

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 281/2011 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, vingt-trois novembre deux mille onze.

Numéro 136299 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-présidente,
Marie-Anne MEYERS, premier juge,
Charles KIMMEL, juge,
Marc KAYL, greffier.

E n t r e

Maître Marthe FEYEREISEN, avocat à la Cour, demeurant à L-1313 Luxembourg, 10, rue des Capucins, prise en sa qualité de liquidateur judiciaire de

1. SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), de fait inconnue à cette adresse, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),
2. SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), de fait inconnue à cette adresse, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 9 février 2011 et d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 9 mars 2011,

défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Marthe FEYEREISEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

1. SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), de fait inconnue à cette adresse, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), actuellement sans siège social connu,

2. SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), de fait inconnue à cette adresse, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), actuellement sans siège social connu,

défenderesses aux fins du prédit exploit d'assignation BIEL du 9 février 2011,

comparant par Maître Marthe FEYEREISEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

3. la société civile immobilière SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), actuellement sans siège social connu,

défenderesses aux fins des prédicts exploits d'assignation et de réassignation BIEL des 9 février 2011 et 9 mars 2011,

dûment assignée et réassignée, ne comparant pas,

4. PERSONNE1.), salariée, demeurant à L-ADRESSE3.),

5. PERSONNE2.), gérant de société, demeurant à L-ADRESSE3.), actuellement sans domicile ni résidence connus,

défendeurs aux fins du prédit exploit BIEL,

demandeurs par reconvention,

comparant par Maître Bernard FELTEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 13 juillet 2011.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile.

Entendu la société anonyme SOCIETE1.) SA et la société anonyme SOCIETE2.) SA par l'organe de leur liquidateur judiciaire Maître Marthe FEYEREISEN, avocat constitué.

Entendu PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de leur mandataire Maître Cédric JEANCOLAS, avocat, en remplacement de Maître Bernard FELTEN, avocat constitué.

Par acte dressé le 24 septembre 2003 par-devant le notaire André SCHWACHTGEN a été constituée la société civile immobilière SOCIETE3.) SCI. Celle-ci a pour objet la mise en valeur, la gestion et/ou la location des immeubles qu'elle pourrait détenir ou acquérir. Les dix parts sociales de cette société ont été attribuées à hauteur de cinq parts à la société SOCIETE1.) SA et à hauteur de cinq parts à la société SOCIETE2.) SA.

Suivant acte dressé le 14 avril 2004 par-devant Gérard FILLON, notaire à Lezay, la société SOCIETE3.) SCI a acquis de la part de PERSONNE3.) une maison d'habitation en France, sise dans la commune de ADRESSE4.) dans le département de la ADRESSE4.), au lieudit « ADRESSE4.) », pour le prix de 68.600 euros.

Par jugements n° 1187 et 1188 rendus le 22 novembre 2007 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, la société SOCIETE1.) SA et la société SOCIETE2.) SA ont été déclarées dissoutes et ont été mises en liquidation.

Par exploit d'huissier de justice du 9 février 2011, Maître Marthe FEYEREISEN, agissant en sa qualité de liquidateur judiciaire des sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA, a donné assignation à ces deux sociétés, à la société SOCIETE3.) SCI, à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- principalement voir dire que la société SOCIETE3.) SCI est dissoute de facto depuis le 22 novembre 2007, voir ordonner la dissolution et le partage de la société SOCIETE3.) SCI, voir constater que la société SOCIETE3.) SCI n'a plus le bénéfice de la personnalité morale pour les besoins de la liquidation, voir ordonner la publication du jugement à intervenir au Mémorial, et voir ordonner la radiation de la société SOCIETE3.) SCI du registre de commerce et des sociétés. Le liquidateur demande encore à voir dire que l'actif et le passif de la société SOCIETE3.) SCI sont échus, proportionnellement au nombre de parts détenues par elles, aux sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA, à voir constater que la société SOCIETE3.) SCI était propriétaire de l'immeuble situé en France au lieudit « ADRESSE4.) », et que la propriété du bien est échue à raison de cinq dixièmes à la société SOCIETE1.) SA et à raison de cinq dixièmes à la société SOCIETE2.) SA de sorte que ces sociétés sont les propriétaires du bien en question. Il demande à voir ordonner la publication du jugement à intervenir à la conservation des hypothèques de Poitiers.
- subsidièrement voir déclarer la société SOCIETE3.) SCI dissoute et voir ordonner sa liquidation judiciaire, avec toutes les conséquences de droit.

