

Texte pseudonymisé

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

**Jugement commercial 2023TALCH15/01099**

Audience publique du mercredi, douze juillet deux mille vingt-trois.

**Numéro TAL-2022-09359 du rôle**

Composition :

Françoise WAGENER, Vice-présidente ;  
Nadège ANEN, 1<sup>er</sup> juge ;  
Fernand PETTINGER, juge-délégué ;  
Ken BERENS, greffier.

**E n t r e :**

Monsieur **PERSONNE1.)**, indépendant, demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Laurent RIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**demandeur,**

**défendeur sur reconvention,** comparant par Maître Sylvie DENAYER, avocat à la Cour susdit,

**et :**

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions et notamment par son président du conseil d'administration ou son administrateur-délégué en vertu de l'article 13 de ses statuts, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**défenderesse,**

**demanderesse sur reconvention,** comparant par Maître Aurore MERZ-SPET, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Danielle WAGNER, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg.

---

### **F a i t s :**

Par acte de l'huissier de justice suppléant Tessy SIEDLER, en remplacement de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg, en date du 30 novembre 2022, le demandeur a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 6 janvier 2023 à 09.00 heures devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Bâtiment CO, 1<sup>er</sup> étage, salle CO1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit acte d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2022-09359 du rôle pour l'audience publique du 6 janvier 2023 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale.

La cause fut renvoyée devant la quinzième chambre.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience du 23 mai 2023 lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Laurent RIES, mandataire de la partie demanderesse, donna lecture de l'assignation introductive d'instance et exposa ses moyens.

Maître Aurore MERZ-SPET, en remplacement de Maître Danielle WAGNER, mandataire de la partie défenderesse, répliqua et exposa ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

### **j u g e m e n t   q u i   s u i t :**

#### **Faits**

Aux termes d'un acte de vente en état futur d'achèvement du 24 mars 2021, PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1. ») a acquis un appartement pour le prix de 625.296,94 EUR.

Le 14 mai 2020, PERSONNE1.) a obtenu un accord de principe de la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la « SOCIETE1. ») pour le financement dudit appartement.

Par courrier du 4 novembre 2020, la SOCIETE1.) a informé PERSONNE1.) qu'elle n'a « *plus convenance à maintenir nos relations commerciales et que nous les résilions avec effet au 31 décembre 2020* ».

Par contrat du 22 et 23 mars 2021, la SOCIETE1.) a accordé un prêt relais à PERSONNE1.) pour une durée d'une année et pour un montant total de 442.000.- EUR.

A l'échéance de ce prêt, PERSONNE1.) s'est acquitté, outre des montants dus sous le prêt, d'un montant de 31.665,88 EUR, correspondant à une indemnité de 10 % et des intérêts de retards, tels que réclamés par la SOCIETE1.).

Le 5 octobre 2022, le mandataire de PERSONNE1.) a mis en demeure la SOCIETE1.) de procéder à la restitution de l'indemnité et des intérêts réglés.

#### **Procédure**

Par acte d'huissier de justice du 23 mai 2022, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la SOCIETE1.) SA à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

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

**PERSONNE1.)** demande au tribunal de dire « *que c'est à tort que la défenderesse a exigé le paiement de la somme de 31.665,88 € sous la menace et contrainte d'une saisie-immobilière* ».

Il demande de constater, principalement, que la SOCIETE1.) « *n'a aucune base contractuelle ni légale pour faire valoir son droit à [une] indemnité de 10 % et intérêts majorés à 19,25% l'an, et qu'elle a de la sorte engagé sa responsabilité contractuelle – 1134 CC* », sinon, subsidiairement, que « *les clauses sont nulles sinon abusives, partant les écarter simplement au vœu du Code de la consommation sinon les annuler ou modérer au vœu du code civil* ».

PERSONNE1.) demande encore la condamnation de la SOCIETE1.) à lui payer, voire rembourser, les montants suivants :

- 21.289,54 EUR correspondant au paiement de l'indemnité de rupture du contrat de 10 % sur le montant total de 442.000.- EUR, diminué à 221.000.- EUR par la défenderesse,
- 10.376,34 EUR correspondant aux intérêts au taux de 19,25 % à partir du 16 mars 2022,
- 3.000.- EUR au titre du préjudice moral pour « *perte (abandon forcé) d'une chose chère* »,
- 1.500.- EUR au titre du préjudice matériel pour perte de temps,
- 6.900,61 EUR de frais d'acte, et
- 93.792.- EUR au titre du manque à gagner pour perte d'une chance au motif que les « *prix du marché immobilier ont augmenté de 15 % au moins (le cas échéant à déterminer d'expert) depuis l'achat du bien au jour des présentes, soit de 18 mois ; 15 % d'augmentation du prix de marché par rapport à un prix de vente initial de 625.296,94 €* »,

à augmenter des intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 5 octobre 2022, sinon à partir de la demande en justice.

Il sollicite enfin la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification de la décision à intervenir, l'allocation d'une indemnité de procédure de 7.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Quant aux faits, PERSONNE1.) explique que suite à la signature du contrat de réservation de l'appartement du 27 janvier 2020 et à la demande d'obtention d'un prêt à hauteur de 442.000.- EUR auprès de la SOCIETE1.), en vue de financer l'achat dudit bien immobilier, cette dernière lui a donné, le 14 mai 2020, un « *accord ferme* ».

