Arrêt commercial

Audience publique du dix mars deux mille dix.

Numéro 34152 du rôle.

Composition :

Irène FOLSCHEID, présidente de chambre;
Carlo HEYARD, premier conseiller;
Annette GANTREL, première conseillère;
Marcel SCHWARTZ, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée AAA, *établie et ayant son siège social à SSS, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro …… , représentée par son gérant actuellement en fonctions,*

appelante *aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 21 mars 2008,*

comparant par Maître Marc KLEYR, avocat à Luxembourg ;

e t

1) la société anonyme BBB (anciennement CCC), *établie et ayant son siège social à TTT, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro …… , représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,*

intimée *aux fins du prédit exploit HOFFMANN,*

comparant par Maître Franz SCHILTZ, avocat à Luxembourg ;

2) la société anonyme DDD (anciennement EEE), *établie et ayant son siège social à TTT, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro …… , représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,*

3) la société anonyme FFF (anciennement GGG, plus anciennement HHH), *établie et ayant son siège social à UUU, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro …… , représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,*

intimées *aux fins du prédit exploit HOFFMANN,*

sub 2) et 3) comparant par Maître Guy LOESCH, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit du 19 janvier 2006, la société AAA a donné assignation à la société anonyme BBB (anciennement CCC) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, pour s'entendre dire qu'en application des articles 1582 et suivants du code civil il y a eu vente entre les parties portant sur un hall industriel sis à VVV, inscrit au cadastre de la commune de VVV, section A de WWW, au lieu-dit « *XXX* », comprenant les numéros cadastraux (plus amplement décrits dans le dispositif de l'exploit d'assignation) et la moitié indivise de diverses parcelles de terrain inscrites au cadastre de la commune de VVV (plus amplement décrites dans le dispositif de l'exploit d'assignation), pour voir dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente et aura les mêmes effets qu'un acte notarié de vente et pour voir ordonner la transcription du dispositif du jugement à intervenir au bureau de la conservation des hypothèques.

A titre subsidiaire, pour autant que la défenderesse ait vendu au jour du jugement à un tiers l'immeuble sous rubrique, ou si la vente, pour une raison quelconque, ne pourrait être constatée par jugement, la requérante a sollicité la condamnation de la société BBB à des dommages et intérêts de 5.757.296,13.-EUR ou à tout autre montant même supérieur à dire d'expert.

La partie demanderesse a demandé en tout état de cause la condamnation de la défenderesse au paiement du montant de 3.414.733,30.-EUR du chef de loyers indûment perçus depuis le 4 avril 2000 jusqu'au jour du jugement à intervenir.

A l'exception de la moitié indivise du chemin d'accès, l'immeuble, objet de la demande introduite le 19 janvier 2006, a été apporté, suivant assemblée générale extraordinaire du 28 décembre 2001, en nature à la société HHH, actuellement la société FFF.

Par exploit du 11 octobre 2006, la requérante a donné assignation à la société BBB, à la société anonyme EEE, actuellement la société DDD, et à la société FFF à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, pour voir déclarer nulle, sinon voir annuler, sinon voir déclarer inopposable à la requérante, totalement, sinon partiellement l'assemblée générale extraordinaire du 28 décembre 2001 de la société FFF portant augmentation du capital de cette dernière par un apport en nature fait par la société BBB du hall industriel sis à VVV faisant l'objet du litige introduit par exploit d'assignation du 19 janvier 2006.

A titre subsidiaire, la requérante a demandé à voir déclarer nul, sinon à voir annuler, sinon à voir déclarer inopposable l'apport en nature effectué le 28 décembre 2001.

A titre plus subsidiaire, pour autant que l'assignée FFF ait vendu au jour du jugement à un tiers l'immeuble, ou si la vente, pour une raison quelconque, ne pourrait être constatée par jugement suite aux agissements de la société FFF, la requérante a sollicité la condamnation de la société FFF, solidairement sinon in solidum avec la société BBB, à lui payer des dommages et intérêts de 5.757.296,13.- EUR.

Par jugement du 16 janvier 2008, le tribunal a joint les demandes.

Le tribunal a déclaré non fondée la demande du 19 janvier 2006 de la société AAA dirigée contre la société BBB. Pour ce faire, il a dit qu'il ne se peut pas qu'il y ait eu en date du 4 avril 2000, comme l'affirme la société AAA, accord verbal quant à l'objet et quant aux prix dès lors qu'il ressort du mémo dressé le 25 avril 2000 par la société AAA, mémo qui mentionne expressément comme *« ordre du jour pour la prochaine réunion »* les *« indemnités et commissions pour le Groupe III et ceci suivant arrangement entre partenaires en relation avec la décision si achat ou location de la halle par le Groupe III »* que la société AAA n'était pas certaine de vouloir acquérir.

Le tribunal a encore dit que postérieurement au 25 avril 2000, la société AAA n'a pas donné accord.

Il a déclaré non fondée la demande de la société AAA du 11 octobre 2006 dirigée contre les sociétés BBB, DDD et FFF au motif qu'à défaut de la preuve de la vente entre les sociétés AAA et BBB, la demande en annulation de l'assemblée générale du 28 décembre 2001 de la société FFF n'a plus d'objet.

Le tribunal a accueilli les demandes reconventionnelles des sociétés DDD et FFF en dommages-intérêts du chef de procédure abusive et vexatoire et a condamné la société AAA à payer à chacune des deux sociétés 1.000 € de dommages-intérêts.

Il a par ailleurs condamné la société AAA à payer aux sociétés BBB, DDD et FFF, individuellement, une indemnité de procédure de 650 €.

Par exploit d'huissier du 21 mars 2008, la société AAA a relevé appel du jugement du 16 janvier 2008 et demande qu'il soit fait droit à ses demandes.

L'appel a été dirigé contre les sociétés BBB, DDD et FFF.

L'appel est recevable pour avoir été introduit dans les formes et délai de la loi.

La société AAA conclut à se voir allouer le bénéfice de ses demandes.

Elle expose à l'appui de son appel et offre de prouver par témoins que :

« 1. En date du 4 avril 2000, la société BBB a vendu à la société AAA un hall industriel ainsi qu'un ensemble de terrains inscrits au cadastre de la Ville de VVV, section A de WWW, au lieu-dit « XXX » comme suit :

suit l'énumération des numéros cadastraux de l'exploit d'assignation du 19 janvier 2006.

La vente fut consentie moyennant un prix fixé à 272.000.000 LUF, soit 6.742.704 € payable comme suit :

10.000.000 LUF, soit 247.894 € devaient être payés au jour de la signature du compromis de vente et le solde, soit 6.494.810. - EUR au jour de la signature de l'acte notarié.

2. Les différentes étapes ayant conduit à la vente sont les suivantes :

En date du 3 décembre 1999, la société AAA (ci-après AAAA), qui était intéressée à racheter un hall industriel de grandes dimensions afin d'y installer une partie de ses ateliers, est entrée en négociation avec la société BBB (ci-après CCC), qui était désireuse de se séparer d'un hall de décapage sis à VVV au lieu-dit « XXX ».

Lors de cette réunion - qui fut documentée par un mémo du 3 novembre 1999 adressé par la suite par AAAA à l'CCC - les parties se mirent d'accord sur la description exacte de l'objet devant être vendu, seul le prix faisant encore l'objet de négociations.

En date du 31 mars 2000, AAAA, représentée par Monsieur III, et l'CCC, représentée par Monsieur JJJ, se mirent d'accord sur les délimitations et sur la surface exacte de l'objet immobilier et tombèrent d'accord sur un prix de vente de 272.000.000 LUF.

Le mardi 4 avril 2000, vers 15.00 heures, Monsieur KKK informa Monsieur III par téléphone que l'accord trouvé entre parties avait été approuvé et avalisé par ses supérieurs Monsieur LLL et Monsieur MMM qui avaient accepté sans réserve la vente de l'immeuble décrit au point 1 pour le prix de 272 millions de francs luxembourgeois. Au même moment il en informa Monsieur JJJ en précisant même à ce dernier « çà y est, je viens d'informer Monsieur III de l'accord de Messieurs LLL et MMM sur la vente convenue. Je viens de faire un homme heureux.»

Le 26 avril 2000, l'CCC fit parvenir un projet de compromis de vente reprenant exactement l'accord trouvé entre parties tant en ce qui concerne le prix que l'objet. Un plan de situation indiquant en surcharge jaune les limites du terrain vendu y était annexé (ce plan est versé en pièce n° 3 et est censé faire partie intégrante de la présente offre de preuve).

