

Texte pseudonymisé

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

**No. 990/2024  
du 09.08.2024**

**Audience publique de vacation du vendredi, 9 août 2024**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**e n t r e :**

- 1) **PERSONNE1.**), et
- 2) **PERSONNE2.**), les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

**parties demandresses**, suivant un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 19 janvier 2021, *défenderesses sur reconvention*,

comparant par Maître Joël DECKER en remplacement de Maître Michael WOLFSTELLER, les deux avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

**e t :**

**PERSONNE3.**), demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse**, aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice MULLER, *demandeur par reconvention*,

comparant par Maître François GENGLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

---

**F A I T S :**

Par exploit ci-annexé du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER du 19 janvier 2021, les parties demanderesse préqualifiées firent citer la partie défenderesse préqualifiée à comparaître à l'audience publique du vendredi, 12 février 2021 à 9.30 heures, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans le prédit exploit.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 22 février 2024.

Maître Joël DECKER, représentant des parties demanderesse, donna lecture de l'exploit introductif d'instance et exposa le sujet de l'affaire.

Le mandataire de la partie défenderesse, Maître François GENGLER, fut entendu en ses explications et moyens de défense.

L'affaire fut ensuite refixée à l'audience publique du jeudi, 14 mars 2024.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 6 juin 2024.

Maître Joël DECKER, et Maître François GENGLER furent entendus en leurs conclusions.

A l'audience publique du 4 juillet 2024, à laquelle l'affaire avait été refixée, Maître Joël DECKER, et Maître François GENGLER furent encore entendus en leurs conclusions.

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

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

Par exploit d'huissier du 19 janvier 2021, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 7.581,18 € au titre du solde du prix de vente d'un appartement. En outre, les parties demanderesse réclament le paiement d'une indemnité de procédure de 1.500,- €

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi et par ailleurs non contestée à cet égard, est recevable.

PERSONNE3.) demande reconventionnellement le paiement du montant de 5.000,- € en exécution du compromis de vente signé entre parties (cuisine).

Il y a lieu de lui en donner acte.

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

Il est constant en cause que les époux GROUPE1.) ont vendu à PERSONNE3.) un appartement en état de futur d'achèvement, ceci par acte notarié du 4 juin 2018, précédé d'un compromis de vente du 31 juillet 2017.

Les époux GROUPE1.) avaient à leur tour acheté ledit appartement en état futur d'achèvement en date du 10 septembre 2015 de l'association momentanée SOCIETE1.) constituée des sociétés SOCIETE2.) S.A. et SOCIETE3.) s.à r.l..

Il résulte des pièces versées en cause que les époux GROUPE1.) ont payé l'intégralité du prix d'acquisition à la société SOCIETE3.) (par compensation). Le Tribunal ignore la raison de cette façon de procéder alors qu'à ce moment, la construction n'était pas encore achevée et partant le prix de vente n'était pas encore réduit dans son intégralité.

Le compromis de vente du 31 juillet 2017 entre les époux GROUPE1.) et PERSONNE3.) stipule un prix de vente de 425.000,- € TVA à 17 % incluse, pour l'appartement avec deux emplacements intérieurs et cave à ADRESSE2.).

L'acte notarié du 4 juin 2018, retenant que la construction est achevée à 80 %, stipule un prix de vente de 369.000,- € pour l'immeuble à ce stade.

D'autre part, l'acquéreur PERSONNE3.) s'engage par ledit acte notarié de payer le montant de 56.000,- € TVA à 17 % incluse, aux vendeurs les époux GROUPE1.) au fur et à mesure de l'achèvement de la construction telle que défini à l'acte.

Il a été exposé ci-avant que les époux GROUPE1.) avaient déjà réglé la totalité du prix de l'immeuble, raison pour laquelle il a été retenu que PERSONNE3.) ne paiera pas les constructions encore à achever au promoteur, mais aux époux GROUPE1.).

Il est encore établi que PERSONNE3.) a payé, outre le montant de 369.000,- € à la signature de l'acte notarié, un montant de 48.418,82 €

Les époux GROUPE1.) réclament partant le paiement du solde, soit le montant de 7.581,18 € (56.000 – 48.418,82).

PERSONNE3.) s'oppose à cette demande en indiquant qu'il a été stipulé à l'acte notarié que le prix des constructions encore à réaliser à cette époque, d'une valeur de 56.000,- € TVA 17 % comprise, est révisable ... « en cas d'application directe du taux super réduit de la TVA ».

Partant, selon PERSONNE3.), en cas d'acceptation de sa demande en application du taux réduit de TVA, il ne serait pas obligé en application de ladite clause de payer l'intégralité du montant de 56.000,- € 17 % TVA incluse.

PERSONNE3.) verse à l'appui de son argumentation une décision de l'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT ainsi qu'un courriel de la société SOCIETE3.).

Force est tout d'abord de constater que les stipulations de l'acte notarié entre les époux GROUPE1.) et PERSONNE3.) sont contradictoires.

En effet, il y est indiqué d'une part que le prix de vente à payer par PERSONNE3.) s'élève à 425.000,- € TVA à 17 % incluse, et d'autre part que la deuxième partie du prix d'acquisition (56.000,- €) pourrait être diminuée en cas d'application du taux de TVA réduit.

Cette « variante » n'est cependant pas réalisable en l'espèce alors que le solde du prix de vente relatif aux constructions non encore achevées n'est pas à payer au promoteur, assujetti à la TVA, mais à un particulier qui pour une raison inconnue a déjà payé l'intégralité de la construction au promoteur.

Il y a partant lieu de partir de l'hypothèse que les époux GROUPE1.) ont déboursés les 56.000,- € raison pour laquelle il a été stipulé que PERSONNE3.) paie le solde du prix à ses vendeurs et non pas au constructeur qui n'a pas encore achevé les constructions.

Il y a lieu aussi d'admettre qu'ils ne peuvent pas bénéficier d'un remboursement de TVA en tant que vendeurs.

Si PERSONNE3.) ne leur paie pas l'intégralité du prix convenu, les stipulations de l'acte ne seraient pas respectées.

Par contre, si PERSONNE3.) avait dû payer le solde au promoteur, assujetti à la TVA, l'application du taux réduit de TVA aurait été éventuellement possible.

D'un autre côté, la décision de l'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT versée par PERSONNE3.) ne lui confère pas le droit de ne payer que le taux réduit de TVA, mais lui accorde un remboursement consistant dans la différence entre la TVA payée au taux normal et celle réduite au taux réduit, ceci sur un montant de 153.800,- € qui ne correspond pas à l'intégralité du prix d'acquisition.

Cette décision ne « correspond » donc pas à la stipulation litigieuse de l'acte notarié alors qu'elle ne dispense pas PERSONNE3.) à l'avance du paiement de l'intégralité de la TVA, mais se limite à un remboursement. Or un tel remboursement suppose un paiement au préalable.

Par ailleurs, le montant concerné par cette décision ne correspond ni à l'intégralité de l'objet vendu ni au solde de 56.000,- €

En ce qui concerne le courriel de la société SOCIETE3.), demandant à PERSONNE3.) de ne payer que 3 % de TVA aux époux GROUPE1.) n'est nullement opposable à ces derniers et d'ailleurs incohérent alors qu'on y parle de paiement à 3 % et de remboursement, ce qui suppose le paiement d'un taux plus élevé.

La société SOCIETE3.) semble aussi oublier qu'elle a déjà touché le montant de 56.000,- € et n'a pas droit à un paiement supplémentaire.

Finalement PERSONNE3.) n'a pas établi avoir effectué le paiement du montant réclamé par SOCIETE3.) au titre de la TVA.

Il faut retenir de tous ces éléments qu'une seule interprétation de l'acte notarié s'impose, à savoir que PERSONNE3.) devra s'acquitter de l'intégralité du solde du prix d'achat entre les mains des époux GROUPE1.).

La demande de ses derniers est partant à déclarer fondée.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) tendant au paiement du montant de 5.000,- € il est constant en cause qu'en date du 10 septembre 2015, jour de la vente de l'immeuble par SOCIETE1.) aux époux GROUPE1.), les parties ont signé, outre l'acte notarié, une convention sous seing privé stipulant que l'objet de l'acte de vente sera livré avec une cuisine équipée d'une valeur de 5.000,- €

L'appartement a été vendu par les époux GROUPE1.) avant son achèvement, donc aussi avant l'installation d'une cuisine.

Dans le compromis de vente entre les époux GROUPE1.) et PERSONNE3.), il a alors été indiqué qu'un « bon valeur de 5.000,- € sera remis à Mr. PERSONNE3.) de la part de Mr. et Mme GROUPE1.) à la signature de l'acte ».

C'est cet engagement que PERSONNE3.) fait valoir actuellement.

Les époux GROUPE1.) ne soutiennent pas avoir payé le montant en question à PERSONNE3.) ou alors lui avoir remis un bon d'achat pour une cuisine.

Ils soutiennent que cette obligation incomberait plutôt à SOCIETE1.) qui a pris cet engagement envers eux.

Cependant les stipulations du compromis de vente sont claires et il y est indiqué que ce sont les époux GROUPE1.) qui redoivent le montant de 5.000,- € à PERSONNE3.), ceci au moment de l'acte notarié de vente.

Le Tribunal ignore qui a signé cette mention manuscrite dans le compromis de vente, mais ladite mention n'a pas été critiquée autrement ou arguée de faux.

Il s'ensuit que la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 5.000,- € dont le paiement n'a pas été établi.

Les époux GROUPE1.) n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est à abjurer.

## PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**reçoit** la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) en la forme ;

la **déclare** fondée ;

partant,

**condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) le montant de 7.581,18 € avec les intérêts légaux à partir du 17 juin 2020 – date d’une mise en demeure par lettre recommandée – jusqu’à solde ;

**déclare** la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) en paiement d’une indemnité de procédure non fondée et en **déboute** ;

**donne acte** à PERSONNE3.) de sa demande reconventionnelle en paiement du montant de 5.000,- €;

**reçoit** la demande reconventionnelle en la forme ;

la **déclare** fondée ;

partant,

**condamne** PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 5.000,- €;

**ordonne** la compensation des créances réciproques ;

**fait masse** des frais et dépens de l’instance et les impose pour moitié à PERSONNE3.) et pour moitié à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.