

Jugement civil n° 2025TALCH08/00135

Audience publique du mercredi, 2 juillet 2025.

Numéro du rôle : TAL-2021-09330

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Elodie DA COSTA, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

- 1) PERSONNE1.), employé, et son épouse
- 2) PERSONNE2.), employée, les deux demeurant à F-ADRESSE1.),

parties demandereses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 2 novembre 2021,

comparaissant par Maître Luc MAJERUS, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit TAPELLA,

comparaissant par la société SCHILTZ & SCHILTZ S.A., représentée par Maître Franz SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Faits constants

Le 22 octobre 2010, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après ensemble les « époux PERSONNE3.) ») ont accepté l'offre de crédit n° NUMERO2.), ainsi que ses annexes de la part de société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après la « SOCIETE2.) ») (pièce 1 de la farde de SCHILTZ & SCHILTZ) dont les termes principaux sont les suivants :

« **Montant** : € 375.000.- (*EUR trois cent soixante-quinze mille*)
Destination : *acquisition d'un complexe immobilier sis à ADRESSE3.)*

[...]

Utilisation du crédit :

[...]

Durée : *valable jusqu'au 30.06.2012*
Taux : *Taux fixé actuellement à 3,00 % par an*
Ce taux est révisable en fonction de l'évolution des taux des marchés.

[...]

Remboursement : *Les intérêts sont payables au moment de leur comptabilisation. A l'échéance, le solde débiteur éventuel du compte en question devient immédiatement exigible en capital, intérêts et commissions, décompte final réservé au 30.06.2012. »*

Ce crédit a été amendé le 7 août 2012 en ces termes, « *toutes les autres clauses et conditions de la convention de crédit n° NUMERO3.) [demeurant] inchangées et de pleine application* » (pièce 3 de la farde de SCHILTZ & SCHILTZ) :

« **Montant du crédit:** *EUR 375.000.-*
Destination : *initialement :*
acquisition d'un complexe immobilier sis à ADRESSE3.)
actuellement :
prorogation de la durée de cette avance de fonds

[...]

Utilisation du crédit :

[...]

Taux : *Taux fixé actuellement à 3,25 % par an
Ce taux est révisable en fonction de l'évolution des taux des marchés.*

[...]

Remboursement : *Les intérêts sont payables au moment de leur comptabilisation. A l'échéance, le solde débiteur éventuel du compte en question devient immédiatement exigible en capital, intérêts et commissions, décompte final réservé au 31.03.2013.*

[...]

Préavis de dénonciation : *La banque se réserve le droit de dénoncer le crédit moyennant préavis d'un mois. »*

Le 18 ou 28 (indéchiffrable) mars 2013, les époux PERSONNE3.) ont accepté l'offre de crédit n° NUMERO4.) ainsi que ses annexes de la part de la SOCIETE2.) (pièce 4 de la farde de SCHILTZ & SCHILTZ) dont les termes principaux sont les suivants :

« **Montant** : € 375.000.- (EUR trois cent soixante-quinze mille)
Destination : *initialement : acquisition d'un complexe immobilier sis à ADRESSE3.)
actuellement : prorogation de la durée de cette avance*

[...]

Utilisation du crédit :

[...]

Durée : *valable jusqu'au 30.09.2013*
Taux : *Taux fixé actuellement à 3,15 % par an
Ce taux est révisable en fonction de l'évolution des taux des marchés.*

[...]

Remboursement : *Les intérêts sont payables au moment de leur comptabilisation. A l'échéance, le solde débiteur éventuel du compte en question devient immédiatement exigible en capital, intérêts et commissions, décompte final réservé au 30.09.2013. »*

Le 22 décembre 2013, les époux PERSONNE3.) ont accepté l'offre de crédit n° NUMERO5.) ainsi que ses annexes de la part de la SOCIETE2.) (pièce 5 de la farde de SCHILTZ & SCHILTZ) dont les termes principaux sont les suivants :

« **Montant** : € 375.000.- (EUR trois cent soixante-quinze mille)
Destination : initialement : acquisition d'un complexe immobilier sis à ADRESSE3.)
actuellement : prorogation de la durée de cette avance

[...]

Utilisation du crédit :

[...]

Durée : valable jusqu'au 28.02.2014
Taux : Taux fixé actuellement à 3,15 % par an
Ce taux est révisable en fonction de l'évolution des taux des marchés.

[...]

Remboursement : Les intérêts sont payables au moment de leur comptabilisation. A l'échéance, le solde débiteur éventuel du compte en question devient immédiatement exigible en capital, intérêts et commissions, décompte final réservé au 28.02.2014. »

Le 30 mai 2014, les époux PERSONNE3.) ont accepté l'offre de crédit n° NUMERO6.) ainsi que ses annexes de la part de la SOCIETE2.) dont (pièce 7 de la farde de SCHILTZ & SCHILTZ) les termes principaux sont les suivants :

« **Montant** : € 375.000.- (EUR trois cent soixante-quinze mille)
Destination : initialement : acquisition d'un complexe immobilier sis à ADRESSE3.)
actuellement : prorogation de la durée de la présente avance et mise en place d'un programme de remboursement

[...]

