

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2024TALCH01 / 00075

Audience publique du mardi vingt-sept février deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2023-03851 du rôle

Composition :

Gilles HERRMANN, premier vice-président,
Lisa WAGNER, juge,
Elodie DA COSTA, premier juge,
Luc WEBER, greffier.

E n t r e

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN d'Esch-sur-Alzette du 24 avril 2023,

comparaissant par Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

ayant comparu par Maître Selena CORZO, avocat à la Cour, demeurant à Kehlen, qui a déposé son mandat en cours de l'instance.

Le Tribunal :

1. Indications de procédure :

Par exploit d'huissier du DATE1.), PERSONNE1.), a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après : « la société SOCIETE1.) ») à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de la voir condamner au paiement de la somme de 128.000.- euros avec les intérêts légaux tels que de droit, à partir de la mise en demeure du DATE2.), sinon à partir de la présente demande en justice jusqu'à solde.

Elle demande également la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 5.500.- euros au titre d'indemnité de procédure et aux frais et dépens de l'instance, le tout assorti de l'exécution provisoire.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 15 novembre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au 16 janvier 2024.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Maître Nicolas BAUER a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Vu l'ordonnance de clôture du 16 janvier 2024.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 16 janvier 2024.

2. Moyens et prétentions des parties :

PERSONNE1.) expose qu'en date du DATE3.), elle aurait prêté la somme de 200.000.- euros à la société SOCIETE1.) à titre d'investissement dans un projet immobilier sis à ADRESSE3.).

Suivant un acte intitulé « *Protocole d'accord* » signé entre parties, il aurait été stipulé qu'une indemnité de 50.000.- euros payables endéans 24 mois, serait redue en sus du remboursement de la somme prêtée de 200.000.- euros.

Selon le protocole susmentionné, les parties auraient également convenu que si à l'échéance des 24 mois, l'appartement n'aurait pas été livré, la société SOCIETE1.) s'engagerait à payer une indemnité mensuelle de 1.000.- euros supplémentaires, pour compensation de perte de loyer.

Le remboursement aurait dû intervenir pour le DATE4.).

Elle expose qu'en date du DATE5.), soit cinq ans plus tard, la société SOCIETE1.) aurait effectué un premier remboursement de 180.000.-euros.

Elle fait valoir qu'à ce jour, l'intégralité de la somme de 200.000.- euros n'aurait toujours pas été remboursée. Ainsi, le solde impayé sur la somme de 200.000.- euros s'élèverait à 20.000.- euros, auquel il conviendrait d'ajouter la somme de 50.000.- euros à titre d'indemnité conventionnelle, ainsi que la somme de 58.000.- euros à titre d'indemnité supplémentaire de 1.000.- euros par mois à compter du DATE4.).

Ainsi, le montant actuellement redû s'élèverait à 128.000.- euros.

Elle conclut en ce sens que faute par la société SOCIETE1.) d'avoir respecté ses engagements au vœu de l'article 1134 du Code civil, il y aurait lieu de condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 128.000.- euros.

La société SOCIETE1.) n'a pas conclu.

3. Appréciation :

En vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver (...)* ».

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se

mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. MOUGENOT, « Droit des obligations, La preuve », éd. Larcier, 1997).

En application de ces principes directeurs, aux fins de pouvoir prospérer dans sa demande, il appartient à PERSONNE1.) de rapporter la preuve des faits nécessaires au succès de sa prétention, c'est-à-dire qu'elle doit établir qu'elle est créancière de la société SOCIETE1.) SA et que cette dernière a l'obligation de lui rembourser les montants réclamés.

La demande de PERSONNE1.) est basée sur l'existence d'un prêt.

- *Quant au prêt*

Le prêt d'argent est un contrat réel qui ne se forme qu'avec la remise des fonds à l'emprunteur. Pour établir que le contrat de prêt existe, il ne suffit cependant pas que le prétendu prêteur prouve une remise de fonds au prétendu emprunteur, mais il faut qu'il démontre en outre que l'intention des parties était bien de contracter un prêt, partant que le prétendu emprunteur s'est engagé à lui restituer les fonds reçus. En effet, la preuve de la remise des fonds à une personne ne suffit pas à justifier l'obligation pour celle-ci de restituer la somme reçue (Cour d'appel, 5 juin 2014, n°39394 du rôle).

