

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2023TALCH11/00154 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, dix novembre deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2021-05250 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, premier juge,
Claudia HOFFMANN, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

ENTRE :

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Nadine TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 2 juin 2021,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Georges HELLENBRAND, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

La société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois SOCIETE1.) S.à r.l., 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.),

partie défenderesse aux fins du crédit exploit TAPELLA,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 21 avril 2023.

Vu les conclusions de Maître Georges HELLENBRAND, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 13 octobre 2023 par Madame le juge Claudia HOFFMANN, déléguée à ces fins, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 2 juin 2021, PERSONNE1.) a régulièrement fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (désignée ci-après « la société SOCIETE1.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir :

principalement,

- condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 71.397,396 euros au titre de dommages et intérêts pour faute contractuelle, sous réserve de tout autre montant même supérieur à déterminer en cours

d'instance par voie d'expertise ou de consultation, avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} septembre 2020, sinon du 21 janvier 2021, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde, sinon à partir du jugement à intervenir, sinon encore de sa signification,

subsidiairement,

- dire que la partie assignée a fautivement résilié le contrat de réservation signé en date du 28 avril 2020,
- partant dire que la société SOCIETE1.) devra verser à la partie requérante une indemnité de 10% du prix de vente « correspondant à un montant de 66.108,70 euros telle qu'indiquée dans le contrat de réservation, sous réserve de tout autre montant même supérieur à déterminer en cours d'instance par voie d'expertise ou de consultation, avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} septembre 2020, sinon du 21 janvier 2021, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde, sinon à partir du jugement à intervenir, sinon encore de sa signification,

plus subsidiairement,

- condamner la société SOCIETE1.) à payer à la requérante la somme de 71.397,396 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, sinon sur base des articles 1370 et suivants du même code, sous réserve de tout autre montant même supérieur à déterminer en cours d'instance par voie d'expertise ou de consultation, avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} septembre 2020, sinon du 21 janvier 2021, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde, sinon à partir du jugement à intervenir, sinon encore de sa signification,

PERSONNE1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 3.500 euros et la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, sinon instituer un partage largement favorable à la partie de Maître Georges HELLENBRAND.

SOCIETE2.)

À l'appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait exposer qu'elle a signé en date du 28 avril 2020 avec la société SOCIETE1.) un contrat de réservation en vue de la vente en état futur d'achèvement d'un appartement en copropriété avec jardin et une cave ainsi qu'un emplacement à l'intérieur dans l'immeuble à ériger de la résidence « ALIAS1.) » à L-ADRESSE3.), numéro cadastral NUMERO2.), pour un montant forfaitaire convenu de 661.087 euros.

Selon ce contrat, une autorisation de construire du 7 juin 2019, numéroNUMERO3.) aurait déjà été accordée.

Ledit contrat de réservation aurait contenu une condition suspensive selon laquelle *« il ne deviendra définitif qu'à partir du moment où le réservant aura réussi à vendre dans un délai de 6 mois à partir de la présente, des lots de copropriété correspondant à 75% des millièmes de copropriété »*.

PERSONNE1.) indique encore que la société SOCIETE1.) se serait engagée à garantir la validité de l'autorisation de bâtir du 7 juin 2019, numéroNUMERO3.), pendant 6 mois, soit jusqu'au 28 octobre 2020 inclus. Sans cette autorisation, la vente des autres lots de copropriété et la construction de la résidence « ALIAS1.) » deviendraient matériellement impossible à exécuter.

Or, il ressortirait d'un courrier du bourgmestre de la Commune de Mondercange du 2 avril 2021 que la société SOCIETE1.) aurait omis de saisir la Commune d'une demande de prolongation de ladite autorisation en temps utile, de sorte que celle-ci serait venue à expiration au mois de septembre 2020.

Ce n'aurait été qu'en date du 21 janvier 2021 que la société SOCIETE1.) l'aurait informé de la non-réalisation du projet au motif inopérant qu'elle n'aurait pas réussi à vendre 75% des millièmes de copropriété et sans fournir la moindre preuve.

En droit, PERSONNE1.) fait valoir que la société SOCIETE1.) aurait engagé sa responsabilité contractuelle sur base des articles 1601-13, 1146 et suivants du Code civil.

En effet, la société SOCIETE1.) aurait manqué à ses obligations contractuelles en rendant l'exécution de l'objet du contrat, notamment la réservation et la construction de l'appartement et de l'emplacement intérieur ainsi que la vente de

75% des millièmes de copropriété endéans un délai de 6 mois, matériellement impossible.

Or, les cocontractants seraient tenus d'exécuter leurs obligations contractuelles de bonne foi et devraient respecter un devoir de loyauté.

La société SOCIETE1.) aurait toutefois sciemment gardé sous silence l'absence de validité de l'autorisation et la non-réalisation de l'immeuble en résultant. Aucune information n'aurait été communiquée jusqu'au 21 janvier 2021, date à laquelle la société SOCIETE1.) prétendrait ne pas avoir réussi à atteindre le seuil de vente de 75% des millièmes de la copropriété, sans toutefois en fournir la moindre preuve.

L'ensemble de ces agissements seraient contraires au devoir de bonne foi, de loyauté et de transparence attendu d'un réservant professionnel.

Quant à son dommage matériel, PERSONNE1.) indique qu'elle aurait subi un préjudice du fait de l'impossibilité d'acquérir l'appartement en cause. Ainsi, compte tenu de l'évolution des prix du marché, elle aurait subi un préjudice correspondant à la différence entre le prix du bien litigieux sur le marché immobilier à la date de conclusion du contrat de réservation et le prix dudit bien à la date de résiliation fautive du contrat. Elle aurait ainsi droit au montant de 71.397,396 euros correspondant à une augmentation de prix de 10,8% sur 8 mois.

Subsidiairement, il y aurait lieu de faire application de la clause pénale prévue au contrat de réservation. Dans la mesure où la société SOCIETE1.) a, par ses agissements, résilié à tort le contrat litigieux, il y aurait lieu de la condamner au montant de 66.108,70 euros, correspondant à 10% du prix de vente.

PERSONNE1.) indique encore avoir subi un préjudice moral, qu'elle évalue au montant de 5.000 euros.

