

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 095/24 – VII – REF

Audience publique du trois juillet deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2024-00378 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;
Nadine WALCH, premier conseiller ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg du 5 avril 2024,

ayant initialement comparu par Maître Crina NEGOITA, avocat à la Cour, demeurant à Beckerich, comparant actuellement en personne,

e t :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie intimée aux fins du susdit exploit SIEDLER du 5 avril 2024,

comparant par Maître Sylvie DENAYER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Faits et rétroactes

En date du 31 décembre 2020, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après PERSONNE2.) ont signé un écrit intitulé « *Convention d'affectation hypothécaire d'une maison d'habitation* » (ci-après la Convention) aux termes de laquelle PERSONNE1.) a prêté à PERSONNE2.) le montant de 436.000,- € en principal pour l'achat d'une maison.

Les articles 3 à 5 de la Convention se lisent comme suit :

« Art. 3 Remboursement : PERSONNE2.) rembourse la somme en principal (436.000 €), plus une commission de 5.550 € (cinq mille cinq cent cinquante), au total 441.550,- € (quatre cent quarante et un mille et cinq cent cinquante Euros) dans le délai prévu à l'article 4.

Art. 4 : Délai : Le délai pour le remboursement de la somme inscrite à l'article 3 (441.550 €) est de 3 mois, à savoir jusqu'au 31 mars 2021 sur le nr de compte bancaire IBAN NUMERO1.) auprès de la SOCIETE1.).

Art. 5 Au-delà de 3 mois : Passé un délai de 3 (trois) mois à partir de l'achat initial de la maison sous objet prévu pour le 31 décembre 2020 et à l'expiration du délai inscrit à l'article 4, si les conditions des articles 3 et 4 n'ont pas été remplies, PERSONNE3.) s'engage à payer un loyer mensuel de 1.650 € (mille six cent cinquante Euros) pour chaque mois supplémentaire, à compter à partir du 1^{er} avril 2021. Les conditions prévues à l'article 3 restent en tout état de cause valables. »

Par lettre déposée au greffe du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg le 8 novembre 2022, PERSONNE2.) a formé contredit contre l'ordonnance conditionnelle de paiement n°NUMERO2.) du 13 octobre 2022 lui ayant enjoint de payer à PERSONNE1.) le montant de 36.900,- €

Suivant ordonnance rendue le 7 avril 2023, un premier juge au Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président dudit tribunal, a :

- reçu le contredit en la forme,
- au principal a renvoyé les parties à se pourvoir devant qui de droit mais dès à présent et par provision,
- déclaré le contredit fondé,
- déclaré nulle et non avenue l'ordonnance conditionnelle de paiement n°NUMERO2.) du 13 octobre 2022,
- laissé les frais à charge de PERSONNE1.),
- ordonné l'exécution provisoire de l'ordonnance intervenue nonobstant appel et sans caution.

Pour statuer de la sorte, le juge des référés a considéré que la demande en provision de PERSONNE1.) est irrecevable au motif que le moyen invoqué par PERSONNE2.)

tiré de l'article 1907-1 du Code civil constitue une contestation sérieuse échappant au pouvoir d'appréciation sommaire du juge des référés.

De cette ordonnance, laquelle n'a, selon les informations des parties, pas fait l'objet d'une signification, PERSONNE1.) a relevé appel suivant exploit d'huissier du 5 avril 2024.

Dans son acte d'appel, PERSONNE1.) demande, par réformation de l'ordonnance entreprise, la condamnation de PERSONNE2.) au paiement du montant de 64.950,- € à titre d'intérêts réduits sur le montant principal du prêt.

Il sollicite, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'allocation d'une indemnité de procédure de 500,- € pour la première instance et d'une indemnité de procédure de 2.000,- € pour l'instance d'appel.

Finalement, il requiert la condamnation de l'intimé aux frais et dépens des deux instances.

A l'audience du 11 juin 2024, l'appelant a augmenté sa demande au montant de 69.900,- €

L'intimé demande la confirmation de l'ordonnance entreprise et il sollicite, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 750,- € pour l'instance d'appel.

Positions des parties

PERSONNE1.)

L'appelant reproche à PERSONNE2.) de ne pas avoir respecté les termes de la Convention et de ne pas avoir procédé au remboursement du moindre montant redû en vertu du contrat de prêt liant les parties.

Dans son acte d'appel, il précise que la somme en principal de 436.000,- € ne fait pas l'objet de la demande et qu'il se réserve le droit de demander le remboursement du principal à une étape ultérieure. Il expose que l'acte d'appel concerne uniquement « les indemnités qui découlent de la somme en principal ».

Contrairement aux affirmations faites par le mandataire de PERSONNE2.) lors des plaidoiries en première instance et retenues par le juge des référés, le prêt n'aurait pas été accordé à un taux supérieur à 20%.

