Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2026TALCH11/00046 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, huit mai deux mille vingt-six.

Numéro TAL-2023-06425 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Frank KESSLER, juge,
Jade MADERT, juge-déléguée,
Giovanni MILLUZZI, greffier.

ENTRE

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 26 juillet 2023,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Lynn FRANK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GEIGER,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 25 avril 2025.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de son mandataire Maître Lynn FRANK, avocat constitué.

Entendu PERSONNE2.) par l'organe de son mandataire Maître Amel HAMMAD, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Charles KAUFHOLD, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 13 février 2026.

FAITS CONSTANTS

PERSONNE2.) (désignée ci-après « PERSONNE2.) »), partie assignée, est la mère de PERSONNE1.), partie demanderesse.

PERSONNE2.) est propriétaire d'une maison bi-familiale sise à ADRESSE3.), comprenant :

- un appartement,
- un duplex, mis gratuitement à disposition de sa fille PERSONNE1.) depuis 2004.

Elle était également propriétaire d'un *penthouse* sis à ADRESSE4.).

En date du 3 mai 2022, les parties à l'instance ont signé un document intitulé « *Convention transactionnelle* » libellé comme suit :

FICHIER 1.)

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 26 juillet 2023, PERSONNE1.) a régulièrement fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir, voir :

- enjoindre PERSONNE2.) à l'exécution forcée de la convention transactionnelle du 3 mai 2022,

- condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 250.000 euros sur base du défaut d'exécution de la convention transactionnelle du 3 mai 2022,

- condamner PERSONNE2.) au paiement d'une astreinte de 50 euros par jour de retard à partir de la mise en demeure avec les intérêts légaux, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 198,40 euros à titre des frais d'huissier avancés,

- condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 3.000 euros, augmenté en cours d'instance à 10.000 euros, à titre de préjudice moral sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le Tribunal ou à dires d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) sollicite encore le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés à hauteur de 5.000 euros, l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 5.000 euros et la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Maître Charles KAUFHOLD s'est constitué avocat à la Cour pour PERSONNE2.) et l'affaire a été enrôlée sous le numéro de rôle TAL-2023-06425.

L'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile prévoit que « [a]*vant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. À défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées* ».

L'article 154 du même code prévoit que l'assignation vaut conclusions.

Le terme conclusion est un terme générique qui s'applique quel que soit l'état d'avancement de la procédure. C'est ainsi que le premier acte du procès,

l’assignation, parce qu’il comprend l’objet de la demande et un exposé des moyens en fait et en droit, vaut conclusion.

Il s’induit de ce qui précède que les prétentions et moyens développés dans l’assignation et les conclusions ultérieures sont réputés abandonnés lorsqu’ils ne sont pas repris dans les conclusions de synthèse notifiées avant la clôture de l’instruction.

En l’espèce, les parties représentées ont toutes notifié des conclusions de synthèse.

En conséquence et en application des dispositions de l’article 194, alinéa 3, précité, le Tribunal n’est saisi que des prétentions et moyens figurant dans les conclusions de synthèse de PERSONNE1.) du 12 juillet 2024 et dans les conclusions de synthèse de PERSONNE2.) du 9 janvier 2025.

PRÉTENTIONS ET MOYENS

À l’appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait exposer qu’en application de la convention transactionnelle du 3 mai 2022, le duplex devait être vendu par PERSONNE2.) et qu’avec le produit de la vente, celle-ci lui devait lui régler le montant de 250.000 euros qu’elle, PERSONNE1.), avait investi dans le duplex. Toutefois, PERSONNE2.) n’aurait pas respecté cet engagement et résiderait désormais dans ledit duplex, empêchant sa vente.

PERSONNE1.) fait valoir que ç’aurait été en raison de cette vente prévue qu’elle a libéré les lieux en date du 15 mai 2022.

Le fait pour PERSONNE2.) de s’être installée dans le duplex démontrerait son défaut d’intention de vendre ledit bien immobilier.