Subsidiairement, au cas où l'absence de lien contractuel serait retenue, PERSONNE1.) fonde sa demande sur la responsabilité délictuelle, sinon quasi-délictuelle de la société SOCIETE1.).

La **société SOCIETE1.)** confirme la signature du contrat de réservation litigieux et avoir informé PERSONNE1.) par courrier du 21 janvier 2021 que la condition suspensive y prévue, à savoir la vente de 75% des lots endéans le délai de 6 mois à partir de la signature du contrat, ne se serait pas réalisée.

En réponse à une mise en demeure lui adressée par le mandataire de PERSONNE1.) le 12 avril 2021, elle aurait pris position par rapport aux prétentions adverses en informant cette dernière que le projet aurait été abandonné du fait que :

- la clause suspensive liée à la vente de 75% des millièmes ne se serait pas réalisée endéans le délai et que ceci serait un fait indépendant d'une péremption du permis de construire, et que
- l'accord bancaire présenté par PERSONNE1.) ne contiendrait pas l'indication du montant du prêt sollicité pour l'acquisition de l'immeuble, ce qui aurait été la deuxième condition suspensive prévue au contrat.

En droit, la société SOCIETE1.) fait valoir que le contrat de réservation prévu à l'article 1601-13 du Code civil serait un contrat préliminaire et qu'il aurait une fonction de simple « test commercial ». Tant que la construction ne serait pas engagée, le terme « réserver » aurait un sens purement négatif, à savoir celui de « ne pas vendre à autrui ».

Le promoteur conserverait la possibilité de ne pas conclure la vente.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle n'aurait pas vendu l'appartement à autrui, mais qu'elle n'aurait pas commencé la construction du projet, à défaut d'avoir réussi à vendre 75% des millièmes de la copropriété. Le projet aurait ainsi été abandonné suite à la non-réalisation de la condition suspensive dans le délai contractuellement fixé.

Étant donné que cette condition suspensive ne se serait jamais réalisée, la question de l'existence ou non, respectivement d'une éventuelle prorogation de l'autorisation de construire serait devenue obsolète. Elle n'aurait commis aucune faute en ne demandant pas la prorogation de l'autorisation de bâtir. L'existence de l'autorisation de bâtir ne serait entrée en jeu qu'en cas de réalisation du projet au

cas où la condition suspensive se serait réalisée. Or, tel n'aurait pas été le cas en l'espèce.

Il y aurait lieu de faire la différence entre la réalisation de la condition suspensive et la réalisation de la prestation, objet du contrat, à savoir la réservation, impliquant la réalisation d'un lot dans un immeuble à construire.

Or, le contrat litigieux aurait été conclu sous la condition suspensive de réservation de 75% des lots et non pas sous la condition suspensive des autorisations de bâtir, qui auraient déjà été accordées par la Commune au moment de la signature du contrat.

L'existence d'une autorisation de bâtir valable n'aurait eu d'importance qu'à partir du moment où la condition suspensive se serait réalisée et que le constructeur aurait effectivement été tenu d'une obligation de construire.

Renvoyant aux articles 1181, 1176 et 1182 du Code civil, la société SOCIETE1.) fait valoir que faute d'avoir réussi à obtenir des réservations à hauteur de 75% des lots avant la date-butoir, le contrat serait devenu caduc, indépendamment de la péremption de l'autorisation de bâtir. La question de l'existence ou non d'une autorisation de bâtir aurait été au seul risque de la société SOCIETE1.).

Renvoyant à l'article 1178 du Code civil, la société SOCIETE1.) qu'il résulterait du courriel de la Commune de Mondercange du 3 novembre 2020 qu'elle aurait recherché activement des acquéreurs dans le but d'atteindre le seuil de réservation de 75%. Or, il n'y aurait eu que deux réservations, de sorte que le seuil de 75% n'aurait pas été atteint.

La condition suspensive serait ainsi défaillie et le contrat de réservation, y compris la clause pénale, serait devenu caduc.

Le reproche qu'elle aurait manqué au devoir de bonne foi, de loyauté et de transparence serait à rejeter en bloc. Elle indique dans ce cadre que suite à l'engagement le 14 octobre 2019 d'une procédure d'adoption d'un nouveau plan d'aménagement par la Commune de Mondercange, le projet n'aurait plus été réalisable tel quel. Or, elle n'aurait eu aucune influence sur le vote du conseil communal, ni sur le contenu du projet d'aménagement général.

En outre, le contrat litigieux ne l'aurait pas obligée d'informer le réservataire de la non-réalisation du projet, stipulant uniquement que le réservant devrait notifier au réservataire sa décision de réaliser le projet avant l'écoulement du délai de 6 mois.

Elle fait encore valoir que PERSONNE1.) aurait eu parfaitement connaissance de la durée de validité de l'autorisation de bâtiment au moment de la signature du contrat.

La société SOCIETE1.) estime qu'elle aurait été de bonne foi, alors qu'elle n'aurait pas tenté de raccourcir la durée de validité de la condition suspensive afin de l'aligner sur la durée de validité de l'autorisation de bâtir.

Elle n'aurait d'ailleurs pas été obligée de solliciter une prorogation, alors que les parties auraient signé le contrat litigieux en parfaite connaissance de la durée de l'autorisation de bâtir.

Désormais, eu égard aux changements du PAG du Mondercange, le projet ne serait plus autorisable tel quel.

Au cas où il serait retenu qu'elle aurait été tenue de solliciter une prorogation de l'autorisation existante, la société SOCIETE1.) fait plaider qu'une telle prorogation ne serait pas de droit, le bourgmestre n'étant pas obligé de l'accorder. Le fait qu'une demande de prorogation de l'autorisation aurait été accueillie favorablement, en tenant compte du fait que la procédure du projet du nouveau plan d'aménagement général aurait été lancée le 14 octobre 2019 et que la demande en prorogation aurait dû être présentée jusqu'au 13 septembre 2020 au plus tard, relèverait du domaine de la spéculation.

Tout dommage allégué par PERSONNE1.) ne serait en outre qu'hypothétique.

