

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH11/00053 (X1e chambre)

Audience publique du vendredi, vingt-cinq avril deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-05834 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE :

l'association « **ORGANISATION1.)** », établie et ayant son siège social à D-ADRESSE1.), inscrite au *Amtsgericht* ADRESSE2.) sous la référence NUMERO1.), en état de faillite, représentée par son curateur, soit *Rechtsanwalt* PERSONNE1.), demeurant professionnellement à ADRESSE3.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 28 juin 2023,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par la société M&S LAW S.à r. l., établie et ayant son siège social à L-1150 Luxembourg, 205, route d'Arlon, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B215086, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Joram MOYAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit REYTER,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 11 octobre 2024.

Vu les conclusions de Maître Joram MOYAL, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Cathy ARENDT, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 24 janvier 2025.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 28 juin 2023, l'association « *ORGANISATION1.)* » (désignée ci-après : le « *ORGANISATION1.)* ») a régulièrement fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours, le voir condamner à lui restituer la somme de 26.666 euros à majorer des intérêts de retard à compter du DATE1.) (le Tribunal relève que le dispositif de l'assignation contient une erreur matérielle en ce qu'il indique l'année « 20223 »), date de l'encaissement, sinon à compter du DATE2.), date de la mise en demeure, sinon à compter de l'action en justice, sinon à compter de la décision à intervenir, chaque fois jusqu'à parfait paiement.

Le *ORGANISATION1.)* sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros et la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et

dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Joram MOYAL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'appui de sa demande, le **ORGANISATION1.)** fait exposer qu'en date du DATE3.), les parties ont signé un contrat de prêt suivant lequel PERSONNE2.) lui a accordé un prêt de 200.000 euros sans intérêts avec un terme convenu de 25 ans (désigné ci-après le « Contrat de prêt »).

Conformément à l'article 6 du Contrat de prêt, une sûreté foncière (« *Grundsschuld* ») aurait été constituée sur un bien immobilier appartenant au ORGANISATION1.) en garantie du montant de 200.000 euros prêté par PERSONNE2.). Cette sûreté aurait été inscrite au registre foncier de ADRESSE5.) avec un supplément de 26.666 euros à titre d'accessoire pour les intérêts et frais éventuels à déboursier en cas de réalisation de la sûreté.

Après l'ouverture d'une procédure de faillite du ORGANISATION1.) le DATE4.), le bien immobilier en cause aurait été vendu par acte notarié du DATE5.).

Après cette vente immobilière, PERSONNE2.), alors même qu'il aurait accordé un prêt sans intérêts et sans aucune autre condition financière, aurait imposé une condition financière supplémentaire selon laquelle il n'accorderait l'autorisation de radiation de la sûreté que contre le paiement du montant supplémentaire de 26.666 euros.

Le ORGANISATION1.) lui aurait indiqué que le surplus inscrit au registre foncier ne serait pas dû, alors qu'il ne constituerait qu'une sûreté pour le créancier qui s'occuperait lui-même de la vente du bien grevé.

En percevant néanmoins le DATE1.) le montant de 26.666 euros, PERSONNE2.) se serait enrichi sans cause et au détriment du ORGANISATION1.).

Par courriers des DATE2.) et DATE6.), le ORGANISATION1.) indique avoir mis en demeure PERSONNE2.) de restituer le montant trop perçu de 26.666 euros.

En droit, le ORGANISATION1.) conclut :

- à la compétence territoriale du Tribunal de céans en vertu de l'article 4 du Règlement (UE) n° 1215/2012 du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (désigné ci-après : le « Règlement Bruxelles I bis »),
- et à l'application de la loi luxembourgeoise en vertu de l'article 10 du Règlement (CE) n° 864/2007 du Parlement européen et du Conseil du 11 juillet 2007 sur la loi applicable aux obligations non contractuelles (désigné ci-après : le « Règlement Rome II ») et des articles 19 et 4 du Règlement (CE) n° 593/2008 du Parlement européen et du Conseil sur la loi applicable aux obligations contractuelles (désigné ci-après : le « Règlement Rome I »).