Le liquidateur demande à voir déclarer le jugement à intervenir commun à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.).

La société SOCIETE3.) SCI n'ayant pas comparu et l'assignation du 9 février 2011 ne lui ayant pas été remise à personne, le liquidateur a fait réassigner cette partie par exploit d'huissier de justice du 9 mars 2011 à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir statuer sur les mêmes chefs de demande que ceux faisant l'objet de l'assignation du 9 février 2011. Il résulte d'un procès-verbal de recherche de l'huissier de justice des 9 février et 9 mars 2011 que, bien que la société SOCIETE3.) SCI soit inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg à ADRESSE5.), l'huissier de justice n'a pas pu la trouver à cette adresse. D'après les indications figurant dans ces procès-verbaux, ni une boîte à lettre, ni une sonnette ou enseigne au nom de la société SOCIETE3.) SCI n'existent à l'adresse indiquée. La société SOCIETE3.) SCI ne comparant pas, il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à son égard par application des articles 84 et 157 du Nouveau Code de Procédure civile.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne prennent pas spécialement position par rapport à la demande du liquidateur des sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA en dissolution de la société SOCIETE3.) SCI. Ils contestent que la dissolution de la société SOCIETE3.) SCI ait pour conséquence de rendre les anciens associés, à savoir les sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA, en état de liquidation judiciaire, propriétaires à raison de cinq dixièmes chacune de l'immeuble acquis le 14 avril 2004 en France au lieudit « ADRESSE4.) ». Dans leurs conclusions notifiées le 24 mai 2011, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) forment une demande reconventionnelle en revendication dudit immeuble. Ils demandent à voir déclarer qu'ils sont chacun propriétaire de l'immeuble à hauteur de 50% et à voir dire que le jugement à intervenir vaudra titre de propriété. A titre subsidiaire, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à les voir déclarer créanciers de 140.031,81 euros de la société SOCIETE3.) SCI et à voir dire que, de ce fait, ils pourront valablement déclarer leur créance dans le cadre des opérations de liquidation de la société SOCIETE3.) SCI. Ils demandent finalement à voir ordonner la publication du jugement à intervenir à la conservation des hypothèques de Poitiers.

1. Quant à la demande en dissolution et en partage de la société SOCIETE3.) SCI

L'article 9 alinéas 1 et 2 des statuts de la société SOCIETE3.) SCI stipule que « *la société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs sociétaires, mais continuera entre le ou les survivants et les héritiers du sociétaire ou des sociétaires décédés.*

L'interdiction, la faillite, la liquidation judiciaire ou la déconfiture d'un ou de plusieurs sociétaires ne mettront pas fin à la société, qui continuera entre les autres sociétaires, à l'exclusion du ou des sociétaires en état d'interdiction, de faillite, de liquidation judiciaire ou de déconfiture. »

Aux termes de l'article 5 des statuts de la société SOCIETE3.) SCI, les sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA étaient les associées de la société civile, chacune à hauteur de cinq parts d'intérêts. La société SOCIETE1.) SA était en outre chargée de la gestion journalière de la société SOCIETE3.) SCI avec le pouvoir de la représenter vis-à-vis des tiers.

Il faut rappeler que les sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA ont été mises en liquidation judiciaire par jugements du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 22 novembre 2007.

