

**Audience publique du vendredi, treize novembre deux mille vingt**

Numéros TAL-2018-03236 et TAL-2019-03066 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,  
Joe ZEIMETZ, premier juge,  
Stéphane SANTER, juge,  
Arnold LAHR, greffier.

---

I.

**ENTRE :**

**1.) La SOC1**

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice  
Nadine TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 3 mai 2018,

comparant par Maître Georges WIRTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**2.) la SOC2**

**partie demanderesse** aux fins du prèdit exploit TAPPELLA,

**partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Georges WIRTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

**DEF1 et**

**DEF2, demeurant ensemble à**

**parties défenderesses** aux fins du prédit exploit TAPELLA,

**parties demanderesses par reconvention,**

comparant par Maître Daniel SCHWARZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II.

**ENTRE :**

**1.) La SOC1**

**2.) la SOC2**

**parties demanderesses** aux termes d'un acte de dénonciation de saisie-arrêt avec assignation en validité de l'huissier de justice Nadine TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 22 mars 2019,

**parties défenderesses sur reconvention,**

comparant par Maître Georges WIRTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

**DEF1**, et son épouse,

**DEF2**, demeurant ensemble à

**parties défenderesses** aux fins du prédit acte de dénonciation avec assignation en validité TAPELLA,

**parties demanderesses par reconvention,**

comparant par Maître Daniel SCHWARZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **LE TRIBUNAL**

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 31 juillet 2020.

Vu la loi du 20 juin 2020 portant notamment prorogation des mesures concernant la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite (Journal officiel A523 du 24 juin 2020).

Vu l'avis de fixation du 31 juillet 2020 par lequel les mandataires des parties ont été informés de la composition du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 9 octobre 2020 par Monsieur le juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins.

Vu les conclusions de Maître Georges WIRTZ, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Daniel SCHWARZ, avocat constitué.

## **PROCEDURE**

Par acte d'huissier du 3 mai 2018, la SOC1 et la SOC2 ont donné assignation à DEF1 et DEF2 à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement :

- recevoir la demande en justice en la forme, et, quant au fond la dire bien fondée et justifiée,
- partant condamner DEF1 à restituer à la SOC1 le montant de 250.000.- euros, avec les intérêts conventionnels de 10 % par an à partir du 31 décembre 2013, sinon avec les intérêts légaux, à partir du 8 décembre 2017, date de la mise

en demeure, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du présent jugement, jusqu'à solde,

- principalement, en prononçant la nullité de la condition de laquelle dépend le terme, en déclarant que le prêt est sans terme et en constatant la dénonciation du prêt par l'emprunteur le 8 décembre 2017,
- subsidiairement, en prononçant la déchéance du terme,
- plus subsidiairement, en prononçant la résolution du contrat entre parties,
- encore plus subsidiairement, sur base de la répétition de l'indu, sinon sur base de l'enrichissement sans cause,
- en tout état de cause, condamner DEF1 à payer à la SOC1 des dommages et intérêts sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil d'un montant de 3.500.- euros, montant auquel sont évalués provisoirement les frais d'avocat des parties demanderesses,
- déclarer commun le jugement à la SOC2 et à DEF2.

Les parties demanderesses sollicitent encore la condamnation de DEF1 à payer à la SOC1 le montant de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Georges WIRTZ, qui affirme en avoir fait l'avance.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro de rôle TAL-2018-03236.

En vertu d'une autorisation présidentielle du 14 mars 2019, la SOC1 et la SOC2 ont fait pratiquer, le 18 mars 2019, saisie-arrêt entre les mains de Maître Karine REUTER, de la BQUE1, de la BQUE2, de la SOC3 et de la SOC4 sur toutes sommes, deniers, objets ou valeurs quelconques que celles-ci doivent ou devront à DEF1 et à DEF2 pour avoir sûreté, conservation et paiement du montant de 387.260,27 euros en principal, sans préjudice aux intérêts et frais, du montant de 2.500.- euros à titre de frais et du montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette saisie-arrêt a été dénoncée à DEF1 et à DEF2 par exploit d'huissier du 22 mars 2019, cet exploit contenant également assignation en validation de la saisie-arrêt ainsi que les demandes de :

- surseoir à statuer en attendant toute décision exécutoire découlant de la procédure judiciaire actuellement pendante devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg inscrite sous le numéro de rôle TAL-2018-03236, initiée par assignation du 3 mai 2018,
- condamner DEF1 et DEF2 à payer le montant de 2.500.- euros à titre de frais,
- condamner DEF1 et DEF2 à payer le montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La contre-dénonciation a été signifiée aux tierces saisies par exploit du 27 mars 2019.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro de rôle TAL-2019-03066.