Le ORGANISATION1.) exerce l'action *de in rem verso* en application du droit luxembourgeois, sinon en application du droit allemand, au cas où ce dernier serait retenu comme applicable au présent litige.

L'action *de in rem verso* en droit luxembourgeois supposerait le respect de cinq conditions cumulatives, qui seraient remplies en l'espèce, à savoir :

- un enrichissement du défendeur,
- un appauvrissement du demandeur,
- un lien de corrélation entre l'enrichissement et l'appauvrissement,
- l'absence de justification de l'enrichissement et de l'appauvrissement,
- un caractère subsidiaire.

PERSONNE2.) se serait enrichi en obtenant le paiement de la somme de 26.666 euros, sans avoir fourni de contrepartie, tandis que le ORGANISATION1.) se serait appauvri de cette même somme dans le cadre de la vente du bien immobilier, alors que le Contrat de prêt aurait exclu explicitement le paiement d'intérêts ou de toute autre somme supplémentaire. Il existerait un lien de corrélation certain entre l'enrichissement de PERSONNE2.) et l'appauvrissement du ORGANISATION1.).

Le ORGANISATION1.) conclut ensuite à l'absence de justification. Ni les conditions de l'article 4, ni celles de l'article 6 du Contrat de prêt ne seraient remplies.

Quant à l'article 4, le ORGANISATION1.) indique que les conditions d'une résiliation selon le § 490 I du « *Bürgerliches Gesetzbuch* » (désigné ci-après : le « BGB ») n'auraient pas été satisfaites en date du DATE7.). Il n'y aurait pas eu de droit de résiliation, si la garantie suffisait pour couvrir la dette.

Une raison importante (« *wichtiger Grund* ») au sens de l'article 5 du Contrat de prêt pour justifier une résiliation n'aurait également pas existé, puisque le ORGANISATION1.) n'aurait pas été en faillite au DATE7.). Le ORGANISATION1.) explique qu'en droit allemand, une demande en faillite donnerait d'abord lieu à une procédure provisoire de redressement (« *vorläufige Insolvenzverwaltung* »). L'activité commerciale du ORGANISATION1.) aurait été entièrement maintenue pendant l'administration provisoire de son insolvabilité. La procédure de faillite en soi n'aurait été ouverte qu'à partir du DATE4.).

Le ORGANISATION1.) conclut ainsi que la résiliation du Contrat de prêt par PERSONNE2.) le DATE7.) n'aurait pas été légitime. La dette issue dudit contrat n'aurait ainsi pas été exigible.

En tout état de cause, l'article 4 du Contrat de prêt ne trouverait à s'appliquer que dans le cas où le prêt n'aurait pas été remboursé 25 ans après son octroi en 2019.

Quant à l'article 6 du Contrat de prêt, celui-ci ne concernerait que les « *Grundschildzinsen* », qui viendraient s'ajouter à la dette foncière, afin de sécuriser le montant de la créance principale. Il ne s'agirait pas d'une créance principale supplémentaire, mais ne jouerait que dans l'hypothèse où le créancier aurait dû prendre des mesures afin de récupérer sa créance.

Le ORGANISATION1.) expose ensuite la différence entre la « *Grundschild* » et la « *Hypothek* » en droit allemand, à savoir le principe de non-accessorité de la « *Grundschild* ». En substance, les « *Grundschildzinsen* » ne serviraient qu'à garantir le remboursement intégral de la créance au cas où le créancier aurait dû engager des frais pour le recouvrement, en réalisant par exemple la sûreté réelle.

Partant, appliqué au cas d'espèce, les « *Grundschildzinsen* » de 4% ne représenteraient qu'une limite maximale pour le montant de la garantie que PERSONNE2.) aurait pu exiger en cas d'exécution. Le droit effectif de PERSONNE2.) se calculerait à partir du montant de la créance principale et

des frais effectivement engagés. Or, ces frais s'élèveraient pour PERSONNE2.) à 0 euros.