Le 4 novembre 2020, il a été informé par la SOCIETE1.) de la résiliation des relations commerciales, au motif que la presse luxembourgeoise a publié un article, respectivement diffusé un reportage, concernant ENSEIGNE1.), exploitée par une société dont il est le bénéficiaire économique, qui ne respecterait pas les lois sociales en matière de réglementation des heures supplémentaires et des jours de congés. Il précise qu'il a été condamné en juin 2022 à une « *simple amende pénale* » pour avoir été responsable, en tant que dirigeant de fait, de certaines infractions au Code du travail.

Il estime que la SOCIETE1.) a rétracté sans motifs et sans délai son accord ferme pour lui accorder le prêt à hauteur du montant de 442.000.- EUR pour l'acquisition de l'appartement.

Il explique que la défenderesse lui a accordé, le 23 mars 2021, un prêt relais d'un montant de 442.000.- EUR pour une durée d'une année, moyennant l'inscription d'une hypothèque de premier rang, et que le 16 mars 2022, à l'échéance dudit prêt, la SOCIETE1.) a ouvert un dossier de recouvrement et a entamé une procédure de saisie-immobilière.

Il donne à considérer qu'il a « *purg[é] sa dette* », mais que la SOCIETE1.) a demandé en plus le paiement d'une indemnité de rupture du contrat de 10 % sur le montant de 442.000.- EUR, diminué à 221.000.- par la SOCIETE1.) (soit 21.289,54 EUR), ainsi que des intérêts au taux de 19,25 % à partir du 16 mars 2022 (soit 10.376,34 EUR).

Il explique qu'il a payé, sur base du principe « *d'abord je paye puis je réclame* », le montant total de 31.665,88 EUR (21.289,54 + 10.376,34), afin d'éviter toute saisie immobilière.

En droit, PERSONNE1.) plaide que la SOCIETE1.) a résilié, ou révoqué, le prêt immobilier de façon abusive avec effet immédiat au 31 décembre 2020, « *sans autre[s] motifs objectivement fondés* » et à défaut de toute condamnation dans son chef.

Il entend engager la responsabilité contractuelle de la SOCIETE1.) en se référant à l'article 1134 du Code civil et à l'obligation d'exécution de bonne foi des contrats, ainsi qu'aux principes « *nemo auditur propriam turpitudinem allegans* » et « *fraus omnia corrumpit* ».

Il estime que les conditions dans lesquelles la SOCIETE1.) a révoqué son accord de principe et le prêt engagé sont contraires au comportement du « *bon père de famille* », alors que la défenderesse n'a fourni aucun élément qui justifierait sa position, eu égard à la nature *intuitu personae* du contrat, que la défenderesse n'avait aucun élément permettant de douter de la solvabilité ou de la bonne conduite de PERSONNE1.) et que le demandeur, n'étant pas le gérant de la société impliquée dans le non-respect des règles en matière du travail, a été condamné à une amende pénale seulement. La motivation de la banque pour mettre fin aux relations contractuelles était subjective et erronée, d'autant plus qu'aucune condamnation n'avait été prononcée en novembre 2020, l'affaire pénale ayant commencé seulement après la diffusion du reportage télévisé.

PERSONNE1.) donne à considérer qu'aucun cas d'ouverture d'un remboursement anticipé, tels que prévus à l'article 6.1 des « *conditions générales du prêt initial* », n'est donné en l'espèce. Ledit article ne prévoit en outre aucune indemnité et aucune majoration du taux d'intérêt en faveur de la SOCIETE1.). Il ajoute que le prêt relais du 23 mars 2021 ne prévoit pas non plus d'indemnité ou de majoration du taux d'intérêt, mais seulement un TAEG de 1,38 %.

A titre principal, PERSONNE1.) fait état de l'absence de « *base contractuelle* » permettant à la SOCIETE1.) de réclamer une indemnité et des intérêts, alors que (i) la défenderesse a dénoncé abusivement « *le premier contrat d'une durée de 20 ans en violation de ses propres conditions générales (article 6.1.)* », (ii) aucune indemnité, ni intérêt de retard ne sont prévus pour le premier prêt, (iii) suite à sa dénonciation, la défenderesse a proposé, après 6 mois seulement, un second prêt pour une durée d'une année, (iv) les conditions du prêt relais du 23 mars 2021 prévoient un TAEG de 1,38 %, (v) l'article 4 du prêt relais du « 24 » mars 2021 prévoit un taux d'intérêt de 13 % en cas de dénonciation du prêt par la banque (mais ledit article est inapplicable étant donné que ledit contrat n'a pas été dénoncé par la banque) et (vi) l'indemnité prévue à « *l'article 9 de l'ouverture de crédit* » manque de base légale et contractuelle, alors que la banque n'a pas « *produit d'ordre* ».

A titre subsidiaire, en se référant aux articles L.211-2, L.226-12, L.226-20 (5) et L.226.22 du Code de la consommation, il estime qu'en matière de la protection du consommateur « *les clauses sont nulles sinon abusives* ».

Il se réfère encore à l'article 1152 du Code civil et au pouvoir modérateur du juge face aux clauses abusives. Il ajoute que « *suivant le premier contrat de prêt la banque n'est nullement autorisée de réclamer les indemnités et intérêts majorés – les deux contrats ne formant qu'un ensemble* » et que la banque ne saurait « *apprécier la situation à la lumière de la première condamnation intervenue longtemps après la dénonciation anticipée du contrat de prêt par la banque en date du 4 novembre 2020* ».

En réplique aux développements adverses, PERSONNE1.), étant pilote de formation, conteste être un investisseur immobilier aguerri ou un professionnel de la finance. Il conclut qu'il est un consommateur, ayant emprunté en nom personnel, qui peut se prévaloir des dispositions du Code de consommation.

La **SOCIETE1.)** soulève *in limine litis* la nullité de l'assignation pour libellé obscur.

Elle plaide ensuite que la demande de PERSONNE1.) doit être déclarée nulle, sinon irrecevable, en application du principe de l'estoppel.

Quant au fond, elle demande de voir déclarer les demandes de PERSONNE1.), non fondées.

Quant aux faits, la SOCIETE1.) explique qu'un premier prêt, n°676764, a été accordé le 20 juin 2017 à PERSONNE1.) pour l'acquisition d'un studio meublé et que, le 14 mai 2020, elle a donné un accord de principe pour un deuxième crédit immobilier portant sur un projet d'achat-vente d'un appartement en état futur d'achèvement.

Après avoir pris connaissance, le 10 juillet 2020, d'une émission télévisée au sujet d'une affaire de traite d'êtres humains impliquant PERSONNE1.) à travers de l'une de ses sociétés, elle a, par courrier du 4 novembre 2020, résilié avec effet au 31 décembre 2020, les relations commerciales entre parties. Elle précise que ladite résiliation ne concernait pas le crédit en cours, octroyé le 20 juin 2017 (n°676764), sous la condition que les remboursements continuaient à être effectués, mais seulement l'accord de principe du 14 mai 2020 relatif au financement de l'acquisition d'un appartement, celui-ci étant à considérer comme nul et non avenue.

Suite à des discussions entre parties, elle a accordé, suivant acte notarié du 24 mars 2021, un prêt relais n°3432108 à PERSONNE1.), venant à échéance le 24 mars 2022.

Par courrier du 28 mars 2022, elle a invité PERSONNE1.) à régulariser le prêt relais venu à échéance et, par courrier du 13 avril 2022, elle a informé PERSONNE1.) qu'elle ferait application de la clause de défaut croisé pour le premier prêt n°676764, à défaut de régularisation, dans un délai de 30 jours, du prêt relais n°3432108.

Le 16 mai 2022, elle a envoyé une mise en demeure invitant le demandeur à régulariser le prêt relais n°3432108 pour le 30 mai 2022, en précisant qu'à défaut de régularisation, le prêt n°676764 deviendrait exigible également.

Le 30 mai 2022, le prêt n°676764 a été dénoncé par défaut croisé, faute de régularisation du prêt relais.

Le 29 juin 2022, PERSONNE1.) a procédé au remboursement intégral du prêt n°676764. Suite à un commandement de payer du 1<sup>er</sup> août 2022 concernant le prêt relais n°3432108, PERSONNE1.) a effectué des paiements les 5 et 10 août 2022.

Quant au fond, la SOCIETE1.) estime tout d'abord que le terme « prêt » utilisé par le demandeur prête à confusion, étant donné qu'aucun prêt n'a été conclu entre les parties à travers l'accord de principe du 14 mai 2020.

Elle soutient ensuite qu'elle a appliqué les dispositions contractuelles liant les parties.

Quant au reproche adverse relatif à l'absence d'éléments justifiant la révocation de l'accord de principe, la SOCIETE1.) réplique, par référence à l'article 3(5) de la loi du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme, que son département compliance doit opérer un suivi régulier de sa clientèle, dans le cadre de son obligation légale de vigilance.

Elle soutient qu'elle n'avait pas à motiver sa décision du 4 novembre 2020 mettant fin aux relations commerciales entre parties et que l'annulation de l'accord de principe n'était pas abusive. Elle ajoute qu'elle a accordé un prêt à PERSONNE1.), d'une durée d'une année, afin de lui permettre de trouver une solution intermédiaire.

Elle rappelle encore que la résiliation ne concernait pas le premier prêt immobilier du 20 juin 2017, sous la condition que les remboursements continuaient à être effectués.

Elle estime que la résiliation des relations commerciales, avec effet au 31 décembre 2020, n'est pas abusive et elle donne à considérer que c'est le défaut par

PERSONNE1.) dans le respect de ses obligations qui a entraîné la procédure de recouvrement.

Concernant le reproche adverse qu'aucun cas d'ouverture d'un remboursement anticipé du prêt ne serait donné, la SOCIETE1.) réplique qu'elle a appliqué les dispositions contractuelles.

Selon elle, l'article 4 du prêt du 24 mars 2021 « prévoit une majoration du taux conventionnel pour défaut de paiement cumulée avec l'article 5 prévoyant quant à lui celle de l'inexécution par la partie créditée (incluant de surcroît le défaut de paiement) ».

Etant donné que le « défaut de paiement et l'inexécution par la partie créditée est clair », le taux d'intérêt appliqué correspond du taux conventionnel (1,25 %), augmenté de 5 % (sur base de l'article 5 de prêt du 24 mars 2021), augmenté de 13 % (sur base de l'article 4 de prêt du 24 mars 2021).

Elle conclut que les « taux d'intérêts conventionnels majorés applicables étaient indiqués et [que] l'indication des bases sur lesquelles ils s'appliquaient [était] suffisamment précisée[s] ».

La SOCIETE1.) estime encore avoir agi dans ses droits en faisant application de l'article 8c du prêt du 20 juin 2017, relatif au « défaut croisé », suivant lequel la non-régularisation du prêt du 22 mars 2021 au jour de son échéance finale, le 16 mars 2022, a conduit à la résiliation anticipée, le 30 mai 2022, du prêt du 20 juin 2017.

Elle soutient également que l'indemnité de 10 % est basée sur « l'article 9 de l'ouverture de crédit » suite au commandement de l'huissier du 1<sup>er</sup> août 2022. Elle précise avoir, par courriel du 28 juin 2022, indiqué à PERSONNE1.) qu'à défaut de paiement du montant de 217.654,48 EUR, il serait outre l'application d'une majoration des taux d'intérêts, redevable d'une indemnité forfaitaire de 10 % du montant de chaque crédit (soit 44.200.- EUR et 16.500.- EUR).