En droit, sur base des articles 1134 et 1184 du Code civil, PERSONNE1.) sollicite l’exécution forcée de la convention transactionnelle et partant la condamnation de PERSONNE2.) au paiement du montant de 250.000 euros.

Elle insiste sur la mauvaise foi de sa mère, qui n’aurait aucune intention de vendre le duplex dans lequel elle s’est installée.

PERSONNE1.) formule dans ce cadre une offre de preuve par audition de témoin.

Le duplex ne pourrait ainsi jamais être vendu, de sorte que le montant retenu dans la transaction ne pourrait jamais être payé par PERSONNE2.).

Elle sollicite l’allocation d’un montant de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral en raison du trouble porté à son bien-être par sa mère.

Elle sollicite finalement encore le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés à hauteur de 5.000 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

PERSONNE2.) expose qu'en 2020, n'ayant plus la possibilité de payer les charges de sa maison à ADRESSE3.), elle aurait décidé de vendre et racheter plus petit à ADRESSE4.). Les relations avec sa fille, PERSONNE1.), se seraient dégradées en raison de la réticence de cette dernière de quitter la maison à ADRESSE3.). Elle indique que contrairement aux dires de PERSONNE1.), elle aurait dû vendre l'appartement à ADRESSE4.) avec une grande perte financière en raison de la crise immobilière.

En droit, PERSONNE2.) fait valoir que c'est à tort que PERSONNE1.) soutient que, lors de la signature de la convention transactionnelle, les parties aient expressément convenu de vendre le duplex, dans le but de dédommager PERSONNE1.).

La maison n'aurait pu être vendue, alors que PERSONNE1.) aurait toujours refusé les visites des acquéreurs intéressés.

PERSONNE2.) fait valoir que le fait qu'elle réside désormais dans le duplex ne constituerait pas un obstacle à sa vente, d'autant plus qu'elle ne s'opposerait pas aux visites d'acheteurs potentiels. Elle précise que la convention transactionnelle ne comporterait aucune disposition lui interdisant de résider dans le duplex. Elle remplirait bel et bien son obligation de moyen de vendre l'appartement. Dans ce cadre, elle offre de prouver par témoins que le bien immobilier litigieux est en vente. Toute mauvaise foi de sa part est contestée.

En l'absence de toute échéance clairement stipulée dans la convention, une violation de celle-ci ne pourrait être retenue.

La créance revendiquée par PERSONNE1.) ne serait partant pas exigible.

PERSONNE2.) sollicite ensuite l'annulation pour dol de la convention transactionnelle, alors que PERSONNE1.) n'aurait pas respecté deux conditions essentielles y prévues, à savoir autoriser une visite en vue de la vente du duplex et procéder à un état des lieux. PERSONNE1.) aurait extorqué son consentement en promettant un état de lieu, qui n'aurait jamais eu lieu.

Au cas où il ne serait pas fait droit à l'annulation de la convention transactionnelle, PERSONNE2.) fait valoir que PERSONNE1.) aurait laissé le duplex dans un état pitoyable, tel que cela ressortirait d'un état des lieux du 16 mai 2022 et des expertises du bureau SOCIETE1.).

Elle sollicite partant reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer un montant total de 156.392,30 euros sur base d'un décompte versé aux

débats, dont un montant de 73.610,73 euros à titre de remboursement d'un prêt contracté par PERSONNE1.) auprès de la SOCIETE2.).

Elle sollicite encore l'allocation d'un montant de 6.000 euros pour réparation de son préjudice moral en raison d'une dégradation psychologique et physique après 5 années de procédures judiciaires avec sa fille.

PERSONNE2.) conteste encore la demande de PERSONNE1.) relative aux frais d'huissier.

Elle demande à son tour le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés à hauteur de 10.000 euros, sinon l'allocation d'une indemnité de procédure pour le même montant.

Elle sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Finalement, elle demande à voir condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Charles KAUFHOLD, qui affirme en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) soulève l'exception du libellé obscur à l'encontre de la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE2.).