PERSONNE2.) n'aurait ainsi pas eu droit à la somme de 26.666 euros.

Le ORGANISATION1.) fait encore valoir que les § 1193 I et II BGB prévoiraient un délai de résiliation d'ordre public de la dette foncière de 6 mois. Ce serait le fait de demander la radiation de la dette foncière du registre après la vente du bien grevé qui déclencherait le délai de résiliation et rendrait exigible la créance et les intérêts.

Le ORGANISATION1.) fait valoir que son action respecterait le caractère de subsidiarité, alors qu'il ne disposerait d'aucune autre action pour obtenir le remboursement de la somme de 26.666 euros indûment perçue par PERSONNE2.).

Quant à l'action *de in rem verso* en droit allemand, le ORGANISATION1.) renvoie au § 812 BGB pour conclure qu'une base contractuelle pour le paiement du montant différentiel de 26.666 euros ferait défaut.

En application des §§ 812 I et 818 BGB, PERSONNE2.) serait partant à condamner à lui payer la somme de 26.666 euros.

PERSONNE2.) se rapporte à prudence de justice pour ce qui est de la compétence du Tribunal. Il conclut toutefois à l'application du droit allemand au présent litige.

Quant aux faits, il confirme avoir accordé en date du DATE3.) un prêt au ORGANISATION1.) pour un montant de 200.000 euros afin de soutenir ses projets. Au moment où il aurait accordé le prêt, il n'y aurait eu aucun doute sur la solvabilité du ORGANISATION1.) et les possibilités de celui-ci de rembourser le prêt au terme fixé. Ce serait dans ces conditions de fait que le prêt aurait été accordé et qu'aucun intérêt n'aurait été prévu, pour le cas où le prêt serait normalement remboursé à son terme.

Or, il aurait appris que le ORGANISATION1.) avait présenté une « demande en reconnaissance de faillite » le DATE8.). Le DATE7.), il aurait alors résilié le Contrat de prêt conformément à l'article 5 de celui-ci et demandé le remboursement immédiat du montant de 200.000 euros.

N'ayant pas obtenu le remboursement dudit montant à cause d'une inaction du curateur, il aurait adressé le DATE9.) une nouvelle lettre au ORGANISATION1.), dans laquelle il aurait demandé à faire valoir le paiement à travers l'inscription au registre foncier.

La dette n'aurait été remboursée qu'après ouverture de la faillite du ORGANISATION1.) et la vente de l'immeuble grevé.

PERSONNE2.) indique que le DATE10.), il aurait consenti à la radiation de l'inscription de la dette foncière contre paiement d'un montant de 226.666 euros en principal et intérêts.

En droit et quant au fond, PERSONNE2.) conclut au rejet de la demande du ORGANISATION1.). Ce dernier ne démontrerait pas sur quelle base, en vertu du droit allemand applicable, la demande en remboursement du montant de 26.666 euros serait justifiée.

Même au cas où le droit luxembourgeois était applicable, la demande ne serait pas fondée sur base de l'action pour enrichissement sans cause, alors qu'il n'y aurait eu enrichissement sans cause en l'espèce.

En effet, la cause du paiement résiderait dans l'exécution des stipulations du Contrat de prêt et de la « *Grundschulldvereinbarung* », ainsi que des dispositions applicables du droit allemand.

L'article 4 du Contrat de prêt prévoirait bien qu'en cas de retard de paiement, un intérêt serait dû au taux de 5% au-dessus du taux de base de la Banque Centrale Européenne.

Le Contrat de prêt prévoirait encore que « l'emprunteur » (le Tribunal estime qu'il y a lieu de lire le « prêteur ») peut résilier le contrat de prêt pour une raison importante avant le terme et demander le remboursement à hauteur de l'intégralité du montant prêté avec effet immédiat. PERSONNE2.) estime avoir agi de bonne foi et résilié et demandé anticipativement le remboursement pour motif important (« *aus wichtigem Grund* »). La dissolution effective de l'association tel qu'indiqué au Contrat de prêt ne serait qu'un exemple de motif grave parmi d'autres.

