

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2024TALCH10/00051

Audience publique du vendredi, vingt-deux mars deux mille vingt-quatre

Numéro TAL-2023-02538 du rôle

Composition :

Robert WORRE, vice-président,
Livia HOFFMANN, premier juge,
Anne-Laure SEDRANI, premier juge
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

1. **la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sarl**, établie et ayant son siège social à L- ADRESSE1.), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2. **la société civile SOCIETE2.) SCI**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, du 8 et 10 mars 2023,

comparaissant toutes deux par **l'étude VERTUMNUS, société à responsabilité limitée**, établie et ayant son siège social à L-1661 Luxembourg, 39, Grand-Rue, inscrite sur la liste V du tableau de l'ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B238519, qui est constituée et occupera, représentée aux fins des présentes par **Maître Max MULLER**, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse,

et

1) **la société civile SOCIETE3.) SCI**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée initialement par son administrateur provisoire,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparaissant initialement par **Maître François PRUM**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, ayant déposé mandat,

2) **la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) Sà.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit KURDYBAN,

comparaissant par **Maître Gérald STEVENS**, avocat à la Cour, demeurant à L-1249 Luxembourg,

3) **la société anonyme SOCIETE5.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit KURDYBAN,

comparaissant par **Maître Guillaume MARY**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 12 février 2024.

Vu l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile tel que modifié, applicable depuis le 16 septembre 2023 qui dispose que : « *Au plus tard huit jours avant l'audience fixée pour les plaidoiries, les mandataires des parties font savoir par écrit, y compris par la voie électronique, à la juridiction saisie s'ils entendent plaider l'affaire. Il est fait droit à cette demande si une seule partie s'exprime en ce sens. A défaut, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience fixée à cette fin.* »

Les mandataires ont été informés par bulletin du 16 février 2024 de la date des plaidoiries.

Aucune des parties n'a sollicité à être entendue oralement en ses plaidoiries.

Maître François PRUM, Maître Max MULLER, Maître Guillaume MARY et Maître Gérald STEVENS ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 8 mars 2024 par le Président du siège.

Par exploits d'huissier des 8 et 10 mars 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Srl et la société civile SOCIETE2.) SCI ont fait donner assignation à 1) la société civile SOCIETE3.) SCI 2) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) Srl (ci-après : « la société SOCIETE6.) ») et 3) la société anonyme SOCIETE5.) SA (ci-après : « la société SOCIETE7.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir :

- condamner la SCI SOCIETE3.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 250.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 octobre 2022 jusqu'à solde,
- condamner la SCI SOCIETE3.) à payer à la société SOCIETE2.) la somme de 12.500.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 octobre 2022 jusqu'à solde,
- constater sinon prononcer la dissolution et ordonner la liquidation de la SCI SOCIETE3.),
- nommer Madame PERSONNE2.) comme liquidateur de la partie assignée sub 1) avec la mission de :
 - ° recouvrer sinon faire recouvrer toutes créances en souffrance envers les sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE7.) au profit de la SCI SOCIETE3.)
 - ° réaliser l'actif de la SCI SOCIETE3.) consistant notamment en un immeuble sis à L-ADRESSE6.), inscrit au cadastre comme suit : SOCIETE8.), section ADRESSE7.),

Numéro NUMERO6.)/3862, lieu-dit « ADRESSE8.) », place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 2 ares, 92 centiares, et ce afin de rembourser les créanciers sociaux, dont notamment la banque SOCIETE9.) ainsi que les avances faites par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) et de répartir un éventuel boni de liquidation entre les associés de la SCI SOCIETE3.) conformément à leur participation,

- dire que le liquidateur aura les pouvoirs les plus étendus tels que prévus aux articles 1100-4 et 1100-6 à 1100-10 de la loi modifiée du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales,
- autoriser le liquidateur d'aliéner l'immeuble de la SCI SOCIETE3.) en application de l'article 1100-5 de la loi sur les sociétés commerciales, sans requérir l'autorisation de l'assemblée générale des associés de la SCI SOCIETE3.),
- condamner tant la société SOCIETE6.) que la société SOCIETE7.) à payer à la société SOCIETE1.) un montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner tant la société SOCIETE6.) que la société SOCIETE7.) à payer à la société SOCIETE2.) un montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner les sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE7.) aux frais et dépens de l'instance en sus des frais et dépens générés par l'instance de référé, les frais d'administration provisoire et des frais du liquidateur à nommer,
- ordonner l'exécution provisoire sans caution du jugement.

Prétentions et moyens des parties

A l'appui de leur demande, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) exposent qu'elles auraient constitué la SCI SOCIETE3.), ensemble avec les sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE7.) à concurrence de 25 % pour chacune d'entre elles, les 4 administrateurs nommés au sein de la SCI SOCIETE3.) étant des personnes physiques/parties prenantes des associées.

La SCI SOCIETE3.) aurait acquis en date du 21 décembre 2017 un immeuble sis à L-ADRESSE9.), acquisition financée par un prêt souscrit auprès de la banque SOCIETE9.) et moyennant un prêt de la société SOCIETE1.) à la SCI SOCIETE3.) d'un montant de 250.000.- euros.

Dès 2018, la porte de l'immeuble aurait été changée et l'accès à l'immeuble aurait été refusé aux parties requérantes par les sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE7.).

Il s'y ajouterait que les parties requérantes éprouveraient des difficultés à gérer la SCI SOCIETE3.) alors que les sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE7.) poursuivraient d'autres objectifs et ce avec des pratiques douteuses.

Les parties requérantes auraient été contraintes de saisir le juge des référés en vue de voir nommer un administrateur provisoire, demande à laquelle il aurait été fait droit suivant ordonnance du 12 juin 2020.

Les sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE7.) tireraient profit de l'utilisation de l'immeuble sans que la SCI SOCIETE3.) puisse toucher une équitable contrepartie financière, la SCI SOCIETE3.) étant lésée financièrement alors que les échéances du prêt ne seraient plus remboursées.

Suivant courrier du 24 octobre 2022, la société SOCIETE10.) aurait sollicité le remboursement de sa créance s'élevant au montant de 250.000.- euros et la société SOCIETE2.) le paiement du montant de 12.500.- euros au titre de leurs comptes associés respectifs, sans que la SCI SOCIETE3.) ne se soit exécutée.

Les parties requérantes auraient exprimé leur volonté de voir procéder à la liquidation de la SCI SOCIETE3.) mais se heurteraient au refus des sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE7.); l'administrateur provisoire de la SCI SOCIETE3.) aurait tenu une assemblée générale en date du 24 novembre 2022 en vue de voir prononcer la dissolution et la liquidation de la SCI SOCIETE3.), mais les sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE7.) n'auraient pas comparu de sorte qu'il y aurait eu insuffisance de majorité pour adopter une décision en ce sens.

Il existerait une mésentente grave entre les associés et les comptes annuels des années 2021 et 2022 n'auraient ainsi pas pu être approuvés suite aux agissements des sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE7.).

Il en découlerait que les parties requérantes se verraient contraintes de solliciter la nomination judiciaire d'un liquidateur pour la SCI SOCIETE3.), avec la mission plus amplement spécifiée dans le dispositif de l'exploit d'assignation.

Les parties requérantes se basent à ce titre sur les articles 1865 et 1869 du Code civil.

La SCI SOCIETE3.), initialement représentée par son administrateur provisoire, Maître François PRUM, (ce dernier s'étant également initialement constitué avocat à la Cour pour compte de la SCI SOCIETE3.)) a déclaré marquer son accord avec la proposition de liquidation formulée par les parties requérantes et s'est rapporté pour le surplus à prudence de justice.

Il a expliqué avoir été nommé suivant ordonnance de référé du 12 juin 2022, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, nommé initialement à cette fonction.

Maître PRUM a exposé qu'il aurait pu constater une mésentente grave entre les associés et que seule la société SOCIETE7.) occupait l'immeuble litigieux et que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) souhaitaient récupérer les montants investis par leurs soins lors de la création de la SCI SOCIETE3.).

En date du 24 octobre 2022, les parties requérantes auraient exprimé leur volonté de ne plus être en société en application de l'article 1865, 5° du Code civil et, suite à cette demande, une convocation pour une assemblée générale pour le 24 novembre 2022 aurait été émise par l'administrateur provisoire, mais que les sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE7.) ne se seraient pas présentées.