L'on ne saurait interpréter l'article 9 des statuts de la société SOCIETE3.) SCI en ce sens que si tous les associés sont engagés dans une procédure d'interdiction, de faillite, de liquidation ou de déconfiture, la société est dissoute de fait. En effet, cette interprétation va au-delà des termes de cette disposition qui ne vise qu'à nier toute conséquence à la mise en faillite, en liquidation ou en déconfiture d'un ou de plusieurs associés. Il faut en effet rappeler que l'article 1865 du Code civil traitant des sociétés civiles prévoit que l'interdiction ou la déconfiture d'un associé met de plein droit fin à la société. La faillite et la liquidation de l'associé sont assimilées à sa déconfiture. Il est néanmoins admis que cette disposition n'est pas d'ordre public et que les parties peuvent y déroger (*Pandectes Belges, t. 99, Bruxelles 1910, sub. société civile, n° 928 ; Code civil annoté par Ed. Fuzier-Herman, t. IV, 1949, sub art. 1865, n°4 et 41*). Il faut partant admettre que par l'article 9 des statuts de la société SOCIETE3.) SCI, ses associés ont simplement voulu déroger aux dispositions de l'article 1865, 4° du Code civil. Déduire donc un effet contraire à celui prévu par cette disposition par la considération que tous les associés ont été mis en faillite ou en liquidation dépasse l'objet et les termes de cette disposition. Une telle conséquence ne saurait partant en être déduite.

Il faut donc rejeter la demande principale formulée par le demandeur consistant à voir constater que la dissolution de la société SOCIETE3.) SCI est intervenue « *de facto* » le 22 novembre 2007, date à laquelle ses deux associées ont été mises en liquidation judiciaire.

A titre subsidiaire, le liquidateur des sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA demande à voir prononcer la dissolution de la société SOCIETE3.) SCI et à voir ordonner sa liquidation judiciaire.

Il résulte de l'article 9 des statuts de la société SOCIETE3.) SCI prévoit que la liquidation d'un ou de plusieurs associés ne mettra pas fin à la société, qui continuera entre les autres sociétaires, à l'exclusion du ou des sociétaires en état de liquidation judiciaire, de sorte qu'en application de cette disposition, la société

continue sans les associés qui ont été mis en faillite ou en liquidation. En l'espèce, ceci signifie que la société ne dispose plus d'associés, tous ayant été mis en liquidation.

Concernant l'article 1865 du Code civil, cet article définit les cas dans lesquels la société civile prend fin. Il est admis qu'outre les cas qui y sont expressément énumérés, il faut ajouter entre autres la décision judiciaire fondée sur de justes motifs (*Code civil annoté par Ed. Fuzier-Herman, t. IV, 1949, sub art. 1865, n°1*). La dissolution pour justes motifs est également reconnue comme pouvant être prononcée par les tribunaux sur base de l'article 1871 du Code civil, même au cas où on est en présence d'une société à durée déterminée (*Pandectes Belges, t. 99, Bruxelles 1910, sub. société civile, n° 1113 et s.*).

Le tribunal estime qu'au vu de ce que par application de l'article 9 des statuts de la société SOCIETE3.) SCI, cette société ne dispose plus d'aucun associé, il faut estimer qu'il existe un juste motif de prononcer la dissolution de cette société. Il y a partant lieu de faire droit à la demande subsidiaire du liquidateur des sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA et de prononcer la dissolution de la société SOCIETE3.) SCI.

Quant aux conséquences de cette dissolution, il résulte d'un arrêt de la cour de cassation du 18 mai 2006 (*Pasicrisie 33, p. 229*) que l'existence de la personnalité juridique de la société civile consacrée par l'article 3 de la loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, telle que modifiée, a comme effet que la dissolution d'une telle société ne crée pas une indivision immédiate et absolue, mais que cette société entre dans une phase de liquidation pendant laquelle sa personnalité juridique survit aux fins de ladite liquidation.

Il se déduit de ces principes qu'il y a lieu de nommer un liquidateur avec la mission de procéder aux opérations de liquidation de la société SOCIETE3.) SCI.

2. Quant au patrimoine de la société SOCIETE3.) SCI

Le liquidateur des sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA fait valoir que la société SOCIETE3.) SCI était le propriétaire de la maison d'habitation qu'elle a acquise le 14 avril 2004 en France. La dissolution de la société SOCIETE3.) SCI aurait entraîné le transfert des éléments de l'actif et du passif dans le patrimoine des anciennes associées, compte tenu de leur participation dans le fonds social. Les sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA ayant chacune été associée à concurrence de cinq parts d'intérêts dans la société civile, la propriété de l'immeuble acquis en France serait échue à raison de cinq dixièmes à la société SOCIETE1.) SA et à raison de cinq dixièmes à la société SOCIETE2.) SA.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent le bien-fondé de la demande du liquidateur. Ils soutiennent que la société SOCIETE3.) SCI a été constituée par les sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA pour le compte de PERSONNE1.),