La société SOCIETE1.) conclut qu'elle n'aurait nullement empêché l'accomplissement de la condition suspensive tenant à un taux de réservation de 75%. La condition ne serait ainsi pas réputée accomplie et PERSONNE1.) ne pourrait partant réclamer le montant prévu par la clause pénale.

Renvoyant à un arrêt de la Cour d'appel du 22 octobre 2008, rôle n° 335353, la société SOCIETE1.) indique que le contrat aurait également été soumis à une autre condition suspensive tenant à l'obtention par PERSONNE1.) d'un prêt à hauteur du prix d'acquisition de l'immeuble. Or, le certificat bancaire du 8 mai 2020 versé par PERSONNE1.) ne contiendrait aucune indication quant au montant du prêt. Elle fait plaider que le prêt accordé à PERSONNE1.) n'aurait pas suffi pour l'acquisition de l'appartement en cause et que cette condition suspensive serait ainsi défaillie.

Quant aux dommages et intérêts réclamés par PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) fait principalement valoir que ses demandes indemnitaires devraient être rejetées pour être non fondées.

Subsidiairement, au cas où une faute serait retenue dans son chef, la société SOCIETE1.) estime que le montant maximal auquel pourrait prétendre PERSONNE1.) serait défini par la clause pénale, à savoir un montant correspondant à 10% du prix de vente.

Renvoyant à l'article 1152 du Code civil, elle demande à voir modérer le montant de la clause pénale pour être excessif.

Quant au dommage moral réclamé, celui-ci serait à rejeter alors qu'il ne figurerait pas au dispositif de l'assignation. Subsidiairement, il ne serait aucunement justifié et partant contesté tant en son principe qu'en son *quantum*.

À titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) sollicite la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 5.000 euros à titre de frais et honoraires d'avocat engagés ainsi que le montant de 5.000 à titre de réparation de son dommage moral sur base des articles 1183 et suivants du Code civil, sinon sur base de l'article 1382 du même code.

PERSONNE1.) y réplique que le contrat litigieux n'aurait que mentionné l'existence d'une autorisation de construire n° NUMERO4.), sans autre précision. Elle n'aurait ainsi pas eu connaissance de la date d'émission, ni de la durée de validité de cette autorisation. Toutefois, le fait que le projet ait déjà été autorisé aurait constitué pour elle un élément déterminant pour accepter les termes du

contrat et notamment la condition suspensive relative à la vente de 75% des millièmes de copropriété.

Ce n'aurait été que par courrier du 2 avril 2021 de la Commune de Mondercange qu'elle aurait été pour la première fois informée :

- que l'autorisation de bâtir aurait été échue le 13 septembre 2020,
- qu'aucune demande de prolongation de l'autorisation n'aurait été introduite par la société SOCIETE1.),
- que le projet n'aurait plus été autorisable suite aux modifications du plan d'aménagement général.

Aucune de ces informations ne lui auraient été transmises par le promoteur.

Concernant la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt, PERSONNE1.) indique que le contrat n'exigerait nulle part que l'indication du montant du prêt devrait figurer dans l'accord bancaire. Le prêt aurait bien été accordé pour le montant du prix de vente.

En droit, PERSONNE1.) conteste avoir eu la moindre connaissance de la validité de l'autorisation de bâtir. L'autorisation en question n'aurait en outre pas été annexée au contrat.

Renvoyant aux articles 1156 et 1162 du Code civil, elle fait valoir que par le biais de la condition suspensive, la société SOCIETE1.) lui aurait donné la légitime croyance que l'autorisation de bâtir existerait et qu'elle serait encore valable pendant 6 mois.

Elle estime que la société SOCIETE1.) se serait contractuellement engagée à garantir l'existence de l'autorisation de bâtir au moment de la signature du contrat de réservation litigieux et ce pour l'entièreté de la période de 6 mois à compter du 28 avril 2020, afin de pouvoir réellement réserver l'appartement à PERSONNE1.).

En ne disposant pas ou plus d'une autorisation de construire valable durant la période de 6 mois permettant la réalisation du projet une fois le seuil de 75% des millièmes de copropriété atteint, la société SOCIETE1.) aurait manqué à ses

obligations contractuelles en rendant l'exécution de l'objet du contrat matériellement impossible.

En séparant, comme le ferait la société SOCIETE1.), l'existence de l'autorisation de construire de la condition suspensive, cette dernière serait dénuée de tout sens.

La réservation et *a fortiori* la réalisation de l'appartement serait impossible sans autorisation de construire valable.

La société SOCIETE1.) aurait ainsi eu l'obligation contractuelle de garantir l'existence de l'autorisation et de garantir sa validité pendant toute la durée du contrat.

Renvoyant à l'article 1178 du Code civil, PERSONNE1.) fait valoir qu'en ne disposant pas d'une autorisation valable au moment de la signature du contrat ou en date du 13 septembre 2020, date d'échéance de l'autorisation, la société SOCIETE1.) aurait empêché l'accomplissement de la condition suspensive. La condition devrait partant être réputée accomplie et la société SOCIETE1.) aurait été obligée de réaliser le projet, ce qu'elle n'aurait pas fait.

En outre, dans la mesure où le projet n'aurait plus été réalisable à défaut d'autorisation valable, la société SOCIETE1.) n'aurait eu aucun intérêt à promouvoir la vente de millièmes de la copropriété pour parvenir au seuil de 75%. Au contraire, elle aurait par tous moyens dû éviter que la condition suspensive se réalise, sous peine de se voir condamner au montant indiqué dans la clause pénale.

Ainsi, soit la société SOCIETE1.) aurait conclu un contrat préliminaire avec des conditions suspensives qui, une fois réalisées, auraient révélé que le projet n'aurait plus été réalisable suite à l'échéance de l'autorisation de bâtir avant le 28 octobre 2020, soit elle aurait, malgré l'engagement de la procédure d'adoption d'un nouveau plan par la Ville de Mondercange en octobre 2019, conclu un contrat en avril 2020, qui n'aurait déjà plus été réalisable au moment de la signature du contrat et dont il aurait fallu par tous les moyens éviter que les conditions suspensives se réalisent.

La société SOCIETE1.) n'aurait ainsi pas eu d'autre choix que d'empêcher l'accomplissement de la condition suspensive, en mettant un terme aux efforts pour atteindre le seuil de 75% des millièmes de copropriété.

PERSONNE1.) estime que la société SOCIETE1.) aurait ainsi violé son obligation de loyauté prévue à l'article 1134, alinéa 3 du Code civil, alors qu'elle n'apporterait aucune preuve d'avoir activement été à la recherche d'acheteurs pour les appartements. En l'absence de toute pièce probante, il serait établi que la société SOCIETE1.) n'aurait pas mis en œuvre les diligences nécessaires pour trouver des réservataires. Aucune information quant à d'éventuelles démarches par la société SOCIETE1.) n'aurait été fournie.

PERSONNE1.) indique qu'elle aurait l'impression que la société SOCIETE1.) utiliserait le prétexte de la non-réalisation du seuil de vente pour cacher le fait qu'elle n'aurait plus eu d'autorisation de bâtir pour le projet, sachant qu'à défaut d'autorisation, le projet n'aurait plus été réalisable.

Elle maintient son reproche à l'égard de la société SOCIETE1.) tenant à une information tardive envers elle, ce qui attesterait l'absence de bonne foi du réservant dans l'exécution du contrat.

La société SOCIETE1.) aurait consciemment omis de transmettre des informations à la fois essentielles à l'exécution du contrat et ayant une influence sur la décision de PERSONNE1.) à se mettre activement à la recherche d'un autre immeuble.

Ni durant le délai de 6 mois, ni après la société SOCIETE1.) n'aurait-elle jugé utile d'informer PERSONNE1.) de l'avancement des démarches pour trouver des réservataires, ni de l'absence d'autorisation de bâtir, ni de la non-réalisation du projet.

PERSONNE1.) indique que jusqu'au courrier de janvier 2021 de la société SOCIETE1.), elle aurait été dans l'incertitude quant à la réalisation du projet.

La société SOCIETE1.) engagerait ainsi sa responsabilité pour manquement à son devoir de loyauté, d'information et de conseil.

Quant au financement de l'appartement, PERSONNE1.) indique que l'accord bancaire aurait été sollicité et transmis au réservant dans le délai imparti. Le certificat bancaire répondrait parfaitement aux exigences formulées dans la condition suspensive prévue au contrat et qui n'exigerait pas l'indication du montant du prêt dans l'accord bancaire. En outre, jusqu'au courrier du 21 janvier 2021, cette prétendue irrégularité n'aurait jamais fait l'objet d'une contestation de la part de la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.) conteste, à défaut de pièces versées, tant le principe que le *quantum* des demandes reconventionnelles de la société SOCIETE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat et en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral.

La **société SOCIETE1.)** maintient que faute d'avoir réussi à obtenir des réservations à hauteur de 75% des lots avant la date-butoir, le projet n'aurait plus été poursuivi et le contrat serait devenu caduc, indépendamment de la péremption de l'autorisation de bâtir.

Le contrat de réservation serait un contrat aléatoire pour les deux parties et les aléas et risques liés au projet immobilier auraient été acceptés par PERSONNE1.).

Ce serait à tort que cette dernière ferait valoir qu'au moment de la signature du contrat, la réalisation du projet n'aurait pas été possible. Si la procédure d'adoption du nouveau plan d'aménagement général avait certes déjà été engagée, ceci n'aurait pas pour conséquence automatique que le projet de plan d'aménagement général serait adopté. Les deux parties auraient accepté les aléas de cette procédure en signant le contrat.

Il n'aurait en outre pas été certain qu'une prorogation de l'autorisation de bâtir soit accordée. À l'heure actuelle, eu égard au courrier de la Commune de Mondercange du 2 avril 2021, il serait devenu certain que l'autorisation de bâtir n° NUMERO4.) ne serait plus accordée en raison des changements du PAG. Or, il serait plus que probable que même si une demande de prorogation avait été faite avant l'échéance, celle-ci aurait vraisemblablement été refusée. Cet aléa de ne pas obtenir une autorisation aurait été accepté par les parties au moment de la signature du contrat.

La société SOCIETE1.) conteste ainsi avoir manqué à ses obligations contractuelles en rendant l'exécution du contrat matériellement impossible.

Elle maintient que la question de l'obtention de l'autorisation de bâtir aurait été indépendante de la question de la réalisation des conditions suspensives. Celles-ci ne s'étant pas réalisées, le contrat serait devenu caduc, y compris la clause pénale.

Renvoyant à un arrêt de la Cour d'appel du 12 janvier 2021, numéros CAL-2019-00115 et CAL-2019-00142 du rôle, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas avoir demandé de prorogation de l'autorisation existante sur base de l'ancien PAG.

Quant à l'action fondée sur la responsabilité délictuelle, sinon quasi-délictuelle, la société SOCIETE1.) maintient que le contrat en cause aurait été un contrat aléatoire, comportant des risques pour les deux parties. Aucune faute ne saurait lui être reprochée et le préjudice allégué par PERSONNE1.) ne serait pas indemnisable, alors qu'il ne serait qu'hypothétique.

Quant au préjudice, la société SOCIETE1.) renvoie encore à un arrêt de la Cour d'appel du 14 mars 2013, numéros 37059 et 37469 du rôle, pour faire valoir que seule la perte d'une chance réelle et sérieuse que l'évènement favorable se réalise serait indemnisable. Or, en l'espèce, la preuve que l'autorisation de bâtir ait été accordée si la demande de prorogation aurait été faite avant l'échéance ne serait pas rapportée. Il y aurait partant lieu de rejeter la demande en réparation.

PERSONNE1.) fait valoir que l'adoption du nouveau plan d'aménagement général n'aurait eu aucun impact sur le projet, alors que celui-ci aurait déjà bénéficié d'une autorisation.

La société SOCIETE1.) aurait dû garantir que le projet dispose d'une autorisation valable pendant l'entière durée du délai de 6 mois prévu au contrat, soit jusqu'au 28 octobre 2020 inclus, afin d'assurer que le projet puisse être effectivement réservé jusqu'à la date indiquée. En outre, le réservant aurait eu une obligation de réellement tester le marché, soit d'exécuter de bonne foi la convention et d'apporter tous les soins afin d'essayer de trouver suffisamment d'acquéreurs.

Or, à partir du 13 septembre 2020, date d'échéance de l'autorisation de construire, la société SOCIETE1.) n'aurait plus été en mesure de remplir ni l'une, ni l'autre obligation fixée contractuellement. Le délai durant lequel le bien aurait dû être réservé et le marché réellement testé n'aurait ainsi pas été respecté par la société SOCIETE1.).

Au vu du fait que la société SOCIETE1.) n'aurait pas indiqué de date limite de la validité de l'autorisation de bâtir, ni énoncé comme condition suspensive qu'une prolongation devrait être demandée et autorisée par la Commune, les obligations contractuelles du promoteur n'auraient pas été aléatoires.

Elle fait valoir que la société SOCIETE1.) ait ou non eu connaissance de la procédure d'adoption du nouveau plan d'aménagement général, en tant que professionnel dans la matière, elle aurait absolument dû le savoir et le mentionner dans le contrat du 28 avril 2020, si elle avait été d'avis que le PAG ou sa procédure d'adoption pourraient avoir une incidence quelconque sur l'exécution du contrat.

PERSONNE1.) soulève qu'au moment de l'échéance de l'autorisation de bâtir, soit le 13 septembre 2020, le Conseil communal de Mondercange n'aurait pas encore approuvé le nouveau PAG. L'affirmation de la société SOCIETE1.), selon laquelle l'autorisation existante ne serait plus prolongée par la Commune de Mondercange, eu égard à la procédure d'adoption du nouveau PAG, ne serait nullement étayée.

PERSONNE1.) maintient que la société SOCIETE1.) aurait manqué à ses obligations contractuelles en rendant l'exécution de l'objet du contrat, à savoir la réservation de l'appartement durant un délai de 6 mois, soit jusqu'au 28 octobre 2020, matériellement impossible.

L'absence d'autorisation de construire à partir du 13 septembre 2020 aurait entraîné dans une deuxième étape que la société SOCIETE1.) aurait empêché l'accomplissement de la condition suspensive, consistant à atteindre un seuil de vente de 75% des millièmes de copropriété endéans le délai de 6 mois, soit jusqu'au 28 octobre 2020.

La société SOCIETE1.) ne donnerait aucune explication compréhensible et détaillée comment elle aurait pu trouver des acquéreurs durant une période où elle se serait contractuellement engagée à faire une recherche active sur le marché,

alors que le projet n'aurait plus été autorisable. L'échéance de l'autorisation serait strictement liée à la non-réalisation du seuil de vente.

La condition suspensive devrait partant être réputée accomplie.

Subsidiairement, citant un arrêt de la Cour d'appel du 3 avril 2019, numéro 45377 du rôle, et sur base de l'article 1178 du Code civil, PERSONNE1.) estime que la société SOCIETE1.) n'aurait ni accompli les diligences normales, ni coopéré loyalement dans l'exécution du contrat et de la condition suspensive.

En effet, la société SOCIETE1.) n'aurait pas sollicité la prorogation de l'autorisation de bâtir existante et n'aurait fourni aucune information quant à une éventuelle incidence du nouveau PAG ou quant à la durée ou la date d'échéance de l'autorisation de bâtir existante.

Elle ne rapporterait en outre toujours pas la preuve d'avoir été activement à la recherche d'acquéreurs potentiels.

Quant à son dommage, PERSONNE1.) fait valoir qu'il serait bien certain et non purement hypothétique comme le prétend la société SOCIETE1.).

Principalement, elle aurait subi un dommage équivalent à la différence de prix du bien litigieux et la valeur du bien à la date de la résiliation fautive du contrat le 21 janvier 2021.

Subsidiairement, le dommage serait celui tel que fixé dans la clause pénale figurant au contrat.

La **société SOCIETE1.)** conteste l'affirmation de PERSONNE1.) selon laquelle le nouveau PAG n'aurait eu aucun impact sur le projet immobilier, alors que celui-ci aurait déjà bénéficié d'une autorisation.

Elle conteste avoir été tenue d'une obligation d'assurer la validité d'une autorisation de bâtir pendant un certain délai.

Quant à l'obligation alléguée de devoir tester le marché, la société SOCIETE1.) estime qu'il ne s'agirait pas non plus d'une obligation dans son chef, alors qu'il serait resté de son initiative de réaliser ou non le projet immobilier.

La seule condition suspensive tenait à la vente de 75% des millièmes de copropriété et celle-ci n'aurait pas été affectée par la péremption de l'autorisation de bâtir. Les ventes auraient parfaitement pu être souscrites même si l'autorisation aurait été périmée. Elle se serait conformée à son obligation de rechercher des acquéreurs potentiels. Ce n'aurait été qu'après la réalisation de la condition suspensive, soit après la vente de 75% des millièmes, que l'obligation de livrer aurait pu naître dans le chef du vendeur.

La société SOCIETE1.) fait valoir que le fait que le projet aurait encore été annoncé après la péremption de l'autorisation de bâtir attesterait du fait qu'elle aurait été activement à la recherche d'acquéreurs nonobstant la péremption. Elle n'aurait pas su à ce moment que le projet n'aurait plus été réalisable comme initialement prévu.

À défaut de vendre 75% des millièmes dans la copropriété, les travaux de construction n'auraient pas débuté et l'autorisation aurait perdu sa validité. Ce n'aurait toutefois été qu'en raison de l'adoption du nouveau PAG que le projet n'aurait par la suite plus été autorisable tel quel. La seule péremption de l'autorisation initiale n'aurait pas en soi empêché la réalisation du projet, dans la mesure où elle aurait pu introduire une demande identique, s'il n'y avait pas eu adoption du nouveau PAG.

Ce serait à tort que PERSONNE1.) estime qu'elle aurait dû s'assurer que le projet dispose d'une autorisation valable jusqu'à une certaine date, alors que la réalisation du projet aurait également été soumise au respect des dispositions du PAG dont la procédure d'adoption avait été entamée le 14 octobre 2019.

Cette procédure d'adoption constituerait un aléa dans le contrat et devrait être considéré comme un fait irrésistible présentant un caractère extérieur et rendant l'exécution du projet et partant du contrat impossible. En effet, le projet n'aurait plus été autorisable tel quel à compter du 14 octobre 2019.

PERSONNE1.) ne rapporterait pas la preuve que l'autorisation de bâtir aurait été prolongée si une demande de prolongation avait été introduite en temps utile.

La société SOCIETE1.) maintient que la durée de validité de l'autorisation initiale aurait été connue par PERSONNE1.).

Elle maintient également que la déchéance de cette autorisation n'aurait eu une répercussion sur le contrat qu'au cas où 75% des ventes avaient été accomplies endéans le délai de 6 mois, ce qui n'aurait pas été le cas.

Elle estime qu'un contrat de réservation pourrait tout à fait être signé en l'absence d'autorisation de bâtir, alors qu'il s'agirait seulement d'un test de marché pour le promoteur.

La société SOCIETE1.) fait valoir que le contrat n'aurait jamais été résilié. Or, la clause pénale ne concernerait que l'hypothèque où le réservant aurait vendu les lots réservés à une autre personne que le réservataire.

Quant au reproche d'avoir manqué au devoir de transparence, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle n'aurait eu aucune obligation d'informer le réservataire de la non-réalisation du projet. Elle aurait informé PERSONNE1.) de la non-réalisation, alors que celle-ci avait demandé un document écrit confirmant la non-réalisation.

La société SOCIETE1.) estime encore qu'un promoteur n'aurait aucune obligation de mentionner dans un contrat qu'une procédure d'adoption d'un nouveau PAG serait en cours.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant aux faits constants

Le litige a trait à un contrat de réservation signé entre parties en date du 28 avril 2020 sous la condition suspensive suivante :

« Le présent contrat préliminaire est fait sous la condition suspensive qu'il deviendra définitif qu'à partir du moment où le réservant aura réussi à vendre dans

un délai de 6 mois à partir de la présente, des lots de copropriété correspondant [à] 75% des millièmes de copropriété, à défaut de quoi les deux parties seront libres de tout engagement. Toutefois, il est loisible au réservant de décider la réalisation du projet avant le délai de 6 mois, même si le taux de la vente est inférieur au pourcentage de 75% prévu ci-dessus.

Cette décision sera notifiée au réservataire par lettre recommandée. » (page 5 du contrat de réservation ; pièce n° 1 de Maître HELLENBRAND).

La condition suspensive devait ainsi se réaliser jusqu'au 28 octobre 2020.

Ce même contrat indique qu'il existe une autorisation de construire n° NUMERO4.) accordée par le Bourgmestre de Differdange, sans indication de date ou de durée de validité.

Il résulte toutefois des pièces versées aux débats et des explications des parties que cette autorisation de construire avait été accordée le 7 juin 2019 et qu'elle a expiré le 13 septembre 2020, après prorogation du délai de péremption en raison de la crise sanitaire. Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) n'a pas adressé de demande de prorogation de cette autorisation à l'Administration communale de Mondercange.

La société SOCIETE1.) estime qu'elle pouvait se retirer du contrat, alors que la condition suspensive ne se serait pas accomplie endéans le délai fixé au contrat.

PERSONNE1.) fait valoir qu'en ne s'assurant pas de disposer d'une autorisation de construire valable pour la durée totale couvrant le délai de 6 mois prévu par la condition suspensive, la société SOCIETE1.) aurait rendu la réalisation du projet matériellement impossible. La société SOCIETE1.) n'aurait en outre pas sollicité la prorogation de l'autorisation de bâtir existante et le projet ne serait désormais plus réalisable tel quel.

En réponse à un courrier du mandataire de PERSONNE1.) du 19 février 2021, l'Administration communale de Mondercange a en effet écrit le 2 avril 2021 ce qui suit :

« [Le] projet a fait l'objet d'une autorisation de construire du 7 juin 2019. Conformément à l'article 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la durée de validité d'une autorisation de construire est d'une année.

À défaut d'avoir été saisi en temps utile d'une demande de prorogation, cette autorisation est venue, du fait de la prorogation des délais de péremption dû à la crise sanitaire, à expiration en septembre de l'année 2020.

Il s'avère ensuite en effet que le projet tel qu'autorisé en 2019 ne serait aujourd'hui, en vertu des nouvelles dispositions réglementaires contenues dans le projet d'aménagement général de la commune en voie d'approbation et par application de l'article 21 de la loi précitée de 2004 plus autorisable. » (pièce n° 5 de Maître HELLENBRAND).

Quant à la demande de PERSONNE1.)

Le Tribunal relève que dans le contrat de réservation, le promoteur ne s'engage pas définitivement à vendre au réservataire, mais plutôt à ne pas vendre à quelqu'un d'autre (L. Thielen et C. Chapon, Le droit de la construction au Luxembourg, 2018, n° 200, page 213).

En l'espèce, la société SOCIETE1.) a réservé à PERSONNE1.) un appartement avec terrasse et un emplacement intérieur dans une résidence à construire à Mondercange, dénommée « ALIAS1.) », comprenant au total 5 appartements.

L'article 1601-13 du Code civil définissant le contrat de réservation ne prévoit pas que l'immeuble ait d'ores et déjà fait l'objet d'une autorisation de construire à la date de signature du contrat de réservation.

Le Tribunal retient que la réservation d'un immeuble ou d'un lot dans un immeuble est indépendante de toute question d'autorisation de construire. En effet, le contrat de réservation ne vise qu'à réserver un immeuble ou une partie d'un immeuble à un acheteur. La vente et la construction de l'immeuble, pour laquelle une autorisation de construire est alors nécessaire, n'interviennent que dans une étape ultérieure.

En l'espèce, les parties ont convenu que la réalisation du projet est soumise à la réalisation d'une condition suspensive, à savoir la réservation endéans un délai de 6 mois de 75% des millièmes de copropriété.

Si pour la réalisation du projet, soit la vente et la construction de l'immeuble, le promoteur nécessite certes une autorisation de construire, il faut toutefois au préalable que la prédite condition suspensive se soit réalisée. Ce n'est en effet qu'à compter de la réalisation de la condition suspensive que naît l'obligation dans le chef de la société SOCIETE1.) de vendre et construire l'immeuble en faveur de PERSONNE1.).