Elle soulève ensuite l'incompétence *ratione materiae* du Tribunal de céans pour connaître de cette demande reconventionnelle alors qu'elle relèverait de la compétence exclusive du Juge de Paix

Elle fait ensuite valoir qu'en application de l'article 8 de la convention transactionnelle, aucune demande reconventionnelle ne pourrait être faite, alors que toutes sortes de revendications auraient été exclues moyennant signature de ladite convention.

Elle s'oppose à la nullité de la convention transactionnelle pour dol, qui aurait été rédigée par le mandataire de PERSONNE2.) et signée par cette dernière de son plein gré.

Quant à la demande reconventionnelle relative au montant de 73.610,73 euros, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle resterait en défaut de connaître la portée de cette demande. À titre superfétatoire, cette demande ne présenterait aucun lien avec la présente affaire. En tout état de cause, aucune faute ne pourrait être retenue dans son chef.

PERSONNE1.) conteste la demande de sa mère en réparation d'une dégradation psychologique et physique.

PERSONNE2.) demande à voir rejeter le moyen d'incompétence pour trancher sa demande reconventionnelle, alors qu'elle aurait trait à l'exécution de la convention transactionnelle.

PERSONNE1.) ne pourrait en outre se baser sur la convention transactionnelle pour faire valoir que toutes sortes de revendications sont exclues.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à l'annulation de la convention transactionnelle

Pour des raisons de logique juridique, le Tribunal estime qu'il y a lieu de toiser en premier lieu la demande de PERSONNE2.) tendant à l'annulation de la convention transactionnelle, celle-ci s'opérant *ab initio* et rendant toutes les autres demandes y relatives irrecevables.

Il y a lieu de rappeler que PERSONNE2.) base sa demande sur le dol.

L'article 2044 du Code civil dispose que la transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître.

L'article 2052 du même code dispose que les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. Elles ne peuvent être attaquées pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion.

L'article 2053 du même dispose que néanmoins, une transaction peut être rescindée lorsqu'il y a erreur dans la personne ou sur l'objet de la contestation. Elle peut l'être dans tous les cas où il y a dol ou violence.

Aux termes de l'article 1116 du Code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.

Le dol ne se présume pas et doit être prouvé. Il est admis que les manœuvres dolosives peuvent être constituées de simples mensonges ou même d'une réticence. Il faut que le mensonge ou la réticence ait été motivé par l'intention de tromper le cocontractant.

L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. Il faut par ailleurs que l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives ait été déterminante pour le cocontractant, mais il n'est pas nécessaire que l'erreur ait porté sur la substance de la chose. Le dol peut être sanctionné alors même qu'il n'a entraîné qu'une erreur sur la valeur ou sur les motifs, voire sur une qualité non substantielle. Pour que le dol puisse être retenu, il faut encore

que l'auteur du dol ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant. Il doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue. Il faut ajouter que la réticence dolosive, à la supposer établie, rend toujours excusable l'erreur provoquée (voir : Jurisclasseur civil, art. 1116, n° 11 et ss).

Conformément au régime commun du droit de la preuve, il appartient à la partie qui demande l'annulation de la convention de rapporter la preuve du dol. (*cf*. Jurisclasseur de Droit civil, Vo Contrats et Obligations, Dol sub.art.1116, no 25).

Le dol étant un fait juridique, tous les moyens de preuve sont donc admissibles.

Le dol n'est cependant une cause de nullité que s'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Le dol doit donc être déterminant. Il faut donc que les réticences, mensonges ou manœuvres aient atteint leur but, c'est-à-dire qu'elles aient entraîné l'erreur du cocontractant et que cette erreur l'ait déterminé à donner son consentement. (Mazeaud et Chabas, Leçons de droit civil, Obligations Théorie générale, no.194).

Du côté de celui qui en est la victime, le dol suppose qu'une erreur ait été commise. Peu importe l'objet de cette erreur, dès lors qu'elle a été déterminante. Les juges du fond apprécient souverainement le caractère déterminant de l'erreur commise. La vraisemblance de la méprise s'apprécie *in concreto*, en tenant compte des aptitudes, notamment professionnelles de l'intéressé, ou, à l'inverse, de son inexpérience. Les juges peuvent refuser l'annulation, en retenant notamment que l'erreur alléguée est trop grossière pour être vraisemblable. (*cf* opus cité, numéros 30, 35 et 37)

En l'espèce, force est de constater qu'une manœuvre dolosive de la part de PERSONNE1.) n'est pas établie à suffisance de droit, alors qu'il ne ressort pas des éléments du dossier qu'avant la signature de la convention transactionnelle, PERSONNE1.) ait d'ores et déjà eu l'intention de refuser des visites en vue de la vente du duplex et l'intention de refuser de procéder à un état des lieux.

Force est de constater que les reproches évoqués par PERSONNE2.) à l'encontre de PERSONNE1.) tiennent davantage à un défaut d'exécution de la convention transactionnelle qu'à un vice affectant sa formation.

La demande de PERSONNE2.) en annulation de la convention transactionnelle pour dol est partant à rejeter pour être non fondée.

<u>Quant aux demandes de PERSONNE1.)</u>

Il y a lieu de rappeler que PERSONNE1.) demande à voir condamner sa mère PERSONNE2.) à lui payer :

- la somme de 250.000 euros sur base du défaut d'exécution de la convention transactionnelle du 3 mai 2022, sous peine d'astreinte de 50 euros par jour de retard à partir de la mise en demeure avec les intérêts légaux, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- la somme de 198,40 euros à titre des frais d'huissier avancés,

- la somme de 10.000 euros à titre de préjudice moral.

Quant à la demande en allocation du montant de 250.000 euros sur base de la convention transactionnelle

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer le montant de 250.000 euros qui aurait dû être prélevé du prix de vente du duplex.

PERSONNE2.) conteste qu'il y ait eu intention des parties de vendre le duplex afin d'indemniser PERSONNE1.) avec le produit de la vente.

Elle déclare toutefois remplir son obligation de moyen de vendre l'appartement et verse plusieurs annonces sur Internet. Elle indique qu'elle ne ferait nullement obstacle à la mise en vente de l'appartement.

En l'absence de toute échéance clairement stipulée, il serait impossible de retenir une quelconque violation. La créance alléguée ne serait partant pas exigible.

Elle offre de prouver par témoin que le duplex est en vente.

Le Tribunal rappelle que l'article 1134 du Code civil dispose que :

« *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. »

L'article 2052, alinéa 1er du Code civil précise que « *Les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort* ».

En l'espèce, la convention transactionnelle litigieuse stipule ce qui suit :

« 1*) Mme PERSONNE2.) accepte de payer 250 000 € à Mme PERSONNE1.).*
La somme de 250 000 € sera retenue et versée sur le compte bancaire de Mme PERSONNE1.) lors de la signature de l'acte de vente de l'appartement litigieux par le notaire instrumentaire.
Le paiement du montant de 250 000 € est fait pour solde de tout compte.

2) Mme PERSONNE1.) autorisera une visite à un amateur (acheteur éventuel) en vue de la vente de l'immeuble litigieux, dès la signature de la présente convention. » [le Tribunal souligne].

Le Tribunal relève qu'il ressort sans équivoque de la convention transactionnelle que l' « *appartement litigieux* » mentionné dans la prédite clause est le duplex sis à ADRESSE3.).

L'intention des parties était partant manifestement de subordonner le paiement du montant de 250.000 euros à PERSONNE1.) à la vente du duplex. Dans la mesure où il ressort également de la convention transactionnelle litigieuse que PERSONNE2.) est propriétaire dudit bien immobilier, l'obligation de vendre le duplex lui revient.

Force est de constater qu'aucun délai n'est inscrit à la convention transactionnelle pour ce faire.

Le Tribunal retient qu'à défaut de délai convenu entre parties, il appartient à PERSONNE2.) de vendre ledit bien immobilier endéans un délai raisonnable pour respecter son engagement.

En l'espèce, il y a lieu de rappeler que la convention transactionnelle a été signée le 3 mai 2022, donc il y a désormais quatre ans.

Le Tribunal estime que nonobstant la situation actuelle prétendument défavorable du marché immobilier au Grand-Duché de Luxembourg, le délai raisonnable pour permettre à PERSONNE2.) de vendre ledit bien, doit être considéré comme étant entretemps largement dépassé.

Eu égard à ce qui précède, il y a lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation du montant de 250.000 euros sur base de l'article 1134 du Code civil et de la convention transactionnelle signée entre parties en date du 3 mai 2022 et partant de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 250.000 euros.

Les offres de preuve formulées de part et d'autre relatives à la mise en vente du duplex sont à rejeter pour être non pertinentes.

Quant à l'astreinte

PERSONNE1.) sollicite la prononciation d'une astreinte à hauteur 50 euros par jour de retard.

Le Tribunal relève que l'article 2059 du Code civil dispose ce qui suit :

« *Le juge peut, à la demande d'une partie, condamner l'autre partie, pour le cas où il ne serait pas satisfait à la condamnation principale, au paiement d'une somme d'argent, dénommée astreinte, le tout sans préjudice des dommages-intérêts, s'il y a lieu.*
Toutefois, l'astreinte ne peut être prononcée en cas de condamnation au paiement d'une somme d'argent. »

Dans la mesure où la demande principale de PERSONNE1.) porte sur une condamnation au paiement d'une somme d'argent, une astreinte ne saurait être prononcée en l'espèce, conformément à l'article 2059, alinéa 2 précité.

La demande de PERSONNE1.) tendant à voir prononcer une astreinte à l'encontre de PERSONNE2.) est partant à rejeter pour être non fondée.

Quant à la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais d'huissier engagés à hauteur de 198,40 euros

PERSONNE1.) verse un procès-verbal de constat de l'huissier de justice Christine KOVELTER du 8 juin 2023 (pièce no 5 de Maître FRANK).

Ledit huissier de justice avait été mandaté par PERSONNE1.) afin de constater la présence de PERSONNE2.) dans l'immeuble sis à ADRESSE3.) et de constater l'absence d'un panneau « *à vendre* ». L'huissier s'est ainsi rendu en date du 26 mai 2023 sur les lieux et a rencontré PERSONNE2.). L'huissier n'a toutefois pas constaté la présence d'un panneau « *à vendre* ».

Le Tribunal estime que dans la mesure où ledit constat a été utile au moins à constater la présence de PERSONNE2.) dans l'immeuble litigieux, il y a lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) de ce chef.

Le montant de 198,40 euros résultant d'une facture de l'huissier de justice (pièce no 6 de Maître FRANK), il y a lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 198,40 euros.

Quant à la demande de PERSONNE1.) en allocation d'un montant de 10.000 euros à titre de dommage moral

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'un montant de 10.000 euros à titre de dommage moral compte tenu du comportement fautif de sa mère. Elle estime que les agissements de cette dernière lui porteraient un trouble à son bien-être et qu'elle ne comprend pas comment une mère pourrait agir de telle façon et vouloir nuire délibérément à sa fille et ses petits-enfants.

Le Tribunal estime que le préjudice moral subi par PERSONNE1.) en raison du comportement de sa mère PERSONNE2.), qui n'a quatre ans après la signature de la convention, pas encore réglé l'indemnité convenue, peut être réparé par l'allocation d'un montant fixé *ex aequo et bono* à 1.000 euros.

