Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH01/00335

Audience publique du jeudi onze décembre deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2022-03533 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, premier juge,
Helena PERUSINA, greffier assumé.

ENTRE

PERSONNE1.), représenté par son Ministre d'PERSONNE1.) actuellement en fonctions, ayant ses bureaux à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, du 19 avril 2022,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions et inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Pol URBANY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, assisté de Maître Trixi LANNERS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

LE TRIBUNAL

1. Faits et procédure

Par acte authentique du DATE1.) 2017 pardevant Maître Jean-Paul MEYERS, notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après la société SOCIETE1.)) a repris un contrat de concession d'un droit de superficie de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. (concédé par l'PERSONNE1.) par acte du DATE2.) 2008) sur les parcelles cadastrées n^{os} NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.), sises dans la Commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE4.), lieu-dit « *ADRESSE5.)* », d'une contenance respective de 3 ares ; 2,12 ares et 24 ares.

Suivant ce même acte, le droit de superficie fut concédé pour une durée de trente années.

L'acte de concession, tel que repris en ses droits et obligations par la société SOCIETE1.), dispose en son article 5 que « *la société SOCIETE2.) S.A. s'engage à construire et à exploiter à ses frais, durant toute la durée de la présente convention, sur le fonds faisant l'objet du droit de superficie, une entreprise industrielle pour la fabrication de ALIAS1.)* ... […] ».

Il est constant en cause qu'aucune fabrication de ALIAS1.) n'est réalisée sur le site à ce jour.

L'article 10 dudit contrat stipule que « [p]*our le cas où la société SOCIETE2.) S.A cesserait son activité ou la réduirait de façon telle que l'emploi reste inférieur à huit (8) personnes pendant plus de douze mois consécutifs, l'PERSONNE1.) aura le droit de dénoncer avant terme et sans délai le présent contrat, moyennant un préavis par lettre recommandée à la poste* [...] ».

Il est encore constant en cause qu'aucun emploi n'a été créé par la société SOCIETE1.) à ce jour.

Par courrier recommandé du 22 février 2021, la partie assignée a été informée de l'intention de l'PERSONNE1.) de procéder à la résiliation du contrat de concession du droit de superficie.

Par courrier recommandé du 21 mai 2021, l'PERSONNE1.) adressa à la société SOCIETE1.) un courrier l'informant de la résiliation du contrat de concession et qu'elle sera convoquée par le receveur des domaines au bureau de l'enregistrement

territorialement compétent pour la signature d'un acte de résiliation dudit contrat de concession.

Par exploit d'huissier de justice du 19 avril 2022, l'PERSONNE1.) fit donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-03533 du rôle et soumise à l'instruction de la Ière section.

Par ordonnance du 20 mai 2025, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Maître Steve HELMINGER et Maître Pol URBANY ont déposé leur farde de procédure.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience des plaidoiries du 20 mai 2025.

2. Prétentions et moyens des parties

L'PERSONNE1.) demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à voir constater, sinon prononcer la résolution du contrat de concession d'un droit de superficie portant sur les parcelles cadastrées n^{os} NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.), sises dans la Commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE4.), lieu-dit « *ADRESSE5.)* », d'une contenance respective de 3 ares ; 2,12 ares et 24 ares, ceci aux torts exclusifs de la partie assignée, pour violation de ses obligations et engagements résultant de l'acte notarié du DATE1.) 2017, respectivement de l'acte administratif du DATE2.) 2008. Il conclut à voir ordonner la restitution de toutes les parcelles cadastrales, y compris les constructions et bâtiments y érigés, concédés par l'acte de concession d'un droit de superficie dressé pardevant Maître Jean-Paul MEYERS, au profit du requérant, avec les inscriptions au Bureau des Hypothèques nécessaires.

Il sollicite que le présent jugement sera transcrit au bureau du conservateur des hypothèques à Luxembourg conformément à la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers et voir dire qu'aucune indemnité n'est due à la société SOCIETE1.) pour la reprise en propriété par l'PERSONNE1.) des bâtiments, ouvrages et plantations alors que la partie assignée n'en a construit ou réalisé aucun, sinon la fixer à un euro.

Le requérant demande en outre à voir ordonner à la société défenderesse de déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui les occupent dans son chef dans un délai d'un mois à compter de la signification du présent jugement avec tous leurs effets, sous peine d'une astreinte non comminatoire d'un montant de 1.500.- euros

par jour calendrier de retard, sinon, à défaut de ce faire dans le délai imparti, à voir autoriser l'PERSONNE1.) à faire expulser la société SOCIETE1.), au besoin à l'aide de la force publique, le tout à ses frais.

Finalement, l'PERSONNE1.) demande encore à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 4 000.- euros en vertu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Steve HELMINGER qui affirme en avoir fait l'avance.

À l'appui de ses prétentions, l'PERSONNE1.) fait plaider que l'attitude de la société SOCIETE1.), qui ne respecte pas ses engagements contractuels, devrait être sanctionnée juridiquement.

Le premier effet d'un contrat est d'obliger les parties au contrat à respecter les termes de leur engagement et à exécuter les obligations qui y sont prévues. L'PERSONNE1.) invoque les dispositions de l'article 1134 du Code civil. L'obligation d'exécuter de bonne foi les conventions impose aux parties un devoir de loyauté les unes envers les autres, respectivement une obligation de collaboration normale à l'exécution de la convention.

L'une des obligations du superficiaire était de produire du ALIAS1.) sur le site. Une autre condition était de maintenir au minimum huit emplois sur le site. L'insertion de telles clauses dans l'acte de concession était primordiale pour l'PERSONNE1.), celui-ci devant garder un certain contrôle sur les activités qui peuvent être exercées dans la zone d'activités en question.

Force serait cependant de constater que le superficiaire ne respecte pas les conditions d'exploitation de l'immeuble concédé et que toutes discussions entre parties tendant vers une exploitation du site conforme aux dispositions réglementaires régissant la zone concernée, et créatrice d'emplois, ont échouées.

Rien ne justifierait les manquements de la société SOCIETE1.) à ses obligations et engagements.

L'PERSONNE1.), pour contrer les arguments de la société SOCIETE1.), fait plaider avoir, à travers ses courriers des 18 janvier 2019 et 22 février 2021, demandé à son débiteur en situation d'inexécution de satisfaire à ses obligations, tout en lui ôtant tout prétexte tiré d'une négligence ou tolérance de son créancier. Les conditions d'une mise en demeure, en application de l'article 1139 du Code civil, seraient partant valablement remplies.

Ainsi, l'PERSONNE1.) aurait, par lettre du 18 janvier 2019, soit plus de deux ans avant la résiliation de la convention de concession, déjà interpellé la partie défenderesse sur le non-respect de ses obligations contractuelles et sommé celle-ci de les honorer tout en lui laissant un délai d'un an avant de procéder à un examen de l'opportunité de continuer le contrat de concession d'un droit de superficie.

Ensuite, et surtout, l'PERSONNE1.) a, par lettre du 22 février 2021 et dans le cadre de la procédure administrative non-contentieuse (PANC), constaté que « *les*

obligations [de la défenderesse] *continuent à ne pas être respectées* » et qu'il *« entend résilier l'acte de concession d'un droit de superficie du DATE2.) 2008 et tel que cédé à votre société en date du DATE1.) 2017, et ce pour non-respect d'obligations contractuelles essentielles, à savoir l'absence d'exercice d'une activité industrielle de fabrication de ALIAS1.) et l'absence de maintien d'au moins huit salariés sur le site*. »

Enfin, toujours pour contrer les arguments adverses, l'PERSONNE1.) décline formellement avoir renoncé à l'action résolutoire dans l'acte notarié du DATE1.) 2017.
À titre subsidiaire, si le tribunal devait considérer que seule la possibilité de résilier le contrat lui est ouverte, l'PERSONNE1.) demande à voir constater, sinon prononcer la résiliation du contrat.

Contrairement aux plaidoiries de la société SOCIETE1.), le contrat de concession n'aurait pas connu plusieurs modifications. En particulier, la condition d'emploi n'aurait pas été suspendue par l'PERSONNE1.), qui n'aurait pas renoncé à la création de huit emplois, et l'obligation de fabrication de ALIAS1.) n'aurait pas été taxée de « *pas importante* », alors qu'il s'agit de l'objet principal du contrat.

Les difficultés de la société défenderesse à respecter les termes du contrat auraient déjà été constatées dans le courrier adressé par le ministre de l'Économie à la partie défenderesse en date du 18 janvier 2019, par lequel l'PERSONNE1.) accorda à la société SOCIETE1.) un délai supplémentaire, courant jusqu'au 31 décembre 2019, pour se conformer au contrat, tout en la prévenant qu'à défaut de se conformer à cet échéancier, l'opportunité de poursuivre le contrat serait réexaminée (cf. pièce n° 12 de Maître Pol URBANY).

Cette indulgence de la part de l'PERSONNE1.) ne saurait en aucun cas être analysée comme une modification orale du contrat de concession, l'PERSONNE1.) n'ayant à aucun moment renoncé à voir exécuter le contrat, comme le prétend à mauvais escient la partie défenderesse.

Partant, contrairement à ce qu'affirme la société SOCIETE1.), les courriers ministériels ne constitueraient pas un commencement de preuve par écrit, les conditions cumulatives posées par l'article 1347 du Code civil n'étant pas réunies.
Par ailleurs, l'offre de la partie défenderesse d'attester de ces prétendues modifications en apportant le témoignage d'un certain Monsieur SOCIETE15.), serait irrecevable, puisqu'aucun commencement de preuve par écrit n'existerait. La preuve par témoin ne saurait partant être admise. De surcroît, il conviendrait de remarquer qu'aucune attestation testimoniale, dans une forme adéquate, de Monsieur PERSONNE2.) proprement dite n'a été versée à l'instance. Ces propos ne sauraient dès lors faire office de preuve valable.

De toute façon, l'PERSONNE1.) verse des attestations testimoniales des Messieurs PERSONNE3.), représentant du ministère de l'Economie, et PERSONNE4.), ancien

représentant du ministère de l'Economie, dans lesquelles ces derniers confirment, sans la moindre équivoque, qu'à aucun moment, à l'occasion des discussions avec la société SOCIETE1.), les conditions de fabrication de ALIAS1.) et de création d'emplois n'ont été écartées (cf. pièces n^{os} 9 et 10 farde IV de Maître Steve HELMINGER).
En outre, toute modification contractuelle aurait dû faire l'objet d'une approbation formelle délivrée par les ministres en fonction ; leurs représentants n'auraient en effet pas valablement pu consentir à des modifications du contrat, une telle décision se situant en dehors de leurs prérogatives.

Partant, en se prévalant d'une prétendue modification de l'objet du contrat par l'PERSONNE1.), c'est la société SOCIETE1.) elle-même qui a procédé à une modification unilatérale de l'objet du contrat, contraire aux dispositions de l'article 1134 du Code civil posant le principe de la force obligatoire des contrats excluant toute modification unilatérale.

Aucune modification contractuelle orale n'ayant eu lieu, la partie défenderesse était tenue au respect de ses obligations contractuelles.

Les contrats de concession de droit de superficie relèvent des contrats de gré à gré, alors que leur titre constitutif constitue le fruit de négociations entre le propriétaire foncier et le superficiaire. La société défenderesse a racheté une masse d'une société en faillite (en l'espèce la société anonyme SOCIETE2.) S.A.), masse dans laquelle se trouvait un contrat qu'elle a forcément et nécessairement accepté comme tel.

Il ne résulte d'aucun accord entre parties qu'une modification contractuelle aurait été valablement conclue, l'PERSONNE1.) ayant toujours été prêt à négocier, mais à résultat ouvert. La partie cessionnaire s'est engagée à respecter toutes les charges et conditions résultant du contrat de concession dont elle déclare avoir parfaite connaissance. Cette cession fut faite à charge pour la partie cessionnaire, qui accepte et déclare avoir une parfaite connaissance de l'objet du contrat de concession à savoir : d'exécuter toutes les charges et obligations imposées par ledit contrat à la partie cédante. La partie défenderesse n'était en aucun cas autorisée à procéder à une modification unilatérale du contrat, de sorte que toutes les obligations tirées de l'acte notarié du DATE2.) 2008 lui étaient parfaitement opposables suivant contrat du DATE1.) 2017.

