Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2026TADCH01/00007

Numéro du rôle TAD-2021-00550

Audience publique du mardi, 13 janvier 2026.

Composition:

Malou THEIS,	Président,
Lexie BREUSKIN,	1ier Vice-Président
Gilles PETRY,	Vice-Président,
Cathérine ZEIMEN,	Greffière.

E N T R E

1) PERSONNE1.), retraité, demeurant à L-ADRESSE1.), et son épouse

2) PERSONNE2.), retraitée, demeurant à la même adresse ;

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 3 mars 2021, *défenderesses sur reconvention* ;

comparant par **Maître Jean-Louis UNSEN**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

ET

la société SOCIETE1.) S.àr.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son (ses) gérant(s) actuellement en fonctions ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER, *demanderesse par reconvention* ;

comparant par **Maître José LOPES GONCALVES**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 22 novembre 2024.

Par exploit d'huissier de justice du 3 mars 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les « époux PERSONNE3.) ») ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. (ci-après la « société SOCIETE1.) S.àr.l. »), à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière civile, aux fins de s'entendre condamner à remettre aux requérants les factures afférentes à la construction des deux maisons unifamiliales sur les terrains sis à L-ADRESSE3.), inscrits ou ayant été inscrits au cadastre sous Commune de ADRESSE4.), section HA de ADRESSE5.) – 1. numéroNUMERO2.)/5342, lieu-dit « ALIAS1.) », place, contenant 2,10 ares, 2. numéro NUMERO3.), même lieu-dit, même place, contenant 3,28 ares et 3. numéro NUMERO4.), même lieu-dit, même place, contenant 3,45 ares, par tranches de travaux suivantes, TVA à 17% comprise, sous réserve de toutes autres tranches de travaux à déterminer par le tribunal :

Pos.1	15% Erd-, Fundamentarbeiten
Pos.2	15% nach Fertigstellung der Mauerarbeiten und 1. Decke
Pos.3	10% des Gesamtpreis während der Dachabdichtungsarbeiten
Pos.4	10% nach Fertigstellung der Fenster
Pos.6.1	5% nach Fertigstellung der Verputzarbeiten (Fassade)
Pos.5	10% nach Fertigstellung der Rohinstallation yon Heizung and Sanitär
Pos.6.2	5% nach Fertigstellung der Verputz und Estricharbeiten innen
Pos.7	10% nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten
Pos.8	10% nach Fertigstellung der Elektro-und Sanitärinstallationen
Pos.9	5% des Gesamtpreis des Gebäudes während der innen Schreinerarbeiten
Pos.10	5% des Gesamtpreis des Gebäudes bei Schlüsselübergabe

et ce sous peine d'une astreinte de 4.000 euros, sous réserve de tout autre montant même supérieur à adjuger *ex aequo et bono* par le Tribunal, par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir.

Les parties demanderesses demandent encore la condamnation de la partie adverse à leur payer une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sous réserve de toute autre somme, même supérieure, à adjuger *ex aequo et bono* par le Tribunal, ainsi que sa condamnation à l'entièreté des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire, qui affirme en avoir fait l'avance.

Moyens et prétentions des parties

À l'appui de leur demande, les époux PERSONNE3.) expliquent avoir, par acte notarié de vente du 5 décembre 2018, vendu à la société SOCIETE1.) S.àr.l. quatre terrains à bâtir portant sur les numéros cadastraux n°NUMERO5.), NUMERO6.), NUMERO7.) et NUMERO8.) situés à ADRESSE4.) moyennant le prix de 600.000 euros et que ce prix de vente était payable par la fourniture, dans le lotissement à créer, de deux maisons unifamiliales constituant les futurs lots 5 et 6, pour un montant égal au prix de la vente, TVA à 17% comprise.

Les parties demanderesses indiquent encore que, suivant un plan de paiement préétabli, la société SOCIETE1.) S.àr.l. aurait dû établir des factures au fur et à mesure de l'avancement des travaux mais que, malgré de multiples demandes en ce sens, la partie défenderesse refuserait de leur remettre ces factures, en violation de l'obligation lui imposée par la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée.

En réponse aux conclusions adverses, les requérants contestent avoir reçu les factures litigieuses qu'ils auraient réclamées en vain depuis des années. Seule la facture n°20200210 du 25 mai 2020 leur serait parvenue et aurait été immédiatement contestée par courriers des 18 juin 2020 de l'Union luxembourgeoise des consommateurs et du 28 juillet 2020 de leur mandataire.

