

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Civil (IIIe chambre)**  
**2024TALCH03/00157**

Audience publique du vendredi, vingt-cinq octobre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-10019

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Julie ZENS, premier juge,  
Anne SCHREINER, juge,  
Chantal KRYSATIS, greffier.

**E N T R E :**

1) PERSONNE1.), et son épouse,

2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 30 novembre 2023,

comparant par Maître Catherine HORNUNG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B37773,

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ,

comparant par Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-10019 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 décembre 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 8 mars 2024 pour plaidoiries. Suite à un courriel de Maître HORNUNG du 7 mars 2024, l'affaire fut refixée au 24 mai 2024 pour plaidoiries. Au vu d'un courriel de Maître KERGER du 13 mai 2024, l'affaire fut remise au 4 octobre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Catherine HORNUNG, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, fut entendue en ses moyens.

Maître Alexandre DILLMANN, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 25 octobre 2024 le

### **JUGEMENT QUI SUIVIT :**

Par exploit d'huissier de justice du 25 avril 2023, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a fait donner citation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix Luxembourg pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à lui payer le montant de 14.843,71 euros, avec les intérêts tels que de droit.

Elle a également sollicité la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement tant d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros que des frais et dépens de l'instance. Elle a finalement réclamé l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries devant le juge de paix, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont conclu au rejet de la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. A titre reconventionnel, ils ont demandé la condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à leur payer le montant de 28.900.- euros.

Ils ont conclu, pour le cas où une condamnation serait prononcée à leur encontre, à se voir autoriser à procéder par voie de consignation auprès de la caisse afférente du montant en attendant l'issue de l'autre procédure en vices et malfaçons.

Ils ont finalement contesté l'indemnité de procédure réclamée.

Par jugement du 4 octobre 2023, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort, a reçu la demande principale en la pure forme et l'a dit fondée.

Il a, partant, condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE1.), à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de 14.843,71 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la mise en demeure, le 22 février 2023, jusqu'à solde.

Il a dit qu'il n'y avait pas lieu d'autoriser PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE1.), à consigner ce montant auprès de la Caisse de Consignation en attendant l'issue d'autres instances non autrement déterminées.

Il a reçu la demande reconventionnelle en la pure forme et s'est déclaré incompétent *ratione valoris* pour en connaître.

Le juge de paix a dit partiellement fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. Il a, partant, condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE1.), à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 1.500.- euros.

Le juge de paix a finalement dit qu'il n'y avait pas lieu d'assortir le présent jugement de la formule exécutoire et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE1.), aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal de paix a retenu, concernant la demande principale, que les articles 2 et 3 de l'acte notarié dressé le 9 novembre 2018 ne comprennent pas une liste exhaustive des postes susceptibles d'une refacturation. Le juge de paix en a déduit que la contestation des frais liés aux services de la société POST était à écarter.

Concernant ensuite le relevé des compteurs, le premier juge a retenu que l'article 3 de l'acte notarié imposerait un relevé des comptes aux deux parties, non exclusivement au vendeur, et que le litige aurait trait à des refacturations pour les années 2021 et 2022, partant largement postérieures à la signature de l'acte en 2018. Etant donné que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas émis de contestations par rapport aux postes refacturés antérieurement, le moyen serait à rejeter.

Concernant la preuve effective du paiement des factures dont le remboursement est demandé, le premier juge a considéré que sur les factures figuraient des tampons attestant la comptabilisation ainsi qu'un encodage multiline servant en principe aux paiements. Il a ajouté qu'aucune revendication n'avait été formulée pour l'un des multiples fournisseurs d'énergie et de services postaux à l'encontre des conjoints PERSONNES 1.) et 2.) suite à leur reprise en charge des paiements. Le premier juge en a déduit que la société anonyme SOCIETE1.) S.A., de par l'ensemble de ces circonstances, justifiait avoir honoré ses engagements.

Le juge de paix a finalement écarté le moyen tiré d'une ventilation des frais entre ceux redus antérieurement et ceux redus postérieurement à la remise des clés étant donné que cette ventilation serait dans le seul intérêt des vendeurs et non des acquéreurs.

Le juge de paix a conclu qu'aucune des contestations n'étant justifiée, la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. était fondée.

Concernant la demande de consignation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), le juge de paix a retenu que les conditions n'étaient pas remplies.

Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), le juge de paix a considéré que la demande reconventionnelle n'était pas liée à la demande principale par une connexité résultant de sa nature réparatrice d'un dommage qui en résulterait. Il a précisé que conformément au deuxième alinéa de l'article 11 du nouveau code de procédure civile, lu en combinaison avec l'article 2 modifié du même code, le juge de paix ne pourrait connaître des demandes reconventionnelles que lorsqu'elles se trouvent dans les limites de sa compétence fixée à 15.000 euros. La demande reconventionnelle excédant ce montant, le juge de paix s'est déclaré incompétent pour en connaître.

De ce jugement leur signifié le 26 octobre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont relevé appel par exploit d'huissier de justice du 30 novembre 2023.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à voir déclarer les demandes en condamnation formulées par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. non fondées.

Ils concluent encore à se voir autoriser à procéder par voie de consignation auprès de la Caisse de Consignation en ce qui concerne les demandes en condamnation formulées par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à leur encontre.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent ensuite de faire droit à leur demande reconventionnelle visant à voir condamner la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à leur payer la somme de 28.900.- euros au titre d'une moins-value résultant du remplacement du parquet initialement prévu au cahier des charges suivant facture séparée et visant à voir compenser sur cette somme une éventuelle condamnation à leur encontre.

Ils ont en outre réclamé la condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel et de 1.000 euros pour la première instance.

Ils ont finalement demandé la condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de leur avocat à la Cour, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'audience des plaidoiries du 4 octobre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont déclaré renoncer à leur demande reconventionnelle au titre d'une moins-value résultant du remplacement du parquet initialement prévu au cahier des charges suivant facture séparée.

Ils ont également déclaré renoncer à leur demande tendant à voir procéder par voie de consignation auprès de la Caisse de Consignation en ce qui concerne les demandes en condamnation formulées par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à leur encontre.

Concernant leurs demandes accessoires, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont déclaré se rapporter à la sagesse du tribunal.

A la même audience, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a demandé la confirmation du jugement entrepris. Elle a contesté l'indemnité de procédure réclamée et a sollicité, pour sa part, une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

### **Moyens des parties**

#### **Position de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)**

Au soutien de leur appel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent que suivant un contrat de vente en état futur d'achèvement conclu le 9 novembre 2018 par devant Maître Paul BETTINGEN, notaire de résidence à Niederanven, portant le numéro NUMERO1.), la société anonyme SOCIETE1.) S.A. leur a vendu un immeuble résidentiel à basse consommation d'énergie à usage d'habitation en cours de construction sur le terrain, alors propriété du vendeur, sis à L-ADRESSE3.). L'immeuble acquis serait un bâtiment unique et comprendrait un rez-de-chaussée, 4 étages et 2 sous-sols avec une piscine au deuxième sous-sol.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) estiment qu'il résulterait des stipulations de l'acte de vente que les parties auraient convenu que les deux derniers étages seraient « privatisés » par les parties appelantes pour en faire leur lieu de résidence, la modification des appartements numéros 7 et 8 situés au 3<sup>ème</sup> et au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble formant un lot unique.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ajoute qu'un cahier des charges, signé *ne varietur* en date du 26 octobre 2018, annexé au contrat de vente pour en faire partie intégrante renseignerait « *les caractéristiques techniques de l'immeuble ainsi que les matériaux à employer, les travaux à effectuer et les éléments d'équipement à installer* ».