PERSONNE1.) expose que le taux d'intérêt s'apprécierait sur une base annuelle. Le montant principal du prêt ayant été de 436.000,- € le taux effectif annuel global des intérêts s'élèverait à 4,54%.

Ce taux ne saurait être considéré comme usurier au motif qu'il serait :

- « inférieur aux taux d'inflation de 6,34% pour l'année 2022 au Luxembourg,
- inférieur aux taux pour un prêt au logement de 5,45% auprès de la SOCIETE2.),
- largement inférieur au taux d'intérêt conventionnel de 10% demandé par des huissiers luxembourgeois,
- inférieur au plafond légal des 5% annuels concernant les loyers ».

L'appelant soutient encore qu'il serait faux de prétendre que la Convention était censée durer cinq ans, étant donné que le contrat prendrait fin le jour où PERSONNE2.) se serait exécuté de ses obligations, en remboursant la somme au principal avec tous les fruits.

Il explique encore que la Convention aurait été rédigée dans la précipitation suite à l'insistance de PERSONNE2.), de sorte qu'il ne serait pas rendu compte que le terme « loyer » aurait dû être remplacé par le terme « indemnité » ou « intérêts sur le montant en principal ».

Conformément aux dispositions de l'article 1156 du Code civil, il conviendrait de rechercher dans les conventions quelle a été la commune intention des parties plutôt que de s'arrêter au sens littéral du terme.

En l'espèce, la volonté des parties aurait été sans équivoque dans la mesure où la majoration du montant principal des intérêts à concurrence d'un montant mensuel de 1.650,- € aurait été convenue sur la proposition faite par PERSONNE2.).

PERSONNE1.) conteste formellement l'affirmation de PERSONNE2.) consistant à dire qu'il n'aurait eu pas d'autre choix que de signer la Convention. Il soutient que l'intimé lui aurait adressé en date du 28 décembre 2020 un courriel de 18 pages dans lequel il aurait expliqué en long et en large toutes les décisions et démarches à suivre pour conclure l'achat de la maison. Il résulterait sans ambiguïté de ce document que PERSONNE2.) aurait mené toutes les négociations et qu'il aurait été parfaitement conscient de ses choix.

Il considère avoir été leurré par PERSONNE2.) avec des fausses promesses, dont le but unique aurait été de lui extorquer son argent. Dès le départ, l'intimé n'aurait pas eu la moindre volonté d'exécuter la Convention. Il aurait abusé de sa confiance en raison du fait qu'il aurait, au moment de la signature de la Convention, était en couple avec la mère de PERSONNE1.).

Pour relever la mauvaise foi de PERSONNE2.), l'appelant expose que l'intimé lui aurait délibérément caché que la maison aurait déjà été hypothéquée à concurrence d'un montant de 221.079,- € au profit du Fonds National de Solidarité.

Il demande que l'argumentation de la partie intimée basée sur l'article 1907-1 du Code civil soit écartée.

Sa demande en paiement d'une provision est basée sur les articles 1134 et suivants du Code civil, sinon sur les articles 1382 et 1383 du même code, sinon sur toute autre base légale à établir par la Cour.

PERSONNE2.)

Concernant les faits, l'intimé conteste la pièce 6 de l'appelant intitulée par ce dernier « correspondance par email du 28 décembre 2020 de la part de PERSONNE2.) » pour défaut de pertinence au motif que ce document ne renseignerait ni son expéditeur, ni son destinataire.

Il expose que PERSONNE1.) ne se serait pas gêné de pratiquer une saisie sur sa pension malgré le fait qu'il a été débouté de l'ensemble de ses prétentions en première instance.

En droit, PERSONNE2.) considère que la nature du montant réclamé par l'appelant ne serait pas claire.

Le juge des référés étant le juge de l'évident et de l'incontestable, il ne lui appartiendrait pas d'interpréter des conventions sur base de l'article 1156 du Code civil.

En ordre subsidiaire et pour autant qu'il devait y avoir lieu à interprétation, la lecture de l'article 5 de la Convention permettrait de dégager plusieurs qualifications.

En premier lieu, si le terme de loyer mensuel de 1.650,- € devait constituer une commission, PERSONNE2.) conteste la créance invoquée au motif que PERSONNE1.) ne serait pas un professionnel du secteur financier et qu'il ne disposerait pas d'un agrément pour octroyer des prêts immobiliers hypothécaires.

En second lieu, si le terme de loyer mensuel de 1.650,- € devait s'analyser en une clause pénale, l'intimé invoque l'article 1153, alinéa 1^{er} du Code civil pour en déduire qu'un retard de paiement ne pourrait pas être sanctionné au moyen du paiement d'une indemnité forfaitaire.

Finalement, si le terme de loyer mensuel de 1.650,- € devait être compris dans le sens que le montant principal serait à majorer des intérêts de retard, PERSONNE2.) se réfère alors aux dispositions de l'article 1907, alinéa 2 du Code civil, qui prévoit que le taux de l'intérêt conventionnel doit être fixé par écrit. La fixation d'une indemnité forfaitaire mensuelle serait contraire à l'article en question et ne saurait dès lors servir de fondement juridique à une action en paiement.

En ordre subsidiaire, PERSONNE2.) fait plaider que même à suivre le raisonnement de PERSONNE1.) consistant à dire que le taux annuel du prêt aurait été de 4,54%, ce taux aurait constitué pour l'année 2020 un taux usurier dans la mesure où les taux concernant les prêts hypothécaires auraient à cette époque été inférieurs à 2%, de sorte qu'il y aurait lieu de l'écarter.

PERSONNE2.) en déduit que la demande en obtention d'une provision se heurterait à des contestations sérieuses et qu'il y aurait lieu de confirmer l'ordonnance entreprise en ce que la demande de PERSONNE1.) a été déclarée irrecevable.

Appréciation

Il échet de rappeler que la requête initiale est basée sur l'article 919 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que « *Sans préjudice des dispositions prévues à la sous-section 2 et lorsque le débiteur est domicilié ou réside dans le Grand-Duché, le président du tribunal d'arrondissement, ou le juge qui le remplace, peut, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, accorder une provision au créancier* ».

Cette disposition rejoint celle qui figure à l'article 933 alinéa 2 du même code.

Dans le cadre d'un débat contradictoire, le juge apprécie si les contestations produites par le défendeur sont sérieuses ou non.

Il y a contestation sérieuse lorsque l'un des moyens de défense opposé aux prétentions du demandeur n'apparaît pas immédiatement vain et laisse subsister un doute sur le sens de la décision au fond qui pourrait intervenir par la suite sur ce point si les parties entendaient saisir les juges du fond. La contestation doit être sérieuse et donc paraître susceptible de prospérer au fond. Si un doute subsiste sur le sens d'une éventuelle décision au fond, une contestation sérieuse existe.

Le juge des référés étant le juge de l'évident et de l'incontestable, il se doit d'analyser les moyens développés devant lui, mais doit se reconnaître privé de pouvoir prendre une mesure qui supposerait un droit reconnu, dès que celui-ci n'apparaît pas incontestable ou évident. Le juge des référés statuant en matière de référé-provision ne peut pas juger le fond du droit ni procéder à un examen approfondi de la cause, sous peine d'excéder ses pouvoirs. S'il est amené à le faire, la demande en provision serait irrecevable. Parfois un examen superficiel et rapide permet d'écarter comme non sérieuse et vaine la contestation du débiteur et alors la demande en provision est justifiée.

Il convient dès lors d'analyser si les contestations avancées par PERSONNE2.) sont suffisamment sérieuses pour faire échec à la demande en provision de PERSONNE1.).

En réponse aux arguments soulevés par PERSONNE2.), l'appelant a précisé que la notion de « loyer mensuel » ne vise ni une commission, ni une pénalité de retard, mais concernerait les intérêts conventionnellement fixés un taux annuel de 4,54%. Ce taux ne saurait être qualifié de taux usurier au motif que PERSONNE2.) n'aurait, en raison de son âge avancé, pas reçu de prêt hypothécaire auprès d'un établissement bancaire.

Même à suivre le raisonnement de PERSONNE1.) consistant à dire que le loyer mensuel de 1.650,- € constitue une stipulation d'intérêts conventionnels, toujours est-il qu'il y a doute sur le sens dans lequel trancherait une juridiction de fond si elle était saisie de la question de savoir si la stipulation d'une somme mensuelle satisfait à l'exigence posée par l'article 1907, alinéa 2 du Code civil.

A cela s'ajoute que la question de savoir si un taux de 4,54%, tel qu'avancé par PERSONNE1.), est à qualifier de taux usurier au sens de l'article 1907-1 du Code civil pour l'année 2020 échappe au pouvoir d'appréciation du juge des référés.

Il résulte de l'ensemble de ces considérations que la demande en paiement d'une provision se heurte à des contestations sérieuses, de sorte que l'ordonnance entreprise est à confirmer.

Il s'ensuit que l'appel n'est pas fondé.

Au vu du sort réservé au litige, PERSONNE1.) est à débouter de ses prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile alors qu'il est de principe que la partie qui succombe ne saurait bénéficier de ces dispositions.

La demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas fondée alors qu'il ne justifie pas en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière de référé, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel ;

le dit non fondé ;

confirme l'ordonnance n°NUMERO3.) du 7 avril 2023,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.