Aucune discussion entre parties ne serait possible à l'heure actuelle.

Suivant courrier daté du 29 février 2024, Maître François PRUM a informé le tribunal qu'il déposait mandat en tant qu'avocat à la Cour.

Conformément aux dispositions de l'article 197, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, ni le demandeur ni le défendeur ne peuvent révoquer leur avocat sans en constituer un autre et les procédures faites et jugements obtenus contre l'avocat révoqué et non remplacé restent valables.

Par application des articles 74, 76, et 197 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer contradictoirement à l'égard de la SCI SOCIETE3.), qui reste représentée par son avocat qui a déposé son mandat, mais non remplacé, dans le cadre de la présente procédure

La société SOCIETE7.) sollicite le rejet des demandes des parties requérantes.

Concernant la demande en remboursement des comptes courants associés des parties requérantes, il faudrait retenir qu'il n'existerait aucune preuve de la créance alléguée, de sorte que la demande serait à rejeter.

A titre subsidiaire, toute exigibilité d'une quelconque dette est contestée alors que tout remboursement de comptes courants serait subordonné au remboursement préalable du prêt SOCIETE11.).

Concernant la demande en dissolution/ liquidation de la SCI SOCIETE3.), celle-ci serait également à rejeter.

A titre principal, la société SOCIETE7.) soutient qu'il n'appartiendrait pas au présent tribunal d'ordonner la liquidation telle que réclamée mais tout au plus d'ordonner /de faire droit au retrait des associés en faisant la demande, ce retrait étant la solution la plus adaptée à la situation ; concrètement, le retrait donnerait lieu au remboursement des parts d'intérêts des parties requérantes (2.500.- euros par associé) et à une réduction de capital par la disparition de 5.000 parts d'intérêts.

A titre subsidiaire, la demande en dissolution/ liquidation de la SCI SOCIETE3.) serait contraire aux conditions prévues aux articles 1869 et 1870 du code civil.

La demande serait ainsi uniquement justifiée par des considérations propres aux requérants ; l'intérêt social recommanderait de rester en société et il faudrait retenir que

les parties requérantes n'invoqueraient aucun motif lié à la défense de l'intérêt social de la SCI SOCIETE3.).

La demande serait à l'évidence pour le surplus sollicitée à contretemps.

Plus subsidiairement, la demande serait à rejeter en ce que les parties requérantes seraient libres de vendre leurs parts aux autres associés ou à des tiers.

La société SOCIETE7.) réclame la condamnation des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) au montant de 28.500.- euros au titre de ses frais d'avocat et au montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Guillaume MARY qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE6.) conclut également au débouté des demandes des parties requérantes.

Concernant le reproche selon lequel les sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE7.) auraient sous-loué leurs bureaux au sein de l'immeuble détenu par la SCI SOCIETE3.), la société SOCIETE6.) soutient que les parties requérantes avaient connaissance dès le départ de leurs activités de domiciliation ; il faudrait d'ailleurs noter que l'occupation des lieux par les sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE7.) serait encadrée par un contrat de bail et que les sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE7.) régleraient de ce chef un loyer à la SCI SOCIETE3.).

Quant aux conditions supposées réunies quant à l'application de l'article 1865 du Code civil, la société SOCIETE6.) conteste que la renonciation exprimée par les parties requérantes soit de bonne foi ; il n'existerait à ce titre aucune raison sérieuse pour que les parties requérantes puissent souhaiter une liquidation de la SCI SOCIETE3.) ; l'activité de domiciliation de la société SOCIETE6.) serait connue par les parties requérantes et les loyers encaissés permettraient de rembourser l'emprunt immobilier de la SCI SOCIETE3.) ; les parties requérantes auraient accentué les difficultés financières de la SCI SOCIETE3.) en ne participant pas aux charges ; les parties requérantes chercheraient à nuire aux sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE7.) et ce seraient les parties requérantes qui seraient responsables du blocage de la SCI SOCIETE3.).

Sur la condition du contre- temps, la société SOCIETE6.) fait valoir que la dissolution et la mise en liquidation de la SCI SOCIETE3.) entraînerait une vente publique forcée de l'immeuble litigieux avec le risque d'un prix de vente moindre que celui pouvant être obtenu lors d'une vente de gré à gré, ce d'autant plus que la période actuelle ne serait pas favorable pour procéder à une vente immobilière dans de bonnes conditions financières ; la société SOCIETE6.) précise ne jamais avoir été contre une vente de l'immeuble et que ce seraient les parties requérantes qui se seraient rétractées après qu'il avait été donné un mandat de vente à l'administrateur provisoire de la SCI SOCIETE3.).

Les demandes en paiement formulées à l'encontre de la SCI SOCIETE3.) seraient également à rejeter au motif que la situation actuelle de cette dernière ne permettrait pas le paiement réclamé notamment au niveau de la liquidité financière de la société.

A titre subsidiaire, il faudrait constater que les apports des parties requérantes à la constitution de la SCI SOCIETE3.) seraient des compléments indispensables du capital social de la SCI SOCIETE3.) et ne sauraient être réclamés de manière intempestive par les associés concernés.

La société SOCIETE6.) sollicite en outre la condamnation solidaire sinon in solidum sinon chacune pour sa part au montant de 3.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Appréciation du Tribunal

La demande, non autrement critiquée sous cet aspect, est recevable en la forme.

L'article 1832 du Code civil dispose :

« Une société peut être constituée par deux ou plusieurs personnes qui conviennent de mettre en commun quelque chose en vue de partager le bénéfice qui pourra en résulter ou, dans les cas prévus par la loi, par acte de volonté d'une personne qui affecte des biens à l'exercice d'une activité déterminée. »

Il est constant en cause que suivant acte constitutif du 18 décembre 2017, a été constituée la SCI SOCIETE3.), dont l'objet est défini comme suit :

« La Société a pour objet tant au Grand-Duché de Luxembourg qu'à l'étranger, à titre non commercial, l'acquisition, la vente, l'aménagement, la gestion et la mise en valeur de tous immeubles, pour compte propre, bâtis et non bâtis, ainsi que de toutes les opérations financières, mobilières et immobilières se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ou pouvant en faciliter l'extension ou le développement et l'exploitation, pour autant qu'elles ne portent pas atteinte au caractère civil de la Société.

Elle pourra également faire des emprunts avec ou sans garantie et accorder tous concours, avances, garanties ou cautionnement à d'autres personnes physiques ou morales.» (article 1 des statuts).

Les statuts disposent encore que la société est constituée pour une durée illimitée (article 2 des statuts).

Selon les statuts, sur les 10.000 parts sociales constituant le capital social, la société SOCIETE6.) en détient 2.500 parts, la société SOCIETE7.) en détient 2.500 parts, la société SOCIETE1.) en détient 2.500 parts et la société SOCIETE2.) en détient également 2.500 parts.

Le nombre d'administrateurs a été fixé à quatre, avec pouvoir d'engager la société en toutes circonstances par leur signature conjointe, à savoir PERSONNE3.), la société SOCIETE4.), ayant nommé comme représentant permanent, PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ; PERSONNE6.) a encore été nommée associée-administratrice avec le pouvoir d'engager la société par sa seule signature jusqu'à un montant de 10.000.- euros.

Il est également constant en cause que suivant acte notarié de vente du 21 décembre 2017 la SCI SOCIETE3.) a acquis un immeuble sis à L-ADRESSE10.), inscrit au cadastre comme suit : ADRESSE11.), section LE de ADRESSE12.), NuméroNUMERO6.)/3862, lieu-dit « ADRESSE8.) », place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 2 ares, 92 centiares, moyennant un prix de vente de 750.000.- euros.

L'acquisition a majoritairement été financée par un prêt immobilier auprès de la banque SOCIETE11.) pour un montant de 687.000.- euros.

Il y a encore lieu de noter que suivant ordonnance de référé rendue par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du 12 juin 2020, Maître Arsène KRONSHAGEN a été nommé administrateur provisoire de la SCI SOCIETE3.), et que suivant ordonnance de référé rendue par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du 10 juin 2022, Maître KRONSHAGEN a été remplacé par Maître François PRUM, ce dernier s'étant également constitué avocat la Cour pour la SCI SOCIETE3.) dans le cadre du présent litige ; si suivant ordonnance de référé rendue par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du 8 décembre 2023, Maître PRUM a été remplacé par Madame PERSONNE2.), il résulte cependant d'un courrier de cette dernière adressé à la chambre des référés du tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du 18 janvier 2024 qu'elle a refusé la mission.

- quant à la demande en dissolution de la SCI SOCIETE3.)

Les parties requérantes demandent à voir constater sinon prononcer la dissolution de la SCI SOCIETE3.) et à voir ordonner sa liquidation.

Aux termes de l'article 1865 du Code civil, « *la société finit, ... 5° par la volonté qu'un seul ou plusieurs expriment de n'être plus associés* ».

L'article 1869 du Code civil dispose que la dissolution d'une société par la volonté d'une des parties ne s'applique qu'aux sociétés dont la durée est illimitée, et s'opère par une renonciation notifiée à tous les associés, pourvu que cette renonciation soit de bonne foi et non faite à contre-temps.

D'après l'article 1870 du même code, la renonciation n'est pas de bonne foi lorsque l'associé renonce pour s'approprier à lui seul le profit que les associés s'étaient proposés de retirer en commun. Elle est faite à contre-temps lorsque les choses ne sont plus entières, et qu'il importe à la société que sa dissolution soit différée.

Comme en l'espèce la SCI SOCIETE3.) a été constituée pour une durée illimitée, l'article 1869 du Code civil trouve à s'appliquer.

Il n'y a par conséquent pas lieu d'apprécier si les parties requérantes se prévalent ou non de justes motifs pour réclamer la dissolution de la SCI SOCIETE3.), alors que l'article 1871 du Code civil disposant que « *la dissolution des sociétés à terme ne peut être demandée par l'un des associés avant le terme convenu, qu'autant qu'il y en a de justes motifs, comme lorsqu'un autre associé manque à ses engagements, ou qu'une infirmité habituelle le rend inhabile aux affaires de la société, ou autres cas semblables, dont la légitimité et la gravité sont laissées à l'arbitrage des juges* », ne trouve pas à s'appliquer alors que la SCI SOCIETE3.) n'a précisément pas été constituée à terme.

Par lettre envoyée par recommandé avec accusé de réception le 24 octobre 2022 envoyé aux sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE7.) (ainsi qu'à la SCI SOCIETE3.)), les parties requérantes ont, en des termes non équivoques, exprimé leur volonté de ne plus être en société, conformément à l'article 1865, point 5, du Code civil.

Les parties requérantes ont encore fait valoir que la SCI SOCIETE3.) devrait être considérée comme dissoute à la date du 24 octobre 2022 et ont demandé à l'administrateur provisoire de la SCI SOCIETE3.) de convoquer une assemblée générale en vue de la prise d'acte de la résiliation de la société avec effet au 15 novembre 2022, la nomination d'un liquidateur et la décision de donner les pouvoirs les plus étendus au liquidateur, dont celle d'aliéner l'immeuble de la SCI SOCIETE3.).

Il résulte d'un procès-verbal de l'assemblée générale de la SCI SOCIETE3.), appelée à se prononcer sur la demande contenue dans le prédit courrier du 24 octobre 2022, que ni la société SOCIETE7.), ni la société SOCIETE6.) n'ont participé respectivement n'étaient représentées lors de l'assemblée de sorte qu'il a été constaté l'insuffisance d'une majorité d'associés pour pouvoir tenir valablement l'assemblée générale.

La société SOCIETE7.) soutient qu'il n'appartiendrait pas au présent tribunal d'ordonner la liquidation demandée mais tout au plus d'ordonner /de faire droit au retrait des associés en faisant la demande, ce retrait étant la solution la plus adaptée à la situation ; concrètement, le retrait donnera lieu au remboursement des parts d'intérêts des parties requérantes (2.500.- euros par associé) et à une réduction de capital par la disparition de 5.000 parts d'intérêts.

Elle se base à ce titre sur l'auteur PERSONNE7.) (Précis de droit des sociétés, 2017, 5^{ième} éd.) , qui estime qu'il serait souhaitable, bien que cela ne soit pas certain, que les tribunaux puissent accorder le retrait sur la base de l'article 1869 du Code civil, afin d'éviter la dissolution de la société en raison d'une renonciation à la société formulée par l'un des associés ; accorder par la voie judiciaire le droit de sortie à l'un des associés serait préférable à la dissolution imposée à tous les associés.

Outre le fait que la société SOCIETE7.) se réfère à une opinion doctrinale et non à une disposition légale, il convient de constater qu'un tel retrait ne pourrait au mieux être

ordonné le cas échéant que pour autant qu'une demande en ce sens ait préalablement été formulée par l'associé en question.

Tel n'est précisément pas le cas en l'espèce.

Le fait pour l'article 1865 du Code civil de disposer que « *La société finit (...)* » signifie que la société est dissoute de plein droit lorsque le cas prévu à l'alinéa 5 se réalise et cet effet se produit indépendamment du fait que les associés le veuillent ou non. (PERSONNE8.), Manuel de droit des sociétés, Edition 2011, p.757)

Le moyen tendant à voir ordonner un retrait est partant à rejeter.

Les sociétés SOCIETE7.) et SOCIETE6.) contestent ensuite que les conditions d'applications de l'article 1869 du Code civil soient remplies ; ils soulèvent ainsi une mauvaise foi dans le chef des parties requérantes et du fait que la renonciation serait faite à contre-temps.

Quant à la question de la bonne/mauvaise foi, il convient de rappeler le principe selon lequel, « *La bonne foi est toujours présumée, et c'est à celui qui allègue la mauvaise foi à la prouver* » (article 2268 du Code civil).

La charge de la preuve de l'existence d'une mauvaise dans le chef des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) appartient donc aux sociétés SOCIETE7.) et SOCIETE6.).

D'après la société SOCIETE7.), la demande serait ainsi uniquement justifiée par des considérations propres aux requérants ; l'intérêt social recommanderait de rester en société et il faudrait retenir que les parties requérantes n'invoqueraient aucun motif lié à la défense de l'intérêt social.

D'après la société SOCIETE6.), il n'existerait aucune raison sérieuse pour que les parties requérantes puissent souhaiter une liquidation de la SCI SOCIETE3.) ; l'activité de domiciliation de la société SOCIETE6.) serait connue par les parties requérantes et les loyers encaissés permettraient de rembourser l'emprunt de la SCI SOCIETE3.) ; les parties requérantes auraient accentué les difficultés financières de la SCI SOCIETE3.) en ne participant pas aux charges, de sorte qu'il faudrait admettre que les parties requérantes chercheraient uniquement à nuire aux sociétés SOCIETE6.) et SOCIETE7.).

Il a déjà été retenu ci-avant que les parties requérantes n'ont pas à justifier d'un motif pour réclamer la dissolution de la SCI SOCIETE3.) ; il n'en demeure pas moins que les éléments du dossier ne laissent pas de doute au fait qu'il existe une forte mésentente entre associés ayant conduit à un blocage de la SCI SOCIETE3.), comme en témoigne la nomination d'un administrateur provisoire.

Force est de constater que les sociétés SOCIETE7.) et SOCIETE6.) ne prouvent pas que les parties requérantes agissent dans leur intérêt individuel et dans le but exclusif de s'approprier à elle seule le profit de la SCI SOCIETE3.), étant précisé que la dissolution

de cette dernière entraînera la liquidation de celle-ci et *in fine* le partage de l'actif éventuel au profit de tous les associés.

Par application du 2^e alinéa de l'article 1869 du Code civil, la renonciation « *est faite à contre-temps lorsque les choses ne sont plus entières, et qu'il importe à la société que sa dissolution soit différée.* »

La société SOCIETE7.) et la société SOCIETE6.) soutiennent a ce titre qu'une liquidation entraînerait les éléments préjudiciables suivants :

- elle serait source de dénonciation du crédit hypothécaire et déboucherait sur un appel de cautions personnelles par la banque
- elle ne permettrait pas de déterminer le moment de la mise en vente de l'immeuble en fonction des opportunités du marché immobilier
- elle entraînerait des conditions défavorables suite à la pression subie par le liquidateur de pouvoir mettre un terme rapide à sa mission
- le marché immobilier serait actuellement des plus moroses
- le prix de vente récolté serait imputé par les tantièmes à acquitter au liquidateur
- les associés perdraient tout contrôle sur les conditions de la vente car négociée par le liquidateur seul

Il est un fait que les associés n'ont à ce jour pas réussi à se mettre d'accord sur le principe et le cas échéant, les modalités, d'une vente à l'amiable de l'immeuble appartenant à la SCI SOCIETE3.) ; à ce titre, s'il avait été évoqué au mois de juillet 2023 de donner un mandat de vente à l'administrateur provisoire, ce mandat n'a en fin de compte jamais été signé par les associés.

