Audience publique du quinze novembre deux mille douze

Numéros 33337 et 33461 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Marianne PUTZ, premier conseiller,
Elisabeth WEYRICH, conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e :

- 1) **Sylvie A**, interprète, épouse de B, demeurant à F-..., ...,
- 2) **Camille A**, pensionnaire, demeurant à L-..., ...,
- 3) **Roger A**, employé privé, demeurant à L-..., ...,
- 4) **Patrick A**, employé privé, demeurant à L-..., ...,
- 5) **Marc A**, employé privé, demeurant à L-..., ...,

appelants aux termes 1) d'un exploit de l'huissier de justice Pierre KREMMER de Luxembourg du 24 mars 2006, 2) d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg du 4 mars 2008 et 3) d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Gilles HOFFMANN, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, en date du 21 mars 2008,

comparant par Maître Tom KRIEPS, avocat à la Cour à Luxembourg,

e t :

- 1) **Marie-Thérèse A**, pharmacienne, demeurant à L-..., ...,

intimée aux fins des susdits exploits KREMMER, THILL et HOFFMANN,
comparant par Maître Laurence PAYOT, avocat à la Cour à Luxembourg,

2) Guy A, sans profession, ayant demeuré à L-..., ..., actuellement sans domicile ni résidence connus,

intimé aux fins des susdits exploits KREMMER, THILL et HOFFMANN,
défaillant,

3) la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE A, établie et ayant son siège social à L-..., ..., représentée par son associé-gérant actuellement en fonctions, Madame Marie-Thérèse A, demeurant à L-..., ...,

intimée aux fins des susdits exploits KREMMER, THILL et HOFFMANN,
comparant par Maître Laurence PAYOT, avocat à la Cour à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Revu l'arrêt rendu en cause le 22 avril 2010, par lequel la Cour d'appel a :

quant à la demande en nullité de la SCI A des parties appelantes, retenu que le contrat de société est soumis aux conditions essentielles pour la validité des conventions prescrites à l'article 1108 du code civil ;
en ce qui concerne le moyen de la prescription de l'action en nullité tiré de l'article 1304 du code civil, confirmé les juges de première instance en ce qu'ils ont décidé que cet article, qui limite les actions en nullité à une durée de cinq ans, est inapplicable au cas d'espèce dans la mesure où la réserve héréditaire est une institution d'ordre public, imposée aux particuliers en considération de l'intérêt général et que la nullité destinée à priver d'efficacité toute manifestation contrevenant au but légal présente un caractère absolu ;
rejeté l'argumentation des parties intimées consistant à dire que les appelants, en ayant réclamé par exploit d'huissier du 5 mars 2002 le partage de la succession délaissée par Marie C, auraient renoncé à l'action en nullité de la SCI A.

Quant au fond et à la valeur des immeubles, la Cour a considéré que dans la mesure où les appelants contestent tant les conclusions de l'expert KINTZELE que celles prises par la société HRT Révision dans son courrier du 17 mai 1999 quant aux valeurs de vente et d'exploitation des immeubles, et compte tenu de ce que les appelants n'avaient pas pris part ni à l'établissement du rapport KINTZELE, ni à celui des conclusions de la société HRT Révision, il y a lieu de nommer un expert afin de procéder à

l'évaluation de la valeur, au jour de la constitution de la SCI A, soit en 1991, des immeubles apportés dans ladite société. Elle a également retenu que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert devra tenir compte du fait que la valeur de reconstruction des immeubles ne présente guère d'intérêt.

L'expert Roger ROCK a déposé son rapport en date du 8 février 2011.

Il évalue la valeur vénale en 1991 des immeubles sis à ..., ... au montant de 32.500.000 LUF, soit 32.000.000 LUF pour l'immeuble Hôtel de la Poste et 500.000 LUF pour la construction annexe.

Les parties appelantes concluent à l'entérinement du rapport d'expertise et approuvent l'approche de l'expert d'avoir procédé à une évaluation en fonction du volume bâti.

Elles renvoient à leurs conclusions antérieurement prises et soutiennent que les deux immeubles apportés dans la SCI A constituaient les seuls actifs importants de Marie C. La constitution de la SCI A aurait eu pour objet de « sortir » les deux immeubles du patrimoine propre de Marie C afin de les apporter à la dite SCI constituée entre la mère et sa fille Marie-Thérèse A, en échange de parts d'intérêts dans ladite SCI et de céder ensuite, sept mois plus tard, le 29 juin 1992, la quasi-totalité des parts d'intérêts à cet héritier réservataire dans le but d'empêcher les parties appelantes, également héritiers réservataires, d'exercer leurs droits sur les deux immeubles.

Elles demandent à la Cour de dire qu'elles ont été lésées dans leurs droits, que la valeur de la société a été totalement sous-évaluée de moitié par rapport à la valeur réelle des immeubles, de constater que la réserve héréditaire est violée, de dire que les immeubles qui font actuellement partie de la SCI A reviennent de droit à tous les successeurs et de nommer un notaire avec la mission de dresser un partage successoral entre les différents successeurs.

Les parties intimées critiquent l'expertise ROCK en reprochant à l'expert notamment d'avoir basé sa méthode d'évaluation sur le volume bâti et de ne pas avoir pris en compte la valeur du marché des biens. Pour soutenir que la Cour ne saurait fonder sa décision sur la méthode d'évaluation faite par l'expert ROCK, elles font état d'un avis de Guy HANTEN, associé gérant de la société immobilière ERA Immo-Partners s.à r.l., selon lequel pour des objets d'importance, les évaluations se feraient, par trois méthodes au moins qui devraient se contrôler mutuellement et non pas seulement sur la seule méthode des volumes bâtis.

Eu égard aux griefs formulés à l'égard du rapport d'expertise ROCK, notamment dans l'avis HANTEN, les parties intimées concluent à voir arrêter la valeur des biens dont s'agit au montant de 15.000.000 LUF, telle que retenue dans le courrier de la société HRT Révision s.à r.l. du 17 mai 1999 par l'expert RASQUIN, sinon à voir ordonner une nouvelle expertise, qui devra tenir compte de tous les aspects techniques et économiques

nécessaires et à voir renvoyer le dossier devant le tribunal de première instance afin de sauvegarder aux parties un double degré de juridiction.

Il y a lieu de rappeler que le capital social de la SCI A avait à l'époque de sa constitution été évalué par feu Marie C et Marie-Thérèse A à 15.000.000 LUF, représenté par 1.500 parts d'intérêts de dix-mille LUF chacune. Marie C s'est vu attribuer 1.497 parts dans la société, alors que 3 parts ont été attribuées à Marie-Thérèse A. En date du 29 juin 1992, Marie C a vendu 1.200 parts de la SCI à Marie-Thérèse A au prix de 12.000.000 LUF.

Les parties appelantes concluent par réformation de la décision entreprise à voir prononcer pour cause illicite la nullité du contrat de société civile conclu en date du 14 novembre 1991 au motif que la SCI A aurait été constituée dans le seul but de frauder leurs droits héréditaires.

S'agissant d'une demande en nullité d'un contrat de société civile, il y a lieu avant tout autre progrès en cause d'ordonner la révocation de l'ordonnance de clôture et la réouverture des débats pour permettre aux parties de prendre position quant à :

- 1) l'applicabilité des articles 12 quater et 12 quinquies ainsi que de l'article 141 de la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales ;
- 2) en cas d'applicabilité de ces articles, de prendre position quant aux effets de la nullité de la société civile tant dans les rapports entre associés qu'à l'égard des tiers.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

en continuation de l'arrêt du 22 avril 2010 ;

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture du 29 février 2012 et la réouverture des débats sur les aspects non tranchés du litige, et plus particulièrement, concernant la demande en nullité de la SCI A, pour permettre aux parties de prendre position :

- 1) quant à l'applicabilité des articles 12 quater et 12 quinquies ainsi que de l'article 141 de la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales,

- 2) en cas d'applicabilité de ces articles, de se prononcer sur les effets de la nullité d'une telle société tant dans les rapports entre associés qu'à l'égard des tiers ;

réserve les droits des parties et les dépens ;

refixe l'affaire à l'audience publique de la neuvième chambre de la Cour d'appel du mercredi 16 janvier 2013 à 9.00 heures, salle CR.2.29.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.