La production de ALIAS1.) constituait *ab initio* l'engagement contractuel de la société défenderesse, qui, à la suite des problèmes rencontrés, a sollicité une éventuelle modification du contrat par changement de l'activité à exercer sur le site, discussions auxquelles l'PERSONNE1.) ne s'est pas opposé.

Quant à la demande reconventionnelle formulée par la société SOCIETE1.), l'PERSONNE1.) fait plaider que la résolution du contrat n'a pu entraîner aucun dommage dans le chef du superficiaire et qu'aucun manquement ne peut être reproché à la partie étatique. Il incomberait au demandeur d'établir le bien-fondé de

sa demande et de justifier sa soi-disante perte de chance et de bénéfices. Cette preuve laisserait d'être apportée en l'espèce. Force serait par ailleurs de constater que le montant réclamé, énergétiquement contesté, serait manifestement surfait et ne reposerait sur aucun élément probant.

Partant, la demande reconventionnelle à voir déclarer la résolution abusive, de même que celle tendant à voir condamner l'PERSONNE1.) à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 750.000.- euros seraient à déclarées non fondées.

La société SOCIETE1.) conclut à voir constater que l'PERSONNE1.) a formellement renoncé à la résolution du contrat dans l'acte notarié, sinon à voir constater que les motifs invoqués par l'PERSONNE1.) ne sauront ni fonder la résolution, ni la résiliation du contrat.

Il s'ensuit que la résiliation du contrat intervenue par lettre du 21 mai 2021 serait à déclarer nulle, avec comme conséquence pour la société SOCIETE1.) de pouvoir continuer l'exercice de son activité.

Sinon, subsidiairement, il y aurait lieu de dire que la résiliation du 21 mai 2021 serait abusive car justifiée par aucun motif. Partant, la partie défenderesse conclut à voir condamner l'PERSONNE1.), reconventionnellement, au paiement du montant de 750.000.-euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande, jusqu'à solde.

L'PERSONNE1.) serait encore à condamner aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Pol URBANY, avocat constitué, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance, ainsi qu'à une indemnité de procédure de 4.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) conteste les manquements qui lui sont reprochés et fait plaider avoir respecté les termes du contrat en maintenant tous les engagements et obligations contractuelles ainsi que le devoir d'exécution loyale du contrat.

Le contrat relatif au droit de superficie prévoyait l'obligation d'exploitation d'une société « *pour la fabrication de ALIAS1.)* », ce qui aurait tout à fait été le cas. Même si elle n'a pas encore produit de ALIAS1.), la société défenderesse aurait néanmoins fait des recherches dans ce domaine et essayé de trouver un partenaire potentiel pour obtenir le *know-how* nécessaire. Elle aurait donc exploité réellement avec engagement sa société de fabrication de ALIAS1.). À noter à cet égard que le contrat ne prévoirait ni une quantité minimale à produire, ni un délai précis pour le commencement de la production de ALIAS1.). Par ailleurs, l'PERSONNE1.) serait en aveu de ne pas avoir expressément exigé de la part de la société SOCIETE1.) de produire du ALIAS1.) ; suite aux difficultés rencontrées par la société SOCIETE1.), l'PERSONNE1.) l'aurait informée à plusieurs reprises que la production de ALIAS1.) n'était pas primordiale, et que des recherches pourraient aussi avoir lieu dans d'autres domaines. À part les recherches relatives à la production de ALIAS1.), la société SOCIETE1.) aurait également commencé à faire des recherches dans d'autres domaines.

Elle aurait dès lors rempli l'objet de la convention, même si à ce jour elle n'a pas encore réussi à effectivement produire du ALIAS1.).

Quant à l'occupation de huit personnes, l'PERSONNE1.) lui aurait accordé un délai de carence. La non-conformité à cette clause ne pourrait partant servir de motif de résiliation du contrat. Par ailleurs, l'PERSONNE1.) aurait toujours affirmé que les employés d'autres sociétés du Groupe SOCIETE3.) et travaillant sur le projet de production de ALIAS1.), pourraient être comptabilisés dans les huit personnes. Dès lors, on pourrait conclure que l'PERSONNE1.) a renoncé à la création d'autant d'emplois par la société défenderesse. Les représentants de l'PERSONNE1.) auraient confirmé que la condition relative à l'emploi n'était pas cruciale et que le ministère de l'Économie n'insisterait pas sur cette condition. Dès lors, l'PERSONNE1.) ne pourrait fonder, ni la résolution, ni la résiliation du contrat sur l'obligation de pourvoir huit emplois.

Il découlerait de tout ce qui précède que les motifs invoqués par l'PERSONNE1.) pour justifier la résiliation du contrat ne seraient pas donnés en l'espèce.
En outre, le contrat de superficie signé ne précise pas la durée du préavis à respecter, mais fait juste référence à « *l'PERSONNE1.) aura le droit de dénoncer avant terme et sans délai le présent contrat, moyennant un préavis par lettre recommandée à la poste* ». Dès lors, il aurait fallu envisager un délai de préavis raisonnable.

Comme le contrat relatif au droit de superficie a été conclu pour une durée de trente ans, la partie demanderesse aurait dû respecter un délai de préavis d'au moins un an.

Par conséquent, la partie concluante demande principalement la nullité de la résiliation du 21 mai 2021.

Subsidiairement, et quant à sa demande reconventionnelle, la société SOCIETE1.) demande des dommages et intérêts pour résiliation abusive du contrat sur base des articles 1142 et suivants du Code civil dans l'hypothèse où la résiliation n'était pas déclarée nulle. Le dommage par elle subi s'élèverait à 750.000.- euros, correspondant au prix payé au curateur de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. et à la perte de chance et de revenu, pour tous les bénéfices qu'elle aurait pu réaliser jusqu'à la fin du droit de superficie. L'PERSONNE1.) aurait exécuté le contrat de manière déloyale, en violation de l'article 1134 du Code civil ; en effet, le jour même où le Ministre aurait affirmé que la société SOCIETE1.) exécuterait le contrat à sa satisfaction et selon des modalités adaptées d'un commun accord, il aurait fait part à cette dernière de son intention de résilier le contrat.

3. Motivation

3.1. <u>Courriers envoyés entre parties</u>

Le 18 janvier 2019, le courrier suivant fut envoyé par l'PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.) :

« *Concerne : Activités industrielles de SOCIETE1.) S.A.*

Monsieur PERSONNE5.),

Suite à la réunion du 15 janvier entre SOCIETE4.) sàrl et mes services, organisée afin de discuter de l'évolution des activités de la société sur le site de la Zone industrielle ADRESSE5.), après la reprise de SOCIETE5.) en septembre 2017, je tiens à vous faire part de ma compréhension de la situation actuelle et de mes considérations concernant l'évolution future de SOCIETE1.).

Il semble irréfutable que le plan de développement initial, présenté lors de la reprise des activités de la société SOCIETE5.), en faillite, et du droit de superficie y attaché, ne se réalise pas comme prévu. Déjà lors d'une visite sur site de mes services, en date du 16 octobre 2018, votre équipe de chercheurs avait indiqué que l'unité de production n'était pas opérationnelle et qu'il faudrait encore un effort de SOCIETE6.) conséquent afin de mettre en marche l'outil de production. Je dois donc malheureusement constater que le niveau d'activité industrielle n'a pas évolué depuis la reprise du site en septembre 2017.

Lors de la réunion du 15 janvier, vous avez informé sur les discussions en cours avec la société française SOCIETE7.), portant sur un partenariat éventuel afin de faire décoller la production de biocarburants et de glycérine sur le site et vous vous êtes montré confiant qu'un « Partnership framework agreement » pourrait être ficelé dans les mois à venir. De plus vous avez expliqué disposer d'une technologie de recyclage de fibres de carbone pouvant avoir des débouchés importants dans le futur et qui pourrait être amenée à maturité ensemble avec un partenaire industriel.

A ma compréhension les technologies présentées sont, d'après vous, scientifiquement viables mais nécessitent encore du know-how et du financement externes avant de voir une production ou ligne pilote se réaliser en pratique. Une première application à échelle pilote pourrait se faire endéans 12 mois à compter d'aujourd'hui ; avec une montée en régime nécessitant au moins une année additionnelle et tributaire de l'acquisition de clients et de partenaires. Une installation de grande envergure, dont les détails ne sont pas encore esquissés à ce jour, pourrait se faire à ADRESSE5.). Vous n'excluez cependant pas qu'une telle implantation pourrait également être réalisée dans un autre lieu, en fonction des besoins en surface et des infrastructures nécessaires.

A la vue de ces nombreuses inconnues qui planent encore sur une application pratique des technologies de SOCIETE1.), je rappelle que le but principal des Zones d'activités nationales est d'y encourager le développement d'activités industrielles liées à la création d'emplois et de valeur ajoutée. A ce jour, les activités de SOCIETE1.) se réduisent principalement à un effort de SOCIETE6.) qu'il m'est impossible de quantifier et effectué de surcroît par du personnel externe à la société. Ceci va à l'encontre de la mission de développement industriel ambitionné dans les zones d'activités ainsi qu'aux dispositions du contrat de droit de superficie.

Afin d'optimiser les chances d'atteindre un débouché industriel, je soutiens vivement une mise en relation avec le National Composite Centre et SOCIETE8.) afin d'identifier des partenaires scientifiques et industriels aussi rapidement que possible. Une réunion de suivi avec mes services, au terme du deuxième trimestre 2019, devra montrer les avancements réalisés.

En vue de permettre à SOCIETE1.) de faire décoller son activité industrielle, j'accorde à SOCIETE1.) un délai jusqu'au 31 décembre 2019 avant de procéder à un examen de l'opportunité de continuer le contrat de concession d'un droit de superficie.

Veuillez agréer, Monsieur PERSONNE5.), l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le ministre de l'Économie. »

La société SOCIETE1.) répondit le 20 septembre 2019 dans les termes suivants (suivra la reproduction des termes importants) :

« *Monsieur PERSONNE6.),*
Monsieur PERSONNE7.),

La présente vous est adressée au nom et pour le compte de la société SOCIETE1.).

Nous nous permettons de revenir sur notre rendez-vous fixé au 24 septembre 2019 à 10h00 en vos locaux.

Produire du ALIAS1.) n'est pas une activité simple. La preuve en est les difficultés rencontrées par la société SOCIETE9.), qui s'est retrouvée en faillite.

En quelques mots, nous souhaiterions vous exposer les raisons pour lesquelles, il nous semble opportun de reporter cette entrevue […].

Pour éviter une telle mésaventure, nous cherchons un solide, afin de développer un concept économiquement écologiquement viable et rentable.

Comme vous le savez, nous étions en pourparlers avec la société SOCIETE10.) afin d'élaborer un projet innovant et écologique et également reprendre notre activité de SOCIETE11.) mais également développer un projet alternatif, le recyclage du carbone.
Bien que les avocats des parties aient concrètement avancé dans ce projet, le responsable SOCIETE10.) du projet nous a informé que d'autres études avaient pris l'ascendant sur le nôtre et qu'il a dû placer notre demande en arrêt provisoire.

Afin d'optimiser notre rencontre avec le Ministère, nous voulons vous présenter, de manière succincte, les projets suivants qui sont actuellement développés et étudiés au sein de notre entreprise •

1. Processus ALIAS2.)
Avec la technologie qu'SOCIETE12.) a développé, il est possible de récupérer des fibres de carbone à partir de composites et ceci dans sa longueur d'origine. A ce jour, nous sommes les premiers à obtenir un tel résultat et d'une qualité quasi identique à une nouvelle production.

A l'heure actuelle, nous sommes en négociation avec un bureau spécialisé dans l'approvisionnement de déchets. Selon eux, il existe une problématique dans toute

l'Europe concernant le recyclage des coques de bateaux réalisés en fibres carbones. Grâce à notre technologie de recyclage, unique dans son genre, SOCIETE12.) aurait le procédé idéal pour recycler de tels déchets. Dès que nous aurons obtenu les résultats du bureau d'étude, nous aurons tous les éléments pour développer des chaines de productions adaptées à ce type de recyclage.

2. Processus - ALIAS3.)
Le procédé ALIAS3.)m, dont il existe plusieurs variantes de procédés, permet de convertir de nombreux déchets contenant des hydrocarbures oxygénés (z ALIAS3.)) hydrogène-BIO et d'autres matériaux secondaires, comme par exemple du soda. Les matières qu'SOCIETE12.) a su extraire peuvent être utilisées pour de nombreux produits divers comme par exemple : additifs alimentaires, conservateurs alimentaires, additifs pour des produits d'entretien, produits de nettoyage ainsi que des lactates utilisés pour la fabrication de produits cosmétiques et autres.

3. Recyclage de pneus usés
Depuis peu, nous sommes en négociation avec M. PERSONNE8.), un concepteur qui a développé une chaîne de production qui permet de recycler les pneus usés à 100 0/0 (métaux, tissus et gomme). Dans une telle usine seront traités tous types de pneus, petites jusqu'aux tailles géantes. Chaque pneu sera converti en un nouveau matériau final et ceci sans créer d'émissions. La gomme même sera broyée en granulé pour la construction d'asphaltes d'autoroute.
Cette technique nous intéresse fortement et selon les indications de M. PERSONNE9.), il sera facilement envisageable de garantir durablement l'approvisionnement des vieux pneus ainsi que la vente des produits finaux, sans parler d'une rentabilité financière très élevée. Il nous faut donc du temps afin d'étudier si ce type de recyclage est intéressant à développer sur notre site.

4. Etude de créer des emballages avec du sucre et d'acide lactique
Comme décrit auparavant, il nous est possible de recycler avec le procédé ALIAS3.) du lactose, un des matériaux qui est utilisé pour la création d'emballages biodégradables, remplaçant les sachets en plastique. Notre bureau de recherche est en phase de négociation avec Monsieur PERSONNE10.), directeur de la société SOCIETE13.) SOCIETE14.), travaillant depuis 18 ans sur l'élaboration d'emballages biodégradables.

Notre but dans ces négociations est de trouver un moyen de collaboration et de voir comment implanter sur le site une infrastructure qui puisse, soit extraire le produit (acide lactique) dont ils ont besoin pour la fabrication des sachets, soit créer directement une production de matière première autre.

Depuis notre arrivée dans le bâtiment, notre équipe d'experts en chimie a continué ses recherches, optimisant certains éléments. Lors de la phase pilotage, dorénavant achevée, nos chimistes ont tenté d'identifier avec précision les résultats exacts au niveau du volume de la récupération de matières, de la qualité des matières recyclées ainsi que la détermination des éventuelles émissions de gaz-secondaire au niveau environnement.

Actuellement, notre but est de procéder, avec la collaboration d'un bureau d'ingénierie, à l'élaboration d'une chaine de production.

Au vu de ce qui précède, vous comprendrez que le rendez-vous initialement fixé ne pourra se maintenir et ce, afin d'éviter toute perte de temps inutile à vos services.

Nous ne manquerons pas de vous tenir informés de l'évolution des projets en cours et nous nous engageons à vous contacter […]*.* »

Ensuite, l'PERSONNE1.) répondit le 22 février :

« Concerne: Convention de concession d'un droit de superficie

Monsieur l'administrateur,

Par acte notarié du DATE1.) 2017, dressé par-devant Maître Jean-Paul Meyers, le contrat de concession d'un droit de superficie (avec vente d'immeuble) initialement conclu par acte administratif du DATE2.) 2008 entre l'PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) S.A. et portant sur les parcelles cadastrales no NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.) sises à ADRESSE3.), section A de ADRESSE4.), a été cédé à votre société.

Par l'effet du susvisé acte notarié du DATE1.) 2017, votre société a repris toutes les obligations contractuelles initialement conclues par la société SOCIETE2.) S.A., dont, notamment et conformément à l'article 5 du susvisé contrat, l'obligation de fabrication de ALIAS1.) et l'obligation de maintenir au minimum huit emplois sur le site.

Nous constatons que malgré l'intervention du ministère de l'Économie, ces obligations continuent à ne pas être respectées, et il est fortement probable que cette situation de non-respect d'obligations contractuelles essentielles continuera à perdurer.

C'est pourquoi l'PERSONNE1.) du Grand-Duché de Luxembourg entend résilier l'acte de concession d'un droit de superficie du DATE2.) 2008 et tel que cédé à votre société en date du DATE1.) 2017, et ce pour non-respect d'obligations contractuelles essentielles, à savoir l'absence d'exercice d'une activité industrielle de fabrication de ALIAS1.) et l'absence de maintien d'au moins huit salariés sur le site. Il est dans ce contexte plus particulièrement renvoyé à l'article 10 de l'acte administratif, disposant que pour le cas où le superficiaire « réduirait [son activité] *de façon telle que l'emploi reste inférieur à huit (8) personnes pendant plus de douze (12) mois consécutifs, l'PERSONNE1.) aura le droit de dénoncer avant terme et dans délai le présent contrat, moyennant un préavis par lettre recommandée à la poste. »*

Conformément à l'article 9 du règlement grand-ducal du 8 juin 1979 relatif à la procédure à suivre par les administrations relevant de l'PERSONNE1.) et des communes, il est accordé un délai de huit jours à votre société pour présenter ses observations éventuelles. »

Le 21 mai 2021 suit la résiliation de la convention dans les termes suivants :

« *Concerne: Résiliation d'une convention de concession d'un droit de superficie*

Monsieur l'administrateur,

Par acte notarié du DATE1.) 2017, le contrat de concession d'un droit de superficie initialement conclu par acte administratif du DATE2.) 2008 entre l'PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) S.A., portant sur les parcelles cadastrales no NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.) sises à ADRESSE3.), section A de ADRESSE4.), a été cédé à votre société ensemble avec un hall industriel existant sur la précitée parcelle cadastrale numéro NUMERO4.).

Par l'effet de cet acte notarié du DATE1.) 2017, votre société a repris toutes les obligations contractuelles initialement conclues par la société SOCIETE2.) S.A., dont, notamment et conformément à l'article 5 du susvisé contrat, l'obligation de fabrication de ALIAS1.) et l'obligation de maintenir au minimum huit emplois sur le site.

Ces obligations contractuelles n'ont pas été remplies.

C'est pourquoi l'PERSONNE1.) avait fait part à votre société, par courrier du 18 janvier 2019, de sa préoccupation du fait que le plan de développement initialement présenté par votre société lors de la reprise en octobre 2017 du droit de superficie et des activités de la société en faillite SOCIETE2.) SA, ne se réalisait pas comme prévu, et étant donné les nombreuses inconnues qui planaient à l'époque sur une application pratique des technologies de SOCIETE1.) SA, un délai de régularisation jusqu'au 31 décembre 2019 a été accordé à votre société, faute de quoi la concession d'un droit de superficie à votre société allait subir un réexamen de principe.

Par courrier du 20 septembre 2019, votre société a alors informé l'PERSONNE1.) qu'elle était en négociations avec la société SOCIETE10.) pour, notamment, reprendre l'activité de ALIAS1.). Par le même courrier, votre société a encore informé l'PERSONNE1.) qu'elle entendait aussi développer un projet alternatif, le recyclage du carbone, et qu'elle étudiait l'opportunité de développer des projets en matière de récupération de fibres de carbone à partir de composites (Processus ALIAS2.)), la conversion de déchets contenant des hydrocarbures oxygénés (Processus ALIAS3.)-ALIAS3.)m-Hydrogène), le recyclage de pneus et la création d'emballages avec du sucre et d'acide lactique.

Par ce même courrier du 20 septembre 2019, votre société a aussi annulé une réunion initialement fixée au 24 septembre 2019, pour la reporter au 25 février 2020, réunion qui fût annulée par l'PERSONNE1.).

Par courrier recommandé avec avis de réception notifié le 22 février 2021, l'PERSONNE1.) a informé votre société de son intention de résilier le susvisé contrat de concession d'un droit de superficie, tout en lui accordant, conformément à l'article 9 du règlement grand-ducal du 8 juin 1979 relatif à la procédure à suivre par les administrations relevant de l'PERSONNE1.) et des communes, un délai de huit jours aux fins de la présentation d'observations éventuelles.
Par courrier recommandé avec accusé de réception du 19 mars 2021, votre société conteste formellement et expressément l'intention de l'PERSONNE1.) de résilier le

susvisé acte de concession d'un droit de superficie, en expliquant que dû à la crise sanitaire liée à la ALIAS4.), il ne lui était pas possible de développer le site comme prévu, et en indiquant qu'elle poursuivait l'étude de projets comme le développement des processus ALIAS2.), ALIAS3.)-Polymère, ALIAS3.)-Glycérine, ALIAS3.)-ALIAS3.)mHydrogène et la création d'emballages avec du sucre et d'acide lactique.

L'PERSONNE1.) constate qu'aucune de ces activités ne saurait être qualifiée de fabrication de ALIAS1.) telle que contractuellement prévue, et que votre société essaye de se faire autoriser ex post une activité différente de celle pour laquelle elle a reçu l'autorisation de se voir céder le susvisé droit de superficie.

Il est important de souligner dans ce contexte que l'engagement de votre société d'exercer une activité de fabrication de ALIAS1.) conformément aux exigences contractuelles, a été ferme à l'époque de la reprise du prédéfini acte du DATE2.) 2008 portant concession d'un droit de superficie.

L'PERSONNE1.) tient à ce qu'une telle activité soit déployée sur le site en cause, et il n'est partant pas disposé à modifier la concession du droit de superficie cédé à votre société, objet que votre société n'est pas en mesure de respecter.

Votre société fait encore savoir qu'elle aurait, avant la signature du prédéfini contrat de cession du droit de superficie du DATE1.) 2017, informé l'PERSONNE1.) qu'elle ne saurait garantir le respect de l'obligation du maintien d'au moins huit emplois sur le site.

Cette affirmation doit être nuancée.

L'PERSONNE1.) a en effet oralement accordé un délai de carence à votre société pour satisfaire à cette condition liée à la création, voire au maintien d'un emploi minium de huit salariés sur le site, et ce pour permettre à votre société de pouvoir convenablement se développer. Or, il n'a jamais été confirmé que votre société ne devrait pas — par principe — satisfaire à cette obligation. L'interprétation de votre société qu'elle aurait reçue purement et simplement une dérogation à cette obligation contractuelle est partant réfutée. Par ailleurs, le constat reste que depuis le début de la prise de possession des lieux par votre société, aucun emploi n'a été créé ou maintenu sur le site.

Or, comme l'PERSONNE1.) accorde une grande importance à la création et au maintien d'emplois en cas de concession de droits de superficies, obligation que votre société peine à remplir de manière structurelle, la situation actuelle d'incertitude totale ne saurait perdurer.

[…]

L'article 10, alinéa 2 ne saurait donc être applicable en l'occurrence, alors qu'il vise clairement une situation où le superficiaire en cours d'exploitation de son activité rencontre des difficultés économiques l'obligeant à devoir réduire le nombre d'emplois. Or, en l'occurrence, aucune activité n'a été exercée et n'est toujours pas exercée, et aucun emploi n'a encore été créé.

Votre société tente vainement à se voir accorder d'office et dès le départ une dérogation quant à la création et au maintien de l'emploi, dérogation qui est refusée.

Dans ces circonstances, la discussion de savoir si votre société est confrontée à un cas de force majeure, d'ailleurs contesté par l'PERSONNE1.), devient également obsolète.

Par ailleurs, il est rappelé que la résiliation du prédéfini contrat de concession d'un droit de superficie se fonde sur la non-exécution par votre société de toutes les obligations contenues dans l'article 5, et non seulement sur celle concernant l'emploi.

En conclusion de ce qui précède, l'PERSONNE1.) résilie par la présente le contrat de concession d'un droit de superficie initialement concédé par acte administratif en date du DATE2.) 2008 à la société SOCIETE2.) S.A., […] *à la société SOCIETE1.) S.A. par acte notarié du DATE1.) 2017* […].

Cette résiliation se fait pour cause de non-respect des dispositions contenues dans l'article 5 du prédéfini contrat de concession d'un droit de superficie du DATE2.) 2008.

Il nous reste encore de renvoyer au point C) du prédéfini acte notarié du DATE1.) 2017, qui a modifié et remplacé l'article 9 du prédéfini acte administratif du DATE2.) 2008 pour lui conférer la teneur suivante : « A l'expiration du droit de superficie, à défaut de demande de renouvellement prévue à l'article 3, l'PERSONNE1.) deviendra automatiquement propriétaire des bâtiments, ouvrages ou plantations construits ou faits par la société SOCIETE1.) SA sur le terrain sur lequel est concédé le droit de superficie. En contrepartie, l'PERSONNE1.) versera à la société SOCIETE1.) SA une indemnité forfaitaire, convenue entre parties et fixée à 1 (un) euro. »

Avec la résiliation de l'acte administratif du DATE2.) 2008 respectivement de l'acte notarié du DATE1.) 2017, l'PERSONNE1.) deviendra propriétaire des bâtiments, ouvrages ou plantations existants sur le terrain.

Il est à noter que l'PERSONNE1.) ne doit, suivant la mouture du nouvel article 9, remboursement à votre société que pour les bâtiments, ouvrages ou plantations construits ou faits par elle. Comme votre société n'a ni construit, ni fait un quelconque bâtiment, ouvrage ou plantation sur le terrain, l'PERSONNE1.) ne doit paiement d'aucune indemnité à votre société.

Néanmoins, l'PERSONNE1.) est disposé à rembourser à votre société le montant qu'elle a viré en 2017 dans la masse de la faillite de la société SOCIETE2.) SA, à savoir la somme de dix mille quatre cent cinquante-six euros (10.456,00.- €). Cette offre de remboursement deviendra sans autre formalité caduque en cas de refus de votre société de signer un acte administratif actant la résiliation d'un commun accord du prédéfini acte administratif du DATE2.) 2008 cédé, ensemble avec la construction existante, à votre société par l'effet du prédéfini acte notarié du DATE1.) 2017.
Votre société sera invitée par Monsieur le receveur des domaines au bureau de l'enregistrement à ADRESSE6.) pour signature d'un acte administratif portant résiliation des susvisés acte administratif et acte notarié.

Le refus de signature de cette convention serait suivi d'une assignation en résiliation judiciaire de ces actes. »

3.2. Obligations contractuelles

Il résulte du contrat de cession du contrat de concession du DATE1.) 2017 que « *La partie cessionnaire s'engage à respecter toutes les charges et conditions résultant du prédit contrat de concession dont elle déclare avoir la parfaite connaissance*. »

Les deux obligations contractées sont les suivantes.

3.2.1. Obligation de fabrication de ALIAS1.)

L'objet de la convention, tel que formulé dans l'article 5, se lit comme suit :

« *La société* […] *s'engage à construire et à exploiter à ses frais, durant toute la durée de la présente convention, sur le fonds faisant l'objet du droit de superficie, une entreprise industrielle pour la fabrication de ALIAS1.)* [...]. »

Il y est question de l'exploitation d'une entreprise industrielle pour la fabrication de ALIAS1.).

Les parties ne s'accordent pas sur l'interprétation du libellé de cette obligation : l'PERSONNE1.) reproche à son cocontractant de ne pas avoir entamé la production proprement dite de ALIAS1.) et la société SOCIETE1.) estime avoir exécuté son obligation en entamant les préparatifs, donc l'exploitation de l'entreprise pour la fabrication de ALIAS1.).

3.2.2. Obligation d'employer au minimum huit salariés

L'article 5 de l'acte de concession du DATE2.) 2008 prévoit en son alinéa 2 l'obligation de maintenir au minimum huit emplois sur le site.
Or en l'occurrence, il est constant que la société SOCIETE1.) a obtenu son autorisation d'établissement seulement en date du 18 novembre 2017. Partant, il y a lieu de déterminer ce que le terme « *maintenir* » est sensé signifier en l'espèce dans la mesure où, lors de la signature de l'acte de cession, la société SOCIETE1.) fut seulement constituée depuis quelques semaines et ne disposait pas encore de l'autorisation d'établissement.
Là encore, les parties divergent sur la signification de ces termes.

3.3. Question de la mise en pratique des deux obligations

Il est constant en cause pour ne pas être contesté par les parties que la société SOCIETE1.), au moment de la rupture de la relation contractuelle, n'avait pas encore commencé à produire du ALIAS1.), ni employé huit salariés.

Aux termes de l'attestation testimoniale du 28 novembre 2022, un dénommé PERSONNE2.), employé administratif de la société SOCIETE1.), déclare ce qui suit :

« […]
C'est la société SOCIETE16.), autre société du « Groupe ENSEIGNE1.) » qui discutait avec l'PERSONNE1.) via Maître PERSONNE11.).
Cette société ne possède aucune autorisation pour fabriquer du Biodiesel, et a pour objet principalement le développement de […].

Lors des discussions, le curateur avait indiqué que peu de personnes étaient intéressées par la reprise de la société SOCIETE5.).

Maître PERSONNE11.) insistait également pour que le repreneur […] reprenne ? *le matériel, respectivement l'actif de SOCIETE5.), en plus du droit de superficie. Après avoir consulté la société SOCIETE17.), SOCIETE18.) a proposé une offre pour le montant de 230.000.-€, droit de superficie inclus (offre acceptée), car l'installation n'avait pas fonctionné de manière continue, et, dans les réacteurs et tuyauteries se retrouvaient des résidus et substances toxiques.*

SOCIETE18.) a déjà indiqué à Maître PERSONNE11.), […] *intermédiaire avec l'PERSONNE1.), que l'acte notarié sera signé par une société nouvellement créée représentée par Monsieur PERSONNE12.). Cette société développerait principalement le recyclage de carbone, le polymère, la glycérine et l'Hydrogène, dont les brevets sont détenus par SOCIETE18.).*

Le DATE1.) 2017, la société SOCIETE1.) acquiert la concession du droit de superficie. A cette date, elle n'avait ni personnel ni autorisation pour fabriquer de ALIAS1.), sans oublier qu'il n'y avait pas des installations opérationnelles. C'est ainsi que, lors de la signature du contrat de cession de concession, les conditions relatives à la fabrication de ALIAS1.) et l'emploi d'au moins 8 personnes ne faisaient pas partie de l'accord. L'PERSONNE1.) ne mettrait pas la pression sur SOCIETE1.).

L'PERSONNE1.) aurait toujours accepté que toutes les personnes, employés chez SOCIETE19.) ou chez SOCIETE20.) qui travaillaient sur les projets du recyclage de carbone, du polymère, de la glycérine et de l'hydrogène pouvaient être comptabilisées dans les 8 personnes.

Après la signature du contrat de cession de concession du droit de superficie, j'ai assisté à plusieurs réunions, notamment le 16 octobre 2018 à 10h30 et le 27 novembre 2018 à 10h00 en présence de trois personnes représentant le Ministère de l'Economie.

- *Monsieur PERSONNE13.), chargé de la Direction Générale Industrie, nouvelles technologies et recherche.*

- *Monsieur PERSONNE14.), chef de projet au sein de la Direction Générale Industrie, nouvelles technologies et recherche.*

Monsieur PERSONNE7.) et Monsieur PERSONNE6.) avait bien indiqué lors de ces réunions que les conditions relatives à l'emploi de 8 personnes et l'obligation de fabriquer du ALIAS1.) n'étaient pas importantes. En autres termes, l'PERSONNE1.), lors de la signature de l'acte de cession de concession du droit de superficie savait que ces conditions ne seraient pas respectées et l'a accepté. Il l'a confirmé à de nombreuses reprises par la suite. »

L'PERSONNE1.), en invoquant les dispositions du Code civil, régissant la preuve, s'oppose à la prise en considération de cette attestation testimoniale. Une telle prise en considération bafouerait les principes élémentaires du droit de la preuve.

L'article 1341 du Code civil dispose que :

« *Il doit être passé acte devant notaires ou sous signatures privées de tous actes juridiques portant sur une somme ou valeur excédant celle qui est fixée par règlement grand-ducal, même pour dépôts volontaires, et il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis les actes, encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre.* »
Il y a lieu de distinguer l'hypothèse de la preuve littérale devant combattre un écrit de celle où il s'agit seulement d'interpréter un *instrumentum* obscur ou ambigu, pour laquelle indices et présomptions sont recevables. Ainsi, s'il n'est reçu aucune preuve par témoins ou présomptions contre et outre le contenu aux actes, cette preuve peut cependant être invoquée pour interpréter un acte, s'il est obscur ou ambigu (cf. et rappr. de Cass. fr., Civ. 3e, 30 mai 1996, no 94-16.585 , Bull. civ. III, n° 122, reconnaissant aux juges du fond, saisis d'une contestation sur la consistance des biens loués et relevant l'imprécision du contrat de bail, le pouvoir souverain d'apprécier cette consistance).

En l'espèce, la société défenderesse entend démystifier les termes contractuels, celui de « *exploitation* » pour ce qui est de l'obligation liée au ALIAS1.), et ceux de « *maintien de huit salariés* » pour ce qui est de l'obligation liée à l'emploi.

Il s'agira d'interpréter les clauses contractuelles litigieuses en l'espèce.

En effet, les termes sont ceux du contrat de concession entre la société anonyme SOCIETE2.) S.A. et l'PERSONNE1.), termes qui n'ont pas été adaptés, ni réécrits lors de la reprise en 2017 par la société SOCIETE1.) nouvellement créée à ces fins. Dès lors, il s'agira de les interpréter dans leur contexte qui fut le leur en 2017.

L'attestation en cause n'est dès lors pas à rejeter et est recevable.

L'article 399 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que lorsque la preuve testimoniale est admissible, le juge peut recevoir des tiers les déclarations de nature à l'éclairer sur les faits litigieux dont ils ont personnellement connaissance. Ces déclarations sont faites par attestations ou recueillies par voie d'enquête selon qu'elles sont écrites ou orales.

En vertu de l'article 403 du prédit code le juge peut toujours procéder, par voie d'enquête à l'audition de l'auteur d'une attestation.

Au vu des contradictions existant entre les déclarations des parties telles que résultant des attestations versées en cause et leurs conclusions, le tribunal considère qu'il est utile pour le dénouement des relations entre parties, d'entendre, avant tout autre progrès en cause, en application des prédits articles, en tant que témoin Monsieur PERSONNE15.), ayant fait des déclarations quant aux circonstances ayant entouré la conclusion des relations contractuelles entre parties.

La contre-preuve est, bien entendu, réservée.

La question de la validité de la résiliation du 21 mai 2021 ainsi que les demandes reconventionnelles et accessoires sont réservées.

PAR CES MOTIFS

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

avant tout autre progrès en cause,

ordonne l'audition du témoin suivant :

Monsieur PERSONNE16.), demeurant à L-ADRESSE7.),

fixe jour et heure de l'enquête au vendredi 27 février 2026 à 9.30 heures, salle TL 0.01 au rez-de-chaussée du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, Cité judiciaire,

la contre-preuve est réservée,

charge Madame le juge de la mise en état Françoise HILGER de l'exécution de cette mesure d'instruction,

sursoit à statuer pour le surplus.