En effet, cette remise est un simple fait dont la cause doit encore être établie. La remise peut par exemple procéder d'un don manuel. Elle ne déplace pas non plus la charge de la preuve. À défaut de preuve du prêt, il est parfois écrit que le bénéficiaire de la remise qui invoque un don manuel bénéficie d'une présomption en ce sens. Il semble plus exact de dire que la charge de la preuve du prêt incombe au demandeur : à lui de supporter le risque de la preuve. (JurisClasseur, Code civil, articles 1892 à 1904, Fasc. unique : Prêt de consommation ou prêt simple, n°53).

La preuve a deux objets. Le prêteur doit prouver qu'il a remis les sommes. Cette preuve peut être établie par tous moyens puisqu'il s'agit d'un fait. Il doit aussi établir l'intention de prêter. Il s'agit de la preuve d'un acte juridique. La preuve doit en principe être rapportée par écrit (JCl. commercial, fasc 355, le prêt, n°96).

Il appartient dès lors à PERSONNE1.) d'établir qu'elle a remis la somme de 200.000.- euros à la société SOCIETE1.) et que cette dernière a l'obligation de rembourser cette somme.

Le contrat de prêt allégué portant sur un montant de 200.000.- euros est soumis aux règles de preuve prévues par les articles 1341 et suivants du Code civil.

Pour l'admission de la preuve de la formation du prêt en matière civile, un écrit est, suivant l'article 1341 du Code civil, en principe nécessaire dès que la chose prêtée excède la valeur de 2.500.- euros. En deçà de ce montant, la preuve par tous moyens est admissible.

Étant donné que le prétendu prêt alloué par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.) porte sur un montant de 200.000.- euros, un écrit est nécessaire conformément à l'article 1341 précité du Code civil.

En vertu de l'article 1347 du Code civil, il est fait exception à cette règle lorsqu'il existe un commencement de preuve par écrit.

Il résulte des pièces au dossier que suivant le protocole d'accord du DATE6.), les parties ont convenu ce qui suit :

« Entre la société SOCIETE1.) S.A. avec siège au ADRESSE2.), représentée par son administrateur et Monsieur PERSONNE2.), et Madame PERSONNE1.), née le DATE7.), demeurant à L-ADRESSE4.), il a été convenu ce qui suit.

EXPOSE

Madame PERSONNE1.) investit auprès de la société SOCIETE1.) s.a. la somme de 200.000 €(deux cent mille euros) pour la participation en co-financier d'un projet immobilier à ADRESSE3.), avec destination à laisser cet argent investi dans l'achat d'un appartement à une chambre à coucher d'une surface d'environ 40 m2.La valeur de vente de l'appartement est de 250.000 euros, compte tenu de la qualité des prestations dans le projet à construire, TVA 17 % comprise.

CONVENTION

Pour l'investissement des deux cent mille euros, Madame PERSONNE1.) reçoit une indemnité d'une valeur de 50.000 euros sur 24 mois. Cette indemnité est à considérer comme intérêts sur argent investi en qualité de bailleur de fonds.

L'échéance pour la remise des clefs de l'appartement est fixée endéans 24 mois.Si à cette échéance l'appartement n'était pas livré, la société SOCIETE1.) s.a. s'engage à payer une indemnité supplémentaire de 1.000 €(mille euros) mensuels à Madame PERSONNE1.) pour compensation de perte de loyer.

L'appartement sera meublé par la société SOCIETE1.) s.a., et loué à 1.000 euros hors charges.

La somme de l'investissement est à virer sur le compte de la société SOCIETE1.) s.a. auprès de la SOCIETE2.) n° NUMERO2.).»¹

Suivant prédit document, il ne résulte pas explicitement que les parties soient arrivées à un accord en ce que la société SOCIETE1.) serait tenue au remboursement de cet « *investissement* ».

Il ne résulte partant pas du prétendu document que les parties ont conclu un contrat de prêt.

Aux termes de l'alinéa 2 de l'article 1347 du Code civil, un commencement de preuve par écrit est un acte qui émane de celui contre lequel la demande est formée ou de celui qu'il représente et qui rend vraisemblable le fait allégué.