Utilisation du crédit :

[...]

Durée : valable jusqu'au 01.11.2015
Taux : Taux fixé actuellement à 3,15 % par an

Ce taux est révisable en fonction de l'évolution des taux des marchés.

[...]

Remboursement : *Nombre de paiements* : 18
 Périodicité : mensuelle
 Montant : EUR 2.000.-
 Date premier paiement : 01.06.2014
 Date dernier paiement : 01.11.2015
 Comprenant capital, intérêts et commissions. Le solde alors restant dû à l'échéance est payable au plus tard le 01.11.2015, décompte final réservé. »

Le 6 août 2015, les époux PERSONNE3.) ont accepté l'offre de crédit n° NUMERO7.) du 4 juin 2015 ainsi que ses annexes de la part de la SOCIETE2.) (pièce 8 de la farde de SCHILTZ & SCHILTZ) dont les termes principaux sont les suivants :

« **Montant** : € 366.407,32.- (*EUR trois cent soixante-six mille quatre cent sept/32*)
Destination : *initialement : acquisition d'un complexe immobilier sis à ADRESSE3.)*
 actuellement : prorogation de la présente avance en compte

[...]

Utilisation du crédit :

[...]

Durée : *valable jusqu'au 31.12.2017*
Taux : *Taux fixé actuellement à 3,15 % par an*
 Ce taux est révisable durant la durée du Crédit à la hausse ou à la baisse en fonction de l'évolution des taux des marchés et pourra dès lors avoir le cas échéant un impact sur le montant des remboursements décrits ci-après, ce que l'Emprunteur accepte expressément.

[...]

Remboursement : *Nombre de paiements* : 30
 Périodicité : mensuelle
 Montant : EUR 2.000.-
 Date premier paiement : 31.07.2015
 Date dernier paiement : 31.12.2017
 comprenant capital, intérêts et commissions.

Le solde alors restant dû à l'échéance est payable au plus tard le 31.12.2017, décompte final réservé. »

La SOCIETE2.) a adressé plusieurs lettres de dépassement aux époux PERSONNE3.) les 22 février 2016 (pièce 10 de la farde de SCHITZ & SCHILTZ), 14 mars 2016 (pièce 11 de la farde de SCHILTZ & SCHILTZ), 4 avril 2016 (pièce 12 de la farde de SCHILTZ & SCHILTZ) et 5 juillet 2016 (pièce 13 de la farde de SCHILTZ & SCHILTZ).

Par courrier du 7 novembre 2016 (pièce 14 de la farde de SCHILTZ & SCHILTZ), la SOCIETE2.) a dénoncé la convention de crédit. Elle a encore accordé plusieurs délais aux époux PERSONNE3.) qui ont enfin remboursé le montant dû par paiements des 22 septembre 2020, 10 novembre 2020 et 19 novembre 2020 (pièce 9 de la farde de SCHITZ & SCHILTZ).

2. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 2 novembre 2021, les époux PERSONNE3.), comparaissant par Maître Luc MAJERUS, avocat, ont fait donner assignation à la SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

La société SCHILTZ & SCHILTZ S.A., représentée par Maître Franz SCHILTZ, avocat, s'est constituée pour SOCIETE2.) le 3 novembre 2021.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-09330 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 11 décembre 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 7 mai 2025 pour plaidoiries. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

3. Prétentions des parties

3.1. *Les époux PERSONNE3.)*

Les époux PERSONNE3.) demandent, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de condamner la SOCIETE2.) à leur payer à titre de dommages intérêts pour préjudices matériels les sommes de 1.274.855,04.- euros (manque à gagner correspondant aux loyers prétendument perdus), de 100.000.- euros à titre de dommage matériel et de 20.000.- euros à titre de dommage moral « *à partir de la présente demande en justice, jusqu'à solde* », sinon toute autre somme même supérieure à évaluer par le tribunal.

Ils demandent encore de condamner la SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance et à leur payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Ils demandent aussi de déclarer leur offre de preuve pertinente et concluante et de procéder à l'audition de PERSONNE4.) sur les faits suivants :

« Monsieur PERSONNE4.), responsable de la SOCIETE2.) S.A. au moment de la signature du crédit litigieux, a formellement assuré oralement Monsieur PERSONNE1.) et Madame PERSONNE2.) que la convention de crédit relais signée en date du 5 octobre 2010 avec la SOCIETE2.) S.A. serait suivie par un crédit pour leur permettre de financer les nombreux travaux à faire. Il était connu de Monsieur PERSONNE5.) que ce crédit travaux était un élément essentiel à la signature du contrat pour Monsieur PERSONNE1.) et Madame PERSONNE2.) et que sans cela ils n'auraient pas signé le crédit du 5 octobre 2010. »

En effet, il aurait été convenu oralement que le « crédit relais » serait suivi d'un crédit pour effectuer les travaux de rénovation du bien acquis à ADRESSE4.).

