

**Jugement civil no 99 / 13 ( Xle chambre )**

---

**Audience publique du mercredi, 8 mai 2013**

Numéros 106095, 107837 et 124783 du rôle (Jonction)

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,  
Anne SIMON, juge,  
Dilia COIMBRA, juge,  
Edy AHNEN, greffier.

---

**I.  
106095  
ENTRE**

**la société IMMOBILIERE BOURG-BOURGER**, société civile, établie et ayant son siège social à Bertrange, rue de Dippach, représentée par son liquidateur actuellement en fonctions,

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Geoffrey GALLÉ, en remplacement de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg du 1<sup>er</sup> décembre 2006,

**partie défenderesse sur reconvention**,

comparant par Maître Alex SCHMITT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

**1. la société à responsabilité limitée ALTER IMMOBILIER S.à r.l.**, anciennement dénommée CERBERUS S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-8398 Roodt/Septfontaines, 1, Kareschbiërg, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 37016,

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit GALLÉ

comparant par Maître Alexandre CHATEAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**2. la société à responsabilité limitée FOUGERES S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-8398 Roodt/Septfontaines, 1, Kareschbiërg, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 25217,

**partie défenderesse** aux fins du prêt exploit GALLÉ

comparant par Maître Victor GILLEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**3. la société à responsabilité limitée IMPRIMERIE BOURG-BOURGER S.à r.l.**, déclarée en état de faillite par jugement du 16 mars 2012, représentée par son curateur Maître Evelyne KORN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 13574,

**partie défenderesse** aux fins du prêt exploit GALLÉ,

comparant par Maître Evelyne KORN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**4. A.)**, retraité, demeurant à L-(...), (...),

**partie défenderesse** aux fins du prêt exploit GALLÉ,

**partie demanderesse par reconvention**,

ayant initialement comparu par Maître François CAUTAERTS, avocat à la Cour, comparant actuellement par Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

**II.  
107837  
ENTRE**

**la société IMMOBILIERE BOURG-BOURGER**, société civile, établie et ayant son siège social à Bertrange, rue de Dippach, représentée par son liquidateur actuellement en fonctions,

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg des 26 et 29 janvier 2007,

comparant par Maître Alex SCHMITT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

1. **la société à responsabilité limitée ALTER IMMOBILIER S.à r.l.**, anciennement dénommée CERBERUS S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-8398 Roodt/Septfontaines, 1, Kareschbierg, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 37016,

**partie défenderesse** aux fins du prêt exploit FUNK,

comparant par Maître Alexandre CHATEAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. **la société à responsabilité limitée FOUGERES S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-8398 Roodt/Septfontaines, 1, Kareschbierg, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 25217,

**partie défenderesse** aux fins du prêt exploit FUNK,

comparant par Maître Victor GILLEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3. **A.)**, retraité, demeurant à L-(...), (...),

**partie défenderesse** aux fins du prêt exploit FUNK,

ayant initialement comparu par Maître François CAUTAERTS, avocat à la Cour, comparant actuellement par Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

**III.**

**124783**  
**ENTRE**

**la société civile immobilière IMMOBILIERE BOURG-BOURGER**, dissoute par atteinte de son terme mais pouvant agir pour les besoins de sa liquidation, établie et ayant son siège social à Bertrange, rue de Dippach, représentée par son liquidateur actuellement en fonctions, qui est aux termes de l'article 16 de ses statuts, son gérant statutaire, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro E 1098

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit d'assignation et d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice suppléant Josiane GLODEN, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette des 10 septembre et 1<sup>er</sup> octobre 2009,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

**1. la société à responsabilité limitée ALTER IMMOBILIER S.à r.l.**, anciennement dénommée CERBERUS S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-8398 Roodt/Septfontaines, 1, Kareschbiërg, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 37016,

**partie défenderesse** aux fins des prédicts exploits GLODEN,

par Maître Alexandre CHATEAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**2. la société à responsabilité limitée FOUGERES S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-8398 Roodt/Septfontaines, 1, Kareschbiërg, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 25217,

**partie défenderesse** aux fins des prédicts exploits GLODEN,

comparant par Maître Victor GILLEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**3. A.)**, retraité, demeurant à L-(...), (...),

**partie défenderesse** aux fins du prédict exploit GLODEN,

ayant initialement comparu par Maître François CAUTAERTS, avocat à la Cour, comparant actuellement par Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

**4. la société à responsabilité limitée ALTER CONCEPT S.à r.l.**, anciennement dénommée ALTER PROMOTION S.à r.l. et Cie, s.e.c.s., établie et ayant son siège social à L-8059 Bertrange, 3, Grevelsbarrière, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 21.840,

**partie défenderesse** aux fins des prédicts exploits GLODEN,

ayant initialement comparu par Maître Yann BADEN, avocat à la Cour, comparant actuellement par Maître Benjamin MARTHOZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 6 juillet 2012.

Ouï la société civile immobilière IMMOBILIERE BOURG-BOURGER par l'organe Maître Alain GROSJEAN, en remplacement de Maître Alex SCHMITT, avocat.

Ouï la société civile immobilière IMMOBILIERE BOURG-BOURGER par l'organe Maître Jean-Paul NOESEN, avocat constitué.

Ouï la société à responsabilité limitée ALTER IMMOBILIER par l'organe de Maître Carine SULTER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Alexandre CHATEAUX, avocat constitué.

Ouï la société à responsabilité limitée IMPRIMERIE BOURG-BOURGER en faillite par l'organe de son curateur Maître Evelyne KORN, avocat constitué.

Ouï **A.)** par l'organe de Maître Frédéric MIOLI, avocat constitué.

Ouï la société ALTER CONCEPT S.à r.l. par l'organe de Maître Benjamin MARTHOZ, avocat constitué.

Ouï Madame le vice-président Paule MERSCH en son rapport oral à l'audience publique du 4 janvier 2013.

Revu le jugement rendu par le Tribunal de ce siège en date du 15.7.2009 dont le dispositif est conçu comme suit:

« *PAR CES MOTIFS,*

*le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le juge de la mise en état entendu en son rapport oral,*

*vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 17 juin 2009,*

*dit irrecevable la demande introduite par exploits d'huissier des 10 décembre 2007, 1<sup>er</sup> février 2008 et 5 février 2008,*

*laisse les frais de cette demande à charge de la demanderesse,*

*dit irrecevable la demande en responsabilité à l'égard de la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger, **B.)**, **C.)**, **D.)** et **E.)** en leur qualité d'héritiers de feu **F.)**, et **G.)**,*

*condamne la demanderesse à payer à **B.)** une indemnité de procédure de 500.-€,*

*condamne la demanderesse à payer à **C.)**, **D.)** et **E.)** une indemnité de procédure de 500.-€,*

*condamne la demanderesse à payer à **G.)** une indemnité de procédure de 500.-€,*

*condamne la demanderesse aux frais et dépens de cette demande, avec distraction au profit de Maîtres Fernand Entringer et Alain Gross qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance,*

*dit la demande recevable pour le surplus,*

*invite les mandataires des parties à conclure sur le fond suivant l'échéancier ci-après :*

- conclusions de la part de Maître Alex Schmitt pour le 18 septembre 2009*
- conclusions de la part de Maître François Cautaerts pour le 23 octobre 2009,*
- conclusions de la part de Maître Vic Gillen pour le 23 octobre 2009,*

*refixe l'affaire à la conférence de mise en état du mercredi 28 octobre 2009 à 15.00 heures à la Cité judiciaire, salle TL 3.05 ;*

*réserve les frais et dépens pour le surplus. »*

Revu le jugement rendu par le Tribunal de ce siège en date du 28.4.2010 par lequel il a été sursis à statuer en attendant l'issue de l'appel interjeté par **A.)** contre le jugement du 15.7.2009.

Revu l'arrêt rendu en date du 13.7.2011 sur appel dirigé à l'encontre du jugement du 15.7.2009 dont le dispositif est conçu comme suit:

« *Par ces motifs,*

*la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière mixte, statuant par un arrêt réputé contradictoire envers Alter Immobilier SARL et contradictoirement envers les autres parties, le conseiller de la mise en état entendu en son rapport,*

*dit non avenue la constitution d'avocat à la Cour émanant de Maître Jean-Paul Noesen du 11 décembre 2009 pour Imprimerie Bourg-Bourger SARL,*

*déclare valable le désistement d'appel intervenu envers Alter Concept SARL et partant constate l'extinction de l'instance pour ce qui concerne cette dernière,*

*condamne A.) aux frais et dépens de l'instance d'appel en tant qu'engagée contre Alter Concept SARL,*

*dit l'acte d'appel irrecevable en tant que dirigé contre les autres sociétés intimées,*

*dit la demande de la société civile Immobilière Bourg-Bourger en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire fondée jusqu'à concurrence de 500 €,*

*partant, condamne A.) à payer à ce titre à la société civile Immobilière Bourg-Bourger le montant de 500 €,*

*dit non fondées les demandes respectives en paiement d'indemnités de procédure formées par les parties A.) et Fougères SARL,*

*condamne A.) à payer à la société civile Immobilière Bourg-Bourger une indemnité de procédure de 1.000 € pour l'instance d'appel,*

*condamne A.) et Fougères SARL aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction à Maître Alex Schmitt, avocat à la Cour, sur son affirmation de droit. »*

Revu l'arrêt rendu en date du 29.11.2012 opposant **A.)** aux consorts **I.) / J.)** et **H'.)** ainsi qu'à la sàrl Imprimerie Bourg -Bourger et Maître André Th. Ries dont le dispositif est conçu comme suit:

« PAR CES MOTIFS

*la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état, le représentant du Ministère Public entendu en ses conclusions,*

*reçoit l'appel en la forme,*

*dit qu'il est devenu sans objet pour autant qu'il se rapporte à la demande en nomination d'un administrateur ad hoc pour la société à responsabilité limitée IMPRIMERIE BOURG-BOURGER,*

*sursoit à statuer pour le surplus en attendant la décision à intervenir dans le cadre des actions en responsabilité intentées contre A.) par la société civile immobilière IMMOBILIERE BOURG-BOURGER, représentée par son gérant, la société à responsabilité limitée IMPRIMERIE BOURG-BOURGER en liquidation, elle-même représentée par son liquidateur Maître André Th. RIES,*

*réserve les frais. »*

Par exploit dhuissier du 10.9.2009, la société civile immobilière Bourg -Bourger, dissoute par atteinte de son terme, mais pouvant agir pour les besoins de sa liquidation, représentée par son liquidateur actuellement en fonctions, qui est aux termes de l'article 18 de ses statuts, son gérant statutaire, élisant domicile en l'étude de Maître Jean -Paul Noesen qui est constitué et qui occupera, a fait donner assignation à la sàrl Alter Immobilier, à la sàrl Fougères, à A.) et à la sàrl Alter Concept à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile

pour voir joindre la cause dont sagit à celles pendantes sous les nos du rôle 106095 et 107837 devant la 11e chambre du Tribunal d'Arrondissement,

#### I. Annulation du contrat de prêt

pour entendre constater l'existence ab initio, sinon annuler le contrat de prêt d'un montant de 75.000.000 flux, soit 1.859.201,43 euros, plus intérêts entre la société civile Immobilière Bourg-Bourger et la sàrl Fougères en application de l'article 1875 du Code Civil,

pour entendre ordonner la radiation des hypothèques inscrites sur lesdits immeubles de la société civile Immobilière Bourg-Bourger,

#### II. Annulation de l'acte d'apport des immeubles

pour annuler l'acte d'apport des deux immeubles de la société civile Immobilière Bourg-Bourger à la sàrl Cerberus, actuellement Alter Immobilier sàrl qui nest en fait rien d'autre que l'acte de constitution d'Alter Immobilier en application de



l'article 1845 du Code Civil, sinon de l'article 6.1. du Code Civil alors que l'associé Alter Promotion n'a jamais versé son apport,

pour voir ordonner la restitution desdits immeubles à la société civile Immobilière Bourg-Bourger et la transcription de la décision d'annulation au registre des sociétés,

### III. Responsabilité

pour la sàrl Alter Immobilier, la sàrl Fougères et la sàrl Alter Concept se voir condamner solidairement, sinon in solidum à indemniser la requérante du préjudice subi, évalué à 2.500.000 euros sur base des articles 1147 et 1992 du Code Civil,

pour **A.)** se voir condamner solidairement, sinon in solidum avec les autres défendeurs à indemniser le préjudice subi par la requérante chiffré ci-dessus sur base des articles 1382 et 1383 du Code Civil,

pour, subsidiairement, tous les défendeurs se voir condamner solidairement, sinon in solidum à indemniser la requérante en vertu de l'article 1382 et 1383 du Code Civil.