Si ces conditions sont remplies, le commencement de preuve par écrit permet au plaideur d'écarter l'exigence de preuve littérale prévue par l'article 1341 du Code civil et de rapporter la preuve par tous moyens. Le commencement de preuve par écrit pourra ainsi être complété par des témoignages ou des présomptions graves, précises et concordantes, tel que prévu par l'article 1353 du Code civil. Le cumul d'un commencement de preuve par écrit et d'un témoignage ou d'un indice va ainsi constituer une preuve de l'acte à démontrer (Jurisclasseur Civil, Art. 1341 à 1348, Fasc. 50 : Contrat et Obligations, preuve testimoniale, commencement de preuve par écrit).

L'appréciation des éléments de preuve relève du pouvoir souverain des juges du fond.

La jurisprudence admet en outre que peut constituer un commencement de preuve par écrit au sens de l'article 1347 du Code civil, un document qui, sans être matériellement écrit ou signé par celui à qui on l'oppose, est cependant son œuvre intellectuelle. Des extraits bancaires, bien qu'émanant de la banque du prétendu créancier, ont ainsi pu être considérés comme des commencements de preuve par écrit en ce qu'ils ne font que documenter des actes dont le prétendu débiteur est l'auteur, à savoir des versements d'argent opérés sur le compte du prétendu créancier (C. Cass. 6 novembre 2014, n°69/2014, n°3386 du registre ; Cour d'appel, 6 décembre 2017, n°174/17, n°43623 du rôle).

¹ Pièce n°1 de Maître BAUER

En l'espèce, PERSONNE1.) fonde sa demande en remboursement du prêt sur le prédit acte intitulé « *Protocol d'accord* » du DATE6.). Elle verse également un avis de débit portant sur la somme de 200.000.- euros et portant la communication « *invest et achat apart. A esch/alzette-protocole d'accord du DATE6.)* ».

Le tribunal constate que PERSONNE1.) verse pareillement un certificat qui indique ce qui suit : « *Par la présente, la société SOCIETE1.) s.a. certifie que la Famille PERSONNE1.) a investi dans un appartement à une chambre à coucher dans une résidence en construction à ADRESSE3.)*.

La Famille PERSONNE1.) va recevoir la somme de 250.000 euros prochainement, à la revente, prévisiblement aux alentours du DATE8.). Certifié sincère et véritable à ADRESSE3.), le DATE9.)»².

Ce certificat a été établi et signé par la société SOCIETE1.) en date du DATE9.).

PERSONNE1.) verse aussi une convention signée entre parties qui énonce ce qui suit : « *Entre la société SOCIETE1.) S.A., avec siège au ADRESSE2.), représentée par son administrateur-délégué Monsieur PERSONNE2.), et Madame PERSONNE1.), née le DATE7.), demeurant à L-ADRESSE4.), il a été convenu ce qui suit*.

En référence au protocole d'accord du DATE6.) entre les parties sus-citées, l'investisseur PERSONNE1.) donne mission à Monsieur PERSONNE2.) (SOCIETE1.) s.a.) de vendre l'appartement en question.

Les parties conviennent dès lors qu'à la vente et paiement des 250.000 euros à l'investisseur, le protocole d'accord échoit de plein droit définitivement et est annulé sans autres frais quelconques. Aucune autre revendication entre parties sera encore en vigueur, et chacune sera libre envers l'autre de tout engagement en relation avec ledit protocole d'accord. Fait en double exemplaire à ADRESSE3.), le DATE10.). »³

Finalement, PERSONNE1.) verse un avis de crédit du DATE5.), qui fait état d'un versement de la société SOCIETE1.) à l'attention de PERSONNE1.), portant sur la somme de 180.000.- euros et dont la communication précise « **VOTRE INVESTISSEMENT** ».

Le tribunal retient que malgré le fait que tous ces documents ne précisent pas expressément que la société SOCIETE1.) était tenue au remboursement d'un prêt, il résulte à suffisance de l'ensemble de ces documents que l'intention des parties était que PERSONNE1.) verse la somme de 200.000.- euros à la société

² Pièce n°3 de Maître BAUER

³ Pièce n°4 de Maître BAUER

SOCIETE1.), qui elle s'engageait au remboursement de la somme de 250.000.- euros après la vente de l'appartement.

