

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2024TALCH11/00146 ( Xle chambre )**

---

**Audience publique du vendredi, six décembre deux mille vingt-quatre.**

Numéro TAL-2021-06534 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,  
Claudia HOFFMANN, juge,  
Frank KESSLER, juge,  
Cindy YILMAZ, greffier.

---

**ENTRE**

**1.) PERSONNE1.),** sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

**2.) PERSONNE2.),** sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

**parties demanderesses** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT en remplacement de l'huissier de justice Catherine NILLES d'Esch-sur-Alzette du 15 juillet 2021,

**parties défenderesses sur reconvention,**

ayant comparu par Maître Bénédicte SCHAEFER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui a déposé son mandat,

**ET**

**PERSONNE3.),** salarié, demeurant à L-ADRESSE3.),

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit NILLES,

**partie demanderesse par reconvention,**

comparant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**LE TRIBUNAL**

Vu l'ordonnance de clôture du 12 juillet 2024.

Entendu Madame le juge Claudia HOFFMANN en son rapport oral à l'audience publique du 25 octobre 2024.

Vu les conclusions de Maître Bénédicte SCHAEFER, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré lors de la prédite audience du 25 octobre 2024.

**RAPPEL DE LA PROCÉDURE**

Il convient de rappeler que par acte d'huissier de justice en date du 15 juillet 2021, PERSONNE1.) (ci-après désignée : « PERSONNE1. ») et PERSONNE2.) (ci-après désignée : « PERSONNE2. ») avaient fait donner assignation à PERSONNE3.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour le voir condamner à leur payer le montant de 20.000 euros ou tout autre montant, même supérieur, à arbitrer par le Tribunal *ex æquo et bono* ou à dire d'expert, ce montant avec les intérêts légaux tels de droit à partir de la mise en demeure de leur mandataire du 3 juin 2021, sinon à partir de la demande en justice, qui vaut mise en demeure, jusqu'à solde ; voir dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la « notification » du jugement à intervenir ; le voir en outre condamner à une indemnité de procédure d'un montant de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ; le voir condamner aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Bénédicte SCHAEFER ; voir ordonner l'exécution du jugement à intervenir, nonobstant toute voie de recours, sur minute et sans caution.

PERSONNE3.) avait soulevé la nullité de l'exploit introductif d'instance pour libellé obscur sur base de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile - moyen contesté par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) - et avait demandé, à titre reconventionnel, l'allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire. Il s'était réservé le droit de conclure au fond de l'affaire.

Par un jugement interlocutoire no 2024TALCH11/00047 rendu en date du 8 mars 2024 limité à la question de la nullité de l'assignation, le Tribunal de ce siège a rejeté le moyen tiré du libellé obscur soulevé par PERSONNE3.), a déclaré recevable en la forme la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et a, avant tout autre progrès en cause, invité PERSONNE3.) à conclure plus amplement jusqu'au 26 avril 2024, tout en réservant le surplus.

Par conclusions en date du 12 juin 2024, PERSONNE3.) conclut au défaut de fondement de la demande en paiement de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.). Il demande, à titre reconventionnel, à voir condamner solidairement, sinon in *solidum*, sinon chacune pour le tout PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 3.000 euros du chef de frais et honoraires d'avocat exposés. Il réduit encore sa demande en allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros à 3.000 euros.

Le Tribunal constate que, s'agissant de sa demande reconventionnelle tendant à la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au paiement du montant de 5.000 euros au titre d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire formulée dans le cadre de ses conclusions au titre du libellé obscur, PERSONNE3.) ne conclut plus à son sujet suite au jugement interlocutoire. Comme cette demande n'a pas été reprise, ni d'ailleurs adaptée à ses développements quant au fond du litige dans l'hypothèse d'un défaut de fondement de la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il convient de considérer qu'il a entendu y renoncer.

### **MOTIFS DE LA DÉCISION**

Il est constant en cause qu'en date du 9 avril 2019, PERSONNE2.), en tant que partie venderesse et PERSONNE3.), en tant que partie acquéreuse, ont conclu un compromis de vente portant sur une maison sise au ADRESSE4.).

En date du 18 février 2021, ils ont dressé un avenant à ce compromis intitulé « *Ergänzungsvertrag* ».

