

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

Jugement civil no. 2024TALCH17/00113 - XVIIe chambre

Audience publique du mercredi, huit mai deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2023-06534 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Julie MICHAELIS, premier juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

PERSONNE1.), employé de banque, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 13 juillet 2023,

comparaissant par Maître Cyril CHAPON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société anonyme SOCIETE1.) SA, 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 NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit GEIGER,

comparaissant par Maître Anne-Laure JABIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance suivant les articles 222-1 et 222-2 du Nouveau Code de procédure civile du 20 septembre 2023.

Vu l'ordonnance de clôture du 21 février 2024.

Les mandataires des parties ont été informés dans l'ordonnance de clôture du 21 février 2024 de la fixation de l'affaire pour prise en délibéré au mercredi, 20 mars 2024.

Ils n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont déposé leur farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 20 mars 2024 par le président du siège.

Faits constants

En date du 10 juin 2016, le conseil communal de la commune de ADRESSE3.) a, à la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après la société SOCIETE2.)), adopté un plan d'aménagement particulier intitulé « ENSEIGNE1.) » (ci-après le PAP).

La société SOCIETE2.) a, en exécution du PAP, obtenu en date du 13 mars 2017, modifié le 12 mars 2018, du bourgmestre de la commune de ADRESSE3.), une autorisation pour construire deux résidences.

Suivant contrat de réservation conclu en date du 24 mai 2018 entre PERSONNE1.) d'un côté et la société SOCIETE2.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.) de l'autre côté, PERSONNE1.) a réservé deux emplacements intérieurs, une cave et un appartement dans un immeuble dont la construction était prévue sur un terrain sis à ADRESSE4.) et dont la résidence devait prendre la dénomination de « ENSEIGNE2.) », construction visée par le PAP.

Par acte de vente notarié du 12 décembre 2018, la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE1.) ont vendu à PERSONNE1.) les objets pré-désignés sous le régime de la vente en état futur d'achèvement dans la résidence « ENSEIGNE2.) ».

Le procès-verbal de réception de l'appartement a été signé en date du 21 mai 2021 entre parties.

En exécution du PAP, une autre résidence sous la dénomination de « ENSEIGNE3.) » a été érigée sur le même terrain.

Suivant compromis de vente du 11 juillet 2019, la commune de ADRESSE3.) a vendu à la société SOCIETE2.) deux parcelles inscrites au cadastre de la commune de

ADRESSE3.), section C de ADRESSE5.), sous les numéros NUMERO2.) et NUMERO3.) d'une contenance de 5a 64 ca et 2a 07 ca, parcelles également visées par le PAP.

L'acte notarié de vente relatif à ces deux parcelles a été conclu entre la commune de ADRESSE3.) et la société SOCIETE2.) en date du 9 mars 2020.

La société SOCIETE2.) a, en date du 7 avril 2020, obtenu une autorisation de bâtir pour construire une résidence sur les parcelles préalablement acquises et visées par le PAP.

Procédure

Par exploit d'huissier du 13 juillet 2023, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.) sollicite, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 100.000 EUR avec les intérêts tel que de droit à compter de la demande en justice jusqu'à solde, avec majoration dudit taux de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement. Il demande la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

Il sollicite encore la condamnation de la défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer qu'au courant du mois de janvier 2020, il a eu la désagréable surprise d'apprendre qu'un troisième immeuble sera érigé par la société SOCIETE1.) à proximité de l'immeuble occupé par lui et juste à côté de son appartement.

La présence de ce nouveau bâtiment aurait entraîné un préjudice de vue mais également une perte d'ensoleillement et d'intimité privée qui le prive d'une jouissance paisible de son bien immobilier. La société SOCIETE1.) aurait eu connaissance de cette construction à venir mais elle lui aurait masqué cette information. L'édification d'une future construction à cet endroit aurait entraîné des répercussions sur son consentement alors qu'il n'aurait pas procédé à l'acquisition précisément de cet appartement s'il avait eu cette information déterminante.

PERSONNE1.) expose qu'il a émis des réclamations auprès de la société SOCIETE1.) dès l'instant où la présence de cette nouvelle construction a engendré un préjudice

important dans son chef, mais malgré ces réclamations, la partie adverse refuserait de l'indemniser.

Il base sa demande principalement sur l'article 1116 du Code civil et reproche une réticence dolosive à la société SOCIETE1.). Elle aurait été au courant du projet de construction de la troisième résidence et ce même avant la signature du contrat de réservation mais elle lui aurait délibérément caché cette information primordiale. D'autres acquéreurs dans la même résidence auraient obtenu cette information.

La nouvelle construction cacherait totalement une partie de sa vue depuis son balcon, la salle de bain et la chambre à coucher.

Le demandeur évalue ce trouble de jouissance au montant de 50.000 EUR.

La construction de cette troisième résidence aurait également engendré une perte de valeur de son immeuble au motif que le prix d'achat d'un appartement avec vue libre n'est pas identique à celui d'un appartement dont la vue est masquée par une autre construction. Il évalue cette perte de valeur à 50.000 EUR.

Subsidiairement, il reproche à la société SOCIETE1.) une violation de son obligation de renseignement et de conseil existant dès la période précontractuelle et qui continue pendant toute la durée du contrat.

PERSONNE1.) s'oppose au moyen d'irrecevabilité soulevé par la partie adverse tiré du fait qu'elle n'était pas impliquée dans la construction de la troisième résidence au motif que cette problématique, si elle devait se poser, concerne le fond de l'affaire mais n'affecte pas la recevabilité de la demande. Il donne encore à considérer qu'il n'est pas reproché à la partie adverse d'avoir construit la troisième résidence mais d'avoir été en défaut de communiquer l'information quant à la construction de cette résidence.

Le demandeur conteste avoir été invité à un quelconque moment préalablement à la signature de l'acte notarié du 12 décembre 2018 à consulter une quelconque documentation. La signature de l'acte de vente par-devant le notaire se serait fait de manière rapide et à aucun moment, le notaire n'aurait abordé des questions quant au contenu du PAP ou par rapport à toute autre question annexée à l'acte de vente proprement dit.

L'agent immobilier l'aurait informé que tous les acquéreurs potentiels qui sont passés par son intermédiaire ont eu l'information de sa part concernant le PAP et lorsqu'il aurait fait part à l'agent immobilier qu'il n'avait pas eu cette information, ce dernier lui aurait indiqué dans un premier temps qu'il n'était pas passé par son intermédiaire et lorsqu'il se serait aperçu qu'il était bien passé par son intermédiaire, il se serait repris en affirmant qu'il n'a pas plus de renseignements sur cette résidence.

PERSONNE1.) conteste que la société SOCIETE1.) ait eu la qualité de simple constructeur dans l'opération litigieuse avec comme seule mission de réaliser une construction exempte de vices. La société SOCIETE1.) ferait partie du même groupe de

sociétés que la société SOCIETE2.) et elle serait renseignée dans le contrat de réservation, tout comme la société SOCIETE2.), comme « promoteur ». Elle serait à ce titre, tout comme la société SOCIETE2.), soumise à une obligation d'information et de conseil.

Il conteste que la société SOCIETE1.) n'avait pas connaissance de la troisième résidence qui devait être construite, même si au moment de la signature du contrat de réservation en 2018, le terrain, sur lequel la résidence devait être érigée, appartenait encore à la commune de ADRESSE3.).

Il serait un simple consommateur et pas un professionnel du secteur immobilier et n'aurait pas forcément les compétences ou la capacité pour lire un PAP. Il appartiendrait au contraire au professionnel du secteur immobilier d'informer ses clients notamment si des constructions futures sont prévues vis-à-vis de l'objet prévu.

Il appartiendrait à la partie adverse, en tant que promoteur professionnel, de rapporter la preuve d'avoir fourni une information complète à l'acquéreur non-professionnel.

Il serait tout à fait possible d'acheter un appartement dans une zone densifiée mais l'acheteur devrait en être informé ainsi que de ce qui va être construit autour de son appartement et décider ensuite en toute connaissance de cause.

La société SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande dirigée à son encontre pour défaut de qualité dans son chef au motif qu'elle n'était pas impliquée dans la construction de la troisième résidence. L'obligation précontractuelle d'information, dont la violation lui est reprochée, ne pèserait que sur le vendeur mais pas sur le constructeur, qualité qu'elle aurait revêtue dans le cadre de l'opération litigieuse.

Quant au fond, la société SOCIETE1.) insiste qu'elle n'était pas en charge de la vente de l'appartement au demandeur mais qu'elle était uniquement le constructeur des résidences « ENSEIGNE1.) 1 » et « ENSEIGNE1.) 2 », même si elle aurait été renseignée dans le contrat de réservation comme « promoteur ». A ce titre, elle n'aurait pas eu à informer PERSONNE1.) de la construction d'une troisième résidence sur la parcelle qui appartenait, au moment où le demandeur a acquis son appartement, à la commune de ADRESSE3.).

La société SOCIETE1.) soutient qu'elle n'était jamais propriétaire de la parcelle sur laquelle la résidence litigieuse a été érigée et n'a ainsi jamais eu l'intention de construire ce troisième immeuble. Même si elle appartient au même groupe de sociétés que la société SOCIETE2.), il s'agirait de deux entités juridiques distinctes, de sorte qu'elle ne saurait être tenue des fautes le cas échéant commises par une autre société.

Il aurait toujours été prévu que la commune de ADRESSE3.) réalise le projet de construction, jusqu'à la vente par cette dernière du terrain à la société SOCIETE2.) en date du 9 mars 2020. Ainsi elle n'aurait en 2018, au moment de la signature du contrat de réservation, pas pu renseigner le demandeur que la société SOCIETE2.) réalisera une troisième résidence. Une autorisation de construire pour la troisième résidence n'aurait été délivrée qu'en 2020.

Pour le cas où cette obligation d'information lui incombait, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle l'a remplie en fournissant tous les éléments pertinents à PERSONNE1.). La construction de la troisième résidence se trouverait sur le PAP, acte réglementaire publié au Mémorial A en date du 31 août 2016. De ce seul fait, la partie adverse ne saurait

reprocher ne pas être au courant d'une réglementation existante. Il serait encore expressément fait référence au PAP dans l'acte notarié de vente et la construction de la troisième résidence serait renseignée au niveau des plans de l'autorisation de bâtir. Le demandeur aurait encore déclaré à son agent immobilier avoir été informé de manière complète de tout.

PERSONNE1.) aurait par ailleurs, suivant l'article 3 du contrat de réservation du 24 mai 2018, certifié avoir pris connaissance des plans. Or, sur ces plans figurerait un encadré net sur lequel se trouve indiquée une troisième résidence. Ainsi, il ne saurait soutenir qu'il n'a pas vu la présence d'une troisième résidence alors que celle-ci apparaît de manière flagrante sur les plans. Le demandeur aurait en toute transparence reçu l'information qu'une troisième résidence pourrait être construite et ce en exécution du PAP. Même en tant que particulier il n'aurait pu ignorer cette inscription sur les plans. Tous les acquéreurs auraient reçu la même information et en tant que particulier, le demandeur serait soumis à une obligation de collaboration ce qui l'aurait obligé de poser les questions qui s'imposent devant une situation qui n'aurait pas été claire pour lui.

La société SOCIETE1.) conteste que les éléments constitutifs de la réticence dolosive soient établis en l'espèce.

Elle n'aurait pas eu l'intention de tromper la partie adverse alors que l'information en cause, à savoir la construction d'une troisième résidence, est une information qui est dans un acte réglementaire, à savoir le PAP, qui est, depuis sa publication au Mémorial A du 31 août 2016, réputé connu de tous. En plus, ce PAP serait bien renseigné non seulement sur les plans, mais encore dans le contenu même de l'autorisation de bâtir signée par le bourgmestre ou encore dans l'acte de vente en état futur d'achèvement.

En application de l'article 31(2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, il appartiendrait, notamment au notaire, de porter l'existence du PAP à la connaissance de l'acquéreur, ce qui aurait été le cas en l'espèce. Par application de l'article 1341 du Code civil, PERSONNE1.) ne saurait être admis de prouver contre l'acte notarié.

Si PERSONNE1.) affirme que d'autres acquéreurs ont été informés de la situation réelle, ces derniers en auraient été informés par la lecture du PAP ou encore de l'extrait de ce PAP sur l'autorisation de bâtir. Le demandeur aurait par ailleurs réceptionné son immeuble en 2021 sans émettre des contestations et n'aurait adressé une première objection qu'en automne 2022, au moment même où les taux d'intérêt auraient commencé à augmenter. Sa demande en réparation financière serait ainsi principalement mue par un renchérissement du prêt. S'il avait découvert en 2020, à un moment où il n'habitait pas encore dans son appartement, qu'une troisième résidence allait être construite, il n'aurait entrepris aucune démarche pour demander la nullité de l'acte de vente notarié mais aurait, sans réserve, réceptionné son appartement.

Le deuxième élément constitutif du dol, à savoir que le manquement à l'obligation ne soit pas le résultat d'une simple erreur ou négligence, ne serait pas donné non plus au motif qu'il apparaît que toutes les informations ont été données au requérant et que ce dernier a déclaré auprès de son agent immobilier avoir été bien informé.

En ce qui concerne le troisième élément, à savoir que le manquement provoque effectivement une erreur, PERSONNE1.) ne saurait reprocher avoir choisi un appartement avec une prétendue vue dégagée. Il aurait choisi un appartement dans le centre de la localité de ADRESSE5.) à un endroit si densifié qu'il est même classé en zone d'habitation 2 (anciennement forte densité). Lors de la signature de l'acte notarié, non seulement l'extrait cadastral aurait été annexé mais encore les plans. Le demandeur ne pourrait ainsi pas indiquer qu'il envisageait de se retrouver au calme. Par ailleurs, son balcon ne serait pas orienté vers la troisième résidence et le recul entre son appartement et la troisième résidence serait plus important que le recul entre les deux premières résidences, de sorte qu'il serait malvenu d'affirmer qu'il aurait choisi un autre appartement s'il avait eu connaissance de la troisième résidence. Ainsi aucune erreur dans le choix de l'appartement ne serait établie.

Le quatrième élément, à savoir que l'erreur n'a pas décidé du consentement du demandeur ne serait pas non plus établi au motif que son choix s'est focalisé sur un appartement avec un nombre de chambres et d'une surface d'un peu plus de 120 m². Dans toutes les résidences, son appartement serait le seul à satisfaire ces critères.

La société SOCIETE1.) conteste encore toute violation de son devoir d'information et de conseil préalablement à la conclusion de réservation du 24 mai 2018 au motif qu'elle est intervenue comme simple constructeur dans le cadre du prédit contrat auquel cette obligation d'incombe pas.

La société SOCIETE1.) conteste le montant réclamé par PERSONNE1.). Il resterait en défaut de prouver en quoi il aurait un trouble de jouissance du seul fait d'avoir un bâtiment à 6,73m du coin de son appartement ou encore de ne pas avoir une vue dégagée de la fenêtre d'une chambre ou de la salle de bain.

Concernant la perte de valeur, il y aurait lieu de constater que l'appartement a pris de la valeur, rien que pendant la phase de construction, de l'ordre d'au moins 20%. Ainsi, la perte de valeur ne serait pas établie.

