

Texte pseudonymisé

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

Jugement Civil (Ile chambre)
2023TALCH03/00191

Audience publique du mardi, vingt-huit novembre deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-05444

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Cynthia WOLTER, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L- ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 26 mai 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois LE VAILLANT LEGAL, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège à L-5810 Hesperange, 41a, rue de Bettembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B240049, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Emily LE VAILLANT, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

ET :

la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE2.) 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 NUMERO2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-05444 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 20 juin 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 31 octobre 2023 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

La société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois LE VAILLANT LEGAL, représentée par Maître Emily LE VAILLANT, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Cyril CHAPON, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 28 novembre 2023 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par une requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 23 septembre 2023, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après SOCIETE2.) devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, pour voir condamner celle-ci à lui payer la somme de :

- 103.981,51 euros à titre du remboursement de travaux de démolition avec les intérêts au taux légal à partir d'une mise en demeure du 8 avril 2022, sinon à compter du jugement ;
- 200.000.- euros à titre de réparation pour le préjudice économique subi, sinon 40.496,47 euros à titre de remboursement de frais d'avocat ;
- 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Elle a encore sollicité la restitution de l'intégralité de la garantie bancaire à première demande et a demandé à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 2 mars 2023, SOCIETE1.) a augmenté sa demande subsidiaire en remboursement des frais d'avocat au montant de 46.193.- euros et a renoncé à sa demande en restitution de la garantie bancaire à première demande.

SOCIETE2.) a conclu au débouté de l'ensemble des demandes adverses et a réclamé reconventionnellement une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

Par jugement du 20 avril 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré caduc le contrat de bail conclu entre parties le 29 novembre 2021.

Il a débouté SOCIETE1.) de ses demandes en remboursement des travaux de démolition entrepris, en remboursement des frais d'avocat engagés, en indemnisation

pour perte de chance, respectivement pour perte d'exploitation ainsi qu'en remboursement des autres frais engagées.

Il a encore débouté SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Il a condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) la somme de 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement et a condamné SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 26 mai 2023, SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande principalement à voir condamner SOCIETE2.) à lui payer le montant de 81.516,89 euros à titre de remboursement des travaux de démolition avec les intérêts au taux légal à compter des mises en demeure, sinon à compter de la requête, sinon à compter de l'acte d'appel, sinon à compter des plaidoiries d'appel.

Subsidiairement, elle demande à voir condamner SOCIETE2.) au montant de 49.421,94 euros du chef des frais d'avocat engagés, avec les intérêts au taux légal à compter de la requête, sinon à compter de l'acte d'appel, sinon à compter des plaidoiries d'appel.

En tout état de cause, elle réclame une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 3.500.- euros et la condamnation de SOCIETE2.) aux frais et dépens des deux instances.

SOCIETE2.) sollicite la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle demande encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 5.000.- euros.

Position des parties

1. SOCIETE1.)

SOCIETE1.) expose qu'elle aurait, en tant que locataire, conclu en date du 29 novembre 2021 avec SOCIETE2.), en tant que bailleuse, un bail commercial portant sur des locaux sis L-ADRESSE3.).

Pour SOCIETE1.), le but de la conclusion du bail aurait résidé en une exploitation commerciale le plus rapidement possible (aux alentours de Pâques) d'un magasin en centre-ville. Dans ce contexte, elle aurait réalisé des travaux de démolition (tels que prévus à l'article 13 du bail) à ses propres frais.

Conformément au contrat de bail, les frais engagés par SOCIETE1.) pour la réalisation de ces travaux de démolition devraient lui être remboursés dans l'hypothèse où

SOCIETE2.) n'obtiendrait pas l'autorisation relative à ses propres travaux (notamment la construction d'un mur intérieur de séparation avec la propriété voisine et des travaux de façade) avant le 30 avril 2022, date limite prévue au bail.

SOCIETE2.) n'ayant pas obtenu l'autorisation relative à ses propres travaux avant cette date, le bail serait devenu caduc en application de la clause suspensive prévue en son article 4 et SOCIETE2.) serait redevable du remboursement des travaux de démolition évalués à 81.516,89 euros.

Cette situation serait seulement due au manque de diligence dans le chef de SOCIETE2.) étant restée inactive pendant 5 mois.

Les autorisations auraient pu être obtenues, sous condition d'introduire rapidement les demandes, étant donné que de son côté, SOCIETE1.) aurait obtenu en moins d'un mois l'autorisation relative à ses propres travaux. D'autres travaux n'auraient même pas nécessité d'autorisation.

Ce ne serait qu'à partir de la réception d'un courrier de mise en demeure du 8 avril 2022 que SOCIETE2.) aurait commencé des démarches actives. Même si elle a pu obtenir l'autorisation quelques jours après avoir introduit sa demande, non seulement sa demande aurait été introduite tardivement puisque le bail était entretemps devenu caduc mais surtout, aucune date de début d'exploitation n'était prévisible.

SOCIETE1.) ne pouvant plus se permettre d'attendre, notamment en raison du fait qu'elle aurait déjà embauché du personnel pour ce magasin, elle n'aurait pas eu d'autre choix que de trouver d'urgence un autre local.

Subsidiairement, SOCIETE1.) demande, sur base des articles 1135 et 1149 du code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même code, la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer le montant 49.421,94 euros à titre de remboursement des frais d'avocat.

En effet, outre les frais de démolition, SOCIETE1.) aurait engagé d'important frais juridiques liés à la longue durée des négociations, à l'obtention des autorisations, aux divers échanges pour obtenir le remboursement des travaux de démolition ainsi qu'à la procédure de première instance et d'appel.

2. SOCIETE2.)

SOCIETE2.) conteste la version des faits adverse.

Le contrat de bail conclu entre parties serait actuellement caduc étant donné qu'il aurait prévu une double condition suspensive consistant dans l'obtention par la bailleuse et par la locataire des autorisations de construire.

Les clauses suspensives n'ayant pas été réunies pour le délai fixé au 30 avril 2022, les parties auraient alors procédé à la résolution du contrat, de sorte que la clause relative aux frais de démolition n'aurait jamais pu jouer et SOCIETE1.) ne saurait actuellement se servir d'un contrat qui aurait été annulé rétroactivement.

D'une part les « factures » versées en cause ne concerneraient que des acomptes et d'autre part elles seraient sans lien avec des prétendus travaux de démolition.

Ensuite, le contrat n'aurait même pas prévu le remboursement des frais d'aménagement.

En tout état de cause, vu la date-limite des deux clauses suspensives fixée au 30 avril 2022, une ouverture envisagée du magasin à Pâques de la même année, n'aurait de toute façon pas pu se réaliser. Elle insiste sur le fait qu'aucune date-limite pour la fin des travaux n'aurait été prévue dans le contrat de bail commercial, la seule date prévue ayant été celle pour l'obtention des autorisations.

L'autorisation de construire relative aux travaux à réaliser par SOCIETE2.) aurait finalement été délivrée le 4 mai 2022, soit seulement quelques jours après l'échéance du délai fixé conventionnellement. En plus, ce léger retard aurait été provoqué par l'architecte de SOCIETE1.).

Ainsi, la condition suspensive aurait été réalisée et aucun comportement fautif ne saurait être reprochée à SOCIETE2.).

Au contraire, SOCIETE1.) aurait en tout mauvaise foi ouvert un magasin de son enseigne dans un autre local commercial dans le centre de Luxembourg, dès le 2 mai 2022. Par conséquent, la partie appelante aurait nécessairement été voir ailleurs bien avant l'expiration des clauses suspensives, alors qu'il serait impossible de signer un tel contrat de bail commercial au bout de seulement 5 jours.

Les frais d'avocat réclamés ne seraient pas dus non plus. Ces frais seraient liés aux pourparlers et à la rédaction du contrat de bail, donc sans aucun lien avec la présente affaire.

SOCIETE1.) resterait en défaut d'établir la moindre faute dans le chef de SOCIETE3.), de même qu'elle ne prouverait pas de préjudice dans son chef et serait à débouter aussi bien de sa demande principale que subsidiaire.

Motifs de la décision

1. Quant au remboursement des travaux de démolition

L'article 4 du contrat de bail, intitulé « *Conditions suspensives* », a la teneur suivante :

« *Le présent bail est conclu aux conditions suspensives suivantes :*

Obtention par le Bailleur, avec l'assistance de l'architecte du Preneur, de l'autorisation administrative relative à la réalisation des Travaux Bailleur tels que définis à l'article 13 du présent bail au plus tard le 30 avril 2022. Cependant si ladite autorisation ne devient pas définitive (i.e. si un recours est effectué par un tiers), est remise en cause ou retirée, la condition suspensive sera réputée ne pas avoir été remplie ; et (...)

Ces conditions suspensives sont au bénéfice du Preneur qui peut seul s'en prévaloir ou y renoncer.

Les parties pourront se rapprocher afin d'augmenter lesdits délais pour l'obtention des autorisations administratives. »

Suivant l'article 1176 du code civil « *lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le terme est arrivé sans que l'événement soit arrivé. S'il n'y a point de temps fixe, cette condition peut toujours être accomplie ; et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas* ».

L'autorisation de construire relative aux travaux à effectuer par SOCIETE2.) n'ayant été délivrée qu'en date du 4 mai 2022, soit 4 jours après le délai imparti au 30 avril 2022, le contrat de bail du 29 novembre 2021 est partant caduc, fait d'ailleurs non autrement remis en cause par les parties au litige.

SOCIETE1.) demande actuellement à se faire rembourser les travaux qu'elle avait d'ores et déjà engagés dans l'aménagement du local en se référant plus particulièrement à l'article 13 du contrat de bail.

L'article 13 se lit comme suit :

« Dès la remise des clefs et obtention de l'autorisation de la commune relative aux travaux de démolition, i.e. la mise à nu des Lieux Loués (i.e. du rez-de-chaussée, du premier étage et de la cave) consistant à enlever le mobilier et immeubles par destination (i.e. les étagères et meubles sur mesure installés par le Précédent Locataire), doublage de plaque de plâtre ainsi que le revêtement du sol (les « Travaux de Démolition »), le Bailleur autorise le Preneur à effectuer les Travaux de Démolition à ses frais (i.e. aux frais du Preneur). Dans l'hypothèse où le Bailleur n'obtiendrait pas l'autorisation de bâtir relative aux Travaux Bailleur ou ne pourra pas réaliser lesdits travaux, les frais engagés par le Preneur relatifs aux Travaux de Démolition seraient remboursés au Preneur par le Bailleur. »

SOCIETE2.) estime que son obligation contractuelle ne saurait jouer en présence d'un contrat caduc.

La caducité frappe un acte régulièrement formé mais qui perd, postérieurement à sa conclusion, un élément essentiel à sa validité ou un élément nécessaire à sa perfection, du fait de la survenance d'un événement indépendant de la volonté des parties ou dans la dépendance partielle de leur volonté (François TERRÉ, Philippe SIMLER, Yves LEQUETTE, « Les obligations », 6^{ième} éd., Précis Dalloz, n° 76). Il s'agit de l'état de non-valeur auquel se trouve réduit un acte initialement valable du fait que la condition à laquelle était suspendue sa pleine efficacité vient à manquer par l'effet d'un événement postérieur (Gérard CORNU, Vocabulaire juridique, 4^{ème} éd., PUF).

Si, souvent, le fait générateur de caducité atteint l'ensemble du contrat, provoquant sa totale extinction, l'événement à l'origine de la caducité peut aussi concerner certaines obligations ou clauses contractuelles seulement. Il appartient alors au juge d'évaluer l'impact de cet événement sur le contrat en cause. Faisant usage de son pouvoir

d'appréciation, il peut retenir la caducité du contrat (caducité totale), ou l'écartier partiellement (caducité partielle) (Rana CHAABAN, « La caducité des actes juridiques », LGDJ, 2006, n° 542 et 543).

L'article 4 du contrat de bail renvoie expressément à l'article 13 du même contrat.

En l'espèce, force est donc de constater que les articles 4 et 13 du contrat de bail doivent être lus en combinaison étant donné que l'article 4 prévoit une condition suspensive par laquelle il appartient à la bailleuse d'obtenir une autorisation de construire endéans un certain délai et d'effectuer les travaux en relation avec cette autorisation.

Ensuite, l'article 13 est la suite logique directe de l'article 4 en ce qu'il stipule les conséquences à prévoir en cas de non obtention de l'autorisation de construire par la bailleuse et donc également en cas de non réalisation des travaux lui incombant.

La lecture combinée des articles 4 et 13 mène ainsi à la constatation que les parties au contrat ont non seulement prévu sa caducité au cas où la bailleuse n'accomplit pas endéans le délai les prévisions de l'article mais qu'elles ont également prévu à l'article 11 une clause pénale consistant dans le remboursement, à titre de dommages et intérêts, des travaux d'ores et déjà effectués par la locataire.

Le moyen de SOCIETE2.) n'est partant pas fondé et SOCIETE1.) est en droit de baser ses prétentions sur l'article 13 du contrat de bail, et donc sur le fondement contractuel.

Lorsque l'exécution d'une obligation contractuelle est aléatoire en ce sens que le résultat auquel s'oblige le débiteur dépend d'éléments qu'il ne peut pas maîtriser, en l'espèce, l'obtention ou non par la bailleuse d'une autorisation de construire, cette obligation est de moyens et la responsabilité contractuelle de la partie qui s'y engage ne peut être recherchée que dès lors qu'est établie sa faute dans l'exécution de l'obligation (cf Philippe MALAURIE, Laurent AYNES, Droit Civil, Obligations, nos 823, 864 et 867, 9^{ème} éd.).

Aux termes de l'article 1178 du code civil « La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. »

L'article 1178 du code civil impose ainsi, à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive, une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Le débiteur doit dès lors entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et la jurisprudence récente met à charge du débiteur l'obligation d'établir qu'il a accompli les diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition (cf. Jurisclasseur civil, art. 1175 à 1180, n°63).

Le tribunal retient tout d'abord que le simple argument de SOCIETE2.) selon lequel l'autorisation de construire lui a finalement été délivrée le 4 mai 2022 ne saurait en tout état de cause valoir face au délai conventionnellement fixé au 30 avril 2022 et non pas au 4 mai 2022. A cet égard, il importe peu que le délai contractuel soit dépassé de 4 ou de 40 jours.

Ensuite, et à l'instar du premier juge, le tribunal de céans se doit de constater qu'il ressort du contrat de bail (articles 4 et 13 : « avec l'assistance de l'architecte du Preneur ») que le bureau d'architecte en charge des travaux incombant à la bailleuse était à choisir par la société SOCIETE1.), en l'occurrence il s'agit de la société SOCIETE4.).

Suivant l'échange de courriels entre SOCIETE2.) et le bureau d'architecte de SOCIETE1.), SOCIETE2.) a été en contact avec celui-ci au moins dès le mois de décembre 2021 (pour rappel le contrat de bail date du 29 novembre 2021), donc aucune lenteur ne saurait être reprochée à SOCIETE2.) à cet égard.

Au contraire, un courriel au bureau d'architecte du 13 janvier 2022 se lit comme, notamment suit : « *J'ai bien reçu votre rapport de réunion, rien de nouveau ! J'ai clairement exprimé à Monsieur PERSONNE1.) vendredi dernier, que ce dossier n'avance nullement. Je ne comprends toujours pas pourquoi le bureau d'architecte n'a pas demandé l'avis d'une société d'électricité bien avant les fêtes ?*

En plus, quand Monsieur PERSONNE1.) me dit vendredi dernier que nous savons tous que nous ne pourrions pas réutiliser la climatisation car aucune société ne veut reprendre une vieille installation, pourquoi ne pas tout de suite demander une offre pour une installation adéquate pour l'immeuble qui nous concerne ?

Depuis des semaines rien ne bouge, car il faut attendre untel qui viendra voir, puis qui fera une offre, etc. ... nous perdons chaque fois des semaines. Nous avons parlé vendredi dernier avec Monsieur PERSONNE1.) de dessiner un nouvel escalier rond, je n'ai reçu aucun dessin/proposition cette semaine, vous n'en parlez pas dans votre rapport de réunion.

(...) ».

Les réponses et prises de position de SOCIETE2.) de son côté sont toujours rapprochées dans le temps au fur et à mesure que des difficultés se sont posées. SOCIETE2.) a également fourni tous les documents qui lui ont été demandés (accord du voisin, devis façade etc.) et a été disponible pour réaliser des visites des lieux.

Dans un courriel du 12 avril 2022 SOCIETE2.) écrit que « *suite à votre décision de ne pas vouloir inclure les limites sur les plans, on était forcés de chercher un autre architecte : celui-ci aura besoin du certificat OAI. Aucun problème pour inclure des limites pour ce dernier.*

Pour au long du projet, on était très déçus par votre service. Il y avait un grand manque de communication, de mauvaise consultation, et certaines fois pas de retour de votre part pour des jours (même avec confirmation verbale qu'on me joigne le lendemain). Vous étiez resté tout au long du projet, sans prendre des décisions fermes, qui se prouvait fatale pour nous et notre locataire.

Merci de bien nous envoyer votre décompte adapté à votre service ainsi que toute démarche nécessaire pour que notre nouveau architecte reçoive son OAI, au plus vite. »

SOCIETE2.) a donc été obligée de chercher un nouvel architecte en date du 12 avril 2022, soit 18 jours avant l'écoulement du délai imparti par l'article 4 du contrat de bail.

A l'instar du premier juge, il échet donc de constater que le chantier a pris une envergure plus importante qu'escomptée alors qu'au fur et à mesure des échanges, l'on peut noter que des corps de métier différents sont mis en copie : des ingénieurs-conseil (PERSONNE2.) et SOCIETE5.) et puis un géomètre (PERSONNE3.).

Cette constatation est encore confirmée par les faits que dans le prédit échange de courriels, le bureau d'architecte ne conteste pas les lenteurs sur le chantier et que SOCIETE2.) s'est vue obligée de mandater un nouveau bureau d'architecte 18 jours avant l'écoulement du délai conventionnel.

Dans ces conditions, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, qu'aucune faute ou négligence ne saurait être retenue dans le chef de SOCIETE2.) mais qu'elle a mis en œuvre tout son possible pour faire réaliser la condition suspensive dans le délai imparti.

Par conséquent, la demande en indemnisation de SOCIETE1.) consistant en le remboursement des travaux d'ores et déjà réalisés par elle est, par confirmation du jugement entrepris, à dire non fondée.

2. Quant aux frais d'avocat engagés

Le tribunal renvoie à l'ensemble des développements qui précèdent et les motifs y repris, développements desquels il résulte que la non-réalisation de la clause suspensive n'est pas imputable à SOCIETE2.) et qu'elle n'est donc pas non plus redevable des dommages et intérêts prévus à l'article 13 du contrat de bail.

Pour les mêmes considérations, SOCIETE1.) est, par confirmation du jugement entrepris, à débouter de sa demande en remboursement des frais d'avocat engagés.

3. Quant aux demandes accessoires

Le tribunal tient à relever que, faute par SOCIETE1.) d'avoir sollicité la décharge de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance, sinon faute par elle d'avoir sollicité en instance d'appel une indemnité de procédure pour la première instance, il y a lieu de conclure que SOCIETE1.) n'a pas interjeté appel contre le jugement entrepris de chef.

Dans son acte d'appel, SOCIETE1.) précise expressément « *condamner l'intimée à payer à la partie appelante une indemnité de procédure de EUR 3.500,00 (trois mille cinq cents euros) sur base de l'article 240 du NCPC pour l'instance d'appel* », et ce sans aucune référence à la première instance.

Les « *conclusions / rectificatives de l'acte d'appel* » sont également entièrement muettes à ce sujet.

Dans ces conditions, et en application des principes applicables à l'effet dévolutif, le tribunal de céans ne se trouve ainsi pas saisi de la condamnation de SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) une indemnité de procédure pour la première instance.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Le jugement entrepris ayant été confirmée dans toutes ses dispositions, SOCIETE1.) ne saurait prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

A défaut par SOCIETE2.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer non fondée.

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

Il échet partant de condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 20 avril 2023,

déboute la la société anonyme SOCIETE1.) SARL de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la société anonyme SOCIETE2.) SA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance d'appel.