

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 106/24 – VII – CIV

Audience publique du dix juillet deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-00806 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;
Nadine WALCH, premier conseiller ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

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

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 14 juin 2023,

comparant par Maître Guy THOMAS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE2.), demeurant à F-ADRESSE2.),

partie intimée aux fins du susdit exploit ENGEL du 14 juin 2023,

comparant par Maître Romain BUCCI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Faits, rétroactes et procédure

En date du 18 novembre 2015, le notaire Maître PERSONNE1.), ci-après PERSONNE1.) ou le notaire, a dressé un acte notarié en vertu duquel PERSONNE2.) a acquis un immeuble sis à ADRESSE3.).

En date du 22 mars 2016, le notaire a établi la facture n° NUMERO1.) pour réclamer le paiement de ses honoraires à hauteur de 1.802,12 € ainsi que des déboursés à hauteur de 23.947,89 €

Une provision de 7.700,- € a été réglée préalablement à la signature de l'acte par PERSONNE2.) et déduite par le notaire des montants facturés, de sorte que le solde d'élève à de 18.050,- €.

Par exploit du 31 mai 2022, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de la voir condamner à lui payer le montant de 18.050,- € avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 23 juillet 2020, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi que le montant de 1.500,- € à titre d'indemnité de procédure.

Par jugement du 26 avril 2023, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

- a rejeté le moyen de nullité, respectivement d'irrecevabilité de l'assignation du 31 mai 2022 pour absence de base légale,
- s'est déclaré matériellement incompétent pour connaître de la demande en paiement des honoraires de PERSONNE1.),
- s'est déclaré matériellement compétent pour le surplus,
- a dit l'action en paiement des déboursés de PERSONNE1.) prescrite,
- a débouté les parties de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure,
- a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer comme ils l'ont fait, le Tribunal, après avoir écarté le moyen de nullité soulevé par PERSONNE2.) tiré de l'absence d'indication de base légale, a examiné sa compétence matérielle pour connaître de la demande en paiement des honoraires et émoluments réclamés par le notaire.

Après avoir rappelé que les honoraires et émoluments dus au notaire sont régis par l'arrêté grand-ducal modifié du 31 décembre 1938 sur les honoraires et émoluments notariaux, ci-après l'arrêté grand-ducal de 1938, qui distingue entre les honoraires et émoluments « tarifés par règlement d'administration publique », et « les honoraires et émoluments prévus par l'article premier qui ne seraient pas tarifés », mais « réglés à l'amiable entre les notaires et les parties », le Tribunal a estimé que, dans la mesure où

les honoraires et émoluments réclamés ont trait à la vente d'un appartement, il y a lieu de se baser sur l'article 2 de l'arrêté grand-ducal de 1938.

Constatant que la facture du 22 mars 2016 porte aussi bien sur des honoraires que sur des déboursés et que l'intégralité du montant facturé est contestée par PERSONNE2.), le Tribunal s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande relative aux honoraires réclamés, étant donné que l'article 2 de l'arrêté grand-ducal de 1938 prévoit une procédure spéciale, simplifiée, attribuant une compétence extraordinaire au Président du Tribunal d'arrondissement pour taxer les honoraires et émoluments notariaux, qui doit être observée par le notaire et ses clients en cas de désaccord sur l'application du tarif ou lorsque la taxe est exigée par une disposition légale ou législative. Il s'est, cependant, déclaré compétent pour connaître de la demande en paiement des déboursés.

Quant au moyen tiré de la prescription soulevé par PERSONNE2.), le Tribunal a constaté qu'en l'espèce, les déboursés réclamés par PERSONNE1.) sont relatifs à des devoirs qu'il a posés dans le cadre d'un acte de vente en qualité d'officier ministériel. Dans la mesure où les déboursés engendrés par cette intervention sont des déboursés tarifés au sens de l'article 1^{er} de l'arrêté précité, le Tribunal a retenu que l'action en paiement y relative est soumise à la prescription quinquennale de l'article 5 de l'arrêté grand-ducal de 1938.

Eu égard au fait que l'acte de vente auquel ces déboursés sont relatifs a été passé devant le notaire en date du 18 novembre 2015 et que l'action en paiement a été introduite par le notaire par exploit d'huissier de justice du 31 mai 2022 et en l'absence de preuve d'événements qui, aux termes de l'article 2274 du Code civil, auraient été de nature à faire cesser la prescription particulière prévue par l'article 5 de l'arrêté grand-ducal de 1938 de courir, le Tribunal a retenu que l'action en paiement est en principe prescrite.

