Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-10192
No. 2026TALREFO/00051
du 9 février 2026

Audience publique extraordinaire des référés du lundi, 9 février 2026, tenue par Nous Katia FABECK, Vice-Présidente au tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, assistée du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

E N T R E

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse originaire
partie défenderesse sur contredit ***comparant par la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ SA, représentée par Maître Franz SCHILTZ, avocat, assisté de Maître Louis SCHILTZ, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

E T

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse originaire
partie demanderesse par contredit ***comparant par Maître Claude CLEMES, avocat, demeurant à Luxembourg,***

F A I T S :

Suite au contredit formé le 27 novembre 2025 par PERSONNE1.) contre l'ordonnance conditionnelle de paiement N° 2025TALORDP/00744, délivrée en date du 30 octobre 2025 et notifiée à la partie défenderesse originaire en date du 3 novembre 2025, les parties furent convoquées à l'audience publique ordinaire des référés du lundi après-midi, 15 décembre 2025.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique ordinaire des référés du lundi après-midi, 2 février 2026, lors de laquelle les parties furent entendues en leurs moyens et explications.

Sur ce le juge des référés prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par requête du 27 octobre 2025, déposée au greffe du tribunal le 29 octobre 2025, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « **la SOCIETE1.)** ») a requis la délivrance d'une ordonnance conditionnelle de paiement à l'encontre de PERSONNE1.) pour le montant de 405.567,86 euros, avec les intérêts conventionnels actuels de 6 % l'an, sinon les intérêts légaux, depuis le 27 octobre 2025.

Suivant ordonnance conditionnelle de paiement n° 2025TALORDP/00744, délivrée le 30 octobre 2025 et notifiée à la partie débitrice le 3 novembre 2025, il a été fait droit à la susdite requête et enjoint à PERSONNE1.) de payer à la SOCIETE1.) la somme de 405.567,86 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 405.567,86 euros à partir du 27 octobre 2025 jusqu'à solde.

Par lettre du 27 novembre 2025, déposée le même jour au greffe du tribunal, PERSONNE1.) a, par l'intermédiaire de son mandataire, Maître Claude CLEMES, formé contredit contre l'ordonnance conditionnelle de paiement précitée.

Faits constants

Suivant crédit immobilier (« *Immobilienkredit* ») no NUMERO2.) daté du 18 août 2015 et signé le 24 août 2015, la SOCIETE1.) a prêté à PERSONNE1.) la somme principale de 585.000.- euros destiné à la reprise de dettes existantes auprès d'un autre établissement de crédit relatives au financement d'une maison d'habitation à ADRESSE3.) avec un taux d'intérêt variable (à ce moment-là de 1,65% par an). Le contrat a été conclu pour une durée venant à expiration le 16 septembre 2030 et a stipulé des remboursements mensuels (à l'époque) de 3.674,39 euros. Le crédit a été mis à disposition sur le compte NUMERO3.).

Suivant avenant no NUMERO4.) daté du 7 février 2020 au prédit crédit immobilier du 18 août 2015 et signé le 11 février 2020, le montant du crédit a été élargi au montant

principal de 461.000.- euros avec un taux d'intérêt variable (à ce moment-là de 2,5% par an). Le contrat a été conclu pour une durée venant à expiration le 31 janvier 2032 et a stipulé des remboursements mensuels (à l'époque) de 3.713,61 euros. Le crédit a été mis à disposition sur le compte NUMERO3.).

Suivant courrier recommandé avec accusé de réception du 25 septembre 2024, la SOCIETE1.) a informé PERSONNE1.) que son compte NUMERO3.) présentait un dépassement non autorisé à hauteur de 41.739,92 9.550,56 euros et l'a mis en demeure d'apurer ce montant dans un délai de 8 jours suivant réception de cette mise en demeure.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 15 octobre 2024, la SOCIETE1.) a résilié le prédit crédit avec effet immédiat, conformément à l'article 4 des conditions générales, rendant le capital restant dû immédiatement exigible ainsi que les intérêts et frais jusqu'à la date de remboursement et a informé PERSONNE1.) qu'un intérêt de retard additionnel de 1% par an viendra grever le solde débiteur.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 18 mars 2025, la SOCIETE1.) a pris acte du courrier de PERSONNE1.) du 2 mars 2025 l'informant de la vente de sa maison à ADRESSE3.) et d'une restructuration de la dette résiduelle sollicitée par ce dernier auprès de la SOCIETE2.) pour solder l'ensemble de ses créances à l'égard de la SOCIETE1.). En raison de ces informations, la SOCIETE1.) a accordé à PERSONNE1.) un délai de paiement jusqu'au 15 septembre 2025 au plus tard sous condition d'effectuer des paiements mensuels de 10.000.- euros de mars 2025 à septembre 2025 sur le compte NUMERO3.). En cas de non-respect de ces paiements et sans autre information, il y est indiqué que la SOCIETE1.) poursuivra le recouvrement de ses créances, y compris par une vente publique de l'immeuble à ADRESSE4.).

