

Jugement civil no 222 / 12 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, 28 novembre 2012

Numéro 138261 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président
Dilia GUEDES COIMBRA, juge,
Paul LAMBERT, juge-délégué,
Edy AHNEN, greffier.

ENTRE :

A.), retraité, demeurant à L-(...),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Martine LISÉ d'Esch-sur-Alzette du 10 mai 2011 et d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice suppléant Gilles HOFFMANN, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ d'Esch-sur-Alzette du 4 août 2011,

comparant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. **B.),** indépendant, demeurant à F-(...),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit LISÉ,

comparant par Maître François COLLOT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. **la société civile immobilière SOC1.) S.C.I.**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, sinon par ses organes représentatifs, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro E(...),

partie défenderesse aux fins des prédicts exploits LISÉ et HOFFMANN,

ne comparant pas.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 23 mars 2012.

Ouï **A.)** par l'organe de Maître Pierre BRASSEUR, avocat constitué.

Ouï **B.)** par l'organe de Maître Bénédicte SCHAEFER, avocat, en remplacement de Maître François COLLOT, avocat constitué.

Ouï Madame le vice-président Paule MERSCH en son rapport oral à l'audience publique du 5 octobre 2012.

Par exploit d'huissier de justice Martine LISE du 10 mai 2011, **A.)** a fait donner assignation à **B.)** et à la société civile immobilière **SOC1.)** SCI (ci-après la société **SOC1.)** SCI) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg pour :

- voir condamner **B.)** à lui payer un montant de 68.275 euros, sous réserve d'augmentation, jusqu'à la vente de l'immeuble sis à (...), respectivement jusqu'à la dissolution, sinon jusqu'à la liquidation de la société **SOC1.)** SCI, avec les intérêts légaux à partir de la dernière mise en demeure du 13 juillet 2010, sinon depuis la présente demande en justice jusqu'à solde ;
- voir prononcer la dissolution et la liquidation de la société **SOC1.)** SCI ;
- voir encore nommer un notaire avec la mission de liquider la société **SOC1.)** SCI et voir vendre aux enchères l'immeuble sis à L-(...);
- se voir allouer une indemnité de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;
- entendre condamner les parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat concluant.

Par exploit d'huissier de justice du 4 août 2011, **A.)** a procédé à la réassignation de la société **SOC1.)** SCI. Par application de l'article 84 du Nouveau Code de Procédure Civile, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 138.261.

Au soutien de ses prétentions, **A.)** fait valoir ;

- que depuis le 15 octobre 1997, il est gérant et actionnaire à 50 % de la société **SOC1.)** SCI, de même que **B.)** ;
- que la société **SOC1.)** SCI ne peut, suivant ses statuts, être engagée que par la signature conjointe des deux gérants ;
- que la société en question est propriétaire d'un hangar sis à (...) qu'elle loue à la société à responsabilité limitée **SOC2.)** SARL (ci-après la société **SOC2.)**), établie et ayant son siège social à la même adresse ;
- que depuis le 22 juin 2009, **B.)** est le gérant et l'associé unique de la société **SOC2.)** ;
- que la société **SOC2.)** occupe le prédit hangar contre paiement d'une indemnité de 6.555 euros ttc ;
- que par courrier du 13 juillet 2010, **A.)** a soumis par l'intermédiaire de son mandataire Maître Pierre BRASSEUR, au nom de la société **SOC1.)** SCI, un projet de bail commercial relatif audit immeuble à la société **SOC2.)**, prévoyant notamment une augmentation du loyer;
- que le mandataire de **B.)** a contesté le mandat de Maître Pierre BRASSEUR pour le compte de la société **SOC1.)** SCI en faisant valoir que **A.)** ne saurait engager seul la société **SOC1.)** SCI ; qu'il a par ailleurs refusé le projet de bail commercial lui soumis ;
- que par courrier du 14 septembre 2010, **A.)** a informé **B.)** de son intention de couper tout lien contractuel entre parties, si celui-ci n'accepte pas ledit contrat de bail commercial écrit et s'il n'accepte pas de mettre fin au conflit d'intérêts patent le concernant;
- qu'il a chargé l'expert MICHELI avec la mission d'évaluer la valeur locative de l'immeuble en question, ce que la partie adverse a refusé ;
- que lors de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mars 2011, convoquée par **A.)** en vue du déblocage de la situation conflictuelle ou en vue de la liquidation de la société **SOC1.)** SCI sur base de l'article 1865 point 5 du Code Civil, **B.)** a refusé tout déblocage ainsi que la liquidation de la société **SOC1.)** SCI ;
- que la situation est délibérément bloquée par **B.)** et la société **SOC2.)**, ce qui porte atteinte tant aux intérêts de la société **SOC1.)** SCI qu'à ceux de **A.)** ;
- qu'en effet par cette façon d'agir, **B.)** prive la société **SOC1.)** SCI d'une importante somme d'argent ;
- que le défendeur abuse de l'exigence de la double signature prévue par les statuts de la société **SOC1.)** SCI pour refuser la proposition de contrat de bail commercial ainsi que toute augmentation du loyer, ce qui est constitutif d'une faute dans son chef ;