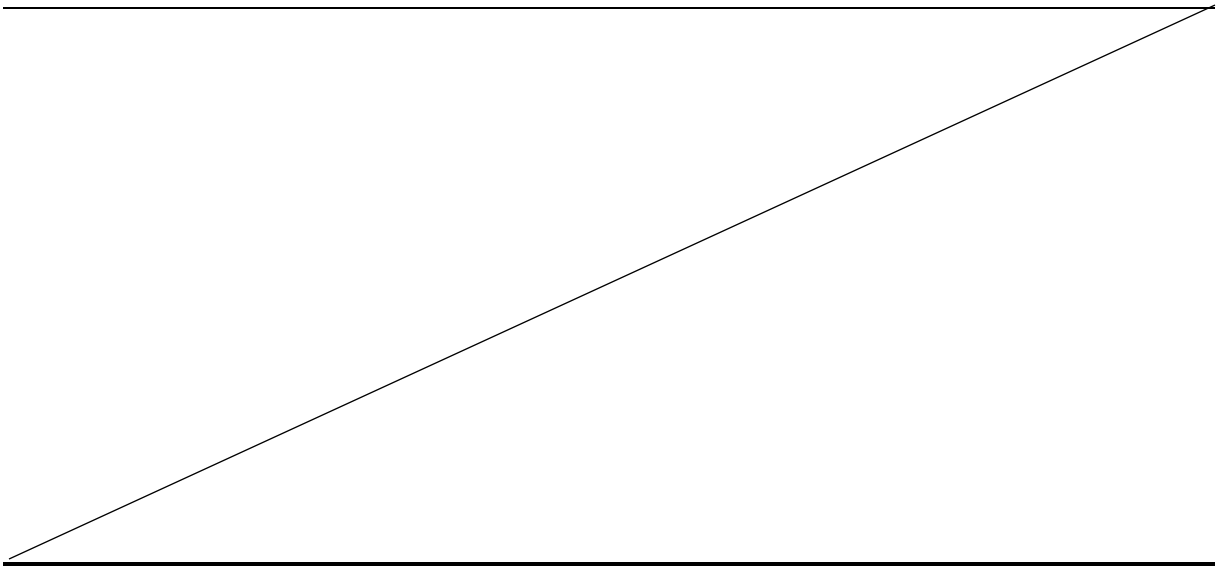
Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.000 euros en réparation du préjudice moral avec les intérêts au taux légal à compter du 26 juillet 2023, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde.

Conclusion

Eu égard à ce qui précède, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant total de (250.000 + 198,40 + 1.000 =) 251.198,40 euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 1.000 euros à compter du 26 juillet 2023, jusqu'à solde.

Quant aux demandes reconventionnelles de PERSONNE2.)

Il y a lieu de rappeler que PERSONNE2.) sollicite reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant total de 156.392,30 euros sur base du décompte suivant :



FICHIER2.)

(pièce no 12 de Maître KAUFHOLD).

Elle sollicite également l'allocation de dommages et intérêts à hauteur de 6.000 euros en réparation de son préjudice moral en raison d'une dégradation psychologique et physique suite à 5 années de procédures judiciaires avec sa fille.

Quant à l'exception de libellé obscur soulevé par PERSONNE1.) à l'égard de la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) relative au montant de 156.392,30 euros

PERSONNE1.) soulève l'exception du libellé obscur à l'encontre de la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE2.).

Le Tribunal relève que le moyen de procédure tiré du libellé obscur constitue un moyen de nullité qui est destiné à sanctionner l'inobservation, dans les exploits d'ajournements, des dispositions de l'article 154, 1) du Nouveau Code de procédure civile, selon lesquelles l'exploit d'ajournement doit contenir, à peine de nullité, l'indication de l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens (Cour 23 octobre 1990, Pas. 28, p. 70).

Non seulement une demande reconventionnelle n'est pas soumise aux prescriptions formelles de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, mais il n'est pas non plus nécessaire pour satisfaire aux exigences de ce texte, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée la demande ou de qualifier juridiquement la demande. (Cour d'appel, 11 mai 2022, CAL-2020-00939)

Eu égard à ce qui précède, il y a lieu de rejeter d'emblée le moyen tiré de l'exception du libellé obscur de la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) pour être non fondé.