Concernant l'argument de PERSONNE1.) que la prescription quinquennale de l'article 5 précité ne serait qu'une prescription présomptive reposant sur une présomption de paiement qui devrait être écartée par l'aveu tacite de PERSONNE2.) de ne pas avoir payé l'intégralité de la facture, les magistrats de première instance ont considéré qu'il ne saurait être déduit du seul fait qu'un transfert de fonds a eu lieu en date du 13 novembre 2015 du compte bancaire de PERSONNE2.) vers celui du notaire portant sur un montant de 7.700,- € un quelconque aveu dans le chef de PERSONNE2.) de ne pas avoir payé l'intégralité des frais et honoraires du notaire.

Concernant le serment litisdécisoire, le Tribunal a constaté que PERSONNE1.) se réserve, aussi bien dans la motivation de ses dernières conclusions du 12 janvier 2023 que dans son dispositif, le droit de déférer à la partie adverse le serment décisoire sur la question de savoir si elle a effectivement payé la facture litigieuse, sans cependant proposer une formule et sans libeller le serment à déférer. Une simple réserve de déférer le serment décisoire ne constituant pas une demande en ce sens, le Tribunal a jugé qu'il est superfétatoire de s'adonner à l'analyse de la conformité de l'article 2275 du Code civil à l'article 10bis de la Constitution et il a, sur base de l'ensemble des considérations

sus-énoncées, déclaré prescrite l'action de PERSONNE1.) intentée en date du 31 mai 2022 en recouvrement des déboursés facturés en date du 22 mars 2016.

Par exploit d'huissier du 14 juin 2023, PERSONNE1.) a relevé appel contre le jugement du 26 avril 2023 lequel lui a été signifié le 10 mai 2023.

Aux termes de son acte d'appel, il demande, par réformation du jugement déféré, de faire droit à sa demande et de condamner la partie intimée au paiement de la somme de 18.050,- € du chef du solde de la facture du 22 mars 2016, majorée des intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 23 juillet 2020, sinon à partir de l'assignation introductive d'instance du 31 mai 2022 ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500,- €

Il réclame encore la condamnation de la partie intimée à lui payer la somme de 1.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel et au paiement des frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant qui affirme en avoir fait l'avance.

Aux termes de ses conclusions du 16 janvier 2024, PERSONNE2.) relève appel incident et demande principalement, par réformation du jugement entrepris, de dire que les dispositions de l'article 2 de l'arrêté grand-ducal de 1938 s'appliquent tant aux honoraires qu'au déboursés réclamés par le notaire dans le cadre de la facture litigieuse.

Subsidiairement, et dans l'hypothèse où la Cour devait se déclarer matériellement compétente pour connaître de la demande adverse, elle demande la confirmation du jugement déféré en ce qu'il a déclaré prescrite l'action en paiement de la partie appelante.

Plus subsidiairement, et pour le cas où la Cour devait écarter le moyen tiré de la prescription, elle demande de voir dire que l'appelant a engagé sa responsabilité alors qu'il a commis une faute professionnelle, de sorte que sa demande en paiement est à déclarer irrecevable, sinon non fondée.

PERSONNE2.) demande la condamnation de la partie appelante au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500,- € et aux frais et dépens de deux instances.

Par ordonnance du 25 mars 2024, l'instruction de l'affaire qui s'est faite conformément aux articles 222-1 et suivants du Nouveau Code de procédure civile, a été clôturée et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire est renvoyée devant la Cour à l'audience des plaidoiries du 19 juin 2024.

Appréciation de la Cour

Les appels principal et incident introduits dans les formes et délai de la loi sont à déclarer recevables.

Le litige a pour objet le paiement du solde s'élevant à 18.050,- € d'une facture n°NUMERO1.) du 22 mars 2016 de PERSONNE1.) relative à la vente d'un immeuble du 18 novembre 2015.

La facture qui porte d'une part sur les honoraires du notaire à hauteur de 1.802,12 € et d'autre part sur ses déboursés dont notamment les frais d'enregistrement de 20.157,42 € et les frais de transcription de 3.371,96 € s'élève à un montant total de 25.750,- € dont un acompte de 7.700,- € payé en date du 13 novembre 2015 a été porté en déduction.

- Quant à la compétence matérielle de la juridiction de première instance

Quant à la compétence, le notaire fait valoir que le Tribunal se serait à tort déclaré matériellement incompétent pour connaître de la demande en paiement de ses honoraires.