PERSONNE1.) ne s'étant pas conformé à la demande, un commandement de payer a été signifié le 1<sup>er</sup> août 2022 rendant exécutoire le prédit article 9.

Eu égard aux efforts entrepris par PERSONNE1.) pour procéder au paiement du solde, la SOCIETE1.) a accepté de faire droit à sa demande de révision de la base de calcul de l'indemnité, de sorte que l'indemnité a été réduite à 10 % du montant en principal du crédit au jour de son échéance (212.895,48 EUR).

Elle fait valoir que PERSONNE1.) n'est pas un consommateur, mais un investisseur immobilier aguerri coutumier des investissements immobiliers, de sorte qu'il ne peut pas se prévaloir des dispositions du Code de la consommation. En tant que professionnel averti, il disposait de la compétence et de la connaissance nécessaires pour comprendre son engagement auprès de la SOCIETE1.). PERSONNE1.) est actionnaire et gérant de plusieurs sociétés.

La SOCIETE1.) conteste encore dans leur principe et leur quantum les dommages et intérêts réclamés par PERSONNE1.).

La SOCIETE1.) sollicite reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 5.000.- EUR pour procédure abusive et vexatoire. Elle reproche une attitude blâmable à PERSONNE1.), alors que connaissant les motifs à la base de la décision de recouvrement intervenue à son encontre, il a néanmoins assigné la SOCIETE1.).

Enfin, elle demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- EUR sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

## **Motifs de la décision**

### **1. Libellé obscur**

La SOCIETE1.) soulève *in limine litis* la nullité de l'assignation pour libellé obscur, aux motifs que les arguments avancés par PERSONNE1.) sont imprécis et contradictoires et que les termes employés désignant certains actes sont erronés. Elle plaide que l'objet de la demande est difficile à comprendre, de sorte qu'elle est dans l'impossibilité de préparer utilement sa défense.

PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice.

Aux termes de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, l'assignation doit contenir « *l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens* », le tout à peine de nullité.

L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire. Le but de la condition prévue par l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet demandé et ceci d'une manière expresse.

La prescription de l'article 154 précité doit être interprétée en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Il n'est toutefois pas nécessaire de qualifier juridiquement les circonstances de fait.

En l'occurrence, les circonstances de fait à l'origine de la demande sont exposées dans l'acte introductif. Il y est indiqué que PERSONNE1.) entend engager la responsabilité de la SOCIETE1.) pour avoir réclamé, en l'absence de base contractuelle, le paiement d'indemnités et d'intérêts et qu'il réclame l'indemnisation des différents préjudices qu'il affirme avoir subis.

L'objet de la demande est dès lors énoncé de façon claire et précise dans l'assignation et le libellé de la demande est suffisamment précis pour permettre à la SOCIETE1.) de choisir les moyens de défense appropriés.

Le moyen de nullité est en conséquence à rejeter.

## **2. L'estoppel**

La SOCIETE1.) conclut encore à la nullité, sinon à l'irrecevabilité, de la demande de PERSONNE1.) « *pour renonciation à agir, sinon fin de non-recevoir suivant le principe de l'estoppel* », alors qu'il se contredit dans ses développements. Elle soutient que PERSONNE1.) n'a jamais fait opposition au commandement de payer du 1<sup>er</sup> août 2022 et qu'il a effectué des paiements sans réserve aucune, de sorte qu'il a renoncé à tous reproches subséquents.

PERSONNE1.) conteste l'application du principe de l'estoppel, au motif que ce principe n'existe pas en dehors du domaine procédural. Il précise qu'il a payé afin d'arrêter la procédure de saisie immobilière et que ce paiement ne vaut pas acceptation sans réserve des montants réclamés.

Selon la théorie connue en droit anglo-saxon sous la dénomination d'« *estoppel* », et en droit français sous la dénomination « *principe de cohérence* », il est interdit de se contredire au détriment d'autrui. Chacun doit être cohérent avec soi-même, nul ne peut se contredire soi-même. Celui qui adopte un comportement contraire à son attitude ou à ses dires antérieurs, viole la confiance légitime placée en lui.

Cette théorie a également fait son entrée en droit luxembourgeois. Ainsi, selon la jurisprudence, chacun doit être cohérent avec lui-même et un plaideur ne peut pas soutenir successivement deux positions incompatibles, sinon son action en justice sera rejetée (*cf.* Cour d'appel 7 décembre 2016, n° 43418 du rôle).

Le principe d'estoppel est constitutif d'un changement de position en droit d'une partie, de nature à induire en erreur sur ses intentions.

L'interdiction de se contredire au détriment d'autrui est une déclinaison de la bonne foi et l'expression objective d'une certaine loyauté procédurale.

Ce principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui a été consacré par la Cour de cassation française, laquelle, en accueillant la fin de non-recevoir tirée de l'application de la règle de l'estoppel, a déclaré irrecevable une action en justice (*cf.* TAL, 2<sup>ème</sup> chambre, 19 mai 2023, n° 2022-08377 du rôle et les références y citées).

La fin de non-recevoir tirée du principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui sanctionne l'attitude procédurale consistant pour une partie, au cours d'une même instance, à adopter des positions contraires ou incompatibles entre elles, dans des conditions qui induisent en erreur son adversaire sur ses intentions.

