

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1466/25  
L-CIV-276/24

**Audience publique du 30 avril 2025**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

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

**partie demanderesse au principal**  
**partie défenderesse sur reconvention**

comparant par Maître Gennaro PIETROPAOLO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, en liquidation volontaire, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son liquidateur actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

**partie défenderesse au principal**  
**partie demanderesse par reconvention**

comparant par Maître Maud WALOCZCZYK, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Aurélia COHRS, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

-----  
**F a i t s**

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES du 11 avril 2024, PERSONNE1.) fit donner citation à la société SOCIETE1.) SA à comparaître le jeudi, 16 mai 2024 à 15.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

A l'appel de la cause à la prédite audience publique, Maître Aurélia COHRS se présente pour la société SOCIETE1.) SA et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 9 octobre 2024, puis refixée au 29 janvier 2025 et puis au 19 mars 2025.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Gennaro PIETROPAOLO et Maître Maud WALOCZCZYK, en remplacement de Maître Aurélia COHRS, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis,

### **le jugement qui suit :**

#### **1. Citation**

Par exploit d'huissier de justice du 11 avril 2024, PERSONNE1.) a fait donner citation à la société SOCIETE1.) SA aux fins de la voir condamner à lui payer la somme de 12.000.-EUR, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, sinon à compter de la décision à intervenir, jusqu'à solde. Elle sollicite encore une indemnité de procédure de 1.000.-EUR, l'exécution provisoire du jugement ainsi que la condamnation de la société SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.

À l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose avoir acquis, le 1er septembre 2022, un appartement avec jardin dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement conclue avec la société défenderesse. Selon elle, les plans figurant dans l'annonce immobilière mentionnaient un jardin de forme rectangulaire, d'une superficie de 35,98 m<sup>2</sup>. Ce ne serait toutefois qu'à l'occasion d'une visite des lieux, en février 2023, qu'elle aurait constaté que 5 m<sup>2</sup> avaient été retranchés de la parcelle, sans qu'elle en ait été informée, réduisant ainsi la superficie réelle du jardin à 29,7 m<sup>2</sup>.

PERSONNE1.) soutient que la société SOCIETE1.) SA avait connaissance de cette modification avant la conclusion de la vente, mais qu'elle ne l'en a jamais informée. Cette réduction de surface aurait, selon elle, entraîné une perte de valeur significative de son bien, ainsi qu'une diminution de sa qualité de vie.

Des échanges seraient alors intervenus entre les parties, par l'intermédiaire de leurs conseils respectifs. Un accord transactionnel aurait été conclu le 31 juillet 2023, aux termes duquel la société SOCIETE1.) SA s'engageait à lui verser une indemnité de 12.000.-EUR en réparation du préjudice subi du fait de la perte de superficie et de la modification de la forme du jardin.

Toutefois, cette dernière se serait abusivement rétractée par un courriel du 5 octobre 2023, au motif que PERSONNE1.) avait revendu le bien entre-temps.

En droit, PERSONNE1.) considère que cette rétractation constitue une inexécution contractuelle fautive. Elle soutient que les échanges de courriels entre avocats avaient matérialisé un accord transactionnel valable, engageant les parties. À ce titre, elle invoque les articles 1134, 1142, 1147 et 1153 du Code civil, estimant que la responsabilité contractuelle de la défenderesse se trouve engagée, le préjudice correspondant au montant de l'indemnité convenue.

À titre subsidiaire, PERSONNE1.) entend engager la responsabilité délictuelle sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil, considérant que le retrait injustifié de l'accord constitue une faute génératrice de responsabilité.

## **2. Débats entre les parties**

### **2.1. Position de la partie défenderesse**

A l'audience des plaidoiries, la mandataire de la société SOCIETE1.) SA a tout d'abord soulevé l'incompétence territoriale du tribunal saisi, en rappelant que son siège social est situé dans le ressort du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, et que le présent litige aurait dû être porté devant celui-ci.

A titre subsidiaire, elle fait valoir l'existence d'une autre instance pendante devant le tribunal de paix de Luxembourg, introduite entre les mêmes parties, pour le même objet et la même cause (v. citation du 9 avril 2024, pièce 6), et qui n'aurait jamais été expressément abandonnée. Elle en conclut que la présente citation est irrecevable.

Sur le fond, la société SOCIETE1.) SA nie l'existence d'un accord transactionnel définitif. Si une indemnité de 12 000.-EUR aurait bien été envisagée, l'accord n'aurait jamais été définitif, car il devait inclure, de manière impérative, une clause de confidentialité ainsi qu'une renonciation à tout recours.

La société SOCIETE1.) SA soutient en outre que la vente ultérieure du bien par PERSONNE1.) a privé l'accord de sa cause, dès lors que celle-ci a vendu entretemps le bien immobilier. Elle invoque également une erreur sur la personne, estimant que la transaction envisagée ne pouvait être conclue qu'avec un propriétaire actuel.

Enfin, la société SOCIETE1.) SA conteste l'existence même d'un préjudice indemnisable. PERSONNE1.) aurait revendu le bien en réalisant une plus-value, ce qui exclurait toute perte économique.

À titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) SA demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui verser la somme de 1.000.-EUR au titre des frais d'avocat, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500.-EUR.

### **2.2. Position de la partie demanderesse**

En réplique aux moyens soulevés par la défenderesse à l'audience, le mandataire de PERSONNE1.) fait valoir ce qui suit :

Concernant l'exception tirée de l'existence d'une instance pendante, il reconnaît qu'une précédente citation avait été délivrée. Toutefois, il précise que celle-ci est demeurée sans effet procédural, l'huissier ayant cité la société SOCIETE1.) SA à une audience fixée à un jour férié, autrement dit à une audience inexistante. L'affaire n'aurait donc jamais été enrôlée, et le tribunal n'aurait jamais été valablement saisi. Il en conclut que cette précédente instance ne saurait faire obstacle à la recevabilité de la présente action.