En date du 12 juin 2020, les affaires inscrites sous les numéros de rôle TAL-2018-03236 et TAL-2019-03066 ont fait l'objet d'une jonction.

## **PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

### **I. Rôle TAL-2018-03236**

A l'appui de leur demande, **la SOC1 et SOC2** font valoir que la SOC2 serait la société mère à 100 % de la SOC1. Les parties à l'instance seraient liées dans le cadre d'opérations de promotion immobilière relatives à l'immeuble des époux DEF1/DEF2 sis à XX.

Par compromis de vente du 9 avril 2013 (Pièce numéro 1 de Maître WIRTZ), les époux DEF1/DEF2 auraient vendu à la SOC2 leur propriété sise à XX pour le prix de 2.475.000.- euros, moyennant au titre de clause suspensive, la présentation d'une garantie bancaire par la SOC2.

Suivant garantie bancaire de la BQUE2 du 18 avril 2013 (Pièce numéro 2 de Maître WIRTZ), DEF1 et son épouse seraient bénéficiaires d'une garantie à première demande de 250.000.- euros. L'engagement de la BQUE2 aurait pour sûreté un nantissement d'avoirs au nom de la SOC1 du même montant.

Par convention antérieure du 12 avril 2013 (Pièce numéro 3 de Maître WIRTZ), la SOC2 aurait prêté à la SOC1 le montant de 250.000.- euros pour constituer les avoirs en vue de leur nantissement par la BQUE2.

Par un accord conclu le 17 décembre 2013 (Pièce numéro 4 de Maître WIRTZ), la SOC1 aurait accordé à DEF1 un prêt aux modalités suivantes :

- montant 250.000.- euros,
- terme : la vente de l'immeuble appartenant à DEF1 sis à XXX,
- taux d'intérêt : 10 % par an.

Le montant de 250.000.- euros aurait été transféré à DEF1 en date du 31 décembre 2013 (Pièce numéro 5 de Maître WIRTZ).

A ce jour, DEF1 n'aurait jamais loyalement exécuté ses engagements. Il n'aurait toujours pas vendu l'immeuble sis à XXX, ni remboursé le prêt accordé par la SOC1 par convention du 17 décembre 2013.

Par courrier recommandé du 8 décembre 2017 (Pièce numéro 6 de Maître WIRTZ), le mandataire de la SOC1 aurait mis DEF1 en demeure de vendre l'immeuble sis à XXX et de rembourser le montant du prêt, y inclus les intérêts contractuels, pour le 31 janvier 2018.

La SOC1 et la SOC2 expliquent que l'accord conclu le 17 décembre 2013 serait à qualifier de prêt conformément aux termes de l'article 1892 du Code civil.

La SOC1 se serait rendue compte que l'immeuble sis à XXX n'appartiendrait pas à titre personnel à DEF1.

La condition stipulée relative à la vente de cet immeuble serait ainsi impossible. Au vœu de l'article 1172 du Code civil, il y aurait lieu de déclarer que le prêt entre parties serait sans terme.

La SOC1 et la SOC2 soutiennent que la condition stipulée relativement à la vente de l'immeuble sis à XXX serait potestative en application de l'article 1170 du Code civil, l'accord du 17 décembre 2013 étant conditionné par la réalisation d'un évènement futur et incertain dépendant de la seule volonté de DEF1.

A titre subsidiaire, la SOC1 et la SOC2 exposent qu'aux termes de l'article 1134 alinéa 3 du Code civil, DEF1 aurait dû vendre l'immeuble sis à XXX, sinon aurait dû mettre en œuvre tous les moyens raisonnablement possibles. Vu l'absence d'exécution loyale du contrat de prêt par DEF1, celui-ci ne pourrait plus profiter du bénéfice du terme. Il conviendrait dès lors de déclarer la déchéance du terme à la

date du 8 décembre 2017, date de la mise en demeure, sinon à la date de la demande en justice, sinon à la date du présent jugement.

A titre plus subsidiaire, la SOC1 et la SOC2 indiquent que si le contrat ne devait pas constituer un prêt d'argent, la relation contractuelle entre les parties devrait répondre aux articles 1134 et suivants du Code civil.

En raison de l'inexécution par DEF1 du contrat entre parties, le contrat devrait être déclaré résolu aux torts exclusifs de DEF1 sur base de l'article 1184 du Code civil.

