

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00007

Audience publique du vendredi, dix janvier deux mille vingt-cinq

Numéro TAL-2023-06576 du rôle

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-présidente,
Melissa MOROCUTTI, premier juge,
Catherine TISSIER, premier juge,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

la société anonyme **SOCIETE1.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, enregistrée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg, sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette, en date du 7 juillet 2023,

comparaissant par **Maître Luc OLINGER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1. **PERSONNE1.)**, architecte en retraite, demeurant à L-ADRESSE2.),

2. **PERSONNE2.)**, kinésithérapeute en retraite, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit REYTER,

comparaissant tous deux par **Maître Jean-Georges GREMLING**, avocat à la Cour, demeurant Luxembourg.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 8 novembre 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du même jour de l'audience des plaidoiries fixée au 13 décembre 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 des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 13 décembre 2024.

Par exploit d'huissier du 7 juillet 2023, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a fait donner assignation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

S'agissant d'une procédure soumise au formalisme de l'article 194 du Nouveau Code de procédure civile aux termes duquel « *Avant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. À défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.* », le Tribunal prendra uniquement en considération les conclusions de synthèses versées de part et d'autre par les parties. Toutes les demandes et tous les moyens ainsi que les faits, non-réitérés dans ces dernières conclusions versées en cause, sont censés irrémédiablement abandonnés et ne seront pas pris en considération.

Aux termes du dispositif de ses conclusions de synthèse du 21 octobre 2024, la société SOCIETE1.) a demandé à voir :

- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer un montant de 1.774.349,12.- euros.- euros, augmenté des intérêts débiteurs au taux conventionnel de 5%, sinon au taux légal à compter du 29 août 2024, sinon à partir de toute autre date à fixer par le Tribunal, jusqu'à solde,
- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer un montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir en application de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile,

- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Luc OLINGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait exposer que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient souhaité vendre leur maison située à ADRESSE3.) et qu'avec la plus-value qu'ils réaliseraient de cette vente, ils auraient voulu financer l'achat d'une maison en France. Ils auraient voulu préfinancer cette plus-value par la mise à disposition par la société SOCIETE1.) d'une somme de 1.630.000.- euros.

Un contrat de crédit aurait été conclu en ce sens le 22 juin 2021. La date limite de remboursement aurait été fixée au 31 mai 2022. Par un avenant signé en date du 29 novembre 2021, la somme mise à disposition aurait été augmentée de 30.000.- euros. La date limite du remboursement aurait été prorogée au 30 août 2022. Par un second avenant du 25 août 2022, la date limite du remboursement aurait, une nouvelle fois, été prorogée au 28 février 2023.

Ce délai n'aurait pas été respecté et le prêt n'aurait jamais été remboursé à ce jour.

Suivant attestation de solde du 27 juin 2023, le compte présenterait un solde débiteur de 1.701.073,04.- euros, les intérêts conventionnels au taux de 4,75% non compris à partir du 1^{er} avril 2023.

Au vu du non-respect des obligations contractuelles de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) aurait également été contrainte de dénoncer le 12 mai 2023 les facilités de paiement en compte SOCIETE2.) qui leur auraient été accordées. Suivant attestation de solde du 28 juin 2023, le compte présenterait un solde débiteur de 1.125,75.- euros, intérêts débiteurs au taux de 14,25% non compris à partir du 23 mai 2023.

Malgré mise en demeure du 12 mai 2023, les débiteurs refuseraient de rembourser les sommes dues.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'ils auraient conclu un prêt-relais en date du 5 juillet 2021 avec une date limite de remboursement au 31 mai 2022. A l'époque, ils auraient envisagé de vendre leur maison située à ADRESSE3.) à un acquéreur solvable qui y aurait installé une crèche. Or, la commune de ADRESSE4.) aurait refusé le changement d'affectation. Ce serait la raison pour laquelle, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient signé un mandat de vendre auprès d'une agence immobilière qu'en date du 9 janvier 2024.

Ils auraient ensuite procédé à plusieurs remboursements du prêt-relais pour un montant total de 17.359,79.- euros et la société SOCIETE1.) aurait pratiqué une cession sur la rente de PERSONNE1.), ce qui aurait conduit aux retenues pour un montant total de 10.483,25.- euros.

Ainsi, au total, un montant de 27.843,04.- euros aurait été débloqué pour rembourser le prêt-relais.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent le sursis à exécution des poursuites sur le fondement de l'article 1244 du Code civil. Ils soutiennent que le délai initial pour le remboursement aurait été beaucoup trop court, que les prix de l'immobilier au Luxembourg seraient élevés, de sorte qu'il serait difficile de trouver un acquéreur. Ils auraient, en outre, rencontré des difficultés, alors qu'ils auraient trouvé un acquéreur qui aurait voulu transformer la maison en crèche. Bien que l'idée eût d'abord plu au Bourgmestre de la commune, ce dernier se serait cependant ensuite rétracté à tort. Tous ces événements auraient été imprévisibles pour eux. Ils prouveraient leur bonne foi en ayant procédé au remboursement d'une partie du prêt, en ayant fait des démarches auprès de la commune pour le changement d'affectation et auprès de la société SOCIETE3.) pour vendre le bien au plus vite.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) déclarent partant qu'ils ne contestent pas la dette, sous réserve d'actualisation des montants, mais demandent à ce que les poursuites restent en suspens jusqu'à ce qu'ils aient vendu leur maison.

Ils déclarent encore contester la demande adverse en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société **SOCIETE1.)** fait répliquer qu'elle s'oppose à la demande adverse fondée sur l'article 1244 du Code civil. Les parties défenderesses auraient eu largement le temps d'exécuter leurs obligations contractuelles. La date limite de remboursement aurait été prorogée plusieurs fois et ils bénéficieraient encore du temps qui s'est écoulé depuis l'introduction de la procédure. Ils n'auraient mandaté une agence immobilière pour la vente de leur maison qu'en date du 9 janvier 2024 et ne verseraient même pas le mandat. Il semblerait qu'ils demanderaient un prix trop élevé pour leur maison.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne soumettraient, en outre, aucune projection approximative de l'évolution future de leur situation financière et n'indiqueraient même pas une durée précise au niveau du terme de grâce sollicité.

Ils ne feraient que solliciter une surséance à l'exécution, ce qui ne serait pas admissible, au vu du temps dont ils auraient déjà bénéficié.

Au vu du décompte actualisé du 20 septembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) redevraient à la société SOCIETE1.) un montant de 1.774.349,12.- euros, augmenté des intérêts débiteurs au taux de 5% à partir du 29 août 2024.

La créance n'étant pas contestée, le jugement serait à assortir de l'exécution provisoire.

2. Appréciation du Tribunal

Il est constant en cause qu'en date du 22 juin 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont conclu avec la société SOCIETE1.) un contrat de crédit immobilier portant sur un montant initial de 1.630.000.- euros au taux débiteur variable de 1,50%, remboursable au plus tard le 31 mai 2022.

Par avenant audit contrat, le montant du crédit a été augmenté pour être porté à 1.660.000.- euros et la date de remboursement a été reportée au 30 août 2022.

Par un second avenant, la date de remboursement a été reportée à nouveau au 28 février 2023.

Par une lettre de mise en demeure du 12 mai 2023, la société SOCIETE1.) a exigé le remboursement du solde débiteur du prêt, alors échu, endéans la huitaine, avec les intérêts échus et échoir jusqu'au jour du paiement.

Suivant attestation du 20 septembre 2024, le compte prêt litigieux NUMERO2.) présentait un solde débiteur d'un montant de 1.774.349,12.- euros, intérêts au taux de 5% et frais compris jusqu'au 28 août 2024.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'ils auraient effectué deux remboursements de 14.359,79.- euros et de 3.000.- euros sur le compte prêt et que suite à une cession sur la rente de PERSONNE1.), une partie de celle-ci aurait été mensuellement affectée au remboursement du prêt.

Suivant 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 [...]* ».

Au vu de ces principes directeurs qui régissent la charge des preuves, il incombe à la société SOCIETE1.) de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de ses prétentions.

En l'espèce, le montant de la créance de la société SOCIETE1.), au 28 août 2024, de 1.774.349,12.- euros, résulte de l'attestation précitée du 20 septembre 2024.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) déclarent qu'ils ne contestent pas la dette, sous réserve d'actualisation des montants. Ils font valoir que le prêt aurait été partiellement remboursé suite à deux versements ainsi qu'à une cession sur rente pratiquée par la société SOCIETE1.). Ils ne contestent toutefois pas le montant figurant dans l'attestation

du 20 septembre 2024 et ne soutiennent pas que la société SOCIETE1.) aurait omis de déduire, dans son décompte, lesdits remboursements.

Quant au taux d'intérêt de 5% appliqué, la société SOCIETE1.) n'indique pas sur quelle base elle applique ledit taux. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne contestent, toutefois, pas l'application du taux d'intérêt appliqué de 5%.