Le tribunal ignore si la vente de l'appartement a bien eu lieu, or il échet de constater que la société SOCIETE1.) a procédé à un paiement partiel de la somme totale redue de sorte que suite au paiement de la somme de 180.000.- euros par la société SOCIETE1.), le montant redû à PERSONNE1.), suivant l'accord des parties, s'élève à la somme de 70.000.- euros.

Partant, PERSONNE1.) rapporte l'existence d'un écrit entre parties, ainsi que l'obligation de remboursement dans le chef du destinataire des fonds, en l'espèce, la société SOCIETE1.).

La demande en remboursement formulée par PERSONNE1.) basée sur l'existence d'un prêt est d'ores et déjà à déclarer fondée en son principe pour la somme de 70.000.- euros.

PERSONNE1.) prétend encore que la société SOCIETE1.) lui serait redevable de la somme de 58.000.- euros à titre « *d'indemnité supplémentaire de 1.000.- euros par mois à compter du DATE4.).* »

Le tribunal relève qu'il résulte du document intitulé « *Protocol d'accord* » signé entre parties en date du DATE6.) que « *l'échéance pour la remise des clés de l'appartement est fixée endéans 24 mois.*

Si à cette échéance l'appartement n'était pas livrée, la société SOCIETE1.) s.a. s'engage à payer une indemnité supplémentaire de 1.000 € (mille euros) mensuel à Madame PERSONNE1.) pour compensation de perte de loyer.

L'appartement sera meublé par la société SOCIETE1.) s.a., et loué à 1.000 euros hors charges (...) ».⁴

Il résulte des éléments qui précèdent qu'à défaut de remise des clés à PERSONNE1.) endéans 24 mois, la société SOCIETE1.) s'est engagée au versement de la somme de 1.000.- euros pour compensation de la perte de loyer.

Or, il échet de constater que PERSONNE1.) ne rapporte pas, d'une part, la preuve que la remise des clés n'a pas eu lieu endéans le délai de 24 mois et, d'autre part, la preuve de la date de la remise des clés, justifiant le cas échéant sa demande en paiement de la somme de 58.000.- euros, de sorte qu'il y a lieu de rejeter la demande de PERSONNE1.) en paiement de la somme de 58.000.- euros.

⁴ Pièce n°1 de Maître BAUER

En conclusion, et au vu des considérations qui précèdent, il y a lieu de retenir que la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée et justifiée pour le montant de 70.000.- euros.

PERSONNE1.) demande également à voir assortir la condamnation d'intérêts légaux à partir de la mise en demeure du DATE2.), sinon à partir de la présente demande en justice jusqu'à solde.

En l'espèce, aucun courrier de mise en demeure n'est versé en cause.

Il est cependant de principe que l'assignation vaut mise en demeure au sens de l'article 1146 du Code civil (Cour d'appel, 29 avril 2015, numéros 40881 et 41098 du rôle).

Partant, il y a lieu d'assortir la somme de 70.000.- euros des intérêts légaux à partir de la présente demande en justice, soit le DATE1.), jusqu'à solde.

En conséquence, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 70.000.- euros, somme qui est à majorer des intérêts légaux à partir de la présente demande en justice, soit le DATE1.), jusqu'à solde.

4. Les demandes accessoires

i. L'indemnité de procédure

PERSONNE1.) demande à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.500.- euros.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Il permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur (T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Luxembourg, éditions Paul Bauler, 2012, p.551 et s, n°1116), étant précisé que l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile

relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

PERSONNE1.) étant contraint d'agir en justice, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer.

Compte tenu des éléments de la cause, il y a lieu de lui allouer à ce titre le montant de 1.000.- euros.

ii. L'exécution provisoire

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, PERSONNE1.) ayant établi qu'il y a promesse reconnue sur base du document intitulé « Protocol d'accord » signé entre partie en date du DATE6.), ainsi que sur base d'un certificat daté au DATE9.) et d'une convention du DATE10.), il y a lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire sans caution.

iii. Les frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) succombe à l'instance, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme,

la déclare fondée à concurrence de la somme de 70.000.- euros,

partant condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) le montant de 70.000.- euros avec les intérêts au taux légal à compter du DATE1.), date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit fondée à concurrence du montant de 1.000.- euros la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

ordonne l'exécution provisoire sans caution du présent jugement,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.