**DEF1 et DEF2** exposent qu'il aurait été convenu que la SOC2 et la SOC1 investiraient de l'argent dans un projet immobilier de la SOC5 à XXX en échange d'une cession par DEF1 d'un bien immobilier constructible à SOC2 à un prix attractif. Un projet immobilier serait ainsi actuellement en cours sur la parcelle sise à XX.

Il aurait été convenu entre parties que DEF1 serait tenu au remboursement de l'investissement de la SOC2 et la SOC1 « *lorsque la vente du bien immobilier serait passée devant Notaire sous réserve de la réalisation de conditions suspensives, notamment d'obtenir les autorisations administratives nécessaires et utiles pour le projet* ». Un retard aurait été entraîné par des fouilles archéologiques, mais il serait certain que les parties demanderesses seraient désintéressées dans les meilleurs délais.

En ce qui concerne le terme convenu, DEF1 et DEF2 expliquent que la réalisation de la condition du terme dépendrait de la volonté de DEF1 de vendre l'immeuble sis à XXX, mais également « *d'une circonstance dont il n'a pas la maîtrise, à savoir, la réalisation de ladite vente, si des preneurs se présentent* ». Or, le terme convenu n'aurait pas eu lieu à ce jour.

DEF1 et DEF2 contestent que la condition dont dépendrait le terme serait impossible en soutenant que DEF2 serait actionnaire majoritaire de la SOC5 et pourrait ainsi parfaitement procéder à la vente de l'immeuble.

Même si la condition convenue entre parties pouvait être considérée comme potestative, une telle condition serait admise lorsqu'elle supposerait la volonté d'une partie contractante, ainsi que la réalisation d'un fait extérieur ou la volonté d'un tiers, comme par exemple la vente d'un immeuble à un tiers.

Ainsi, le prêt ne serait pas nul au motif que le terme n'aurait pas encore été atteint.

DEF1 et DEF2 demandent à voir déclarer irrecevable, sinon non fondée la demande de la SOC2 et la SOC1.

**La SOC1 et SOC2** contestent que le sort du prêt consenti le 17 décembre 2013 serait lié d'une quelconque manière liée à l'exécution d'un quelconque projet immobilier, ainsi que l'affirmation suivant laquelle le prêt aurait été lié à des conditions suspensives, telle l'obtention d'autorisations administratives.

La SOC1 et SOC2 relèvent que les époux DEF1/DEF2 reconnaîtraient avoir reçu le montant emprunté suivant ledit prêt du 17 décembre 2013. Par ailleurs, DEF1 reconnaîtrait ne pas posséder le bien immobilier sis à XXX.

La SOC1 et SOC2 font valoir que DEF1 n'aurait jamais montré la moindre volonté de procéder à la vente. A titre subsidiaire, les parties demanderesse se réfèrent à l'article 1178 du Code civil. Ils soulignent que l'unique production en pièce numéro 6 de Maître REDING relative à un mandat d'agent immobilier d'une durée d'un mois et demi en novembre 2016, soit près de 3 ans après la conclusion du prêt, démontrerait bien que DEF1 n'aurait pas respecté l'article 1134 alinéa 3 du Code civil.

**DEF1** soutient que la SOC1 aurait été informée du fait que l'immeuble sis à XXX appartiendrait à DEF1 par « *l'intermédiaire d'une société qu'il détient à 99,99 %* », de sorte que l'acte du 17 décembre 2013 aurait fait référence à cette propriété indirecte du bien.

Si la condition était à déclarer nulle, cela entraînerait la nullité de la convention de prêt avec les effets rétroactifs propres aux nullités. Le prêt serait censé n'avoir jamais existé et aucun intérêt ne serait censé avoir été stipulé.

Le prêt consenti serait un prêt lié à des opérations immobilières. Or le taux du prêt à hauteur de 10 % serait particulièrement élevé et constituerait un taux usuraire, contraire à l'ordre public. La stipulation d'intérêts devrait être considérée comme nulle et non écrite.

**La SOC1 et SOC2** contestent l'affirmation de DEF1 suivant laquelle la SOC1 et la SOC2 auraient été informées dès le départ que DEF1 ne posséderait pas l'immeuble à XXX à titre personnel, mais à travers une société.

La SOC1 et la SOC2 contestent encore que le taux d'intérêt appliqué ait été usuraire. Elles soutiennent que DEF1 ne démontrerait nullement l'existence d'une violation de l'ordre public. Plus le risque quant au remboursement serait élevé, plus le taux serait élevé. Le taux convenu aurait été conforme à la pratique en la matière. A titre subsidiaire, elles indiquent que si le taux conventionnel était à qualifier d'usuraire, la sanction prévue par le Code civil serait la réduction du taux d'intérêt au taux légal.