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'il ressort du point I. dudit avenant que le compromis initial du 9 avril 2019 est une partie « *intégrale* » de celui-ci. Or, suivant compromis initial, PERSONNE3.) se serait engagé à leur reverser la somme unique et forfaitaire de 20.000 euros. Il serait toutefois resté en défaut de ce faire, alors que la clause relative à ce paiement aurait été l'une des conditions de la vente.

Considérant que PERSONNE3.) est toujours contractuellement tenu audit paiement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent partant la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer le prédit montant de 20.000 euros.

PERSONNE3.) conteste redevoir cette somme. Il explique qu'aux termes de l'avenant audit compromis de vente, les parties ont convenu de remplacer l'article 1<sup>er</sup> du compromis initial par un nouvel article 1<sup>er</sup>. Comme le nouveau libellé de l'article 1<sup>er</sup> ne prévoirait plus le paiement d'un montant de 20.000 euros, il ne saurait y être contractuellement tenu.

Il convient de se référer au compromis de vente du 9 avril 2019 et à son avenant intitulé « *Ergänzungsvertrag* » du 18 février 2021 conclus entre parties.

L'article pertinent dans le compromis est l'article 1<sup>er</sup>.

Il est libellé comme suit (pièce no 1 de la farde de pièces de Maître Bénédicte SCHAEFER – compromis de vente du 9 avril 2019) :

**« Article 1<sup>er</sup> : Prix de vente et modalités de paiement :**

*La présente vente se fait moyennant le prix de 785.000.-€ (sept cent quatre-vingt-cinq mille Euro), qui sera payé à la signature de l'acte notarié. L'acte notarié sera signé au plus tard le 30 juin 2019, par-devant Maître Jacques KESSLER, notaire, établi à 13, route de Luxembourg, L-4761 Pétange.*

*L'acquéreur s'engage à payer à la partie venderesse la somme mensuelle de 800.-€ relative aux intérêts du prêt immobilier de la partie venderesse, et ce rétroactivement à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019 jusqu'au 30 juin 2019.*

*L'acquéreur s'engage encore à prendre en charge les pénalités relatives au compromis de vente signé en date du 13 décembre 2018 d'un montant de 78.500 euros.*

*L'acquéreur s'engage finalement à reverser à Madame PERSONNE1.) la somme de 20.000.-€ pour des travaux qui ont été réalisés par cette dernière dans le bien immobilier.*

*L'acquéreur s'engage en outre à prendre en charge d'éventuels frais liés à la rupture du compromis en cours précité ».*

S'agissant de l'avenant du 18 février 2021, il convient de se référer aux points I. et II. qui stipulent ce qui suit (pièce no 2 de la farde de pièces de Maître Bénédicte SCHAEFER – Ergänzungsvertrag du 18 février 2021) :

« **I. VERTRAGSGEGENSTAND:**

*Die Vertragsparteien bestätigen die Gültigkeit des Kaufvertrages vom 9. April 2019, welcher integraler Bestandteil des Vertrages ist und diesem beigefügt ist, unter Änderung des 1. Artikels Kaufpreis und Zahlungsbedingungen welcher wie folgt ersetzt wird:*

*„1. Artikel*

*Dieser Verkauf findet statt um den zwischen den Parteien vereinbarten Preis von neunhunderttausend Euro (900.000.-€) zahlbar am Tag der Unterschrift der notariellen Urkunde“*

*Weiterhin bestätigen die Parteien ihren Kontrahierungswillen vor dem Notar Josiane PAULY, mit Ansitz in Senningerberg, schnellstmöglichst, jedoch spätestens zum 18. April 2021, den endgültigen Kaufvertrag über de v.g. Immobilie abzuschließen.“*

*Der zweite Paragraph des 5. Artikels wird gestrichen.*

*Im Artikel 6 aufschiebende und auflösende Klausel wird im ersten Paragraphen die Zahl „785.000.-€“ durch „900.000.-€“ ersetzt.*

*Im zweiten Paragraphen des 6. Artikels wird das Datum „26. Avril 2019“ durch „18.April 2021“ ersetzt.*

## **II. KAUFPREIS**

*Mit Rücksicht auf die Entwicklung des Immobilienmarktes, sowie deren Vereinbarungen einigen sich die Parteien über einen neuen Kaufpreis von 900.000,00.-€ (neunhunderttausend Euro) anstatt 785.000.-€.*

*Der Kaufpreis ist spätestens mit Unterzeichnung des Kaufvertrages über die Immobilie vor dem Notar zu zahlen [...] ».*

En vertu de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi entre les parties.