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent qu'à la signature du contrat de vente en état futur d'achèvement, les travaux de construction auraient été en cours au niveau de la dalle de toiture (cf. page 8 du contrat de vente en état futur d'achèvement). L'achèvement de l'immeuble des parties appelantes n'aurait pu avoir lieu que le 4 novembre 2022 comme le démontrerait le constat d'achèvement signé par les parties appelantes à cette date. Le même jour, soit le 4 novembre 2022, un procès-verbal de réception aurait été dressé contradictoirement entre les parties.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) indiquent qu'ils auraient, dans le procès-verbal de réception, fait état des réserves constatées contradictoirement. Conformément à l'acte de vente et état futur d'achèvement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient encore informé la société anonyme SOCIETE1.) S.A. des vices qui leur seraient apparus dans le délai d'un mois après la prise de possession de l'ouvrage.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) déclarent qu'une expertise serait actuellement en cours concernant ces vices et malfaçons.

Ils ajoutent que le litige aurait, en première partie, également porté sur les malfaçons mais ne concernerait plus ce volet en instance d'appel.

Le litige porterait actuellement uniquement sur l'interprétation des articles 2 et 3 du contrat de vente en état futur d'achèvement.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) citent les articles visés de l'acte notarié :

*« 1. Conditions d'abonnement.*

*Les contrats d'abonnement, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz et à l'électricité qui auront été souscrits par le vendeur des constructions seront continués par l'acquéreur et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété ou des propriétaires individuels.*

*2. Frais de chauffage :*

*Il est convenu entre les parties qu'à partir du jour de la vente, tous frais de chauffage, d'eau et d'électricité et d'installation de tous compteurs pendant la période de construction et de parachèvement de l'immeuble sont à charge de l'acquéreur. Un relevé des compteurs devra être fait par les parties préalablement à la signature du présent acte, avec photo à l'appui ».*

Selon PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il ressortirait clairement du contrat de vente état futur d'achèvement que seuls les contrats d'abonnement relatifs à l'eau, au gaz et à l'électricité ont été envisagés par les parties. Contrairement à l'analyse du premier juge, cette liste serait exhaustive et serait strictement cantonnée à la fourniture d'eau, de gaz et d'électricité. L'utilisation de « *tel que* » le démontre aisément puisque seuls l'eau, le gaz et l'électricité sont cités.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) précisent que s'ils avaient souhaité rajouter des opérateurs, ils en auraient fait mention. L'absence de l'abréviation « *etc* » ou des points de suspension démontrerait encore l'exhaustivité de la liste des opérateurs.

La taxe de scellement de sols ainsi que les frais de la poste ne pourraient donc pas être refacturés. Les dispositions en question devraient être interprétées restrictivement étant donné que les appelants sont des consommateurs et non des professionnels. Il y aurait donc lieu de réduire le montant réclamé de la somme de 441.- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent ensuite qu'aucun relevé des compteurs n'aurait été fait en l'espèce.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que la société anonyme SOCIETE1.) S.A. n'apporterait pas la preuve de la corrélation entre les montants demandés et les diverses consommations. En effet, il ne ressortirait pas des éléments versés que la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aurait procédé à un relevé de compteur permettant de vérifier l'exactitude des données et *in fine* des frais facturés.

La constatation du premier juge qu'il aurait également appartenu aux parties appelantes de relever les compteurs ne saurait emporter conviction alors que ces dernières ne pouvaient accéder au chantier sans l'autorisation des parties intimées. Au vu des relations particulièrement difficiles entre les parties, il serait incontestable que les parties appelantes étaient dans l'incapacité de pouvoir procéder à des relevés de compteur. La société anonyme SOCIETE1.) S.A. ne rapporterait pas la preuve de l'exactitude des consommations et donc des sommes redues.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) indiquent en outre avoir demandé, en première instance, que la société anonyme SOCIETE1.) S.A. verse la preuve de paiement des factures dont elle demande le remboursement. Ils déclarent maintenir cette demande en appel.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. se contenterait de verser en la cause les factures avec la simple mention « *payée* ». Une telle mention ne saurait faire foi. Elle aurait dû verser des preuves concrètes de paiement tels que des virements bancaires.

Il en est de même pour « *l'encodage multiline* » qui « *sert en principe au paiement* ».

L'utilisation du terme « *en principe* » démontre à suffisance qu'un doute subsiste, d'autant plus que l'utilisation d'un logiciel *multiline* n'est pas de nature à prouver l'exactitude d'une comptabilité.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent également l'argument selon lequel les fournisseurs d'énergie n'auraient formulé aucune revendication.

Ils ajoutent qu'en tout état de cause, le juge de paix se serait fondé sur des présomptions voire un faisceau d'indices particulièrement mince pour rendre sa décision. Il aurait lui-même admis l'absence de preuve et *in fine* le renversement de la charge de la preuve lorsqu'il aurait mentionné qu'aucune preuve effective n'était versée.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) donnent finalement à considérer qu'ils auraient, au début, payé des avances extrêmement importantes pour le gaz. Ils auraient réclamé auprès de leur fournisseur qui leur aurait fait parvenir un décompte. Ce décompte afficherait un solde de plus de 9.000.- euros en leur faveur.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent de leur donner acte qu'ils souhaitent encore entreprendre des démarches auprès du fournisseur pour obtenir le remboursement des avances payées en trop pour la période antérieure à la vente.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) déclarent finalement renoncer à leur demande reconventionnelle concernant la moins-value formulée en première instance ainsi qu'à leur demande en consignation.

#### Position de la société anonyme SOCIETE1.) S.A.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. renvoie à la page 18 du contrat de vente en état futur d'achèvement. Concernant les frais de poste refacturés, il s'agirait des frais relatifs au contrat d'abonnement de la ligne téléphonique de l'ascenseur. Elle précise que les lignes téléphoniques devraient être opérationnelles, au cours du chantier, dès l'installation de l'ascenseur.

Concernant la preuve de paiement des factures dont le remboursement est réclamé, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. précise que les factures mentionneraient « *reçu le ...* » ce qui démontrerait que la facture aurait été comptabilisée.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. ajoute que les factures lui seraient adressées et elle devrait donc les payer pour éviter des procédures de recouvrement.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. conteste finalement l'indemnité de procédure réclamée.

#### **Appréciation du tribunal**

L'appel interjeté dans les délais et forme de la loi, est recevable.

Il est constant en cause que les parties ont signé en date du 9 novembre 2018 un acte notarié portant sur la vente en état futur d'achèvement d'un immeuble résidentiel à basse consommation d'énergie à usage d'habitation en cours de construction sur le terrain, alors propriété du vendeur, sis à L-ADRESSE3.).

Sous le titre « E.- CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE » de l'acte notarié précité du 9 novembre 2018, les parties ont convenu que

#### « 2. Conditions d'abonnements.

*Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz et à l'électricité qui auront été souscrits par le vendeur des constructions seront continués par l'acquéreur et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété ou des propriétaires individuels.*

#### 3. Frais de chauffage :

*Il est convenu entre les parties qu'à partir du jour de la vente, tous frais de chauffage, d'eau et d'électricité et d'installation de tous compteurs pendant la période de*

*construction et de parachèvement de l'immeuble sont à charge de l'acquéreur. Un relevé des compteurs devra être fait par les parties préalablement à la signature du présent acte, avec photo à l'appui ».*

Suivant facture du 31 janvier 2023 portant le numéro NUMERO2.), la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a refacturé les frais de POST, d'eau, d'électricité et de gaz ainsi que la taxe de scellement de sols à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour un montant total de 16.445,19 euros.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. a ensuite émis une note de crédit en date du 22 février 2023 avec la mention « *annulation refacturation des frais VDL (eau)* » et « *annulation refacturation des frais VDL (eau usée)* » pour un montant de 1.601,48 euros.

Lors des plaidoiries en instance d'appel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont déclaré ne pas contester le principe de la refacturation des frais d'électricité et de gaz. Leur contestation sur le principe de la refacturation des frais a donc uniquement porté sur les frais de POST et la taxe de scellement de sols.

Concernant les frais de POST, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a précisé qu'il s'agissait de frais liés à la ligne téléphonique de l'ascenseur qui venait devant être opérationnel dès l'installation de l'ascenseur.

Elle se base sur les articles 2 et 3 précités pour justifier la refacturation des frais de POST.

L'article 2 précité prévoit, intitulé « *conditions d'abonnements* » que les contrats d'abonnements, souscrits par le vendeur des constructions, seront continués par l'acquéreur.

C'est à juste titre que le premier juge a retenu que la mention « *tels que* » impliquait que la liste des frais énumérés, à savoir eau, gaz et électricité, n'était pas limitative.

Le contrat lié à la ligne téléphonique de l'ascenseur est un contrat d'abonnement souscrit par le vendeur des constructions et tombe donc dans le champ d'application de l'article 2. Ainsi, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devait reprendre le contrat d'abonnement de la ligne téléphonique souscrit par le vendeur. Ce point ne semble d'ailleurs pas contesté par les appelants.

La précision que « *les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété ou des propriétaires individuels* » n'implique cependant pas que le constructeur peut refacturer des frais qu'il a payés aux acquéreurs.

L'article 3 prévoit quant à lui qu'à partir du jour de la vente, les frais de chauffage, d'eau et d'électricité et d'installation de tous compteurs sont à charge de l'acquéreur pendant la période de construction et de parachèvement de l'immeuble. Cet article prévoit donc

expressément que certains frais peuvent être refacturés à l'acquéreur. Contrairement à l'article 2, la liste des frais qui peuvent être refacturés est cependant limitative. En effet, cette disposition ne prévoit pas la mention « *tels que* » mais précise expressément que « les frais de chauffage, d'eau et d'électricité et d'installation de tous compteurs » sont à charge de l'acquéreur.

Il s'ensuit que ni l'article 2, ni l'article 3, ne permettent de refacturer les frais de POST aux acquéreurs. A défaut d'autre disposition permettant une telle refacturation, ces frais restent à charge du constructeur. Il y a donc lieu de réformer le jugement entrepris sur ce point.

Concernant la redevance de scellement de sols, le règlement taxe de la Ville de Luxembourg prévoit ce qui suit :

**« B. Canalisation : utilisation et épuration**

I. Redevances de scellement des sols

*Article 1. Les propriétaires évacuant les eaux pluviales et des eaux assimilées de leur propriété directement ou indirectement dans les canalisations publiques ou dans les cours d'eau sont tenus au paiement d'un tarif annuel calculé sur la base de la surface scellée, c'est-à-dire de la surface bâtie ou imperméabilisée du terrain.*

(...)

*Article 4. La personne qui est propriétaire de l'immeuble au 1er janvier est redevable du tarif.*

*Au cas où un immeuble appartient par indivis à plusieurs propriétaires, ceux-ci sont tenus ensemble au paiement du tarif.*

*Si l'immeuble appartient en copropriété à plusieurs personnes, celles-ci sont tenues au paiement du tarif au prorata des millièmes qu'elles possèdent.*

(...).».

En vertu de cette disposition, les propriétaires de l'immeuble au 1<sup>er</sup> janvier de l'année concernée sont tenus au paiement de la taxe de scellement des sols.

En l'espèce, la taxe de scellement de sols concerne l'exercice 2022.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acquis l'immeuble suivant acte notarié précité du 9 novembre 2018. Ils étaient donc propriétaire au 1<sup>er</sup> janvier 2022 de sorte qu'ils sont tenus au paiement de la taxe de scellement des sols. Sur ce point, le premier jugement est donc à confirmer.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'opposent encore au paiement de la facture litigieuse au motif que la société anonyme SOCIETE1.) S.A. ne justifierait pas avoir payé les factures dont elle réclame le remboursement.

