

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no. 2023TALCH17/00162 ( XVIIe chambre )**

Audience publique du mercredi, vingt-et-un juin deux mille vingt-trois.

**Numéro TAL-2022-00558 du rôle**

Composition:

Carole ERR, vice-président,  
Patricia LOESCH, premier juge,  
Julie MICHAELIS, premier juge,  
Pascale HUBERTY, greffier.

**E n t r e**

PERSONNE1.), agent d'assurances, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 6 janvier 2022,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GALLÉ,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ SA, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **L e T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 3 mai 2023.

Vu l'accord des avocats de procéder conformément aux dispositions de l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de Maître Marwane FEKRAWI, avocat, en remplacement de Maître Alex PENNING, avocat constitué.

Entendu la société anonyme SOCIETE1.) SA par l'organe de Maître Laure HOFFELD, avocat, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat, représentant la société constituée.

### **Faits :**

Le 20, respectivement 22 décembre 2016, PERSONNE1.) a contracté deux crédits auprès de la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la SOCIETE1.) ou la banque) notamment pour financer les travaux de construction d'une maison sise à ADRESSE4.).

Le terrain sur lequel cette maison a été construite avait été acquis le 28 décembre 2010.

Suite à la vente du bien immobilier sis à ADRESSE5.) intervenue le 11 décembre 2020, PERSONNE1.) a procédé au remboursement anticipé de ces crédits.

Par courrier d'avocat du 2 décembre 2020, PERSONNE1.) a contesté l'indemnité de remboursement anticipée réclamée par la banque.

Suivant courrier du notaire en charge de la vente du 16 février 2021, les fonds consignés se chiffrant à 681.600 EUR ont été répartis à concurrence de 619.538,93 EUR au bénéfice de la SOCIETE1.) et de 7.600 EUR au bénéfice de PERSONNE1.).

## **Procédure :**

Par exploit d'huissier de justice du 6 janvier 2022, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la SOCIETE1.) à comparaître par ministère d'avocat à la Cour devant le tribunal de ce siège.

## **Prétentions et moyens des parties :**

**PERSONNE1.)** sollicite la condamnation de la SOCIETE1.) au paiement de la somme de 65.617,19 EUR (55.617,19 EUR + 10.000 EUR), avec les intérêts au taux légal à partir de l'assignation, jusqu'à solde, d'une indemnité de 7.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat.

A l'appui de sa demande, au soutien de laquelle il invoque notamment l'article L. 226-20 (3) du Code de la consommation, il fait valoir que la SOCIETE1.) a fait retenir à tort, au moment de la vente du 11 décembre 2020, la somme de 55.617,19 EUR à titre d'indemnité de remboursement anticipé, alors que la maison sise à ADRESSE5.) a constitué son unique habitation effective et principale entre 2012 et 2021, soit pendant une période supérieure à deux ans, ce qu'il offre de prouver par audition de témoins.

Il demande le remboursement de cette somme de 55.617,19 EUR et le paiement de dommages-intérêts évalués au montant de 10.000 EUR à titre d'indemnisation pour le dommage moral du fait notamment des tracasseries endurées.

PERSONNE1.) conclut au rejet de la demande reconventionnelle au motif que sa demande n'a rien de fautif et que la clause des conditions générales invoquée par la SOCIETE1.), à supposer que ces dernières aient été spécialement acceptées au sens de l'article 1135-1 du Code civil, ne s'applique pas dans le présent cas d'espèce.

Il estime pouvoir établir par diverses pièces, dont des attestations testimoniales, qu'il avait son habitation principale et effective à ADRESSE5.) bien que la maison soit située en zone de loisir.

Il soutient que la notion d'habitation principale et effective est une notion de pur fait, que la SOCIETE1.) fait un amalgame avec la notion de domicile au sens des articles 102 et suivants du Code civil, et que les dispositions en matière d'aide au logement permettent la preuve par tous moyens, sinon de corroborer un extrait du registre de la population par d'autres éléments.

PERSONNE1.) estime que la SOCIETE1.) ne peut pas cumuler les contrats de crédit pour calculer l'indemnité de remboursement sur la tranche de 166.531,68 EUR au motif que l'article L. 226-20 (3) du Code de la consommation vise « un » contrat de crédit alors que sont concernés en l'espèce deux conventions de crédit différentes dont l'une est à taux variable et l'autre à taux fixe.

La **SOCIETE1.)** se rapporte à prudence de justice concernant la recevabilité de la demande et la conteste quant au fond.

Elle demande au tribunal de dire qu'elle était en droit de réclamer une indemnité de remboursement anticipé de 55.617,19 EUR.