PERSONNE2.) indique dans ce cadre qu'on lui aurait annoncé qu'il n'y avait plus d'espoir que le ORGANISATION1.) continue son activité. Il renvoie au procès-verbal de l'assemblée générale du DATE11.).

L'article 6 du Contrat de prêt aurait prévu une sûreté réelle à hauteur de 200.000 euros « *nebst 4% Grundschuldzinsen* ».

Deux stipulations du Contrat de prêt se réfèreraient ainsi à des intérêts pouvant être assortis à la dette principale.

PERSONNE2.) estime non pertinentes les explications du ORGANISATION1.) quant à la différence entre « *Grundschuld* » et « *Hypothek* ».

En application du § 1192 BGB, il serait possible qu'une obligation personnelle de base ne soit pas assortie d'intérêts, mais que des intérêts soient stipulés sur le montant à payer en cas de réalisation de la sûreté réelle, le BGB prévoyant un maximum de 5%.

PERSONNE2.) estime ainsi qu'il aurait été en droit de résilier le contrat avant terme pour motif important en vertu de l'article 5 du Contrat de prêt et qu'il aurait eu la base légale pour demander des intérêts en vertu de l'article 4 ou, à défaut, de l'article 6 qui prévoirait le mécanisme de la dette foncière, parce que la dette serait devenue exigible et certaine.

L'absence de réaction du curateur quant au paiement de la dette initiale aurait conduit à l'utilisation de la dette foncière comportant des intérêts.

La demande du ORGANISATION1.) ne serait fondée ainsi ni sur base des §§ 812 I et 818 I BGB, ni sur l'article 1376 du Code civil luxembourgeois.

À titre reconventionnel, PERSONNE2.) sollicite l'allocation d'un montant supplémentaire de 1.687,67 euros. Il indique que les intérêts lui attribués n'auraient été calculés à compter de la signature du Contrat de prêt que jusqu'au DATE10.). Or, il aurait reçu le paiement seulement en date du DATE12.). Ainsi, pour les 77 jours supplémentaires, il aurait droit au montant de 1.687,67 euros.

Pour le cas où le contenu des dispositions de droit allemand invoquées ne serait pas suffisamment établi, PERSONNE2.) demande à voir recourir aux

mécanismes prévus par la Convention de Londres du 7 juin 1968 dans le domaine de l'information sur le droit étranger.

PERSONNE2.) sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros et la condamnation du ORGANISATION1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Cathy ARENDT, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant aux faits constants

Les faits constants suivants résultent des pièces versées aux débats et des explications des parties :

En date du DATE3.), les parties ont conclu le Contrat de prêt (« *Darlehensvertrag* ») qui se présente comme suit :

FICHIER1.)

(pièce n° 1 de Maître MOYAL)

Selon bordereau d'inscription au registre foncier (« *Grundschuldbestellung* ») du même jour, une sûreté (« *Grundschuld* ») a été enregistrée pour la somme de 200.000 euros. Ce bordereau indique ce qui suit :

« 1. Das Kapital der Grundschuld wird erst nach vorgängiger Kündigung fällig (§1193 BGB). Die Grundschuld ist von heute ab mit jährlich 4 v. H. zu verzinsen. Die Grundschuldzinsen sind am ersten Werktag eines jeden Kalenderjahres für das vergangene Kalenderjahr zu entrichten. Sie sind sofort fällig, wenn aus der Grundschuld Zahlung verlangt oder geleistet wird.

[...] » (pièce n° 1 de Maître AREND).

C'est ainsi que la sûreté a été inscrite au registre foncier, à savoir :
« Zweihunderttausend Euro Grundschuld -ohne Brief- mit 4 % Jahreszinsen für PERSONNE2.). [...] » (pièce n° 2 de Maître MOYAL).

La faillite (« *Insolvenzverfahren* ») du ORGANISATION1.) a été ouverte le DATE4.).

L'immeuble grevé a été vendu par l'*Insolvenzverwalter* du ORGANISATION1.) par acte notarié du DATE5.) (pièce n° 3 de Maître MOYAL).

Par courrier du DATE10.) adressé au notaire chargé de la vente, PERSONNE2.) a conditionné la radiation de la sûreté au registre foncier au paiement d'un montant total de 226.666 euros (pièce n° 4 de Maître MOYAL).

L'*Insolvenzverwalter* du ORGANISATION1.) a contesté le paiement supplémentaire de 26.666 euros à PERSONNE2.) par courrier du DATE2.) dans les termes suivants :

« *Die Grundpfandbestellung erfolgte als Sicherheit für Ihre Forderung. Ihre schuldrechtliche Forderung beläuft sich auf 200.000 EUR. Ein Anspruch auf die lediglich grundpfandrechtliche höhere Absicherung bestand Ihrerseits nicht. Sie wurden ungerechtfertigt bereichert.* » (pièce n° 6 de Maître MOYAL).

Un courrier du mandataire luxembourgeois du ORGANISATION1.) du DATE6.) va dans le même sens (pièce n° 7 de Maître MOYAL).

PERSONNE2.) répond ce qui suit par courriel du DATE13.) :

« [...] »

Ich bin Berechtigter des Grundpfandrechts einschließlich der eingetragenen Verzinsung, das ich in Anspruch nehmen musste, weil der Insolvenzverwalter seiner schuldrechtlichen Verpflichtung zur unmittelbaren Rückzahlung des Darlehensbetrages nicht nachgekommen ist, wodurch mir größerer Schaden entstanden ist, als die angefallenen Zinsen.

[...] » (pièce n° 8 de Maître MOYAL ; pièce n° 4 de Maître ARENDT).

Quant à la compétence territoriale

Le ORGANISATION1.) conclut à la compétence territoriale du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.

PERSONNE2.) se rapporte à prudence de justice.

À défaut de contestations circonstanciées de la part de PERSONNE2.), le Tribunal se déclare compétent pour connaître de la demande du ORGANISATION1.) en vertu de l'article 4 du Règlement Bruxelles I bis, PERSONNE2.) étant domicilié dans l'arrondissement de Luxembourg.

Quant à la loi applicable

Le ORGANISATION1.) conclut à l'application de la loi luxembourgeoise au présent litige. Renvoyant à l'article 10 du Règlement Rome II, il fait valoir que l'enrichissement sans cause subi se rattacherait au Contrat de prêt qui, sans contenir de choix explicite des parties quant à la loi applicable, prévoirait en son article 7 que le lieu d'exécution de l'obligation de paiement serait le lieu de résidence de PERSONNE2.), soit le Grand-Duché de Luxembourg (« *Erfüllungsort für alle Zahlungen ist der Wohnsitz des Darlehensgebers.* »).

D'ailleurs, l'article 4 du Règlement Rome I imposerait que la loi applicable soit celle du pays dans lequel la partie qui doit fournir la prestation caractéristique a sa résidence habituelle. Conformément à l'article 19 dudit règlement, la résidence habituelle serait déterminée au moment de la conclusion du contrat.

En l'occurrence, la prestation caractéristique serait le prêt à fournir par PERSONNE2.) qui aurait eu, au moment de la conclusion du contrat, sa résidence habituelle au Grand-Duché de Luxembourg.

La loi applicable à l'enrichissement sans cause serait celle qui régit le Contrat de prêt, soit la loi luxembourgeoise.

Les références faites au Code civil allemand seraient applicables à titre de réserves spéciales dérogeant à la loi générale applicable au Contrat de prêt. Le ORGANISATION1.) indique encore que la sûreté qui aurait garanti le prêt serait régie par le droit allemand, puisque l'immeuble en cause se trouverait en Allemagne. Ceci n'aurait toutefois aucune incidence sur l'application de la loi luxembourgeoise en ce qui concerne le Contrat de prêt.

PERSONNE2.) conteste que la loi luxembourgeoise soit applicable au présent litige et conclut à l'application de la loi allemande. Le Contrat de prêt contiendrait implicitement, mais clairement le choix de la loi qui s'appliquerait, en l'occurrence la loi allemande. Le Contrat de prêt contiendrait en effet des références à divers articles du BGB et prévoirait une sûreté réelle rattachée au

contrat. Il serait clair que les règles allemandes relatives aux inscriptions au livre foncier et les conditions assorties à celles-ci trouveraient application.

Le contrat à la base de l'action introduite par le ORGANISATION1.) serait donc soumis à la loi allemande.

Le Tribunal relève que l'article 10 du Règlement Rome II dispose ce qui suit :

« 1. Lorsqu'une obligation non contractuelle découlant d'un enrichissement sans cause, y compris un paiement indu, se rattache à une relation existante entre les parties, telle qu'une obligation découlant d'un contrat ou d'un fait dommageable présentant un lien étroit avec cet enrichissement sans cause, la loi applicable est celle qui régit cette relation.

2. Si la loi applicable ne peut être déterminée sur la base du paragraphe 1 et que les parties ont leur résidence habituelle dans le même pays au moment où le fait donnant lieu à l'enrichissement sans cause survient, la loi applicable est celle de ce pays.

3. Si la loi applicable ne peut être déterminée sur la base des paragraphes 1 ou 2, la loi applicable est celle du pays dans lequel l'enrichissement sans cause s'est produit.

4. S'il résulte de toutes les circonstances que l'obligation non contractuelle découlant d'un enrichissement sans cause présente des liens manifestement plus étroits avec un pays autre que celui visé aux paragraphes 1, 2 et 3, la loi de cet autre pays s'applique. »

Il y a lieu de relever que PERSONNE2.) ne conteste pas l'application du paragraphe 1^{er} dudit article. La loi applicable au présent litige serait ainsi imposée par celle applicable au Contrat de prêt.

Les parties sont toutefois en désaccord quant à la loi applicable au Contrat de prêt.

PERSONNE2.) fait valoir que le Contrat de prêt contiendrait des références à divers paragraphes du BGB pour conclure à l'application du droit allemand.

Le ORGANISATION1.) y oppose que la loi applicable serait celle du pays dans lequel la partie qui doit fournir la prestation caractéristique a sa résidence habituelle. S'agissant d'un contrat de prêt, la prestation caractéristique serait celle du prêteur. Or, PERSONNE2.) aurait eu, au moment de la conclusion du Contrat de prêt, sa résidence habituelle au Grand-Duché de Luxembourg.

Conformément à l'article 4.2 du Règlement Rome I, à défaut de choix entre parties, le contrat est régi par la loi du pays dans lequel la partie qui doit fournir la prestation caractéristique a sa résidence habituelle. Dans un contrat de prêt la prestation caractéristique est celle du prêteur, soit en l'espèce PERSONNE2.).

En l'espèce, il est constant en cause que PERSONNE2.) avait, au moment de la conclusion du Contrat de prêt, sa résidence habituelle au Grand-Duché de Luxembourg.

Il y a partant lieu de retenir que le Contrat de prêt est soumis au droit luxembourgeois, hormis les points où ledit contrat renvoie expressément aux dispositions du BGB.

Le présent litige sera partant à toiser en application du droit du Grand-Duché de Luxembourg.

Le Tribunal relève toutefois d'emblée que la question de savoir si les « *Grundschooldzinsen* » étaient dues ou non relève du droit allemand.

Quant au fond

Il y a lieu de rappeler que le ORGANISATION1.) réclame le remboursement d'un trop perçu de 26.666 euros que PERSONNE2.) se serait fait virer par le notaire chargé de la vente de l'immeuble grevé.