Or, il s'agit de frais résultant de contrats d'abonnements souscrits par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. Ainsi, si cette dernière ne paie pas les frais résultants de ces contrats, elle risque des poursuites judiciaires. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'encourent aucun risque en raison du non-paiement des factures.

L'article 3 précité de l'acte notarié ne prévoit d'ailleurs pas que les frais de chauffage, d'eau et d'électricité doivent être avancés par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. Il prévoit simplement que ces frais sont à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.). En théorie, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pourrait donc réclamer le paiement des frais à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) afin de payer les factures qui lui sont adressées.

Ce moyen de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est donc à écarter.

En troisième lieu, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font plaider qu'aucun relevé des compteurs n'aurait été fait contrairement à ce que prévoit l'article 3 précité de l'acte notarié du 9 novembre 2018.

Le tribunal note en premier lieu que les frais d'électricité et de gaz, dont le remboursement est demandé, concernent la période d'octobre 2022, de novembre 2022 et de décembre 2022. La société anonyme SOCIETE1.) S.A. réclame par ailleurs le remboursement d'un montant de 9.969,05 euros à titre de décompte annuel pour le gaz pour la période du 7 décembre 2021 au 31 août 2022.

L'article 3 sous le titre « E.- CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE » de l'acte notarié précité du 9 novembre 2018 prévoit que « *Un relevé des compteurs devra être fait par les parties préalablement à la signature du présent acte, avec photo à l'appui* ».

Le relevé des compteurs aurait donc dû être fait avant le 9 novembre 2018. Le tribunal partage l'avis du premier juge que l'absence de ce relevé de compteurs n'a pas d'incidence sur les factures dont le remboursement est actuellement réclamé et qui concernent la période d'octobre à décembre 2022, respectivement la période du 7 décembre 2021 au 31 août 2022. Le relevé des compteurs aurait été pertinent pour la période se situant après la signature de l'acte de vente notarié mais le remboursement des frais concernant cette période n'est pas en cause en l'espèce.

Ce moyen est donc à rejeter.

Au vu de l'ensemble de ces considérations, la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. est partant fondée pour le montant de (14.843,71 -25,14 – 23,60 – 23,69=) 14.771,28 euros. Il y a donc lieu de réduire le montant de la condamnation prononcé par le premier juge à ce montant et décharger les appelants pour le surplus.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent finalement de leur donner acte qu'ils souhaitent encore entreprendre des démarches auprès du fournisseur pour obtenir le remboursement des avances payés en trop.

Il y a lieu de leur en donner acte.

Le tribunal donne encore acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils renoncent tant à leur demande de procéder par voie de consignation auprès de la Caisse de Consignation en ce qui concerne les demandes en condamnation formulées par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à leur encontre, ainsi qu'à leur demande reconventionnelle visant à voir condamner la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à leur payer la somme de 28.900.- euros au titre d'une moins-value résultant du remplacement du parquet initialement prévu au cahier des charges suivant facture séparée.

#### Demandes accessoires

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament la condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel et de 1.000 euros pour la première instance.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. sollicite, pour sa part, une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

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).

Eu égard à l'issue du litige, la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer non fondée tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

Il serait, cependant, injuste de laisser à la charge de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la partie des frais par lui exposés et non compris dans les dépens, étant donné qu'elle a été contrainte de se défendre en instance d'appel.

Au vu de l'envergure de l'affaire, de son degré de difficulté et des soins requis, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de laisser les frais et dépens de l'instance d'appel à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

**PAR CES MOTIFS :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière civile et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

partant,

par réformation du jugement entrepris,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. fondée pour le montant TTC de 14.771,28 euros,

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de 14.771,28 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure le 22 février 2023, jusqu'à solde,

décharge PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la condamnation au surplus,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit recevable mais non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure tant pour la première instance que pour l'instance d'appel,

dit recevable et fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à concurrence de 1.000.- euros pour l'instance d'appel,

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance d'appel.