S'agissant de l'exception d'incompétence territoriale, il invoque une clause attributive de juridiction contenue dans le projet transactionnel, désignant expressément le tribunal actuellement saisi comme compétent.

Sur le fond, il réaffirme qu'un accord transactionnel a bel et bien été conclu. Il soutient que les échanges entre avocats ont manifesté un consentement réciproque et définitif sur l'indemnisation convenue. Quant à la vente ultérieure de l'appartement, il soutient qu'elle n'a aucune incidence sur la réalité du préjudice, lequel résulte de la non-conformité du bien au moment de sa livraison.

Il conteste encore les arguments de fond tirés de l'absence de cause et de l'erreur sur la personne, faisant valoir que PERSONNE1.) était bien propriétaire du bien au moment des faits générateurs du litige, et qu'elle a ainsi subi un préjudice réel, indépendant de la revente ultérieure. En effet, la perte de surface aurait affecté la valeur du bien dès son acquisition, et la cession du logement aurait relevé de sa liberté personnelle, sans effet aucun sur son droit à indemnisation.

Enfin, le mandataire conteste la demande reconventionnelle formulée par la défenderesse au titre des frais d'avocat, faisant valoir que les 1.000.-EUR réclamés ne sont appuyés par aucun justificatif ni élément probant.

### **3. Appréciation**

*Quant à la compétence ratione loci*

La société SOCIETE1.) SA a en premier lieu soulevé l'exception d'incompétence territoriale du tribunal saisi, au motif que son siège social est situé à ADRESSE3.), de sorte que seul le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette serait compétent.

En réponse, PERSONNE1.) a invoqué l'existence d'une clause attributive de juridiction contenue dans le projet d'accord transactionnel, afin d'établir la compétence du tribunal saisi.

Cependant, il y a lieu de constater que la clause invoquée figure dans un document qui n'a jamais été signé et aucun élément du dossier ne permet de démontrer que la société SOCIETE1.) SA l'aurait expressément acceptée. Or, il est de jurisprudence constante que la validité d'une clause attributive de juridiction est subordonnée à une acceptation expresse et non équivoque par toutes les parties.

Dès lors, et indépendamment de la question de savoir si les parties ont, sur le fond, trouvé un accord concernant le montant transactionnel de 12.000.-EUR au vu des échanges de courriels (dans lesquels il n'est nullement question de la clause attributive de juridiction), PERSONNE1.) ne saurait utilement se prévaloir d'une clause attributive de juridiction dont l'acceptation formelle par la société SOCIETE1.) SA n'est pas établie.

En vertu de l'article 28 du Nouveau Code de procédure civile, en matière personnelle et mobilière, ainsi que dans toutes les matières pour lesquelles aucune règle particulière de compétence territoriale n'est prévue, la juridiction compétente est celle du domicile du défendeur ; et, à défaut de domicile, celle de sa résidence. En matière contractuelle, la demande peut également être portée devant le tribunal du lieu où l'obligation a été ou doit être exécutée.

Il résulte de cette disposition que le demandeur a le choix de saisir soit la juridiction du domicile du défendeur, soit celle du lieu d'exécution de l'obligation litigieuse.

En l'espèce, les pièces du dossier établissent que le siège social de la société SOCIETE1.) SA se situe à ADRESSE3.), soit en dehors du ressort du tribunal actuellement saisi.

À supposer qu'un accord transactionnel ait été valablement conclu, l'obligation en cause porte sur le paiement d'une somme d'argent, à savoir 12.000.-EUR. Conformément à l'article 1247 du Code civil, une telle obligation s'exécute, en l'absence de clause contraire, au domicile du débiteur (la créance étant quérable et non portable).

En l'occurrence, aucune clause contractuelle ne stipulant un lieu d'exécution distinct, le paiement aurait donc dû intervenir au domicile du débiteur, situé à ADRESSE3.).

Par conséquent, le tribunal actuellement saisi ne se trouvant ni dans le ressort du domicile du défendeur, ni dans celui du lieu d'exécution de l'obligation litigieuse, il y a lieu de faire droit au moyen tiré de l'incompétence territoriale.

Le tribunal se déclare, en conséquence, territorialement incompétent pour connaître de la présente demande.

Les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. Dans un arrêt du 9 février 2012 (n° 28821 du registre), la Cour de cassation a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Or, le droit d'agir en justice pour être entendu par le juge sur le fond d'une contestation constitue un droit fondamental dont l'exercice n'est susceptible d'engager la responsabilité de son auteur qu'en présence d'un abus résultant d'une

intention malveillante, d'une erreur grossière équipollente au dol ou d'une légèreté blâmable.

En l'occurrence, la société SOCIETE1.) SA reste en défaut d'établir une faute dans le sens décrit ci-dessus dans le chef de PERSONNE1.).

Il y a donc lieu de rejeter sa demande tendant au remboursement des frais d'avocat exposés.

Les deux parties sont à débouter de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure respectives, étant donné que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

PERSONNE1.) succombant à l'instance, elle doit en supporter les frais et dépens en vertu de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

### Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

se **déclare** territorialement (*ratione loci*) incompetent pour connaître de la demande de PERSONNE1.);

**dit** recevable, mais non fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA en remboursement des frais d'avocats et en déboute,

**dit** non fondées les demandes respectives des parties en octroi d'une indemnité de procédure,

**condamne** PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Lynn STELMES, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Lynn STELMES  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière