

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 42/25
L-CIV-255/22

Audience publique du 8 janvier 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

1) **PERSONNE1.)**, et son épouse

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

3) la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

parties demanderesses au principal
parties défenderesses sur reconvention

comparant par Maître Maxime FLORIMOND, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE3.)**, et son épouse

2) **PERSONNE4.)**, les deux demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

comparant par Maître Rui VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Bech-Kleinmacher

Faits

Par exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN du 19 avril 2022, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) SARL firent donner citation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître le jeudi, 19 mai 2022 à 15.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

À l'appel de la cause à la prédite audience publique, Maître Rui VALENTE se présenta pour les parties défenderesses et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 5 octobre 2022. Par la suite, l'affaire fut refixée à maintes reprises à la demande des mandataires.

À l'audience du 4 décembre 2024 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Maxime FLORIMOND, en remplacement de Maître Steve HELMINGER, et Maître Rui VALENTE furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

le jugement qui suit:

1. Demandes, moyens et prétentions des parties demanderesses

Par exploit d'huissier de justice du 19 avril 2022, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) SARL ont fait donner citation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux fins de voir :

- condamner les parties citées solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, à leur payer le montant de 5.375.-EUR, avec les intérêts légaux à compter du 8 novembre 2019, date de la demande en remboursement, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'issue d'un délai de trois mois suivant signification du jugement à intervenir ;
- condamner les parties citées solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, à leur payer la somme de 1.500.-EUR en vertu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours ;
- condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

À l'appui de leur citation, les parties demanderesses exposent :

- que par acte de vente signé en date du 1^{er} juillet 2019 par devant Maître Edouard DELOSCH, notaire de résidence à Luxembourg, les parties défenderesses ont acquis de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) un terrain à bâtir sis à ADRESSE3.) ;
- que dans le cadre du projet de construction des parties citées, les parties demanderesses ont réglé en date du 12 mai 2016 un montant de 6.636,25.-EUR TTC à la commune de ADRESSE4.) concernant une facture n°731113/AB2016036034 du 11 mai 2016 relative à l'autorisation de bâtir NUMERO2.), dont notamment une taxe forfaitaire sur l'autorisation de bâtir de 250.-EUR HTVA, une taxe de participation au financement des équipements collectifs de 5.000.-EUR HTVA, une taxe forfaitaire au raccordement d'eau de 375.-EUR HTVA, ainsi qu'une caution remboursable de 1.000.-EUR HTVA ;
- que dans la mesure où l'acte de vente prévoyait sous l'article titré « TAXES COMMUNALES » que *« les communes situées sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg ont notamment le droit de perception des taxes relatives au financement de l'infrastructure locale et des équipements collectifs qui sont à la charge de la partie acquéreuse »*, les montants de 5.000.-EUR (financement des équipements collectifs) et de 375.-EUR (taxe forfaitaire au raccordement d'eau), soit 5.375.-EUR au total, seraient à supporter par les parties citées;
- que par courrier du 8 novembre 2019, les parties demanderesses auraient demandé aux parties citées le remboursement de ladite somme. Ce courrier serait toutefois resté sans réaction, de sorte qu'à ce jour, il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

À l'audience des plaidoiries et en réplique à l'argumentation des parties défenderesses, le mandataire des parties demanderesses a fait valoir :

- que même si les défendeurs n'avaient aucun lien contractuel avec SOCIETE1.) SARL, le permis de construire accordé à cette dernière constituerait l'accessoire du terrain acheté par les défendeurs. PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ayant ainsi bénéficié du permis de construire, ils auraient un lien direct avec SOCIETE1.) SARL et se seraient enrichis au détriment de cette dernière. Ils seraient donc redevables du montant demandé sur base de la théorie de l'enrichissement sans cause, sinon sur base de la répétition de l'indu ;
- que si la facture litigieuse date effectivement de 2016 et qu'il n'y aurait eu refacturation qu'en 2019, ceci s'expliquerait par le fait que les parties demanderesses ont dû attendre le remboursement par la commune de la caution de 1.000.-EUR, qui ne leur avait été restituée par cette dernière qu'une fois les travaux terminés.

2. Demandes, moyens et prétentions des parties défenderesses

À l'audience des plaidoiries, le mandataire de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) a tout d'abord soulevé l'irrecevabilité de la demande en ce qu'elle émane de la société SOCIETE1.) SARL en faisant valoir que ces mandants n'avaient aucun lien contractuel avec cette société. En effet, le contrat de vente du 1^{er} juillet 2019

n'avait été signé qu'avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et le compromis de vente du 18 février 2019 par l'intermédiaire de la société SOCIETE2.) SARL et non de la société SOCIETE1.) SARL.

Sur le fond, la demande serait à déclarer non fondée, puisque :

- bien que l'article titré « *TAXES COMMUNALES* » stipulait que « *les communes situées sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg ont notamment le droit de perception des taxes relatives au financement de l'infrastructure locale et des équipements collectifs qui sont à la charge de la partie acquéreuse* », cette clause ne valait que pour le futur et non pour le passé. Le contrat de vente ayant été conclu en 2019, les parties demanderesses ne sauraient leur demander le remboursement d'une facture que SOCIETE1.) SARL a réglée en 2016 ;
- que les frais objet de la demande de remboursement auraient été inclus dans le prix de vente de la maison, l'entreprise SOCIETE3.) Sarl leur ayant vendu la maison clé en main. Ceci résulterait du compromis de vente du 18 février 2019 (versé en pièce 1 par les parties défenderesses) dont l'objet était la vente d'« *un terrain à bâtir avec un Contrat de constructions et toute autorisations à bâtir et les plans d'ingénieur* ».

Enfin, les parties défenderesses ont contesté l'indemnité de procédure réclamée par les parties demanderesses et ont demandé reconventionnellement le paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.-EUR, soulignant la mauvaise foi des demandeurs qui leur réclamaient de l'argent qu'ils ne leur devaient pas.

3. Appréciation

Il y a lieu de rejeter le moyen d'irrecevabilité développé par les parties défenderesses étant donné que l'examen du défaut de qualité d'agir allégué relève du fond du litige et non pas de la recevabilité de la demande.

La demande est dès lors recevable.

Selon l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

D'après l'article 1315 du Code civil, « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.* »

En l'espèce, il ressort des pièces produites que la facture dont le remboursement est demandé a été adressée par la SOCIETE4.) à SOCIETE1.) le 11 mai 2016, et que c'est SOCIETE1.) SARL qui a effectué le paiement le lendemain. La demande, en ce qu'elle émane d'PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.), doit donc être déclarée non fondée, et ce nonobstant le fait qu'ils sont les bénéficiaires économiques de SOCIETE1.) SARL.

En ce qui concerne la demande de SOCIETE1.) SARL, force est de constater que celle-ci n'est liée par aucun contrat à PERSONNE3.) et PERSONNE4.),

comme l'a souligné à juste titre le mandataire de ces derniers. En effet, le contrat de vente du 1^{er} juillet 2019 a été conclu entre PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en tant qu'acquéreurs d'une part, et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en tant que vendeurs d'autre part ; quant au compromis de vente du 18 février 2019, celui-ci a été signé en présence et par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE2.) SARL et non de SOCIETE1.) SARL.

Si le contrat de vente du 1^{er} juillet 2019 prévoit expressément en page 3, à l'article intitulé « TAXES COMMUNALES », que les taxes destinées à financer les infrastructures locales et les équipements collectifs seront à la charge des acquéreurs, et donc de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), en revanche, il ne contient aucune stipulation expresse au profit de SOCIETE1.) SARL permettant à cette dernière de se prévaloir dudit contrat et d'agir directement à leur encontre pour obtenir le remboursement des sommes qu'elle a déjà versées à la commune à ce titre.

SOCIETE1.) SARL invoque encore la théorie de l'enrichissement sans cause, sinon le fondement de la répétition de l'indu, en soutenant que ce sont en définitive PERSONNE3.) et PERSONNE4.) qui ont bénéficié de l'autorisation de construire NUMERO2.) (le tribunal remarque toutefois que les autorisations de bâtir versées en cause et relatives au terrain acheté par les défendeurs portent le numéro NUMERO3.) et non le numéro NUMERO2.)), laquelle a été accordée à SOCIETE1.) SARL après le paiement de la facture litigieuse, de sorte qu'ils se seraient enrichis au détriment de cette dernière.

Il est de principe que nul ne peut s'enrichir injustement aux dépens d'autrui. La théorie de l'enrichissement sans cause permet à la personne appauvrie de réclamer remboursement de ses dépenses effectuées à la personne qui s'est injustement enrichie à ses dépens.

L'enrichissement sans cause suppose l'enrichissement du défendeur, l'appauvrissement du demandeur, l'absence de cause juridique du transfert de valeur d'un patrimoine à l'autre, l'absence de faute ou d'intérêt chez le demandeur et enfin, l'absence d'une autre action à la disposition de ce dernier pour la protection de ses droits.

En l'occurrence, si les conditions matérielles de l'enrichissement sans cause sont remplies, il en est différemment en ce qui concerne les conditions juridiques. En effet, le paiement de la somme de 6.636,25.-EUR par SOCIETE1.) SARL le 12 mai 2016 a été fait afin qu'elle obtienne l'autorisation de bâtir par la SOCIETE4.). Par conséquent, l'appauvrissement de SOCIETE1.) SARL n'était nullement sans cause à l'époque, et il est évident qu'elle n'a payé ladite somme à la commune que pour pouvoir poursuivre son projet de construction. Elle s'est donc volontairement appauvrie, dans un but précis et uniquement dans son propre intérêt, et non dans un éventuel intérêt commun de l'enrichi et de l'appauvri. La conclusion ne peut être autre même si, *a posteriori*, et plus précisément trois ans plus tard, un contrat a été conclu entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'une part, et les défendeurs d'autre part, prévoyant que les frais en question devraient finalement supportés par ces derniers.

Le tribunal constate dès lors que l'action *de in rem verso* ne saurait trouver application, pas plus d'ailleurs que l'action en répétition de l'indu, laquelle action suppose une erreur du solvens. Or, ceci n'est forcément pas le cas en l'espèce, SOCIETE1.) SARL ayant fait un paiement volontaire au profit de la commune de ADRESSE4.).

La demande en paiement formulée par la société SOCIETE1.) SARL doit donc également être déclarée non fondée.

Au vu de l'issue du litige, la demande en octroi d'une indemnité de procédure formulée par les parties demanderesses est à dire non fondée.

Les parties défenderesses n'ayant pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi, elles sont également à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge des parties qui succombent, soit les parties demanderesses.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

dit recevable la demande d'PERSONNE1.), d'PERSONNE2.) et de la société SOCIETE1.) SARL ;

donne acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande reconventionnelle en obtention d'une indemnité de procédure ;

dit non fondée la demande en paiement d'PERSONNE1.), d'PERSONNE2.) et de la société SOCIETE1.) SARL, partant la **rejette** ;

déboute toutes les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure ;

laisse les frais et dépens de l'instance à charge d'PERSONNE1.), d'PERSONNE2.) et de la société SOCIETE1.) SARL.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Lynn STELMES, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Lynn STELMES
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière