

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2227/24
L-SA 2342/23

Audience publique du vingt-sept deux mille vingt-quatre

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de saisie-arrêt spéciale, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) SA, ayant son siège social à F-ADRESSE1.), représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions

partie créancière-saisissante

comparant par Maître Fabien ATANGANA, avocat, en remplacement de Maître Jean-Xavier MANGA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE1.), demeurant à F-ADRESSE2.)

partie débitrice-saisie

comparant par Maître Laure DROUET, avocat, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette

e n p r é s e n c e d e :

la SOCIETE2.) (SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions

partie tierce-saisie

FAITS

Sur demande de la partie créancière-saisissante en date du 1^{er} février 2024, les parties furent convoquées par voie du greffe à comparaître à l'audience publique du jeudi, 18 avril 2024 à 9.00 heures, salle n° JP.1.19.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 23 mai 2024, lors de laquelle la partie créancière-saisissante était représentée par Maître Fabien ATANGANA, tandis que Maître Laure DROUET se présenta pour la partie débitrice-saisie.

Les mandataires de la partie créancière-saisissante et de la partie débitrice-saisie furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par ordonnance rendue le 14 novembre 2023 par le juge de paix de Luxembourg, la société de droit français SOCIETE1.) SA a été autorisée à pratiquer saisie-arrêt sur la pension touchée par PERSONNE1.) entre les mains de la SOCIETE2.) pour avoir paiement de la somme de 41.543,07.- euros.

Cette ordonnance de saisie-arrêt a été notifiée dans les formes légales à la partie tierce-saisie en date du 16 novembre 2023.

Suivant courrier entré au greffe de ce tribunal le 30 novembre 2023, celle-ci a fait la déclaration affirmative prévue par la loi. Il y a lieu de lui en donner acte et de statuer contradictoirement à son égard.

A l'audience du 23 mai 2024, la partie saisissante demande la validation de la saisie-arrêt pour le montant autorisé de 41.543,07.- euros, montant qui se décompose comme suit :

- capital restant dû : 27.315,30.- euros,
- assurance : 12,35.- euros,
- indemnité conventionnelle (7% de 187.517,85.- euros) : 13.126,25.- euros,
- intérêts échus au 3 mai 2023 : 56,70.- euros,
- actes de procédure : 625,60.- euros,
- intérêts courus au 3 novembre 2023 : 384,18.- euros,
- montant du complément droit Art 444-31 : 22,69.- euros.

PERSONNE1.) conteste le montant de 13.126,25.- euros réclamé par la société SOCIETE1.) SA au titre d'indemnité conventionnelle. Il fait valoir

que c'est à tort que la banque a calculé cette indemnité en prenant comme base le montant de 187.517,85.- euros, correspondant à ce qu'il redevait à la banque avant la vente par adjudication publique de son immeuble et l'imputation du produit de vente sur sa dette. Il estime que l'indemnité en question devrait être calculée sur la somme de $(27.315,30 + 12,35 + 56,70 =) 27.384,35$ - euros de sorte qu'elle s'élèverait à $(7\% \text{ de } 27.384,35 =) 1.916,90$ - euros et non à 13.126,25.- euros. Il y aurait donc lieu d'ordonner la mainlevée partielle de la saisie pratiquée. Pour le surplus, PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice.

A l'appui de sa demande en validité, la société SOCIETE1.) SA produit un contrat de prêt signé le 14 novembre 2013 par-devant le notaire PERSONNE2.), de résidence à ADRESSE4.) (France), aux termes duquel elle a consenti à PERSONNE1.) un crédit immobilier à taux d'intérêt variable d'un montant de 200.000.- euros remboursable en 240 mensualités successives de 1.103,07.- euros chacune. Elle fait valoir que l'emprunteur n'a pas respecté son obligation de remboursement de sorte que, par courrier recommandé du 24 octobre 2016, celui-ci aurait été informé de la déchéance du terme du prêt qui serait ainsi devenu intégralement et immédiatement exigible. Par ce même courrier, PERSONNE1.) aurait été mis en demeure de régler pour le 4 novembre 2016 au plus tard la somme totale de 200.644,10.- euros suivant décompte arrêté au 24 octobre 2016. Depuis le 24 octobre 2016, la banque aurait comptabilisé des « remboursements », dont l'imputation du produit de la vente par adjudication publique de l'immeuble financé à l'aide du crédit octroyé, d'un montant total de 193.434,86.- euros.

La partie saisissante verse un certificat de titre exécutoire européen émis le 13 octobre 2023 par le notaire PERSONNE2.) aux termes duquel l'acte authentique du 14 novembre 2013 est exécutoire dans l'Etat membre d'origine.

Il en résulte qu'en application des articles 25 et 20 du règlement (UE) n° 805/2004 du parlement européen et du conseil du 21 avril 2004 portant création d'un titre exécutoire européen pour les créances incontestées, l'acte notarié du 14 novembre 2013 est exécuté au Grand-Duché de Luxembourg dans les mêmes conditions qu'un acte dressé formellement en tant qu'acte authentique par un notaire indigène, et sans qu'une déclaration constatant la force exécutoire soit nécessaire.

Les parties sont en désaccord en ce qui concerne les modalités de calcul de l'indemnité conventionnelle réclamée par la société SOCIETE1.) SA sur base de l'article 14 des conditions générales de l'offre de prêt immobilier souscrite par PERSONNE1.). La banque soutient que l'indemnité en question est calculée sur toutes les sommes exigibles au moment de la mise en demeure du 24 octobre 2016 ayant emporté déchéance du terme du prêt, à savoir 187.517,85.- euros, tandis que PERSONNE1.) estime qu'elle est calculée sur ce qu'il reste redevoir à la banque après comptabilisation des remboursements à partir du 24 octobre 2016.

L'article 14 « *RETARDS* » des conditions générales de l'offre de prêt immobilier stipule dans son alinéa 1^{er} qu'« *en cas de défaillance de l'emprunteur, le prêteur se réserve la possibilité, conformément à l'article L.312-22 du code de la consommation :*

- *soit d'appliquer une majoration du taux d'intérêt ; dans ce cas le taux d'intérêt sera majoré de 3 (TROIS) points à compter de la première échéance restée en souffrance et jusqu'à la reprise du cours normal des échéances contractuelles.*
- *soit d'exiger le remboursement immédiat du solde restant dû ; l'emprunteur sera alors redevable d'une indemnité égale à 7% des sommes restant dues au titre du capital restant dû ainsi que des intérêts échus et non réglés. »*

En l'espèce, la société SOCIETE1.) SA a opté pour la deuxième possibilité en exigeant par courrier recommandé du 24 octobre 2016 le remboursement immédiat du solde restant dû. Contrairement à l'argumentaire de PERSONNE1.), il faut retenir que, par l'emploi de l'adverbe « *alors* », qui introduit en l'occurrence l'expression d'une conséquence immédiate par rapport à l'exercice de l'option par la banque, les parties ont incontestablement eu l'intention de viser les sommes restant dues par l'emprunteur défaillant au moment de la déchéance du terme du prêt pour le calcul de l'indemnité de 7% que la banque est en droit de réclamer.

Au vu des pièces du dossier et en l'absence de toute autre contestation circonstanciée, la demande en validité de la société SOCIETE1.) SA est fondée à concurrence de la somme réclamée de 41.543,07.- euros.

Comme la créancière-saisissante peut se prévaloir d'un titre exécutoire, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, sans caution.

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de saisie-arrêt spéciale, statuant contradictoirement et en premier ressort,

dit la demande en validation recevable et fondée,

déclare bonne et valable,

valide la saisie-arrêt pratiquée le 14 novembre 2023 par la société SOCIETE1.) SA sur la pension touchée par PERSONNE1.) entre les mains de la SOCIETE2.) pour avoir paiement de la somme de 41.543,07.- euros,

ordonne à la partie tierce-saisie de verser entre les mains de la partie créancière-saisissante les retenues légales qu'elle était tenue d'opérer sur la pension de la partie débitrice-saisie à partir du 16 novembre 2023, jour de la notification de la saisie-arrêt,

ordonne en outre à la partie tierce-saisie de faire les retenues légales venant à échéance et de les verser à la partie créancière-saisissante jusqu'à concurrence de la somme redue,

dit que le présent jugement est exécutoire par provision, sans caution,

condamne PERSONNE1.) aux dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Charles KIMMEL, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, qui ont signé le présent jugement.

s. Charles KIMMEL

s. Véronique RINNEN