Ils n'auraient dès lors pas eu d'autre choix que d'assigner la partie défenderesse en justice pour obtenir ces documents.

La société SOCIETE1.) S.àr.l. conclut au rejet de la demande en délivrance des factures relatives à la construction des deux maisons unifamiliales appartenant aux époux PERSONNE3.) sous peine d'astreinte.

Elle soutient que les travaux exécutés par ses soins auraient fait l'objet de quatre factures numéros 20200218, 20200217, 20200220 et 20200219 datées du 29 mai 2020 pour un montant total de 600.000 euros et d'une facture numéro 20200210 datée du 25 mai 2020, factures qui auraient été envoyées aux requérants aux dates reprises sur les documents.

Ces factures n'auraient pas été contestées et les travaux auraient été réceptionnés en date du 6 juillet 2020. Or, à l'heure actuelle, un montant de 90.298,25 euros correspondant à la facture n°20200210 resterait en souffrance.

La partie défenderesse demande reconventionnellement la condamnation des époux PERSONNE3.) au paiement de la somme de 90.298,25 euros pour les coûts relatifs à l'augmentation des volumes bâtis sur les lots 5 et 6, avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2020, date de la facture, sinon à partir de la date de l'assignation, sinon à partir de la date de notification de ses conclusions.

Elle expose que les époux PERSONNE3.) auraient sollicité une modification des plans initiaux de construction en ce qui concerne les volumes construits et que les maisons auraient été construites en tenant compte de ces modifications. Sur base de l'acte notarié, elle aurait le droit de facturer des suppléments sollicités par les vendeurs et considérés comme prestations complémentaires de sa part.

La société SOCIETE1.) S.àr.l. demande finalement la condamnation des époux PERSONNE3.) à lui payer le montant de 5.000 euros à titre d'indemnité de procédure et leur condamnation aux frais et dépens de l'instance.

Les époux PERSONNE3.) soulèvent l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle formulée par la société SOCIETE1.) S.àr.l. motif pris qu'elle ne correspondrait pas à l'une des hypothèses de recevabilité admises par la jurisprudence.

A titre subsidiaire, les parties demanderesses concluent au caractère non fondé de la demande reconventionnelle, qu'ils contestent dans son principe et quantum. Elles font valoir que les parties se seraient définitivement mises d'accord sur un prix de 600.000 euros TTC pour la construction des immeubles précités tels qu'ils auraient été autorisés par la commune à la date de la signature de l'acte notarié.

L'acte de vente du 5 décembre 2018 prévoirait ainsi que les constructions ne donneront lieu à aucun prix complémentaire, sauf éventuels travaux modificatifs et supplémentaires demandés par les époux PERSONNE3.) en cours d'exécution des constructions. Or, si une augmentation du volume bâti des constructions a bien eu lieu dans le cadre des échanges avec la commune, ayant donné lieu à deux modifications des plans initiaux en date du 15 mai 2018 et du 19 juin 2018, les plans de construction définitifs auraient été approuvés par les autorités communales en date du 24 juillet 2018, soit à une date largement antérieure à la signature de l'acte notarié et avant tout commencement des travaux par la société SOCIETE1.) S.àr.l.

Ils font encore valoir que la convention dont se prévaut la partie défenderesse pour réclamer le paiement du montant de 90.298,25 euros ne constituerait qu'une simple proposition de convention, non datée, échangée dans le cadre des négociations entre parties quant aux conditions éventuelles sous lesquelles la vente pourrait se réaliser, préalablement à la signature de l'acte notarié. Les époux PERSONNE3.) sont d'avis que seules les conditions de vente telles qu'inscrites dans l'acte notarié et sur lesquelles les parties se sont définitivement accordées prévaudraient.

Les parties demanderesses auraient payé le prix convenu de 600.000 euros ainsi que les suppléments réellement commandés à la société SOCIETE1.) S.àr.l. en cours d'exécution des constructions, de sorte qu'aucun prix complémentaire ne saurait être réclamé par la partie défenderesse.

A titre plus subsidiaire, à supposer que la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) S.àr.l. soit déclarée recevable et fondée, les parties demanderesses se prévalent de l'existence d'une créance d'un montant de 113.621,60 euros qu'elles détiendraient sur la partie défenderesse au titre des frais d'infrastructure des trottoirs ainsi que des indemnités pour le retard dans l'exécution des constructions qu'elles demandent à voir compenser, le cas échéant, avec la créance de la société SOCIETE1.) S.àr.l.

