Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2026TALCH15/00286

Audience publique du lundi, neuf mars deux mille vingt-six.

Numéro TAL-2025-04088 du rôle

Composition :

Nathalie HAGER, Vice-présidente ;
Anna CHEBOTARYOVA, juge ;
Chris BACKES, juge ;
Jessica DA SILVA ANTUNES, greffière.

E n t r e :

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

élisant domicile en l'étude de Maître François MOYSE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

demanderesse, comparant par Maître Doriane BOUMEDIENE, avocat exerçant sous son titre professionnel d'origine, en remplacement de Maître François MOYSE, avocat à la Cour susdit,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant unique actuellement en fonctions, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

défenderesse, comparant par Maître Ludovic MATHIEU, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, demeurant à Sanem.

F a i t s :

Par acte de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN demeurant à Luxembourg en date du 28 avril 2025, la demanderesse a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 16 mai 2025 à 09.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Bâtiment CO, 1er étage, salle CO1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit acte d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2025-04088 du rôle pour l'audience publique du 16 mai 2025 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale.

La cause fut renvoyée devant la quinzième chambre.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience du 14 janvier 2026 lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Doriane BOUMEDIENE, en remplacement de Maître François MOYSE, mandataire de la partie demanderesse, donna lecture de l'assignation et exposa ses moyens.

Maître Ludovic MATHIEU, en remplacement de Maître Nicolas BAUER, mandataire de la partie défenderesse, répliqua et exposa ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

j u g e m e n t q u i s u i t :

Faits et procédure

Par acte de vente du 12 novembre 2020 (ci-après le « Contrat de vente »), la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « **SOCIETE2.)** ») a vendu à la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « **SOCIETE1.)** ») un appartement avec terrasse en état futur d'achèvement, un emplacement intérieur, un emplacement extérieur et un jardin (ci-après l'« Immeuble ») dans un immeuble résidentiel dit résidence « ALIAS1.) » sis à ADRESSE1.) (ci-après la « Résidence »), pour un prix de 1.555.600.- EUR. Par même acte, SOCIETE1.) a encore acquis 326,118 millièmes des parties communes de la Résidence.

Un cahier des charges a été établi par SOCIETE2.) en date du 4 mars 2020 (ci-après le « Cahier des charges »).

Le prix de vente, payable en 21 échéances, comprises entre la date de l'achèvement des travaux de fondation et la date de remise des clés, a été réglé en totalité par SOCIETE1.), le dernier paiement ayant eu lieu le 30 mai 2022.

Un procès-verbal d'achèvement a été dressé en date du 5 juillet 2022.

Les époux PERSONNE1.) sont les bénéficiaires économiques d'SOCIETE1.) et habitent l'Immeuble.

Se plaignant de vices et malfaçons affectant les travaux de construction, SOCIETE1.) a assigné SOCIETE2.) en référé-expertise en date du 4 octobre 2022.

Par ordonnance du 13 janvier 2023, le juge des référés a fait droit à la demande d'SOCIETE1.) et a nommé l'expert Steve Etienne MOLITOR aux fins de constater les vices, dégâts, dommages, détériorations, malfaçons et autres désordres, non

conformes aux prévisions contractuelles et/ou aux règles de l'art affectant l'Immeuble, d'en déterminer les causes et origines et de déterminer le coût et la durée des travaux requis pour y remédier, la moins-value affectant l'Immeuble et le préjudice causé en raison des retards et vices constatés.

L'expert MOLITOR a déposé son rapport en date du 24 octobre 2023 (ci-après le « Rapport MOLITOR »).

Saisi d'une assignation du 15 février 2024 dirigée par SOCIETE1.) contre SOCIETE2.), le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, sixième chambre, a, par jugement du 2 janvier 2025, déclaré irrecevable la demande en indemnisation d'SOCIETE1.) basée à titre principal sur la garantie des vices apparents de l'article 1642-1 du Code civil et à titre subsidiaire sur la responsabilité contractuelle de droit commun et rejeté ses demandes en institution d'une expertise complémentaire et en allocation d'une provision.

Par acte d'huissier de justice du 28 avril 2025, SOCIETE1.) a fait donner assignation à SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Prétentions et moyens des parties

SOCIETE1.) demande, à titre principal, à voir prononcer la nullité du Contrat de vente pour dol et à voir condamner SOCIETE2.) à lui restituer les « *sommes avancées* » de 1.555.600.- EUR, sinon à voir condamner SOCIETE2.) au paiement de dommages et intérêts d'un montant de 1.555.600.- EUR.

À titre subsidiaire, elle demande la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer une indemnisation d'un montant de 60.000.- EUR, avec les intérêts légaux en matière commerciale, à compter de la signature du Contrat de vente en date du 12 novembre 2020, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à complet paiement, compte tenu de la moins-value de l'Immeuble eu égard aux coûts actuels des réparations à entreprendre.

SOCIETE1.) demande encore à voir condamner SOCIETE2.) d'ores-et-déjà à lui payer une provision d'un montant de 20.325.- EUR, « *correspondant au montant déjà alloué par l'expertise du 24 octobre 2023* », à augmenter des intérêts de retard au taux légal actuellement en vigueur, à compter de l'assignation, sinon du jugement à intervenir, et à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 20.000.- EUR en réparation de son préjudice moral.

Elle demande la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 10.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et sa condamnation aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise présents et à venir, avec distraction au profit de Maître François Moyse, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Elle demande encore à voir assortir les condamnations à intervenir des intérêts de retard au taux légal actuellement en vigueur, à augmenter de trois points trois mois

après la signification de la décision à intervenir et jusqu'à complet paiement du solde, à compter de l'assignation, sinon du jour du jugement à intervenir.