Après le départ de PERSONNE4.), le dossier avait été repris par PERSONNE6.) qui leur aurait annoncé un changement de politique interne de la SOCIETE2.) en ce sens que cette dernière ne finançait plus de projet immobilier relatif à une maison située hors du Luxembourg.

Les époux PERSONNE3.) concluent longuement sur la qualification contestée du contrat de crédit de « crédit-relais ». Il ne s'agirait pas d'un crédit classique, et il y aurait donc lieu de faire droit à leurs demandes parce que s'ils avaient su que ce crédit ne serait pas suivi d'un prêt pour le financement des travaux, ils ne se seraient pas embarqués dans le projet.

Ils fondent leur demande principalement sur la responsabilité contractuelle de la SOCIETE2.).

La SOCIETE2.) n'aurait pas respecté son obligation d'information, de mise en garde et de conseil en ce qu'elle n'aurait pas informé les époux PERSONNE3.), emprunteurs non avertis, des risques inhérents à l'opération financée. La SOCIETE2.) aurait dû avertir les époux PERSONNE3.) que le prêt pour les rénovations ne leur serait pas accordé. La SOCIETE2.) aurait laissé croire aux époux PERSONNE3.) qu'elle leur accorderait le prêt pour le financement des travaux prévus au lieu de résilier le « crédit-relais » dans les délais normaux pendant de longues années pour leur propre bénéfice.

Consciente de la prétendue faute de ses préposés, la SOCIETE2.) aurait accordé des délais supplémentaires et en aurait profité en augmentant les taux, alors que ces derniers auraient été en baisse.

Le dommage subi par les époux PERSONNE3.) consisterait en la perte financière découlant :

- de l'acquisition d'un bien qui n'aurait pas pu être rentabilisé,
- du paiement des intérêts relatifs au crédit-relais,
- de la perte d'un gain, en l'occurrence les loyers, sinon le prix de vente des appartements,
- des frais de dossier de banque,

- des honoraires de l'architecte,
- des frais relatifs à leur défense dans le cadre du litige.

Subsidiairement, les époux PERSONNE3.) se basent sur la responsabilité délictuelle.

Le banquier ne pourrait « *au risque d'entretenir une fausse idée de sécurité dans l'esprit des créanciers d'un débiteur, accorder à ce débiteur, un crédit outrepassant les facultés de celui-ci.* » (Cour d'appel, 6 octobre 1993, *Pas.* 29, p. 279).

En promettant oralement de suivre le projet des époux PERSONNE3.) et en se rétractant par la suite de ses engagements, la BIL aurait engagé sa responsabilité.

Les époux PERSONNE3.) auraient consenti deux hypothèques parce qu'ils se seraient attendus à ce que le « *crédit relais* » soit suivi par un autre prêt.

3.2. La SOCIETE2.)

La SOCIETE2.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la forme et quant au délai.

Elle sollicite que les époux PERSONNE3.) soient déboutés de toutes leurs demandes et prétentions.

Elle conteste toute faute, négligence ou autre fait générateur de responsabilité de sa part, et les prétendus préjudices des époux PERSONNE3.), de même que tout lien de causalité.

Elle demande de dire l'offre de preuve par l'audition de PERSONNE4.) irrecevable, sinon ni pertinente, ni concluante.

Elle demande de condamner les époux PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de SCHILTZ & SCHILTZ qui la demande affirmant en avoir fait l'avance, au paiement des frais et honoraires à hauteur de 20.230,63.- euros + pm, et subsidiairement à une indemnité de procédure de 20.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La SOCIETE2.) conteste la qualification de crédit-relais et aucun reproche ne saurait être formulé à l'encontre de la SOCIETE2.) sur cette base.

La SOCIETE2.) fait encore valoir qu'il ne résulterait d'aucun document versé par les époux PERSONNE3.) qu'il aurait été discuté d'un éventuel crédit visant à financer les travaux de rénovation, si ce n'est que depuis l'intervention de Maître MAJERUS.

Quant à la prétendue obligation d'information, de mise en garde ou de conseil, la SOCIETE2.) fait valoir qu'il résulterait de la jurisprudence que le banquier, tout en étant tenu d'une obligation d'information, ne devrait cependant pas s'ingérer ni s'immiscer

dans les affaires de son cocontractant, voir juger de l'opportunité de son client. L'arrêt du 6 octobre 1993 cité par les époux PERSONNE3.) serait hors contexte.

Au vu de la fiche de renseignement remplie par les époux PERSONNE3.), le prêt ne saurait être considéré comme dépassant leurs capacités financières. Le fait d'avoir consenti des délais aux époux PERSONNE3.) constituerait une faveur à leur égard et non une reconnaissance de responsabilité.