La Cour de Cassation française fait une application restrictive de ce principe. Elle a jugé que la fin de non-recevoir tirée du principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui ne peut être retenue dès lors que n'est pas invoquée, devant le juge saisi, une contradiction au détriment d'autrui lors du débat judiciaire (*cf.* Cass. 3e civ., 28 juin 2018, n° 17-16.693, cité dans TAL, 8<sup>ème</sup> chambre, 30 juin 2020, n° 187.044 et réf. cit.).

Or, en l'espèce la position prétendument contraire de PERSONNE1.) n'a pas été adoptée au cours des débats menés devant le tribunal de céans, mais à l'occasion de discussions extra-judiciaires menées entre les parties.

Le principe de l'estoppel ne saurait dès lors s'appliquer en l'espèce et le moyen de procédure de la SOCIETE1.) doit être rejeté.

La demande pour le surplus introduite dans les forme et délai de la loi, est à déclarer recevable.

### **3. Quant au fond**

#### **3.1. Quant à la demande de PERSONNE1.)**

PERSONNE1.) entend engager, sur base de l'article 1134 du Code civil, la responsabilité contractuelle de la SOCIETE1.) au motif que cette dernière a réclamé une indemnité et des intérêts non prévus contractuellement ou légalement.

La SOCIETE1.) résiste à la demande et estime avoir fait une application stricte des dispositions contractuelles.

Afin d'examiner les reproches formulés à l'égard de la banque, il convient de retracer d'abord le détail des conventions et des accords conclus entre parties.

##### **3.1.1. Quant aux faits**

Par un contrat de prêt dénommé « *contrat de crédit immobilier* » conclu les 20 et 29 juin 2017 (ci-après le « Contrat de Crédit 1 ») et par un acte notarié d'« *ouverture de crédit* » du 18 octobre 2017 (ci-après l'« Ouverture de Crédit 1 » et ensemble avec le Contrat de Crédit 1, le « Prêt 1 »), PERSONNE1.) a souscrit auprès de la SOCIETE1.) un prêt d'un montant total de 165.000.- EUR, en vue de l'acquisition d'un studio meublé à ADRESSE3.).

Le 27 janvier 2020, PERSONNE1.) a signé un « *contrat préliminaire de réservation* » relatif à un appartement à construire dans la résidence ENSEIGNE2.) à Luxembourg.

Par courrier intitulé « *lettre d'accord* » du 14 mai 2020, la SOCIETE1.) a confirmé à PERSONNE1.) « *son accord de mettre à votre disposition un crédit immobilier en vue de l'acquisition d'un appartement en VEFA dans la résidence ENSEIGNE2.) à construire [...]* ».

Par courrier du 4 novembre 2020, la SOCIETE1.) a informé PERSONNE1.) du fait qu'elle n'a « *plus convenance à maintenir nos relations commerciales et que nous les résilions avec effet au 31 décembre 2020. Toutefois cette résiliation ne concerne pas le crédit immobilier en cours en nos livres, sous condition[s] bien entendu que les remboursements continuent à être effectués selon les termes du contrat de crédit du 20 juin 2017. Le crédit précité est relatif au financement d'un appartement sis ADRESSE3.) à Luxembourg* ».

Ledit courrier précise encore « *en ce qui concerne notre lettre du 14 mai 2020 pour notre intervention relative à une acquisition dans la Résidence ENSEIGNE2.), nous n'avons pas encore reçu un retour de votre part. Du fait qu'aucune suite n'a été donnée de votre part depuis plus de cinq mois, nous considérons cette lettre comme nulle et non avenue. Dès lors, nous vous informons de ne plus pouvoir intervenir pour ce financement* ».

Par un contrat dénommé « *offre de prêt immobilier valant contrat en cas d'acceptation* » conclu les 22 et 23 mars 2021 (ci-après le « Contrat de Crédit 2 ») et par un acte notarié d'« *ouverture de crédit* » du 24 mars 2021 (ci-après l'« Ouverture de Crédit 2 ») et ensemble avec le Contrat de Crédit 2, le « Prêt 2 »), PERSONNE1.) a souscrit auprès de la SOCIETE1.) un prêt d'un montant total de 442.000.- EUR en vue de l'acquisition d'un appartement dans la résidence ENSEIGNE2.).

La SOCIETE1.) et PERSONNE1.) s'accordent à dire que le Prêt 2 a été conclu pour une durée d'une année.

Par acte notarié intitulé « *vente en état futur d'achèvement* » du 24 mars 2021, PERSONNE1.) a acquis ledit appartement.

Par courriers des 28 mars 2022 et 13 avril 2022, la SOCIETE1.) a informé PERSONNE1.) de l'échéance du Prêt 2 et l'a invité à régulariser la situation en payant le montant dû.

Par courriers des 16 mai 2022 et 8 juin 2022, la SOCIETE1.) a mis en demeure PERSONNE1.) de payer l'intégralité du montant dû sous le Prêt 2 et l'a informé que le Prêt 1 est dénoncé, faute de paiement du Prêt 2.

Il ressort enfin des développements de la SOCIETE1.) que le Prêt 1 a été intégralement remboursé par PERSONNE1.).

### 3.1.2. Quant à la violation contractuelle reprochée

PERSONNE1.) reproche à la SOCIETE1.) d'avoir à tort en violation des stipulations contractuelles entre parties sollicité le paiement d'une indemnité de rupture et d'intérêts de retard.

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « *[i]l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil prévoit « *[c]elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver* ».

Il convient encore à ce sujet de rappeler que l'examen auquel le tribunal doit se livrer ne peut s'effectuer que dans le cadre des moyens invoqués et des pièces versées par les parties, mais que son rôle ne consiste en revanche pas à procéder à un réexamen général et global de la situation des parties, ni à suppléer à la carence des parties et à rechercher lui-même les moyens en droit et en fait qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions.