PERSONNE2.) n'aurait pas contesté les honoraires et émoluments notariaux en tant que tels, mais uniquement les frais fiscaux revenant à l'Administration de l'enregistrement et des domaines et de la TVA.

Dans la mesure où l'article 2 de l'arrêté grand-ducal de 1938 précise que l'appelant soutient encore que « *les notaires et les parties pourront requérir la taxe des honoraires et émoluments notariaux toutes les fois qu'ils seront en désaccord sur l'application du tarif...* », cette saisine ne serait en rien obligatoire et le Tribunal d'arrondissement conserverait sa compétence en matière civile pour tous les litiges dépassant le seuil de compétence de la Justice de paix, y compris en matière de recouvrement des frais et honoraires d'un notaire.

Le Tribunal aurait dès lors été compétent pour connaître de l'intégralité des postes mis en compte dans la facture litigieuse, de sorte qu'il y aurait lieu à réformation du jugement *a quo*.

PERSONNE2.) soutient que les juges de première instance se sont fondés à juste titre sur l'article 2 de l'arrêté grand-ducal de 1938, étant donné que les honoraires et émoluments réclamés par la partie appelante sont relatifs à la vente d'un immeuble.

Cependant, elle est d'avis que contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, l'incompétence matérielle serait également applicable aux déboursés.

Dans la mesure où l'article 2 précité prévoirait toute une procédure simplifiée à suivre obligatoirement pour le recouvrement forcé des honoraires, émoluments et déboursés notariaux tarifés devant le Président du Tribunal d'arrondissement en cas de désaccord des parties, la juridiction de première instance aurait été matériellement incompétente pour connaître de l'intégralité de la demande du notaire.

PERSONNE2.) demande à la Cour de dire, par réformation de la décision entreprise, que le Tribunal était matériellement incompétent pour connaître de la demande en paiement des déboursés.

En vertu de l'article 1^{er} de l'arrêté grand-ducal de 1938 « *Les honoraires, vacations, droits de rôle ou de copie, droit de recette, frais de voyage et de séjour dus aux notaires pour les actes instrumentaires ou autres de leur ministère, seront tarifés par règlement d'administration publique (...)* ».

L'article 2 dispose que « *Les notaires et les parties pourront requérir la taxe des honoraires et émoluments notariaux toutes les fois qu'ils seront en désaccord sur l'application du tarif ou que la taxe est exigée par une disposition légale ou réglementaire.*

La taxe sera faite par le président du tribunal d'arrondissement de la résidence du notaire ou par le juge à ce commis ».

Le jugement entrepris n'est pas critiqué en ce qu'il a retenu que l'article 2 de l'arrêté grand-ducal de 1938 est applicable au cas d'espèce alors que la facture a trait à des honoraires et émoluments tarifés en relation avec une vente immobilière.

Contrairement à ce qu'ont retenu les juges de première instance, les dispositions de l'article 2 ne prévoient pas une saisine obligatoire du Président du Tribunal d'arrondissement de la résidence du notaire en cas de désaccord sur l'application du tarif ou que la taxe est exigée par une disposition légale ou réglementaire.

En disposant que le notaire et les parties « pourront » requérir la taxe des honoraires et émoluments notariaux en cas de désaccord, le texte prévoit une simple faculté, mais non pas une obligation.

S'y ajoute que le Président du Tribunal d'arrondissement saisi sur base de l'article 2 précité ne peut que vérifier la légalité voire la conformité des montants mis en cause avec les textes, tarifs et barèmes applicables en la matière, mais il ne peut pas examiner, dans le cadre de cette procédure, l'existence d'éventuelles fautes commises par le notaire ni fixer le montant dû à titre d'honoraires et émoluments en fonction de l'existence, sinon de l'inexistence, voire de la gravité des éventuelles fautes professionnelles du notaire.

Or, PERSONNE2.) conteste la demande en paiement du notaire au motif d'une faute professionnelle de celui-ci du chef d'une prétendue violation de ses obligations de conseil et de renseignement.

C'est dès lors à bon droit que l'appelant estime que le Tribunal d'arrondissement conserve sa compétence générale en matière civile pour un litige dépassant le seuil de compétence de la Justice de paix.

Par réformation de la décision entreprise, il y a lieu de dire que le Tribunal était matériellement compétent pour connaître de la demande de PERSONNE1.) relative au paiement de ses honoraires.

La réformation de la décision sur la compétence de la juridiction de première instance n'opère pas effet dévolutif au profit de la Cour.

Or, aucune des parties n'a demandé qu'en cas de réformation de la décision de première instance sur la question de la compétence, le litige soit renvoyé devant les premiers juges. Elles ont au contraire pris de conclusions concernant le fond du litige. La Cour estime que les conditions de l'article 597 du Nouveau Code de Procédure Civile ouvrant à son profit le droit d'évoquer le litige sont remplies (la décision de première instance est infirmée, le litige est instruit, la Cour constitue la juridiction d'appel de la matière litigieuse) et qu'il est opportun dans l'intérêt des parties et d'une bonne administration de la justice de toiser le fond par voie d'évocation.

- Quant à la prescription

PERSONNE1.) demande la réformation du jugement entrepris en ce qu'il a accueilli le moyen tiré de la prescription invoqué par PERSONNE2.) au motif que le régime de prescription prévu par l'article 5 de l'arrêté grand-ducal de 1938 ne serait qu'une prescription présomptive reposant sur une présomption de paiement au même titre que les autres prescriptions prévues aux articles 2271 à 2273 du Code civil. Comme il serait établi en l'espèce que la partie adverse n'a pas payé l'intégralité des sommes redues, la prescription de paiement derrière laquelle elle se retranche tomberait. A titre subsidiaire, PERSONNE1.) expose qu'au vu du fait que la prescription en cause reposerait sur une présomption de paiement, cette première devrait pouvoir être combattue selon les principes généraux de preuve, tel que l'aveu ou le serment déferé sur base de l'article 1358 du Code civil. Le notaire admet que l'article 5 de l'arrêté grand-ducal de 1938 ne fait pas référence à l'article 2275 du Code civil, mais il est d'avis qu'il ne saurait être déduit de cette omission une non-applicabilité de l'article 2275 du Code civil à la prescription des frais et déboursés des notaires. Pareille déduction constituerait une discrimination contraire à l'article 10bis de la Constitution, alors que tous les autres créanciers auxquels une prescription présomptive reposant sur une présomption de paiement serait opposée, pourraient déférer le serment à leur débiteur en application de l'article 2275. La Cour devrait dès lors écarter l'article 5 de l'arrêté grand-ducal susmentionné et ce serait dès lors l'article 1358 du Code civil ensemble avec l'article 2275 du même code qui constitueraient le droit commun en matière de prescriptions présomptives.

En ordre subsidiaire il demande de lui donner acte qu'il défère à PERSONNE2.) le serment décisoire suivant: *« S'il est vrai que la facture n°F.NUMERO1.) de Maître PERSONNE1.) du 22 mars 2016 sur une somme de 18.050,00 € et relative à la vente immobilière du 18 novembre 2015, a effectivement été payée par Madame PERSONNE2.). »*

PERSONNE2.) demande la confirmation de la décision entreprise par adoption de ces motifs en ce qu'elle a déclaré la demande en paiement adverse prescrite sur base de la prescription quinquennale prévue à l'article 5 de l'arrêté grand-ducal de 1938. Elle conteste que les articles 2271 à 2273 du Code civil qui énuméreraient une liste limitative de prescriptions présomptives, viseraient la profession de notaire, étant donné qu'aucun renvoi ne serait opéré par lesdits articles à l'article 5 précité et vice versa. A admettre que la prescription quinquennale ne serait qu'une prescription présomptive, la partie intimée demande la confirmation de la décision entreprise en ce qu'elle a retenu que le

paiement de l'acompte ne saurait valoir aveu dans son chef de ne pas avoir payé l'intégralité des frais et honoraires du notaire.

L'article 5 de l'arrêté grand-ducal de 1938 dispose que:

« Seront prescrites par cinq ans les actions en paiement ou en restitution des émoluments et déboursés dus ou payés aux notaires pour les actes instrumentaires ou autres de leur ministère.

Les articles 2274 et 2278 du Code civil sont applicables à cette prescription particulière ».

Les émoluments et les déboursés engendrés par la vente d'un immeuble sont des émoluments et déboursés tarifés au sens de l'article 1^{er} de l'arrêté grand-ducal de 1938, de sorte que l'action en paiement y relative est soumise à la prescription quinquennale de l'article 5 précité.

L'article 2274 du Code civil dispose que *« La prescription, dans les cas ci-dessus, a lieu, quoiqu'il y ait eu continuation de fournitures, livraisons, services et travaux.*

Elle ne cesse de courir que lorsqu'il y a eu compte arrêté, cédule ou obligation, ou citation en justice non périmée ».

Le jugement entrepris n'est pas critiqué en ce qu'il a fixé le point de départ de la prescription au 18 novembre 2015, jour de l'acte de vente.

Il est constant en cause que l'action en paiement n'a été introduite par le notaire qu'en date du 31 mai 2022, après que sa demande en obtention d'une provision introduite devant le juge des référés par exploit d'huissier du 24 mars 2021 a été déclarée irrecevable par ordonnance du 29 avril 2022.

PERSONNE1.) fait valoir que la prescription quinquennale de l'article 5 précité ne serait qu'une prescription présomptive reposant sur une présomption de paiement qui devrait être écartée du fait de la négation de la dette par PERSONNE2.).

La prescription extinctive repose sur deux fondements: soit l'ordre public, la prescription ayant alors pour rôle d'assurer la sécurité juridique des sujets de droit qui ne doivent pas rester indéfiniment dans l'incertitude quant à la situation juridique qui est la leur ni non plus être tenus de conserver trop longtemps la preuve du paiement, soit la présomption de paiement. Dans ce dernier cas, la loi présume que si le créancier n'a rien entrepris durant le délai qui lui était imparti, c'est parce qu'il a été payé. L'aveu ne produit aucun effet sur une prescription extinctive fondée sur l'ordre public. Inversement, l'aveu du débiteur écarte la prescription fondée sur une présomption de paiement. (JCL Notarial Répertoire > V^o Contrats et obligations Fasc. 157 : PREUVE DES OBLIGATIONS. – Modes de preuve. – Aveu. Conditions, § 34).

L'article 2274 du Code civil auquel l'article 5 de l'arrêté grand-ducal de 1938 renvoie, se trouve inscrit dans la section IV « De quelques prescriptions particulières » et se réfère aux articles 2271 à 2273 dudit code, inscrits dans la même section.

D'après une jurisprudence constante, les prescriptions des articles 2271 à 2273 du Code civil reposent sur une présomption de paiement (cf. en ce sens, Cour d'appel, arrêt du 24 juin 2003, n°27450 du rôle).

La prescription particulière de l'article 5 de l'arrêté grand-ducal de 1938 étant soumise aux dispositions de l'article 2274 du Code civil, PERSONNE1.) soutient à bon escient que la prescription en question repose également sur une présomption de paiement.

Les prescriptions fondées sur une présomption de paiement présentent la particularité que, lorsque le délai est expiré, le débiteur est seulement présumé avoir acquitté sa dette, mais la preuve contraire est permise au créancier. (JCL Civil, Art. 2270 à 2278, par Jean-Jacques TAISNE (2,1996), n° 69 [version antérieure à la réforme de 2008]).

La prescription ne saurait être accueillie qu'autant que cette présomption de paiement n'est pas rendue inadmissible par les faits et circonstances de la cause. Ainsi, la négation de la dette est incompatible avec la présomption de paiement, de sorte que l'exception de la prescription ne saurait être accueillie en cas de contestation de la dette (Lux 5 janvier 1894, Pas 3, 250, Lux 5 mars 1902, Pas 4, 314, Cour d'appel, 20 mars 2014, n°38022 du rôle).

Aux termes du courrier de son mandataire du 14 juillet 2020, PERSONNE2.) conteste formellement et énergiquement la facture litigieuse tant en son principe qu'en son quantum au motif d'une violation de son obligation de conseil et de renseignement par le notaire.

PERSONNE1.) soutient à juste titre que les explications de la partie intimée sont incompatibles avec l'existence d'un paiement.

Eu égard à ses contestations, PERSONNE2.) ne saurait invoquer la prescription édictée par l'article 5 de l'arrêté grand-ducal de 1938.

C'est dès lors à tort que le Tribunal a considéré que l'action en paiement de PERSONNE1.) est prescrite.

Il y a, par réformation du jugement du 26 avril 2023, lieu d'analyser le bien-fondé de la demande en paiement du notaire.