Les documents écrits versés par les parties ne feraient état ni d'un crédit-relais ni d'un crédit ultérieur. Les époux PERSONNE3.) ne sauraient donc être admis à prouver par témoin le contraire, voire un engagement de l'envergure de celui allégué.

De toute manière PERSONNE4.) n'aurait pas eu le pouvoir d'engager seul la banque. L'offre de preuve par témoin serait donc en tout cas à rejeter.

La SOCIETE2.) aurait appliqué le taux d'intérêt débiteur conformément à la convention des parties, et ce taux n'aurait jamais été contesté jusqu'à l'assignation.

4. Motifs de la décision

4.1. *Quant à la recevabilité*

Aucun moyen d'irrecevabilité n'ayant été soulevé et aucun moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le tribunal n'étant donné, la demande des époux PERSONNE3.), ayant été introduite dans les délai et forme de la loi, est à dire recevable en la forme.

4.2. *Quant à l'offre de preuve*

L'article 1341 du Code civil dispose :

« Il doit être passé acte devant notaires ou sous signatures privées de tous actes juridiques portant sur une somme ou valeur excédant celle qui est fixée par règlement grand-ducal, même pour dépôts volontaires, et il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis les actes, encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre. »

Par règlement grand-ducal du 22 décembre 1986 pris en exécution de l'article 1341 du Code civil, la somme ou la valeur visée à cet article avait été fixée à 100 000 francs et par l'article 79 du règlement grand-ducal du 1^{er} août 2001 relatif au basculement en euro le 1^{er} janvier 2002 et modifiant certaines dispositions réglementaires ce montant a été remplacé par celui de deux mille cinq cents euros.

L'appréciation de la valeur de l'acte juridique doit se faire au moment de son établissement. Il faut ici souligner que si la valeur de l'objet au moment de la conclusion de la convention n'en résulte pas, il appartiendra aux parties de l'évaluer sous le contrôle du juge. Si l'évaluation est impossible, un écrit est indispensable.

Les époux PERSONNE3.) demandent de procéder à l'audition de PERSONNE4.) sur les faits suivants :

« Monsieur PERSONNE4.), responsable de la SOCIETE2.) S.A. au moment de la signature du crédit litigieux, a formellement assuré oralement Monsieur PERSONNE1.) et Madame PERSONNE2.) que la convention de crédit relais signée en date du 5 octobre 2010 avec la SOCIETE2.) S.A. serait suivie par un crédit pour leur permettre de financer les nombreux travaux à faire. Il était connu de Monsieur PERSONNE5.) que ce crédit travaux était un élément essentiel à la signature du contrat pour Monsieur PERSONNE1.) et Madame PERSONNE2.) et que sans cela ils n'auraient pas signé le crédit du 5 octobre 2010. »

Selon les époux PERSONNE3.), il aurait été convenu oralement que le « crédit relais » serait suivi d'un crédit pour effectuer les travaux de rénovation du bien acquis à ADRESSE4.).

En l'espèce, les époux PERSONNE3.) ne souhaitent pas simplement prouver un fait juridique, mais bien un acte juridique, la promesse, voire l'accord des parties que le premier crédit de 375.000.- euros serait suivi d'un autre crédit.

En l'espèce, et dans la mesure où les époux PERSONNE3.) prétendent avoir eu besoin d'un crédit en vue de financer les travaux de rénovation envisagés en vue de l'installation de 14 appartements en vue de percevoir un total de 13.279,74.- euros de loyers par mois (voir pièce 15 de la farde de Maître MAJERUS), il y a lieu de retenir que la prétendue promesse portait sur un montant largement supérieur à 2.500.- euros. Dès lors en application de l'article 1341 du Code civil, une preuve écrite est indispensable.

De même, si les époux PERSONNE3.) versent les offres de crédit de la SOCIETE2.) qu'ils ont acceptées, il y a bien lieu de souligner que ces documents indiquent clairement que la finalité du crédit était la suivante : *« acquisition d'un complexe immobilier sis à ADRESSE3.) »*. Il peut être admis que dès lors que les époux PERSONNE3.) font état de la promesse d'un crédit en vue de financer les travaux de rénovation, ils tentent de prouver au-delà de ce qui a été convenu entre les parties et dont la preuve écrite est soumise au tribunal. Or, *« il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis les actes, encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre. »*

L'offre de preuve par l'audition d'un témoin doit donc être rejetée.

4.3. Quant au fond

4.3.1. Quant à la qualification du contrat conclu entre les parties

Les époux PERSONNE3.) concluent longuement sur la prétendue qualification de « *crédit-relais* » du contrat conclu avec la SOCIETE2.).

Le prêt relais est un crédit dont l'emprunteur doit rembourser le capital soit au terme du contrat, soit avant ce terme au moyen du prix de vente d'un bien immobilier. Il permet d'anticiper l'apport que doit constituer la vente d'un bien appartenant à l'acquéreur et assurer le relais entre l'achat d'un nouveau bien et la perception du prix de vente de l'ancien. Le prêt relais est souvent consenti à l'acquéreur d'un bien immobilier dans l'attente de la revente du bien qu'il occupait précédemment. Le risque que le bien ne se vende pas est alors reporté sur l'acquéreur et donc sa banque.