respectivement pour le compte de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), ceux-ci vivant en concubinage depuis de nombreuses années. Ils auraient souhaité créer une structure pour détenir et gérer un bien immobilier qu'ils avaient l'intention d'acquérir en France. Dans cette optique, ils se seraient adressés à PERSONNE4.), l'un des actionnaires des sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA, pour que celles-ci deviennent les « *propriétaires apparents* » des parts sociales de la société civile immobilière qui allait devenir le « *détenteur* » du bien immobilier en France. Le mécanisme juridique utilisé à ces fins entre les parties aurait été une fiducie-gestion, respectivement un mandat. En effet, l'objectif poursuivi aurait été de transférer la gestion de la société SOCIETE3.) SCI à la société SOCIETE1.) SA en échange du paiement par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'honoraires correspondant aux services fournis. Il aurait été convenu que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) jouissent d'une liberté totale dans l'administration, la viabilisation et l'aménagement du bien immobilier, les sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA ayant été parfaitement conscientes qu'elles n'étaient que de simples mandataires avec une mission parfaitement balisée. Ce serait dans ce cadre que la société SOCIETE3.) SCI a acquis la maison au lieu-dit « *ADRESSE4.)* » en date du 14 avril 2004. Cette acquisition aurait d'ailleurs exclusivement été financée par la société de droit américain SOCIETE5.) LLC dont PERSONNE1.) serait la « *propriétaire* » et le bénéficiaire économique. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient finalement les seuls à avoir injecté des fonds dans le financement de l'acquisition, la conservation et la mise aux normes du bien immobilier en France. Avec la mise en liquidation judiciaire des sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA en novembre 2007, le mandat de ces deux sociétés aurait pris fin. En leur qualité de mandataires, les sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA n'auraient aucun droit sur l'immeuble sis en France après la dissolution de la société SOCIETE3.) SCI, cet immeuble ayant toujours appartenu à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.). Ceux-ci demandent reconventionnellement à voir déclarer qu'ils sont chacun propriétaires de l'immeuble à hauteur de 50% et à voir dire que le jugement à intervenir vaudra titre de propriété.

Le liquidateur des sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA conteste l'existence d'un contrat de fiducie ou d'un contrat de mandat entre parties.

Il faut retenir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) affirment que les sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA n'étaient que les propriétaires apparents des parts d'intérêt de la société SOCIETE3.) SCI et qu'elles les détenaient en réalité pour le compte des défendeurs sur base du « *mécanisme de la fiducie-gestion* », sinon d'un contrat de mandat. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne produisent aucun contrat écrit de fiducie ou de mandat, et ils admettent même qu'ils « *n'ont pas évoqué la conclusion d'un contrat de fiducie* » dès lors qu'ils seraient conscients « *qu'un tel contrat n'a jamais été signé entre les différents protagonistes* ». Ils déduisent la mise en œuvre d'un « *mécanisme de la fiducie-gestion* » entre les parties, respectivement la conclusion d'un contrat de mandat, de « *tous les éléments de faits* », à savoir du paiement du prix d'achat de

l'immeuble sis en France par une société dont PERSONNE1.) est l'unique propriétaire et bénéficiaire économique, du paiement des frais de gestion de la société SOCIETE3.) SCI à la société SOCIETE1.) SA, et du paiement par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) des factures, frais et impôts liés à la maison sise au lieudit « ADRESSE4.) ». Ils estiment que ces éléments de fait constituent des « *présomptions pertinentes et suffisantes pour conclure que les protagonistes ont fait appel au mécanisme de la fiducie-gestion et ont été liés par un mandat (...)* ».

Il convient de préciser qu'à supposer que l'on puisse admettre en l'espèce qu'il y ait eu opération fiduciaire entre parties, cette opération ne relève en tout état de cause pas du champ d'application de la loi du 27 juillet 2003 relative au trust et aux contrats fiduciaires, celle-ci ne régissant d'après son article 4 que les « *contrats fiduciaires dans lesquels le fiduciaire est un établissement de crédit, une entreprise d'investissement, une société d'investissement à capital variable ou fixe, une société de titrisation, un représentant-fiduciaire agissant dans le cadre d'une opération de titrisation, une société de gestion de fonds commun de placement ou de fonds de titrisation, un fonds de pension, une entreprise d'assurance ou de réassurance ou un organisme national ou international à caractère public opérant dans le secteur financier* ». Il n'est même pas allégué que la société SOCIETE1.) SA et la société SOCIETE2.) SA relèvent de l'une de ces catégories.