La société SOCIETE1.) conteste la demande adverse en allocation d'une indemnité de procédure et sollicite, sur la même base légale, la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer « le montant de 5.000 EUR, soit 15.000 EUR en tout, par application de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile », ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Appréciation

1. Demande principale

Quant à la recevabilité

La société SOCIETE1.) invoque l'irrecevabilité de la demande dirigée à son encontre pour défaut de qualité dans son chef au motif qu'elle n'était pas impliquée dans la construction de la troisième résidence et qu'elle n'était, en sa qualité de constructeur, pas soumise à une obligation précontractuelle d'information.

La qualité dans le chef du demandeur ou du défendeur n'est pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit à l'encontre de la personne qu'il a assignée, l'existence effective du droit invoqué n'étant pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé.

Il résulte des pièces versées en l'espèce que PERSONNE1.) prétend être créancier de la société SOCIETE1.) dont il entend engager la responsabilité.

Ensuite, la question de savoir si la créance invoquée par PERSONNE1.) à l'égard de la défenderesse existe effectivement dans son chef est une question de fond qui sera analysée ci-après.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de rejeter le moyen d'irrecevabilité invoqué.

Quant au fond

PERSONNE1.) agit principalement sur base de l'article 1116 du Code civil qui dispose que « *Le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté* » et reproche subsidiairement une violation de son obligation précontractuelle d'information et de renseignement à la société SOCIETE1.).

Force est de constater que chaque vendeur est soumis à une obligation d'information dans le cadre d'une vente, obligation qui varie en fonction des qualifications des parties ainsi que des caractéristiques de l'objet de vente.

La société SOCIETE1.) conteste en premier lieu avoir été soumise à une obligation d'information au motif qu'elle a agi dans le cadre de la construction de la résidence « ENSEIGNE2.) » comme simple constructeur et pas comme vendeur.

La société SOCIETE2.) et la société SOCIETE1.) sont renseignés dans le contrat de réservation du 24 mai 2018 comme « promoteurs » et le préambule est libellé comme suit : « les promoteurs projettent de construire à ADRESSE5.), au ADRESSE6.), un ensemble résidentiel de 18 unités de logements et 3 Commerces, dénommée Résidence « ENSEIGNE1.) » ».

Dans l'acte de vente en état futur d'achèvement du 12 décembre 2018, la société SOCIETE2.) agit comme vendeur du terrain et la société SOCIETE1.) agit comme promoteur. Les deux sociétés y sont renseignées comme « le vendeur » ou « le Promoteur ».

Tel qu'il résulte des prédicts documents et contrairement aux affirmations de la société SOCIETE1.), elle n'était pas un simple constructeur dans l'opération litigieuse, chargée par le vendeur d'un projet immobilier de la construction d'un immeuble mais elle figure aussi bien dans le contrat de réservation que dans l'acte de vente en état futur d'achèvement comme promoteur et en tant que tel comme vendeur de l'immeuble soumis au régime de

la vente en état futur d'achèvement dans le cadre duquel le vendeur-constructeur a les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement de la construction.

Il en résulte que la société SOCIETE1.) était, en tant que promoteur et venderesse, tenue d'une obligation d'information.

Cette obligation se situe en principe au niveau précontractuelle.

La responsabilité précontractuelle est une responsabilité délictuelle. Les comportements précontractuels sont en effet exclus du domaine de la responsabilité contractuelle, puisqu'il n'y a pas encore contrat. Est qualifiée d'obligation précontractuelle de renseignements, celle qui existe avant la conclusion du contrat et tend à faciliter l'émission d'un consentement éclairé.

L'obligation d'information et de conseil peut néanmoins également être de nature contractuelle, notamment lorsqu'elle se présente comme un effet du contrat, soit que celui-ci ait pour objet principal la fourniture de renseignements, soit encore qu'une bonne exécution de l'obligation principale suppose à titre accessoire la délivrance d'un certain nombre d'informations de conseil ou de mises en garde.