L'article 1134 du Code civil dispose « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi* ».

Le principe d'exécution de bonne foi des conventions impose aux parties un devoir de collaboration loyale en vue d'atteindre un objectif commun, qui exige de chacune des parties de s'abstenir dans l'exécution du contrat de tout acte qui porte délibérément préjudice à son co-contractant.

En application des textes susvisés et compte tenu des contestations de la SOCIETE1.), il appartient à PERSONNE1.), pour prospérer dans sa demande, de rapporter la preuve de la violation contractuelle reproché à la SOCIETE1.), ainsi que du préjudice qu'il allègue avoir subi en relation avec ce manquement.

Il y a lieu d'analyser les différents reproches séparément.

- L'indemnité de rupture

PERSONNE1.) reproche à la SOCIETE1.) d'avoir exigé le paiement d'une indemnité de rupture de 10 % sur le montant total de 442.000.- EUR, dont la banque a accepté de diminuer la base de calcul à 221.000.- EUR, soit le montant de 21.289,54 EUR.

La SOCIETE1.) réplique que l'indemnité de 10 % est due sur base de « *l'article 9 de l'ouverture de crédit* » et elle explique avoir informé PERSONNE1.), par courrier du 8 juin 2022 et courriel du 28 juin 2022, qu'il serait redevable de ladite indemnité forfaitaire, en application de « *l'article 9 de ces ouvertures de crédit* ».

Le tribunal constate tout d'abord que tant l'article 9 de l'Ouverture de Crédit 1, que l'article 9 de l'Ouverture de Crédit 2, prévoient ce qui suit : « *Il est expressément convenu que si, pour un motif quelconque, la BANQUE, afin d'arriver au recouvrement de sa créance, était obligée de produire à un ordre, elle aurait droit à une indemnité de dix pour cent du montant du crédit; indemnité fixée à titre forfaitaire pour couvrir les pertes d'intérêts ainsi que les dommages et frais de toutes sortes occasionnés par la procédure d'ordre.* »

Le tribunal constate ensuite que, conformément aux stipulations précitées, la SOCIETE1.) est en droit de réclamer une indemnité de 10% dans l'hypothèse où elle était obligée de produire à un ordre.

L'ordre est la procédure qui a pour objet la distribution du prix d'un immeuble entre les créanciers, d'après le rang de leurs privilèges et hypothèques.

En l'occurrence, le tribunal relève qu'en l'espèce un commandement d'huissier de justice a été adressé à PERSONNE1.) le 1<sup>er</sup> août 2022. L'ouverture d'une procédure par ordonnance du juge aux ordres, à laquelle la SOCIETE1.) aurait été partie, n'est ni alléguée, ni établie.

Il en découle que les conditions d'application de l'article 9 de l'Ouverture de Crédit 1 et de l'Ouverture de Crédit 2 ne sont pas remplies en l'espèce.

Dans ces conditions, la SOCIETE1.) a fait une application erronée des articles 9 de l'Ouverture de Crédit 1 et de l'Ouverture de Crédit 2 relatives à l'indemnité de rupture.

- Les intérêts de retard

PERSONNE1.) reproche encore à la SOCIETE1.) d'avoir exigé le paiement d'intérêts de retard au taux de 19,25% à partir du 16 mars 2022.

La SOCIETE1.) explique que « *l'article 4 de la convention d'ouverture de crédit du 24 mars 2021 [qui] prévoit une majoration du taux conventionnel pour défaut de paiement cumulée avec l'article 5 prévoyant quant à lui celle de l'inexécution par la partie créditée (incluant de surcroît le défaut de paiement)* » et elle fournit le calcul suivant concernant le taux d'intérêt appliqué : « *intérêt conventionnel 1,25 % + majoré de 5 % (article 5 de la convention d'ouverture de crédit) + 13 % (article 4 de l'ouverture de crédit)* ».

Le tribunal note tout d'abord que les intérêts de retard réclamés par la SOCIETE1.) concernent le Prêt 2, et non pas au Prêt 1. En effet, il ressort tant des développements de la SOCIETE1.) que du commandement de payer du 1<sup>er</sup> août 2022, qui se réfère uniquement à l'Ouverture de Crédit 2 et non pas à l'Ouverture de Crédit 1, que les intérêts de retard sont réclamés sur base des stipulations contractuelles du Prêt 2.

Par ailleurs, la défenderesse a indiqué que « *le 29 juin 2022, Monsieur PERSONNE1.) a procédé à un remboursement intégral du crédit du 20 juin 2017* ».

Le tribunal constate ensuite que l'article 4 de l'Ouverture de Crédit 2 prévoit :« *[...] En cas de dénonciation anticipée, les sommes dues représenteront un prêt qui portera intérêt en faveur de la BANQUE au taux de 13% l'an. [...]* » et que l'article 5 de l'Ouverture de Crédit 2 prévoit « *[...] En cas de dénonciation de l'ouverture de crédit pour une de ces causes et à défaut de paiement immédiat des sommes dues, l'intérêt convenu est majoré à titre de clause pénale de 5 % l'an.* ».

Ainsi, tant l'article 4, que l'article 5, de l'Ouverture de Crédit 2 sont applicables en cas de dénonciation, avant terme, du prêt accordé. En revanche, il n'est pas établi que lesdits articles, qui prévoient une augmentation du taux d'intérêt de 13 % et de 5 % l'an, n'ont vocation à s'appliquer dans l'hypothèse d'un prêt venant à échéance.

Or, il résulte des pièces produites en cause et des affirmations de part et d'autre que le Prêt 2, est venu à échéance en mars 2022. Le Prêt 2 n'a été dénoncé ni par La SOCIETE1.), ni par PERSONNE1.).