Par conclusions notifiées le 17 juin 2019, **la SOC1** augmente sa demande en indemnisation de ses frais d'avocat pour la porter au montant de 4.960,80 euros,

ainsi que sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la porter au montant de 3.000.- euros.

**DEF1 et DEF2** contestent la qualité et l'intérêt à agir de la SOC2 en soutenant que celle-ci ne pourrait retirer aucun bénéfice de l'action intentée. La demande de la SOC2 serait à déclarer irrecevable au motif qu'elle ne formulerait aucune demande, ainsi que pour libellé obscur.

DEF1 et DEF2 expliquent qu'en l'espèce, on serait en présence d'un groupe de contrats correspondant à une seule opération économique. Le contrat de prêt ne pourrait ainsi pas être pris en compte isolément. « *Les opérations principales visées par ce montage n'étant pas encore débouclées* », le prêt ne serait pas devenu exigible.

DEF1 et DEF2 contestent la demande en déclaration de jugement commun formulé par la SOC2. Ils s'opposent encore à la demande en déclaration de jugement commun pour autant qu'elle soit dirigée contre DEF2 « *qui ne peut apporter rien ni à la SOC1, ni à la SOC2 de sorte que celles-ci n'ont pas d'intérêt à agir et leur demande devra, dès lors, être déclarée irrecevable, sinon non fondée* ».

DEF1 et DEF2 s'opposent à l'exécution provisoire du présent jugement et aux demandes de la SOC1 en allocation d'une indemnité pour ses frais d'avocat et d'une indemnité de procédure.

A titre reconventionnel, DEF1 et DEF2 sollicitent la condamnation de la SOC2 au paiement à chacun d'eux d'une indemnité de 2.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6.1 du Code civil, sinon des articles 1382 ou 1383 du même code.

DEF1 et DEF2 sollicitent la condamnation de la SOC2 au paiement à chacun d'eux d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Ils sollicitent encore la condamnation de la SOC1 au paiement à chacun d'eux d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base du même article.

Ils sollicitent la condamnation des parties demanderesse aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maîtres Roy REDING et de Daniel SCHWARTZ, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

**La SOC1 et SOC2** indiquent qu'aucune qualité à agir ne serait à démontrer en l'espèce. En ce qui concerne l'exception du libellé obscur, celle-ci aurait dû être

soulevée *in limine litis*, ce qui n'aurait pas été fait. Ces moyens seraient ainsi à rejeter.

La SOC1 et SOC2 soutiennent que DEF1 et DEF2 ne démontreraient pas l'existence d'une opération économique complexe qui formerait un groupe de contrats.

La SOC1 et SOC2 relèvent qu'elles auraient intérêt à ce que le jugement soit opposable aux parties à l'instance, vu l'ensemble des relations existantes entre parties.

La SOC1 et SOC2 contestent la demande des parties défenderesses en allocation d'une indemnité de procédure.

## **II. Rôle TAL-2019-03066**

**DEF1 et DEF2** contestent la qualité et l'intérêt à agir de la SOC2, en soutenant que celle-ci n'aurait aucune créance à réclamer.

Ils contestent les demandes de la SOC1 et de la SOC2, en indiquant que la créance réclamée ne serait ni certaine, ni liquide, ni exigible.

Ils demandent la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée par la SOC1 et SOC2.

A titre subsidiaire, DEF1 et DEF2 demandent la surséance à statuer en attendant qu'une décision définitive intervienne sur le fond.

En tout état de cause, ils sollicitent à titre reconventionnel :

- condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon pour le tout, la SOC1 et SOC2 à payer à DEF1 et à DEF2 chacun une indemnité de 5.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1, sinon 1382 ou 1383 du Code civil,
- condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon pour le tout, la SOC1 et SOC2 à payer à DEF1 et à DEF2 chacun une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner la SOC1 et SOC2 aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Daniel SCHWARTZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

**La SOC1 et SOC2** sollicitent la jonction entre les numéros de rôle TAL-2019-03066 et TAL-2018-03236.

La SOC1 et SOC2 font valoir que la SOC2 n'aurait pas besoin de démontrer sa qualité à agir étant donné qu'en vertu d'une jurisprudence constante « *il n'est pas nécessaire pour une personne qui agit en justice de prouver le bien-fondé de sa demande pour que la qualité à agir lui soit reconnue, mais il suffit qu'elle affirme qu'une atteinte a été portée à ses droits et qu'elle profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame* ». Ce moyen de DEF1 et de DEF2 serait dès lors à rejeter.

La SOC1 et SOC2 soutiennent que la créance serait certaine, liquide et exigible, ce qui démontrerait l'issue de la procédure inscrite sous le numéro de rôle TAL-2018-03236.

La SOC1 et SOC2 contestent les demandes reconventionnelles de DEF1 et de DEF2.

### **MOTIFS DE LA DECISION**

DEF1 et DEF2 contestent l'intérêt et la qualité à agir de la SOC2 dans le cadre des rôles numéros TAL-2019-03066 et TAL-2018-03236. Ils soutiennent que la demande de la SOC2 serait à déclarer irrecevable au motif qu'elle ne formulerait aucune demande, ainsi que pour libellé obscur.

A la lecture de l'assignation introductive d'instance, il s'avère que la SOC2 ne formule pas de demande.

Le Tribunal constate que l'implication de la SOC2 en tant que société mère de la SOC1 apparaît comme n'avoir eu d'autre but que de permettre à la SOC1 de s'épargner les frais d'une assignation en déclaration de jugement commun à l'égard de la SOC2, tout en lui permettant de formuler cette demande à l'égard de la SOC2 en tant que partie figurant à l'instance à ses côtés.

Par conséquent, le moyen tiré du défaut de qualité et d'intérêt à agir dans le chef de la SOC2, respectivement le moyen du libellé obscur sont à écarter.

Quant au fond, la SOC1 sollicite la condamnation de DEF1 à lui rembourser le montant de 250.000.- euros, avec les intérêts conventionnels de 10 % par an à partir du 31 décembre 2013, sinon avec les intérêts légaux, à partir du 8 décembre 2017, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du présent jugement jusqu'à solde.

Par contrat du 17 décembre 2013, conclu entre la SOC1 et DEF1, les parties ont stipulé ce qui suit :

« SOC1 hat DEF1 eine Bankgarantie von 250.000 Euro ausgestellt zur Absicherung der gemeinsamen (50:50) Vermarktung seiner Grundstücke in XX.

DEF1 wünscht nun über diesen Betrag verfügen zu können zur Zwischenfinanzierung seiner Immobilie in XXX. Bei Verkauf dieser Immobilie wird er den Betrag zurückbezahlen und weiterhin dann über seine Bankgarantie abgesichert sein ».

Les parties ont encore prévu des intérêts de 10 % par an ainsi que ce qui suit: « diese Vereinbarung wird gültig nach Gegenzeichnung und Kenntnisnahme der DEF2, Alleinerbin im Falle des Ablebens von DEF1 ».

Il est à relever que le contrat du 17 décembre 2013 porte trois signatures.

Il est constant en cause que DEF2 est l'épouse de DEF1.

Au vu des dispositions contractuelles, il y a lieu d'en déduire que ces signatures correspondent à celle du représentant de la SOC1, à celle de DEF1 et à celle de DEF2, épouse de DEF1.

Par contrat du 17 décembre 2013, la SOC1 a ainsi prêté 250.000,- euros à DEF1 à charge pour ce dernier de procéder au remboursement du montant au moment de la vente du bien immobilier lui appartenant, sis à XXX.

Le décaissement du montant de 250.000,- euros au profit de DEF1 a eu lieu le 31 décembre 2013.

Par courrier recommandé du 8 décembre 2017, la SOC1 a mis DEF1 et DEF2 en demeure de « réaliser la vente et d'exécuter votre obligation de remboursement du prêt avec les intérêts de retard se chiffrant actuellement à 100.068,49 euros suivant décompte en annexe, et cela au plus tard pour le 31 janvier 2018 ».

Le terme est défini comme la modalité d'une obligation généralement contractuelle subordonnant son exigibilité ou son extinction à l'arrivée d'un événement futur qui, au moment de l'engagement, est de réalisation certaine. Par certain, il faut entendre ce qui est non douteux parce que déjà existant (accompli) ou inéluctable. En ce sens le terme est toujours futur et certain (voir Gérard Cornu, Vocabulaire juridique, PUF, 8e édition 2007, verbos terme et certain).

La condition, par contre, constitue la modalité de l'obligation subordonnant la formation ou la résolution de celle-ci à la survenance d'un événement futur et incertain (voir Gérard Cornu, Vocabulaire juridique, PUF, 8e édition 2007, verbo condition).

L'article 1185 du Code civil prévoit que le terme diffère de la condition, en ce qu'il ne suspend point l'engagement, dont il retarde seulement l'exécution.

En cas de stipulation d'un terme à échéance incertaine, le débiteur prend l'engagement implicite de réaliser l'événement érigé en terme et au besoin, à l'expiration d'un délai raisonnable, le créancier pourra le mettre en demeure de réaliser cet événement et d'exécuter ses obligations (voir Cour d'appel 15 mai 2013, Pas. 36, p. 349).