Le Tribunal relève, en outre, que l'article 6 des conditions générales régissant le crédit immobilier est libellé comme suit : « *En cas de résiliation du Crédit pour une des causes ci-avant énoncées et à défaut de paiement immédiat des sommes exigibles, le taux d'intérêt débiteur conventionnel appliqué est majoré, à titre de clause pénale, de 5% l'an.* ». Le taux de 5% peut partant s'expliquer sur cette base, bien qu'il ne corresponde pas exactement à l'application de la stipulation contractuelle, mais reste en tout état cause inférieur à celle-ci.

L'article 7 des conditions générales prévoient, quant à lui, qu'« *En cas de pluralité d'Emprunteurs, il est précisé que les Emprunteurs sont solidairement tenus envers la Banque des montants dus en vertu du Crédit.* »

La solidarité entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'est, au demeurant, pas non plus contestée par ces derniers.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) établit qu'elle détient une créance d'un montant de 1.774.349,12.- euros, augmenté des intérêts au taux de 5% à compter du 29 août 2024, à l'égard de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), tenus solidairement au remboursement.

Il y a, partant, lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 1.774.349,12.- euros, augmenté des intérêts au taux de 5% à compter du 29 août 2024, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent au Tribunal, sur le fondement de l'article 1244 du Code civil, de prononcer la suspension des poursuites en attendant qu'ils aient vendu leur maison.

En vertu de l'article 1244 alinéa 2 du Code civil, le juge peut, en prenant en considération la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état.

Lorsqu'il fait application de cette disposition, le juge doit avoir égard à la situation des parties et peut octroyer les délais de grâce au débiteur malheureux et de bonne foi (René Dekkers, Précis de droit civil belge, Tome II, n° 468). Le débiteur malheureux est celui qui éprouve des difficultés réelles et sérieuses à s'acquitter de ses engagements immédiatement sans que ces difficultés relèvent de la force majeure, ou qui subirait un préjudice sérieux à le faire pour des raisons plus ou moins indépendantes de sa volonté (Juris-Classeur civil, articles 1235 à 1248, fasc. 40, n° 88).

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du Code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

En l'espèce, il est vrai que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne versent aucune pièce permettant au Tribunal d'apprécier la gravité et la réalité de leur situation financière.

Or, s'agissant d'un prêt-relais destiné à être remboursé par le produit de la vente de leur maison à ADRESSE3.), un aperçu de la situation financière de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), par ailleurs, n'est pas nécessairement révélatrice pour statuer sur la présente demande.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font, avant tout valoir, qu'ils auraient joué de mal chance par le fait qu'ils auraient trouvé un acquéreur pour leur maison, mais que le projet de celui-ci d'installer une crèche dans la maison, aurait été refusé par l'SOCIETE4.). Ils versent un courrier de ladite administration du 17 novembre 2023. Ils justifient ainsi le fait de n'avoir mandaté une agence immobilière qu'en date du 9 janvier 2024.

Or, le Tribunal constate que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'indiquent aucun terme de grâce précis. Ils demandent la suspension des poursuites jusqu'à la vente de leur maison, sans préciser, ne serait-ce qu'approximativement, le temps nécessaire. Il s'y ajoute qu'ils ne versent aucune pièce relative au mandat qu'ils auraient confié à l'agence SOCIETE3.), ni sur les démarches que celle-ci aurait entreprises et ils ne fournissent aucune information sur l'intérêt suscité par le bien auprès de potentiels acquéreurs, sachant qu'au jour où le Tribunal statue, près d'une année s'est déjà écoulée. Ils ne fournissent pas davantage d'information sur le bien immobilier lui-même, ni sur son prix de mise en vente.

Le Tribunal n'est, dès lors, pas en mesure d'apprécier quelles sont les chances de vendre le bien, à plus ou moins brève échéance, ni quelles sont les chances que le produit de la vente suffise pour que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soient en mesure de s'acquitter de l'intégralité de leur dette envers la société SOCIETE1.).

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fondée sur l'article 1244 du Code civil est à rejeter.

S'agissant de la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr.,

2^{ème} civ., 10 octobre 2002, Bull. 2002, II, n° 219, p. 172, Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

A défaut de preuve de l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la demande de la société SOCIETE5.) en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par la partie demanderesse, il convient de rappeler qu'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.) et PERSONNE2.) reconnaissent redevoir la créance litigieuse, de sorte qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seront, partant, condamnés solidairement à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Luc OLINGER 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,

dit la demande recevable,

la dit fondée,

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de 1.774.349,12.- euros, augmenté des intérêts au taux de 5% à compter du 29 août 2024, jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sur base de l'article 1244 du Code civil non fondée,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

ordonne l'exécution provisoire sans caution du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Luc OLINGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.