En ordre subsidiaire, elle fait valoir que PERSONNE1.) lui est redevable d'une indemnité de remboursement à calculer conformément à la clause « Remboursement anticipé » sur le montant de 166.531,68 EUR, outre six mois d'intérêts à appliquer sur un plafond de 450.000 EUR.

La SOCIETE1.) formule une demande reconventionnelle en paiement de la somme de 12.588,85 EUR à titre de frais et d'honoraires d'avocat et se prévaut à ce titre notamment de l'article 13 des conditions générales de crédit.

En ordre subsidiaire, elle sollicite une indemnité de 12.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle demande encore la condamnation de PERSONNE1.) aux dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat.

La SOCIETE1.) soutient que c'est à tort que PERSONNE1.) tente de se prévaloir de la dérogation prévue à l'article L. 226-20 (3) du Code de la consommation pour tenter d'échapper au paiement de la clause de remboursement anticipé stipulée dans les deux contrats de crédit au motif que la notion d'habitation principale et effective est à interpréter conformément aux dispositions légales en matière d'aide au logement et non en matière de taxe sur la valeur ajoutée, et que la preuve d'une telle habitation doit être rapportée par des documents officiels tel avant tout le registre de la population. Elle fait valoir que PERSONNE1.) avait uniquement établi sa résidence secondaire à ADRESSE5.), que le bénéficiaire dudit article du Code de la consommation ne s'applique pas aux résidences secondaires, que PERSONNE1.) ne pouvait pas établir une résidence principale dans une zone classée en zone de loisirs et qu'il résulte des décomptes des frais généraux versés par PERSONNE1.) qu'il n'avait pas un usage permanent de la maison sise à ADRESSE5.).

Elle conclut à l'irrecevabilité de l'offre de preuve par audition de témoins arguant que la notion d'habitation principale et effective n'est pas une notion de fait et qu'elle est déjà contredite par les éléments du dossier. Elle demande le rejet des attestations testimoniales pour non-respect des exigences formelles et parce qu'elles émanent de personnes ne remplissant pas les conditions d'impartialité requises.

Elle se prévaut d'un courrier de la Commission de surveillance du secteur financier (ci-après la CSSF) du 24 novembre 2021 qui arriverait à la même conclusion qu'elle.

En ordre subsidiaire et pour le cas où PERSONNE1.) devait pouvoir se prévaloir de l'exception prévue à l'article L. 226-20 (3) du Code de la consommation, la SOCIETE1.) fait valoir que les deux crédits sont à voir de manière cumulée, de sorte que le montant total du remboursement anticipé s'élève à 616.531,68 EUR (soit 529.139,19 EUR + 87.392,49 EUR). Elle explique que dans ce cas, il y a d'abord lieu d'imputer le remboursement anticipé du contrat pour lequel le taux fixe avait été accordé jusqu'au 20 décembre 2021 (soit 87.392,49 EUR) sur le plafond légal de 450.000 EUR prévu par l'article L. 226-20 du Code de la consommation (soit 450.000 EUR - 87.392,49 EUR = 362.607,51 EUR). Elle explique que pour obtenir le montant du capital remboursé dépassant la limite prévue par la loi (auquel l'article L. 226-20 (3), deuxième alinéa, du Code de la consommation, ne s'applique pas), il y a ensuite lieu d'imputer le deuxième crédit à taux fixe pour parvenir au montant sur lequel il y a lieu, selon elle, de calculer les intérêts conventionnels (soit 529.139,19 EUR – 362.607,51 = 166.531,68 EUR).

### **Appréciation :**

La demande principale est recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Il n'est pas contesté que PERSONNE1.) soit à considérer comme consommateur dans ses rapports avec la SOCIETE1.), de sorte que le Code de la consommation invoqué à l'appui de sa demande trouve application.

Suivant l'article L. 224-2 du Code de la consommation, le contrat de crédit est un contrat en vertu duquel un prêteur consent ou s'engage à consentir à un consommateur un crédit sous la forme d'un délai de paiement, d'un prêt ou de toute autre facilité de paiement similaire, à l'exception des contrats conclus en vue de la prestation continue de services ou de la livraison de biens de même nature, aux termes desquels le consommateur règle le coût desdits services ou biens, aussi longtemps qu'ils sont fournis, par des paiements échelonnés.

En l'espèce, deux contrats de crédits datant du 20 décembre 2016 et signés le 22 décembre 2016 ont été consentis par la SOCIETE1.) à PERSONNE1.) :

- un crédit d'un montant de 600.000 EUR venant à échéance le 1<sup>er</sup> février 2043, soumis à un taux fixe de 2,2 % par an pendant une période se terminant le 20 décembre 2031, remboursable par 313 mensualités de 2.529,28 EUR ;
- un crédit d'un montant de 100.000 EUR venant également à échéance le 1<sup>er</sup> février 2043, soumis à un taux fixe de 1,6 % par an pendant une période se terminant le 20 décembre 2021, remboursable par également 313 mensualités de 392 EUR.

