à fait subsidiaire, il demande que par réformation de la décision entreprise des délais de paiement conformément à l'article 1244 du code civil lui soient accordés compte tenu de la gravité et de la réalité de sa situation financière précaire.

La partie intimée demande la confirmation de la décision entreprise.

L'appelant considère que la clause de voie parée, a créé un déséquilibre entre parties, l'une étant un professionnel, l'autre un consommateur et que le contrat signé entre parties est un contrat d'adhésion.

Il est de principe que le Code de la consommation n'est pas applicable aux transactions immobilières devant notaire (cf. Georges Ravarani, La Responsabilité Civile, 3<sup>e</sup> édition, n° 759). L'article L.211-5 du Code de la consommation précise que les articles L.211-2 et suivants ne s'appliquent pas aux clauses contractuelles qui sont fixées directement ou indirectement notamment par des dispositions légales ou réglementaires.

Par ailleurs l'intervention du notaire apporte aux parties des garanties supplémentaires en raison des obligations à charge du notaire telles qu'elles se dégagent plus particulièrement des articles 22 et 23 de la loi du 9 décembre 1976, telle que modifiée, relative à l'organisation du notariat.

L'article 22 de cette loi impose au notaire d'instruire les parties si l'acte à recevoir contient des dispositions qui, sans être contraire à une loi pénale, sont prohibées par d'autres lois et règlements.

L'article 23 de cette loi oblige le notaire, lorsqu'il constate que les parties ou l'une d'elles ne sont pas à même d'apprécier la portée ou les conséquences de l'acte à recevoir, de les instruire et d'en faire mention.

Du fait de l'intervention du notaire, l'acte notarié ne peut pas être considéré comme un contrat d'adhésion et le déséquilibre susceptible d'exister entre parties disparaît du fait des informations que le notaire est obligée de donner aux parties en ce qui concerne la légalité et la portée des dispositions que l'acte contient (cf. Cass. 5 décembre 2013, n° 71/13) .

Le moyen de nullité soulevé par l'appelant n'est dès lors pas fondé.

L'appelant considère en outre que la clause de voie parée est contraire à l'article 16 de la Constitution, sans cependant en tirer une quelconque conclusion.

L'article 16 de la Constitution dispose que nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et moyennant juste indemnité, dans les cas et de la manière établis par la loi.

L'article 16 de la Constitution traite de l'expropriation pour cause d'utilité publique. En l'occurrence cependant l'appelant n'est pas menacé

d'être exproprié, mais son bien risque d'être vendu aux enchères suivant une procédure qu'il a conventionnellement acceptée, pour permettre à l'intimée d'obtenir le remboursement de ce qu'elle a avancé à l'appelant pour le cas où ce dernier ne respecterait pas ses obligations contractuelles. Cette situation n'est manifestement pas visée par l'article 16 de la Constitution, de sorte qu'en tout état de cause il n'y a pas lieu de saisir la Cour constitutionnelle d'une question préjudicielle à ce propos.

A titre subsidiaire l'appelant demande qu'il soit sursis à la continuation des poursuites. Il affirme sans cependant le prouver qu'il a proposé à l'intimée un refinancement et un acquéreur pour son immeuble.

L'article 1<sup>er</sup> de la loi du 18 mars 1915 dispose qu'indépendamment de la faculté leur accordée par l'article 1244 du code civil, les juges pourront, en toute matière, et quel que soit le titre du créancier, en vertu d'une décision non susceptible de recours, à constater par simple note au plume, surseoir à la continuation de toutes poursuites contre des débiteurs dont la situation leur paraîtra mériter cette faveur. L'appelant considère qu'il a tout fait pour respecter ses obligations, mais que la crise financière est la cause de sa situation actuelle.

Il résulte des pièces du dossier que l'intimée a dénoncé les prêts accordés à l'appelant le 22 novembre 2007 parce que ce dernier n'a pas procédé aux remboursements tels que prévus au contrat, soit avant le début de la crise financière. Par ailleurs l'appelant est resté en défaut d'expliquer l'incidence de la crise financière sur sa propre situation financière, alors qu'à priori la profession de médecin dentiste n'est pas soumise aux aléas de la bourse.

En l'absence de toute preuve de la réalité et de la cause de la situation personnelle précaire telle qu'alléguée, il n'y a pas lieu de surseoir à la continuation des poursuites.

A titre plus subsidiaire, l'appelant demande à se voir accorder des délais de paiement tels que prévus par l'article 1244 alinéa 2 du code civil.

L'article 1244 alinéa 2 du code civil dispose que les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés de paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en l'état.

Etant donné cependant que l'appelant est resté en défaut d'établir qu'il mérite une telle mesure, il n'y a pas lieu d'y faire droit.

Il résulte de ce qui précède que l'appel n'est pas fondé.

La partie appelante et la partie intimée demandent l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Eu égard à l'issue du litige cette demande est à déclarer non fondée dans le chef de l'appelant. Elle est cependant justifiée dans le chef de l'intimée.

### **PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

déclare l'appel recevable ;

le dit non fondé ;

confirme le jugement entrepris;

dit non fondée la demande de l'appelant basée sur l'article 240 du NCPC;

dit fondée la demande de la Banque Internationale à Luxembourg en paiement d'une indemnité de procédure ;

condamne F.) à payer à la Banque Internationale à Luxembourg une indemnité de procédure de 1.000.- € en instance d'appel ;

condamne F.) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Laurent Metzler qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.