Elles expliquent que la partie défenderesse se serait engagée à prendre à sa charge les frais d'infrastructure des trottoirs dans l'acte notarié du 5 décembre 2018, mais qu'elle aurait ensuite refusé de payer ces frais, de sorte que ce seraient les époux PERSONNE3.) qui auraient payé la facture n°41091/LG2018028364 du 26 novembre 2018 de la commune de ADRESSE4.), d'un montant de 66.821,60 euros.
En outre, les époux PERSONNE3.) soutiennent que le délai d'exécution des travaux de 12 mois à compter du début des constructions, stipulé à l'acte de vente du 5 décembre 2018, n'aurait pas été respecté par la partie défenderesse. En prenant en considération le 31 janvier 2019 comme date de

début et le 6 juillet 2020 comme date de fin des travaux, constatée par le « *Abschlussbericht der Arbeiten* », le chantier aurait accusé un retard de 156 jours par maison, de sorte qu'ils auraient ainsi droit au paiement d'indemnités à hauteur du montant de 156 x 150 x 2 = 46.800 euros au total.

Appréciation du tribunal

L'assignation a été introduite selon la forme prévue par la loi, de sorte qu'elle est recevable en la pure forme.

1. Demande principale

Les époux PERSONNE3.) demandent, sur base de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée, la délivrance des factures afférentes à la construction des deux immeubles sur les terrains sis à L-ADRESSE3.), dont il est constant en cause qu'ils sont été construits par la société SOCIETE1.) S.àr.l.

La partie défenderesse a fait valoir que les factures litigieuses auraient été envoyées aux parties demanderesses à la date du 29 mai 2020 figurant sur lesdites factures sans toutefois rapporter la preuve de ses affirmations, alors que la réception desdites factures, est formellement contestée par les époux PERSONNE3.).

Dans leurs conclusions subséquentes, les parties demanderesses indiquent que « *la partie adverse verse enfin, avec ses conclusions du 4 janvier 2022, les factures réclamées depuis des années par les concluants* ».

Le tribunal constate que la partie défenderesse verse en cause deux factures n°20200218 renseignant un forfait de 31.273,87.-euros pour « *Abrechnung Haus LOT5 ADRESSE5.) Kosten für die Luft Wärmepumpe laut Aufstellung* », n°20200217 renseignant un forfait de 268.726,13.-euros pour « *Abrechnung Haus LOT5 ADRESSE5.) laut Zahlungsplan ohne Kosten für die Luft Wärmepumpe »*, ainsi que deux factures n°20200220 renseignant un forfait de 31.273,87.-euros pour « *Abrechnung Haus LOT6 ADRESSE5.) Kosten für die Luft Wärmepumpe laut Aufstellung* », n°20200219 renseignant un forfait de 268.726,13.-euros pour « *Abrechnung Haus LOT6 ADRESSE5.) laut Zahlungsplan ohne Kosten für die Luft Wärmepumpe »*.

Il en résulte que la demande des époux PERSONNE3.) tendant à la délivrance des factures afférentes à la construction des lots 5 et 6 est devenue sans objet alors que les factures réclamées ont été versées aux débats par la société SOCIETE1.) S.àr.l., étant observé que les parties demanderesses, qui s'étaient réservé le droit de « *modifier leurs demandes en cours d'instance, notamment en ce qui concerne la répartition des factures par tranches de travaux* » ne soulèvent aucune contestation, ni revendications supplémentaires par rapport aux factures versées.

La partie défenderesse s'étant exécutée en cours d'instance, la demande principale est à déclarer non fondée.

2. Demande reconventionnelle

La société SOCIETE1.) S.àr.l. sollicite, en relation avec des travaux modificatifs réalisés par ses soins sur les deux maisons unifamiliales, la condamnation des époux PERSONNE3.) à lui payer la somme de 90.298,25 euros avec les intérêts légaux.

Les époux PERSONNE3.) soulèvent à titre principal l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle.

Aux termes de l'article 53 du nouveau code de procédure civil, « *l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant* ».

Il découle de la disposition précitée que pour être recevables, les demandes incidentes, dont les demandes reconventionnelles, doivent être dans un certain rapport avec la demande initiale. Les demandes incidentes viennent en effet se greffer sur une instance déjà introduite, leur recevabilité est donc subordonnée à la condition qu'elles se rattachent par un lien suffisant aux prétentions originaires.

