

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00065

Audience publique du vendredi, vingt-huit mars deux mille vingt-cinq

Numéro TAL-2024-05528 du rôle

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-présidente,
Catherine TISSIER, premier juge,
Claudia SCHETTGEN, juge-délégué,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

1. **PERSONNE1.)**, sans état connu, née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

2. **PERSONNE2.)**, sans état connu, né le DATE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses sur opposition aux termes de l'exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER demeurant à Luxembourg, en date du 11 juin 2024,

comparaissant toutes deux par **Maître Marisa ROBERTO**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1. **la société coopérative SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions,

partie défenderesse sur opposition aux fins du prédit exploit GEIGER,

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

2. **Maître Laurent METZLER**, notaire, de résidence à ADRESSE3.),

partie défenderesse sur opposition aux fins du prédit exploit SOCIETE2.),

partie défailante,

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 25 février 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 28 février 2025 de l'audience des plaidoiries fixée au 14 mars 2025.

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 14 mars 2025.

Par exploit de l'huissier de justice Laura SOCIETE2.) du 11 juin 2024 dénommé « OPPOSITION A COMMANDEMENT AVEC ASSIGNATION DEVANT LE TRIBUNAL D'ARRONDISSEMENT DE ET A LUXEMBOURG », **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** (ci-après les consorts PERSONNE3.)) ont fait donner assignation à **la société coopérative SOCIETE1.) et à Maître Laurent METZLER** à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de ce siège.

En vertu de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, applicable aux affaires introduites à partir du 15 juillet 2021, les parties notifieront, avant la clôture de l'instruction, des conclusions de synthèse qui doivent reprendre toutes les prétentions et moyens présentés dans leurs conclusions antérieures, y compris l'assignation. À défaut, les parties sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

SOCIETE3.) DES CONSORTS PERSONNE4.) :

Aux termes de leurs dernières conclusions, **les consorts PERSONNE3.)** sollicitent :

- de voir dire le commandement du 23 avril 2024 nul et de nul effet,
- de voir mettre à néant le commandement établi à la requête de la société coopérative SOCIETE1.) et renvoyer cette dernière de ses prétentions,
- de voir ordonner la suspension de l'exécution,
- de voir interdire à tout huissier de justice et tout notaire de procéder à la saisie conservatoire des biens des parties requérantes,
- de voir dire que le délai prévu à l'article 879 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile n'a pas commencé à courir,
- de voir interdire à tout notaire de procéder à la vente en continuation dudit commandement,

- de voir déclarer le jugement à intervenir commun à Maître Laurent METZLER,
- de voir condamner la société coopérative SOCIETE1.) à payer à chacun des requérants la somme de 5.000,00 euros au titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil,
- de voir débouter la société coopérative SOCIETE1.) de l'intégralité des demandes dirigées à l'encontre des requérants pour être non fondées,
- de voir condamner la société coopérative SOCIETE1.) à payer à chacun des requérants la somme de 5.000,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- de voir condamner la société coopérative SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Les consorts PERSONNE3.) s'opposent formellement au commandement tendant à la saisie de leur immeuble et meubles et contestent redevoir la somme y indiquée de 923.931,56 euros, outre les intérêts débiteurs au taux conventionnel de 5,20% à partir du 1^{er} janvier 2024 et les frais de la procédure de saisie. Ce montant est réclamé par la société coopérative SOCIETE1.) au titre du solde débiteur du prêt hypothécaire contracté par les parties demanderesses en date du 24 février 2021. Les parties demanderesses exposent qu'elles n'auraient jamais été en défaut de paiement et qu'elles auraient toujours réglé les échéances du prêt.

Le prêt hypothécaire aurait été contracté pour le montant de 908.000,00 euros sous condition d'un remboursement mensuel de 3.256,54 euros, diminué ensuite à 2.240,99 euros. Ces conditions auraient cependant été modifiées par la suite.

Après que les consorts PERSONNE3.) auraient obtenu un moratoire de remboursement du prêt au cours du mois d'août 2021, la société coopérative SOCIETE1.) aurait marqué son accord au règlement du montant couvrant principalement les intérêts fixés à 1.023,96 euros par mois et ce jusqu'au 10 novembre 2021.

En raison de la perte d'emploi de PERSONNE2.), la société coopérative SOCIETE1.) aurait accordé un second moratoire aux parties demanderesses et ce au cours du mois de décembre 2021.

La société coopérative SOCIETE1.) aurait, suivant courrier du 19 janvier 2022, fixé comme condition le paiement mensuel de 1.028,72 euros par mois jusqu'au 11 juillet 2022.

Le 13 avril 2022, les parties demanderesses se seraient vu adresser un autre courrier de la société coopérative SOCIETE1.) aux termes duquel il est précisé que :

« Nous avons l'honneur de vous communiquer les conditions actuelles de votre prêt sous rubrique

- *Taux débiteur actuel : 1,350%;*
- *Taux variable;*
- *Remboursement mensuel de EUR 1.028,68€.*

Les versements couvrent uniquement les intérêts débiteurs, le montant restant dû (en ce compris le capital, les frais tenue et d'arrêté de comptes et les intérêts courus) étant remboursable au plus tard à l'échéance;

Le montant du dernier remboursement sera adapté de manière à solder le présent prêt;

- *Date du prochain remboursement le 19 avril 2022 et la date d'échéance le 15 mars 2049.*
- *Frais d'intervention : néant,*
- *Toutes les autres conditions et modalités appliquées au présent prêt restent les mêmes que celles actuellement en vigueur;*
- *Toute réclamation relative à la présente doit être adressée par écrit à votre gestionnaire endéans 30 jours. »*

Les parties demanderesses font valoir que par ce courrier la société coopérative SOCIETE1.) aurait posé de nouvelles conditions à leur prêt et qu'elles auraient suivi ces nouvelles conditions sans jamais laisser une seule échéance impayée. La banque essaierait de recouvrer une somme qui ne serait pas exigible.

En date du 28 juin 2022, la société coopérative SOCIETE1.) aurait réclamé aux consorts PERSONNE4.) un remboursement mensuel du prêt à hauteur de 3.348,45 euros à partir du 15 juillet 2022, ce qui serait en contradiction avec les nouvelles conditions du prêt qui ressortiraient du courrier du 13 avril 2022.

Les consorts PERSONNE3.) contestent la demande de la société coopérative SOCIETE1.) en leur condamnation à lui payer la somme de 1.111,50 euros à titre de dommages et intérêts alors que la société coopérative SOCIETE1.) omettrait d'indiquer la base légale. La société coopérative SOCIETE1.) ne démontrerait pas que les parties demanderesses auraient commis une faute dans l'exercice de leur action. Elle ne démontrerait pas que les consorts PERSONNE3.) auraient commis un abus de droit en s'opposant à la vente de leur maison étant donné qu'ils auraient à leur sens respecté le paiement des mensualités convenues. A titre subsidiaire, les parties demanderesses font valoir que la société coopérative SOCIETE1.) ne prouverait pas qu'elle aurait subi un dommage étant donné qu'elle n'apporterait aucun justificatif du paiement de la facture de leur avocat.

SOCIETE3.) DE LA SOCIETE4.) :

Aux termes de ses dernières conclusions, la société coopérative SOCIETE1.), sollicite :

- de voir dire l'opposition à commandement du 11 juin 2024 non fondée,
- de voir déclarer le jugement à intervenir commun à Maître Laurent METZLER,
- de voir condamner les consorts PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de 1.111,50 euros au titre de dommages et intérêts,

- de voir condamner les consorts PERSONNE3.) de lui payer chacun une indemnité de procédure de 2.500,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- de voir condamner les consorts PERSONNE3.) *in solidum* à tous les frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction au profit de l'avocat concluant qui affirme en avoir fait l'avance.

La société coopérative SOCIETE1.) soutient qu'en date du 4 février 2021, elle aurait accordé un prêt aux parties demanderessees pour la somme de 908.000,00 euros. Ce prêt aurait eu une durée de 336 mois avec comme date-limite d'utilisation le 31 mai 2021. Le remboursement aurait dû se faire à un taux variable de 1,350%, soit par un remboursement mensuel de 3.254,08 euros.

Les consorts PERSONNE4.) auraient suivant courriels des 4 et 17 août 2021 demandé à la partie défenderesse de suspendre le paiement des mensualités du prêt pour une durée de trois mois au motif que PERSONNE2.) serait au chômage. Cette demande aurait été acceptée le 27 août 2021 à condition qu'il s'agirait d'un moratoire en capital uniquement pour une durée de trois mois à compter du 10 août 2021 et ce sans prolongation du prêt après ce moratoire. Les consorts PERSONNE4.) en auraient été informés par courrier du 27 août 2021. Il aurait été précisé dans ce courrier que les mensualités à payer seraient de 1.023,96 euros ce qui correspondrait aux intérêts et que les mensualités à rembourser après la période du moratoire leur seraient communiquées ultérieurement et que les autres modalités et conditions du prêt resteraient inchangées. Les parties demanderessees auraient donc su qu'elles devraient reprendre les remboursements en capital et intérêts après l'échéance du moratoire.

Les parties demanderessees n'auraient pas payé la mensualité du mois d'août 2021 et ce sans l'accord de la société coopérative SOCIETE1.).

Au cours d'un entretien en date du 8 novembre 2021, les consorts PERSONNE3.) auraient demandé à la société coopérative SOCIETE1.) de leur octroyer un nouveau moratoire de paiement au motif qu'ils seraient en train de divorcer et qu'ils souhaiteraient mettre en vente leur maison. En date du 4 janvier 2022, les parties demanderessees auraient relancé la société coopérative SOCIETE1.) de leur demande et ils auraient proposé le 6 janvier 2022 de ne payer que « *des intérêts au lieu des mensualités à payer* ».

Le 6 janvier 2022, la société coopérative SOCIETE1.) aurait informé les parties demanderessees qu'elles pourraient éventuellement obtenir un deuxième moratoire pour une durée maximale de 5 mois sous condition que les intérêts échus soient remboursés mensuellement avec la précision que « *par après le remboursement du capital et des intérêts devra se faire sans difficultés et sans aucun retard* » et que « *les impayés déjà existants seront repris dans une nouvelle mensualité après le moratoire* ».

La demande de moratoire en capital pour une durée de 5 mois (du 10 février 2022 au 10 juillet 2022) aurait été acceptée et par courrier du 19 janvier 2022 la société coopérative

SOCIETE1.) aurait informé les parties demanderesses que le montant couvrant principalement les intérêts à payer aurait été fixé à 1.028,72 euros par mois et qu'à l'échéance du moratoire, la nouvelle mensualité à payer leur serait communiquée.

A partir du mois de février 2022, les consorts PERSONNE3.) n'auraient plus disposé des fonds nécessaires sur leur compte courant pour s'acquitter des intérêts. La société coopérative SOCIETE1.) leur aurait adressé un courrier en date du 2 mars 2022 afin qu'ils régularisent leur compte courant. Étant donné que le solde serait resté insuffisant pour régler les intérêts le 10 avril 2022, la société coopérative SOCIETE1.) leur aurait renvoyé un rappel le 12 avril 2022.

Par la suite, la société coopérative SOCIETE1.) aurait accepté la demande des consorts PERSONNE3.) tendant à faire reporter le jour du prélèvement mensuel au 15^e de chaque mois au lieu du 10^e de chaque mois.

A la date de prélèvement des intérêts du 15 avril 2022, le prélèvement n'aurait pas pu se faire étant donné que les fonds figurant sur le compte courant des parties demanderesses auraient été insuffisants.

Le 18 mai 2022, la société coopérative SOCIETE1.) aurait rappelé aux parties demanderesses que la somme de 1.028,68 euros devrait être disponible sur leur compte courant le 15 de chaque mois et que le moratoire prendrait fin le 15 juillet de sorte qu'elles devraient reprendre les paiements en capital et intérêts à partir du 15 juillet/août 2022.

Par courrier du 28 juin 2022, les consorts PERSONNE3.) auraient été informés par la société coopérative SOCIETE1.) que le moratoire accordé viendrait à échéance en date du 11 juillet 2022 et que le nouveau remboursement mensuel à payer serait de 3.348,45 euros à compter du 15 juillet 2022.

Par courrier du 6 juillet 2022, les consorts PERSONNE3.) se seraient opposés à payer ledit montant au motif que les conditions de leur prêt auraient été modifiées suivant courrier de la banque du 13 avril 2022.

Cette lettre du 13 avril 2022 constituerait un courrier qui aurait été établi automatiquement et qui attesterait du report de la date d'échéance du prêt du 10 mars 2049 au 15 mars 2049 suite à la modification de la date de prélèvement des mensualités du 10 de chaque mois au 15 de chaque mois, laquelle avait été demandée le 12 avril 2022 par les parties demanderesses.

La formulation reprise dans ledit courrier du 13 avril 2022, suivant laquelle « *le montant restant dû (en ce compris le capital, les frais de tenu et d'arrêté de compte et les intérêts courus) étant remboursable au plus tard à l'échéance* » ne signifierait pas que la société coopérative SOCIETE1.) aurait permis aux consorts PERSONNE3.) de ne rembourser que les intérêts pendant toute la durée du prêt, soit jusqu'en 2049. Il s'agirait d'une formule générique destinée à rappeler que la mensualité donnée ne couvrirait pas le capital mais que la banque ne renoncerait pas à le percevoir pour autant. La mention « *au plus tard* » dans la lettre du 13 avril 2022 signifierait que le remboursement devrait avoir lieu avant la date d'échéance du prêt et qu'au plus tard tous les montants relatifs au

prêt devraient être remboursés à l'échéance. A aucun moment, la société coopérative SOCIETE1.) aurait renoncé à percevoir le remboursement mensuel d'une partie du capital jusqu'à l'échéance du prêt en 2049.

Par courrier du 23 août 2022, les parties demanderesses auraient réitéré leur prise de position du 6 juillet 2022.

La société coopérative SOCIETE1.) fait valoir que l'argumentation des parties demanderesses serait dépourvue de sens étant donné que ces dernières n'auraient jamais demandé de changement de valeur de mensualité et que le courrier du 13 avril 2022 leur aurait été adressé le lendemain de la modification de la date de prélèvement. De plus, les parties demanderesses auraient joint à leur courrier du 23 août 2022 un courrier automatique de la banque du 16 juillet 2021 qui serait quasi identique au courrier leur adressé le 13 avril 2022. En effet, par courrier du 16 juillet 2021, les parties demanderesses auraient été informées que les dates de prélèvement seraient modifiées du 1^{er} de chaque mois au 10 de chaque mois et que l'échéance du prêt serait donc reportée du 1^{er} mars 2049 au 10 mars 2049. Le courrier du 16 juillet 2021 ne ferait pas apparaître un changement au niveau du montant des mensualités étant donné qu'à cette période les parties demanderesses ne se seraient pas trouvées en période de moratoire.

Le 2 septembre 2022, la société coopérative SOCIETE1.) aurait envoyé de nouveau un courrier aux conjoints PERSONNE3.) afin de leur donner des explications par rapport au remboursement des mensualités et la portée du courrier automatique du 13 avril 2022.

Au cours de toute la période du moratoire, les prélèvements des mensualités n'auraient jamais pu être faits aux échéances convenues.

Le 11 octobre 2022, les conjoints PERSONNE3.) auraient adressé un courrier à la fonction compliance de la banque et cette dernière leur aurait renvoyé une lettre en date du 25 octobre 2022 confirmant la position antérieurement prise par la société coopérative SOCIETE1.).

Par courrier posté le 15 novembre 2022, les parties demanderesses auraient réitéré leur position à l'attention d'un membre du comité de direction de la banque. Ce dernier aurait réitéré la position de la banque par courrier en réponse du 23 novembre 2022. La banque aurait dû renvoyer ledit courrier par courrier simple en date du 13 décembre 2022.

A défaut de paiement des mensualités et en l'absence de tout contact, la société coopérative SOCIETE1.) aurait, en date du 27 décembre 2022, dénoncé avec effet immédiat le contrat de prêt des conjoints PERSONNE3.).

La partie défenderesse aurait été informée le 28 décembre 2022 que les conjoints PERSONNE3.) avaient saisi la Commission de surveillance du secteur financier (« SOCIETE5. ») de leur litige.

Après que la SOCIETE5.) a reçu les prises de position de chaque partie, elle aurait rendu une décision le 21 décembre 2023. Il ressortirait de cette décision que la SOCIETE5.)

n'aurait retenu aucun comportement fautif dans le chef la société coopérative SOCIETE1.) et qu'elle allait donc mettre un terme à son intervention.

La société coopérative SOCIETE1.) aurait demandé une ultime fois aux parties demanderesses de régulariser leur situation et le 6 mars 2024 ces dernières auraient répondu qu'elles maintenaient leur position. Par conséquent, la société coopérative SOCIETE1.) aurait chargé le notaire Maître Laurent METZLER de la vente forcée aux enchères publiques de l'immeuble affecté en garantie de leur prêt.

La partie défenderesse demande des dommages et intérêts à hauteur de 1.111,50 euros au titre des frais d'avocat qu'elle aurait dû déboursier en raison de l'attitude fautive des parties demanderesses.

La société coopérative SOCIETE1.) demande le rejet de la demande en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire au motif qu'elle n'aurait commis aucune faute et conteste subsidiairement toute intention malveillante dans son chef.

Appréciation :

1. Quant à la recevabilité :

Présentée dans les forme et délai, l'opposition à commandement avec assignation à comparaître telle que faite par exploit d'huissier de justice du 11 juin 2024 est recevable.

2. Quant au bien-fondé de la demande en opposition à commandement :

L'article 689 du Nouveau Code de procédure civile et l'article 2213 du Code civil exigent, outre un titre exécutoire, l'existence d'une dette certaine et liquide.

En l'espèce, le commandement du 23 avril 2024 indique expressément le titre en vertu duquel le créancier agit contre son débiteur.

Les consorts PERSONNE3.) contestent l'existence d'une dette certaine et liquide. Ils contestent plus particulièrement redevoir la somme de 923.931,56 euros outre les intérêts débiteurs au taux conventionnel de 5,20% à partir du 1^{er} janvier 2024 et les frais de la procédure de saisie. Ils soutiennent qu'ils n'auraient jamais été en défaut de paiement et qu'ils auraient toujours réglé les échéances conventionnelles de leur prêt. Ils font valoir que par courrier du 13 avril 2022, la société coopérative SOCIETE1.) aurait fixé des nouvelles conditions au prêt, lesquelles permettraient aux parties demanderesses d'effectuer des paiements mensuels d'un montant de 1.028,68 euros pour la période

allant du 19 avril 2022 au 15 mars 2049. La société coopérative SOCIETE1.) conteste un tel accord.

Il y a partant lieu de vérifier si la société coopérative SOCIETE1.) a valablement dénoncé le contrat de prêt hypothécaire des consorts PERSONNE3.).

Il ressort de l'article 6 des actes authentiques d'ouverture de crédit susmentionnés que *« l'établissement créditeur peut à toute époque soit dénoncer le crédit, soit en suspendre l'utilisation en totalité ou en partie. La dénonciation doit se faire moyennant préavis d'un mois par lettre recommandée. Elle aura pour effet de faire cesser immédiatement l'utilisation du crédit et de rendre exigibles, après l'expiration dudit délai, toutes les sommes dues par la partie créditée à l'établissement créditeur. La suspension d'utilisation de crédit, qui doit se faire par lettre recommandée, aura pour effet de rendre indisponibles pendant la durée de la suspension et dès l'envoi de la lettre recommandée toutes sommes que la partie créditée n'aurait pas encore prélevées sur le crédit ouvert. Il est entendu que, sauf stipulation contraire, tout dépassement sur la limite du crédit est immédiatement exigible sans délai de préavis et même dans le cas où par convention spéciale un terme aurait été stipulé pour la durée du présent crédit. Les parties pourront par ailleurs convenir de changer le cadre et les modalités de l'ensemble de la présente ouverture de crédit comme par exemple de l'utiliser pour un crédit d'une forme différente que celle initialement prévue et/ou modifier la durée du crédit, c'est-à-dire lui assigner une durée déterminée, le proroger, le rendre de nouveau à durée indéterminée etc., étant entendu que toutes les obligations généralement quelconques de la partie créditée envers l'établissement créditeur pourront être imputées sur le présent crédit. »*

L'article 7 desdits actes authentiques prévoit la possibilité pour la banque de pouvoir faire cesser le crédit de plein droit et d'exiger le remboursement immédiat des sommes dont elle se trouvera créancière et ce sans autre sommation ni avertissement préalable. Cette possibilité existe dans les cas suivants :

«

- 1) à défaut par la partie créditée de remplir exactement chacune des obligations généralement quelconques à l'égard de l'établissement créditeur ;
- 2) en cas de poursuites par des tiers contre la partie créditée, de protêts à sa charge comme aussi d'une façon générale de tous les actes, faits ou événements qui seraient de nature à mettre en doute la solvabilité de la partie créditée, comme par exemple : demande en obtention de concordat, de gestion contrôlée, déconfiture, etc. ;
- 3) en cas de diminution, dont l'appréciation appartient à l'établissement créditeur seul, de la valeur des garanties généralement quelconques fournies à l'établissement créditeur, et notamment celles des immeubles hypothéqués ;
- 4) en cas d'établissement soit d'un privilège au profit des architectes, d'entrepreneurs et d'ouvriers chargés de faire aux immeubles hypothéqués des constructions ou des réparations, soit d'un privilège au profit d'une personne ayant assuré le financement de ces constructions ou de réparations ;

- 5) *en cas d'aliénation, de partage ou de division totale ou partielle des immeubles affectés à la sûreté du présent crédit, comme en cas d'établissement d'un droit d'antichrèse ou de conclusion d'un bail dépassant la durée de neuf ans,*
- 6) *dans tous les cas prévus par la loi et notamment par les articles 1188 et 2131 du Code civil,*
- 7) *au cas où les immeubles hypothéqués en faveur de l'établissement créateur, contre l'incendie par une Compagnie notoirement solvable autorisée à opérer dans le Grand-Duché de Luxembourg et acceptant de notifier au préalable à l'établissement créateur toute cause de résiliation ou si les primes n'étaient pas payées à leurs échéances, le tout sans préjudice des dispositions de l'article 11 du présent acte.*

».

Par courrier du 27 décembre 2022, la société coopérative SOCIETE1.) a dénoncé le contrat de prêt des consorts PERSONNE3.) au motif suivant : « *Malheureusement vous continuez à ignorer nos consignes et avertissements de sorte que les impayés sur votre contrat de prêt sous rubrique s'élèvent désormais déjà à **10.920,86 EUR**. En conséquence, nous nous voyons donc dans l'obligation de dénoncer votre contrat de prêt susmentionné avec effet immédiat (...)* ».

La société coopérative SOCIETE1.) a donc fait application de l'article 7 1) stipulé dans les actes authentiques précités pour mettre fin au contrat de prêt.

Afin de pouvoir déterminer si cette dénonciation est valable et que la partie défenderesse détient une créance certaine, liquide et exigible à l'égard des demandeurs, il y a lieu de déceler la portée de la lettre du 13 avril 2022 sur laquelle les parties sont en désaccord et d'établir le montant des mensualités du prêt hypothécaire.

Par le courrier litigieux du 13 avril 2022, la société coopérative SOCIETE1.) a écrit aux consorts PERSONNE3.) :

« *Cher Client,*

Nous avons l'honneur de vous communiquer les conditions actuelles de votre prêt sous rubrique :

Taux débiteur actuel : 1,350%

Type de taux : *Taux variable selon notre politique interne de fixation des taux d'intérêt qui prend en considération différents facteurs dont notamment les taux d'intérêts tels qu'appliqués sur les marchés interbancaires qui ne suivent pas nécessairement et/ou dans leur intégralité – le mouvement des taux décidés par la SOCIETE6.).*

Remboursements : EUR 1 028,68

Les versements couvrent uniquement les intérêts débiteurs, le montant restant dû (en ce compris le capital, les frais de tenue et d'arrêté de compte et les intérêts courus) étant remboursable au plus tard à l'échéance.

Le montant du dernier remboursement sera adapté de manière à solder le présent prêt.

Fréquence de remboursement : Mensuellement

Date du prochain remboursement : 19/04/2022

Date d'échéance : 15/03/2049

Frais d'intervention : Néant

(.....) ».

Il ressort des pièces soumises au Tribunal qu'initialement, le crédit avait été fixé aux conditions suivantes : la durée du crédit était de 336 mois avec une date limite d'utilisation fixée au 31 mai 2021, le taux variable était de 1,350 % pour un remboursement mensuel de 3.254,08 euros. Suivant courrier du 27 août 2021, la société coopérative SOCIETE1.) a accordé aux parties demanderesses un premier moratoire de remboursement sur leur prêt jusqu'au 10 novembre 2021 et durant ce moratoire elles ont dû rembourser leur prêt par des mensualités de 1.023,96 euros par mois. En date du 19 janvier 2022, la banque a de nouveau accordé aux parties demanderesses un moratoire de remboursement sur leur prêt et ce jusqu'au 11 juillet 2022. Durant ce moratoire, les consorts PERSONNE3.) ont été autorisés à rembourser leur prêt par des mensualités de 1.028,72 euros, couvrant principalement les intérêts à payer sur leur prêt. A cette occasion, la société coopérative SOCIETE1.) a informé les parties demanderesses qu'à la fin de la période de moratoire, elle leur communiquera la nouvelle mensualité à payer.

Par courrier du 28 juin 2022, les parties demanderesses ont été informées que le moratoire de remboursement sur leur prêt viendra à échéance le 11 juillet 2022 et que le nouveau remboursement mensuel à payer à partir du 15 juillet 2022 s'élèvera à 3.348,45 euros. Les consorts PERSONNE3.) s'y sont opposés par courrier du 6 juillet 2022 en faisant référence à la lettre que la Banque leur avait adressée le 13 avril 2022. La société coopérative SOCIETE1.) a pris position par courrier du 15 juillet 2022 et expliqué aux parties demanderesses que l'unique but du courrier du 13 avril 2022 était de consacrer la modification des remboursements automatiques au 15 de chaque mois ce qui aurait eu pour conséquence que l'échéance finale a été reportée du 1^{er} mars 2049 au 15 mars 2049 et que cette lettre n'était pas de nature à modifier l'accord formel trouvé entre parties aux termes des échanges de correspondance de début 2022.

Du fait du désaccord des parties sur la portée de la lettre du 13 avril 2022, les parties demanderesses ont introduit une réclamation contre la société coopérative SOCIETE1.) auprès de la Commission de Surveillance du Secteur Financier (SOCIETE5.)). Par courrier du 21 décembre 2023, la SOCIETE5.) a informé la partie défenderesse qu'elle a écrit aux réclamants :

« Dès lors (...) bien que nous considérons que la Banque aurait pu être plus explicite à votre égard, notamment dans son courrier du 13 avril 2022 concernant le message qu'elle voulait vous transmettre, à savoir que l'échéance du paiement de vos mensualités avait été fixée au quinzième du mois et que le montant mensuel à payer en intérêts était désormais de 1.028,68 EUR nous ne considérons pas que vous pouviez à bon droit supposer que la Banque demanderait uniquement une mensualité d'un montant de 1.028,68 € jusqu'à l'échéance de mars 2049. En ce sens nous ne pouvons pas vous donner raison contre la Banque. »

Le Tribunal partage les considérations de la SOCIETE5.). Il y a en effet lieu de constater qu'alors même que la société coopérative SOCIETE1.) a indiqué aux parties demanderesses par courrier du 13 avril 2022 que *« les versements couvrent uniquement les intérêts débiteurs, le montant restant dû (en ce compris le capital, les frais de tenue et d'arrêté de compte et les intérêts courus) étant remboursable au plus tard à l'échéance »*, elle n'avait pas l'intention de modifier les modalités de remboursement du prêt hypothécaire jusqu'à la date d'échéance du 15 mars 2049. Il n'est indiqué à aucun moment dans le courrier du 13 avril 2022 que ledit courrier porte modification des modalités temporelles de remboursement qu'avait fixés la banque suivant courrier du 19 janvier 2022 et c'est au plus tard à la réception du courrier explicatif de la société coopérative SOCIETE1.) du 15 juillet 2022 que les parties demanderesses auraient dû comprendre la portée exacte du courrier du 13 avril 2022.

Il y a partant lieu de retenir qu'à part le report de la date d'échéance du prêt du 10 au 15 mars 2049, la société coopérative SOCIETE1.) n'a pas changé les modalités de remboursement du prêt retenues le 19 janvier 2022 par courrier du 13 avril 2022. Les consorts PERSONNE3.) étaient partant tenus de payer des mensualités à hauteur de 1.028,68 euros jusqu'au 11 juillet 2022 et de payer des mensualités à hauteur de 3.348,45 euros à partir du 15 juillet 2022, sans préjudice quant à toute évolution ultérieure des mensualités.

Étant donné que les consorts PERSONNE3.) soutiennent qu'ils se seraient toujours acquittés de leurs mensualités, tout en estimant que ces mensualités étaient dues à chaque fois pour un montant de 1.028,68 euros alors que la mensualité redue était bien supérieure à ce montant à partir du 15 juillet 2022, il y a lieu de constater que les consorts PERSONNE3.) ne se sont pas acquittés de leur obligation de remboursement. La société coopérative SOCIETE1.) a donc valablement dénoncé le contrat de prêt suivant courrier du 27 décembre 2022 et détient une créance certaine, exigible et liquide à l'encontre des parties demanderesses.

3. Quant aux demandes accessoires :

3.1. Quant à la demande en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire des consorts PERSONNE3.) :

Aux termes de l'article 6-1 du Code civil, tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi et engage la responsabilité de son auteur.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable (Cour d'appel, 20 mars 1991, Pas. 28, p. 150).

Au vu de l'issue du litige et du fait que la présente action en justice a été introduite par les consorts PERSONNE3.) et non pas par la société coopérative SOCIETE1.), il n'est en l'espèce pas établi que la société coopérative SOCIETE1.) ait agi abusivement en justice contre les demandeurs.

La demande reconventionnelle de la partie défenderesse n'est dès lors pas fondée sur base de l'article 6-1 du Code civil.

3.2. Quant à la demande en dommages et intérêts pour les frais d'avocat de la société coopérative SOCIETE1.) :

Il y a lieu de rappeler que 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 au 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, en effet, 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 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 (Cour 21 janvier 2014, arrêt correctionnel n°44/14, Not. 21340/02/CD).

Néanmoins, les prétentions indemnitaires relatives aux honoraires d'avocat qui sont formulées dans le cadre d'une instance donnée doivent obligatoirement se cantonner aux honoraires.

Il est rappelé qu'il est de principe aujourd'hui 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.

Afin de prospérer dans sa prétention tendant à voir condamner les consorts PERSONNE3.) à lui rembourser ses frais d'avocat, il appartient à la société coopérative SOCIETE1.) rapporter la preuve d'une faute dans le chef des parties demanderesse, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, il est constant en cause que les consorts PERSONNE3.) ont succombé dans le cadre de l'instance qu'ils ont introduite le 11 juin 2024.

Eu égard à cette procédure, le Tribunal considère que la société coopérative SOCIETE1.) démontre à suffisance de droit la faute commise par les consorts PERSONNE3.), alors qu'elle a été contrainte de recourir aux services rémunérés d'un avocat pour se défendre contre la demande en dommages et intérêts non fondée des consorts PERSONNE3.).

La société coopérative SOCIETE1.) verse une note d'honoraires pour un montant total de 1.111,50 euros.

A défaut de verser la preuve de paiement de la note d'honoraires, la société coopérative SOCIETE1.) reste, devant les contestations des parties adverses, en défaut d'établir la réalité de son préjudice subi de sorte qu'elle est à débouter de sa demande.

3.3. Quant à l'indemnité de procédure :

Les consorts PERSONNE3.) demandent l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. La société coopérative SOCIETE1.) demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,00 euros de chacune des parties demanderesse sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « 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. »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Au vu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à charge de la société coopérative SOCIETE1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer.

Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé *ex aequo et bono* à 500,00 euros.

La demande des PERSONNE1.) et PERSONNE2.), parties perdantes, en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

3.4. Quant aux frais et dépens :

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Dans la mesure où les consorts PERSONNE3.) succombent à l'instance, les entiers frais et dépens sont à leur charge. Il y a partant lieu de condamner les parties demanderesses *in solidum* aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Brice OLINGER qui affirme en avoir fait l'avance.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme,

dit l'opposition à commandement non fondée,

dit non fondée la demande PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement de la somme de 5.000,00 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

dit non fondée la demande de la société coopérative SOCIETE1.) à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à des dommages et intérêts à titre de frais et honoraires d'avocat pour le montant de 1.997,78 euros,

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

dit fondée la demande de la société coopérative SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour le montant de 500,00 euros,

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société coopérative SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 500,00 euros,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* aux entiers frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Brice OLINGER qui affirme en avoir fait l'avance,

déclare le jugement commun au notaire **Maître Laurent METZLER.**