Le Tribunal relève qu'il résulte sans équivoque de l'avenant que l'article 1<sup>er</sup> du compromis a été intégralement remplacé.

En effet, indépendamment de la question du bien-fondé de la demande pour autant qu'introduite par la mère PERSONNE2.) - certes partie au compromis de vente, mais non-visée par le paiement du montant de 20.000 euros -, il échet de constater que le nouvel article 1<sup>er</sup> du contrat stipule le paiement d'une somme unique et globale de 900.000 euros fixée en considération de l'évolution des prix immobiliers et des accords des parties (« *Mit Rücksicht auf die Entwicklung des Immobilienmarktes, sowie deren Vereinbarungen einigen sich die Parteien über einen Kaufpreis von 900.000.-€* »). La nouvelle version de l'article 1<sup>er</sup> ne fait en effet plus état d'un quelconque engagement de PERSONNE3.) envers la fille PERSONNE1.). Il convient de considérer que le supplément de prix de (900.000 - 785.000 =) 115.000 euros inclut les montants initialement stipulés au profit des parties demanderesses.

À défaut de stipulation contractuelle quant au paiement sollicité, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sauraient prétendre au paiement du montant de 20.000 euros, de sorte que leur demande est à déclarer non fondée.

PERSONNE3.) demande l'allocation de dommages et intérêts d'un montant de 3.000 euros pour frais et honoraires d'avocat exposés sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil. Pour établir son préjudice en rapport avec lesdits frais et honoraires d'avocat exposés, il verse en cause une demande de provision de son avocat du 29 mars 2024 portant sur un montant de 3.000 euros.

Quant à cette demande, le Tribunal relève qu'il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation, 9 février 2012, Arrêt N° 5/12, JTL 2012, N° 20, page 54 ; Cour d'appel 20 novembre 2014, N° 39462 du rôle ; Cour d'appel 26 mars 2014, Pas 37, page 105). L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas exclusive des règles de la responsabilité civile (Cour d'appel 17 février 2016, no 41704 du rôle ; Cour d'appel 31 mai 2017, N° 43518 du rôle, JTL 2017, no 54, page 186). Les parties sont partant libres de présenter au cours d'une même instance des demandes prenant appui sur les deux fondements.

PERSONNE3.) doit donc établir une faute dans le chef de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en rapport avec leur demande en justice.

Si le Tribunal se doit d'admettre qu'au vu des pièces du dossier et notamment de l'avenant au compromis de vente, auquel PERSONNE2.) est partie, cette dernière et sa fille auraient dû se douter que leur demande était vouée à l'échec au vu du libellé de l'avenant au contrat initial, ce qui peut être qualifié de faute de leur part et qu'il en découle un préjudice certain pour PERSONNE3.) du fait qu'il doit payer des honoraires d'avocat du fait que le ministère d'avocat est obligatoire devant le présent Tribunal, il n'en reste pas moins que ce dernier reste en défaut d'établir la consistance exacte de son préjudice à ce titre.

À défaut pour lui d'avoir versé une note de frais et honoraires arrêtant les prestations effectuées dans le cadre du dossier, ainsi qu'une preuve de paiement des prestations d'avocat pour lesquelles il demande remboursement, PERSONNE3.) devra être débouté de sa demande en allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat exposés.

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 (Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de PERSONNE3.) l'entièreté des frais exposés par lui et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont, quant à elles, à débouter de leur demande formulée à ce titre.

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Anne-Marie SCHMIT, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

### **PAR CES MOTIFS**

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

statuant en continuation du jugement no 2024TALCH11/00047 du 8 mars 2024,

quant au fond,

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), en paiement du montant de 20.000 euros,

partant, en déboute,

déclare non fondée la demande de PERSONNE3.) en allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat exposés,

partant, en déboute,

déclare fondée pour un montant de 1.000 euros la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, en déboute,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.), aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Anne-Marie SCHMIT, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.