Entre le 26 avril 2000 et le 18 juillet 2000, Messieurs III, JJJ et KKK restèrent en contact régulier pour exécuter l'accord convenu. C'est ainsi pendant cette période que Monsieur JJJ et Monsieur KKK, chefs des services généraux et des domaines, firent parvenir à Monsieur III la totalité des contrats de bail concernant l'immeuble vendu, afin de lui permettre de calculer le taux de rentabilité de l'immeuble en question et qui s'élevait, suivant le propre relevé rédigé par Monsieur JJJ lui-même, à environ 29.000.000 LUF par année,

Le 18 juillet 2000, l'CCC fit néanmoins savoir à la requérante qu'elle ne pouvait honorer ses engagements alors que l'immeuble en question venait de faire l'objet d'un moratoire de la part de l'Etat, qui l'empêcherait d'honorer la vente.

Malgré plusieurs rappels d'AAAA, l'CCC n'a jamais fait parvenir copie dudit moratoire jusqu'à la date du 30 mars 2001, date à laquelle l'CCC fit savoir officiellement qu'elle ne comptait plus honorer ses engagements.

3. Concernant le mémo du 25 avril 2000.

Même si ce mémo fut communiqué à l'CCC, il s'agissait avant tout d'un mémo interne destiné initialement aux différents partenaires qui devaient s'associer avec AAAA pour l'exploitation du hall de décapage, à savoir : les sociétés III ZZZ, l'entreprise NNN et les sociétés OOO et PPP.

Ce mémo avait donc principalement pour but de fixer les bases de discussions de cette future exploitation.

Dans ce contexte, une des pistes envisagées par ces partenaires fut de créer ensemble une société d'exploitation du hall à laquelle AAAA aurait revendu le hall.

Cette société d'exploitation aurait eu pour objet de gérer les contrats de baux existant et d'optimaliser l'exploitation du reste de l'espace disponible, soit environ 3.000 m2.

Dans le contexte Monsieur III souhaitait pouvoir utiliser cette surface de 3.000 m2, pour que l'une de ses sociétés artisanales (TOITURE III) puisse y installer une machine à fabriquer les charpentes (Abbundmaschine). La question restant en suspens était de savoir s'il devait louer cet espace à la future société d'exploitation ou s'il devait la lui racheter cette surface ce qui aurait impliqué la mise en place d'un nouveau cadastre verticale.

La phrase précisant : « ordre du jour pour la prochaine réunion » les indemnités et commissions pour le Groupe III et ceci suivant arrangement entre partenaires en relation avec la ***décision si achat ou location de la halle*** *par le Groupe III, » tirée du mémo du 25 avril 2000, ne concernait donc pas la relation entre la société AAAA et l'CCC à propos de la vente intervenue le 4 avril 2000, mais était une discussion entre partenaires sur la façon d'optimaliser l'exploitation de l'immeuble acquis.*

L'intention de la société AAAA n'était donc pas de s'interroger sur la question de savoir si elle allait ou non acheter le hall à l'CCC. Au contraire, dans ce mémo AAAA se considérait déjà comme propriétaire de l'immeuble et s'interrogeait de la façon dont elle allait exploiter les 3.000m2 de hall encore libre. ».

La société appelante AAA expose que ses mémos, tacitement acceptés, la communication du compromis de vente du 26 avril 2000 par la société BBB et la communication par la société BBB, après le 26 avril 2000, de tous les contrats de baux de l'ensemble vendu sont autant d'éléments qui démontrent sinon confortent l'existence de la vente verbale conclue le 4 avril 2000.

La société appelante fait notamment dans le point 3 de son offre de preuve grief aux premiers juges d'avoir mal interprété les termes *« … décisions si achat ou location de la halle par le Groupe III. »*

Les sociétés BBB, DDD et FFF font valoir que c'est à juste titre que les premiers juges ont admis qu'aucun contrat de vente ne s'était formé entre les sociétés BBB et AAA.

La société BBB soutient que les parties ont dérogé à l'article 1583 du Code civil et ont convenu que le contrat ne pourrait être conclu que par la signature d'un compromis.

Elle soutient également qu'en matière de transaction immobilière elle ne peut être engagée que par la signature conjointe de deux personnes porteuses d'un pouvoir collectif de signature générale.

Toutes les parties intimées disent en substance qu'il n'y a jamais eu accord sur le prix et l'objet de la vente, que les relations entre la société BBB et la société AAA n'ont jamais dépassé le stade des négociations et que les mémos invoqués par la société AAA réfutent en réalité la thèse de la conclusion du contrat.

Le 3 décembre 1999, III, utilisant du papier à en-tête du Groupe III, a fait savoir à la société CCC que suite à l'entretien qui a eu lieu le matin du 3 décembre 1999, il confirme son intérêt pour l'achat de la halle de décapage. Il a spécifié quelques points dont il a dit qu'ils *« sont à considérer comme mémo de notre réunion et sans une obligation quelconque pour les deux parties. »*

Il a ainsi *« sub b) Acompte lors de la signature du compromis »* dit *« tel que vous avez expliqué, votre Direction exige un acompte lors de la signature d'un compromis »*.

L'éventualité de la signature d'un compromis – signature qui est d'usage mais qui n'est pas nécessairement requise pour la conclusion d'un contrat de vente d'immeuble – a été envisagée dans l'optique du paiement d'un acompte.

La référence à la signature d'un compromis n'est dès lors pas à considérer comme reflétant l'intention des parties de conclure dans le contexte de négociations en vue de la vente une convention séparée excluant la possibilité de conclure verbalement le contrat.

La preuve d'une telle intention est d'autant moins rapportée qu'il a été précisé dans l'écrit du 3 décembre 1999 qu'il n'y avait pas d' *« obligation quelconque pour les deux parties »*.

La société BBB soutient dès lors à tort qu'il a été conventionnellement dérogé à l'article 1583 du Code civil qui dit que la vente est parfaite dès qu'on est convenu de la chose et du prix.

C'est également à tort qu'elle soutient qu'elle ne peut être engagée que par la signature conjointe de deux personnes porteurs d'un pouvoir collectif de signature générale. En effet, les dispositions des statuts de la société BBB que la signature conjointe de deux fondés de pouvoir à procuration collective générale engage valablement la société pour toutes ses affaires, même en cas d'acquisition ou de vente de biens immeubles, n'entendent pas déroger au principe de la liberté des formes et subordonner la conclusion du contrat de vente d'un immeuble à la double signature d'un écrit. Les termes de signature conjointe ont été employés parce qu'en pratique les contrats de vente sont passés par écrit. Ces termes signifient que pour certains actes il faut une manifestation de volontés – peu importe la forme de celle-ci – de deux fondés de pouvoir à procuration collective générale.

Il ressort des développements qui précèdent qu'il n'y a pas en l'espèce d'obstacle de principe à ce que le contrat de vente ait pu être conclu verbalement.

Relativement aux limites du terrain, III a écrit dans le mémo du 3 décembre 1999 *« a) les limites du terrain pourraient être comme suit : derrière : 5 à 8 mètres du chemin de fer »*

L'emploi du conditionnel et la fourchette de distance des limites des terrains du chemin de fer contredisent le point 2 de l'offre de preuve qu'il y a eu – dès le 3 décembre 1999 *« description exacte de l'objet devant être vendu »*.

La pièce intitulée « Mémo Rapport de réunion du 25/4/00 » fait référence à la création d'une nouvelle société.

Sub IV *« Ordre du jour pour la prochaine réunion »* il est dit

1. indemnités et commissions pour le Groupe III et ceci suivant arrangement entre partenaires en relation avec la décision si achat ou location de la halle par le Groupe III

2. compromis de l'CCC pour info et avis.
Les changements et ajoutes à incorporer dans le compromis :
les limites du terrain pourraient être comme suit :
derrière : 5 mètres du chemin de fer.

La société AAA qui, dans ses mémos s'identifie au Groupe III, ce qui ne fait pas l'objet de contestations entre parties, en continuant à utiliser dans le mémo du 25 avril 2000 le conditionnel en ce qui concerne la délimitation du terrain et en utilisant relativement au compromis à conclure des termes tels qu'*info, avis, changements, ajoutes* a reconnu qu'elle n'était pas encore propriétaire et que les négociations au sujet de l'achat étaient en cours.

La société AAA, serait-elle déjà devenue propriétaire en vertu d'un accord verbal conclu le 4 avril 2000, elle n'aurait certainement pas dans son mémo du 25 avril 2000, transmis à la société BBB, utilisé un vocabulaire duquel on doit déduire que les négociations étaient toujours en cours.

Comme en date du 25 avril 2000 les relations entre les sociétés AAA et BBB se sont situées au niveau de négociations, il ne se peut pas, comme le soutient la société AAA au point 3) de son offre de preuve que l'interrogation *« si achat ou location de la halle par le Groupe III »* concerne ses relations avec la société d'exploitation à créer. Cette interrogation concerne bien ses relations avec la société BBB.

Dans son mémo du 25 avril 2000, la société AAA s'est bien posé la question de savoir si en définitive elle-même doit acheter le hall

proprement dit et les terrains adjacents ou si l'achat doit se faire par la société à créer, quitte à ce qu'elle devienne par la suite locataire de cette société.

Le fait qu'il y ait eu au moment de la rédaction du mémo du 25 avril 2000 hésitation dans le chef de la société AAA quant à l'achat des immeubles appartenant à la société BBB est corroboré par la propre interprétation que la société AAA a donnée en première instance du bout de phrase litigieux. En effet, avant de présenter en appel sa version des faits alambiquée détaillée au point 3) de l'offre de preuve, la société AAA avait admis en première instance qu'elle avait fin novembre 1999 hésité à acheter à la société BBB et avait ajouté que la phrase litigieuse avait, étant donné qu'elle avait oublié de faire une mise à jour d'un mémo antérieur, encore figuré dans le mémo du 25 avril 2000.

La continuation des négociations vers la fin du mois d'avril 2000 loin d'être contredite est au contraire soulignée par la transmission en date du 26 avril 2000 par la société BBB à la société AAA d'un projet de compromis non signé.

Comme la société AAA a elle-même reconnu par son mémo du 25 avril 2000 que des négociations étaient toujours en cours et que qu'elle a même hésité à acheter. il est d'ores et déjà établi qu'il n'y a pas eu de contrat de vente verbal en date du 4 avril 2000.

L'offre de preuve par témoins de la société AAA en vue d'établir ce contrat verbal est partant à déclarer irrecevable pour être d'ores et déjà contredite.

Dans une lettre adressée le 24 janvier 2001 à la société BBB, la société AAA a demandé l'annulation rapide d'un moratoire intervenu suite à une intervention étatique *« afin que nous puissions enfin signer ce compromis »* c'est-à-dire, le compromis lui transmis sous forme de projet le 26 avril 2000, projet qui a prévu le paiement d'un acompte lors de la signature du compromis et qui a subordonné, sous peine de caducité du compromis, la validité de la vente à la passation d'un acte notarié avant le 1er septembre 2000.

La lettre est rédigée en des termes tels qu'il ne peut être déterminé si la société AAA a considéré être déjà propriétaire en vertu d'un accord verbal du 4 avril 2004 (cf. *« nous vous avions également demandé une décision définitive … avant le mardi, 04.04.2000 à 15.00 heures. Comme d'habitude, vous avez tenu parole … »*) ou si elle a considéré qu'elle deviendrait seulement propriétaire du terrain par la signature du compromis quitte à ce que des incertitudes quant à la surface du terrain et quant au prix soient aplanées.

(cf. … *« terrain « XXX » à VVV (vous appartenant) » …,*

« Nous avons donné notre accord pour ce compromis, mais tenons à signaler nos craintes quant aux délais imposés aux dates limites pour

les autorisations de construire (voir point n° 7). Il en va de même quant au nombre d'ares y figurant vu qu'il s'agit uniquement des limites du terrain (voir notre mémo du 03.12.99).