Contrairement à ce que fait valoir PERSONNE1.), il ne résulte pas des termes du contrat de réservation que la société SOCIETE1.) se soit engagée à garantir la validité de l'autorisation de bâtir pendant l'entièreté du délai de 6 mois de la condition suspensive.

D'ailleurs dans la mesure où la question de l'autorisation de construire est indépendante de la réservation d'un lot, PERSONNE1.) ne saurait reprocher à la société SOCIETE1.) de ne pas avoir disposé d'une autorisation de construire valable pour l'entièreté du délai de 6 mois à compter de la signature du contrat en vue de la réalisation de la condition suspensive.

Quant à la condition suspensive, il est constant en cause que le seuil de réservation de 75% des millièmes de copropriété n'a pas été atteint et que le projet n'a par conséquent pas été réalisé.

Eu égard aux reproches formulés par PERSONNE1.), il n'en reste pas moins que la société SOCIETE1.), engagée sous condition suspensive, doit établir avoir effectué les diligences nécessaires en vue de la réalisation de cette condition.

En effet, l'article 1178 du Code civil prévoit que la condition suspensive est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement. Il faut surtout que la défaillance de la condition soit fautive.

Cet article crée à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Par conséquent, le débiteur doit entreprendre tout son possible pour que

l'opération puisse aboutir et il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires dans ce but. Les juges du fond apprécient souverainement si le débiteur a rapporté la preuve de l'accomplissement des diligences requises au vœu de l'article 1178 du Code civil (Cass. 14 juillet 2009, n° 50/09, Pas. 34, p.413).

La jurisprudence récente ne sanctionne pas seulement les manœuvres par lesquelles le débiteur sous condition suspensive provoque de mauvaise foi ou déloyalement la réalisation de l'événement qui le libère, mais elle intensifie le contenu de l'obligation de loyauté en lui imposant une véritable obligation positive de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse, ceci surtout lorsque la condition dépend de la décision d'un tiers. Le débiteur doit faire toutes les diligences en son pouvoir pour assurer les chances de réalisation de la condition. La charge de la preuve de l'accomplissement de ces diligences incombe au débiteur, et non au créancier (Cour 20 juin 2007, n° 30156 du rôle).

En l'espèce, PERSONNE1.) reproche à la société SOCIETE1.) d'avoir, en quelque sorte, saboté son propre projet à partir du moment où elle aurait su que le projet ne serait plus autorisable tel quel par l'Administration communale de Mondercange, ceci afin d'éviter de devoir, le cas échéant, payer le montant prévu à la clause pénale.

Dans ce cadre, le Tribunal constate que la société SOCIETE1.) verse deux contrats de réservation aux débats, celui signé par PERSONNE1.) en date du 28 avril 2020 et un autre signé par un autre réservataire en date du 8 mai 2020 (pièce n° 2 de Maître DI BARTOLOMEO). Dans la mesure où le projet comporte 5 unités, ces deux contrats de réservation n'ont pas suffi pour atteindre le seuil de 75% des millièmes de copropriété.

Le Tribunal constate encore qu'un courriel de l'Administration communale de Mondercange du 3 novembre 2020 contient un lien hypertexte renvoyant à l'annonce du projet « ALIAS1.) » de la société SOCIETE1.) (« *Enert folgendem Link hudd dir eng Annonce vun der Résidence ob der Adress ADRESSE3.) MEDIA1.)* [...] » pièce n° 1 de Maître DI BARTOLOMEO).

Si ce lien n'est désormais plus actif, il y a lieu d'admettre, eu égard au contenu de ce courriel, que le lien hypertexte était encore actif à la date du 3 novembre 2020, soit peu après l'écoulement du délai de 6 mois prévu à la condition suspensive. En outre, l'adresse de l'immeuble mentionnée dans ce courriel correspond à celle indiquée au contrat de réservation.

L'annonce du projet de la résidence « ALIAS1.) » était dès lors encore visible pour tout potentiel acquéreur peu de temps après l'écoulement du délai de 6 mois.

Il y a partant lieu de retenir que le projet n'a effectivement pas suscité suffisamment d'intérêt, sans que la société SOCIETE1.) ait manqué à son obligation de l'article 1178 du Code civil.

La demande de PERSONNE1.) est partant à rejeter pour autant qu'elle soit fondée sur base de l'article 1178 du Code civil.

PERSONNE1.) reproche encore à la société SOCIETE1.) une violation de ses obligations de loyauté, d'information, de conseil et de transparence.

Elle reproche concrètement à la société SOCIETE1.) de ne pas l'avoir informée en temps utile des démarches entreprises et de la non-réalisation du projet. Jusqu'au courrier du 21 janvier 2021 de la société SOCIETE1.), elle serait restée dans l'incertitude quant à la réalisation du projet. Or, il aurait été important qu'elle puisse rapidement se mettre à la recherche d'un autre immeuble.

Le Tribunal relève que l'article 1134 du Code civil dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et qu'elles doivent être exécutées de bonne foi.

Durant la durée de 6 mois prévue au contrat, PERSONNE1.) ne saurait reprocher à la société SOCIETE1.) un manquement à une quelconque obligation de loyauté, d'information, de conseil et de transparence, alors que le promoteur disposait précisément d'un délai pour vérifier si le seuil de réservation de 75% des millièmes de la copropriété serait atteint. Par l'effet de la condition suspensive, les parties au contrat de réservation ont accepté que les effets dudit contrat soient suspendus en attendant la réalisation ou non de la condition suspensive.

Ainsi, le fait que 6 mois se soient écoulés après la signature du contrat de réservation ne saurait être reproché à la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) ne saurait réclamer l'allocation de dommages et intérêts pour cette période.

Le contrat de réservation ne prévoit en outre aucune obligation à charge de la société SOCIETE1.) de tenir PERSONNE1.) informée de l'avancement du projet pendant le délai de 6 mois.