En l'espèce, il ne résulte nullement des éléments du dossier que les époux PERSONNE3.) avaient l'intention de vendre leur bien immobilier sis à F-ADRESSE1.), sur lequel une hypothèque a été constituée pour garantir le crédit accordé par la SOCIETE2.), afin d'en acquérir un nouveau et qu'ils avaient l'intention d'affecter le produit de la vente d'un premier bien au remboursement du prêt contracté en vue de l'acquisition du second. Le crédit contracté par les époux PERSONNE3.) n'est donc pas un crédit ou prêt relais.

Le tribunal tient encore à préciser que si les époux PERSONNE3.) concluent longuement sur cette qualification, ils n'en tirent pas de conséquences juridiques, en ce sens qu'ils ne font nullement valoir qu'un régime spécifique, dont ils souhaiteraient tirer avantage, s'appliquerait au prêt relais.

4.3.2. Quant à la prétendue responsabilité de la SOCIETE2.)

Les époux PERSONNE3.) fondent leur action en responsabilité contre la SOCIETE2.) principalement sur la responsabilité contractuelle et subsidiairement sur la responsabilité délictuelle. Quel que soit le fondement applicable, et en application des principes régissant la charge de la preuve, il leur incombe en conséquent de prouver une faute de la SOCIETE2.), un dommage et un lien de causalité entre les prétendus faute et dommage.

4.3.2.1. Quant à la prétendue faute de la SOCIETE2.)

Les époux PERSONNE3.) reprochent principalement à la SOCIETE2.) de ne pas avoir respecté son obligation d'information de mise en garde et de conseil, en ce qu'elle ne les aurait pas informé sur le fait que le crédit ne serait pas suivi d'un prêt en vue du financement des travaux de rénovation de l'immeuble acquis. Un représentant de la SOCIETE2.) aurait visité les lieux acquis et aurait dû conseiller les époux PERSONNE3.) en raison de l'ampleur du projet lui présenté. En effet, si les époux PERSONNE3.) avaient su que la SOCIETE2.) ne leur accorderait pas un tel prêt, ils ne se seraient pas lancés dans ce projet.

D'après les époux PERSONNE3.), le banquier ne pourrait « *au risque d'entretenir une fausse idée de sécurité dans l'esprit des créanciers d'un débiteur, accorder à ce débiteur,*

un crédit outrepassant les facultés de celui-ci » (Cour d'appel, 6 octobre 1993, *Pas*, 29, p. 279). Le tribunal note cependant que cet arrêt vise dans ses motifs une hypothèse particulière, la création d'une solvabilité artificielle trompant les autres créanciers du bénéficiaire du crédit : *« Il est de principe que le banquier ne peut, au risque d'entretenir une fausse idée de sécurité dans l'esprit de la caution, accorder au débiteur un crédit outrepassant les facultés de celui-ci et créer ainsi une "prospérité artificielle". »* Il s'agit d'une hypothèse dans laquelle une banque peut engager sa responsabilité à l'égard de tiers créanciers du même débiteur. Or, en l'espèce, c'est le débiteur lui-même qui souhaite agir en responsabilité contre sa banque. L'arrêt cité concerne donc bien une hypothèse différente.

La banque dispensatrice de crédit a une obligation de connaître son client. Elle est tenue, avant d'octroyer un crédit, d'une obligation de se renseigner sur les capacités financières du client, afin de pouvoir utilement l'alerter sur les risques du crédit sollicité et de pouvoir apprécier si le crédit a de bonnes chances d'être remboursé (Cour d'appel, 8 juin 2022, n° 108/22, n° CAL-02021-00538 du rôle).

Le dispensateur de crédit n'assume cependant qu'une obligation de moyens en ce qui concerne la récolte et la communication des informations auprès du candidat crédité. S'il doit vérifier dans une certaine mesure les informations que le crédit lui remet, il devra faire confiance en la sincérité des données, informations et pièces qui lui sont remises par celui-ci. Seul l'emprunteur est responsable des réticences dolosives concernant les informations données au moment de la conclusion du contrat (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 18 décembre 2011, rôle n°127479). Il ne faut en effet pas perdre de vue qu'en tant que bénéficiaire du crédit, il est censé connaître mieux que personne sa situation financière et la décrire de manière honnête et conforme à la réalité.

Ensuite, la banque dispensatrice de crédit est également tenue d'une obligation d'informer le client et de le mettre en garde si elle s'aperçoit que le client n'a pas les capacités financières pour conclure le prêt. Cette obligation de renseignement existe lorsque les parties sont d'une inégale compétence et chaque fois que le client se fie au banquier dans un domaine où il est normalement incompétent.