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 27 octobre 2025, la SOCIETE1.) a informé PERSONNE1.) que le comité n'a pas fait droit à sa demande de restructuration des dettes.

Cette lettre indique que „*Infolgedessen möchten wir Sie daran erinnern, dass Sie bis spätestens zum 28. November 2025 alle Ihre obengenannten Verpflichtungen in Kapital, Zinsen und Gebühren, durch valutagerechte Zahlungseingänge, begleichen müssen. Bei Nichtbeachtung sehen wir uns leider gezwungen, ohne weitere Benachrichtigung, die notwendigen juristischen Schritte zur Eintreibung unserer Forderungen gegen Sie einzuleiten und insbesondere die Zwangsversteigerung Ihrer Immobilie in ADRESSE4.) weiterzusetzen. (…). In der Zwischenzeit bitten wir Sie, weiterhin die monatlichen Rückzahlungen von EUR 10.000.00 auf Ihr Konto Nr IBAN NUMERO5.) (ALIAS1.)) zu tilgen. Wir erinnern Sie daran, dass aufgrund der Kündigung Ihrer obenerwähnten Kreditverträge und gemäß den allgemeinen Kreditbedingungen, die Sie unterzeichnet haben, die Sollsalden Ihrer Kreditkonten einem Strafzins von zusätzlich 1% pro Jahr unterliegen. Die Ihnen im Rahmen dieses Schreibens eingeräumten Fristen stellen lediglich informelle Zahlungserleichterungen*

dar, die die vollständige Fälligkeit der geschuldeten Beträge in keiner Weise in Frage stellen. Das vorliegende Schreiben beeinträchtigt daher in keiner Weise das Recht der SOCIETE1.), ein gerichtliches Verfahren zur Vollstreckung der Forderungen einzuleiten und diese weiterzuverfolgen. Die Vollstreckung der genannten Gerichtsbeschlüsse werden jedoch unter der Bedingung ausgesetzt, dass das Rückzahlungsprogramm strikt eingehalten wird. Bei Nichtbeachtung dieses Rückzahlungsprogramms erhält die SOCIETE1.) hingegen wieder die volle Vollstreckungsfreiheit Ihnen gegenüber. In diesem Zusammenhang teilen wir Ihnen mit, dass wir beim zuständigen Gericht bedingte Zahlungsanordnungen bezüglich Ihrer Schulden auf den Konten i) IBAN NUMERO3.) und ii) IBAN NUMERO6.) einreichen werden."

Moyens des parties

La SOCIETE1.) poursuit le remboursement du solde de l'avenant no NUMERO4.) daté du 7 février 2020 au crédit immobilier no NUMERO2.) accordé à PERSONNE1.) en compte NUMERO3.).

Elle conclut au rejet du contredit adverse pour ne pas être fondé et sollicite la condamnation de la partie contredisante à lui payer le montant de 397.336,72 euros (valeur au 7 janvier 2026) avec les intérêts conventionnels au taux variable (actuellement de 7,25%, y compris la majoration du taux d'intérêt de 1%).

PERSONNE1.) conclut au rejet de de la demande de la SOCIETE1.) et demande à voir déclarer son contredit en conséquence fondé au motif que la créance invoquée serait sérieusement contestable pour n'être ni certaine, ni liquide, ni exigible en ce que :

(i) au moment de lancer la requête tendant à la délivrance d'une ordonnance conditionnelle de paiement, soit le 27 octobre 2025, la créance n'aurait pas été exigible au regard du délai de paiement accordé jusqu'au 28 novembre 2025 par la SOCIETE1.) dans son courrier du 27 octobre 2025 ;

ii) les paiements mensuels de 10.000.- euros n'auraient pas été déduits correctement des soldes ;

iii) le calcul des intérêts et pénalités ne serait pas transparent au regard des tableaux insérés dans le courrier de la SOCIETE1.) du 27 octobre 2025 concernant notamment le compte NUMERO7.) relatif au crédit-relais lui accordé ;

iv) les taux d'intérêts appliqués seraient supérieurs aux taux contractuels, sans justification économique ou contractuelle ; et

v) la SOCIETE1.) ne produirait pas l'intégralité des tableaux d'amortissement actualisés.