Au vu des critères ci-avant énoncés, la clause contenue au contrat du 17 décembre 2013, suivant laquelle «*Bei Verkauf dieser Immobilie [seiner Immobilie in XXX] wird er den Betrag zurückbezahlen und weiterhin dann über seine Bankgarantie abgesichert sein*», est à qualifier d'un terme à échéance incertaine, la vente d'un bien immobilier à un quelconque prix étant un événement futur de réalisation certaine.

Lorsque la survenance d'un terme incertain est impossible, la créance doit être considérée comme échue (voir Montpellier, 3 octobre 1991 : Juris-Data n° 034182).

En l'occurrence, il est constant en cause que DEF1 n'est pas propriétaire d'un bien immobilier à XXX.

Il n'est ainsi pas possible pour DEF1, débiteur, de respecter son engagement de réaliser l'événement érigé en terme conformément au contrat du 17 décembre 2013, à savoir la vente d'un bien immobilier sis à XXX, lui appartenant.

Au vu de ce qui précède, la créance de la SOC1 en remboursement du montant prêté de 250.000.- euros est exigible.

DEF1 et DEF2 font valoir qu'il s'agirait d'un groupe de contrats et que «*les opérations principales visées par ce montage n'étant pas encore débouclées*», le prêt ne serait pas devenu exigible.

Ce moyen est à rejeter au motif que DEF1 n'est, en tout état de cause, pas en mesure de respecter le terme stipulé au contrat du 17 décembre 2013, au vu du fait qu'il n'est pas propriétaire du bien immobilier sis à XXX.

Au vu des développements qui précèdent, la demande en remboursement de la SOC1 par DEF1 du montant de 250.000.- euros est à déclarer fondée.

La SOC1 sollicite principalement l'augmentation du montant de 250.000.- euros des intérêts conventionnels de 10 % par an à partir du 31 décembre 2013, correspondant à la date du décaissement, jusqu'à solde.

DEF1 soutient que le taux du prêt à hauteur de 10 % serait particulièrement élevé et constituerait un taux usuraire, contraire à l'ordre public. La stipulation d'intérêts devrait être considérée comme nulle et non écrite.

Il est prévu que le prêt porte intérêts à raison de 10% l'an.

Les articles 1905 et 1907 du Code civil permettent de stipuler des intérêts pour un prêt d'argent. Les parties pouvaient donc en principe librement convenir l'application d'un taux d'intérêts conventionnel dans leur contrat de prêt.

En contestant la légalité du taux retenu dans le contrat de prêt, DEF1 invoque implicitement l'article 1907-1 du Code civil qui dispose que « (...) *si, en abusant sciemment de la gêne, de la légèreté ou de l'inexpérience de l'emprunteur, le prêteur s'est fait promettre, pour lui-même ou pour autrui, un intérêt ou d'autres avantages excédant manifestement l'intérêt normal compte tenu de la couverture des risques du prêt, le juge, sur la demande de l'emprunteur, réduit ses obligations au remboursement du capital prêté et au paiement de l'intérêt légal* ».

C'est ce texte qui érige l'usure en délit civil en faisant application à ce propos du vice général de la lésion en matière de prêt. Il résulte du texte de l'article 1907-1 du Code civil que, pour que la stipulation d'un taux d'intérêt puisse être privée d'effet par le tribunal, deux conditions doivent être réunies cumulativement : excès manifeste dans le taux d'intérêt et abus de la faiblesse de l'emprunteur par le prêteur.

Le Tribunal note d'ores et déjà que ce texte ne prévoit pas la nullité de la clause stipulant les intérêts en cas d'usure, mais uniquement la faculté pour le juge de réduire le taux à celui de l'intérêt légal.

Or, en l'espèce force est de constater que DEF1 n'explique pas en quoi il se serait trouvé lors de la conclusion du contrat de prêt, dans un état de gêne, de légèreté ou d'inexpérience.

Dès lors, faute de prouver l'ensemble des conditions légales d'une réduction de l'intérêt, la demande de DEF1 doit être rejetée.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de condamner DEF1 à rembourser à la SOC1 le montant de 250.000.- euros, avec les intérêts conventionnels de 10 % par an à partir du 31 décembre 2013, date du décaissement, jusqu'à solde.

En ce qui concerne la demande de la SOC1 en indemnisation de ses frais d'avocats, le Tribunal retient qu'il est admis en jurisprudence que les honoraires d'avocat peuvent constituer un poste indemnitaire.

Ainsi, la Cour d'Appel a jugé que *« s'il est vrai que le paiement des honoraires trouve son origine première dans le contrat qui le lie 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 »* (voir Cour d'Appel, 13 octobre 2005, n°26892 du rôle).

Quant au montant réclamé au titre d'honoraires d'avocat, la SOC1 se réfère à trois notes d'honoraires du 4 juillet 2018, du 31 octobre 2018 et du 29 avril 2019 (Pièces numéro 11, 12 et 13 de Maître WIRTZ).

La SOC1 restant en défaut d'établir le paiement de ces notes d'honoraires, il convient de débouter la SOC1 de sa demande en indemnisation du chef de frais d'avocat.

En ce qui concerne la demande de la SOC1 en déclaration de jugement commun à l'encontre de la SOC2 et de DEF2, il y a lieu de relever que cette demande a pour but de rendre la décision judiciaire à intervenir opposable à un tiers, pour que celui-ci ne puisse ni l'écarter, en invoquant la relativité de la chose jugée, ni surtout l'attaquer par la voie de la tierce opposition. Son rôle est de lui faire perdre la qualité de tiers, de lui rendre le jugement opposable et de lui fermer de ce fait la voie de la tierce opposition.

Elle n'est en conséquence possible que si la partie contre laquelle la décision serait à déclarer commune serait en droit de former une tierce opposition. Peut former tierce opposition toute personne qui y a intérêt, même moral, et à condition qu'elle n'ait été ni partie, ni représentée au jugement qu'elle attaque. Un intérêt simplement éventuel dans le chef du tiers a été jugé suffisant.

Pour ce qui est de la demande de la SOC1 en déclaration de jugement commun à l'encontre de DEF2, il y a lieu de rappeler que le contrat de prêt du 17 décembre 2013 prévoit la clause suivante: *« diese Vereinbarung wird gültig nach*

*Gegenzeichnung und Kenntnisnahme der DEF2, Alleinerbin im Falle des Ablebens von DEF1 ».*

Au vu de cette clause et dans la mesure où le contrat de prêt du 17 décembre 2013 a été signé par DEF2, il y a lieu de dire fondée la demande de la SOC1 en déclaration de jugement commun à l'encontre de DEF2.

En ce qui concerne la demande de la SOC1 en déclaration de jugement commun à l'encontre de la SOC2, il échet de constater qu'il est constant en cause que la SOC2 est la société mère de la SOC1 que les époux DEF1/DEF2 ont vendu, le 9 avril 2013, à la SOC2 leur propriété sise à XX pour le prix de 2.475.000.- euros et qu'une stipulation contractuelle contenue au contrat de prêt du 17 décembre 2013 fait référence à la commercialisation des terrains à XX. Au vu de ce qui précède, la SOC2 serait en droit de former une tierce opposition contre le présent jugement. La demande de la SOC1 en déclaration de jugement commun à l'encontre de la SOC2 est dès lors à déclarer fondée.

DEF1 et DEF2 sollicitent à titre reconventionnel l'allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire contre la SOC1 et SOC2.

En matière d'abus des droits processuels, la jurisprudence admet qu'un abus peut être commis dans l'exercice d'une voie de droit. La question essentielle est évidemment de savoir en quoi consiste l'abus dans de semblables hypothèses. Elle est délicate, car il faut tenir compte de deux impératifs contradictoires. D'une part, la liberté de recourir à la justice ; de sorte que l'échec ne peut constituer en soi une faute (il serait excessif de sanctionner la moindre erreur de droit). D'autre part, la nécessité de limiter les débordements de procédure (la justice est un service public – gratuit en principe – et dont il ne faut pas abuser) (cf. Répertoire Civil Dalloz, verbo : abus de droit, numéro 127).

Il est de principe, que le seul exercice d'une action en justice, n'est pas, d'une manière générale, générateur de responsabilité civile. Ce que la jurisprudence sanctionne, ce n'est pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement puisque l'exercice d'une action en justice est libre. C'est uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit qui est sanctionné (Cour d'appel, 1<sup>ère</sup> chambre, arrêt n° 21/17 du 1<sup>er</sup> février 2017).

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute pouvant donner lieu à des dommages et intérêts que s'il 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.

Il convient de sanctionner non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies en justice et de recours (Cour d'appel, 4<sup>ème</sup> chambre, 20 mars 1991, Pas. 28, p. 150 ; Cour d'appel, 7<sup>ème</sup> chambre, arrêt n° 69/17 du 5 avril 2017, n° 43630 du rôle). Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse, si cette dernière prouve avoir subi un préjudice (Cour d'appel, 1<sup>ère</sup> chambre, 16 décembre 1998, n° 21.687 et 22.631 du rôle).