Il en découle que les conditions d'application des articles 4 et 5 de l'Ouverture de Crédit 2 ne sont pas remplies en l'espèce et que la SOCIETE1.) en a fait une application inexacte.

Le tribunal relève encore que la SOCIETE1.) se réfère encore, dans sa note de plaidoiries, à des « *intérêts conventionnels majorés à 5%* », respectivement 9 %, selon

l'« (article 8.1 du contrat, selon Tarifs et Conditions de la Banque, MEDIA1.) »), sans fournir d'explications.

A titre liminaire, il y a lieu de constater que le taux d'intérêt indiqué par la défenderesse diffère de celui renseigné dans les articles 4 et 5 de l'Ouverture de Crédit 2.

L'article 8.1 des conditions générales annexées au Contrat de Crédit 2 stipule :

*« Dans le cas où l'intégralité ou une fraction du capital, des intérêts, des frais ou accessoires dus par le Client au termes du Contrat ne serait pas payée à la date d'Échéance convenue, le Client sera tenu de payer un intérêt sur le montant dû par jour de retard écoulé, et ce, à compter de la date d'exigibilité (exclue) jusqu'au paiement effectif, aussi bien avant ou après le prononcé d'un jugement au taux débiteur applicable pour le Compte Courant tel que défini dans les « Tarifs et conditions » de la Banque en vigueur et consultables sur le site :*

*MEDIA1.)*

*L'application ou la non-application de ce taux d'intérêt de retard ne pourront constituer une renonciation de la part de la Banque à l'une de ses droits quelconques au titre du Contrat. »*

Même s'il ressort dudit article que la SOCIETE1.) est en droit de réclamer le paiement d'un intérêt de retard en cas de non-paiement « *du capital, des intérêts, des frais ou accessoires* » à l'échéance par l'emprunteur, elle reste néanmoins en défaut de fournir des informations quant au taux applicable référencé sur le site internet.

Il n'est donc pas établi que la SOCIETE1.) était en droit de réclamer sur base de ladite disposition, l'application d'un taux d'intérêt majoré.

Dans ces conditions et à défaut d'autres éléments, il convient de retenir, conformément aux développements de PERSONNE1.) que la SOCIETE1.) a réclamé à tort le paiement des intérêts majorés.

#### - Conclusion

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le tribunal retient que la SOCIETE1.) n'a pas respecté les dispositions contractuelles et qu'elle a à tort réclamé une indemnité de rupture et des intérêts de retard, de sorte que le manquement contractuel dans le chef de la SOCIETE1.) de nature à engager sa responsabilité se trouve établi.

Il n'y a partant pas lieu d'analyser autrement les développements des parties relatifs à une dénonciation abusive des relations contractuelles et à la qualité de consommateur de PERSONNE1.).

#### 3.1.3. Quant au préjudice et au lien de causalité

Ainsi que le tribunal l'a rappelé ci-avant, afin que la responsabilité contractuelle de la SOCIETE1.) soit engagée, il ne suffit pas pour PERSONNE1.) d'établir la réalité de la

faute commise par la SOCIETE1.), mais encore faut-il qu'il soit établi qu'il a subi un dommage qui se trouve en relation causale directe avec la faute commise.

Le tribunal rappelle que pour être indemnisable, le préjudice doit être la conséquence directe, la « *suite nécessaire* » du fait ou de l'acte dommageable, cela en matière contractuelle, comme en matière délictuelle.

En application de la théorie de la causalité adéquate, les juges doivent rattacher le dommage à celui de ses antécédents qui, normalement, d'après la suite naturelle des événements, était de nature à le produire, à la différence d'autres antécédents du dommage, n'ayant entraîné celui-ci qu'en raison de circonstances exceptionnelles.

Il faut ainsi se demander, à propos de chaque événement dont l'intervention causale dans la réalisation d'un dommage est invoquée, si cet événement, dans un cours habituel des choses et selon les expériences de la vie, entraîne normalement tel effet dommageable.

PERSONNE1.) réclame les montants suivants à titre d'indemnisation :

- 21.289,54 EUR correspondant au paiement de l'indemnité de rupture du contrat de 10 % sur le montant total de 442.000.- EUR, diminué à 221.000.- EUR par la défenderesse,
- 10.376,34 EUR correspondant aux intérêts au taux de 19,25 % à partir du 16 mars 2022,
- 3.000.- EUR au titre du préjudice moral,
- 1.500.- EUR au titre du préjudice matériel,
- 6.900,61 EUR de frais d'acte, et
- 93.792.- EUR au titre du manque à gagner pour perte d'une chance.

La SOCIETE1.) conteste les différents chefs de préjudice dans leur principe et leur quantum. Concernant la perte d'une chance, elle précise en outre que PERSONNE1.) a causé le « *recouvrement intervenu* » et qu'il est resté propriétaire de l'immeuble.

Il y a lieu d'analyser les différents volets séparément.

- Quant au préjudice moral

PERSONNE1.) invoque un préjudice moral évalué à 3.000.- EUR pour « *perte (abandon forcé) d'une chose chère* », en précisant qu'il a dû vendre l'appartement acheté.

Face aux contestations de la SOCIETE1.), qui soutient que l'appartement n'a pas été vendu, le demandeur ne fournit aucun élément probant pour établir la vente alléguée et le préjudice qui en est résulté.

Dans ces conditions et à défaut d'autres éléments, le tribunal retient que PERSONNE1.) reste en défaut d'établir le préjudice dont il demande réparation.

La demande de PERSONNE1.) en dédommagement à hauteur du montant de 3.000.- EUR du chef du préjudice moral est à rejeter.

- Quant au préjudice matériel

PERSONNE1.) invoque encore un préjudice matériel de 1.500.- EUR, pour « *perte de temps* », sans pour autant apporter une quelconque précision quant à ce poste de préjudice.

A défaut de rapporter la preuve d'un préjudice matériel subi au titre d'une perte de temps, PERSONNE1.) est à débouter de ce chef de sa demande.

- Quant aux frais d'acte

PERSONNE1.) réclame également des « *frais d'acte* » de notaire à hauteur de 6.900,61 EUR en se référant à la « *pièce 1 in fine* ».

Il ne ressort cependant de l'acte de vente en état futur d'achèvement que PERSONNE1.) a encouru des frais de notaire à hauteur de 6.900,61 EUR, ni que ledit montant a été réglé par le demandeur en rapport avec les manquements reprochés à la SOCIETE1.).

Dans ces conditions et à défaut d'autres éléments, PERSONNE1.) est également à débouter de ce chef de sa demande.

- Quant au gain manqué

Enfin, PERSONNE1.) réclame le montant de 93.792.- EUR au titre du manque à gagner pour perte d'une chance au motif que les « *prix du marché immobilier ont augmenté de 15 % au moins (le cas échéant à déterminer d'expert) depuis l'achat du bien au jour des présentes, soit de 18 mois ; 15 % d'augmentation du prix de marché par rapport à un prix de vente initial de 625.296,94 €* ».

Le manque à gagner ne peut être indemnisé que lorsqu'il constitue un préjudice certain. Il ne faut donc retenir que ce que le créancier était raisonnablement en droit d'espérer. Le manque à gagner ne saurait être l'équivalent du chiffre d'affaires susceptible d'être réalisé et le dommage ne peut être évalué par la seule référence à la marge bénéficiaire.

Tel que le tribunal l'a retenu au point précédent du jugement, la preuve de la vente de l'appartement n'est pas rapportée, de sorte que « *le manque à gagner pour perte d'une chance* » dans le chef de PERSONNE1.) n'est pas établi.

Aucun élément de preuve n'étant fourni, il n'y a pas non plus lieu de faire droit sous ce rapport à la demande en nomination d'un expert.

Dans ces circonstances, la demande de PERSONNE1.) en dédommagement à hauteur du montant de 93.792.- EUR au titre du manque à gagner est également à rejeter.

- Quant à l'indemnité de rupture

PERSONNE1.) demande le paiement du montant de 21.289,54 EUR, correspondant à l'indemnité de rupture qu'il a payée à la SOCIETE1.).

Le tribunal relève, même si la SOCIETE1.) conteste le manière globale « *l'ensemble des demandes pécuniaires* » quant à leur principe et leur quantum, qu'elle ne conteste ni la réalité, ni le montant de 21.289,54 EUR, du paiement effectué par PERSONNE1.) au titre de l'indemnité de rupture.

Le tribunal ayant retenu au point précédent que la SOCIETE1.) a à tort réclamé l'indemnité de rupture dont, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 21.289,54 EUR, à augmenter des intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) réclame encore la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

Conformément à l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant à la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

- Quant aux intérêts

PERSONNE1.) demande enfin le paiement du montant de 10.376,34 EUR, correspondant aux intérêts au taux de 19,25 % à partir du 16 mars 2022, qu'il a payés à la SOCIETE1.).

A l'instar de l'indemnité de rupture, le tribunal relève que la SOCIETE1.) ne conteste ni la réalité, ni le montant de 10.376,34 EUR, du paiement effectué par PERSONNE1.) au titre des intérêts de retard.

Le tribunal relève ensuite qu'il résulte des développements des parties et des dispositions de l'article 4.1 du Contrat de Crédit 2, que le taux d'intérêt du prêt était de 1,25% par an et que le taux initial effectif global était de 1,38%.

Dans la mesure où les éléments qui sont à la disposition du tribunal sont insuffisants pour lui permettre d'évaluer le préjudice et de chiffrer la majoration du taux d'intérêt indûment appliquée et dans la mesure où les parties n'ont pas établi un décompte reprenant le détail des intérêts appliqués, il convient, en application du principe du contradictoire et afin de compléter utilement l'instruction sur ce point, d'inviter les parties à procéder de la sorte.

Il convient dès lors de réserver le surplus, ainsi que la demande reconventionnelle, et les frais et dépens et de fixer l'affaire à l'audience du mardi 19 décembre 2023, à 09.00 heures, salle CO.1.01, Cité Judiciaire, 7, rue du St. Esprit, 1<sup>er</sup> étage, pour continuation des débats.

**Par ces motifs :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quinzième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

**rejette** les moyens de nullité et d'irrecevabilité de la demande principale,

**reçoit** les demandes principale et reconventionnelle,

**déclare** la demande de PERSONNE1.) non fondée en ce qui concerne les volets « *préjudice moral* », « *préjudice matériel* », « *frais d'acte* » et « *manque à gagner* »,

**déclare** la demande de PERSONNE1.) fondée en ce qui concerne l'indemnité de rupture pour le montant de 21.289,54 EUR,

**condamne** la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) le montant de 21.289,54 EUR, à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

**dit** que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du présent jugement,

**réserve** la demande de PERSONNE1.) relative aux intérêts appliqués,

**invite** les parties à établir un décompte détaillé reprenant le détail des intérêts appliqués,

**fixe** l'affaire à l'audience du mardi 19 décembre 2023, à 09.00 heures, salle CO.1.01, Cité Judiciaire, 7, rue du St. Esprit, 1<sup>er</sup> étage,

**réserve** le surplus, la demande reconventionnelle et les frais et dépens.