Quant à la recevabilité de la demande reconventionnelle eu égard à la convention transactionnelle

PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) au motif qu'en application de l'article 8 de la convention transactionnelle, aucune revendication ne saurait être faite *a posteriori*.

PERSONNE2.) y oppose que PERSONNE1.) serait malvenue de se baser sur l'article 8 de la convention pour plaider que toutes sortes de revendications sont exclues.

Le Tribunal rappelle que conformément à l'article 2044 du Code civil, la transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître.

L'article 2048 du même code précise que : « *Les transactions se renferment dans leur objet: la renonciation qui y est faite à tous droits, actions et prétentions, ne s'entend que de ce qui est relatif au différend qui y a donné lieu.* »

L'article 2049 du Code civil dispose ensuite ce qui suit :

« *Les transactions ne règlent que les différends qui s'y trouvent compris, soit que les parties aient manifesté leur intention par des expressions spéciales ou générales, soit que l'on reconnaisse cette intention par une suite nécessaire de ce qui est exprimé.* »

En l'espèce, il y a lieu de relever que la convention transactionnelle litigieuse, dont il n'est pas contesté qu'elle a été rédigée par le mandataire de PERSONNE2.), stipule ce qui suit :

FICHIER3.)

et :

FICHIER4.)

Le Tribunal constate qu'il résulte des termes clairs et sans équivoque des passages qui précédent que les parties ont entendu renoncer à toute revendication, présente et future, en ce qui concerne l'occupation du duplex.

Force est d'ailleurs de constater que le montant total de 156.392,30 euros réclamé par PERSONNE2.) est essentiellement constitué de deux montants, à savoir :

- un montant de 73.610,73 euros portant au décompte les mentions suivantes : « *notaire 16/06/2020 Remboursement prêt PERSONNE1.)* »,
- un montant de 39.713,80 euros portant les mentions suivantes : « *29/08/2023 intérêts pour solde de crédit relais* ».

Force est encore de constater que l'origine de ces montants précède la signature de la convention transactionnelle.

En effet, le remboursement par PERSONNE2.) du solde de crédit pour 73.610,73 euros relève de l'année 2020, soit 2 années avant la signature de la convention litigieuse, et ce remboursement est en outre expressément mentionné dans ladite convention comme suit : « *Mme PERSONNE2.) a remboursé le solde du crédit restant d'un montant de 73.610,23 €* ») (dernière phrase de la première page de la convention transactionnelle) [le Tribunal estime que le montant de « *23* » centimes au lieu de « *73* » centimes constitue une simple erreur matérielle dans la convention]. Ce paiement par PERSONNE2.) a donc nécessairement été pris en compte par les parties dans le cadre de la convention transactionnelle, impliquant des concessions réciproques de chaque partie. Le paiement convenu de 250.000 euros à PERSONNE1.) doit donc nécessairement tenir compte de ce remboursement par PERSONNE2.).

Quant au crédit relais, il ressort des explications de PERSONNE2.) que ce crédit relais a été souscrit en 2020 afin de financer l'acquisition de la maison à ADRESSE4.), financement qui aurait été rendu nécessaire par les réticences alléguées de PERSONNE1.) de quitter le duplex.

Le Tribunal estime que ces montants sont donc nécessairement couverts par les termes de la convention et par les concessions réciproques qu'impliquent une transaction, de sorte que PERSONNE2.) ne saurait désormais plus en réclamer paiement.

Les autres montants repris au décompte sont, d'après les explications de PERSONNE2.), relatifs à des travaux de remise en état en raison de dégradations du duplex suite à l'occupation de PERSONNE1.) de l'année 2004 à l'année 2022.

Indépendamment de la question de la compétence *ratione materiae* du Tribunal pour connaître de ces montants réclamés par PERSONNE2.), sa demande y relative doit être déclarée irrecevable eu égard aux termes de la convention transactionnelle.