Sous prétexte de prétentions annexes au débat initial, les plaideurs ne doivent pas pouvoir détourner l'objet des enjeux préalablement définis. Il appartient aux juges du fond d'apprécier souverainement le caractère suffisant du lien unissant la demande reconventionnelle et la demande initiale (cf. JCl, Procédure civile, Fasc. 600-35 : Demande reconventionnelle, §6 et ss ; Encyclopédie Dalloz, Répertoire de procédure civile, v° Demande reconventionnelle, n°44 et ss.).

La jurisprudence admet différentes hypothèses de recevabilité de la demande reconventionnelle. Ainsi, elle est recevable si elle sert de défense à l'action principale, si elle tend à une compensation judiciaire ou si elle est unie à la demande principale par un lien de connexité.

En l'espèce, le tribunal constate que la demande principale a trait à la délivrance des pièces comptables attestant de la fourniture par la société SOCIETE1.) S.àr.l. de prestations de services, en l'occurrence la construction de deux maisons d'habitation pour un prix déterminé, basée sur la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée.

La demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) S.àr.l. a trait au recouvrement d'une facture émise en date du 25 mai 2020 relative à de prétendus travaux supplémentaires exécutés par la partie demanderesse sur reconvention lors de la construction de ces deux maisons d'habitation pour le compte des époux PERSONNE3.).

Cette demande ne sert donc, ni de défense à l'action principale, ni ne tend à la compensation judiciaire.

La demande reconventionnelle n'est recevable comme connexe que si elle procède de la même cause que la demande principale et qu'elle est de nature à neutraliser en tout ou en partie les effets de celle-ci (cf. Cour d'appel, 6 décembre 2023, arrêt n°140/23, n°CAL-2020-01089 du rôle ; Cour d'appel, 23 juillet 2003, n°22316 du rôle ainsi que la doctrine y citée).

S'il est vrai que les deux demandes ont pour origine les relations contractuelles ayant existé entre parties, la demande en paiement formée par la société SOCIETE1.) S.àr.l. n'a aucune incidence sur la demande principale alors qu'elle n'est pas de nature à neutraliser celle-ci en tout ou en partie, mais tend uniquement à lui procurer un avantage distinct de sa défense à l'action principale.

Elle n'est dès lors pas rattachée par un lien suffisant à la demande principale et est à déclarer irrecevable.

Au vu du sort réservé à la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) S.àr.l., il n'y a pas lieu de statuer sur les demandes subsidiaires présentées par les époux PERSONNE3.) pour le cas où il devait être fait droit à la demande reconventionnelle formulée par la partie demanderesse sur reconvention.

3. Demandes accessoires

Les époux PERSONNE3.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Si la société SOCIETE1.) S.àr.l. s'est exécutée en cours d'instance et a versé les factures réclamées, de sorte que la demande principale est devenue sans objet, il n'en reste pas moins que les époux PERSONNE3.) démontrent avoir sollicité à de nombreuses reprises les factures manquantes, sans que la société SOCIETE1.) S.àr.l. n'ait rapporté la preuve qu'elle s'est exécutée avant l'introduction de la demande en justice.

Le tribunal estime que dans ces conditions, les parties demanderesses n'ont pas eu d'autre choix que de procéder par voie judiciaire pour se faire délivrer ces documents. Il serait dès lors inéquitable de laisser à leur charge les sommes exposées par elles et non comprises dans les dépens.

Il convient ainsi de déclarer la demande des époux PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée à hauteur de 1.000 euros et de condamner la société SOCIETE1.) S.àr.l. à leur payer le montant de 1.000 euros de ce chef.

La société SOCIETE1.) S.àr.l. demande reconventionnellement à se voir allouer une indemnité de procédure de 5.000 euros sur la même base légale.

Eu égard à l'issue du litige, cette demande est à rejeter.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, la société SOCIETE1.) S.àr.l. est à condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit du mandataire des époux PERSONNE3.), qui affirme en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement,

dit les demandes principale et reconventionnelle recevables en la forme,

dit que la demande principale est devenue sans objet,

partant la **déclare** non fondée,

dit la demande reconventionnelle irrecevable,

dit fondée, à concurrence du montant de 1.000 euros, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, **condamne** la société SOCIETE1.) S.àr.l. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 1.000 euros de ce chef,

dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) S.àr.l. sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société SOCIETE1.) S.àr.l. aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Jean-Louis UNSEN, avocat à la Cour, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.