

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2023TALCH10/00115

Audience publique du vendredi, seize juin deux mille vingt-trois

Numéro TAL-2022-08774 du rôle

Composition :

Robert WORRE, vice-président,
Livia HOFFMANN, premier juge,
Catherine TISSIER, juge,
Elma KONICANIN, greffier.

Entre

l'établissement public FONDS DU LOGEMENT, établissement public, constitué en personne juridique par la loi du 25 février 1979 telle que modifiée par la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », établi et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrit auprès du registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro J2, représenté par son Président actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette, du 4 novembre 2022,

comparaissant par **Maître François COLLOT**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE1.), demeurant à, ADRESSE2.), L-ADRESSE3.),

partie demanderesse aux termes du prédit exploit REYTER du 4 novembre 2022,

comparaissant par **Maître Pascal PEUVREL**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 10 mai 2023.

Aucune des parties n'a demandé à plaider l'affaire conformément à l'article 222-3 alinéa 2 du Nouveau Code procédure civile.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 2 juin 2023.

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER du 4 novembre 2022, l'établissement public FONDS DU LOGEMENT a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- entendre condamner la partie défenderesse au paiement du montant de 96.357.- euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde,
- entendre condamner la partie défenderesse au paiement du montant de 5.000.- euros au titre des frais d'avocat,
- entendre condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 3.500.- euros,
- entendre condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société d'avocats KLEYR GRASSO, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
- ordonner l'exécution provisoire sans caution du jugement.

Prétentions des parties

A l'appui de sa demande, le FONDS DU LOGEMENT expose que suivant acte notarié dénommé « DROIT D'EMPHYTEOSE ET VENTE DU 7 FEVRIER 2013 », la partie requérante aurait « vendu » au défendeur un appartement avec cave sis à ADRESSE4.) ; le prix de vente aurait été de 347.397.- euros dont 25.000.- euros aurait été subventionné par l'Etat luxembourgeois.

L'acte notarié aurait expressément prévu l'obligation pour PERSONNE2.) d'occuper personnellement l'appartement comme logement principal pendant une période minimale de 10 années et qu'en cas de défaillance de cette obligation, le défendeur serait passible d'une pénalité conventionnelle de 10.000.- euros, indice 100 du coût de la vie.

Il se serait avéré que même si le défendeur serait resté domicilié à cette adresse, il aurait pris pour habitude de mettre en location de manière habituelle l'appartement via le site SOCIETE1.) au prix moyen de 110.- euros par nuit.

Il s'ensuivrait que le défendeur serait redevable de la pénalité conventionnelle d'un montant évalué au montant de 96.357.- euros.

PERSONNE2.) conclut au rejet de la demande.

Il fait valoir que les parties auraient signé en date du 8 mai 2011 un compromis de vente, ledit acte ayant prévu que l'acte authentique devait être conclu endéans un délai de deux mois ; l'acte authentique n'aurait cependant pas été signé endéans ce délai sans que ce retard ne soit imputable au défendeur.

En date du 15 novembre 2021, les parties auraient signé un contrat de location-vente, de sorte que le défendeur aurait occupé personnellement le logement à partir de cette date.

Si le défendeur reconnaît s'être adonné à l'activité SOCIETE1.), ceci aurait eu lieu après qu'il aurait occupé le logement depuis plus de 10 ans.

Si le tribunal ne devait pas retenir une occupation de plus de 10 années au jour de la sous-location via le site SOCIETE1.), PERSONNE2.) sollicite une réduction de la clause pénale sur base de l'article 1152 du Code civil.

Le défendeur sollicite encore le montant de 5.000.- euros au titre de ses frais d'avocat, ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500.- euros et à voir condamner la partie requérante aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société SOCIETE2.) S.à.r.l. qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par conclusions en réplique, le FONDS DU LOGEMENT a contesté la demande du défendeur en paiement des frais d'avocat et en allocation d'une indemnité de procédure.

Il a encore augmenté sa demande d'un montant de 25.597.- euros, avec les intérêts légaux en cause, à titre de remboursement de la subvention de l'Etat

Appréciation de la demande

1) La recevabilité de la demande

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi et non autrement critiquée à cet égard, est à déclarer recevable ; il en est de même de l'augmentation de la demande du chef de remboursement de la subvention, non autrement critiquée en sa régularité.

2) Le fondement de la demande

Il résulte des éléments de la cause que les parties ont signé en date du 8 mars 2011 un compromis de vente par lequel le FONDS DU LOGEMENT s'est engagé à vendre à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE5.), pour le montant de 321.800.- euros (TVA à 15% incluse) ; il y est encore précisé que le terrain sur lequel le logement est construit sera donné sous droit d'emphytéose aux copropriétaires de l'immeuble en question, la quote-part du prix du bail à supporter par l'acquéreur étant de 27.- euros par an, indice 100 au coût de la vie.

Les parties ont encore signé un acte notarié dénommé « DROIT D'EMPHYTEOSE ET VENTE » en date du 7 février 2013 reprenant devant notaire les termes de la vente ci-dessus décrite.

Il est également constant en cause qu'en date du 15 novembre 2011, les parties ont signé un contrat de location-vente portant sur l'appartement à acquérir par PERSONNE2.) ; il y est stipulé que PERSONNE2.) aura la jouissance des lieux loués à partir du 15 novembre 2011 moyennant un forfait d'occupation de 770.- euros mensuellement ; il est encore prévu qu'en exécution du compromis de vente, la période de location prendra afin avec effet immédiat dès la signature de l'acte notarié par les deux parties.

La partie requérante fait grief à PERSONNE2.) de ne pas avoir respecté l'obligation d'occuper personnellement le logement pendant un délai de 10 ans, tel qu'il s'y serait contractuellement engagé.

Quant au point de départ du délai de 10 ans, la partie requérante fait valoir que celui-ci devait courir à partir de la date de l'acte notarié.

Le défendeur conteste le non-respect du délai de 10 ans et s'oppose à ce que le délai puisse courir à partir de l'acte authentique ; il soutient que les parties auraient tout d'abord été liées par le compromis de vente du 8 mars 2011 qui vaudrait vente ; pour le surplus, le délai de 10 ans aurait commencé à courir à partir du 15 novembre 2011, date d'un contrat de location-vente conclu entre parties qui aurait également marqué la date d'entrée en jouissance des lieux.

Il est constant en cause que l'acte notarié du 7 février 2013 dispose sous le verbo « *conditions particulières* » en son article 2 que « *La vente qui précède a encore lieu sous les conditions particulières suivantes :*

a) *Les lots immobiliers formant l'objet de la vente qui précède ne pourront être affectés à d'autres fins que l'habitation.*

Le preneur/acquéreur s'engage tant pour lui-même que pour ses ayants-cause à ne les détourner en aucun cas de leur destination primitive, en les affectant notamment et par exemple à des fins industrielles, artisanales ou commerciales.

b) *Le preneur/acquéreur est tenu d'habiter lui-même, pendant une durée de dix (10) ans au moins à compter d'aujourd'hui, les lots immobiliers faisant l'objet de la vente qui précède.*

*Pendant cette période de 10 ans et sous peine d'encourir la peine conventionnelle stipulée plus loin dans le présent acte, le preneur/acquéreur s'interdit formellement d'aliéner sous quelque forme que ce soit, respectivement de donner en location, les objets du présent contrat, sans le consentement préalable et par écrit du **FONDS** ».*

Les termes de l'acte notarié ne souffrent à priori d'aucune ambiguïté quant au fait que le délai de 10 ans était censé courir à partir de la date dudit acte, soit le 7 février 2013.

Concernant le moyen du défendeur selon lequel les parties auraient été liées par le compromis de vente du 8 mars 2011 en vertu de la maxime selon laquelle compromis de vente vaut vente, il est vrai qu'aux termes de l'article 1589 du Code civil, la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et le prix.

S'il existait partant bien un engagement des parties quant à la vente immobilière dès la signature du compromis de vente, les effets de la vente tels que la translation de propriété et le paiement du prix avaient toutefois été réservés jusqu'à la signature de l'acte

authentique ; en témoigne ainsi l'article 9 qui dispose que « *le transfert de propriété du logement n'interviendra que lors de la signature de l'acte authentique de vente par-devant un notaire au choix du fonds. L'entrée en jouissance aura lieu après paiement intégral du prix de vente* ».

Le défendeur n'entend d'ailleurs pas faire courir le délai de 10 ans à partir de la date du compromis de vente mais à partir du 15 novembre 2011, date de la signature du contrat de location-vente, suite auquel le défendeur a pu emménager dans les lieux ; PERSONNE2.) invoque en outre l'article 8 du règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement qui dispose que : « *le logement pour lequel une aide à la construction respectivement une aide à l'acquisition est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, servir d'habitation principale et permanente au bénéficiaire pendant un délai d'au moins 10 ans après la date de l'acte authentique documentant l'acquisition de ce logement respectivement après la date du début de la première occupation en cas de nouvelle construction* » et fait valoir à ce titre qu'il aurait bénéficié d'une aide à la construction, de sorte que la date du 15 novembre 2011 pourrait valablement être prise en considération comme point de départ du délai de 10 ans.

Le FONDS DU LOGEMENT conteste que PERSONNE2.) ait reçu une prime de construction mais qu'il aurait s'agit d'une prime d'acquisition.

S'il peut valablement être retenu que PERSONNE2.) a emménagé dans les lieux à partir du 15 novembre 2011, toujours est-il que le contrat de location-vente ne saurait remettre en cause la teneur de l'acte authentique du 7 février 2013 et ses dispositions afférentes.

Concernant la nature de la prime dont a pu bénéficier le défendeur, l'acte notarié du 7 février 2013 n'apporte pas de précisions alors qu'il est uniquement fait référence à une « Participation de l'état » d'un montant de 25.597.- euros ; en tout état de cause, il ne résulte d'aucun élément dudit acte notarié que la vente en question concernerait une vente en état futur d'achèvement.

Il aurait à ce titre appartenu au défendeur d'établir, comme il l'affirme, qu'il a pu bénéficier, d'une prime de construction, ce qu'il reste toutefois en défaut de faire.

Il découle de ces considérations que le délai de 10 ans ne saurait avoir débuté à partir du 15 novembre 2011 mais bien à partir de la date du 7 février 2013 (date de l'acte authentique de vente).

Il convient ensuite d'analyser si PERSONNE2.) a contrevenu à son obligation d'occuper personnellement le logement pendant le délai de 10 ans comme allégué par le FONDS DU LOGEMENT ; la partie requérante soutient à ce titre que le défendeur aurait, de manière régulière, mis en location le logement sur la plateforme SOCIETE1.).

Il se prévaut ainsi d'un procès-verbal de constat établi par l'huissier de justice suppléant Luana COGONI du 6 octobre 2022 qui, à la demande du FONDS DU LOGEMENT a pu faire les constatations suivantes : l'huissier de justice s'est ainsi connecté sur le site internet SOCIETE1.) en date du 16 septembre 2022 et a inséré le numéro de référence censé se

référer au logement de PERSONNE2.) ; il est alors apparu une annonce relative à un « penthouse parfaitement situé » avec garage de 88 mètres carrés, situé à Luxembourg, renseignant sur une évaluation de 4,76 sur 5 étoiles, annonce publiée par le superhôte dénommé « PERSONNE3.) » ; l'huissier de justice a encore pu observer que de nombreuses dates étaient disponibles à la location pour les mois de septembre 2022 à mars 2023 ; l'huissier de justice a alors réservé la nuit du 3 au 4 octobre 2022 moyennant paiement du montant de 180,60.- euros, s'est rendu sur place – à savoir au ADRESSE6.) - en date du 3 octobre 2022 avec les instructions de l'hôte PERSONNE3.) pour avoir accès à l'immeuble et a ainsi pu récupérer les clés dans la boîte à lettres au nom de SOCIETE3.) S. ». Ledit procès-verbal comporte encore de nombreuses photos du logement en question.

Dans le prolongement de ce procès-verbal de constat, l'huissier de justice verse en cause de très nombreuses captures d'écran renseignant sur les commentaires des clients sur le logement en question. Ces commentaires datent non seulement de l'année 2022 mais également de toute l'année 2021 voire même de 2020, le plus ancien ayant été rédigé au mois de septembre 2020. A ce titre, le tribunal ne saurait suivre le moyen de PERSONNE2.) selon lequel les captures d'écran seraient illisibles et ne permettraient pas de déterminer les dates des commentaires des clients sur le logement.

Le FONDS DU LOGEMENT verse encore diverses photos (non autrement datées) montrant la présence de clés dans la boîte à lettres du défendeur.

Force est de constater que PERSONNE2.) n'a pas concrètement remis en cause les constatations de l'huissier de justice et n'a à ce titre pas contesté que les références du logement figurant sur le site SOCIETE1.) correspondent bien au logement acquis suivant acte notarié du 7 février 2013.

Il peut partant au regard de ces éléments être valablement retenu que le défendeur a mis en location de manière récurrente son logement et ce au moins depuis l'automne 2020 (donc également endéans le délai de 10 ans si l'on devrait retenir comme point de départ l'emménagement dans les lieux à partir du 15 novembre 2021).

PERSONNE2.) affirme en tout cas qu'il aurait continué à occuper le bien comme habitation principale et qu'il n'aurait jamais mis en location la totalité de l'appartement ; il s'appuie ainsi sur les observations de l'huissier de justice qui aurait retenu, suite à sa visite du logement, outre la présence d'une chambre, également, l'existence d'une pièce fermée à clé, pour en déduire que la pièce fermée clé aurait été la chambre qu'il aurait occupée.

Cette affirmation n'est non seulement pas autrement étayée mais apparaît peu crédible au regard du fait que par définition, les usagers de la plateforme SOCIETE1.) souhaitent pouvoir utiliser un logement sans la présence permanente du propriétaire ; le moyen est partant à rejeter.

PERSONNE2.) verse finalement en cause une attestation du témoin PERSONNE4.) qui affirme avoir lui avoir rendu visite le 28 avril 2021 et une attestation du témoin PERSONNE5.) qui relate avoir assisté à des soirées auprès de du défendeur en date des 18 mars 2022, 1er mai 2022, 13 juin 2022 et 7 août 2022.

Ces attestations ne sauraient toutefois remettre en cause l'existence des nombreuses sous-locations de l'appartement telles que décrites précédemment.

Le FONDS DU LOGEMENT verse encore en cause un extrait du Registre National des Personnes Physiques dont il ressort que le défendeur est domicilié depuis le 14 septembre 2022 à L-ADRESSE7.) ; l'exploit d'assignation lui a également signifié à cette adresse.

Il faut partant admettre que PERSONNE2.) n'occupe plus personnellement le logement sis ADRESSE8.) depuis au moins cette date, soit avant que le délai de 10 ans n'ait expiré.

Il découle de l'ensemble de ces considérations que le défendeur a contrevenu aux obligations lui incombant en vertu de l'article 2 de l'acte authentique du 7 février 2013.

Quant à l'indemnisation réclamée par le FONDS DU LOGEMENT, celle-ci se décompose du montant de 96.357.- euros à titre d'indemnité conventionnelle et de la restitution du montant de 25.597.- euros alloué au titre de la subvention allouée par l'Etat.