En effet, les parties ont renoncé « *à toute revendication et/ou action judiciaire présente et future en ce qui concerne l'occupation de l'appartement duplex* ». PERSONNE2.) a en outre expressément renoncé à tous dommages et intérêts, indemnités d'occupation et décomptes des frais de la copropriété. Les parties ont encore indiqué que « *au-delà de ce qui est convenu par le présent arrangement transactionnel et du paiement convenu* [à savoir le montant de 250.000 euros à verser par PERSONNE2.) à PERSONNE1.)]*, les parties déclarent ne plus avoir de revendications de quelque nature que ce soit l'une envers l'autre et elles déclarent se séparer libres de tous engagements* ».

À défaut d'avoir formulé dans la convention transactionnelle une réserve relative à l'état des lieux, le Tribunal estime que PERSONNE2.) ne saurait, après signature de ladite convention, plus formuler de revendications relatives à l'occupation du duplex par PERSONNE1.), donc notamment en relation avec d'éventuelles dégradations locatives.

La demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en allocation d'un montant de 6.000 euros pour préjudice moral est également à déclarer irrecevable sur base de la convention transactionnelle, dans la mesure où les procédures judiciaires entre parties avaient déjà été initiées avant la signature de la convention transactionnelle et sont donc couverts par les termes de ladite convention.

Quant aux demandes accessoires

Quant au remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent chacune le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés.

Le Tribunal relève qu'il est admis en jurisprudence qu'il est permis de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés.

La Cour de Cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (Cass. 9 février 2012, no 5/12, JTL 2012, p.54 cité in G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3ème édition, page 1127).

Le Tribunal estime qu'eu égard aux termes clairs de la convention transactionnelle, il appartenait à PERSONNE2.) de procéder à la vente du duplex afin de pouvoir verser à PERSONNE1.) le montant de 250.000 euros. Cependant, malgré plusieurs années passées depuis la signature de ladite convention et une mise en demeure en date du 15 juin 2023, aucun paiement n'a été effectué, ce qui constitue manifestement une faute de la part de PERSONNE2.).

PERSONNE1.) a été contrainte d'engager une procédure judiciaire pour faire valoir ses droits, entraînant des frais d'avocat qu'elle n'aurait pas eu à supporter en l'absence de manquement de la partie défenderesse, le recours à un avocat à la Cour étant obligatoire devant le présent Tribunal.

La demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais d'avocat exposés est partant à déclarer fondée en principe.

Toutefois, eu égard aux contestations de PERSONNE2.) tenant à l'absence de mémoire d'honoraires et de preuve de paiement, le Tribunal ne saurait faire droit à une telle demande. PERSONNE1.) est en conséquence à débouter de cette demande.

Quant à la demande de PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés, celle-ci est à rejeter à défaut de faute rapportée dans le chef de PERSONNE1.).

Quant à l'indemnité de procédure

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*cf*. Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, no 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, no 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt no 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) l'entièreté des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 euros.

PERSONNE2.), partie ayant succombé en ses moyens et en sa demande, n'a pas droit, en équité, à une indemnité de procédure.

Quant à l'exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par PERSONNE1.), il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (*cf*. CSJ, 8 octobre 1974, P. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Quant aux frais et dépens

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

- quant à la demande de PERSONNE1.) :

rejetant le moyen de nullité de la convention transactionnelle soulevé par PERSONNE2.),

dit recevable et fondée la demande de PERSONNE1.) à concurrence du montant total de 251.198,40 euros,

partant, condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 251.198,40 euros avec les intérêts au taux légal sur le montant de 1.000 euros à compter du 26 juillet 2023, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à voir prononcer une astreinte,

- quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) :

rejette le moyen tiré du libellé obscur de la demande reconventionnelle,

dit irrecevable sur base de la convention transactionnelle la demande reconventionnelle de PERSONNE2.),

partant, en déboute,

- quant aux demandes accessoires :

dit non fondées les demandes réciproques de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés,

partant, en déboute,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, en déboute,

dit fondée à concurrence de 1.500 euros la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.