Au vue de la situation conflictuelle entre associés, il apparaît peu probable que les parties puissent trouver prochainement entre elles un accord pour ce faire.

Les dernières pièces versées en cause par la société SOCIETE6.) démontrent d'ailleurs que la situation financière de la SCI SOCIETE3.) est de plus critiques en ce que suivant courrier du 24 janvier 2024, la banque SOCIETE11.) fait état du fait que la SCI SOCIETE3.) ne ferait plus face à ses obligations de remboursement, que la banque se voit dans l'obligation de dénoncer les comptes de la SCI SOCIETE3.), rendant ainsi exigible le solde redû au titre du prêt immobilier et que la banque souhaite faire appel aux cautions personnelles ayant été souscrites au profit de la SCI SOCIETE3.).

Il en résulte une situation d'urgence qui ne permet pas de différer la dissolution de la société.

Il faut présumer qu'un liquidateur ainsi nommé aura l'objectif de préserver au mieux les intérêts de la SCI SOCIETE3.) et, partant les intérêts collectifs des associés.

Quant à la valeur de l'immeuble, les sociétés SOCIETE7.) et SOCIETE6.) restent en défaut d'apporter des éléments précis de nature à établir si, et le cas échéant, dans quelle mesure, les prix de l'immobilier auraient entretemps chuté ; si le dossier ne renseigne pas sur une estimation de l'immeuble, il faut constater que suivant courrier du 26 mai 2023, le mandataire de la société SOCIETE6.) évoquait un prix de vente de 1.350.000.- euros qui doit être mis en comparaison avec le prix d'achat de 750.000.- euros laissant ainsi présumer une plus-value certaine, même si la vente devait se faire par l'intermédiaire d'un liquidateur.

Un contre-temps n'est partant pas établi.

Les conditions posées par l'article l'article 1865, point 5, en combinaison avec l'article 1869 du Code civil sont donc remplies.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande et d'ordonner la dissolution et la liquidation de la SCI SOCIETE3.).

Afin que ces opérations puissent en l'occurrence être menées à bien, il y a lieu de procéder par la nomination d'un liquidateur.

A défaut de consensus entre les parties, et au regard du fait que Madame PERSONNE2.) proposée par les parties requérantes a refusé la mission d'administrateur-provisoire, le tribunal décide de désigner Maître Evelyne KORN pour exécuter la mission de liquidation.

- quant à la demande en remboursement des avances en compte-courant

La société SOCIETE1.) réclame la condamnation de la SCI SOCIETE3.) au montant de 250.000.- euros tandis que la société SOCIETE12.) réclame la condamnation de la SCI SOCIETE3.) au montant de 12.500.- euros au titre du remboursement des avances faites en compte courant.

La société SOCIETE7.) fait valoir qu'il n'existerait aucune preuve de la créance alléguée ; à titre subsidiaire, toute exigibilité d'une quelconque dette est contestée alors que tout remboursement de comptes courants serait subordonné au remboursement préalable du prêt SOCIETE11.).

Conformément à l'article 1315 du Code civil, il appartient aux parties requérantes d'établir la réalité de leur créance.

Force est à ce titre de constater que si les parties requérantes ont, suivant courrier du 24 octobre 2022, notifié aux sociétés SOCIETE7.) et SOCIETE6.) leur volonté de ne plus demeurer en société et qu'elles ont également réclamé le remboursement de leurs créances en compte courant associé pour les montants de 250.000.- euros et 12.500.-

euros qui ressortiraient des comptes annuels de la société au 31 décembre 2020, ni les comptes en question ni aucune autre pièce ne sont versés en cause en vue d'apprécier la réalité des créances alléguées.

Même à admettre la réalité de ces avances, il convient de constater que les parties requérantes n'ont pas pris position sur l'exigibilité de celles-ci ; à ce titre, il y a lieu de relever que dans le préjudice courrier du 24 octobre 2022, les parties requérantes sollicitaient le remboursement de leur créance lorsque la situation financière de la SCI SOCIETE3.) le permettrait et au plus tard lors des opérations de liquidation de cette dernière.

La demande en paiement des montants respectifs de 250.000.- euros et 12.500.- euros est partant à rejeter.

- quant aux demandes accessoires

La société SOCIETE7.) réclame le remboursement de ses frais d'avocat d'un montant de 28.800.- euros.

Par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, 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. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cour 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

Au vue de l'issue du litige, une faute dans le chef des parties requérantes laisse d'être établie, cette demande étant partant à rejeter.

Chacune des parties réclame une indemnité de procédure.

Les parties n'ayant pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi, leurs demandes respectives sont à rejeter.

Les parties requérantes réclament encore la condamnation des sociétés SOCIETE7.) et SOCIETE6.) aux frais et dépens de l'instance en sus des frais et dépens générés par l'instance de référé, les frais de l'administration provisoire et des frais du liquidateur à nommer.

Les frais de la liquidation de la SCI SOCIETE3.) sont, en principe, à charge de la masse de la société à liquider.

Toutefois, dans la mesure où il n'est pas établi en cause que la SCI SOCIETE3.) SCI dispose effectivement d'un actif réalisable, sinon de liquidités suffisantes pour faire face

au coût des premières opérations de liquidation, et qu'il paraît impossible de trouver un liquidateur qui accepte une telle mission sans être assuré d'être payé peu importe l'actif à réaliser, il est nécessaire d'imposer aux parties au litige de faire l'avance de ces frais, respectivement d'en assurer la prise en charge en cas d'insuffisance d'actif.

Quant aux frais de l'instance de référé et de l'administration provisoire, le tribunal relève que les parties se reprochent mutuellement le blocage de la SCI SOCIETE3.), le tribunal ne disposant pas des éléments nécessaires de nature à apprécier en quoi les sociétés SOCIETE7.) et SOCIETE6.) seraient seules responsables de cette situation.

La demande à voir condamner les sociétés SOCIETE7.) et SOCIETE6.) à supporter les frais de l'instance de référé et de l'administration provisoire est partant à déclarer non fondée.

Les frais de la présente instance sont à mettre à la charge de la masse de la société dissoute.

Au regard de l'urgence, l'exécution provisoire sans caution du jugement s'impose au sens de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS:

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

déclare les demandes recevables,

dit non fondée la demande en paiement de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl pour le montant de 250.000.- euros,

dit non fondée la demande en paiement de la société civile SOCIETE2.) SCI pour le montant de 12.500.- euros,

dit fondée la demande en dissolution de la société civile SOCIETE3.) SCI,

ordonne la dissolution et la liquidation de la société civile SOCIETE3.) SCI, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE13.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

nomme liquidateur Maître Evelyne KORN, avocat, demeurant à L-ADRESSE14.),

ordonne à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, la société civile SOCIETE2.) SCI, la société anonyme SOCIETE5.) SA et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) Sàrl de payer au liquidateur, au plus tard le 15 avril 2024, la somme de 6.000.- euros à faire valoir sur les frais et honoraires de la liquidation, dont 1.500.- euros à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, 1.500.- euros à charge de la société civile SOCIETE2.) SCI, 1.500.- euros à charge de la société anonyme SOCIETE5.) SA et 1.500.- euros à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) Sàrl,

dit que les opérations de liquidation ne débuteront qu'après le versement de ladite provision,

dit que les frais et honoraires de la liquidation sont à charge de la masse de la société en liquidation,

dit qu'en cas d'insuffisance d'actif de la liquidation, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, la société civile SOCIETE2.) SCI, la société anonyme SOCIETE5.) SA et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) Sàrl seront tenues, *in solidum*, des frais et honoraires de la liquidation,

nomme Monsieur le vice-président Robert WORRE juge-commissaire à la liquidation de la société civile SOCIETE3.) SCI,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance du président de chambre,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE5.) SA en paiement de ses frais d'avocat,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

dit non fondée la demande à voir condamner la société anonyme SOCIETE5.) SA et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) Sàrl à supporter les frais de l'instance de référé et de l'administration provisoire,

ordonne l'exécution provisoire sans caution du jugement,

met les frais et dépens de l'instance à charge de la masse de la société civile SOCIETE3.) SCI.