Toutefois, après l'écoulement du délai de 6 mois, soit au 28 octobre 2020, il aurait appartenu à la société SOCIETE1.) d'informer sans délai PERSONNE1.) que la condition suspensive ne s'est pas réalisée, afin que cette dernière puisse rechercher un autre immeuble.

Or, la société SOCIETE1.) n'établit pas qu'elle aurait informé PERSONNE1.) avant le courrier du 21 janvier 2021, qu'elle n'a envoyé que trois mois après l'écoulement du délai prévu pour l'accomplissement de la condition suspensive.

Ce délai excessif de 3 mois n'est nullement justifié par la société SOCIETE1.) et constitue une violation par la société SOCIETE1.) de son obligation d'exécuter la convention de bonne foi.

Il y a partant lieu de retenir que la société SOCIETE1.) a manqué à son obligation découlant de l'article 1134, alinéa 3 du Code civil et qu'elle engage ainsi sa responsabilité contractuelle.

Quant au préjudice matériel de PERSONNE1.)

Le Tribunal relève que la clause pénale prévue au contrat n'a pas vocation à jouer en l'espèce, dès lors qu'elle ne prévoit que le cas d'une résiliation par l'une ou l'autre partie.

Or, en l'espèce, il n'y a pas eu résiliation du contrat, alors que le Tribunal a retenu que la condition suspensive est défaillie sans faute de la part de la société SOCIETE1.). Le Tribunal a toutefois retenu que la société SOCIETE1.) a manqué à son obligation de bonne foi en n'informant pas en temps utile PERSONNE1.) de la non-réalisation de la condition suspensive afin de lui permettre de rechercher sans autre délai un nouveau bien immobilier à acquérir.

PERSONNE1.) indique ainsi avoir subi un préjudice matériel en raison de l'augmentation des prix du marché.

À l'appui de sa demande, elle verse une publication effectuée par le STATEC en avril 2021 intitulée « Le logement en chiffres », duquel il résulte qu'entre le quatrième trimestre 2019 et le quatrième trimestre, le prix moyen des appartements neufs a augmenté de 14,4%.

PERSONNE1.) chiffre ainsi son préjudice de la manière suivante : du 28 avril 2020 jusqu'au 21 janvier 2021, soit 8 mois, correspondrait à une augmentation de l'ordre de $(8/12 \times 14,4\% =) 10,8\%$, soit une augmentation de prix de $(10,8\% \times 661.087 =) 71.397,396$ euros.

Le Tribunal estime que c'est à bon droit que la société SOCIETE1.) y oppose que pour être réparable, le dommage devrait être réel et non pas seulement hypothétique.

En effet, pour être réparable, le préjudice doit être certain, direct, légitime et personnel.

Or, en l'espèce, PERSONNE1.) se limite à invoquer l'augmentation générale des prix de l'immobilier. Si ce phénomène est certes réel, il ne constitue dans le chef de PERSONNE1.) qu'une évaluation abstraite, sans que la demanderesse n'indique avoir acquis depuis le 21 janvier 2021 un autre immeuble dont le prix aurait été plus élevé que le prix indiqué au contrat de réservation litigieux.

Il y a partant lieu de retenir que le préjudice invoqué par PERSONNE1.) ne constitue pas un préjudice réparable eu égard aux critères retenus ci-dessus.

Sa demande en réparation de son préjudice matériel est partant à rejeter pour être non fondée.

Quant au préjudice moral de PERSONNE1.)

Dans son assignation du 2 juin 2021, PERSONNE1.) a fait état d'un préjudice moral compte tenu des agissements fautifs de la société SOCIETE1.) évalué au montant de 5.000 euros.

Force est de constater qu'aucune demande en condamnation n'a toutefois été formulée, ni dans le corps de l'assignation, ni dans son dispositif.

La société SOCIETE1.) a ainsi principalement demandé à voir rejeter ce poste de préjudice, alors qu'il ne figure pas au dispositif de l'assignation. Elle a encore contesté cette demande de PERSONNE1.) tant en son principe qu'en son *quantum*.

Au dispositif de ses conclusions subséquentes du 25 février 2022, PERSONNE1.) a expressément sollicité la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 5.000 euros à titre de dommage moral.

La société SOCIETE1.) n'a plus pris position par rapport à cette demande.

Il y a partant lieu de déclarer recevable la demande de PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral.

Quant au fond, le Tribunal a retenu que la société SOCIETE1.) a manqué à son obligation de bonne foi en n'informant pas en temps utile PERSONNE1.) de la non-réalisation de la condition suspensive afin de lui permettre de rechercher sans autre délai un nouveau bien immobilier à acquérir. PERSONNE1.) a, après l'écoulement du délai de 6 mois, été laissée dans l'incertitude quant à la réalisation de la condition suspensive et n'a ainsi pas pu entamer immédiatement les démarches en vue de l'acquisition d'un autre bien.

Il y a partant lieu de retenir que PERSONNE1.) a subi des tracas en raison de l'absence d'information de la part de la société SOCIETE1.).

Le Tribunal estime que le préjudice moral est à suffisance réparé par l'allocation du montant de 1.000 euros.

Quant aux demandes reconventionnelles de la société SOCIETE1.) en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral et en remboursement des frais et honoraires d'avocat

La société SOCIETE1.) demande à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 5.000 euros à titre de réparation de son préjudice moral et à lui rembourser les frais et honoraires d'avocat engagés, évalués à 5.000 euros.

Dans la mesure où l'attitude fautive de la société SOCIETE1.) a été retenue dans le cadre de la demande principale de PERSONNE1.), ces demandes reconventionnelles de la société SOCIETE1.) sont d'emblée à rejeter pour être non fondées.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2^{ème} chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) l'entièreté des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

La société SOCIETE1.), partie ayant succombé en ses moyens n'a pas droit, en équité, à une indemnité de procédure.

Frais et dépens

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts pour préjudice matériel,

dit fondée à concurrence d'un montant de 1.000 euros la demande de PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.000 euros à titre de préjudice moral,

dit non fondées les demandes reconventionnelles de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral et en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

partant en déboute,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure,

partant en déboute,

dit fondée à concurrence du montant de 1.000 euros la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. aux frais et dépens de l'instance.