- que l'abus de **B.)** se manifeste non seulement dans son refus d'adapter le loyer et d'établir un bail écrit, mais également dans le défaut de payer trois mois de loyers ; qu'il empêche même à ce que la société **SOC1.)** SCI agisse en justice et se fasse représenter dans la présente instance.

A.) base sa demande en allocation de dommages et intérêts sur l'article 1382 du Code Civil.

Il précise que le dommage de la société **SOC1.)** SCI et partant son dommage, découlant du blocage fautif de **B.)**, correspondent au manque à gagner découlant de la différence existant entre le loyer qui devrait être réclamé au vu du prix du marché et l'indemnité actuellement payée et s'élève pour la période du 13 juillet 2010, date de la mise en demeure, au jour de l'assignation à 68.275 euros ttc $\{ [9 \text{ mois} \times (21.850 - 6.555 = 15.295)] = 137.655 / 2 \}$ compte tenu de ses 50 % détenus dans la société **SOC1.)** SCI.

Dans ses conclusions subséquentes, il augmente sa demande en allocation de dommages et intérêts à la somme de 145.302,5 euros, correspondant à son manque à gagner sur une période de 19 mois.

S'agissant de sa demande en dissolution et en liquidation de la société **SOC1.)** SCI, le demandeur renvoie à l'article 1865 point 5 du Code Civil.

B.) se rapporte à sagesse quant à la recevabilité en la pure forme de l'assignation et quant au fond, il conclut au rejet de l'ensemble des demandes adverses pour ne pas être fondées.

Il sollicite encore la condamnation de **A.)** au paiement de la somme de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ainsi que la condamnation de la partie adverse aux frais et dépens de l'instance.

B.) fait valoir :

- que **A.)** était également pendant de nombreuses années actionnaire et gérant de la société **SOC2.)** qui fut créée en 1993 ;

- que la société **SOC1.)** SCI fut constituée en date du 15 octobre 1997 par **A.)** et **B.)** aux seules fins de donner en location à la société **SOC2.)** les locaux commerciaux dont la société **SOC1.)** SCI était propriétaire ;

- que la société **SOC1.)** SCI ne dispose d'aucun autre bien et qu'elle n'a aucune autre activité ;

- que pendant la période de 1997 à 2009, **B.)** et **A.)** exploitèrent ensemble la société **SOC2.)** et qu'en date du 22 juin 2009, **A.)** céda l'entièreté de ses parts de la société **SOC2.)** à **B.)**, qui devint alors l'associé unique de cette société ;
- qu'en date du même jour, **A.)** démissionna de son poste de gérant et **B.)** devint également le gérant unique de la société **SOC2.)** ;
- que le contrat de bail soumis par la partie adverse prévoyait un loyer sans commune mesure avec celui qui était payé jusqu'à cette date ;
- qu'il n'acceptait pas à faire évaluer le hangar litigieux par un expert désigné unilatéralement sans son accord ;
- que par courrier du 23 février 2011, le mandataire adverse a informé **B.)** de ce que **A.)** entendait faire usage des dispositions de l'article 1865 alinéa 5 du Code Civil et qu'au nom de **A.)**, il dissolvait la société **SOC1.)** SCI avec un préavis de trois mois à partir du 23 février 2011, de sorte que la dissolution prendrait effet le 23 mai 2011 ; que par ce même courrier, il convoqua encore **B.)** à une assemblée générale extraordinaire de la société **SOC1.)** SCI avec comme ordre du jour la vente de l'immeuble litigieux ainsi que la nomination d'un liquidateur ; qu'aucun point figurant à l'ordre du jour ne fut voté lors de cette assemblée générale.

S'agissant de la demande adverse en allocation de dommages et intérêts basée sur l'article 1382 du Code Civil, **B.)** conteste toute faute dans son chef en faisant valoir que le montant du loyer payé par la société **SOC2.)** à la société **SOC1.)** SCI fut convenu d'un commun accord entre les parties en cause et a constamment évolué depuis 1998.

Il insiste encore sur le fait que pendant toute la période où **A.)** était associé et gérant de la société **SOC2.)**, il n'a jamais critiqué le montant du loyer payé et qu'actuellement, il n'existe aucun motif valable justifiant une nouvelle augmentation du loyer en question.

L'assigné conclut que son refus motivé de modifier le contrat de bail n'est pas fautif et ne saurait être considéré comme un abus de l'exigence de la double signature. Ce refus ne compromettrait d'ailleurs pas l'existence de la société **SOC1.)** SCI.

Il conteste la certitude du préjudice adverse et il affirme que ce ne serait de toute façon que la société **SOC1.)** SCI, qui aurait le cas échéant subi un préjudice.

B.) ajoute que **A.)** n'invoque aucun préjudice distinct de celui de la société **SOC1.)** SCI, le préjudice qu'il allègue n'étant que le corollaire de celui éventuellement subi par société **SOC1.)** SCI.

Il conclut donc à l'irrecevabilité de la demande adverse pour défaut de qualité à agir dans le chef du demandeur, sinon à la voir déclarer non fondée.

En ce qui concerne la demande en résolution, **B.)** conteste l'existence d'une quelconque mésentente grave entre parties qui empêcherait une action commune et qui mettrait en jeu l'existence de la société **SOC1.)** SCI.

Le défendeur précise encore que l'existence d'une prétendue mésentente entre associés est d'ailleurs irrelevante en l'espèce, ce type de motif ne pouvant être invoqué qu'en vue de la dissolution d'une société civile constituée à terme.

Il ajoute qu'en tout état de cause, la renonciation contenue dans le courrier du 23 février 2011 n'est pas valable au motif que seulement un délai de préavis de trois mois a été accordé et que cette renonciation a été faite de mauvaise foi et à contre-temps contrairement à l'article 1869 du Code Civil.

A.) fait valoir que l'article 1865 point 5 du Code Civil doit être lu conjointement avec l'article 1869 du même code.

Il ajoute que la faculté de renonciation prévue à l'article 1869 du Code Civil est d'ordre public.

Le demandeur conteste avoir été de mauvaise foi et que sa renonciation a été faite à contre-temps. Il conclut que la société **SOC1.)** SCI doit être dissoute de plein droit en vertu de l'article 1869 du Code Civil.

Il donne à considérer que ni la loi, ni les statuts de la société **SOC1.)** SCI ne prévoient une renonciation avec préavis et il précise ensuite que **B.)** a exprimé son opposition à la dissolution tel que cela ressort du procès-verbal du 14 mars 2011, de sorte qu'une dissolution judiciaire est devenue nécessaire

A.) ajoute que la société **SOC2.)** n'a pas payé trois loyers et qu'à cause du défaut de paiement régulier des loyers par cette dernière, le compte de la société **SOC1.)** SCI a souvent présenté un solde négatif à la fin du mois, l'obligeant à payer des intérêts supplémentaires à cause de ces dépassements.

S'agissant de sa demande en allocation de dommages et intérêts, il précise qu'il recherche encore la responsabilité de **B.)** sur base de l'article 6-1 du Code Civil en ce qu'il abuse de son droit en tant que gérant et associé de la société **SOC1.)** SCI pour empêcher le recouvrement des loyers en souffrance et l'augmentation légitime du loyer suivant les prix du marché.

Subsidiairement, il recherche la responsabilité de **B.)** en sa qualité de mandataire de la société **SOC1.)** SCI au motif que de par son abus de pouvoir, il viole intrinsèquement sa mission de mandataire de la société **SOC1.)** SCI.

En ce qui concerne son préjudice, **A.)** fait plaider que tout préjudice accru à la société **SOC1.)** SCI affecte directement le patrimoine des associés qui répondent personnellement des dettes de la société en cas de liquidation.

B.) conteste le non-paiement de trois loyers par la société **SOC2.)**.

Le tribunal constate qu'il résulte des pièces du dossier :

- que par acte notarié Norbert MULLER du 15 octobre 1997, **A.)** et **B.)** ont constitué la société **SOC1.)** SCI pour une durée illimitée et ayant pour objet la gestion, l'administration, l'exploitation et la mise en valeur par vente, achat, échange, mise en fermage, prise à bail ou de toutes autres manières, de propriétés immobilières et l'exercice de toutes activités accessoires nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social, ainsi que toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou pouvant en faciliter l'extension ou le développement (articles 1 et 2 des statuts de la société **SOC1.)** SCI) ;
- que chacun des associés a la faculté de dénoncer sa participation dans les six premiers mois de l'exercice social avec effet au 31 décembre de l'année en cours, moyennant préavis à donner par lettre recommandée à la poste à son ou ses coassociés (article 3 des statuts) ;
- que le capital social fixé à 100.000 francs est représenté par 100 parts sociales réparties à parts égales entre **A.)** et **B.)** (article 5 des statuts) ;
- que les associés supportent les pertes de la société proportionnellement à leurs parts dans la société **SOC1.)** SCI (article 7 des statuts) ;
- que dans leurs rapports respectifs, les associés sont tenus des dettes de la société, chacun dans la proportion du nombre de parts qu'il possède ; que vis-à-vis des créanciers de la société, les associés sont tenus de ces dettes dans la proportion de leurs parts d'intérêts dans la société **SOC1.)** SCI, dans les limites des articles 1862 et 1854 du Code Civil (article 9 des statuts) ;
- que la société **SOC1.)** SCI est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants ; que s'il y a plusieurs gérants, ils engagent valablement la société par leur signature collective en toutes circonstances, y compris les actes d'achat, de transformation ou de vente immobilière, les actes de mainlevée avec ou sans constatation du paiement et en général les actes d'administration ou même équivalant à une aliénation, nécessaires ou

utiles à la réalisation de l'objet social de la société, sans que cette énumération ne soit limitative (article 12 des statuts) ;

- qu'en cas de dissolution, la liquidation sera faite, soit par le ou les liquidateurs nommés par les associés, soit par les associés (article 17 des statuts) ;
- que les articles 1832 à 1872 du Code Civil ainsi que les modifications apportées au régime des sociétés civiles par la loi du 18 septembre 1933 et ses modifications ultérieures trouveront leur application où il n'est pas dérogé par les présents statuts (article 18 des statuts) ;
- que **A.)** et **B.)** occupent les fonctions de gérants de la société **SOC1.)** SCI (article 18 des statuts) ;
- que la société **SOC1.)** SCI est valablement engagée en toutes circonstances par la signature conjointe des deux gérants (article 18 des statuts) ;
- que par acte de cession de parts du 22 juin 2009, **A.)** a cédé ses 51 parts sociales qu'il détenait de la société **SOC2.)** à **B.)** pour un prix de 375.000 euros ;
- que depuis 1998, la société **SOC1.)** SCI a donné en location à la société **SOC2.)** des locaux commerciaux sis à (...);
- qu'en date du 22 juin 2009, **A.)** a démissionné de sa fonction de gérant de la société **SOC2.)** ; qu'il a été remplacé par **B.)**, qui est devenu gérant et associé unique de cette société à partir de cette date ;
- que le loyer réclamé par la société **SOC1.)** SCI à la société **SOC2.)** pour la location des prédicts locaux commerciaux a évolué au fil des années comme suit :
 - loyer décembre 1998 : 80.000 LUF htva
 - loyer janvier 1999 : 80.000 LUF htva
 - loyer décembre 2000 : 80.000 LUF htva
 - loyer décembre 2001 : 80.000 LUF htva
 - loyer décembre 2002 : 3.720 euros htva
 - loyer décembre 2003 : 3.720 euros htva
 - loyer décembre 2004 : 3.720 euros htva
 - loyer novembre 2005 : 3.720 euros htva
 - loyer décembre 2006 : 4.586 euros htva
 - loyer décembre 2007 : 4.586 euros htva
 - loyer octobre 2009 : 4.586 euros htva
 - loyer juillet 2010 : 5.700 euros htva ;
- que par courrier du 13 juillet 2010, le mandataire de la société **SOC1.)** SCI, Maître Pierre BRASSEUR, a soumis à la société **SOC2.)** un contrat de bail commercial portant sur les locaux précités pour signature ;

- que le loyer mensuel prévu par le prêt contrat est fixé à la somme de 19.000 euros htva pour le hall de 1.125 m² à 8 euros / m² et au montant de 10.000 euros pour le bureau de 500 m² à 20 euros / m² ; que le bail aurait dû courir à partir du 1^{er} août 2010 pour une période de 3 ans et aurait dû prendre fin le 1^{er} août 2013 ;
- qu'aux termes d'un courrier du 19 juillet 2010 le mandataire de la société **SOC2.)** a contesté la validité du mandat de Maître Pierre BRASSEUR au motif que **A.)** n'a pas le pouvoir d'engager seul la société **SOC1.)** SCI compte tenu de l'exigence de la double signature des deux gérants et il a refusé la signature du prêt contrat bail en faisant valoir qu'il existe d'ores et déjà un contrat de bail depuis de nombreuses années;
- que par courrier du 23 juillet 2010 Maître Pierre BRASSEUR a informé le mandataire adverse de ce qu'il existait une mésentente fondamentale entre les deux gérants et associés de la société **SOC1.)** SCI qui risquait d'entraîner un blocage irrémédiable de cette dernière et qu'en l'absence d'un terrain d'entente, il n'aurait pas d'autre choix que d'agir en référé afin de voir nommer un administrateur ad hoc pour débloquer la situation et pour faire signer un bail à un prix conforme au marché ;
- que par courrier du 14 septembre 2010, Maître Pierre BRASSEUR a demandé à la partie adverse de faire évaluer la valeur locative de l'immeuble litigieux par un expert, ce que celle-ci a refusé ;
- que par courrier du 23 février 2011, Maître Pierre BRASSEUR a fait notifier à **B.)** sa volonté de ne plus être en société ;
- qu'une assemblée générale s'est tenue en date du 14 mars 2011 entre les parties en cause ensemble avec leurs mandataires respectifs ;
- qu'il résulte notamment du procès-verbal relatif à ladite assemblée générale que **B.)** s'est opposé à la dissolution et à la liquidation de la société **SOC1.)** SCI ainsi qu'à la vente de l'immeuble litigieux, de même qu'à une expertise.

*Quant à la demande de **A.)** en allocation de dommages et intérêts*

A.) entend agir principalement sur base de l'article 1382 du Code Civil.

A ce titre, il reproche à **B.)** d'abuser de l'exigence de la signature conjointe des deux gérants pour engager la société **SOC1.)** SCI et pour refuser la proposition de bail commercial qui a été soumis à la société **SOC2.)** et agir ainsi au détriment des intérêts de la société **SOC1.)** SCI.

A.) fait valoir que son préjudice est issu du manque à gagner subi par la société **SOC1.)** SCI du fait de la non-augmentation du loyer. Il supporterait à 50 % les conséquences lors de la répartition du bénéfice.

Le tribunal en déduit que le demandeur reproche à **B.)** une faute de gestion qui peut être définie comme le manquement aux règles qui définissent le comportement d'un dirigeant social normalement diligent.

B.) s'oppose à cette demande en faisant valoir que **A.)** n'invoque aucun préjudice distinct de celui de la société **SOC1.)** SCI, le préjudice qu'il allègue n'étant que le corollaire de celui qui aurait le cas échéant été subi par la société **SOC1.)** SCI.

Il conclut donc à l'irrecevabilité de la demande adverse pour défaut de qualité à agir dans le chef de **A.)**, sinon à la voir déclarer non fondée.

Que ce soit pour les sociétés civiles ou pour les sociétés commerciales, la question de la recevabilité de l'action individuelle d'un associé est aujourd'hui largement harmonisée à en lire la jurisprudence récente, où il apparaît clairement que celle-ci ne peut être accueillie dès lors que le préjudice allégué par l'associé ne se distingue pas de celui qui atteint la société, en ce qu'il n'est que le corollaire.

La jurisprudence est constante en la matière: pour être recevable l'action en responsabilité mise en œuvre par l'associé qui s'estime lésé par le gérant doit démontrer un préjudice personnel distinct de celui subi par la société.

Lorsque le préjudice invoqué par le demandeur n'est pas personnel et distinct du préjudice social, quels qu'aient été les mobiles ayant inspiré les fautes de gestion commises par le gérant, l'action individuelle de l'associé ne saurait être accueillie (*Cass. com., 19 avr. 2005 : Bull. Joly 2005, p. 1252, note S. Messaï-Bahri*).

L'amointrissement du patrimoine social ne peut constituer le préjudice subi personnellement par l'associé (*Cass. com., 21 sept. 2004 : BRDA 19/2004, n° 3 ; RJDA 12/2004, n° 1326 ; JCP E 2004, n° 42, p. 1617 ; dans le même sens, TAL 29 juin 2007, n° 104787 du rôle avec la doctrine et jurisprudence y citées*).

Le critère permettant de distinguer le préjudice social du préjudice individuel réparable consiste dans le fait que ce dernier va directement affecter la situation patrimoniale de l'actionnaire sans que le patrimoine de la société n'ait été atteint. Le préjudice individuel réparable est celui qui affecte directement le patrimoine de l'actionnaire sans impliquer en même temps une atteinte au patrimoine social ou un appauvrissement de ce dernier.

Il s'ensuit que l'action individuelle ne peut être intentée que par l'associé qui s'estime victime d'un préjudice personnel, indépendamment de celui éventuellement supporté par la société, que l'amointrissement du patrimoine social ne peut constituer le préjudice subi personnellement par l'associé et que

la perte de dividende invoquée dans le chef de celui-ci n'est pas un préjudice personnel et distinct du préjudice social, mais que sa suite indirecte et qu'il est dès lors commun à la collectivité des associés de la société.

En conséquence, faute par **A.)** d'établir au moins l'apparence de l'existence d'un préjudice personnel et individuel par lui subi, indépendamment de celui éventuellement supporté par la société **SOC1.)** SCI, sa demande est à déclarer irrecevable pour défaut de qualité à agir dans son chef (cf. en ce sens TAL Jugement civil no 204/2011 du 15 juillet 2011, numéro du rôle 131.740). La demande de **A.)** est partant à rejeter sur cette base.

Subsidiairement, **A.)** base sa demande en allocation de dommages et intérêts sur l'article 6-1 du Code Civil en reprochant à **B.)** d'avoir abusé de son droit en tant que gérant et associé à 50 % de la société **SOC1.)** SCI pour empêcher le recouvrement des loyers en souffrance et l'augmentation légitime du loyer suivant les prix du marché.

Le tribunal constate que **A.)** ne verse ni une évaluation de la valeur locative de l'immeuble litigieux, ni ne formule une offre de preuve à cet égard.

En effet pour pouvoir établir un éventuel abus de droit dans le chef de **B.)** découlant du fait qu'il refuserait une augmentation légitime du loyer, le tribunal devrait connaître la valeur locative de l'immeuble litigieux.

Par ailleurs, il ne résulte d'aucune pièce du dossier que la société **SOC2.)** a été mise en demeure de payer des loyers restant prétendument impayés.

Il s'ensuit que **A.)** n'établit pas un abus de droit dans le chef de **B.)** et sa demande est à rejeter sur cette base.

Plus subsidiairement, **A.)** demande à voir engager la responsabilité de **B.)** en sa qualité de mandataire de la société **SOC1.)** SCI.

Dans la mesure où **A.)** est étranger au contrat de mandat conclu entre la société **SOC1.)** SCI et **B.)**, il n'a pas qualité à agir contre **B.)** sur ce fondement et sa demande y relative est également à rejeter.

*Quant à la demande de **A.)** tendant à la dissolution de la société **SOC1.)** SCI*

A.) base sa demande en dissolution sur l'article 1865 point 5 et sur l'article 1869 du Code Civil. Il donne à considérer dans ce contexte que l'article 1865 point 5 du Code Civil doit être lu conjointement avec l'article 1869 du même code, qui serait d'ordre public. Il demande à voir déclarer dissoute de plein droit la société **SOC1.)** SCI sur base de l'article 1869 du Code Civil.

B.), qui s'oppose à la dissolution de la société **SOC1.)** SCI, fait valoir que **A.)** n'a pas respecté le préavis et conteste la validité de la dénonciation adverse qui aurait d'ailleurs été faite à contretemps et qui serait de mauvaise foi.

Selon **A.)**, ni la loi, ni les statuts de la société **SOC1.)** SCI ne prévoient une renonciation avec préavis.

En vertu de l'article 1832 du Code Civil, 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.

Aux termes de l'article 1865 du Code Civil, la société finit :

- 1) par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée ;
- 2) par l'extinction de la chose, ou la consommation de la négociation ;
- 3) par la mort naturelle de quelqu'un des associés ;
- 4) par l'interdiction ou la déconfiture de l'un d'eux ;
- 5) par la volonté qu'un seul ou plusieurs expriment de n'être plus en société.

Parmi ces causes de dissolution, les unes sont contingentes en ce sens qu'il dépend de la volonté des parties que leur effet extinctif se produise ou ne se produise pas; les autres sont nécessaires en ce sens qu'il n'est pas au pouvoir des parties de se soustraire à l'effet extinctif. Il y a des causes qui mettent fin de plein droit à la société. Il en est ainsi de celles qu'énumère l'article 1865 du Code Civil aux points 1 à 4. Dans ces cas, la société se dissout que les associés le veuillent ou ne le veuillent pas. Il y a des causes qui mettent fin à la société par la volonté d'un associé ou par la décision du juge. Il est vrai qu'en un certain sens, la société finit de plein droit, la déclaration de l'un des associés faisant que la société ne pouvait être maintenue ni par les autres associés, ni par l'autorité du juge dans l'hypothèse. Il y néanmoins des différences entre le cas de renonciation et les autres causes qui mettent fin à la société. D'abord il faut une manifestation de volonté. Il faut ensuite que la renonciation ne soit pas faite de mauvaise foi ou à contre-temps, sinon le juge pourrait maintenir la société, malgré la renonciation (cf. en ce sens Pandectes belges, verbo Société civile p.937 et suivantes).

Aux termes de l'article 1869 du Code Civil, 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.

Suivant 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 proposé 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.

La faculté ménagée aux associés par l'article 1865 point 5 du Code Civil est d'ordre public. Les statuts ne sauraient, du moins substantiellement, y porter atteinte.

Le tribunal constate que contrairement aux affirmations de **A.)**, l'article 3 des statuts de la société **SOC1.)** SCI prévoit que chacun des associés aura la faculté de dénoncer sa participation dans les six premiers mois de l'exercice social avec effet au 31 décembre de l'année en cours, moyennant préavis à donner par lettre recommandée à la poste à son ou ses coassociés.

Bien qu'il s'agisse là d'un aménagement conventionnel à la faculté de chaque associé d'une société civile de se retirer de la société et de provoquer ainsi la dissolution de celle-ci, le prédit aménagement ne porte pas de façon substantielle atteinte à ce droit, mais ne fait que poser certaines conditions de délai à respecter et ne rend pas impossible la dissolution de la société civile par la volonté unilatérale d'un des associés.

Le courrier du 23 février 2011 du mandataire de **A.)** a la teneur suivante :

(...)

Par ces termes non équivoques, **A.)** a clairement exprimé sa volonté de ne plus être en société, conformément à l'article 1865 point 5 du Code Civil, et il a, par courrier recommandé notifié cette dénonciation à son coassocié.

Il s'ensuit que l'on ne se trouve pas dans un des cas de figure d'une dissolution de plein droit tel que repris sous les points 1 à 4 de l'article 1865 du Code Civil, mais bien dans le cadre d'une dénonciation unilatérale à l'initiative d'un des associés.

En l'espèce, **A.)** n'a pas respecté le délai prévu par l'article 3 des statuts. En effet, en vertu dudit article, la dénonciation n'aurait dû avoir effet, respectivement provoquer la dissolution qu'au 31 décembre 2011 au lieu du 23 mai 2011.

Dans la mesure où le demandeur n'a pas respecté les conditions de délai posées par le contrat social liant les parties en cause, la dénonciation est irrégulière, de sorte qu'elle n'opère pas dissolution de la société **SOC1.)** SCI.

Il convient dès lors de rejeter les demandes de **A.)** tendant à la dissolution et à la liquidation de la société **SOC1.)** SCI ainsi qu'à la nomination d'un notaire.

Au vu de l'issue du litige, il y a encore lieu de le débouter de sa demande en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Comme il serait inéquitable de laisser à charge de **B.)** l'entièreté des frais par lui exposés et non compris dans les dépens, il y a lieu de faire droit à sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile. Eu égard aux devoirs accomplis, il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 750 euros.

Par ces motifs

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

dit les demandes de **A.)** tendant à la dissolution et à la liquidation de la société civile immobilière **SOC1.)** SCI, à la nomination d'un notaire et à l'allocation de dommages et intérêts recevables en la pure forme,

rejette les demandes de **A.)** en dissolution et en liquidation de la société civile immobilière **SOC1.)** SCI ainsi qu'en nomination d'un notaire,

rejette la demande de **A.)** en allocation de dommages et intérêts sur toutes les bases invoquées,

dit la demande de **A.)** en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile non fondée,

partant en déboute,

dit fondée la demande de **B.)** en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile à concurrence de la somme de 750 euros,

partant condamne **A.)** à payer à **B.)** la somme de 750 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi prononcé à l'audience publique indiquée ci-dessus par Dilia GUEDES COIMBRA, juge, déléguée à ces fins, en présence de Edy AHNEN, greffier.