Contrairement à ce qu'affirme PERSONNE1.), ces deux crédits sont donc soumis à un taux fixe, en tout état de cause pendant une période incluant le moment où il a été procédé à leur remboursement.

L'objet de ces contrats est à chaque fois la reprise d'un crédit destiné à l'acquisition du terrain à bâtir sis à ADRESSE5.) et la construction d'une maison d'habitation.

Il s'agit donc de contrats de crédit immobilier.

L'article L. 226-20 du Code de la consommation figure dans la Sous-section 1 consacrée au « Remboursement anticipé », de la Section 4 « Exécution des contrats de crédit immobilier et exercice des droits connexes » du Chapitre 6 « Contrats de crédit immobilier » du Livre 2 « Contrats conclus avec les consommateurs » dudit code.

Il dispose :

« 1) Le consommateur a le droit de s'acquitter par anticipation à tout moment, intégralement ou partiellement, des obligations qui lui incombent en vertu du contrat de crédit immobilier. Dans ce cas, il a droit à une réduction du coût total du crédit pour le consommateur, qui correspond aux intérêts et frais dus pour la durée résiduelle du contrat.

(2) Lorsqu'un consommateur souhaite s'acquitter des obligations qui lui incombent en vertu d'un contrat de crédit immobilier avant l'expiration dudit contrat, il notifie son intention au prêteur sur un support papier ou sur un autre support durable. Le prêteur lui communique sans tarder après réception de la demande, sur un support papier ou sur un autre support durable, les informations nécessaires à l'examen de cette faculté. Au minimum, ces informations chiffrant les conséquences, y compris le montant exact de la réduction du coût total du crédit et de l'indemnité visée au paragraphe 3, qui s'imposeront au consommateur s'il s'acquitte de ses obligations avant l'expiration du contrat de crédit immobilier et formulent clairement les hypothèses utilisées qui sont raisonnables et justifiables.

(3) En cas de remboursement anticipé total ou partiel du crédit, le prêteur a droit à une indemnité équitable et objectivement justifiée, pour les coûts encourus directement liés au remboursement anticipé du crédit. Cette indemnité ne peut pas dépasser la perte financière du prêteur.

De surcroît, lorsque le contrat de crédit immobilier a été contracté en vue de l'acquisition d'un logement qui a servi d'habitation effective et principale au consommateur pendant une période ininterrompue de deux ans au moins, l'indemnité visée à l'alinéa 1er ne peut en aucun cas excéder la valeur correspondant à six mois d'intérêts sur le capital remboursé lors de chaque remboursement anticipé, calculés au taux débiteur applicable au contrat de crédit immobilier le jour du remboursement anticipé. Le présent alinéa ne s'applique pas à la fraction du montant cumulé des remboursements anticipés qui dépasse 450.000 euros.

(4) Le contrat de crédit immobilier mentionne, de façon claire et concise, le droit au remboursement anticipé, la procédure à suivre en cas de remboursement anticipé, des informations sur le droit du prêteur à une indemnité en cas de remboursement anticipé et le mode de détermination de cette indemnité, tels que prévus au présent article.

(5) En cas de remboursement anticipé total ou partiel du crédit, aucune pénalité ne peut être imposée par le prêteur au consommateur. »

Le terme des contrats litigieux était fixé au 1<sup>er</sup> février 2043 mais PERSONNE1.) a fait usage de son droit de s'acquitter avant cette date intégralement des obligations contractuelles lui incombant consacré par l'article L. 226-20 (1) du Code de la consommation, en procédant au remboursement anticipé des crédits à une date qui n'est pas indiquée précisément par les parties mais qui se situe, au vu des pièces du dossier, fin 2020 / début 2021.

La SOCIETE1.), pour sa part, a fait usage de son droit à une indemnité dont question au paragraphe 3 dudit article en se prévalant de la clause stipulée dans chaque contrat de crédit du 20 décembre 2016 dans les termes suivants :

« (...) En cas de Remboursement Anticipé, l'Emprunteur sera redevable d'une pénalité payable à la date du remboursement.

Dans l'hypothèse où le taux du crédit est supérieur au taux fixe du marché monétaire correspondant à la durée résiduelle du crédit, la pénalité sera égale à la différence actualisée entre le taux du crédit et le taux fixe du marché monétaire applicable tenant compte de la durée résiduelle du crédit et du montant du Remboursement Anticipé. En tout état de cause, la pénalité ne pourra toutefois être inférieure à 1% du montant du Remboursement Anticipé, avec un minimum de 250 EUR.

Dans l'hypothèse où le taux du crédit est inférieur au taux fixe du marché monétaire correspondant à la durée résiduelle du crédit, la pénalité ne pourra être inférieure à 1% du montant du Remboursement Anticipé, avec un minimum de 250 EUR (...).

Il convient donc tout d'abord de déterminer si cette clause stipulée en faveur de la banque est conforme à l'article L. 226-20 du Code de la consommation.

Cet article du Code de la consommation luxembourgeois est le fruit de la transposition de la directive 2014/17/UE du Parlement Européen et du Conseil du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel et modifiant les directives 2008/48/CE et 2013/36/UE et le règlement (UE) no 1093/2010.

Ladite directive qui s'applique à tous les prêts accordés aux consommateurs aux fins d'acquisition d'un logement, a été transposée (en application de l'article 288 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne) en droit interne par la loi du 23 décembre 2016 portant transposition de cette directive et modification du Code de la consommation, ainsi que par le règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 portant modification de la partie réglementaire du Code de la consommation.

La directive 2014/17/UE vise à garantir que les consommateurs concluant des contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers bénéficient d'un niveau élevé de protection et s'applique, par conséquent, aux crédits garantis par un bien immobilier, quelle que soit la finalité du crédit, aux accords de refinancement ou autres (considérant 15 de la directive).

Le principe d'interprétation conforme du droit interne, en vertu duquel la juridiction nationale est tenue de donner au droit interne, dans toute la mesure du possible, une interprétation conforme aux exigences du droit de l'Union, est inhérent au système des traités, en ce qu'il permet à la juridiction nationale d'assurer, dans le cadre de ses compétences, la pleine efficacité du droit de l'Union lorsqu'elle tranche le litige dont elle est saisie (Cour de justice de l'Union européenne, arrêts du 19 décembre 2013, Koushkaki, C-84/12, EU:C:2013:862, points 75 et 76 ; du 8 novembre 2016, Ognyanov, C-554/14, EU:C:2016:835, point 59, et du 29 juin 2017, Popławski, C-579/15, EU:C:2017:503, point 31). L'obligation des États membres, découlant d'une directive, d'atteindre le résultat prévu par celle-ci ainsi que leur devoir de prendre toutes mesures générales ou particulières propres à assurer l'exécution de cette obligation s'imposent à toutes les autorités des États membres, y compris, dans le cadre de leurs compétences, aux autorités juridictionnelles (Cour de justice de l'Union européenne, arrêts du 10 avril 1984, von Colson et Kamann, 14/83, EU:C:1984:153, point 26, du 19 janvier 2010, Küçükdeveci, C-555/07, EU:C:2010:21, point 47, ainsi que du 19 avril 2016, DI, C-441/14, EU:C:2016:278, point 30). En appliquant le droit national, les juridictions nationales appelées à l'interpréter sont tenues de prendre en considération l'ensemble des règles de ce droit et de faire application des méthodes d'interprétation reconnues par celui-ci afin de l'interpréter, dans toute la mesure possible, à la lumière du texte ainsi que de la finalité de la directive en cause pour atteindre le résultat fixé par celle-ci et de se conformer ainsi à l'article 288, troisième alinéa, du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (Cour de justice de l'Union européenne, arrêts du 5 octobre 2004, Pfeiffer e.a., C-397/01 à C-403/01, EU:C:2004:584, points 113 et 114, du 19 janvier 2010, Küçükdeveci, C-555/07, EU:C:2010:21, EU:C:2010:21, point 48, ainsi que du 19 avril 2016, DI, C-441/14, EU:C:2016:278, point 31).

L'article L. 226-20 du Code de la consommation doit donc tout d'abord être interprété conformément au droit de l'Union européenne et non au droit national.

Il se dégage du considérant 66 de ladite directive 2014/17/UE que :

« La possibilité pour les consommateurs de rembourser leur crédit avant l'échéance du contrat de crédit peut jouer un rôle important dans le marché unique, en y renforçant la concurrence et en y favorisant la libre circulation des personnes ainsi qu'en contribuant à apporter pendant la durée du contrat de crédit la souplesse requise pour promouvoir la stabilité financière conformément aux recommandations du Conseil de stabilité financière. Il existe cependant des différences importantes dans les principes et les conditions de remboursement de crédit appliqués au niveau national, notamment les conditions dans lesquelles un remboursement anticipé peut avoir lieu. Il est nécessaire, tout en reconnaissant la diversité des mécanismes de financement hypothécaire et la gamme des produits existants, d'édicter au niveau de l'Union certaines normes relatives au remboursement anticipé du crédit, afin que les consommateurs aient la possibilité de s'acquitter de leurs obligations avant la date prévue dans le contrat de crédit et qu'ils aient suffisamment confiance pour comparer les offres afin de sélectionner les produits les mieux adaptés à leurs besoins. Il conviendrait, par conséquent, que les États membres garantissent aux consommateurs, soit par voie législative ou réglementaire, soit par d'autres moyens tels que des clauses contractuelles, un droit au remboursement

anticipé. Les États membres devraient néanmoins pouvoir définir les conditions d'exercice de ce droit. Ces conditions peuvent notamment consister à limiter ce droit dans le temps, à prévoir un traitement différent selon le type de taux débiteur ou à prévoir un nombre restreint de circonstances dans lesquelles le droit peut être exercé. Si le remboursement anticipé intervient dans une période pour laquelle le taux débiteur est fixe, l'exercice du droit pourrait être subordonné à l'existence d'un intérêt légitime chez le consommateur, précisé par l'État membre. Un tel intérêt légitime pourrait exister, par exemple, en cas de divorce ou de chômage. Les conditions fixées par les États membres peuvent prévoir que le prêteur a droit à une indemnisation équitable et objectivement justifiée pour les coûts directement encourus du fait du remboursement anticipé du crédit. Si les États membres prévoient que le prêteur a droit à une indemnisation, il devrait s'agir d'une indemnisation équitable et objectivement justifiée pour les coûts directement encourus du fait du remboursement anticipé du crédit conformément à la réglementation nationale en matière d'indemnisation. L'indemnisation ne devrait pas dépasser la perte financière du prêteur. »

Il découle de ce considérant que l'un des objectifs visés par la directive est de garantir au consommateur un droit au remboursement anticipé de son crédit immobilier.

L'article 25 intitulé « Remboursement anticipé » de la directive 2014/17/UE dispose :

« 1. Les États membres veillent à ce que le consommateur ait, avant l'expiration d'un contrat de crédit, le droit de s'acquitter, intégralement ou partiellement, des obligations qui lui incombent en vertu dudit contrat. Dans ce cas, le consommateur a droit à une réduction du coût total du crédit pour le consommateur correspondant aux intérêts et frais dus pour la durée résiduelle du contrat.

2. Les États membres peuvent prévoir que l'exercice du droit visé au paragraphe 1 est soumis à certaines conditions. Ces conditions peuvent notamment consister à limiter ce droit dans le temps, à prévoir un traitement différent selon le type de taux débiteur ou au moment où le consommateur exerce son droit et à prévoir un nombre restreint de circonstances dans lesquelles le droit peut être exercé.

3. Les États membres peuvent prévoir que le prêteur a droit à une indemnisation équitable et objective, lorsque cela s'avère justifié, pour les éventuels coûts directement supportés du fait du remboursement anticipé du crédit, mais n'impose pas de pénalité au consommateur. À cet égard, l'indemnisation ne dépasse pas la perte financière du prêteur. Dans ces conditions, les États membres peuvent prévoir que l'indemnisation ne peut dépasser un certain niveau ou qu'elle ne peut être autorisée que pour une certaine durée.

4. Lorsqu'un consommateur souhaite s'acquitter des obligations qui lui incombent en vertu d'un contrat de crédit avant l'expiration dudit contrat, le prêteur lui communique sans tarder après réception de la demande, sur support papier ou sur un autre support durable, les informations nécessaires à l'examen de cette faculté. Au minimum, ces informations chiffrées les conséquences qui s'imposeront au consommateur s'il s'acquitte de ses obligations avant l'expiration du contrat de crédit et formulent clairement les hypothèses utilisées. Ces hypothèses sont raisonnables et justifiables.

5. Si le remboursement anticipé intervient dans une période durant laquelle le taux débiteur est fixe, les États membres peuvent prévoir que l'exercice du droit visé au paragraphe 1 est subordonné à l'existence d'un intérêt légitime chez le consommateur. »

En limitant l'indemnité du prêteur aux coûts liés au remboursement anticipé et en précisant qu'elle ne peut pas dépasser la perte financière du prêteur, l'article L. 226-20 (3) du Code de la consommation est conforme à l'objectif se dégageant notamment de l'article 25, paragraphe 3 de la directive 2014/17/UE.

L'article 41 intitulé « Caractère impératif de la présente directive » de cette directive précise :

« Les États membres veillent à ce que:

- a) le consommateur ne puisse renoncer aux droits qui lui sont conférés en vertu du droit national qui transpose la présente directive;
- b) les mesures qu'ils adoptent pour transposer la présente directive ne puissent être contournées d'une manière pouvant conduire à ce que le consommateur perde la protection accordée par la présente directive du fait du libellé des contrats, notamment en intégrant des contrats de crédit relevant de la présente directive dans des contrats de crédit qui, par leur caractère ou leur finalité, permettraient d'éviter l'application desdites mesures. »

Il se dégage de la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne qu'il incombe aux juridictions nationales, afin de garantir au consommateur la protection au titre de la directive 2014/17, de veiller à ce que les frais qui, indépendamment de la durée du contrat de crédit, sont imposés au consommateur ne constituent pas objectivement une rémunération du prêteur (Cour de justice de l'Union européenne, arrêt du 9 février 2023, UniCredit Bank Austria, C-555/21, point 38).

Si les parties n'ont pas conclu quant à l'intitulé de l'indemnité stipulée dans les contrats de crédit et le calcul de cette indemnité effectué par la banque dans le présent cas d'espèce, il se dégage des simulations de remboursement anticipé effectuées par la SOCIETE1.) les 27 novembre 2020 et 2 février 2021 que l'indemnité se compose de la différence entre le taux convenu et le taux du marché, calculé sur le capital restant dû, à partir du remboursement anticipé jusqu'au 20 décembre 2031 (prêt de 600.000 EUR), respectivement 20 décembre 2021 (prêt de 100.000 EUR), c'est-à-dire la fin de la période pour laquelle les différents taux fixes avaient été contractuellement accordés.

Il résulte du règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 portant modification de la partie réglementaire du Code de la consommation qu'il n'est pas exclu que le montant de l'indemnité puisse dépendre du taux d'intérêt (section 9 : « (...) Si le montant de l'indemnisation dépend de plusieurs facteurs, tels que le montant remboursé ou le taux d'intérêt en vigueur au moment du remboursement anticipé, le prêteur indique comment est calculée l'indemnisation et indique le montant maximal des frais ou, si ce n'est pas

possible, il fournit un exemple indicatif afin d'informer le consommateur du niveau possible de l'indemnisation dans plusieurs scénarios différents »).

A défaut d'autres contestations, les clauses contractuelles concernant « l'hypothèse où le taux du crédit est supérieur au taux fixe du marché monétaire correspondant à la durée résiduelle du crédit » prévoyant une indemnité « égale à la différence actualisée entre le taux du crédit et le taux fixe du marché monétaire applicable tenant compte de la durée résiduelle du crédit et du montant du Remboursement Anticipé » sont conformes à l'article L. 226-20 (3) du Code de la consommation en ce qu'il limite cette indemnité aux coûts encourus directement liés au remboursement anticipé du crédit.

PERSONNE1.) demande à pouvoir bénéficier de la disposition de l'article L. 226-20 (3), deuxième paragraphe, du Code de la consommation non stipulée par les contrats de crédits.

A cette fin, il doit établir que les contrats de crédit immobilier ont été contractés pour un logement ayant servi « d'habitation effective et principale » pendant au moins deux ans.

Cette notion n'est ni reprise ni définie par la directive, de sorte qu'il y a lieu de se référer au droit national pour son interprétation.

Par application de l'article 102 du Code civil, le « domicile » est le lieu du principal établissement d'une personne.

La notion de « résidence » diffère de celle de domicile dans la mesure où elle concerne le lieu où la personne demeure effectivement (en ce sens Cass., 14 juin 2007, Pas. 33, p. 387).

S'il résulte des travaux parlementaires de la loi précitée du 23 décembre 2016 que la condition d'« avoir occupé l'immeuble en question pendant une période ininterrompue de deux ans au moins (...) est inspiré[e] des dispositions actuellement en vigueur en matière d'aide au logement » (dossier parlementaire n° 7025, projet de loi déposé le 29 juillet 2016, p. 36-37, sub « Commentaire des articles »), il n'en résulte pas pour autant que la notion d'« habitation effective et principale » au sens du Code de la consommation doit obligatoirement être interprétée en tous points conformément à la notion d'« habitation principale et permanente » au sens de la législation en matière d'aide au logement. Par ailleurs, la disposition en matière d'aide au logement invoquée par la SOCIÉTÉ1.) (article 8 du règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement), ne ramène pas la notion d'habitation à celle de domicile et n'impose pas que la preuve d'une habitation principale et permanente soit exclusivement rapportée par la production d'un extrait du registre de la population.

L'habitation effective et principale au sens de l'article L. 226-20 du Code de la consommation est une notion de fait qui relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond et dont la preuve peut être rapportée par tous moyens.

Il s'agit du lieu où demeure réellement l'intéressé de façon habituelle et temporaire, peu importe que le logement qu'il occupe corresponde ou non à son domicile civil.

Pour établir qu'il a vécu de façon effective et principale pendant deux années à ADRESSE5.), PERSONNE1.) se prévaut notamment d'un certificat du Bourgmestre de cette commune et d'attestations testimoniales.