- Quant à la responsabilité professionnelle du notaire

PERSONNE1.) conteste toute faute professionnelle dans son chef. La facture d'acompte aurait contenu une mention informant la partie adverse que la demande d'acompte est établie sous réserve d'un décompte définitif. Aucun texte légal n'obligerait le notaire à réclamer une consignation d'une somme suffisante pour le paiement des frais, droits, déboursés et émoluments, comme tel est le cas en France. Si une décision de la Chambre des notaires du 27 juin 2001 recommandait au notaire de

demander avant la signature de l'acte une provision pour frais d'acte au cas où ces frais dépassent la somme de 500,- € il s'agirait d'une simple mesure de prudence destinée à protéger les notaires. Les frais d'enregistrement auraient été avancés par lui en sa qualité d'officier public sur base d'un texte légal. A ce titre, ces droits seraient récupérables auprès du bénéficiaire de l'acte. En l'espèce, il se serait avéré que la partie intimée avait largement utilisé le crédit d'impôt dans le passé sans l'en informer et l'induisant dès lors en erreur lors du calcul des frais d'enregistrement et de transcription. Il n'aurait pas conseillé la partie intimée avant la conclusion du compromis de vente quant à l'opportunité d'acheter l'immeuble en question. Ayant signé un compromis de vente, PERSONNE2.) n'aurait pas eu d'autre solution que de passer devant le notaire pour authentifier la vente. En cas de refus de signer l'acte notarié, elle aurait dû payer une clause pénale de 10% sans devenir propriétaire de l'immeuble, ce qui aurait été nettement moins intéressant que de signer l'acte notarié et de payer les 7% de droits fiscaux prévus par la loi. PERSONNE1.) conteste encore tout préjudice dans le chef de la défenderesse.

PERSONNE2.) reproche au notaire d'avoir commis une faute professionnelle en ne s'assurant pas du versement d'une provision suffisante et préalable à la passation de l'acte notarié. Il aurait ainsi manqué à son obligation d'information. Elle aurait réglé une provision de 7.700,- € en date du 13 novembre 2015 et PERSONNE1.) ne réclamerait que quelques années plus tard des frais et honoraires trois fois plus élevés que le montant de la provision, sans fournir la moindre explication. Du fait de cette faute professionnelle, PERSONNE2.) estime être en droit de refuser le paiement de la facture litigieuse.

Le notaire commet une faute chaque fois qu'il manque à l'une des deux grandes catégories d'obligations qui s'imposent à lui: l'obligation d'authentification d'un acte et l'obligation de conseil, la mission légale d'authentification entraînant comme préalable, un véritable devoir de conseil.

PERSONNE2.) reproche au notaire d'avoir omis de l'informer sur les conséquences fiscales de la vente du 18 novembre 2015 et, plus particulièrement, sur les droits de l'enregistrement qui lui seraient demandés.

Les parties font des longs développements sur les obligations des notaires français de consigner les sommes nécessaires pour couvrir ses frais, droits, déboursés et émoluments découlant d'un décret n°78-262 du 8 mars 1978 portant fixation des tarifs des notaires et la jurisprudence française afférente, dont la Cour fait abstraction dans le présent litige alors qu'en l'absence d'un texte légal luxembourgeois obligeant le notaire à demander une provision, ces considérations manquent de pertinence.

Dans la mesure où PERSONNE2.) n'établit, voire n'allège même pas avoir consulté le notaire préalablement à la conclusion du compromis de vente au sujet du crédit d'impôt, elle reste en défaut d'établir un manquement du notaire au titre de son obligation de conseil.

Par ailleurs, la partie intimée ne soutient pas ne pas avoir fait l'acquisition de l'immeuble en question si elle avait connu le montant des frais d'enregistrement.

Elle laisse dès lors d'établir un préjudice.

Pour être complet, à défaut d'avoir formulé une demande en réparation du préjudice allégué, PERSONNE2.) ne saurait invoquer l'exception d'inexécution pour échapper au paiement du solde de la facture litigieuse.

Au vu des considérations ci-avant, la demande en paiement de PERSONNE1.) est, par réformation de la décision entreprise, à déclarer fondée pour le montant de 18.050,- € avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 23 juillet 2020 jusqu'à solde.

- Quant aux demandes accessoires

L'indemnité de procédure ne peut être allouée à la partie succombante. Pour le surplus, l'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

La partie intimée succombe dans le litige et elle ne peut prétendre à une indemnité de procédure. Sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est par conséquent à rejeter.

En revanche, l'équité commande d'allouer à PERSONNE1.), par réformation de la décision entreprise, une indemnité de 1.000,- € pour la première instance et le même montant pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

dit l'appel principal fondé,

dit l'appel incident non fondé,

par réformation,

dit que le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg était matériellement compétent pour connaître de la demande en paiement des honoraires du notaire PERSONNE1.),

par évocation,

dit que l'action en paiement de PERSONNE1.) n'est pas prescrite ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 18.050,- € avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 23 juillet 2020 jusqu'à solde,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.000,- € pour la première instance,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.000,- € pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE2.) de sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Guy THOMAS, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.