PERSONNE1.) reproche à la SOCIETE1.) de l'avoir forcé à vendre de manière précipitée sa maison à ADRESSE3.) et d'avoir, sans justification, augmenté de façon continue ses taux d'intérêts.

Le défaut de motivation tant de la dénonciation du crédit que de l'exigibilité immédiate du contrat serait incompatible avec la qualité de consommateur de PERSONNE1.) et la dénonciation du crédit serait abusive et contraire aux circulaires NUMERO8.) et NUMERO9.).

PERSONNE1.) reproche encore à la SOCIETE1.) une violation de la circulaire de la CSSF 22/824 du 16 mai 2024 concernant le crédit-relais lui octroyé.

La SOCIETE1.) aurait encore violé ses obligations professionnelles découlant des articles L-226-9, L-226-10, L-226-12 et L-226-13 du Code de la consommation (sous le Chapitre 6 « *Contrats de crédit immobilier* ») en ce que PERSONNE1.) n'aurait pas reçu les explications et informations nécessaires sur son contrat de crédit immobilier.

La SOCIETE1.) aurait encore violé l'article L-224-17-1 du Code de la consommation (sous le Chapitre 4 « *Contrats de crédit à la consommation* », Section 3 « *Informations et droits concernant les contrats de crédit* », Sous-section 7 bis « *Retards de paiement et exécution* ») consistant dans l'absence de recherche par la SOCIETE1.) d'une solution amiable en se prévalant d'un refus de restructuration d'un comité évoqué dans le courrier du 27 octobre 2025, comité non autrement identifié, et en omettant d'indiquer une quelconque base contractuelle.

PERSONNE1.) accuse encore la SOCIETE1.) d'avoir augmenté abusivement les taux d'intérêt.

Il reproche enfin à la SOCIETE1.) de ne pas avoir, au mépris du Code de la consommation et des circulaires de la CSSF, considéré sa situation dans son ensemble. Plus particulièrement, il reproche à la SOCIETE1.) de ne pas avoir affecté le prix de vente de la maison d'ADRESSE3.) notamment sur le contrat de crédit d'investissement du 7 février 2020 au lieu de l'affecter à l'apurement du crédit-relais ouvert en compte NUMERO10.).

Au vu de ces éléments, PERSONNE1.) estime qu'il existe des contestations sérieuses qui s'opposent à ce qu'il soit fait droit à la demande en paiement de la SOCIETE1.).

Quant aux moyens adverses, **la SOCIETE1.)** rétorque :

- que l'ordonnance conditionnelle de paiement actuellement litigieuse concerne le seul avenant no NUMERO4.) daté du 7 février 2020 au crédit immobilier no NUMERO2.) accordé à PERSONNE1.) en compte NUMERO3.), à l'exclusion du crédit-relais ouvert en compte NUMERO10.) ;

- que tant la mise en demeure du 25 septembre 2024 que la dénonciation du crédit par courrier du 15 octobre 2024 seraient motivées par un dépassement non-autorisé ;

- que le contrat de crédit - objet de l'ordonnance conditionnelle de paiement n° 2025TALORDP/00744 - serait immédiatement exigible dès la lettre de dénonciation du 15 octobre 2024 et qu'un délai de paiement aurait seulement été accordé par courrier du 18 mars 2025 jusqu'au 15 septembre 2025, puis prolongé jusqu'au 28 novembre 2025 par courrier du 27 octobre 2025, sous condition que PERSONNE1.) règle mensuellement la somme de 10.000.- euros ;

- que ni les paiements mensuels de 10.000.- euros, ni l'octroi de ces délais de paiement n'auraient d'aucune manière remis en cause l'exigibilité de sa créance dès le 15 octobre 2024;

- que les paiements mensuels de 10.000.- euros auraient été déduits correctement et affectés au remboursement de trois prêts, dont le contrat de crédit objet de l'ordonnance conditionnelle de paiement n° 2025TALORDP/00744, tels que cela ressortirait de la pièce 17 de Maître Franz SCHILTZ ;

- que les décomptes versés en pièces 1 et 2 par Maître Franz SCHILTZ et les extraits documenteraient à suffisance les taux d'intérêts appliqués et les paiements intervenus ;

- que le contrat de crédit a été conclu à taux variable et que l'augmentation de ce taux serait à rechercher dans la crise financière ainsi que dans l'augmentation du taux directeur de la BCE ;

- que les circulaires de la CSSF seraient conçues dans l'intérêt général et ne constitueraient pas une base légale permettant aux particuliers d'agir directement en justice en se prévalant d'un arrêt rendu par la 4ème chambre de la Cour d'appel en date du 13 mars 2013, de sorte que PERSONNE1.) ne pourrait valablement se baser sur les diverses circulaires CSSF invoquées;

- ne pas avoir violé l'article L-224-17-1 du Code de la consommation et insiste sur le fait que, pendant plus d'un an, elle aurait recherché avec PERSONNE1.) une solution amiable de restructuration de la dette laquelle n'aurait toutefois pas abouti ;

- que le moyen de contestation tiré de l'absence de production d'un tableau d'amortissement actualisé serait à rejeter en ce que les extraits relatifs au compte NUMERO3.) indiqueraient en bas de page la mention suivante : « *Vous pouvez consulter et générer le tableau d'amortissement de votre prêt depuis notre service de banque en ligne ALIAS2.) depuis la rubrique Emprunts* » et qu'il

aurait été loisible à PERSONNE1.) de générer pareil tableau d'amortissement ; et

- que le prix de vente à l'amiable de la maison d'ADRESSE3.) devait impérativement être affecté à l'apurement du crédit-relais ouvert en compte NUMERO10.).

La SOCIETE1.) réfute encore tout reproche d'abus dans son chef, toute violation de circulaires CSSF et de dispositions du Code de la consommation ainsi que l'allégation adverse selon laquelle elle aurait forcé PERSONNE1.) à la vente de sa maison à ADRESSE3.).

<u>Appréciation</u>

- **Bien-fondé du contredit**

Aux termes de l'article 919 du Nouveau Code de procédure civile, le président du tribunal d'arrondissement ou le juge qui le remplace peut, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, accorder une provision au créancier. Cette disposition rejoint celle de l'article 933 alinéa 2 du même code.

L'octroi d'une provision suppose le constat préalable d'une obligation non sérieusement contestable au titre de laquelle la provision est demandée.

Le juge des référés ne peut trancher une difficulté sérieuse quant à l'existence même de l'obligation pour accorder une provision. Dès lors, une contestation de nature à créer un doute sérieux sur le bien-fondé de l'obligation dont se prévaut le demandeur justifie le refus d'octroi d'une provision.

De même, le juge des référés ne saurait accorder une provision sur une obligation dont l'existence résulte de l'interprétation d'un contrat, ce qui suppose de trancher une contestation sérieuse.

S'agissant de la charge de la preuve, il appartient au demandeur de prouver l'existence de l'obligation qu'il invoque, puis au défendeur de démontrer qu'il existe une contestation sérieuse susceptible de faire échec à la demande (*JCL procédure civile, Fasc. 1300-15 : Référés spéciaux, éd. numérique 1er juillet 2019*).

La contestation sérieuse faisant obstacle à l'allocation d'une provision par le juge des référés est celle que le juge ne peut, sans hésitation, rejeter en quelques mots. Tel est le cas si un moyen de défense opposé à la prétention du demandeur n'est pas manifestement vain et qu'il existe une incertitude, si faible soit-elle, sur le sens dans lequel trancherait le juge du fond (*Cour d'appel, 20 janvier 1986, Pas. 26, p. 368*).

En l'occurrence, la SOCIETE1.) poursuit le remboursement du solde de l'avenant no NUMERO4.) daté du 7 février 2020 au crédit immobilier no NUMERO2.) accordé à PERSONNE1.) d'un montant initial de 461.000.- euros accordé à PERSONNE1.).

En l'espèce, il ressort des développements qui précèdent que l'analyse des moyens de défense de PERSONNE1.) nécessite un examen plus approfondi des éléments de fait et de droit gisant à la base de la demande de la SOCIETE1.), examen qui relève toutefois de la seule compétence des juges du fond.

PERSONNE1.) justifie partant de contestations sérieuses faisant échec à la demande en obtention d'une provision, de sorte que le contredit est à déclarer fondé.

P A R C E S M O T I F S

Nous Katia FABECK, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

recevons le contredit en la forme ;

au principal renvoyons les parties à se pourvoir devant qui de droit mais dès à présent et par provision ;

déclarons le contredit fondé ;

partant disons que l'ordonnance conditionnelle de paiement n°2025TALORDP/00744, délivrée le 30 octobre 2025 est à considérer comme non avenue ;

laissons les frais de l'instance à charge de la société anonyme SOCIETE1.) SA;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant appel et sans caution.