L'obligation de renseignement et de conseil est fonction de l'inexpérience du client. Lorsque le client est un professionnel ou lorsque l'on peut légitimement admettre qu'il est au courant des risques que comportent les opérations spéculatives, l'obligation de renseignement et de conseil du banquier a tendance à disparaître. (Cour d'appel, 8 juin 2022, n° 108/22, n° CAL-02021-00538 du rôle)

En cas de crédit immérité et injustifié, le premier fautif est presque toujours le bénéficiaire du crédit lui-même. Il connaît mieux que quiconque sa situation financière. De plus, en cas de crédit inopportun, il n'est pas normal d'en rendre responsable la banque, les résultats du crédit dépendant surtout de l'utilisation des fonds dont le crédit est en principe seul maître. (Cour d'appel, 8 juin 2022, n° 108/22, n° CAL-02021-00538 du rôle)

La banque est néanmoins tenue d'une obligation de mise en garde qui l'oblige à vérifier si le crédit consenti ne présente pas un risque excessif pour l'emprunteur. (Cour d'appel, 9 juillet 2015, n° 40.855 du rôle) En présence d'un tel risque, le banquier doit relever la qualité d'averti ou de non averti de l'emprunteur et, si la qualité de non averti est avérée, attirer l'attention de ce dernier sur ce même risque, c'est-à-dire l'alerter afin qu'il puisse accepter (ou refuser) l'offre de crédit en pleine connaissance. Le manquement à cette obligation est perçu comme une perte de chance pour l'emprunteur de ne pas contracter.

Pour qu'il y ait obligation de mise en garde, il faut d'abord qu'un risque puisse être relevé pour le cocontractant de la banque ; il s'agit le plus souvent d'un risque de non-remboursement en raison de la trop lourde charge du crédit comparée à la capacité financière de l'emprunteur. Le banquier n'est dès lors tenu à aucun devoir de mise en garde si aucun risque d'endettement excessif n'existe, sachant que le risque s'apprécie, non seulement à la vue des revenus de l'emprunteur, mais également de son patrimoine. (Cour d'appel, 8 juin 2022, n° 108/22, n° CAL-02021-00538 du rôle)

En l'espèce, les époux PERSONNE3.) ont signé l'ensemble des documents soumis par la SOCIETE2.). Ils ne peuvent dès lors pas soutenir ne pas avoir eu connaissance des modalités du prêt souscrit, étant précisé qu'en cas de doute, il leur aurait appartenu de ne pas signer le contrat.

En ce qui concerne l'obligation de la SOCIETE2.) de se renseigner sur la situation financière de la partie emprunteuse, le tribunal constate qu'il résulte des éléments de la cause, que les époux PERSONNE3.) ont signé lors de la conclusion de la première convention de crédit un document intitulé « FICHE DE RENSEIGNEMENT DE SOLVASOCIETE2.)ITE PERSONNE PHYSIQUE » portant la date du 28 octobre 2010, indiquant des revenus cumulés mensuels de 6.641,57.- euros, un patrimoine immobilier estimé à une valeur totale de 910.000.- euros et un compte épargne comprenant 28.600.- euros et de prêts immobiliers de 177.000.- euros (pièces 1 et 28 de la farde de SCHILTZ & SCHILTZ).

Ils ont encore signé plusieurs documents similaires (pièces 29 à 32 de la farde de SCHILTZ & SCHILTZ) dont le dernier est daté « ADRESSE5.), le 02.06.2015 » (pièces 32 de la farde de SCHILTZ & SCHILTZ). Dans ce dernier document, ils font état de revenus mensuels cumulés de 10.148.- euros (4432 + 5717) et d'un patrimoine immobilier évalué à 660.000.- euros, tout en faisant part de cautions données pour un montant total de 164.667.- euros au profit de la SOCIETE2.) (postérieurs à la conclusion du contrat de crédit initial de 2010) et d'un prêt immobilier de 92.000.- euros contracté auprès de la SOCIETE3.).

En l'espèce, en tenant compte des revenus ainsi que du patrimoine déclaré, il n'existait au moment de la signature de ce document, aucun risque d'endettement excessif sur lequel la SOCIETE2.) aurait dû mettre en garde les époux PERSONNE3.).

L'obligation d'information va de pair avec le devoir de non-immixtion du banquier. Le principe de non-immixtion a pour conséquence que la banque qui a remis des fonds au bénéficiaire d'un crédit n'a pas à surveiller leur utilisation alors même que les crédits sont affectés. Le preneur de crédit doit pleinement coopérer en informant loyalement la banque de sa situation. Le devoir de non-immixtion interdit à la banque, tenue de s'assurer de la viabilité du crédit, de se faire juge de son opportunité.