Concernant l'indemnité conventionnelle, l'acte authentique du 7 février 2013 dispose que :

« Le preneur/acquéreur, de même que ses héritiers et ayants - cause, sont passibles de de plein droit et sans qu'il faille pour cela une mise en demeure spéciale, d'une peine conventionnelle d'un montant de DIX MILLE (10.000.-) EUROS, indice 100 du coût de la vie, pour le cas où il(s) ne remplira(ient) pas exactement et ponctuellement ne fût-ce que l'une ou quelconque des conditions du présent acte, et ce, sous réserve de tous les autres droits du FONDS ».

PERSONNE2.) soutient que ladite clause pénale serait disproportionnée par rapport aux éléments de la cause et réclame une réduction en expliquant que le délai de 10 ans serait de toute façon venu à sa fin en date du 7 février 2023 et qu'il n'aurait dès lors « fauté » que quelques mois ; il soutient encore qu'il aurait été « dans l'obligation » de se procurer une « petite rentrée d'argent » suite aux conséquences de la pandémie de Covid 19 qui aurait réduit à néant l'activité de sa société événementielle ; il explique finalement que les taux variables de son prêt auraient augmenté d'une telle manière que ses mensualités auraient doublé.

L'article 1152 alinéa 2 du Code civil prévoit que le juge peut modérer la peine qui a été convenue entre les parties si elle est manifestement excessive. Il ressort de ce texte que le juge est doté d'un pouvoir d'équité pour lutter contre les clauses pénales abusives. Ce pouvoir est souverain. Comme critère d'appréciation, les juges comparent le préjudice réellement subi par la victime au montant de l'indemnité stipulée. S'il n'y a aucune mesure entre ces deux éléments, le montant de la clause pénale est généralement ramené.

Il est encore de principe que le maintien de la clause pénale est la règle et que sa réduction est l'exception, de sorte que le refus de réduire la clause pénale n'a pas besoin d'être motivé, tandis que la réduction de la clause doit être motivée par le juge.

Il appartient dès lors au juge dans un cas d'espèce d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. Pour ce faire les juges se basent sur des critères objectifs. Ils comparent le montant de la peine stipulée avec l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution. Ce n'est que s'il y a une trop grande disproportion entre la peine et le préjudice que la clause pénale pourra être réduite. Les juges examinent la situation respective des parties. Il serait en effet injuste que par son application le créancier tire un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale. Les juges apprécient enfin la bonne foi du débiteur. Il serait ainsi injuste de faire profiter le débiteur d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations (Cour 14 novembre 2007, Pas. 3/2008, tome 34, p. 57).

Il revient à la partie qui conclut à la réduction de la clause pénale de faire valoir devant le juge saisi des motifs établissant le caractère excessif de la clause.

Le tribunal constate, au vu des pièces versées, que PERSONNE2.) verse certes en tant que pièces les extraits bancaires témoignant du fait que les mensualités du prêt immobilier qu'il a contracté ont augmenté, mais il ne verse aucune pièce permettant d'apprécier ses revenus respectivement son patrimoine, de sorte que le tribunal est dans l'impossibilité d'apprécier sa situation financière dans sa globalité.

Indépendamment de cet élément, le tribunal considère par ailleurs que PERSONNE2.) ne saurait, au regard de la multiplicité des sous-locations via la plateforme SOCIETE1.), être considéré comme s'étant comporté de bonne foi à l'égard de son cocontractant. Il ne saurait ainsi raisonnablement être mis en doute que le défendeur s'est adonné de manière régulière à une activité mercantile en détournant de sa destination initiale un logement subventionné.

Eu égard à ce qui précède, le tribunal ne saurait faire bénéficier PERSONNE2.) d'une réduction de la clause pénale.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande en paiement du montant de 96.357.- euros à titre d'indemnité conventionnelle.

Quant au remboursement de la subvention allouée au défendeur, l'acte authentique du 7 février 2013 stipule sous le titre « *RESTITUTION DES PRIMES, BONIFICATIONS, SOCIETE4.)* » que :

« En cas de vente ou de mise en location de l'appartement faisant l'objet du présent contrat, l'acquéreur devra, sur première demande du Fonds, restituer à celui-ci les primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages qui lui auraient été alloués ou simplement bonifiés par le FONDS en raison de l'occupation de l'immeuble au titre d'habitation principale et permanente par l'acquéreur (...) ».

La participation de l'Etat d'un montant de 25.597.- euros résulte également des dispositions de l'acte authentique.

Au regard des éléments de la cause, il y a également lieu de faire droit à la demande en paiement du montant de 25.597.- euros à titre de remboursement de la subvention de l'Etat.

Il y a lieu de faire courir sur les montants alloués au FONDS DU LOGEMENT les intérêts légaux à partir de la demande en justice (le 4 novembre 2022) jusqu'à solde ; Il y a également lieu d'ordonner la majoration de trois points du taux de l'intérêt légal à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement, telle que prévue par l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard.

Quant aux demandes accessoires

Les parties réclament chacune le remboursement de leurs frais d'avocat.

La circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires à titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (CSJ 21 janvier 2014, Not. 21340/02/CD).

En l'espèce, le recours à un avocat s'est avéré nécessaire pour la partie demanderesse en vue de faire valoir ses droits légitimes face aux manquements contractuels de PERSONNE2.), ce dernier ayant succombé dans le cadre de la présente instance.

C'est partant par la faute du défendeur que la partie requérante a été contrainte d'exposer des frais d'avocat.

Il convient de relever que les prétentions indemnitaires relatives aux honoraires d'avocat qui sont formulées dans le cadre d'une instance donnée doivent obligatoirement se cantonner aux honoraires en relation avec cette instance.

En l'espèce, le FONDS DU LOGEMENT produit en tant que pièce un mémoire d'honoraires du 31 décembre 2022 d'un montant de 3.016,29.- euros comprenant un détail des prestations effectuées dans le cadre du présent litige, ainsi qu'une preuve de paiement.

La partie requérante ayant partant établi son préjudice, sa demande est partant à déclarer fondée pour le montant de 3.016,29.- euros.

La demande de PERSONNE6.) en paiement des frais d'avocat est, au regard du fait qu'il a succombé au présent litige, à dire non fondée.

Les parties réclament chacune l'allocation d'une indemnité de procédure.

Les parties n'ayant pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi, leurs demandes respectives sont à rejeter.

En ce qui concerne la demande de la partie requérante tendant à obtenir l'exécution provisoire du présent jugement, il convient de relever que lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'occurrence, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties.

En l'espèce, au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant, il n'est pas opportun de faire fruit de la faculté accordée au juge par l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, il échet de la condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société d'avocats KLEYR GRASSO qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande en la forme,

la dit fondée,

condamne PERSONNE2.) à payer à l'établissement public FONDS DU LOGEMENT, à titre d'indemnité conventionnelle, le montant de 96.357.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du 4 novembre 2022 jusqu'à solde,

condamne PERSONNE2.) à payer à l'établissement public FONDS DU LOGEMENT, à titre de remboursement de la subvention de l'Etat, le montant de 25.597.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du 4 novembre 2022 jusqu'à solde,

dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement,

dit la demande de l'établissement public FONDS DU LOGEMENT en paiement des frais d'avocat fondée à concurrence du montant de 3.016,29.- euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à l'établissement public FONDS DU LOGEMENT le montant de 3.016,29.- euros au titre des frais d'avocat,

dit la demande de PERSONNE2.) en paiement des frais d'avocat non fondée,

dit les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure non fondées,

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

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société d'avocats KLEYR GRASSO qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.