

Texte pseudonymisé

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

**No. 0253/2024**  
**du 29.02.2024**

**Audience publique du jeudi, 29 février 2024**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile et selon la procédure prévue pour le recouvrement des créances par voie d'ordonnance de paiement, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

la **société à responsabilité limitée SOCIETE1.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par son gérant PERSONNE1.),

e t :

**PERSONNE2.**), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant par Maître Rymel SELAIMIA, avocat, en remplacement de Maître Didier SCHÖNBERGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

---

**F A I T S :**

Suivant une ordonnance conditionnelle de paiement no. D-OPA2-4103/23 rendue en date du 23 octobre 2023 par le juge de paix directeur adjoint de Diekirch, la partie demanderesse, préqualifiée, réclame paiement à la partie défenderesse, préqualifiée, du montant de 1.160,00 € avec les intérêts légaux.

Ladite ordonnance conditionnelle de paiement a été notifiée à la partie défenderesse en date du 26 octobre 2023.

Le mandataire de PERSONNE2.) a formé contredit contre la prédite ordonnance conditionnelle de paiement, par lettre entrée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 27 octobre 2023.

Sur demande de la partie créancière et par lettre du greffier du 22 novembre 2023, les parties ont été convoquées à l'audience publique du jeudi, 25 janvier 2024 à 14.30 heures de l'après-midi en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, bei der aler Kiirch (entrée près de la Vieille Eglise), pour y entendre statuer sur le mérite des prétentions réciproques des parties.

A l'appel de la cause à l'audience publique du jeudi, 25 janvier 2024, l'affaire a été utilement retenue de sorte que les débats ont eu lieu comme suit:

PERSONNE1.), gérant de la partie demanderesse, a exposé le sujet de l'affaire et conclu à l'adjudication de la demande.

Maître Rymel SELAIMIA, mandataire de la partie défenderesse, a été entendue en ses explications et moyens.

Sur quoi le Tribunal a pris l'affaire en délibéré et rendu à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

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

Par ordonnance conditionnelle de paiement n° D-OPA2-4103/23 du 23 octobre 2023, il a été enjoint à PERSONNE2.) de payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 1.160.- € à titre de frais impayés suivant facture du 31 juillet 2023.

Par courrier entré au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 27 octobre 2023, le mandataire de PERSONNE2.) a régulièrement formé contredit contre la prédite ordonnance conditionnelle de paiement.

A la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), les parties ont été convoquées à l'audience.

Il est constant en cause que PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), en leurs qualités d'héritières de PERSONNE5.), avaient décidé de procéder à la vente de la maison ayant appartenu à ce dernier et qu'elles ont été approchées par l'agence SOCIETE1.) en vue de conclure un mandat de vente pour cet immeuble.

La société SOCIETE1.) a préparé un mandat de vente de l'immeuble aux termes duquel elle « recevra une commission de 4 % du prix de vente (+ TVA) due au plus tard au jour de l'acte notarié ».

Les propriétaires de la maison, estimant la commission de 4 % trop élevée, n'ont pas signé le contrat avec la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) soutient avoir engagé des frais pour 1.160.- €TTC aux fins de procéder à la réalisation du projet de vente, à savoir la somme de 400.- €au titre de frais de photos par drone ainsi que le montant de 600.- €de frais de déplacement, TVA en sus, suivant facture du 31 juillet 2023.

PERSONNE2.) s'oppose au paiement de la facture en faisant notamment valoir ne pas avoir accordé de mandat de vente à la société SOCIETE1.). Elle estime en outre que la demande serait irrecevable étant donné que la créance ne serait pas facilement vérifiable. De plus, la demande serait à diviser entre les trois indivisaires.

L'article 131 du Nouveau Code de procédure civile dispose que :

« La demande sera formée au greffe, par une simple déclaration verbale ou écrite faite par le créancier ou par son mandataire et qui sera consignée au registre spécial prévu par l'article 143 ci-après.

La déclaration contiendra sous peine de nullité :

1° les noms, prénoms, professions et domiciles ou résidences des parties demanderesse et défenderesse ;

2° les causes et le montant de la créance ;

3° la demande en obtention d'une ordonnance conditionnelle de paiement.

A l'appui de la demande, il sera joint tous documents de nature à justifier de l'existence et du montant de la créance et à en établir le bien-fondé ».

Ce texte ne prévoit pas l'obligation de joindre tous les documents de nature à justifier de l'existence et du montant de la créance.

En l'occurrence, la facture dont le remboursement est réclamé est jointe à la requête et permet aussi bien au tribunal qu'à la partie défenderesse de vérifier le bien-fondé de cette demande.

Il s'ensuit que la demande est recevable.

Le tribunal constate qu'aucun contrat ne s'est formé en l'espèce entre parties, qui étaient en pourparlers, étant donné qu'elles ne sont pas tombées d'accord sur un élément essentiel du contrat, à savoir la commission à payer à l'agence.

L'entrée en pourparlers est libre et n'oblige pas les parties à conclure le contrat. Les pourparlers eux-mêmes peuvent être librement rompus à tout moment (cf. JurisClasseur Notarial Répertoire v° vente n° 7).

En principe, chaque partie supporte les frais qu'elle a engagés lors de la négociation. Mais si une partie a supporté des frais exceptionnels à la demande de l'autre partie, cette dernière peut devoir l'en indemniser en tout ou en partie ( op. cit. n° 19).

« Normalement, toute négociation suppose un certain investissement et la mise en œuvre de prestations impliquant nécessairement des frais, alors même qu'il n'existe aucune assurance que la négociation aboutira à la conclusion d'un contrat. En conséquence, les frais qui ont été exposés par la partie qui se déclare victime de la rupture tant que les pourparlers se poursuivaient normalement et sans faute particulière doivent rester à sa charge (cf. DE PAGE : Traité de droit civil belge, 10<sup>ième</sup> tirage, Tome II, Les obligations, volume 1, n° 339 p. 542).

En l'occurrence, la société SOCIETE1.) a agi dans son propre intérêt et non dans celui des vendeurs dès lors qu'elle voulait vendre rapidement le bien, une fois le mandat de vente signé. Elle ne saurait dès lors faire supporter les frais de son initiative précipitée par les vendeurs.

Il y a partant lieu de déclarer la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) non fondée.

Comme la valeur du présent litige est inférieure à la somme de 2.000.- € le jugement est rendu en dernier ressort.

### **PAR CES MOTIFS**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

**reçoit** le contredit en la forme ;

le **déclare** fondé ;

partant,

**déclare** non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.);

**déclare** non avenue l'ordonnance conditionnelle de paiement de ce siège n° D-OPA2-4103/23 du 23 octobre 2023 et en décharge PERSONNE2.) ;

**laisse** les frais et dépens de l'instance à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.