Il y a lieu de rappeler que le Contrat de prêt portant sur un montant de 200.000 euros était remboursable, sans intérêt, après 25 ans.

PERSONNE2.) se prévaut tantôt de l'article 4, tantôt de l'article 6 du Contrat de prêt pour justifier le virement en sa faveur du montant total de 226.666 euros et pour réclamer reconventionnellement encore le paiement d'un montant supplémentaire de 1.687,67 euros au titre d'intérêts du DATE10.) au DATE12.).

Le Tribunal rappelle que l'article 4 prévoit qu'au cas où le ORGANISATION1.) est en retard de paiement, il s'ajoute au montant dû un taux d'intérêt de 5 % au-dessus du taux de base de la Banque Centrale Européenne.

Cet article n'est toutefois pas applicable au cas d'espèce.

Le Tribunal estime en effet que cet article ne prévoit l'allocation d'intérêts qu'à partir du moment où le ORGANISATION1.) est en retard de rembourser le capital prêté, que ce soit après résiliation du Contrat de prêt ou après échéance du terme de 25 ans.

Or, ce qu'a réclamé PERSONNE2.) est l'allocation des « *Grundschuldzinsen* » sur base de l'article 6 du Contrat de prêt et de la « *Grundschuldbestellung* », qui prévoient un taux annuel de 4 % à compter de l'inscription de la « *Grundschuld* » au registre foncier (pièce n° 1 de Maître MOYAL ; pièce n° 1 de Maître ARENDT).

Le Tribunal estime utile à ce stade de reprendre les dispositions pertinentes du BGB et de souligner les phrases les plus importantes pour le présent cas d'espèce :

« § 1191 Gesetzlicher Inhalt der Grundschuld

(1) *Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (Grundschuld).*

(2) *Die Belastung kann auch in der Weise erfolgen, dass Zinsen von der Geldsumme sowie andere Nebenleistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind. »*

« § 1192 Anwendbare Vorschriften

(1) *Auf die Grundschuld finden die Vorschriften über die Hypothek entsprechende Anwendung, soweit sich nicht daraus ein anderes ergibt, dass die Grundschuld nicht eine Forderung voraussetzt.*

(1a) *Ist die Grundschuld zur Sicherung eines Anspruchs verschafft worden (Sicherungsgrundschuld), können Einreden, die dem Eigentümer auf Grund des Sicherungsvertrags mit dem bisherigen Gläubiger gegen die Grundschuld zustehen oder sich aus dem Sicherungsvertrag ergeben, auch jedem Erwerber der Grundschuld entgegengesetzt werden; § 1157 Satz 2 findet insoweit keine Anwendung. Im Übrigen bleibt § 1157 unberührt.*

(2) *Für Zinsen der Grundschuld gelten die Vorschriften über die Zinsen einer Hypothekenforderung. »*

Le § 1119 BGB concernant les hypothèques dispose ce qui suit :

« § 1119 Erweiterung der Haftung für Zinsen

(1) Ist die Forderung unverzinslich oder ist der Zinssatz niedriger als fünf vom Hundert, so kann die Hypothek ohne Zustimmung der im Range gleich- oder nachstehenden Berechtigten dahin erweitert werden, dass das Grundstück für Zinsen bis zu fünf vom Hundert haftet.

(2) Zu einer Änderung der Zahlungszeit und des Zahlungsorts ist die Zustimmung dieser Berechtigten gleichfalls nicht erforderlich. »

Il y a lieu de noter que la « *Grundschild* », prise ensemble avec les « *Grundschildzinsen* », sont une garantie foncière du prêt (immobilier) au profit du créancier lui permettant de recouvrer ce qui lui est dû en vertu du/des contrat(s) de prêt (voir en ce sens : JP Lux., 21 novembre 2019, n° 3546/19).

La « *Grundschild* » et les « *Grundschildzinsen* » constituent partant une garantie servant à couvrir une dette et ses accessoires éventuels. Les « *Grundschildzinsen* » ne constituent pas en soi une dette supplémentaire que le créancier puisse exiger de plein droit en cas de résiliation du Contrat de prêt. Ils n'entrent en jeu qu'en cas de réalisation de la garantie foncière, soit donc par exécution forcée.

Or, en l'espèce, le bien immobilier grevé a été vendu de gré à gré par le curateur de la faillite du ORGANISATION1.), qui a remboursé les créanciers, dont PERSONNE2.), au moyen du prix de vente.

Dans la mesure où il n'y a pas eu exécution forcée, il y a lieu de retenir que PERSONNE2.) n'était pas en droit de se faire virer le montant supplémentaire de 26.666 euros au titre des « *Grundschildzinsen* ».

Le Tribunal relève que la théorie de l'enrichissement sans cause suppose la réunion de conditions matérielles, d'une part, consistant en un enrichissement du défendeur, un appauvrissement du demandeur et un lien de corrélation entre cet enrichissement et cet appauvrissement, et de conditions juridiques, d'autre part, consistant en l'absence de cause juridique du transfert de valeur d'un patrimoine à l'autre, condition à laquelle on peut rattacher l'absence d'intérêt personnel et l'absence de faute de l'appauvri, ainsi que l'absence d'une autre action à la disposition de l'appauvri pour la protection de ses droits, cette dernière condition donnant à l'action de in rem verso son caractère subsidiaire (cf. Jurisclasseur Code civil, App. Art. 1370 à 1381, fasc. 20 : Enrichissement sans cause, Conditions de l'action en restitution de l'enrichissement sans cause, avril 2009, n° 1).

À défaut de contestations circonstanciées quant aux conditions de l'enrichissement sans cause, hormis celle de l'enrichissement qui a toutefois été retenu par le présent jugement, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) à rembourser au ORGANISATION1.) le montant de 26.666 euros.

Sa demande reconventionnelle en allocation du montant supplémentaire de 1.687,67 euros au titre d'intérêts du DATE10.) au DATE12.) est partant d'emblée à rejeter pour être non fondée.

Quant aux intérêts sollicités par le ORGANISATION1.), il y a lieu de relever qu'une créance née d'un enrichissement sans cause n'existe et ne peut produire d'intérêts moratoires que du jour où elle est judiciairement constatée (cf. Droit Civil, Les obligations, Terré-Simler-Lequette, Dalloz, 8^e édition, n° 1074-1, page 1010).

Il n'y a partant lieu d'accorder d'intérêts ni à compter de la date de l'encaissement, ni à compter de la mise en demeure, ni à partir de la demande en justice. Les intérêts sur le montant réduit ne courent partant qu'à compter de la présente décision de justice.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

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 (cf. Cour de cassation française, 2^{ème} 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 du ORGANISATION1.) l'entière des frais exposés par lui et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

PERSONNE2.), partie ayant succombé en ses moyens, n'a pas droit, en équité, à une indemnité de procédure.

Exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par le ORGANISATION1.), 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 (cf. 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.

Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Joram MOYAL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

se déclare compétent pour connaître de la demande de l'association « *ORGANISATION1.)* »,

la dit fondée,

partant, condamne *PERSONNE2.)* à payer à l'association « *ORGANISATION1.)* » le montant de 26.666 euros avec les intérêts au taux légal à compter du présent jugement,

dit recevable, mais non fondée la demande reconventionnelle de *PERSONNE2.)* en allocation du montant supplémentaire de 1.687,67 euros,

partant, en déboute,

dit fondée à concurrence de 1.000 euros la demande de l'association « *ORGANISATION1.)* » en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne *PERSONNE2.)* à payer à l'association « *ORGANISATION1.)* » le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit non fondée la demande de *PERSONNE2.)* en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, en déboute,

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

condamne *PERSONNE2.)* aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Joram MOYAL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.