La jurisprudence reconnaît dans le chef des parties contractantes une obligation de renseignement dans la phase précontractuelle, son non-respect constituant dans le chef de son débiteur une « faute de contracter », une culpa contrahendo, sanctionnée par les règles de la responsabilité délictuelle telle qu'elle découle des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Une faute ou négligence du débiteur de l'obligation de renseignement ne constitue pas une cause d'annulation du contrat, mais peut être sanctionnée selon les règles de l'article 1382 du Code civil, c'est-à-dire moyennant l'octroi de dommages et intérêts (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, n° 483 et s.).

Il est admis que dans le cadre de son obligation précontractuelle de renseignement, le vendeur n'est pas seulement tenu de renseigner de manière objective son cocontractant sur les conditions d'utilisation de la chose, mais il doit, lorsque les conditions le rendent possible ou nécessaire, fournir à l'acheteur une aide permettant de l'orienter dans son choix ou le mettre en garde contre les inconvénients éventuels de sa décision, permettant ainsi de l'éclairer afin que son choix soit effectué en pleine connaissance de cause.

Il y a par ailleurs lieu de rappeler que le dol dans la formation du contrat désigne toutes les tromperies par lesquelles un contractant provoque chez son partenaire une erreur qui le détermine à contracter, peu importe la nature de cette erreur. Le dol peut consister dans un simple mensonge ou encore être constitué par une réticence dolosive, c'est-à-dire par le silence observé délibérément par l'une des parties sur un fait que l'autre partie ne pouvait pas connaître et qui, s'il avait été connu d'elle, l'aurait empêchée de contracter. La réticence dolosive apparaît ainsi comme l'inexécution intentionnelle de l'obligation précontractuelle de renseignement, respectivement d'information.

Dans la cadre de la vente, la jurisprudence met à charge du vendeur une obligation de renseignement à l'égard de l'acquéreur dont l'étendue dépend des connaissances respectives des parties au jour de la conclusion du contrat. L'appréciation du degré de connaissance des parties relève du pouvoir souverain des juges du fond. Le cocontractant qui n'avertit pas l'autre partie n'est sanctionné que s'il avait une connaissance effective du renseignement qu'il a omis de donner : il appartient, en tout état de cause, à l'acquéreur qui se prévaut du silence dolosif du vendeur d'apporter la preuve que celui-ci avait une telle connaissance.

En tant que délit civil, le dol repose cependant sur une faute intentionnelle. Le manquement à une obligation précontractuelle d'information ne suffit toutefois pas à caractériser la réticence dolosive si ne s'y ajoute la constatation du caractère intentionnel de ce manquement (Cass.com, 28 juin 2005, RTD civ. 2005, p.591, obs. J.Mestre et B.Fages).

La victime d'un dol peut à son choix faire réparer le préjudice que lui ont causé les manœuvres de son cocontractant par l'annulation de la convention et, s'il y a lieu, par l'attribution de dommages et intérêts ou simplement par une indemnisation pécuniaire.

Dans ce cas, la victime doit établir un préjudice en relation avec une faute de l'autre partie.

En l'espèce PERSONNE1.) reproche à la société SOCIETE1.) de lui avoir intentionnellement caché le fait que la construction d'une troisième résidence était prévue à côté de la résidence dans laquelle il occupe son appartement, peu importe si cette construction devrait être réalisée par la société SOCIETE1.) elle-même ou par une autre société. Pour obtenir réparation de son préjudice, il opte pour l'allocation de dommages et intérêts.

Il résulte du PAP adopté en date du 10 juin 2016 par le conseil communal de la commune de ADRESSE3.) sous la rubrique « Architecture type et disposition des constructions » que : « Le présent projet vise la construction de trois immeubles : le lot 1 comprenant deux immeubles mixtes, et le lot 2 comprenant un immeuble d'habitations (...) ». Sont encore renseignées les parcelles sur lesquelles ces trois immeubles seront construites.

Si la société SOCIETE1.) conteste avoir eu la charge du projet de construction de la troisième résidence et si elle affirme qu'une autorisation de construire pour cette résidence n'a été délivrée qu'en 2020, donc postérieurement à l'acquisition de son appartement par le demandeur, elle se réfère cependant au PAP et aux plans de

construction pour démontrer que toutes les informations relatives à la troisième résidence ont été fournies à PERSONNE1.), documents dont elle disposait également au moment de la signature du contrat de réservation et de l'acte de vente notarié. Il y a partant lieu de retenir qu'elle avait connaissance du fait que la construction d'une troisième résidence était prévue.

Encore faut-il qu'PERSONNE1.) prouve que la société SOCIETE1.) lui a intentionnellement caché cette information.

Conformément à l'article 3 du contrat de réservation du 24 mai 2018, PERSONNE1.) a

reconnu avoir pris connaissance des plans provisoires de l'ensemble immobilier (se composant des résidences « ENSEIGNE1.) 1 » et « ENSEIGNE1.) 2 ») et d'en avoir reçu un exemplaire.

Il ne conteste actuellement pas avoir reçu ces plans provisoires et il verse même en tant que pièce 7 le plan d'implantation du lot 1 (se composant des résidences « ENSEIGNE1.) 1 » et « ENSEIGNE1.) 2 »), plan déposé dans le cadre de la demande d'autorisation de construire de ces deux résidences, sur lequel figure un encadré sur lequel se trouve indiquée une troisième résidence.

Dans l'acte de vente en état futur d'achèvement du 12 décembre 2018, sont repris les termes de l'autorisation de construire pour les résidences « ENSEIGNE1.) 1 » et « ENSEIGNE1.) 2 ». Dans cette autorisation de construire, il est fait expressément référence au PAP.

A la page 12 de l'acte notarié, l'acquéreur déclare que : « (1) Il a été dès avant le jour du présent contrat, mis en demeure de consulter les pièces déposées en l'étude du notaire Paul BETTINGEN instrumentant, soit le cadastre vertical, les autorisations de construire, les plans du bâtiment et la notice descriptive, le tout visé en l'exposé qui précède. (2) Il a eu communication dès avant ce jour du règlement de copropriété, dont une copie lui a été remise de même que des plans et de la notice descriptive mentionnés ci-avant. »

En faisant ces déclarations aussi bien dans le contrat de réservation que par-devant le notaire, la société SOCIETE1.) pouvait raisonnablement escompter qu'PERSONNE1.) avait examiné ces documents importants et légitimement admettre qu'il avait appris l'existence de la troisième résidence. Le demandeur disposait en temps utile des documents le renseignant sur l'existence de ladite résidence. La société SOCIETE1.) ne pouvait s'attendre à ce qu'il n'en prenne pas connaissance.

Concernant le reproche d'PERSONNE1.) qu'il n'a, en tant que profane en la matière, pas les compétences nécessaires pour lire un PAP, tel qu'il résulte des termes du PAP repris ci-avant, il y est renseigné de manière claire et sans équivoque que l'implantation de trois résidences est prévue. Cette information ne présuppose pas de compétences techniques ou professionnelles spécifiques en la matière mais une simple lecture permet de s'en rendre compte.

Dans ces circonstances, aucune intention de tromper dans le chef de la société SOCIETE1.) n'est établie, de sorte que l'élément intentionnel du dol fait défaut.

Aucune réticence dolosive dans le chef de la société SOCIETE1.) n'est partant à retenir et au vue des développements qui précèdent, elle n'a pas non plus failli à son obligation précontractuelle d'information et de renseignement en mettant, dès le début de leurs relations, tous les documents importants et utiles à la disposition d'PERSONNE1.).

Sa demande est partant à déclarer non fondée.

2. Demandes accessoires

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir

discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2ème, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Le tribunal estime qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) les frais non compris dans les dépens qu'il évalue *ex aequo et bono* à 500 EUR, montant au paiement duquel il y a lieu de condamner PERSONNE1.).

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Au vu de l'issue du litige, la demande en exécution provisoire est devenue sans objet.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme,

rejette le moyen d'irrecevabilité,

la déclare non fondée,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit la demande en exécution provisoire du présent jugement sans objet,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.