Les limites du terrain pourraient être comme suit :

- derrière : 5 à 8 mètres du chemin de fer
- côté gauche : limite avec le terrain appartenant à l'Etat, et à 1 m de la rue « YYY »
- devant : moitié de la rue existante
- côté droit : 40 m, de l'extrêmité de la halle

En date du (…) vous avez à nouveau trouvé une différence au niveau des ares (passés de 650 à 810), ce qui vous a fait prendre la décision unilatérale d'augmenter le prix de 15 millions de LUF, cela par rapport aux 272 millions de LUF. »

Aurait-il même eu affirmation claire dans la lettre du 24 janvier 2001 que la société BBB est devenue propriétaire par un accord verbal intervenu le 4 avril 2000 et n'y aurait-il pas eu protestations de la part de la société BBB contre cette affirmation, toujours est-il que la réalité de l'accord verbal ne pourrait pas s'établir par le silence gardé par la société BBB à l'égard de la lettre du 4 avril 2000 dès lors qu'il est d'ores et déjà établi que l'existence de l'accord verbal est contredite.

Si la société AAA ne saurait se prévaloir de la lettre du 24 janvier 2001 pour dire qu'il y a eu accord verbal, elle ne saurait pas non plus déduire l'existence de cet accord de la communication de baux faite après le 26 avril 2000. Cette communication contribue à démontrer qu'il n'y a pas eu accord verbal le 4 avril 2000. En effet, la personne intéressée à une opération immobilière importante tire au clair la valeur locative réelle de l'immeuble avant d'acquérir et n'attend pas jusqu'après l'acquisition pour rassembler les informations relatives à cette valeur locative réelle.

Comme il n'y a pas eu contrat de vente verbal en date du 4 avril 2000, les premiers juges ont à bon droit rejeté tant la demande contre la société BBB que contre les sociétés BBB, DDD et FFF, toutes ces demandes étant subordonnées à l'existence d'un contrat de vente.

Contrairement à ce qu'allèguent les sociétés DDD et FFF, la société appelante, qui dit dans la dernière phrase du dispositif de l'acte d'appel qu'il y a lieu de *« débouter les sociétés intimées de la totalité de leurs demandes reconventionnelles, en ce compris les demandes en allocation de procédure »*, fait bien grief aux premiers juges d'avoir accordé des dommages-intérêts du chef de procédure abusive et vexatoire et d'avoir accordé des indemnités de procédure pour la première instance.

Agissant en justice sur base d'un prétendu contrat de vente verbal du 4 avril 2000, alors qu'elle a reconnu le 25 avril 2000 la continuation de négociations et admis avoir hésité à cette date si elle allait acquérir de la part de la société BBB, la société AAA a agi du moins avec une

légèreté blâmable. De la sorte, les premiers juges ont à bon droit condamné la société AAA à payer à la société EEE et à la société FFF, individuellement, le montant de 1.000 € à titre de dommages-intérêts.

C'est également à juste titre que les premiers juges ont alloué, au motif qu'il serait inéquitable de laisser à charge des parties défenderesses l'entièreté des frais non compris dans les dépens, à chacune des parties défenderesses une indemnité de procédure.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que l'appel de la société AAA n'est pas fondé.

Si le principe de la demande en justice de la société AAA revêt un caractère abusif, il n'en est pas de même du fait que la société AAA a relevé appel.

Les demandes des parties intimées DDD et FFF en obtention de dommages-intérêts du chef d'une procédure d'appel d'abusive sont partant à rejeter.

Il paraît inéquitable de laisser à charge des intimées les frais irrépétibles de l'instance d'appel.

La Cour fixe ex aequo et bono à chaque fois 1.000 € l'indemnité de procédure pour l'instance d'appel devant revenir aux parties intimées de la part de la société AAA.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement, sur rapport du magistrat de la mise en état,

déclare l'appel recevable ;

déclare irrecevable l'offre de preuve par témoins de la société AAA ;

déclare l'appel non fondé ;

confirme le jugement entrepris ;

déboute les sociétés DDD et FFF de leurs demandes en obtention de dommages-intérêts du chef de procédure abusive et vexatoire d'appel ;

déclare chacune des demandes des sociétés BBB (anciennement CCC), DDD et FFF en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel fondées pour un montant de 1.000 € ;

condamne la société AAA à payer à la société BBB (anciennement CCC) une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000 € ;

condamne la société AAA à payer à la société DDD une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000 € ;

condamne la société AAA à payer à la société FFF une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000 € ;

condamne la société AAA aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Guy LOESCH et de Maître Franz SCHILTZ, avocats à la Cour qui la demandent affirmant avoir fait l'avance des frais et dépens.