Dans son « Certificat » du 6 janvier 2021, le Bourgmestre de la commune d'Esch-sur-Sûre écrit ce qui suit :

« Il est certifié par la présente que M. PERSONNE1.), domicilié à L-ADRESSE6.), est propriétaire d'une maison sise à ADRESSE4.), où il a établi sa résidence secondaire, mais qu'il habite selon mes informations, de façon permanente.

La maison en question est sise en zone de loisirs du plan d'aménagement général de la commune, dans laquelle il n'est pas permis d'établir son domicile principal (...) Un reclassement en zone verte agricole est prévu (...) ».

Les formalités édictées par l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas prescrites à peine de nullité. Il appartient en effet aux juges d'apprécier, si une attestation, qui n'est pas établie selon les règles de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, présente des garanties suffisantes pour emporter sa conviction (Cour d'appel, 28 mai 1997, n° rôle 18757). Par ailleurs, eu égard au principe posé par l'article 405 du Nouveau Code de procédure suivant lequel « chacun peut être entendu comme témoin », la notion de partie en cause devant être interprétée restrictivement comme ne visant, en principe, que les personnes directement engagées dans l'instance judiciaire, les nouvelles dispositions légales sur les mesures d'instruction tendant à la simplification et à la libéralisation des modes de preuve ayant élargi le plus possible les moyens susceptibles de conduire à la manifestation de la vérité et ayant aboli de façon significative la possibilité de reproche de témoins (Cour d'appel, 23 novembre 1994, Pas. 29, p. 359).

Le fait que deux attestations testimoniales aient été rédigées par la mère et la partenaire du demandeur est à lui seul insuffisant pour les rejeter.

Il résulte de ces attestations testimoniales que PERSONNE1.) a *de facto* quitté la maison de sa mère sise à L-ADRESSE7.) en 2010 et qu'il est allé s'installer à ADRESSE4.) où il a vécu de façon principale avec sa concubine entre 2012 et 2020.

Contrairement à ce qu'affirme la banque, ces deux attestations testimoniales ne se contredisent pas puisque le fait que le demandeur ait quitté le domicile de sa mère en 2010 n'exclut pas qu'il ait vécu avec sa concubine à ADRESSE5.) à partir de 2012.

Les autres témoins ont écrit savoir qu'une fausse déclaration de leur part peut les exposer à des sanctions pénales, de sorte qu'ils sont conscient que leurs attestations testimoniales ont été faites en vue de leur production en justice. Ces attestations présentent donc des garanties suffisantes.

Ces dernières attestations testimoniales confirment celles de la mère et de la concubine de PERSONNE1.) dans la mesure où il en résulte que PERSONNE1.) a utilisé la maison sise à ADRESSE4.) en tant que résidence principale entre 2012 et 2020.

A défaut d'éléments permettant de remettre sérieusement en cause les déclarations faites dans les quatre attestations produites, elles sont à prendre en considération pour la solution de ce litige en n'encourt pas de rejet.

Le certificat du Bourgmestre et les attestations testimoniales sont corroborés par les multiples demandes d'application directe du taux de TVA super réduit de 3% effectuées par PERSONNE1.) entre 2011 et 2012 en indiquant son domicile légal à ADRESSE8.) mais au bénéfice de son logement occupé à ADRESSE5.) à titre « d'habitation principale » et accordées par l'Administration de l'enregistrement et des domaines. Ces pièces sont également corroborées par les bulletins de l'impôt sur le revenu des années 2016 à 2020 dans lesquels sont indiqués, outre le domicile légal à ADRESSE8.), la maison à ADRESSE5.) à titre d'habitation occupée par PERSONNE1.). Le demandeur avait également indiqué dans son procès-verbal d'audition par la police du 12 novembre 2019 effectué dans le cadre d'une plainte pour vol : « *Ich bin Besitzer eines Einfamilienhauses gelegen in ADRESSE4.). Ich bewohne dieses Haus zusammen mit meiner Lebensgefährtin (...) Wir beide sind jedoch nicht an der dortigen Adresse gemeldet, da das Wohnhaus in einer Zone liegt, in welcher keine Meldeadressen bewilligt werden.* »

Si les factures relatives aux charges payées par PERSONNE1.) pour la maison sise à ADRESSE5.) ont été longuement débattues entre parties, il ne résulte d'aucun élément du dossier soumis au tribunal que PERSONNE1.) ait payé des frais d'électricité, de fuel, ainsi que des taxes communales diverses pour un autre logement que celui sis à ADRESSE5.), de sorte que ces factures viennent également corroborer les autres éléments de preuve produits par le demandeur.