La requérante sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Cette affaire a été enrôlée sous le no 124783.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice et conformément à la demande de Maître Noesen, il est ordonné la jonction des affaires introduites sous les nos du rôle 106095 et 107837, d'une part, et 124783, d'autre part.

Au soutien de ses prétentions, la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger, pour autant qu'elle a constitué avocat en la personne de Maître Noesen, fait d'abord exposer que dans deux assignations lancées pour la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger par Maître Schmitt enrôlées et pendantes devant le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, 11<sup>e</sup> section sous les nos 106095 et 107837, elle a exposé en substance ce qui suit:

*« la société civile immobilière IMMOBILIERE BOURG-BOURGER avait comme fondateurs Madame H.), épouse H'.), son frère, M. A.), et leurs nièces Mme I.) et Mme J.), chacun des associés ayant apporté ses parts indivises respectives dans deux immeubles contigus sis à LIEU1.), ADR1.), formant un complexe immobilier d'un seul tenant, d'une contenance de 7,36 ares et la société civile*

*IMMOBILIERE BOURG-BOURGER fut statutairement confiée à la société à responsabilité limitée IMPRIMERIE BOURG-BOURGER, qui avait été constitué un an plus tôt entre les mêmes associés ;*

*Que Monsieur A.) était le seul gérant de cette dernière société, mais que lors de l'assemblée générale extraordinaire de la société IMPRIMERIE BOURG-BOURGER s.à r.l. du 23 juillet 1990, il a été décidé de doter la société de trois administrateurs ;*

*Que Messieurs B.), F.) et G.) furent nommés et administrèrent la s.à r.l. IMPRIMERIE BOURG-BOURGER depuis cette date, sur le papier au moins, jusqu'à leur remplacement par Maître André TH. Ries au cours d'une assemblée générale du 28 septembre 2006, publié au Mémorial C de 2006, n° 2418 page 116051 ;*

*Qu'ils sont donc également les représentants de ladite société en sa fonction de gérant de IIMMOBILIERE BOURG-BOURGER, société civile ;*

*Que par deux actes de obligations reçus par le notaire BETTINGEN le 16 mai 1991, IIMMOBILIERE BOURG-BOURGER par les signatures de Messieurs F.) et B.), s'est reconnue débitrice de la s.à r.l. FOUGERES de respectivement 37 millions et 38 millions de Francs luxembourgeois, sans que la cause de cette reconnaissance de dette ne soit apparente ;*

*Qu'en guise de sûreté pour cette reconnaissance de dette en principal et des intérêts à concurrence de 10% par an, la société civile IMMOBILIERE BOURG-BOURGER a grevé, par acte du 17 mai 1991, d'hypothèques les deux immeubles lui appartenant et mentionnés ci-dessus, les montants des hypothèques étant respectivement de 58.900.000.- et de 57.350.000 francs luxembourgeois ;*

*Que par un acte du 28 novembre 1986 du notaire Norbert MULLER, la société FOUGERES s.à r.l. 135 parts, les 5 restantes appartenant à la s.à r.l. ALTER PROMOTIONS, dont le capital de 500.000.- francs est détenu à 98% par Monsieur A.) et à 2% par l'épouse de celui-ci ;*

*Que selon publication faite en août 1990, une cession des parts dans la s.à r.l. dont le capital social appartenait à l'époque entièrement à Monsieur et Madame A.), transformée ensuite, par acte de Maître Norbert MULLER du 30 mars 1990, en société anonyme, la nature de l'action au porteur ne permettant actuellement plus de connaître exactement la composition du capital, le conseil d'administration de la société étant composé de la s.à r.l. FOUGERES, de Madame K.) et de Monsieur A.) ;*

*Qu'une deuxième cession de 74 parts a été effectuée en faveur d'une société POULP AG, constituée le 29 mars 1985 par acte de Maître BETTINGEN, sur*

initiative de Maître Carlo **REVOLDINI**, disposant du n capital de 10.000.000 Francs ;

Que le 4 juin 1991, par acte de Maître BETTINGEN, l'IMMOBILIERE BOURG-BOURGER représentée par son gérant unique IIMPRIMERIE BOURG-BOURGER s.à r.l., elle-même représentée par les signatures de ses administrateurs Messieurs **F.)** et **B.)**, a fait apport à la société à responsabilité limitée CERBERUS, actuellement ALTER IMMOBILIER s.à r.l., des immeubles susdits, situés **ADR2.)** et **ADR1.)**, évalués "d'après leur valeur comptable" à 5.168.352.- Francs et en contrepartie reçu 48 parts sur 100 ;

Que la société par commandite simple ALTER PROMOTIONS sàrl & cie, par la signature de son gérant unique, la s.à r.l, ALTER PROMOTIONS, elle-même représentée par son gérant unique **A.)**, a fait un apport de 5.599.048.- en contrepartie des 52 parts restantes, ce qui lui a donné la majorité dans la société nouvellement constituée;

Que la gestion de CERBERUS s.à r.l, a été attribuée à la s.à r.l. ALTER PROMOTION, dont le gérant unique est comme indiqué ci-dessus Monsieur **A.)** ;

Que la société CERBERUS a ensuite changé sa dénomination en ALTER IMMOBILIER s.à r.l. ;

Que depuis le 9 janvier 2003, ALTER PROMOTION, s.à r.l. & Ci.e, S.e.c.s., Société en commandite simple, est devenue Alter Concept, S.à r.l., Société à responsabilité limitée ;

Que par suite de toutes ces opérations, la société civile IMMOBILIERE BOURG-BOURGER na plus dimmeuble à son actif et a un passif de 75.000.000 Flux soit 1.859.201,43 EUR, plus intérêts, alors que Monsieur **A.)**, par utilisation de sociétés habilement imbriquées, a obtenu le contrôle de fait sur les deux immeubles, dont il navait e n 1977 quune part indivise dun tiers ;

Que la demanderesse ne perçoit par conséquent aucun revenu sur la location des immeubles, alors même quils ont été loués pour un loyer indexé de 8.000.000 Flux, soit 198.314,81 EUR par an, suivant acte du 24 juillet 1992 de Maître Jean SECKLER, notaire à Junglinster, à la société HUNKEMÖLLER UND KREYMBORG Luxembourg, pour la durée de 18 années,

Que ces loyers sont reversés intégralement à la s.à r.l, FOUGERES, sans quil ny ait aucun contrat ou autre engagement juridique apparent entre ces deux sociétés ;

Que lon doit donc admettre que non seulement les immeubles, mais également le loyer des immeubles est entièrement accaparé par Monsieur **A.)**.

*La partie requérante a conclu à l'annulation du prêt en invoquant à l'appui de sa demande que le gérant de l'IMMOBILIERE BOURG-BOURGER a donc dépassé la limite de ses pouvoirs de mandataire en posant cet acte au nom de la société, et par conséquent le mandant, donc la société, n'est pas engagée par ces actes.*

*Elle a encore conclu à l'annulation de l'acte d'apport des immeubles, en invoquant une nouvelle fois le dépassement des limites de leur mandat par les mandataires de la société concernée.*

*Que partant, la demanderesse exige l'annulation de l'acte d'apport et la restitution des immeubles en question à la société civile ;*

*Elle a par ailleurs mis en cause la responsabilité des gérants en faisant valoir qu'ils ont enfreint tant la législation sur les sociétés civiles que les statuts de la société IMMOBILIERE BOURG-BOURGER, et ont donc commis une faute dans l'exercice de leurs fonctions, engageant leur responsabilité contractuelle en tant que mandataires de la société et qu'à titre subsidiaire, la société IMPRIMERIE BOURG-BOURGER s.à r.l. ainsi que ses représentants, ont engagé leur responsabilité délictuelle envers les demanderessees par leurs agissements fautifs dans le cadre la gestion de la société civile IMMOBILIERE BOURG-BOURGER, en vertu des articles 1382 et 1383 du Code Civil ;*

*Que le préjudice de la demanderesse peut être évalué à 75.000.000.- francs soit 1.859.201,43 EUR sans préjudice d'un montant même supérieur. »*

*L'exploit du 10.9.2009 lancé pour la société civile Immobilière Bourg-Bourger par les soins de Maître Noesen continue dans sa motivation comme suit:*

*« En complément aux motifs dans les assignations résumées ci-dessus, la partie concluante fait encore valoir l'existence du prêt que FOUGERES prétend avoir fait, de même que l'existence de l'apport de CERBERUS, alors qu'il s'agit d'opérations purement fictives sans aucun flux financier réel et donc purement frauduleuses.*

*Or, le défaut de mise à disposition, l'argent traité entraîne la nullité du prêt: car le prêt ne forme que par la remise de la chose prêtée (DE PAGE traité de droit civil, tome 5 n°134).*

*Dans le même ordre d'idées, le défaut de versement effectif de l'apport entraîne la caducité l'apport.*

*a) quant à l'apport prétendument fait par CERBERUS, rebaptisée ultérieurement en ALTER IMMOBILIER*

*• Cerberus n'a en réalité pas versé un franc .*

*Les apports apparents des sociétés contrôlées qui sont toutes contrôlées par Monsieur A.) sont évidemment un simple jeu de écritures et ne correspondent pas à un flux financier réel.*

*A cet égard, les explications suivantes doivent être données:*

*Les sociétés écran utilisées par la partie adverse sont des s.à r.l., dans le capital desquelles Monsieur A.) apparaît au début. Dans la suite, les parts sont cédées à des S.A. dont il est impossible de retracer l'actionnariat par pièces sauf à avoir accès au dossier de la société, ce n'est pas possible (à titre d'exemple, parts dans FOUGERES aboutissant dans la suite dans une société SHERPA et POULP).*

*Pourquoi la partie adverse A.) a-t-elle pris le risque de montrer initialement son visage, lieu d'avoir directement recours à des S.A. dont Maître REVOLDINI pourrait plaider qu'elles ont des actions nominatives, mais qu'elles sont contrôlées par un holding appartenant par exemple à un cheikh arabe ou un baron du Liechtenstein?*

*Pour une raison simple: lors de la constitution d'une S.A., le notaire doit contrôler par application de l'article 26 (2) de la loi coordonnée sur les sociétés, en engageant sa responsabilité à l'égard des tiers, la consistance et la réalité des apports.*

*Cette disposition n'est pas applicable aux s.à r.l.*

*Le législateur a voulu et permis deux choses :*

*Dans une S.A. il permet un voile légal sur l'identité des actionnaires, mais pour protéger les tiers, l'officier ministériel est personnellement responsable de la réalité des apports.*

*Dans une s.à r.l., l'officier ministériel n'est pas responsable, mais les associés restent identifiables.*

*Le règle est à ce point stricte que le législateur réintroduit l'obligation du notaire de vérifier la réalité des apports du moment qu'une s.à r.l. est transformée en S.A.*

*Monsieur A.) a trouvé cependant le passe droit, qui consiste, non pas à transformer la s.à r.l. en s.a., mais à céder les parts à une s.a., dont l'actionnariat devient dans la suite une nébuleuse.*

*Ainsi, le notaire BETTINGEN a pu dresser son acte de constitution de CERBERUS sans y mentionner qu'il a vérifié que Alter Promotion a*

*effectivement apporté 5.599.048 francs en argent liquide: la loi ne limpose pas, bien que la plupart des notaires le fassent quand même aussi pour les s.à r.l., mais le notaire peut prendre l'attitude de PONCE PILATE et dire qu'il n'y était pas obligé par la loi.*

*Il est cependant évident que ces 5.599.048 francs n'ont jamais été réellement versés.*

*L'apport est donc purement fictif, de sorte qu'il y a à annuler sur cette base, le contrat de société. En effet, le contrat de société est un contrat à titre onéreux, sauf à prouver une intention libérale dans le chef du ou des autres associés (R.P.D.B., V° Société n° 22), quod manifestement non en l'espèce.*

*En l'absence d'apport par la partie adverse, il y a lieu de prononcer la résolution du contrat de société de CERBERUS devenue dans la suite ALTER IMMOBILIER aux torts de l'associé ALTER CONCEPT, autrefois ALTER PROMOTION, en l'absence de tout animus societatis.*

#### *b) Quant au prêt FOUGERES*

*Le montant dans l'affaire CERBERUS est modeste, mais le "pseudo-prêt" de la s.à r.l. FOUGERES de 38.000.000 puis 37.000.000 LUF sont du toc pur et simple, un banal jeu de déclarations, pour des montants toutefois bien plus conséquents.*

*La société FOUGERES a un capital nominal de 1.000.000, dont rien ne prouve la libération effective (voir supra, notaire pouvant jouer à PONCE PILATE s'il est questionné).*

*Doù veut-elle tirer subitement 75.000.000 millions, soit un ratio capital/fonds propres de 1 : 75, alors que l'administration des Contributions tolère un ratio de 117, pour les prêter à la société civile Immobilière BOURG BOURGER?*

*Où est donc la pièce bancaire qui justifie du flux financier correspondant? Où sont les entrées dans les comptes de la société débitrice, et où sont les sorties correspondantes pour prétendus investissements? Si tel était le cas, il y aurait des factures de corps de métier, il y aurait des virements, il y aurait quelque chose de tangible, et les mandataires adverses se seraient empressés depuis des années à le montrer, le produire et le communiquer.*

*Oh, bien sûr, il y a une quittance dans l'acte !*

*Mais que vaut cette preuve à l'égard d'un tiers, ce que la partie concluante est ? C'est là que le bât blesse, et c'est la faille du montage que Monsieur A.) n'a pas vu: moins que rien!*

*L'article 1319 du Code Civil est clair: acte authentique fait foi jusqu'à inscription en faux entre parties, et leurs ayant cause, mais uniquement entre parties.*

*Les mécanismes du Code Civil sont si subtils qu'ils finissent toujours par faire tomber une partie de mauvaise foi dans une faille.*

*La partie concluante conteste donc que la société civile immobilière BOURG BOURGER ait reçu 38.000.000 LUF et 37.000.000 LUF de la société FOUGERES, que cette société en ait été définitivement créditée, que ce montant ait été investi dans l'immeuble. Elle conteste de même que l'apport de ALTER PROMOTION s.à.r.l. et Cie, la bien nommée de 5.559.048 francs ait réellement été versé lors de la constitution de CERBERUS, la bien nommée.*

*ALTER PROMOTIONS fait évidemment immédiatement penser à "alter ego": cette société est donc l'alter ego de Monsieur A.) .*

*La société est encore la bien nommée: CERBERUS est un chien à trois têtes gardien impitoyable de l'enfer dans la mythologie grecque, enfer dans lequel il se proposait de se débarrasser sa sœur au moyen du montage. Monsieur A.) a apparemment poussé le vice jusqu'à faire des jeux de mots pareils dans un dossier qui est constitué en fait de faux intellectuels purs et simples.*

*En effet, les bilans de FOUGERES déposés et relatifs aux années 1991 à 1995 ne renseignent à l'actif aucune créance hypothécaire de 70.000.000, ni aucune créance hypothécaire tout court. Tout ce qu'ils contiennent à l'actif est un portefeuille titres de quelques 35.000.000 moi, auxquels correspond au passif un prêt lombard de quelque 33.000.000.*

*Or un portefeuille titre n'est pas un prêt hypothécaire.*

*Le total bilantaire de la société FOUGERES dans ses bilans publiés depuis l'acte litigieux ne dépasse à aucun moment 45.000.000 millions. Comment faire rentrer dès lors dans un bilan plafonné à 45.000.000, une créance de 75.000.000 ? L'exercice est aussi futile que celui de faire rentrer une palette entière de caissons de boissons en une seule fois dans une FIAT 500: le contenant est trop petit pour le contenu.*

*Dès lors, même si les parties défenderesses présentaient maintenant une pièce de complaisance selon laquelle 75.000.000 auraient été transférés (pour un jour) à la société, elles feraient laveu d'un faux bilan, car cette écriture n'apparaît nullement dans les bilans de FOUGERES.*

*Or, il est évident qu'un bilan publié fait foi par application de l'article 12 du Code de Commerce contre la société commerciale qui les publie erga omnes.*

*Donc, il résulte des propres livres de FOUGERES que le prêt de 38.000.000 + 37.000.000 millions n'existe pas réellement, et n'a jamais été mis à la disposition*

*de la société créditée. Les fidèles lieutenants de Monsieur A.), MM. B.) et F.) en donnent pourtant quittance dans l'acte: la partie concluante attend avec impatience leurs "explications".*

*Bref, le montage, bien que savamment conçu, il faut le reconnaître, est un bluff, a néanmoins des failles, et la faille majeure, est, abstraction faite de toutes autres considérations) l'absence de flux financiers réels lors de ses éléments majeurs (apport en société CERBERUS, et reconnaissances de dettes), ce à quoi le fait qu'il s'agisse d'actes notariés n'est pas un palliatif à l'égard d'un tiers.*

*Le prêt est donc aussi purement fictif.*

*Or un contrat de prêt est un contrat réel : sa formation exige la livraison de la chose (art. 1.875 C Civil, pour les corollaires, voir R.P.D.B. v° Prêt, n° 9 ss).*

*Le préjudice du montage pour la partie requérante est évident:*

*Par un jeu de déclarations, et trois actes notariés sans substance, elle a été privée*

- de (33 -16) = 17 % de sa participation dans un immeuble évalué prudemment à 200.000.000 LUF soit, une estimation de 34.000.000 LUF en capital ;*
- de tout revenu de cet immeuble (1/3 de 8.000.000 à indexer depuis 1992) ;*
- sans que le passif à sa charge n'ait diminué de la moindre manière ;*
- mais de surcroît, la valeur de son actif est du moins provisoirement amputé à concurrence du pseudo-passif contracté envers FOUGERES, qui réduira sa part concrète en cas de vente de l'immeuble à 0 ;*
- des intérêts et remboursements en principal quelle à effectués au prétendu prêteur.*

QUANT A LA PROCEDURE

SAGISSANT DE LA DEMANDE POUR AUTANT QUE LANCEE PAR MAÎTRE NOESEN

Suite à l'assignation lancée par Maître Noesen au nom et pour compte de la société civile Immobilière Bourg-Bourger en tant que représentée par son gérant par exploits des 10.12.2007, 1.2.2008 et 5.2.2008 en complément à celle lancée par exploits des 1.12.2006, 26.1.2007 et 29.1.2007 par Maître Alex Schmitt au nom et pour compte de la même société civile, **A.)** a demandé par conclusions du 11.11.2008 à savoir qui est le mandataire de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger et à obtenir confirmation de l'existence d'un mandat en bonne et due forme. **A.)** a contesté la régularité de la nomination de Maître André Th.Ries en tant que liquidateur de la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger. Pour autant que de besoin, il a contesté tout mandat dans le chef de Maîtres Noesen et Schmitt.



Par conclusions du 11.2.2009, Maître Schmitt conclut à propos de son propre mandat que la nomination de Maître André Th. Ries en tant que liquidateur de la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger au cours de l'assemblée générale extraordinaire des associés du 28.9.2006 est intervenue de manière régulière de sorte que la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger est représentée par Maître André Th. Ries qui a officiellement donné mandat à Maître Schmitt pour agir en justice et que toute contestation de ce mandat savère fortuite. Maître Schmitt verse en cause un courrier de Maître André Th. Ries du 30.1.2009 par lequel il confirme avoir donné mandat tant à Maître Alex Schmitt qu'à Maître Noesen.

Force est de constater que l'affaire complémentairement enrôlée par Maître Noesen sous le no du rôle 124783 a fondamentalement le même objet que celle lancée par Maître Schmitt sous le no du rôle 106095, alors quelle tend pareillement à l'annulation du contrat de prêt et de l'acte d'apport dimmeubles, sauf à noter que les bases légales divergent, que la demande accessoire en indemnisation porte sur un autre montant et que l'assignation est dirigée en outre contre la société Alter Concept.

Suivant jugement du 15.7.2009, il a été retenu que Maître André Th. Ries a, en tant que liquidateur de la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger, gérante de la société civile Immobilière Bourg-Bourger, mandaté Maître Alex Schmitt pour agir en justice pour la société civile Immobilière Bourg-Bourger. Ce mandat est formellement documenté au dossier, tout comme celui accordé par Maître André Th. Ries à Maître Jean-Paul Noesen.

Le fait que la qualité de liquidateur de Maître André Th. Ries de la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger ait par la suite été querellée dans un exploit lancé à l'initiative de **A.)** en date du 5.3.2010 est en définitive sans incidence sur ce mandat initialement accordé à Maître Schmitt et à Maître Noesen pour la société civile immobilière Bourg-Bourger par Maître André Th. Ries, le liquidateur de la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger, alors que comme la relevé la Cour dans son arrêt du 29.11.2012, la sàrl Bourg-Bourger a entre-temps été déclarée en état de faillite suivant jugement du 16.3.2012, nommant curateur Maître Evelyn Korn, qui s'est, pour sa part, constituée en date du 23.3.2012 en cette qualité pour la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger, tout en reprenant l'instance introduite les 1.12.2006 et 26.1.2007 par Maître Schmitt pour la société civile Immobilière Bourg-Bourger à l'encontre de la sàrl Imprimerie Bourg -Bourger et en précisant quelle se constitue en remplacement de Maître André Th. Ries.

Maître Korn n'a pas autrement conclu, mais il faut déduire de son acte de reprise d'instance et de constitution de nouvel avocat quelle ne met nullement en question le mandat initialement confié à Maître Schmitt par Maître André Th. Ries en tant que liquidateur de la société gérante de la société civile Immobilière Bourg-Bourger. Elle ne s'est pas exprimée concernant le mandat accordé à Maître Jean-Paul Noesen; en tout cas n'a-t-elle pas désavoué Maître Noesen

en tant que mandataire de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger.

Il se dégage des développements qui précèdent que Maître Alex Schmitt a mandat dagir en justice pour la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger, tombée en liquidation postérieurement aux exploits des 1.12.2006 et des réassignations des 26 et 29.1.2007.

La demande que Maître Schmitt a lancée au nom et pour compte de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger à légard de la sàrl Alter Immobilier, de la sàrl Fougères et de **A.)** a dailleurs dorés et déjà été déclarée recevable suivant jugement du 15.7.2009.

Par contre, sil est établi que Maître Noesen a bien reçu mandat dagir pour la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger de la part de Maître Ries, la demande lancée complémentirement par Maître Noesen pour la société civile Immobilière Bourg-Bourger en liquidation est à déclarer irrecevable alors quil faut rappeler que tel que la retenu la Cour dans son arrêt du 13.7.2011, rendu à propos du jugement du 15.7.2009 au sujet des constitutions multiples davocat, il est contraire à lordre public judiciaire que, dans un même procès, une partie constitue plusieurs avocats pour sa représentation en justice (Roger Perrot: Rev.trim.dr. Civ. 1977, p.185).

Il faut en déduire qua fortiori, une même partie ne saurait, dans le contexte dun même procès, formuler des conclusions et demandes par le biais de deux avocats. Ce raisonnement sapplique pareillement en lespèce, le deuxième avocat constitué agissant à des fins similaires, mais sur des bases légales différentes.

Par conséquent, la demande introduite pour la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger par Maître Noesen suivant exploit des 10.9. et 1.10.2009 est à déclarer irrecevable.

Les frais en sont à laisser à charge de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger.

Au vu du sort réservé à la demande de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger lancée par Maître Noesen, il y a lieu de déclarer non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger.

En ce qui concerne la demande de **A.)** dirigée à l'encontre de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, le Tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les sommes exposées par lui et non comprises dans les dépens. Il convient de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de

procédure fondée et justifiée et de condamner la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger à payer à **A.**) une indemnité de procédure de 750 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

En ce qui concerne la demande de la sàrl Alter Concept dirigée à l'encontre de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, le Tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens. Il convient de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée et de condamner la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger à lui payer une indemnité de procédure de 750 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

En ce qui concerne la demande de la sàrl Fougères dirigée à l'encontre de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, le Tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens. Il convient de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée et de condamner la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger à lui payer une indemnité de procédure de 750 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

En ce qui concerne la demande de la sàrl Alter Immobilier dirigée à l'encontre de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, le Tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens. Il convient de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée et de condamner la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger à lui payer une indemnité de procédure de 750 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

**SAGISSANT DE LA DEMANDE POUR AUTANT QUE LANCEE PAR MAÎTRE SCHMITT**

Il convient de rappeler qu'au soutien de ses prétentions, la société civile Immobilière Bourg-Bourger a fait exposer

-que par acte notarié du 3.3.1977 a été constituée la société civile immobilière « Immobilière Bourg-Bourger société civile » avec comme fondateurs **H.**), épouse **H'.**), son frère **A.**) et leurs nièces **I.**) et **J.**), chacun des associés ayant apporté ses parts indivises respectives dans deux immeubles contigus sis à **LIEU1.**), **ADR1.**), formant un complexe immobilier d'un seul tenant d'une contenance de 7,36 ares;

-que les 8.784 parts de cette société se répartissaient comme suit:  
1/3 pour **H.)**, 1/3 pour **A.)** et respectivement 1/6 pour **I.)** et **J.)**;

-que la gestion de la société civile Immobilière Bourg-Bourger fut statutairement confiée à la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger;

-que **A.)** était seul gérant de cette société, assisté par deux fondés de pouvoirs jusqu'à l'acte Metzler du 24.7.1984 par lequel ladite société a été dotée d'un conseil d'administration de trois membres, la société étant valablement engagée par les signatures conjointes de deux administrateurs;

-que lors de l'assemblée générale extraordinaire de la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger du 23.7.1990, il a été décidé de doter la société de trois administrateurs;

-que **B.)**, **F.)** et **G.)** furent nommés et ils administrèrent la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger depuis cette date, sur le papier au moins;

-qu'ils sont donc également les représentants de ladite société en sa fonction de gérants de l'Immobilière Bourg-Bourger société civile;

-que par deux actes de obligation reçus par le notaire Bettingen le 16.5.1991, l'Immobilière Bourg-Bourger, par les signatures des sieurs **F.)** et **B.)**, s'est reconnue débitrice de la sàrl Fougères de respectivement 37 millions et 38 millions de francs luxembourgeois, sans que la cause de cette reconnaissance de dette ne soit apparente;

-qu'en guise de sûreté pour cette reconnaissance de dette en principal et des intérêts à concurrence de 10 % par an, la société civile Immobilière Bourg-Bourger a grevé, par acte du 17.5.1991, d'hypothèques les deux immeubles lui appartenant, les montants des hypothèques étant respectivement de 58.900.000 et de 57.350.000 flux;

-que par acte notarié du 28.11.1986, la sàrl Fougères a été constituée avec un capital de 1.000.000 flux, son gérant étant **A.)**, les fondateurs étant **A.)** et la société Alter Promotion sàrl & Cie, la commanditée de cette dernière étant la sàrl Alter Promotion, dont le gérant est à nouveau **A.)**;

-que le capital de la société Alter Promotion sàrl & Cie s'élève à 42.000.000 flux, divisé en 840 parts dont **A.)** détient 700, la sàrl Fougères 135 parts, les 5 restantes appartenant à la sàrl Alter Promotion, dont le capital de 500.000 flux est détenu à 98 % par **A.)** et à 2 % par l'épouse de celui-ci;

-que selon publication faite en août 1990, une cession des parts dans la sàrl Fougères a eu lieu en 1988, lune de 25 parts sur 100, en faveur de la sàrl Sherpa dont le capital social appartenait à l'époque entièrement à Monsieur et

Madame **A.**), transformée ensuite, par acte de Maître Norbert Muller du 30.3.1990, en société anonyme, la nature d'actions au porteur ne permettant actuellement plus de connaître exactement la composition du capital, le conseil d'administration de la société étant composé de la sàrl Fougère, de **K.**) et de **A.**);

-qu'une deuxième cession de 74 parts a été effectuée en faveur d'une société Poulp AG, constituée le 29.3.1985 par acte de Maître Paul Bettingen, sur initiative de Maître Carlo Revoldini, disposant d'un capital de 10.000.000 flux;

-que par acte notarié du 4.6.1991, Immobilière Bourg-Bourger, représentée par son gérant unique, l'Imprimerie Bourg-Bourger sàrl, elle-même représentée par les signatures de ses administrateurs **F.**) et **B.**), a fait apport à la sàrl Cerberus, actuellement Alter Immobilier des immeubles dont il s'agit, évalués d'après leur valeur comptable à 5.168.352 flux et a en contrepartie reçu 48 parts sur 100;

-que la sàrl & Cie Alter Promotion, par la signature de son gérant unique, la sàrl Alter Promotion, elle-même représentée par son gérant unique **A.**), a fait un apport de 5.599.048 flux en contrepartie des 52 parts restantes, ce qui lui a donné la majorité dans la société nouvellement constituée;

-que la gestion de la sàrl Cerberus a été attribuée à la sàrl Alter Promotion, dont le gérant unique est **A.**);

-que la sàrl Cerberus a ensuite changé sa dénomination en Alter Immobilère sàrl;

-que par suite de toutes ces opérations, la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger n'a plus d'actif et a un passif de 75.000.000 Flux, soit 1.859.201,43 euros plus intérêts, alors que **A.**), par utilisation de sociétés habilement imbriquées, a obtenu le contrôle de fait sur les deux immeubles, dont il avait en 1977 qu'une part indivise d'un tiers;

-que la demanderesse ne perçoit par conséquent aucun revenu sur la location des immeubles alors même qu'ils ont été loués pour un loyer indexé de 8.000.000 flux, soit 198.314,81 euros par an suivant acte du 24.7.1992 de Maître Jean Seckler à la société Hunkemöller und Kreymborg Luxembourg, pour une durée de 18 ans;

-que ces loyers sont intégralement versés à la sàrl Fougères, sans qu'il n'y ait aucun contrat ou autre engagement juridique apparent entre ces deux sociétés;

-que l'on doit admettre que non seulement les immeubles, mais également le loyer des immeubles sont entièrement accaparés par **A.**).

En droit, la requérante soutient que par les actes prédécrits, la gérante de la

société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger, la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger, a dépassé son pouvoir de représentation et a donc contracté un prêt hypothécaire auprès de la sàrl Fougères le 16.5.1991, sans en avoir le pouvoir.

Sagissant de la demande en annulation du contrat de prêt, la requérante fait plaider qu'il est de principe que le gérant d'une société civile ne peut prendre des emprunts pour la société que s'il s'agit de sommes modiques afin de permettre le fonctionnement courant de la société, mais qu'il n'a pas le pouvoir de prendre des emprunts de montants importants, comme c'est le cas en l'espèce, sans avoir au préalable obtenu l'accord des associés réunis en assemblée générale; que outre un gérant d'une société civile n'a pas le droit, sans autorisation expresse de ses associés, d'hypothéquer les immeubles de la société.

Ainsi, le gérant aurait dépassé les limites de ses pouvoirs de mandataire en posant cet acte au nom de la société et ceci à un double titre et par conséquent, le mandant, donc la société, n'est pas engagée par ces actes conformément à l'article 1998 du Code Civil, qui régit la matière en l'absence de réglementation spécifique, qui sont, du fait de l'absence de pouvoir du mandataire, frappés de nullité. La requérante en conclut qu'elle peut exiger l'annulation et la restitution en entier des actes posés par son mandataire dénué de pouvoir.

Sagissant de la demande en annulation de l'acte d'apport des immeubles avec restitution des immeubles à la société civile, la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger aurait en tant que gérante de la société civile Immobilière Bourg-Bourger dépassé son pouvoir de représentation et aurait donc effectué l'apport des immeubles à la sàrl Cerberus en juin 1991, sans en avoir le pouvoir. Les statuts de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger auraient fixé comme objet social la gestion et la mise en valeur des immeubles appartenant à la société, alors qu'ici, le gérant et ses représentants ont procédé à un acte de disposition des immeubles, sans y avoir été autorisés par les associés. De plus, il faudrait considérer que cet acte de disposition des seuls actifs de la société civile équivaut pratiquement à une décision de dissolution de la société, car elle est ainsi mise dans l'impossibilité de remplir son objet social, en l'absence d'immeubles à gérer, ceci toujours sans consultation des associés, alors même que tant la loi sur les sociétés civiles que les statuts réservent une telle décision aux associés.

La requérante fait valoir que **A.)** doit être considéré comme l'esprit directeur de toute l'entreprise prédécrite qui a eu pour seul but de spolier la requérante de ses droits sur les immeubles.

Il apparaîtrait que la construction et l'utilisation de sociétés imbriquées ne servait aucun but commercial et industriel, mais visait simplement à créer des écrans empêchant la mise en oeuvre de la responsabilité de **A.)**. **A.)** aurait été l'instigateur des opérations qui avait le contrôle effectif tant de la société civile

immobilière Immobilière Bourg-Bourger que de la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger et qui devrait être considéré comme le dirigeant de fait de ces deux sociétés et partant directement responsable des agissements prédécrits sur base des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

La requérante évalue son préjudice au montant de 75.000.000 luf, soit 1.859.201,43 euros.

Il convient de noter demblée que suivant jugement du 15.7.2009,

-l'action en annulation du contrat de prêt et de lacte d'apport pour dépassement de pouvoir de la part de la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger en tant que gérante de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger a été déclarée non prescrite et dès lors recevable;

-l'action en responsabilité dirigée à l'encontre de **A.)** en tant que dirigeant de fait de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger et de la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger sur base de l'article 1382 et 1383 du Code Civil a pareillement été déclarée non prescrite et dès lors recevable.

S'agissant de la demande en responsabilité de gérant, il échet donc de retenir que reste seul en cause à ce titre **A.)**, alors que le jugement du 15.7.2009 a déclaré irrecevable la demande en responsabilité pour autant que dirigée contre la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger, **B.)**, **C.)**, **D.)**, **E.)** et **G.)**. Le Tribunal se bornera dès lors de prendre en considération au titre de la responsabilité de gérant les moyens et arguments échangés entre la requérante et **A.)**.

Suite audit jugement, restent dès lors en définitive seules en cause en tant que parties défenderesses les sociétés Fougères, Alter Immobilier et Imprimerie Bourg-Bourger ainsi que **A.)**.

## LES ARGUMENTAIRES DES PARTIES EN CAUSE

Par conclusions du 27.1.2009, la sàrl Fougères réfute les demandes en annulation. Elle fait valoir qu'il est établi par deux actes notariés que la requérante a reconnu être la débitrice de la sàrl Fougères pour des dettes de respectivement 37 millions et 38 millions de LUF et que la requérante serait la mieux placée pour connaître la cause des obligations. Il serait normal que des dettes d'une telle importance soient garanties par des hypothèques. L'action en annulation n'appartiendrait pas à la société qui aurait été partie aux différents contrats dont l'annulation est demandée. Tous les contrats et actes auraient été signés par les personnes ayant pouvoir de signature et ce dans le cadre de leurs compétences.

Par conclusions du 18.2.2008, Maître Ries en tant que liquidateur à l'époque de la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger s'est rapporté à prudence de justice quant à la

recevabilité en la forme et quant au bien-fondé de la demande.

Par conclusions du 11.11.2008 et quant à l'action dirigée à son encontre sur la base quasi-délictuelle, **A.)** conteste toute faute dans son chef, tout préjudice dans le chef de la requérante et tout lien causal entre un prétendu préjudice et une prétendue faute. La requérante ferait dans son assignation des affirmations gratuites qui ne seraient documentées par aucune preuve.

Par conclusions du 27.1.2009, **A.)** conteste toute spoliation de la société civile alors que les droits de propriété de cette dernière ont été transformés en droit de propriété sur une participation dans la société Cerberus, actuellement Alter Immobilier.

Il ne saurait être question de spoliation. **A.)** fait valoir qu'au contraire, lors de l'apport de l'immeuble par la société civile Immobilière Bourg-Bourger à Cerberus, la société civile était exsangue. Elle n'avait plus de liquidité et ne disposait pas du crédit nécessaire pour pouvoir faire les travaux de rénovation de l'immeuble indispensable à sa mise en valeur.

En effet, entre 1985 et 1991, les immeubles sont restés à l'abandon depuis le départ de la Litho Bourg-Bourger, ancien locataire qui occupait les étages tandis qu'un commerce occupait partiellement le rez-de-chaussée jusqu'en 1990. Le rapport d'expertise Meyers démontre l'état complètement délabré des lieux. C'est donc dans l'intérêt évident de la société civile immobilière que les immeubles ont été apportés à Cerberus avec une mise de fond liquide de l'autre associé. Grâce à cet apport, un locataire a pu être retrouvé lequel recevait un loyer minoré en échange de travaux de rénovation à l'intérieur adaptés à ses besoins tandis que Cerberus effectuait les travaux nécessaires de nouvelles toitures, fenêtres et façades. Il est donc tout naturel que la participation que représentaient les immeubles dans Cerberus ait été diluée face aux apports de l'autre actionnaire et aux mises de fond réalisées. Si un des actionnaires d'une société qui a besoin d'augmenter son capital et ses moyens financiers, ne peut suivre l'augmentation du capital par les autres associés, il se retrouve naturellement avec une participation diluée, sans pour autant subir un préjudice, puisque les nouveaux apports donnent de nouveaux moyens d'action à l'entreprise.

Par conclusions du 4.3.2009, **A.)** fait exposer

-qu'il a été nommé administrateur de la sàrl Imprimerie Bourg -Bourger par AGE du 24.7.1984 aux côtés de **L.), F.)** et **B.);**

-qu'il a démissionné de son mandat d'administrateur dès le mois de janvier 1985;

-qu'il a obtenu décharge pleine et entière de sa gestion dans la sàrl Imprimerie



Bourg-Bourger et des autres sociétés Bourg-Bourger qui en dépendent pour tous les actes antérieurs au 24.7.1984 et ce par décision de l'ensemble des associés familiaux **H.), I.) et J.)**;

-qu'il fut ainsi écarté purement et simplement de la gestion des sociétés société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger, sàrl Imprimerie Bourg-Bourger et des autres sociétés du groupe par la volonté de **H.), J.) et I.)** et leurs conseils;

-que la société civile immobilière Bourg-Bourger et toutes les sociétés du groupe Bourg-Bourger furent gérées par Maître Charles Turk, mandataire des consorts **H.), J.) et I.)** qui donnait ses instructions directement aux administrateurs de la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger, sans jamais passer par des assemblées d'associés ou d'actionnaires;

-qu'après son départ, il n'a eu de cesse de dénoncer les dysfonctionnements, fautes de gestion, absence de contrôle et détournements de fonds totalisant 171.124.799 LUF au préjudice des sociétés du groupe, notamment par émission de fausses factures payées au profit de sociétés des Iles Caraïbes, irlandaises ou autres paradis sous la gestion des dames **H.) / I.) / J.)** et de leurs conseils de 1984 à 1991.

Par conclusions du 27.1.2012, **A.)** conteste tout dépassement de pouvoirs de la part du gérant de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger qui n'aurait fait qu'agir en conformité des statuts selon lesquels il aurait disposé de tous les pouvoirs utiles pour la gestion.

Tant le contrat de prêt que l'acte d'apport auraient été faits dans l'intérêt de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger. Le prêt hypothécaire aurait été contracté à un taux nettement plus favorable que ceux ayant cours à l'époque. En apportant les immeubles à la sàrl Cerberus, le gérant de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger aurait permis leur mise en valeur et leur exploitation alors qu'auparavant ils se seraient trouvés inexploités et en état de délabrement. De plus, si certes la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger n'est plus propriétaire de deux immeubles délabrés et inexploités, elle détient en revanche 48 % des parts de la sàrl Cerberus (actuellement Alter Immobilier sàrl), propriétaire de deux immeubles en parfait état d'exploitation. L'acte d'apport serait partant parfaitement conforme à l'objet social de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger.

S'agissant de la responsabilité mise à sa charge, **A.)** conteste avoir été à un quelconque moment dirigeant de fait des sociétés Bourg-Bourger.

**A.)** formule une demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive sur base de l'article 6-1 du Code Civil d'un montant de 45.000 euros. La demande adverse ne reposerait que sur des affabulations et des contrevérités. La demande lui causerait préjudice alors qu'il

devrait supporter le coût de sa défense et qu'il aurait subi de nombreux soucis et tracas.

Par conclusions du 18.5.2012, **A.)** conclut subsidiairement et pour le cas où le Tribunal décide d'annuler le prêt litigieux que le retour en nature des immeubles apportés dans le giron de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger serait constitutif d'un abus de droit, étant donné que si l'apport devait être annulé, c'est l'existence même de la sàrl Alter Immobilier qui serait remise en cause. Cela aurait pour conséquence de rendre caducs tous les contrats conclus par cette société et impliquerait d'incalculables répercussions financières pour les actionnaires de la sàrl Alter Immobilier, les cocontractants d'Alter Immobilier sàrl (baux, déclarations fiscales, droits de registre, travaux de rénovation et contrats de entretien). Les désagréments causés seraient disproportionnés par rapport à l'avantage escompté dans le chef de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger. Il y aurait tout au plus lieu à un retour par équivalent fixé par rapport à la valeur comptable, sinon réelle des immeubles au moment de leur apport.

Par conclusions du 12.12.2008, la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger réitère que par le contrat de prêt et acte d'apport, la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger a été spoliée. De par ces actes, la société civile n'a plus aucun immeuble à son actif, mais présente un passif de 75.000.000 Luf, soit 1.859.201,43 euros. Par contre, la société Cerberus (actuellement Alter Immobilier sàrl) dont le gérant unique est la sàrl Alter Promotion dans laquelle **A.)** est actionnaire à 98 % et gérant unique compte désormais dans son patrimoine les deux immeubles pour la location desquels elle reçoit tous les loyers depuis 1992, ce qui représente la somme de 3.173.037 euros dont la société civile s'est ainsi vue privée.

S'agissant de la responsabilité délictuelle de **A.)**, elle serait donnée alors que **A.)** aurait été, en dépit de sa démission de sa fonction de gérant de la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger en 1985, à la fois l'instigateur et le « cerveau » de tous ces montages sociétaires et des actes litigieux ayant conduit à la spoliation de la société civile et ayant fait de lui le seul et unique bénéficiaire des loyers provenant des deux immeubles dont il ne détenait avant 1991 qu'une part minoritaire. En effet, en ayant confié la gestion de la société Cerberus à la sàrl Alter Promotion dont il est le gérant unique et à la sàrl Alter Promotion & Cie, dans laquelle il détient 700 parts sur 840, étant l'actionnaire majoritaire de la société Cerberus, il a ainsi réussi à avoir le contrôle total de la gestion des immeubles au préjudice de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger.

Par conclusions du 28.10.2009, la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger réitère ses conclusions tendant à l'annulation du contrat de prêt et acte d'apport d'immeubles avec radiation des hypothèques et restitution des immeubles à la société civile.

Elle fait valoir que par ses manoeuvres et son comportement fautifs relevant des articles 1382 et 1383, **A.)** lui a causé un préjudice consistant dans le fait qu'elle a un passif de 75.000.000 Luf au titre d'un prêt dont il est l'instigateur, dans la perte des deux immeubles et des loyers depuis 1992 évalués au montant de 3.173.037 euros.

Par conclusions du 23.3.2012, la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger relève que suivant jugement du 15.7.2009, **A.)** a été déclaré gérant de fait de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger. Aucune explication n'est fournie pour les deux actes d'obligation du 16.5.1991 par lesquels la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger s'est déclarée débitrice de la société Fougères à hauteur de 75.000.000 LUF. Les immeubles ont quitté le patrimoine de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger sans le consentement de tous les associés pour un acte de disposition d'une extrême gravité. Sagissant de la responsabilité de **A.)**, **A.)** affirme que la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger détient 48 % dans la sàrl Alter Immobilier (anciennement Cerberus sàrl). Il oublie de mentionner que depuis de nombreuses années, la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger ne perçoit aucun revenu sur la location des immeubles et cela depuis 1992, soit plus de 20 ans. **A.)** reste muet sur l'endettement excessif de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger. Il rapporte aucune précision sur les travaux effectués, leur coût et leur remboursement.

La société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger conteste la demande reconventionnelle de **A.)**.

Par conclusions du 21.6.2012, la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger fait valoir que suivant jugement du 15.7.2009, **A.)** a été déclaré gérant de fait de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger et qu'en conséquence, il doit répondre de son mandat. **A.)** ne fournirait à ce jour aucune explication quant à la nécessité des deux actes d'obligation conclus en 1991 entre la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger et la société Fougères, en rappelant que c'est **A.)** qui, en sa qualité de représentant de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger, qui a reconnu devant notaire l'endettement colossal de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger à hauteur de 75.000.000 Luf.

L'unique information serait celle que les actes d'obligation sont liés à un hypothétique prêt qu'aurait obtenu la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger de la part de la société Fougères.

A aucun moment, **A.)** n'aurait cependant versé ce contrat de prêt. Il n'existerait aucun document prouvant la réalité effective de ce prêt accordé par la société Fougères. Il n'y aurait aucune preuve que l'argent est bien arrivé sur le compte de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger et à quoi il aurait

servi. D'après les comptes de la sàrl Fougères, elle n'aurait pas disposé pas des fonds nécessaires pour prêter de l'argent à la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger. Ces comptes sont muets quant à ce prêt. Ce prêt serait à qualifier de fictif. Si devait avoir servi à rénover les immeubles en cause, il devrait exister des factures qui laisseraient cependant d'être versées en cause.

A défaut d'explications précises sur la réalité du prêt accordé à la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger et quant à l'utilisation des sommes, il y aurait lieu de dire qu'il s'agit d'une opération fictive et que dès lors l'inscription d'hypothèques sur les deux immeubles devrait être considérée comme manifestement frauduleuse.

S'agissant de l'apport d'immeubles, décidé par **A.**), il a été fait à une valeur bien inférieure à la valeur réelle des immeubles. Ceci a eu pour conséquence, d'une part, que la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger n'a plus d'immeubles à son actif et, d'autre part, que la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger qui détenait 100 % des deux immeubles ne possède plus que 48 % des parts dans une sàrl qui désormais détient les immeubles. Les autres 52 % étant attribués à la sàrl Alter Concept (anciennement Alter Promotion sàrl & Cie dans laquelle est détenue par **A.**). Par l'opération litigieuse, **A.**), au lieu de détenir 30 %, comme c'était le cas au départ dans la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger, détient maintenant 52 % + 30 % des 48 %, à savoir 66 % de la société Alter Immobilier à laquelle ont été apportés les immeubles. Ainsi, **A.**) a doublé sa participation. Depuis 20 ans, la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger ne touche aucun dividende de la part de la société Alter Immobilier.

Par conclusions du 8.6.2012, la sàrl Alter Immobilier fait valoir que fiscalement, la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger n'a aucun intérêt à agir comme elle le fait. Elle se rallie pour le surplus aux conclusions de **A.**) et de la sàrl Fougères et conclut au rejet de la demande de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger.

Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

## LES FAITS CONSTANTS EN CAUSE

Suivant acte notarié du 3.3.1977 a été constituée la société civile Immobilière Bourg-Bourger avec comme fondateurs **A.**), **H.**), sa sœur et leurs nièces **I.**) et **J.**), chacun des associés ayant apporté ses parts indivises respectives dans leurs propriétés immobilières, deux immeubles inscrits au cadastre comme suit:  
-numéro (...), « **ADR2.** »), maison-place, contenant 3 ares 45 centiares,  
-numéro (...), « **ADR1.** »), maison-place, contenant 3 ares 91 centiares.

Les 8.784 parts de cette société se répartissaient comme suit: 1/3 pour **H.)**, 1/3 pour **A.)** et respectivement 1/6 pour **I.)** et **J.)**.

La gestion de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger fut statutairement confiée à la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger qui avait été constituée un an plus tôt entre les mêmes associés.

**A.)** a été le seul gérant de la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger, assisté par deux fondés de pouvoir jusqu'à l'acte notarié Metzler du 24.7.1984 suivant lequel la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger a été dotée de quatre administrateurs: **A.)**, **L.)**, **F.)** et **B.)** avec la précision que pour la représentation de la société, les signatures conjointes de deux administrateurs ou d'un administrateur et d'un fondé de pouvoir sont requises.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 23.7.1990 furent nommés trois administrateurs: **B.)**, **F.)** et **G.)**.

Par deux actes d'obligation reçus par le notaire Bettingen en date du 16.5.1991, la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger, par les signatures de Messieurs **F.)** et **B.)**, s'est reconnue débitrice de la sàrl Fougères, représentée par son gérant **A.)**, de respectivement 37 millions et 38 millions de francs luxembourgeois, sans que la cause de cette reconnaissance de dette n'y soit spécifiée.

En guise de sûreté pour cette reconnaissance de dette en principal et intérêts, la société civile a grevé, par acte du 17.5.1991, d'hypothèques les deux immeubles, les montants des hypothèques étant respectivement de 58.900.000 et de 57.350.000 flux.

La sàrl Fougères a été constituée suivant acte notarié du 28.11.1986 avec un capital de 1.000.000 flux, son gérant étant **A.)**, les fondateurs étant **A.)** et la société Alter Promotion sàrl & cie, la commanditée de cette dernière étant la sàrl Alter Promotion, dont le gérant est **A.)**.

Le capital de la société Alter Promotion sàrl & cie s'élève à 42.000.000 flux, divisé en 840 parts, dont **A.)** détient 700 parts, la société Fougères 135 parts, les cinq restantes appartenant à la sàrl Alter Promotion, dont le capital de 500.000 flux est détenu à raison de 49 parts par Monsieur **A.)** et d'une part par l'épouse de celui-ci.

Selon publication faite en août 1990, une cession des parts dans la sàrl Fougères a eu lieu en août 1988, l'une de 25 parts sur 100, en faveur de la sàrl Sherpa, dont le capital social appartenait à l'époque entièrement à Monsieur et Madame **A.)**, transformée ensuite, par acte de Maître Norbert Muller du 30.3.1990 en société anonyme, le conseil d'administration de la société étant

composé de la sàrl Fougères, de **K.**) et de **A.**).

Suivant acte notarié du 4.6.1991, la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger, représentée par son gérant unique, la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger, elle-même représentée par les signatures de ses administrateurs **F.**) et **B.**), a fait apport à la sàrl Cerberus, actuellement Alter Immobilier sàrl, des immeubles situés **ADR1.**) et **ADR2.**), évalués d'après leur valeur comptable à 5.168.352 francs et a en contrepartie reçu 48 parts sur 100.

La société en commandite simple Alter Promotion sàrl & cie, par la signature de son gérant unique, la sàrl Alter Promotion, elle-même représentée par son gérant unique **A.**), a fait un apport de 5.599.048 francs en contrepartie des 52 parts restantes, ce qui lui a donné la majorité dans la société nouvellement constituée.

La gestion de la sàrl Cerberus a été attribuée à la sàrl Alter Promotion, dont **A.**) est associé majoritaire (49 sur 50 parts) et gérant unique.

La société Cerberus a ensuite changé de dénomination en Alter Immobilier sàrl.

Il convient de rejeter le moyen tiré du défaut d'intérêt à agir soulevé par la sàrl Alter Immobilier dans le chef de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger au motif que d'un point de vue fiscal, elle n'aurait pas intérêt à agir comme elle le fait. Le fait que les actions que la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger poursuit puissent lui être de certains points de vue défavorables, à supposer que tel dût être le cas, ne saurait lui enlever son intérêt fondamental et légitime à agir pour dépassement de pouvoirs de la part de sa gérante.

QUANT AU FOND

EN DROIT

S'agissant du contrat de prêt, la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger fait plaider dans son exploit introductif d'instance sa nullité pour dépassement de pouvoir de la part de sa gérante, la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger en tant qu'engagée par ses gérants **F.**) et **B.**). Dans ses dernières conclusions, la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger fait de plus plaider le caractère fictif du prêt et le caractère frauduleux des hypothèques.

S'agissant de la demande en annulation du prêt pour dépassement de pouvoir, il convient de relever que d'après les statuts de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger, la société est gérée par la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger, étant précisé que le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et faire ou autoriser tous les actes et opérations rentrant dans son objet. La société a pour objet la mise en valeur et la gestion

de tous immeubles ou parts dimmeubles quelle pourra acquérir ainsi que toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou pouvant en faciliter l'extension ou le développement et l'exploitation.

Sur base desdits statuts, la société gérante peut accomplir tous les actes qui rentrent dans l'objet social, car il faut présumer que les associés ont donné aux gérants tous les pouvoirs nécessaires afin d'atteindre le but qu'ils se sont donnés en commun.

Il est admis qu'il convient de ne pas interpréter restrictivement le concept d'acte rentrant dans l'objet social ou d'acte de gestion, si bien qu'un gérant peut réaliser un acte de disposition, pourvu qu'il soit conforme à l'intérêt social. Pour les actes dépassant l'objet social et donc leur mandat, les gérants devront obtenir l'accord de tous les associés afin de pouvoir engager la société. (cf Alain Steichen, Précis de Droit des sociétés, no 538, p. 488 et suivantes)

L'article 1998 du Code Civil dispose que le mandant est tenu d'exécuter les engagements contractés par le mandataire, conformément au pouvoir qui lui a été donné.

Il est admis que l'acte conclu par un mandataire sans pouvoir est nul et qu'il n'engage pas le mandant. (cf Malaurie et Agnès, Les contrats spéciaux, éd. CUJAS, p. 313, N° 575)

En l'occurrence, le contrat de prêt litigieux, documenté exclusivement par les actes d'obligation, porte sur la somme totale de 75.000.000 luf et a entraîné des inscriptions hypothécaires sur les deux immeubles à concurrence du prêt en principal et intérêts qui constituent le seul patrimoine immobilier de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger.

Si la stipulation des pleins pouvoirs au gérant ne doit pas être interprétée restrictivement, elle ne saurait pas non plus être interprétée de manière inconsidérément extensive et sans aucun égard quant à la proportionnalité entre l'engagement pris par le gérant et le patrimoine de la société civile immobilière.

En l'occurrence, le tribunal estime que le prêt litigieux n'aurait, au vu de son envergure et de ses implications en termes d'hypothèques inscrites sur l'ensemble du patrimoine immobilier de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger, dû être contracté par la gérante qu'après avoir obtenu l'aval des associés et que dès lors la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger a agi par dépassement de ses pouvoirs de gérante et donc sans pouvoir.

De plus n'est-il pas établi à suffisance de droit en quoi le fait pour la gérante de contracter ce prêt pour la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger ait été conforme à l'intérêt social de cette dernière, ce d'autant que la finalité du prêt reste inconnue, aucune pièce probante à ce titre n'étant versée en cause.

Le contrat de prêt encourt dès lors la nullité de ce chef.

Sagissant du caractère fictif du prêt, les conclusions afférentes sont à analyser en droit comme tendant à l'annulation du prêt pour absence de cause, la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger contestant toute remise de fonds.

Force est de constater que suivant actes notariés du 16.5.1991, ont comparu devant le notaire Bettingen la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger en tant que gérée par la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger, représentée à l'acte par ses gérants **F.)** et **B.)** et la sàrl Fougères, représentée par son gérant **A.)**, la première déclarant redevoir à la deuxième les montants de 37.000.000 Luf, respectivement 38.000.000 Luf que la première déclare avoir reçus à titre de prêt de la part de la deuxième, avec la précision « ... was dieselbe ausdrücklich anerkennt und worüber sie hiermit der Gläubigerin Quittung und Titel bewilligt. ».

Les actes notariés ont été suivis d'inscriptions hypothécaires sur les deux immeubles appartenant à la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger.

Il est admis que l'acte authentique fait foi par lui-même de l'origine de l'écriture, aussi bien celle des parties que celle de l'officier public qui instrumente. L'acte authentique fait foi de ce que l'officier public affirme avoir fait et de toutes ses constatations personnelles, celles qu'il a faites *ex propriis sensibus*.

La preuve contraire des mentions couvertes par l'authenticité ne peut être rapportée qu'au moyen de la procédure spéciale d'inscription de faux, soit au pénal, soit au civil.

Par contre, les faits que l'officier public n'atteste pas avoir accomplis ou constatés personnellement ne font pas foi jusqu'à inscription de faux.

N'est pas couverte par l'authenticité la sincérité des déclarations faites par les parties. Ainsi, si une déclaration est relatée par l'officier public comme lui ayant été faite dans le cadre de sa mission, sa matérialité est prouvée jusqu'à inscription de faux, car il s'agit d'une constatation faite personnellement par lui. En revanche, la sincérité de la même déclaration ne bénéficie pas de l'authenticité.

Il en résulte que ce qui concerne la sincérité d'une convention, en d'autres termes du negotium, l'acte authentique ne présente aucune supériorité par rapport à l'acte sous seing privé.

Sagissant de la preuve contraire des mentions non protégées par l'authenticité, l'inscription de faux n'est pas exigée. La preuve contraire peut être administrée



en observant les règles générales de la preuve.  
(cf Raymond Mougnot, La preuve, Larcier, p. 136 et suivante)

Les actes d obligation notariés du 16.5.1991 ne font que relater les déclarations des parties au sujet dun prêt, sans contenir de constatations personnelles du notaire à son sujet. Ainsi, le notaire na pas personnellement constaté la remise des fonds.

Il sen dégage que sagissant du prêt, ce sont les règles générales de la preuve en matière civile qui doivent sappliquer.

La société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger conteste la remise des fonds et conclut dès lors encore à lannulation du prêt pour absence de cause.

L'article 1131 du Code Civil dispose que lobligation sans cause ne peut avoir aucun effet.

L'article 1132 du Code Civil dispose que la convention nest pas moins valable, quoique la cause nen soit pas expri mée.

Il est par ailleurs admis que cest à lemprunteur signataire dune reconnaissance de dette qui allègue un défaut de cause den rapporter la preuve, l'article 1132 du Code Civil ainsi que le droit commun de la preuve mettant la preuve du défaut de la cause à la charge de celui qui linvoque.(cf Cour de Cassation, chambre civile I, 12.1.2012, no Juris-Data 2012-000223 Lexisnexis)

A défaut pour les parties défenderesses dinvoquer dans ce contexte l'article 1341 du Code Civil, dont les dispositions ne relèvent pas de lordre public, pour sopper à la preuve par tous moyens, le Tribunal puise ra dans les éléments du dossier pour procéder par présomptions sur base des conclusions de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger.

Aux termes de l'article 1353 du Code Civil, les présomptions de lhomme sont abandonnées aux lumières et à la prudence du magistrat qui ne doit admettre que des présomptions graves, précises et concordantes. Ce texte invite incontestablement le juge à faire preuve de prudence, mais, dans lemploi des trois qualificatifs, il ne faut voir quun conseil du législateur qui laisse au juge lappréciation souveraine de la pertinence des faits invoqués.

Il nest pas nécessaire que soient réunis plusieurs indices: un seul suffit pour emporter la conviction du juge sil lui paraît suffisamment probant. Il peut déduire sa conviction dun ensemble déléments, même si chacun pris isolément nest pas suffisamment précis et pertinent. Si le juge retient plusieurs indices qui sépaulen t, ils doivent être concordants. Il ne faudrait pas quil soient sans lien entre eux.

Il a été jugé que peut être retenue à titre de présomption le simple défaut de dénégation, par une partie, d'un fait articulé par l'autre. (Mons, 4.9.1993, Dr circul, 1994, p.187)  
(op.cit. p. 214 et suivantes)

En l'occurrence et face aux arguments développés par la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger, la sàrl Fougères est restée particulièrement évasive en ce qui concerne le prêt dont il s'agit. Aucune réplique n'a été formulée en ce qui concerne le caractère fictif du prêt de la part de la sàrl Fougères.

**A.)** évoque un lien entre ce prêt et des rénovations pratiquées aux immeubles en cause, sans cependant sans fournir de plus amples détails et verser de pièces probantes dans ce contexte, mis à part des pièces documentant l'état vétuste des immeubles, alors pourtant que, de son côté, la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger a, de manière pertinente, relevé le fait qu'un contrat de prêt sous seing privé entre la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger et la sàrl Fougères laisse être versé en preuve. La société Fougères n'apporte par ailleurs pas la preuve du flux des 75.000.000 Luf et ses comptes ne font nullement état du prêt.

Ces éléments amènent le Tribunal à mettre en doute la réalité de la remise des montants prétendument prêtés. Il en retient dès lors le caractère fictif du prêt et son absence de cause.

Il se dégage de l'ensemble des développements qui précèdent que la demande en annulation du prêt est à déclarer fondée tant pour dépassement de pouvoirs du gérant que pour absence de cause.

Il y a partant lieu d'annuler le prêt relaté dans les actes d'obligation du 16.5.1991 et en conséquence d'ordonner la radiation des hypothèques inscrites y relativement sur les deux immeubles de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger.

S'agissant de l'acte d'apport, la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger fait plaider sa nullité pour dépassement de pouvoir de la part de sa gérante, la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger en tant qu'engagée par ses gérants **F.) et B.)**.

La société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger soutient que l'acte d'apport constitue de la part de la gérante un acte de disposition pour lequel elle n'aurait pas pouvoir et qui équivaut à une décision de dissolution de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger, étant mise dans l'impossibilité de remplir son objet social, en l'absence d'immeubles à gérer.

Pour examiner l'opération litigieuse, il convient de se référer à l'acte constitutif de la sàrl Cerberus du 4.6.1991. Il en résulte qu'ont comparu devant notaire la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger, gérée par la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger, représentée par les sieurs **F.)** et **B.)** ainsi que la société en commandite simple Alter Promotion sàrl et Cie, représentée par son associée-commanditée, la sàrl Alter Promotion sàrl, représentée par son gérant unique **A.)**. Ces comparants ont constitué la sàrl Cerberus.

L'article 4 des statuts de cette société est conçu comme suit:

« *Le capital social est fixé à dix millions sept cent soixante-sept mille quatre cents francs (10.767.400 flux), représentée par cent (100) parts sociales de cent sept mille six cent soixante-quatorze (107.674) chacune, attribuées aux associés à raison de leurs apports spécifiés ci-après.*

*En contrepartie de sa part de capital, la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger, précitée, apporte à la société les immeubles ci-après désignés: Commune de **LIEU1.)**, section A de (...), ancienne commune de (...):*

*1.numéro (...), **ADR2.)**, maison-place contenant 3 ares 45 centiares;*

*2.numéro (...), **ADR1.)**, maison-place contenant 3 ares 91 centiares;*

*ci-après dénommé l'immeuble.*

*Cet apport de deux immeubles est évalué à cinq millions cent soixante-huit mille trois cent cinquante-deux francs (5.168.352), d'après la valeur comptable des deux immeubles, arrêtée au 31.5.1991.*

*La société en commandite simple Alter Promotion sàrl et Cie, précitée, fait apport d'une somme de cinq millions cinq cent quatre-vingt-dix-neuf mille quarante-huit francs (5.599.048.-) en argent liquide.*

*En rémunération de ces apports, il est attribué à*

*1.la société civile immobilière Bourg-Bourger, précitée,*  
*quarante-huit parts 48*

*2.la société en commandite simple Alter Promotion sàrl et Cie, précitée,*  
*cinquante-deux parts 52*

*total cent parts 100*

*Chaque part donne droit à une part proportionnelle dans la distribution des bénéfices, ainsi que dans le partage de l'actif net en cas de dissolution.*

*... »*

Ensuite il convient de rappeler qu'à la constitution de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger en 1977, les immeubles en cause ont déjà été évalués pour les besoins de l'enregistrement à trente-cinq millions de francs tandis qu'en mai 1991, le prêt de 75.000.000 Luf a donné lieu à des inscriptions hypothécaires sur ces immeubles à hauteur du prêt en principal et intérêts. Il s'en déduit qu'en juin 1991, soit un mois plus tard seulement, les immeubles au titre d'apport d'un montant de 5.168.352 Luf ont été fortement sous-évalués. Il faut particulièrement relever cette sous-évaluation au regard de l'apport de la société Alter Promotion.

Cette dernière n'a en effet apporté que le montant de 5.599.048 euros en liquide

alors que la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger a apporté des immeubles d'une valeur supérieure, mais opportunément et drastiquement sous-évalués dans l'acte d'apport de la part de ses instigateurs.

Sil est vrai que, comme le soutient **A.)**, la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger a reçu en contrepartie de l'apport de ses immeubles, 48 % des parts dans la sàrl Cerberus, il reste quelle ne dispose plus des deux immeubles à son actif, qui sont désormais détenus par une société tierce et que l'opération a surtout bénéficié à **A.)** qui, au lieu de détenir 30 % comme c'était le cas au titre d'associé dans la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger, détient actuellement 52 % + 30 % des 48 %, soit 66 % de la société Alter Immobilier à laquelle ont été apportés les immeubles.

Il faut d'ailleurs constater qu'il ne résulte d'aucune pièce que la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger ait reçu des dividendes en rapport avec sa participation dans la société Cerberus, devenue la société Alter Immobilier.

Il ne saurait dès lors être question en rapport avec cet acte d'apport d'une opération conforme à l'intérêt social de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger, mais d'une opération qui a abouti à faire sortir les deux immeubles du patrimoine de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger et qui a surtout servi à **A.)** à titre personnel, par le truchement des sociétés Alter Promotion sàrl et Cie dont il est associé majoritaire et Alter Promotion sàrl dont il est associé majoritaire et gérant, qui a ainsi doublé sa participation aux revenus des deux immeubles.

Par ailleurs, cet acte sort, de par sa portée, du domaine des pouvoirs de la gérante.

Partant c'est à bon droit que la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger fait valoir que cet acte a été accompli sans pouvoir par la gérante et qu'il est à ce titre à annuler. Par conséquent, il y a lieu de donner la restitution des deux immeubles à la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger.

S'agissant de la demande en responsabilité délictuelle de **A.)**, la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger fait valoir que la qualité de dirigeant de fait de **A.)** aurait d'ores et déjà été reconnue par le jugement du 15.7.2009. Tel n'est pas le cas.

Dans son jugement du 15.7.2009, le Tribunal ne fait que constater, dans le contexte du moyen tiré de la prescription, que la responsabilité de **A.)** est recherchée en sa qualité de dirigeant de fait, que cette responsabilité ne relève pas de l'article 157 de la loi de 1915 sur les sociétés commerciales, mais des articles 1382 et 1383 du Code Civil et que dès lors cette action, soumise à la prescription trentenaire, n'est pas prescrite et est dès lors recevable.

Le Tribunal ne s'est dès lors jusqu'ici pas encore prononcé quant à la question de savoir si **A.)** a été le dirigeant de fait de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger et de la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger.

**A.)** fait valoir qu'il a été gérant de la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger jusqu'en 1984. Depuis, il n'aurait plus été gérant. Il aurait obtenu le quitus de la part des associés **H.)**, **I.)** et **J.)** en date du 24.7.1984 en ce qui concerne sa gestion de l'Imprimerie Bourg-Bourger et des autres sociétés Bourg-Bourger qui en dépendent. Il ne se serait depuis plus occupé des affaires de la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger et de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger.

Il est admis qu'est à considérer comme gérant de fait d'une société celui qui sans apparaître officiellement dans les statuts et actes de la société comme dirigeant s'est occupé de la gestion administrative et financière et se comporte donc comme maître des affaires de la société.

Il appartient à celui qui invoque la qualité de gérant de fait d'en établir la preuve.

Le Tribunal ne dispose pas d'éléments suffisants pour retenir que **A.)** ait eu, comme le prétend la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger, la qualité de gérant de fait de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger et de la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger.

Par contre, il résulte des opérations telles que relatées précédemment que **A.)** était sans nul doute l'instigateur, sinon du moins le tiers complice fautif des gérants de droit de ces sociétés dans l'opération préjudiciable à la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger et dont il a été en définitive le bénéficiaire.

S'agissant du préjudice dont réparation lui est réclamée sur base des articles 1382 et 1383, à savoir ceux tirés de la perte des immeubles, des loyers non perçus et du prêt, il faut constater que les préjudices tirés de la perte des immeubles et de la conclusion du prêt sont dorénavant et déjà « réparés » par l'annulation du contrat de prêt et du contrat d'apport de sorte que la requérante ne saurait plus faire état de préjudices afférents. S'agissant des loyers non perçus, la demande afférente n'est pas fondée alors qu'il n'est pas établi que **A.)** se soit personnellement approprié ces loyers. A titre superfétatoire convient-il de noter que le montant réclamé de 3.173.037 euros n'a pas été autrement documenté, ni détaillé par la requérante.

La société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger est partant à débouter de sa demande pour autant que dirigée contre **A.)**.

Quant à la demande en exécution provisoire, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de Procédure Civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique,

promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (cf. Cour, 8 octobre 1974, 23, 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

**A.)** demande une indemnité pour procédure vexatoire et abusive.

En matière d'abus des droits processuels, la jurisprudence admet qu'un abus peut être commis dans l'exercice d'une voie de droit. La question essentielle est évidemment celle de savoir en quoi consiste l'abus dans de semblables hypothèses. Elle est délicate, car il faut tenir compte de deux impératifs contradictoires: d'une part, la liberté de recourir à la justice ; de sorte que l'échec ne peut constituer en soi une faute (il serait excessif de sanctionner la moindre erreur de droit). D'autre part, la nécessité de limiter les débordements de procédure (la justice est un service public - gratuit en principe - et dont il ne faut pas abuser).

S'agissant des abus en matière d'action de justice, il est de règle que le demandeur qui échoue dans son action et le défendeur qui est condamné ne sont pas considérés ipso facto comme ayant commis un abus (Civ. 1ère, 18.5.1949, Bull.Civ, I, no 175; Soc. 7.1.1955, Gaz.Pal. 1955.1.182; Civ. 2E, 19.4.1958, Bull. Civ. II, no 260; Civ. 1ère, 8.11.1976, JCP 1976.IV.395; Civ. 2E, 24.6.1987, Bull.Civ. II, no 137)

Après avoir exigé une attitude malicieuse, sinon une erreur grossière équipollente au dol, la jurisprudence en est arrivée à ne plus exiger qu'une simple faute, souvent désignée de légèreté blâmable.

A ainsi été retenue en tant que légèreté le fait pour un demandeur, face à plusieurs adversaires possibles, d'avoir attiré à l'instance certains défendeurs dont la responsabilité personnelle n'était pas engagée (Com 30.10.1968, JCP 1969.II.15964, note R.Prieur).

Il ne suffit pas que la demande soit téméraire, mais il faut un comportement procédural excédant l'exercice légitime du droit d'ester en justice.

Le juge doit également tenir compte, dans l'appréciation de la responsabilité, de l'importance du préjudice que l'initiative du demandeur risque d'entraîner pour le défendeur (Rép.Civ Dalloz, verbo abus de droit, no 119 et suivants).

En l'occurrence, le Tribunal a retenu les agissements fautifs de **A.**), sans en avoir pu tirer de conséquences en droit en termes de responsabilité et d'indemnisation pour des raisons tenant aux préjudices dont réparation a été réclamée.

Il s'en dégage que la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger ne se trouve pas dans l'abus de droit. **A.)** est partant à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

En ce qui concerne la demande de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger dirigée à l'encontre de la sàrl Fougères basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, le Tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens. Il convient de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée et de condamner la sàrl Fougères à lui payer une indemnité de procédure de 750 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

En ce qui concerne la demande de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger dirigée à l'encontre la sàrl Alter Immobilier basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, le Tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens. Il convient de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée et de condamner la sàrl Alter Immobilier à lui payer une indemnité de procédure de 750 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

En ce qui concerne la demande de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger dirigée à l'encontre la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger en faillite basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, le Tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens. Il convient de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée et de mettre à charge la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger en faillite une indemnité de procédure de 750 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

La société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure dirigée à l'encontre de **A.)** alors qu'elle n'établit pas en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens.

Au vu de l'issue du litige, la sàrl Fougères est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure dirigée à l'encontre de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger.

Au vu de l'issue du litige, la sàrl Alter Immobilier est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure dirigée à l'encontre de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger.

**A.)** est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure contre la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger alors qu'il n'établit pas en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge les sommes exposées par lui et non comprises dans les dépens.

### **PAR CES MOTIFS :**

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

ordonne la jonction des affaires inscrites sous les numéros du rôle 106095 et 107837 à celle inscrite sous le numéro du rôle 124783,

QUANT A LA DEMANDE POUR AUTANT QUE LANCEE PAR MAÎTRE NOESEN

déclare irrecevable la demande pour autant que lancée par Maître Jean-Paul Noesen,

en laisse les frais à charge de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger, avec distraction au profit de Maître Frédéric Mioli et de Maître Victor GILLEN, avocats concluant qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance, en ce qui les concerne,

déboute la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

déclare fondée, à concurrence de 750 euros, la demande formulée par **A.)** à l'encontre de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, partant, condamne la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger à payer à **A.)** le montant de 750 euros de ce chef,



déclare fondée, à concurrence de 750 euros, la demande formulée par la sàrl Alter Concept à l'encontre de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, partant, condamne la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger à payer à la sàrl Alter Concept le montant de 750 euros de ce chef,

déclare fondée, à concurrence de 750 euros, la demande formulée par la sàrl Fougères à l'encontre de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, partant, condamne la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger à payer à la sàrl Fougères le montant de 750 euros de ce chef,

déclare fondée, à concurrence de 750 euros, la demande formulée par à l'encontre de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, partant, condamne la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger à payer à la sàrl Alter Immobilier le montant de 750 euros de ce chef,

QUANT A LA DEMANDE POUR AUTANT QUE LANCEE PAR MAÎTRE SCHMITT

statuant en continuation des précédents jugements,

rejetant le moyen du défaut d'intérêt soulevé par la sàrl Alter Immobilier,

déclare fondées les demandes de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger en annulation du contrat de prêt et de l'apport d'immeubles,

partant déclare nul le contrat de prêt et ordonne la radiation des hypothèques prises sur les deux immeubles en cause,

déclare nul l'acte d'apport et ordonne la restitution à la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger des deux immeubles inscrits au cadastre comme suit :

- numéro (...), « **ADR2.)** », maison-place, contenant 3 ares 45 centiares,
- numéro (...), « **ADR1.)** », maison-place, contenant 3 ares 91 centiares,

ordonne la transcription du présent jugement sur les registres du Conservateur des Hypothèques,

met les frais de l'instance pour autant que dirigée à l'encontre de la sàrl Fougères, de la sàrl Alter Immobilier et de la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger en faillite à leur charge,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

déclare non fondée la demande dirigée par la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger à l'encontre de **A.)** sur la base délictuelle,

partant en déboute la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger,

laisse les frais de la demande pour autant que dirigée à l'encontre de **A.)** à charge de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger, avec distraction au profit de Maître Frédéric Mioli, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

déclare fondée, à concurrence de 750 euros, la demande formulée par la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger à l'encontre de la sàrl Fougères sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, partant, condamne la sàrl Fougères à payer à la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger le montant de 750 euros de ce chef,

déclare fondée, à concurrence de 750 euros, la demande formulée par la société civile immobilière Immobilier Bourg-Bourger dirigée à l'encontre la sàrl Alter Immobilier sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, partant, condamne la sàrl Alter Immobilier à payer à la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger le montant de 750 euros de ce chef,

déclare fondée, à concurrence de 750 euros, la demande formulée par la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger dirigée à l'encontre la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger en faillite sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, partant, met à charge de la sàrl Imprimerie Bourg-Bourger en faillite le montant de 750 euros,

déboute la sàrl Fougères de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile dirigée à l'encontre de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger,

déboute la sàrl Alter Immobilier de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile dirigée à l'encontre de la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger,

déboute la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger de sa demande dirigée à l'encontre de **A.)** basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

déboute **A.)** de sa demande dirigée à l'encontre la société civile immobilière Immobilière Bourg-Bourger basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

déboute **A.)** de sa demande en allocation d'une indemnité pour procédure

vexatoire et abusive.