Elle sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir sans caution, sur minute et avant enregistrement.

SOCIETE1.) soutient que l'Immeuble devait être un appartement de luxe achevé selon les règles de l'art et ce dans un délai de quatorze mois ouvrables à compter de la date de début des travaux, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Or, d'après la demanderesse, l'Immeuble est mal fini et affecté de vices et de malfaçons, l'humidité ayant pénétré les murs et les sols. Elle précise que du fait des fortes intempéries, une large inondation s'est propagée dans la chape du bâtiment lors de sa construction initiale et une autre importante fuite d'une canalisation encastrée à l'arrière de la douche d'une salle de bain s'est répandue dans la pré-chape du rez-de-chaussée et est remontée par capillarité dans les murs.

Ces inondations auraient nécessité des mois de réparations alors que les époux PERSONNE1.) auraient déjà emménagé l'Immeuble. Au vu de l'état de santé fragile de Madame PERSONNE1.), ils n'auraient pas pu se loger à l'hôtel durant toute la durée des travaux. Ils auraient donc subi des mois de travaux rendant leur vie quotidienne insupportable.

Elle ajoute que les dégâts et malfaçons étaient accompagnés de troubles de jouissance venant gâcher la quiétude du propriétaire.

La partie demanderesse expose que lors de la visite des lieux de l'expert MOLITOR une année après les dégâts des eaux, l'origine des fuites d'eau avait été réglée par des travaux de rénovation et les murs étaient en voie de séchage, de sorte que cette visite ne permet pas d'établir la situation vécue par les époux PERSONNE1.) pendant les premiers mois qui auraient suivi leur emménagement dans l'appartement.

En se prévalant d'un courrier du ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité, elle explique qu'il s'est avéré depuis lors que le projet de transformation de l'ancienne ferme en une résidence n'avait pas été autorisé.

Elle considère que la Résidence a été construite en toute illégalité par rapport à la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau (ci-après la « Loi de 2008 ») en l'absence d'une autorisation ministérielle préalable et ne peut être remise en conformité pour en déduire qu'une revente de l'Immeuble n'est pas envisageable, ce dernier n'ayant plus aucune valeur « *compte tenu de la situation* ».

Elle estime qu'au regard de cette illégalité, il y a lieu de craindre la démolition de la construction sur base de l'article 61 de la Loi de 2008 autorisant le juge d'ordonner le rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Elle présume que les problèmes d'humidité constants rencontrés dans l'Immeuble s'expliquent par l'emplacement de la Résidence à une distance trop proche du cours d'eau passant derrière celle-ci.

À l'appui de sa demande principale, qu'elle fonde sur l'article 1116 du Code civil, SOCIETE1.) soutient que SOCIETE2.) a commis une réticence dolosive en n'informant pas « *les acquéreurs* » de l'illégalité de la construction du fait de l'absence d'autorisation. Elle fait grief à SOCIETE2.) d'avoir laissé croire aux époux PERSONNE1.) d'avoir obtenu toutes les autorisations.

Elle explique que les époux PERSONNE1.) n'auraient pas signé le Contrat de vente s'ils avaient été informés de l'absence d'autorisation, de sorte que la réticence dolosive a été déterminante de leur consentement.

Elle considère que la jurisprudence a admis qu'un acquéreur d'un immeuble peut faire annuler la vente sur base du dol en cas d'apparition d'infiltrations d'eau et de moisissures quelques mois après la vente même si le problème peut être qualifié de vice caché.

Elle estime à titre subsidiaire que le dol peut donner lieu à l'attribution de dommages et intérêts et demande partant une réparation à hauteur du prix d'achat du chef du préjudice subi par les époux PERSONNE1.) eu égard à l'impossibilité de vendre « *leur* » habitation compte tenu de « *l'illégalité qui l'entache* ».

SOCIETE1.) base sa demande subsidiaire sur le régime de la garantie légale des vices cachés du vendeur de l'immeuble à construire des articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil.

Elle indique que l'acte de vente est à qualifier de vente en état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du Code civil.

Elle soutient ainsi que la défenderesse, vendeur de l'Immeuble, a livré, courant juillet 2022, un appartement et des places de stationnement atteints de vices, défauts et malfaçons les rendant impropres à leur utilisation.

Selon la demanderesse, les vices et malfaçons, dénoncés au promoteur dès réception de l'ouvrage en juillet 2022, relèvent de la garantie décennale en ce qu'ils affectent le gros ouvrage, étant donné que la chape de l'Immeuble est « *viciée* » notamment du fait d'une fuite des canalisations ayant touché les murs et que l'absence d'autorisation « *vicie* (…) *la totalité de la construction* ». Elle explique que l'habitation présente également des problèmes avec le chauffage et avec la plomberie.

Elle précise que malgré la réalisation de nombreux travaux de réparation au domicile des époux PERSONNE1.), les vices et malfaçons n'ont pas été entièrement réparés.

Elle poursuit que le « *vice* » de l'absence d'autorisation n'a pas été réparé à travers la délivrance d'une autorisation *a posteriori*.

Elle en déduit que la possibilité pour le promoteur de réparer les vices est impossible, de sorte qu'il y a lieu d'accorder une diminution du prix « *aux acquéreurs* ».

Elle prétend que les tracas judiciaires ont créé un préjudice moral qu'il convient d'indemniser.

À titre plus subsidiaire, SOCIETE1.) demande à voir ordonner une expertise complémentaire « *pour évaluer le montant des réparations nécessaires pour que le bien immobilier soit correctement achevé* » conformément aux prévisions du Contrat de vente, du Cahier des charges et des règles de l'art.

Pour justifier ce complément d'expertise, SOCIETE1.) expose que le Rapport MOLITOR indique 29 postes de réparation pour un montant total de 20.235.- EUR, tout en précisant que des malfaçons pourraient ne pas avoir été relevées et que d'autres éléments cachés restent possibles.

Elle en conclut que l'expertise ne permet pas d'obtenir un décompte total et fiable du montant des réparations à effectuer dans l'Immeuble susvisé pour qu'il soit correctement achevé.

Elle fait encore valoir que l'expert devait évaluer le préjudice causé à la demanderesse en raison des retards et vices constatés mais que ce dernier ne s'est pas prononcé sur ce point.

Elle relate que le Rapport MOLITOR ne prend pas en considération les éléments nouveaux découverts et notamment la proximité du cours d'eau et l'illégalité de la construction pour conclure qu'un complément d'expertise est indispensable pour chiffrer efficacement le montant total des réparations nécessaires pour enfin permettre une jouissance du lieu sans dégâts ni malfaçons ainsi que pour chiffrer le préjudice causé à la demanderesse en raison des retards et vices constatés.

En dernier lieu, SOCIETE1.) fait valoir que les postes de dépenses déjà évalués dans le rapport MOLITOR ne sont pas contredits, que la somme de 20.235.- EUR est partant acquise et qu'il y a donc lieu de condamner la défenderesse à lui payer une provision à hauteur de ce montant.

SOCIETE2.) soulève in *limine litis* la nullité de l'assignation du 28 avril 2025 pour libellé obscur.

Elle estime que l'assignation ne répond pas aux exigences des articles 153 et 154 du Nouveau Code de procédure civile, alors qu'elle n'identifie pas les désordres prétendument persistants affectant l'Immeuble et rend ainsi impossible la compréhension du fondement et de la portée des prétentions indemnitaires adverses, d'autant plus que tous les désordres relevés dans le Rapport MOLITOR ont été redressés.

Elle considère encore que SOCIETE2.) confond ses propres prétentions avec les désagréments subis par les occupants, tiers au contrat de vente, et que le grief tiré d'un prétendu caractère illégal de la construction est invoqué de manière vague, alors qu'elle n'a jamais eu connaissance d'une quelconque illégalité ou menace de démolition de l'Immeuble.

Elle estime que le caractère incohérent et juridiquement confus de l'argumentation adverse lui cause grief dans la mesure où il la met dans l'incapacité d'identifier clairement les reproches dirigés à son encontre et d'organiser sa défense.

Elle se rapporte pour le surplus à prudence de justice s'agissant de la recevabilité en la pure forme de l'assignation.

Elle conclut à l'irrecevabilité de la demande en annulation du Contrat de vente, motif pris que les époux PERSONNE1.) n'ont pas qualité pour agir en nullité d'un contrat auquel ils ne sont pas parties, voire qu'SOCIETE1.) ne peut pas solliciter une condamnation pour le compte des époux PERSONNE1.).

SOCIETE2.) soulève encore l'irrecevabilité de la demande adverse sur base de l'article 1351 du Code civil, alors qu'elle se heurte à l'autorité de la chose jugée attachée au jugement du 2 janvier 2025.

Elle estime que les faits à la base de l'assignation du 15 février 2024 sont en tous points identiques à ceux invoqués dans le cadre de la présente instance dans la mesure où la demanderesse s'était prévalue des mêmes vices et malfaçons et de la même prétendue illégalité de la construction afin de réclamer une indemnisation, l'institution d'une expertise complémentaire et le paiement d'une provision sur base des dispositions en matière de garantie des vices apparents. Elle ajoute qu'SOCIETE1.) a déjà formulé sa demande en annulation fondée sur le dol dans le cadre de l'instance précédente, cette demande tendant, à l'instar de la présente demande, au remboursement du prix de vente.

Elle considère, en outre, que la demanderesse est forclose à agir sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil, dans la mesure où la demande en indemnisation concerne des vices cachés affectant de menus ouvrages et a été intentée plus de deux ans après la réception des travaux en date du 5 juillet 2022.

Quant au fond, SOCIETE2.) demande le débouté d'SOCIETE1.) de ses prétentions et demande reconventionnellement la condamnation de la demanderesse à lui payer le montant de 10.136,67 EUR, avec les intérêts légaux à compter du décaissement de chaque note de frais et d'honoraires, au titre d'indemnisation des frais et honoraires d'avocat, ainsi que le montant de 4.000.- EUR au titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Elle demande encore à voir ordonner l'exécution provisoire sans caution, sur minute et avant enregistrement, du jugement à intervenir ainsi que la condamnation de la demanderesse aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Nicolas Bauer, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

SOCIETE2.) conteste toute faute à l'origine des prétendus désordres affectant la partie privative d'SOCIETE1.), considérant qu'ils sont imputables à un dégât des eaux causé par un perçage d'une conduite d'eau lors des travaux d'installation des sanitaires par un ouvrier de son sous-traitant. Selon SOCIETE2.), la cause des infiltrations d'eau a toutefois été éliminée grâce à la prise en charge par l'assureur de son sous-traitant, état des faits confirmé par l'expert MOLITOR.

Quant aux autres désordres constatés par l'expert, ceux-ci constitueraient pour la plupart des désordres « *résiduels* » résultant du dégât des eaux et pour le surplus des désordres mineurs sans gravité particulière.

Elle affirme avoir fait procéder, avant l'introduction de la présente instance, à la réparation des désordres « *résiduels* » et notamment au remplacement des carrelages et des plinthes par l'intermédiaire de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL.

Elle en conclut que tous les désordres ont été redressés à la satisfaction de la demanderesse.

S'agissant d'éventuels désordres affectant l'espace de stockage des poubelles, elle indique qu'il s'agit d'une partie commune par rapport à laquelle la demanderesse n'a pas qualité à agir seule.

SOCIETE2.) conteste que la construction ait été construite dans l'illégalité et verse à l'appui de ses contestations l'autorisation de construire de la Résidence délivrée le 9 janvier 2020 par le bourgmestre de la commune de ADRESSE1.).

Elle conteste que les problèmes infiltrations d'eau, d'ailleurs réglés depuis 2022, soient en lien avec la proximité de la construction par rapport au ruisseau attenant.

Si elle concède que des « *discussions* » sont encore en cours concernant la préservation de l'écosystème aquatique du ruisseau en raison de la position trop proche d'un mur de soutènement et que des réunions y relatives ont eu lieu avec l'Administration de la gestion de l'eau (ci-après l'« AGE »), elle considère que la problématique à résoudre dans ce contexte, en l'occurrence la reconstruction d'un nouveau pont menant vers la parcelle voisine située de l'autre côté du ruisseau, est un faux problème. Elle explique que le propriétaire de ladite parcelle n'est personne d'autre qu'PERSONNE2.), gérant de SOCIETE2.) et « *copropriétaire de la moitié* » de la Résidence, qui n'utilise pas le pont, de sorte que la question du respect d'une servitude de passage et de la construction d'un nouveau pont ne se pose pas. Elle souligne qu'elle prendra en charge les travaux de réaménagement du cours d'eau et de démolition de l'ancien pont, dont la mauvaise conception ne lui est pas imputable pour ne pas l'avoir construit, et que l'AGE ne montre actuellement aucun signe d'empressement.

Elle insiste sur le fait que la structure de la construction n'est pas affectée et précise que la construction ne risque pas d'être démolie et que, même si tel devait être le cas, elle prendrait « *la chose très au sérieux* » en sa qualité de copropriétaire de la Résidence.

SOCIETE2.) conteste toute réticence dolosive dans son chef. Elle conteste que la construction soit illégale, menacée de construction ou devenue invendable du fait de l'absence d'autorisation.

Elle fait valoir qu'une irrégularité mineure par rapport « *aux autorisations* » de l'AGE n'est pas suffisamment grave pour justifier l'annulation du Contrat de vente, alors que cette irrégularité n'emporte pas un risque de démolition ou une perte de l'intégralité de la valeur de la construction et que seuls des petits aménagements sans impact financier pour la demanderesse sont à réaliser pour y remédier.

Elle estime que le fait sur lequel porte le prétendu mensonge ne présente pas le degré de certitude requis afin de pouvoir justifier l'annulation du contrat, alors que l'« *aléa* » auquel elle est confrontée en sa qualité de promoteur dans sa relation avec l'AGE n'est pas insurmontable.

Elle estime qu'il ne saurait lui être reproché d'avoir dissimulé la présence de désordres et le caractère prétendument illégal de la construction dont l'existence ne s'est révélée qu'après la conclusion du contrat.

Elle soutient que la demanderesse ne se prévaut pas d'un vice de consentement dans son propre chef mais dans celui des époux PERSONNE1.) qui ne saurait pas entraîner la nullité du Contrat de vente.

Elle conteste encore avoir eu la volonté consciente et délibérée de tromper son cocontractant au moment de l'échange des consentements, motif pris que les difficultés liées à l'autorisation de l'AGE relèvent d'un « *aléa administratif ponctuel* » et que les désordres résultent de la survenance d'un dégât des eaux après la signature du Contrat de vente.

À titre subsidiaire, elle demande au tribunal d'ordonner la restitution de l'Immeuble en tant que corolaire de l'annulation du Contrat de vente.

Pour conclure au rejet de la demande en indemnisation d'SOCIETE1.) fondée sur la garantie des vices cachés, elle considère que tous les désordres ont entretemps été redressés, ce qui, d'après la défenderesse, a été confirmé par Monsieur PERSONNE1.).

Elle fait valoir qu'une irrégularité administrative telle que la prétendue absence d'autorisation n'est pas à qualifier de vice de construction.

Elle formule un certain nombre de moyens en relation avec la responsabilité contractuelle de droit commun pourtant non invoquée par SOCIETE1.).

SOCIETE2.) conteste encore les postes indemnitaires invoqués par SOCIETE1.) et s'oppose au paiement d'une provision au regard du redressement de l'intégralité des désordres.

Enfin, elle considère que la demande d'expertise complémentaire formulée par SOCIETE1.) est destinée à pallier à la carence de cette dernière dans l'administration de la preuve, dans la mesure où elle reste en défaut d'identifier précisément les désordres persistants affectant les travaux de construction. À titre subsidiaire, elle formule une offre de preuve par expertise.

SOCIETE1.) demande le rejet du moyen de nullité pour cause de libellé obscur, précisant que ses demandes ont été formulées avec la clarté requise par la loi.

Elle conclut à la recevabilité de sa demande en annulation, motif pris que la précédente demande n'était pas basée sur le dol, mais sur la responsabilité des vices apparents.

Elle conteste que les désordres relèvent de menus ouvrages, alors que la « *structure* » de l'Immeuble est affectée par l'humidité.

Elle considère que le risque de démolition de la construction est réel, alors que l'AGE demande le remplacement de l'ancien pont et que rien ne permet d'exclure que SOCIETE2.) puisse un jour vendre son lot.

Se référant à un certain nombre de sinistres non autrement précisés, elle soutient encore que de nouvelles infiltrations d'eau réapparaissent après des intempéries et que les problèmes d'humidité persistent dans la chape, rendant même nécessaire l'enlèvement du parquet, ce qui est contesté par SOCIETE2.), affirmant ne jamais avoir été informée de l'apparition de nouveaux désordres.

Elle conteste enfin la demande en indemnisation des frais et honoraires d'avocat formulée par SOCIETE2.), soutenant que les notes d'honoraires versées en cause se rapportent à d'autres procédures et ne sont pas accompagnées d'une preuve de paiement.

Motifs de la décision

En cours de délibéré, le mandataire de SOCIETE2.) a versé quatre pièces supplémentaires numérotées 25 à 28 au titre de preuve de paiement de ses notes d'honoraires, ce qu'il avait annoncé à l'audience des plaidoiries.

Le mandataire d'SOCIETE1.) s'était opposé à la communication desdites pièces en cours de délibéré.

La demanderesse n'ayant pas pu prendre position quant à ces pièces, qui ont été versées en cours de délibéré sans l'autorisation du tribunal, il y a lieu de les rejeter par application de l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile et il n'en sera pas tenu compte.

I. La demande principale d'SOCIETE1.)

1. Le libellé obscur

Aux termes de l'article 154, alinéa 1er, du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'assignation doit contenir l'objet et un exposé sommaire des moyens, le tout à peine de nullité.

La partie assignée doit en effet, pour préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre et quels motifs le demandeur se fonde.

L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

Il appartient au juge d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

Le but de la condition prévue par l'article 154, alinéa 1er, du Nouveau Code de procédure civile est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet demandé et ceci d'une manière expresse. Dès lors, l'exploit d'ajournement qui ne contient aucune conclusion précise sur laquelle les juges puissent statuer est frappé d'une nullité qui ne peut être couverte par des conclusions ultérieurement prises.

En l'espèce, si les termes de l'assignation peuvent effectivement prêter à confusion, en ce qu'il y est indiqué que ce sont les époux PERSONNE1.) qui « *souhaitent obtenir* » la nullité du Contrat de Vente et « *sollicitent* » des dommages et intérêts et que la demanderesse s'y réfère à des « *acquéreurs* » et des « *demandeurs* » au pluriel et se prévaut de préjudices et de désagréments subis par et de la commission d'une réticence dolosive au préjudice des époux PERSONNE1.) tout en faisant référence à un « *propriétaire* », une « *partie requérante* », voire un « *demandeur* » au singulier, le tribunal retient néanmoins que ces contradictions apparentes procèdent d'une simple formulation malencontreuse et que les indications dans l'assignation permettent de situer de manière claire le litige entre parties, en ce que toutes les demandes sont formulées au nom et pour le compte d'SOCIETE1.) en son nom propre, dont les époux PERSONNE1.) sont de manière non contestée les bénéficiaires économiques.

Il ressort de l'assignation que la demanderesse réclame, à titre principal, l'annulation du Contrat de vente pour dol avec restitution du prix de vente, sinon le paiement de dommages et intérêts et, à titre subsidiaire, une indemnisation du chef de vices et malfaçons affectant les travaux de SOCIETE2.) tout en sollicitant une expertise complémentaire et l'allocation d'une provision.

Il résulte d'ailleurs des plaidoiries de SOCIETE2.) qu'elle ne s'est pas méprise sur ce qui lui est réclamé par SOCIETE1.), de sorte qu'une atteinte à ses droits de la défense laisse d'être établie.

Par ailleurs, les contestations de SOCIETE2.) quant à la persistance des désordres affectant les travaux de construction et quant à l'illégalité de la construction, tout comme celles relatives à l'existence d'un préjudice dans le chef de la demanderesse, relèvent de l'examen du fond du litige et ne sauraient être prises en compte au niveau de l'exception de nullité tirée du libellé obscur.

L'acte introductif d'instance énonce dès lors avec la précision requise l'objet de la demande tel que requis par l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile.

Il y a partant lieu de rejeter le moyen tiré du libellé obscur de l'assignation du 28 avril 2025 pour être non fondé.

La demande, introduite dans les formes et délai de la loi, est à déclarer recevable en la pure forme.

2. La fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée

L'article 1351 du Code civil prévoit que l'« *autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la*

même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité ».

L'exception de l'autorité de la chose jugée empêche que ce qui a été définitivement jugé antérieurement puisse à nouveau être soumis à l'appréciation d'un juge.

Pour que l'autorité de chose jugée attachée à un jugement puisse partant mettre en échec une nouvelle demande, il faut que celle-ci présente une triple identité d'objet, de cause et de parties.

Il convient de noter qu'en l'espèce, l'identité des parties n'est pas contestée.

Il faut ensuite qu'il y ait identité d'objet.

D'une façon générale, on peut admettre que l'objet de la demande s'entend du résultat que l'on sollicite du juge en exerçant l'action sous réserve de considérer que l'étendue de cet objet est fixée par l'ensemble des prétentions formulées au cours de l'instance, par l'acte introductif d'instance, par les conclusions en défense et par les éventuelles demandes incidentes. La jurisprudence a rappelé à plusieurs reprises que l'exception de chose jugée ne peut être accueillie lorsque l'objet de la demande n'est pas matériellement identique. Il est indispensable, pour qu'il y ait autorité de la chose jugée, que le demandeur réclame la consécration d'un même droit sur la même chose. Quand il s'agit de savoir si, par rapport à une nouvelle demande, la chose a déjà été jugée, il faut examiner et la matérialité de la chose demandée et la nature du droit réclamé sur cette chose ; si l'une ou l'autre change, il n'y a pas autorité de chose jugée. Pour que celle-ci joue, il faut que le demandeur réclame le même droit sur une demande matériellement identique (*cf.* JurisClasseur Civil Code, Art. 1349 à 1353, Fasc. 20 : Autorité de la chose jugée au civil sur le civil, n°156, 157 et 160).

Ce ne sont pas les termes de la demande en elle-même qui doivent être examinés seuls, mais le but réellement poursuivi et les effets que l'adjudication de la demande pourrait produire sur la situation juridique des parties (*cf.* T. Hoscheit, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2ème édition, n°1037).

En l'espèce, aux termes de sa première assignation, SOCIETE1.) avait sollicité le paiement de dommages et intérêts d'un montant de 50.000.- EUR, augmenté en cours d'instance au prix de l'acquisition de l'Immeuble de 1.555.600.- EUR, outre les intérêts légaux, en réparation de son préjudice matériel et de 6.000.- EUR, augmenté en cours d'instance à 20.000.- EUR, en réparation de son préjudice moral, ainsi que l'institution d'une expertise complémentaire et l'allocation d'une provision.

Le tribunal rappelle aussi qu'aux termes de l'assignation du 28 avril 2025, SOCIETE1.) réclame, à titre principal, l'annulation du Contrat de vente pour dol avec restitution du prix de vente, sinon le paiement de dommages et intérêts et, à titre subsidiaire, une indemnisation du chef de vices et malfaçons affectant les travaux de SOCIETE2.) tout en sollicitant une expertise complémentaire et l'allocation d'une provision.

Il y a donc identité d'objet entre le volet subsidiaire de la demande présentée dans la présente instance et celle toisée dans le jugement du 2 janvier 2025.

Cette même conclusion ne saurait toutefois valoir pour le volet principal de la demande d'SOCIETE1.).

En effet, l'adjudication de ce chef de demande produirait des effets différents sur la situation juridique des parties, alors que l'annulation du contrat conclu entre parties doit entraîner l'anéantissement rétroactif du contrat et la remise des parties dans l'état où elles se trouvaient avant la conclusion du contrat annulé. Elle aboutirait dans le présent cas au remboursement du prix de vente à SOCIETE1.) et à la restitution de l'Immeuble à SOCIETE2.).

Ce volet de la demande n'a donc pas le même objet que la demande introduite par assignation du 15 février 2024.

La cause est constituée par l'ensemble des faits allégués par les parties à l'appui de leurs prétentions, indépendamment de la règle de droit invoquée ou de la qualification juridique. Elle peut être définie comme l'acte ou le fait juridique qui constitue le fondement direct et immédiat du droit réclamé. La cause n'est pas le droit qu'il s'agit de faire valoir, mais le principe générateur de ce droit.

En ce qui concerne la condition de l'identité de cause, la jurisprudence française retient depuis l'arrêt *PERSONNE3.)* rendu le 7 juillet 2006 par la Cour de cassation française, réunie en assemblée plénière, qu'une demande, formée entre les mêmes parties, qui tend à obtenir le même résultat et qui est fondée sur les mêmes faits qu'une demande précédente, qui a été jugée, se heurte à l'autorité de la chose jugée, étant entendu que l'invocation d'un fondement juridique, qui n'était pas présenté dans l'affaire jugée, ne permet pas de contester l'identité de cause des deux demandes (*cf.* Cass. fr., Ass. Plén., 7 juillet 2006, n°04-10.672).

La Cour de cassation française a ainsi consacré le principe de concentration des moyens en vertu duquel on ne peut plus invoquer, dans une instance postérieure, un fondement juridique qu'on s'est abstenu de soulever en temps utile lors d'une instance antérieure ; la différence de cause ne suffit donc plus à faire obstacle à l'irrecevabilité de l'autorité de la chose jugée ; cette autorité joue dès lors que la même chose est demandée au sujet des mêmes faits quoique prenant appui sur un autre fondement juridique (*cf.* Lexique des termes juridiques, Dalloz 2010, v° « Chose jugée »).

La jurisprudence luxembourgeoise s'est ralliée au principe de concentration des moyens consacré par la Cour de Cassation française et retient ainsi régulièrement que le fait pour les demandeurs d'invoquer une base légale différente de celle invoquée dans le cadre de la procédure antérieure à l'appui de leur demande poursuivant le même objet, n'a pas pour effet de conférer à cette demande une cause différente (*cf.* par exemple Cour d'appel, 12 juillet 2017, n°42831 du rôle ; Cour d'appel, 10 mars 2016, n°41326 du rôle ; Cour d'appel, 28 janvier 2016, n°41788 du rôle, confirmant TAL, 26 septembre 2014, n°151282 du rôle ; Cour d'appel, 2 mars 2011, n°35934 du rôle, confirmant TAL, 20 mai 2009, n°89716 du rôle ; TAL, 28 janvier 2015, n°134747 du rôle ; TAL, 22 janvier 2016, n°166949 du rôle).

En effet, même s'il ne fait pas l'unanimité entre les praticiens du droit, il est admis que le principe de concentration des moyens tend à empêcher les manœuvres dilatoires

ou encore la stratégie procédurale qui n'aurait pour fin que de contourner la décision du juge précédemment rendue.

Il incombe au demandeur de présenter dès l'instance donnant lieu à la première décision l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci ou à la contredire. Il ne saurait invoquer ultérieurement un fondement juridique qu'il s'était abstenu de soulever en temps utile (*cf.* Cour d'appel, 28 janvier 2016, précité).

L'esprit inhérent au principe de l'autorité de la chose jugée attachée aux décisions de justice, ainsi que la sécurité juridique s'opposent à ce que, sous le couvert d'une prétendue cause nouvelle, le plaideur qui ajoute des bases légales par rapport à une instance antérieure, soit autorisé à refaire juger une demande dont l'objet est identique à celui de la demande qui a déjà été définitivement tranchée (*cf.* Cour d'appel, 12 juillet 2017, précité).

En l'occurrence, il échet de rappeler qu'aux termes du jugement du 2 janvier 2025, la sixième chambre du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a déclaré irrecevable la demande en indemnisation d'SOCIETE1.) basée à titre principal sur la garantie des vices apparents de l'article 1642-1 du Code civil et à titre subsidiaire sur la responsabilité contractuelle de droit commun et rejeté ses demandes en institution d'une expertise complémentaire et en allocation d'une provision.

Au soutien de ses demandes en indemnisation, en expertise complémentaire et en provision, SOCIETE1.) soulève dans le cadre de la présente instance les mêmes vices, malfaçons et autres désordres, dont notamment la persistance des problèmes d'humidité, tout en les qualifiant dorénavant de vices cachés au sens de l'article 1646-1 du Code civil.

Ce faisant, elle se base sur les mêmes faits connus dès avant le jugement du 2 janvier 2025, mais les invoque sous une autre qualification juridique.

C'est dès lors à juste titre que SOCIETE2.) oppose à la demande d'SOCIETE1.) la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée attachée au jugement du 2 janvier 2025, alors qu'il aurait appartenu à SOCIETE1.), dès l'introduction de la première demande, de présenter tous les moyens susceptibles de fonder la demande basée sur des faits identiques.

Le tribunal considère en revanche que si SOCIETE1.) a invoqué l'absence d'autorisation administrative de la Résidence dans le cadre de la précédente instance pour justifier l'augmentation de sa demande en indemnisation, il n'en demeure pas moins qu'elle ne s'est, contrairement à l'argumentation de la défenderesse, pas prévalue d'une réticence dolosive dans le chef de SOCIETE2.) et d'un préjudice en résultant.

Le volet de la demande fondée sur le dol n'est partant pas basé sur la même cause.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent qu'il y a lieu de déclarer la demande irrecevable en ce qu'elle tend en son volet subsidiaire au paiement de dommages et intérêts, ainsi qu'à l'institution d'une expertise complémentaire et à l'allocation d'une provision.

La demande est par contre recevable en ce qu'elle tend en son volet principal à l'annulation du Contrat de vente, sinon au paiement de dommages et intérêts.

3. Le fond

Le tribunal relève à titre liminaire que le moyen tiré d'un défaut de qualité à agir dans le chef des époux PERSONNE1.), voire dans le chef d'SOCIETE1.), sinon de l'existence d'un vice de consentement dans le seul chef des époux PERSONNE1.), repose sur la prémisse erronée selon laquelle la demande ne serait pas formulée par SOCIETE1.) mais par les époux PERSONNE1.), de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'examiner plus en avant.

Aux termes de l'article 1116 du Code civil, 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.

Le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter.

La charge de la preuve du dol pèse sur le demandeur en nullité, à savoir sur la victime du dol.

Celui qui demande l'annulation pour dol doit prouver non seulement l'existence de manœuvres, c'est-à-dire de mensonges ou réticences dolosives de son cocontractant, mais encore la mauvaise foi de ce dernier, ainsi que le caractère déterminant de l'erreur provoquée par les manœuvres dans la conclusion du contrat (*cf.* Cour d'appel, 9 février 2000, Pas. 31, p. 356).

L'erreur commise par la victime du dol ne vicie le consentement qu'autant qu'elle a décidé de la conclusion du contrat (*cf.* JurisClasseur Civil Code, Art. 1116, Fasc. unique : Contrats et obligations - Dol, n°33).

En l'espèce, il résulte de manière non contestée du courrier du ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité du 4 juin 2024 ainsi que du rapport de la réunion de concertation du 14 juin 2024 que les travaux de construction de la Résidence se situant à proximité immédiate de la berge du cours d'eau « Staflick » ne peuvent en l'état faire l'objet d'une autorisation en raison de leur impact négatif sur l'environnement aquatique du fait notamment d'un non-respect de la distance minimale de 5 mètres par le mur de soutènement de la Résidence, alors que ce mur provoque une stagnation de l'eau en cas de fortes pluies ou de crues, ce phénomène étant encore amplifié par l'ancien pont derrière la Résidence qui empêche l'écoulement naturel du cours d'eau.

Comme SOCIETE2.) ne conteste pas que le projet de construction aurait dû être soumis à l'autorisation préalable du ministre ayant la gestion de l'eau dans ses attributions sur base de la Loi de 2008, le tribunal tient partant pour établi que la Résidence a été construite sans autorisation ministérielle préalable et ce en violation des dispositions de la Loi de 2008.

La défenderesse avait nécessairement connaissance du défaut d'autorisation, alors qu'il ressort du prédit courrier du ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité qu'après l'introduction d'une demande d'autorisation en décembre 2019 par l'intermédiaire de son bureau d'architecte, SOCIETE2.) n'a plus donné suite aux sollicitations de l'AGE depuis 2020.

SOCIETE2.) ne prouve pas avoir informé SOCIETE1.) de cette absence d'autorisation ministérielle au moment de la conclusion du contrat.

Force est cependant de constater que la demanderesse renvoie de manière générale à l'absence d'autorisation ministérielle sans expliquer concrètement dans quelle mesure l'Immeuble lui appartenant serait concerné par d'éventuels travaux de rétablissement des lieux dans leur état antérieur, voire des travaux de destruction, étant encore précisé que le tribunal se voit, sur base des pièces versées en cause, dans l'impossibilité de situer la localisation du mur de soutènement litigieux par rapport à l'Immeuble acquis par SOCIETE1.).

Le tribunal observe encore que l'AGE préconise d'explorer des pistes en vue de la régularisation de la situation, à savoir, d'une part, un réaménagement du cours d'eau au moyen de l'utilisation du terrain adjacent appartenant à PERSONNE2.), gérant de SOCIETE2.), en vue de la restauration de l'état écologique du cours d'eau à travers la facilitation de l'écoulement de l'eau et, d'autre part, la démolition de l'ancien pont et son remplacement par un nouveau pont qui minimalise les dommages environnementaux lors des périodes de crues ou de fortes pluies.

Si SOCIETE2.) ne précise pas si les visites des lieux préconisées par l'AGE ont eu lieu et, dans l'affirmative, quelles conclusions en ont été tirées, il n'en demeure pas moins que les solutions préconisées par l'AGE pour régulariser la situation ne s'avèrent pas irréalisables en l'état actuel du dossier, d'autant plus que SOCIETE2.) déclare avoir l'intention de prendre en charge les travaux de réaménagement du cours d'eau et de démolition de l'ancien pont.

Il n'est d'ailleurs pas établi que l'AGE envisage actuellement une démolition totale ou même partielle de la Résidence et qu'une régularisation *ex post* n'impliquant pas une telle démolition s'avère impossible.

Dans ces conditions, SOCIETE1.) ne produit aucun élément permettant d'admettre que la connaissance de l'absence d'autorisation ministérielle l'aurait dissuadée d'acquérir l'Immeuble.

La preuve d'une erreur ayant déterminé le consentement de la victime et donc d'un vice de consentement laisse dans pareilles circonstances d'être rapportée.

Pour conclure à l'existence d'une réticence dolosive dans le chef de SOCIETE2.), SOCIETE1.) se prévaut encore de l'apparition de vices cachés affectant les travaux de construction.

La validité du consentement devant être appréciée au moment de la formation du contrat, c'est à cette date que doivent être établis les éléments constitutifs du vice.

Dans la mesure où le Contrat de vente a été signé le 12 novembre 2020, il convient de rechercher si les éléments constitutifs du dol étaient réunis à cette date.

En l'absence de toute précision de la part de la demanderesse et au regard de la teneur du Contrat de vente, qui est à qualifier de contrat de vente en l'état futur d'achèvement, il y a lieu de retenir que les travaux de construction de la Résidence n'avaient pas encore commencé, voire venaient juste de commencer au moment de la signature du Contrat de vente.

Il ne résulte par conséquent d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal que les vices cachés dont se prévaut la demanderesse existaient lors de la conclusion du contrat, que SOCIETE2.) en était courant et a sciemment omis d'en révéler l'existence à SOCIETE1.).

Au vu des développements qui précèdent, la demande en annulation d'SOCIETE1.) est à rejeter.

La demande en paiement de dommages et intérêts sur base du dol formulée à titre subsidiaire est pareillement à déclarer non fondée.

II. La demande reconventionnelle de SOCIETE2.) en indemnisation des frais et honoraires d'avocat

SOCIETE2.) demande la condamnation d'SOCIETE1.) au paiement du montant de 10.136,67 EUR au titre des frais et honoraires d'avocat déboursés.

Il est admis que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

En effet, conformément à l'arrêt de la Cour de cassation du 9 février 2012 (n°5/12), les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

Le caractère réparable du préjudice consistant dans les frais d'avocat engagés est reconnu en cas d'abus du droit d'agir en justice. Ainsi si l'action en justice n'avait pas lieu d'être engagée, celui qui a dû se défendre a droit au remboursement des frais d'avocat inutilement engagés. Il en va de même dès lors qu'une partie résiste de manière injustifiée à une demande en paiement intentée à son encontre. Il s'agit, alors, d'une responsabilité pour faute (*cf.* Cour d'appel, 6 janvier 2021, n°CAL-2019-01017 du rôle).

À défaut pour SOCIETE2.) d'établir une faute dans le chef d'SOCIETE1.) en lien causal avec le préjudice qu'elle aurait subi, il convient de rejeter la demande en indemnisation des frais et honoraires d'avocat.

III. Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, la demande d'SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure, la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas établie en l'espèce.

Les jugements rendus en matière commerciale sont exécutoires par provision de plein droit, mais moyennant caution. L'exécution provisoire sans caution ou justification de solvabilité suffisante ne peut être ordonnée que dans les cas autorisés par l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile, à savoir, lorsqu'il y a titre non attaqué ou condamnation précédente dont il n'y a pas appel.

En l'espèce, les conditions d'application de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies, de sorte qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire sans caution du présent jugement.

L'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement n'est pas prévue par cette disposition.

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance par application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

Il n'y a pas lieu d'ordonner la distraction des frais et dépens au profit du mandataire de SOCIETE2.), la faculté réservée par l'article 242 du Nouveau Code de procédure civile à l'avocat à la Cour de demander la distraction des dépens n'existant que pour les frais dont il a fait l'avance dans les instances où son ministère est obligatoire.

Par ces motifs :

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

rejette les pièces n°25 à 28 de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

rejette l'exception de nullité de l'assignation pour libellé obscur,

dit la demande principale irrecevable en ce qu'elle tend en son volet subsidiaire au paiement de dommages et intérêts, ainsi qu'à l'institution d'une expertise complémentaire et à l'allocation d'une provision,

la **dit** recevable, mais non fondée pour le surplus,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de sa demande reconventionnelle en indemnisation des frais et honoraires d'avocat,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution, sur minute et avant enregistrement du présent jugement,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance,

dit qu'il n'y a pas lieu à distraction des frais et dépens.