Le principe de non-ingérence permet ainsi d'écarter la responsabilité de la banque lorsqu'elle est recherchée par le crédit en raison d'opérations qu'il a accomplies et qui se sont révélées préjudiciables. La banque n'est en principe pas responsable envers l'emprunteur des conséquences dommageables que le crédit accordé cause à celui-ci. (Cour d'appel, 9 juillet 2015, n° 40.855 du rôle) N'ayant pas à s'immiscer dans les affaires de son client, le banquier n'a pas à apprécier l'opportunité des crédits qu'il consent et de ce fait, il ne peut être tenu comme étant responsable du mauvais usage du crédit. (Cour d'appel, 8 juin 2022, n° 108/22, n° CAL-02021-00538 du rôle) En effet, c'est le client qui est seul juge de l'opportunité tant du prêt, que des dépenses dont il sollicite le financement, et qui est maître de l'emploi des fonds. (Cour d'appel, 9 juillet 2015, n° 40.855 du rôle) Le crédit ne saurait donc s'en prendre à la banque si le profit de l'opération n'est pas celui qu'il escomptait. (Cour d'appel, 23 mars 1994, rôle n°14945)

Pour déterminer si le banquier a eu une attitude fautive, il faut se placer au moment où le contrat a été conclu et tenir compte de ce qui a été négocié avec le banquier.

Il en découle que, n'ayant pas à apprécier l'opportunité du crédit, même si un représentant de la SOCIETE2.) a prétendument visité les lieux acquis, il n'aurait pas appartenu à la SOCIETE2.) de conseiller les époux PERSONNE3.) en raison de l'ampleur du projet lui présenté.

Il résulte par ailleurs d'un courrier des époux PERSONNE3.) du 8 janvier 2014 (pièce 6 de la farde de SCHILTZ & SCHILTZ) que ces derniers avaient considéré que la rentabilisation du projet immobilier financé par la SOCIETE2.) relevait de leur propre responsabilité :

« Dès le départ, nous avons investi toute notre énergie avec des partenaires financiers et promoteurs pour valoriser, rentabiliser ou vendre notre immeuble. »

Ils font encore valoir que *« la SOCIETE2.) ne s'est soucée à aucun moment de la situation de leurs clients et les a laissé durant des années sans réponse quant à un crédit pour les travaux, alors même qu'elle avait deux hypothèques sur deux biens immobiliers évalués à un minimum de 400.000 respectivement 550.000.- Euros pour garantir un montant de moins de 400.000 accordé à titre de crédit relais »* (page 11 des conclusions récapitulatives de Maître MAJERUS du 19 septembre 2024).

Or, en l'absence de la preuve d'une demande de financement des travaux de rénovation nécessaires, voire de la preuve d'une promesse de financement de la part de la

SOCIETE2.), le client étant seul juge de l'opportunité tant du prêt, que des dépenses dont il sollicite le financement, il n'appartenait pas à la SOCIETE2.) d'informer les époux PERSONNE3.) qu'elle n'allait pas financer ces travaux.

En l'absence de tout indice permettant à la Banque de douter de la viabilité du projet à financer et de tout élément démontrant que le défendeur s'est vu accorder un prêt dépassant ses capacités financières de remboursement, aucune faute de nature à engager la responsabilité de la Banque n'est prouvée.

4.3.2.2. Quant au prétendu préjudice

Il est rappelé que manquement prétendu à l'obligation d'information, voire de mise en garde ou de conseil du banquier est perçu comme une perte de chance pour l'emprunteur de ne pas contracter.

Lorsque la perte d'une chance est établie, elle constitue un préjudice indemnisable propre et indépendant du préjudice qui, finalement, s'est réalisé. Le dommage indemnisable se limite à cette perte de chance, seule compensée, et non la totalité du bénéfice que la victime aurait retiré de la survenance de l'événement dont la réalisation est désormais empêchée. La réparation d'une perte de chance doit ainsi être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée (Cour d'appel, 26 juin 2024, n° 090/24, n° CAL-2020-00138 du rôle). En pratique, tout dépendra de la probabilité que la chance avait de se réaliser ; la réparation sera fixée en conséquence (Cour d'appel, 22 mai 2024, n° 065/24, n° CAL-2022-01148 du rôle).

En l'espèce, les époux PERSONNE3.) versent une estimation des loyers mensuels pouvant prétendument être perçus à partir de l'immeuble acquis, pour une location ou une colocation meublée étudiant, établie par SOCIETE4.) le 7 octobre 2013 (pièce 15 de la farde de Maître MAJERUS). Les époux PERSONNE3.) multiplient simplement les loyers qu'ils auraient pu percevoir par le nombre de mois depuis l'hypothétique finalisation des travaux, et ne tiennent nullement compte des aléas inhérents à la location de l'immeuble qui s'imposent dans le cadre de la détermination d'un préjudice correspondant à une perte de chance.

Ils invoquent encore avoir subi un préjudice matériel de 100.000.- euros, sans verser la moindre preuve à cet égard.

N'ayant pas rapporté la preuve de l'existence et de la hauteur du préjudice matériel allégué, leur demande en indemnisation de leur *préjudice matériel* est dès lors à rejeter.

Quant au prétendu dommage moral, il y a lieu de conclure qu'en l'absence de faute de la part de la SOCIETE2.), cette dernière ne saurait être condamnée à réparer un préjudice moral allégué dont la preuve n'est pas rapportée.

4.3.3. Quant à la demande reconventionnelle de la SOCIETE2.)

La SOCIETE2.) demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout des époux PERSONNE3.) à lui payer un montant de 20.230,63.- euros au titre de frais et honoraires d'avocat.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54 ; CA, 9ème chambre, 20 novembre 2014, n° 39.462 du rôle).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

La SOCIETE2.) doit toutefois établir les conditions légales pour se la voir allouer, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal.

Il y a lieu de rappeler que l'exercice de l'action en justice est un droit fondamental tout comme le droit corollaire pour une partie de se défendre dans le cadre d'une telle action, de sorte que le fait de succomber à la demande adverse ne constitue pas automatiquement un comportement fautif pour la partie défenderesse.

De même, l'exercice de l'action en justice n'est susceptible de donner lieu à réparation, sur le fondement des articles 1382 ou 1383 du Code civil, que lorsqu'il dégenère en abus, lequel suppose, dans le chef de son auteur, une intention malveillante, une erreur grossière équipollente au dol ou une légèreté blâmable.

En l'espèce, la SOCIETE2.) reproche aux époux PERSONNE3.) qu'ils n'auraient prétendu que dans un courrier de Maître MAJERUS du 16 octobre 2017, soit plus de sept ans après l'octroi du crédit initial, que ce crédit aurait eu la nature d'un crédit-relais et que les parties auraient discuté de l'octroi d'un crédit pour financer les travaux. Si tel avait été le cas, se poserait nécessairement la question pourquoi les époux PERSONNE3.) n'avaient pas demandé l'octroi d'un tel crédit dès le début ou pour le moins mentionné lors de leurs échanges avec la SOCIETE2.), l'octroi d'un tel crédit.

Il y aurait donc bien une faute de la part des époux PERSONNE3.) ayant introduit une action manifestement non fondée.

En l'espèce, le tribunal a constaté que les époux PERSONNE3.) n'apportent pas la moindre preuve permettant d'étayer leur affirmation selon laquelle la SOCIETE2.) leur aurait promis un crédit en vue du financement des travaux de rénovation de l'immeuble acquis à l'aide du prêt obtenu par la SOCIETE2.). Or, cette affirmation non étayée par le moindre élément de preuve est à la base de leur action à l'égard de la SOCIETE2.). Les époux PERSONNE3.) agissant en justice sur la base d'une affirmation qu'il ne leur est pas possible d'étayer, et ce pour demander des dommages intérêts à hauteur d'un montant total de 1.394.855,04.- euros ont manifestement agi en justice avec une légèreté

blâmable constitutive d'une faute ayant ainsi forcé la SOCIETE2.) à se défendre en justice.

La SOCIETE2.) verse des mémoires d'honoraires ainsi que les preuves de paiement pour un montant total de 20.230,63.- euros (11.332,54 + 5.673,64 + 3.224,45) (pièces 24, 25, 33, 34, 35 et 36 de la farde de SCHILTZ & SCHILTZ).

Les époux PERSONNE3.) demandent de réduire ce montant à de plus justes proportions.

Il y a cependant lieu de retenir que le principe étant celui de la réparation intégrale et qu'il n'est pas contestable que le montant réclamé a été déboursé par la SOCIETE2.) en raison d'une action en justice introduite par les époux PERSONNE3.) avec une légèreté blâmable, le tribunal retient qu'il n'y a pas lieu de réduire le montant réclamé par la SOCIETE2.).

Il y a donc lieu de condamner les époux PERSONNE3.) *in solidum* à payer à la SOCIETE2.) le montant de 20.230,63.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat.

4.4. Quant aux demandes accessoires

4.4.1. Quant à l'indemnité de procédure

Les époux PERSONNE3.) demandent la condamnation de la SOCIETE2.) à leur payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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).

Au vu de l'issue du litige, les époux PERSONNE3.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

4.4.2. Quant à 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.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages

ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour 8 octobre 1974, Pas., 23, p.5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée. L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus au vu des circonstances de la cause.

4.4.3. Quant aux frais et dépens de l'instance

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée* » et d'après l'article 242 du Nouveau Code de procédure civile, « *les avoués pourront demander la distraction des dépens à leur profit, en affirmant, lors de la prononciation du jugement, qu'ils ont fait la plus grande partie des avances* ».

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les époux PERSONNE3.) à payer les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société SCHILTZ & SCHILTZ S.A., représentée par Maître Franz SCHILTZ, avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

dit les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) recevables en la forme ;

les dit non fondées ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 20.230,63.- euros au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocat de sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

déboute pour le surplus ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société SCHILTZ & SCHILTZ S.A., représentée par Maître Franz SCHILTZ, avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.