Ces éléments de preuve ne sont pas remis en cause par l'appréciation faite par la CSSF dans son courrier du 24 novembre 2021 suite à la réclamation déposée par PERSONNE1.) contre la SOCIETE1.) pour non-respect de l'article L. 226-20 (3) du Code de la consommation. En effet, la CSSF, qui a considéré qu'un comportement fautif dans le chef de la SOCIETE1.) ne pouvait pas être retenu, est intervenue sur base du Règlement CSSF n° 16-07 relatif à la résolution extrajudiciaire des réclamations, de sorte que l'objet de sa saisine n'est pas le même que celui d'un tribunal civil, raison pour laquelle elle a précisé à juste titre que son appréciation n'est pas contraignante et est susceptible de différer d'une décision judiciaire, ce qui est le cas en l'espèce.

Le tribunal se trouve suffisamment éclairé par les pièces versées au dossier, de sorte qu'il n'y a pas lieu de recourir à l'offre de preuve par audition de témoins.

Il est donc établi à suffisance de droit que le logement sis à ADRESSE4.), acquis par PERSONNE1.) et financé par les prêts immobiliers accordés par la SOCIETE1.) les 20 et 22 décembre 2016, a servi d'habitation effective et principale pendant plus de deux ans à PERSONNE1.).

Suivant le décompte adressé par la SOCIETE1.) au notaire le 2 février 2021, les pénalités retenues sur le solde du prix de la vente s'élèvent en tout à 55.617,19 EUR (soit 54.714,85 EUR pour un contrat + 902,34 EUR pour l'autre contrat) tandis que suivant le décompte final du notaire du 16 février 2021, les pénalités semblent se chiffrer à 54.461,07 EUR (soit 674.000 EUR – 619.538,93 EUR). Dans la simulation de la banque du 27 novembre 2020, l'indemnité de remboursement anticipé est chiffrée à 59.229,34 EUR. Les parties ne précisent pas à quel jour il faut se situer pour dater le remboursement anticipé et à quel décompte il y a lieu de se référer pour déterminer le montant qui a *in fine* été retenu par la banque sur le solde du prix de vente.

Avant tout autre progrès en cause, il appartient donc aux parties d'établir à combien se chiffre précisément l'indemnité pour remboursement anticipé prélevée par la banque sur le prix de vente réalisé.

Il se dégage de l'article L. 226-20 (3) du Code de la consommation que le terme « contrat de crédit immobilier » est utilisé au singulier.

Deux contrats de crédit ont été conclus en l'espèce.

Dès lors, l'indemnité est à calculer séparément pour chaque contrat.

Le calcul de l'indemnité a seulement été fait sur base des stipulations contractuelles et non sur base de l'article L. 226-20 (3), deuxième paragraphe, du Code de la consommation.

Il y a dès lors d'inviter les parties à chiffrer l'indemnité revenant à la SOCIETE1.) pour chaque contrat de crédit immobilier sur base de l'article L. 226-20 (3), deuxième paragraphe, du Code de la consommation suivant lequel cette indemnité ne peut excéder la valeur correspondant à six mois d'intérêts sur le capital remboursé lors de chaque remboursement anticipé, calculés au taux débiteur applicable au contrat de crédit immobilier le jour du remboursement anticipé, avec la précision que cette disposition ne s'applique pas à la fraction du montant cumulé des remboursements anticipés qui dépasse 450.000 EUR.

Dans l'attente de cette instruction complémentaire du dossier, le surplus de la demande principale est à réserver, tout comme la recevabilité et le bien-fondé de la demande reconventionnelle, ainsi que les demandes accessoires.

## **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit la demande principale recevable,

la dit fondée dans son principe,

dit que les contrats de crédit immobilier datés du 20 décembre 2016 et signés le 22 décembre 2016 ont été contractés par PERSONNE1.) auprès de la société anonyme SOCIETE1.) SA en vue de l'acquisition du logement sis à ADRESSE4.) qui lui a servi d'habitation effective et principale pendant une période ininterrompue de plus de deux ans,

dit que partant l'article L. 226-20 (3), deuxième paragraphe, du Code de la consommation s'applique pour le calcul de l'indemnité pour remboursement anticipé retenu par la société anonyme SOCIETE1.) SA sur le prix de vente de cet immeuble,

avant tout autre progrès en cause, invite les parties (1) à établir à combien se chiffre précisément l'indemnité prélevée par la banque sur le prix de vente réalisé et (2) à chiffrer l'indemnité revenant à la société anonyme SOCIETE1.) SA pour chaque contrat de crédit immobilier sur base de l'article L. 226-20 (3), deuxième paragraphe, du Code de la consommation suivant lequel cette indemnité ne peut pas excéder la valeur correspondant à six mois d'intérêts sur le capital remboursé lors de chaque remboursement anticipé, calculés au taux débiteur applicable au contrat de crédit immobilier le jour du remboursement anticipé, étant précisé que cette disposition ne s'applique pas à la fraction du montant cumulé des remboursements anticipés qui dépasse 450.000 EUR,

réserve le surplus.