Dans ce contexte, il convient aussi de rappeler que ne constitue pas un acharnement judiciaire, l'opiniâtreté à défendre sa thèse devant les juridictions et de montrer de l'obstination à vouloir que ses droits - ou du moins ce que l'on considère comme tels - soient reconnus légitimes (not. Cour d'appel, 1<sup>ère</sup> chambre, arrêt n° 212/17 du 13 décembre 2017, n° 43.820 du rôle).

Au vu de l'issue de litige, la demande reconventionnelle dirigée contre la SOC1 est à déclarer non fondée.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle tendant à l'allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire dirigée contre la SOC2, il y a lieu de rappeler que la demande reconventionnelle est définie comme demande par laquelle le défendeur originaire prétend obtenir un avantage autre que le simple rejet de la prétention de son adversaire (voir Gérard Cornu, Vocabulaire juridique, PUF, 8<sup>e</sup> édition 2007, verbo demande reconventionnelle).

Au vu de ce qui précède et en considération du fait que la SOC2 ne formule pas de prétentions ni à l'encontre de DEF1, ni à l'encontre de DEF2, leur demande reconventionnelle tendant à l'allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire dirigée contre la SOC2 est à déclarer irrecevable.

S'agissant des demandes réciproques 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 (Cour de

cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de la SOC1 l'entièreté des frais exposés par lui et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner DEF1 à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

DEF1 et DEF2 n'établissent pas en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte que leurs demandes sont à rejeter.

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par la SOC1, 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.

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 (CSJ, 8 octobre 1974, P. 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.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Pour ce qui est de sa demande en validation de la saisie-arrêt, la SOC1 verse un décompte (Pièce numéro 11 de Maître WIRTZ) qui est de la teneur suivante :

- Montant principal	250.000.- €
- Intérêts conventionnels (arrêtés au 31 mars 2019)	132.260,27 €
- Frais de représentation	3.500.- €
- <u>Indemnité de procédure</u>	<u>1.500.- €</u>
- Total	387.260,27 €

Il échet de retenir que les frais de représentation à hauteur de 3.500.- euros, correspondant au frais d'avocat, ne sont pas à inclure dans la validation de la saisie-arrêt, étant donné que la SOC1 a été déboutée de sa demande en indemnisation de ses frais d'avocat.

Le Tribunal relève encore que l'indemnité de procédure n'est allouée par le présent jugement qu'à l'issue de la présente instance, de sorte qu'il n'y a pas lieu de prononcer de validation concernant l'indemnité de procédure à hauteur de 1.000.- euros.

Au vu des développements qui précèdent, il échet de procéder à la validation de la saisie-arrêt, pour autant qu'elle est pratiquée par la SOC1, à concurrence du montant de 382.260,27 euros (250.000,00 + 132.260,27).

### **PAR CES MOTIFS :**

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

reçoit la demande de la SOC1 en la forme,

écarte le moyen de DEF1 et de DEF2 relatif au défaut de l'intérêt, respectivement de la qualité à agir dans le chef de la SOC2, ainsi que leur moyen tiré du libellé obscur, dit fondée la demande en remboursement de la SOC1 à l'encontre de DEF1 du montant de 250.000.- euros, avec les intérêts conventionnels de 10 % par an à partir du 31 décembre 2013, jusqu'à solde,

partant condamne DEF1 à rembourser à la SOC1 le montant de 250.000.- euros, avec les intérêts conventionnels de 10 % par an à partir du 31 décembre 2013, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de la SOC1 en indemnisation de ses frais d'avocat,

valide la saisie-arrêt du 18 mars 2019, pour autant qu'elle est pratiquée par la SOC1, entre les mains de Maître Karine REUTER, de la BQUE1, de la BQUE2, de la SOC3 et de la SOC4 à concurrence du montant de 382.260,27 euros,

partant dit que les sommes dont les parties tierces saisies se reconnaîtront ou seront jugées débitrices envers DEF1 seront par elles versées entre les mains de la SOC1 en déduction et jusqu'à concurrence du montant de 382.260,27 euros,

dit fondée à concurrence d'un montant de 1.000.- euros la demande de la SOC1 en allocation d'une indemnité de procédure,

partant condamne DEF1 à payer à la SOC1 le montant de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déboute DEF1 et DEF2 de leur demande en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

déboute DEF1 et DEF2 de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure,

déclare le jugement commun à la SOC2 et à DEF2,

condamne DEF1 aux frais et dépens de l'instance,

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