

Texte pseudonymisé

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

**Jugement N° 2025TADCOMM/0382**

**Audience publique du mercredi, vingt-neuf octobre deux mille vingt-cinq**

**Numéro du rôle : TAD-2025-00555**

**Composition :**

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Jean-Claude WIRTH, | premier juge,   |
| Gilles PETRY,      | vice-président, |
| Fernand PETTINGER, | juge délégué,   |
| Christiane BRITZ,  | greffier.       |

---

**Entre:**

1. **PERSONNE1.)**, sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.), et son épouse
2. **PERSONNE2.)**, dame de chambre, demeurant à la même adresse,

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER, demeurant à Esch-sur-Alzette, du 14 avril 2024,

élisant domicile en l'étude de la société à responsabilité limitée **ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN SARL**, établie à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au RCS de Luxembourg sous le N°B239498, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Christian BILTGEN**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

**et:**

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

ayant initialement comparu par **Maître Laurent NIEDNER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, **actuellement défailtante**,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit REYTER.

---

**Le Tribunal :**

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Véronique REYTER de Luxembourg en date du 14 avril 2024, PERSONNE1.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.), et son épouse PERSONNE2.), dame de chambre, demeurant à la même adresse, ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction, à comparaître à l'audience du mercredi, 7 mai 2025 à 10:00 heures du matin, devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière commerciale, pour y voir statuer sur le mérite de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie demanderesse et inscrite au rôle commercial sous le numéro TAD-2025-00555.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 7 mai 2025, l'affaire fut fixée à l'audience publique du 8 octobre 2025.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience du 8 octobre 2025 et Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, fut entendu en ses explications.

La partie défenderesse ne comparut pas à l'audience, ni en personne, ni pas mandataire.

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

## **Jugement**

**qui suit :**

### **Faits et procédure**

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après ensemble les « époux GROUPE1.) », en qualité de cédés, ont conclu avec la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.) », en qualité de cessionnaire, et avec la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, en qualité de cédante, une convention transactionnelle en date du 25 mars 2021 (ci-après la « Transaction »).

La Transaction porte sur la cession du compromis de vente de leur maison d'habitation, initialement conclu le 8 décembre 2016 avec la société SOCIETE2.), au profit de la société SOCIETE1.), pour un prix de vente de 480.000.- EUR, payable par la livraison de lots privatifs dans un immeuble résidentiel à construire en lieu et place de la maison vendue.

Aux termes de la Transaction, la société SOCIETE1.) s'est engagée à verser mensuellement, le 1<sup>er</sup> de chaque mois, une indemnité de relocation de 1.500.- EUR aux époux GROUPE1.), et ce jusqu'à la réception définitive et contradictoire desdits lots privatifs.

Le dernier paiement de cette indemnité est intervenu au mois d'avril 2024.

Par acte d'huissier de justice du 14 avril 2025, les époux GROUPE1.) ont donné assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière commerciale.

### **Prétentions et moyens**

Dans leur assignation, les époux GROUPE1.) sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 18.000.- EUR, assortie des intérêts légaux au taux commercial, sinon au taux civil, à compter de l'assignation, jusqu'à solde.

En cas d'application du taux civil, ils demandent la majoration de trois points à compter du troisième mois suivant signification du jugement, conformément aux articles 14, 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard (ci-après la « Loi de 2004 »).

Lors de l'audience du 8 octobre 2025, les époux GROUPE1.) ont porté leur demande à la somme de 27.000.- EUR. Il y a lieu de leur en donner acte.

Ils réclament également une indemnité de procédure d'un montant de 2.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'indemnisation des frais et honoraires d'avocat à hauteur de 2.500.- EUR, principalement sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, sinon sur base de l'article 5 (3) de la Loi de 2004 à titre de frais de recouvrement, l'exécution provisoire du jugement sans caution et la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leur demande, les époux GROUPE1.) soutiennent qu'aucune réception des lots privatifs n'a eu lieu à ce jour et que l'immeuble n'est toujours pas achevé.

Ils concluent que l'indemnité mensuelle de 1.500.- EUR reste due, mais demeure impayée depuis le mois de mai 2024, de sorte que la société SOCIETE1.) leur est redevable de la somme de 27.000.- EUR au titre des mensualités échues jusqu'au mois d'octobre 2025 inclus.

Ils fondent leur demande sur les articles 1134 et suivants du Code civil, sinon sur toute autre base légale.

**La société SOCIETE1.)** n'a pas comparu à l'audience du 8 octobre 2025.

### **Motifs de la décision**

L'article 78 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond, le juge ne faisant droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

La demande est recevable pour avoir été introduite dans les formes et délais prévus par la loi.

#### **I. La demande principale**

L'article 1134, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil dispose que « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites* ».

L'article 8 de la Transaction stipule :

« *La société SOCIETE2.) Sàrl, respectivement la société SOCIETE1.) Sàrl en sa qualité de cessionnaire et d'ayant droit, s'engagent solidairement à virer mensuellement et d'avance, par ordre permanent, le 1<sup>er</sup> de chaque mois et pour la première fois le 1<sup>er</sup> avril 2021, sur le compte bancaire [...] détenu par les époux GROUPE1.) [...] le montant de*

*1.500.- € à titre d'indemnité de relocation, jusqu'à la réception définitive et contradictoire de leurs lots privatifs visés sub 5) ».*

Il résulte de cette clause que la société SOCIETE1.) s'est engagée à verser mensuellement, le 1<sup>er</sup> de chaque mois, une indemnité de 1.500.- EUR aux demandeurs, jusqu'à la réception définitive et contradictoire des lots privatifs.

Aucun élément du dossier ne permet de constater qu'une telle réception a eu lieu. Il s'ensuit que l'indemnité de relocation demeure due.

Le dernier paiement ayant été effectué pour le mois d'avril 2024, les époux GROUPE1.) sont fondés à réclamer l'indemnité pour les mois de mai 2024 à octobre 2025 inclus, soit un total de 18 mois.

La société SOCIETE1.) sera dès lors condamnée à leur verser la somme de (18 x 1.500 =) 27.000.- EUR.

Le chapitre I de la Loi de 2004 ne s'appliquant pas aux contrats conclus entre un professionnel et un consommateur, il n'y a pas lieu d'assortir cette condamnation des intérêts au taux majoré applicable aux transactions commerciales.

Conformément aux articles 14, 15 et 15-1 de ladite loi, il y a lieu d'assortir la condamnation des intérêts au taux légal, avec majoration de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du jugement.

## **II. Les demandes accessoires**

Les demandeurs sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 2.500.- EUR à titre d'indemnisation des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, sinon à titre de frais de recouvrement sur base de l'article 5 (3) de la Loi de 2004. Ils demandent en outre une indemnité de procédure d'un montant de 2.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Conformément à l'arrêt de la Cour de cassation du 9 février 2012 (n°5/12), les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun, indépendamment de l'indemnité de procédure.

S'agissant du régime de responsabilité pour faute, il appartient à la partie qui se prétend lésée de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de son adversaire, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, les demandeurs ne produisent aucune note d'honoraires, preuve de paiement ou autre pièce justificative permettant d'établir l'existence d'un préjudice lié aux frais d'avocat.

En l'absence de tels éléments, la demande est à rejeter sur le fondement principal de la responsabilité délictuelle.

La demande est également à rejeter sur le fondement subsidiaire de l'article 5 (3) de la Loi de 2004, cet article n'étant pas applicable aux relations contractuelles entre un professionnel et un consommateur.

La demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée à concurrence du montant de 750.- EUR pour chacune des parties demanderesse, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de la présente instance sont à charge de la société SOCIETE1.).

Quant à l'exécution provisoire réclamée par les parties demanderesse, il y a lieu de noter que les jugements rendus en matière commerciale sont de plein droit exécutoires par provision ; les conditions posées par l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile pour ordonner l'exécution provisoire sans caution ne sont toutefois pas remplies en l'espèce.

Enfin, par application des articles 74 et 76 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer contradictoirement à l'encontre de la société SOCIETE1.).

**Par ces motifs :**

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**reçoit** la demande,

**donne acte** à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande,

**dit** la demande fondée,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de (18 x 1.500 =) 27.000.- EUR à titre d'indemnité de relocation pour les mois d'avril 2024 à octobre 2024 inclus, avec les intérêts au taux légal à partir de l'assignation, jusqu'à solde,

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

**rejette** la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tendant à l'indemnisation des frais et honoraires d'avocat engendrés ainsi qu'au remboursement des frais de recouvrement,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer tant à PERSONNE1.) qu'à PERSONNE2.) une indemnité de procédure d'un montant de 750.- EUR,

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement sans caution,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi prononcé en audience publique au Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, par Nous Jean-Claude WIRTH, premier juge près le tribunal d'arrondissement, assisté du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier

Le premier juge