La fiducie peut être définie comme étant le contrat par lequel une personne, le fiduciant, transfère un droit à un autre, le fiduciaire, qui s'oblige à en user selon les indications du fiduciant et à le retransférer dans certaines conditions ou au bout d'une certaine période soit au fiduciant soit à un tiers bénéficiaire (*Cour d'appel, 4 avril 2000, n° 23215 du rôle*). La fiducie-gestion est le contrat fiduciaire conclu dans un but de gestion de patrimoine. En matière de fiducie, et plus particulièrement en matière de fiducie utilisée comme technique de gestion de parts sociales, un tiers, le fiduciaire, acquiert des parts sociales, à charge, d'une part, d'exercer, pour le compte du fiduciant, l'ensemble des droits attachés à ces parts et, d'autre part, de les transférer au fiduciant à l'expiration du contrat. Dès le transfert du patrimoine fiduciaire au fiduciaire, le fiduciant en perd la propriété juridique. A la fin du contrat fiduciaire, le fiduciaire transférera le patrimoine fiduciaire et en rendra soit le fiduciant, soit un tiers bénéficiaire propriétaire juridique. Pendant la durée du contrat de fiducie qui a transféré au fiduciaire la propriété juridique du patrimoine fiduciaire, nul autre que le fiduciaire ne peut gérer le bien, qui est entièrement soustrait à l'action du fiduciant ou du bénéficiaire.

Le mandat prévu à l'article 1984 du Code civil y est défini comme étant l'acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom. La différence essentielle entre le mandat et la fiducie réside dans le fait que le contrat fiduciaire exclut toute représentation.

Force est de constater qu'il résulte des développements qui suivent que les éléments avancés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sont de nature à

établir ni que les parties PERSONNE1.), PERSONNE2.), SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA ont entendu faire appel au mécanisme de la fiducie-gestion ni qu'elles ont conclu un contrat de mandat.

A cet égard, concernant le paiement du prix de vente de l'immeuble sis en France, les défendeurs produisent un chèque portant sur 73.950 euros émis le 8 mars 2004 au profit de « *Me Gérard Fillon* » ainsi qu'un extrait du compte bancaire de la société SOCIETE5.) LLC auprès de la société SOCIETE6.) SA du 31 mars 2004 indiquant que le compte de la société SOCIETE5.) LLC a été débité le 8 mars 2004 du montant du chèque. Ils versent également la convention d'ouverture du compte bancaire conclue entre la société SOCIETE5.) LLC et la banque dans laquelle la société SOCIETE1.) SA figure comme étant le mandataire social habilité de la société SOCIETE5.) LLC ainsi que des documents desquels il résulte que PERSONNE1.) est le propriétaire de 1.000 actions de la société SOCIETE5.) LLC et le bénéficiaire économique de cette société. Il ressort encore de ces documents qu'en date du 3 juillet 2003, PERSONNE1.) s'est vu délivrer une procuration générale sur le compte bancaire de la société SOCIETE5.) LLC.

C'est à tort que PERSONNE1.) se prévaut de sa qualité de bénéficiaire économique de la société SOCIETE5.) LLC pour soutenir qu'elle a « *personnellement et intégralement* » financé l'acquisition par la société SOCIETE3.) SCI de l'immeuble sis en France. En effet, concernant la notion de bénéficiaire économique, il est de jurisprudence que la notion de bénéficiaire économique ou d'ayant droit économique est une notion exclusivement bancaire et non pas une notion juridique (*Cour d'appel 9 juillet 2004, n°25481 et 26136 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 14 juillet 2008, n°102336 du rôle*). Ainsi il a été décidé que la simple identification du bénéficiaire effectif d'un compte bancaire conformément aux dispositions légales en vigueur ne s'apparente pas à une contre-lettre dressée dans le cadre d'une simulation, qui ferait entrer ledit bénéficiaire effectif dans la relation contractuelle entre la banque et le client par le simple fait de la connaissance par la banque de cette désignation du bénéficiaire économique (*Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 19 novembre 2009, n°113809 du rôle*). Il est encore retenu que ni le droit des sociétés, ni le droit contractuel luxembourgeois ne connaissent la notion de « *bénéficiaire économique* » et qu'aucun traitement favorisé n'est réservé par la loi aux droits que peut tenter de faire valoir la personne qui, en dernier lieu, possède ou contrôle l'entité juridique pour laquelle une transaction est exécutée ou une activité réalisée si elle n'est pas elle-même directement partie au contrat, à l'activité ou à la société en question (*Tribunal d'arrondissement Luxembourg, 19 novembre 2009, déc. précitée*). Au vu de ces principes, il faut retenir que PERSONNE1.) ne saurait tirer un quelconque argument juridique du fait qu'elle est le bénéficiaire économique de la société SOCIETE5.) LLC. Admettre le raisonnement de PERSONNE1.) reviendrait à passer outre à la personnalité juridique de la société SOCIETE5.) LLC. Le moyen de PERSONNE1.) n'est partant pas fondé. Il s'ajoute que, tel que le relève à juste titre le liquidateur des sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA, le montant du chèque encaissé, à

savoir 73.950 euros, ne correspond pas au prix d'acquisition de l'immeuble stipulé dans l'acte notarié de vente du 14 avril 2004, à savoir 68.600 euros. Il faut constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en défaut de fournir la moindre explication quant à cette différence entre le montant du chèque et le prix de vente de l'immeuble. Il faut conclure de ces éléments que, s'il résulte bien des pièces du dossier que le notaire en charge de l'authentification de la vente immobilière du 14 avril 2004 a encaissé un chèque portant sur 73.950 euros, ces fonds ont été débités d'un compte bancaire dont non PERSONNE1.), mais la société SOCIETE5.) LLC est le titulaire, et que le montant débité ne correspond pas au prix de vente de l'immeuble. Cette opération ne saurait partant établir le financement de l'acquisition de la maison sise en France par PERSONNE1.). A cet égard, l'existence d'une procuration générale sur le compte bancaire de la société SOCIETE5.) LLC au profit de PERSONNE1.) n'est en tout état de cause pas de nature à corroborer l'argumentation des défendeurs, le bénéficiaire d'une procuration sur un compte n'étant de toute évidence pas le propriétaire des fonds déposés sur ce compte. A titre superfétatoire, il faut ajouter qu'à supposer même qu'il faille admettre que les fonds pour financer l'acquisition de l'immeuble en France proviennent de PERSONNE1.), l'on ne saurait inévitablement en déduire que les parts d'intérêt détenus par les sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA dans la société SOCIETE3.) SCI l'ont été à titre fiduciaire pour le compte de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), respectivement que l'opération d'achat du bien par la société SOCIETE3.) SCI s'est faite en vertu d'un montage dans l'intérêt de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), l'opération étant susceptible d'être qualifiée d'opération de paiement de la dette d'autrui, à savoir en l'espèce de la dette de la société SOCIETE3.) SCI.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) estiment encore qu'il résulte d'une facture du 1^{er} septembre 2004, d'un « *relevé de factures* » du 30 octobre 2004 et d'un rappel de factures du 7 décembre 2006 émanant tous de la société SOCIETE1.) SA que celle-ci ainsi que la société SOCIETE2.) SA ne sont intervenues qu'en qualité de fiduciaires ou de mandataires pour le compte des défendeurs PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la détention des parts d'intérêt de la société SOCIETE3.) SCI. La qualité de propriétaires effectifs de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) des parts de la société civile immobilière devrait être déduite du fait que PERSONNE1.) a réglé à la société SOCIETE1.) SA les frais de gestion de la société SOCIETE3.) SCI.

Le liquidateur des sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA, tout en admettant que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont exposé divers frais en relation avec l'immeuble acquis par la société SOCIETE3.) SCI en France, contestent le bien-fondé du moyen des défendeurs.

Il faut constater que les trois documents invoqués par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'appui de leur moyen mettent en compte des prestations qui auraient été fournies par une société SOCIETE1.) SA « *law firm* » ou « *fiduciaire luxembourgeoise* » ayant d'après ces documents son siège social à ADRESSE6.)

aux Iles Vierges britanniques, respectivement à L-ADRESSE5.). Les prestations mises en compte y sont indiquées de manière vague : la facture du 1^{er} septembre 2004 adressée à la société SOCIETE3.) SCI et le « *relevé de factures* » du 30 octobre 2004 adressé à « *Mademoiselle PERSONNE1.)* » portent respectivement sur un « *abonnement pour maintenance (2^e année)* » et un « *abonnement annuel SCI SOCIETE3.)* » sans aucune autre précision, tandis que le rappel de factures adressé le 7 décembre 2006 à « *Melle PERSONNE1.)* » se réfère en ce qui concerne la société SOCIETE3.) SCI à des numéros de factures, sans définir de manière plus précise les prestations mises en compte. Il ne résulte par ailleurs d'aucune pièce du dossier que les prestations facturées ont été payées.

S'il est vrai que le « *relevé de factures* » du 30 octobre 2004 et le rappel de factures du 7 décembre 2006 semblent avoir été émis par la société SOCIETE1.) SA à l'adresse de PERSONNE1.), l'on ne saurait admettre que cette seule circonstance établit l'existence d'une relation contractuelle fiduciaire ou mandant-mandataire entre ces parties. Il s'ajoute que, si PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font plaider que l'objectif poursuivi dans le cadre des relations entre parties était de confier la gestion de la société SOCIETE3.) SCI à la société SOCIETE1.) SA en échange du paiement par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d' « *honoraires correspondant aux services fournis* », il ne découle d'aucun élément du dossier ni de quels « *services fournis* » il s'agissait ni qu'il aurait effectivement été procédé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de ces services. Le moyen des défendeurs n'est partant pas fondé.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) invoquent finalement le fait que, depuis l'acquisition de l'immeuble sis en France, ils ont à leurs frais fait effectuer des travaux de rénovation et d'entretien de la maison et qu'ils ont réglé les frais courants de conservation ainsi que les impôts en relation avec le bien. La société SOCIETE1.) SA et la société SOCIETE2.) SA auraient marqué un désintérêt total par rapport au devenir de la société SOCIETE3.) SCI et ne se seraient « *jamais comportées comme des propriétaires du bien immobilier sis en France* ».

Force est de constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne soutiennent pas qu'ils sont les propriétaires de l'immeuble sis en France par le jeu de la prescription acquisitive. Ils ne peuvent pas non plus se prévaloir d'un titre de propriété. S'il est vrai que les faits invoqués par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à savoir l'exécution de travaux de rénovation et d'entretien de l'immeuble en question, ainsi que le règlement de frais de conservation et des impôts fonciers relatifs à l'immeuble, sont des indices qui sont susceptibles de faire présumer l'existence d'un intérêt de ces parties pour cet immeuble, il reste que ces éléments ne sont pas de nature à ébranler la présomption du droit de propriété de la société SOCIETE3.) SCI par la production d'un acte authentique de vente du bien dans lequel la société SOCIETE3.) SCI figure en qualité de partie acquéreuse du bien. A cet égard, le fait allégué par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que la société SOCIETE3.) SCI ne s'est pas servie de la propriété est sans incidence, la propriété ne se perdant pas par le non-usage. Il faut ajouter concernant le paiement des

taxes foncières que sur les avis d'imposition produits en cause par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) figure la société SOCIETE3.) SCI en tant que débitrice des taxes, PERSONNE2.) n'y figurant qu'en qualité de « gestionnaire ». PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne produisant aucun élément probant à l'appui de leur moyen, celui-ci n'est pas fondé.

Il résulte des développements qui précèdent que les défendeurs n'établissent ni que les sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA détenaient les parts d'intérêt de la société SOCIETE3.) SCI pour le compte de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ni que la société SOCIETE3.) SCI a été créée pour servir exclusivement leurs intérêts, notamment dans le but d'acquérir un immeuble sis en France dont ils devaient être les propriétaires « réels ».

S'il faut en déduire que la société SOCIETE3.) SCI est le propriétaire de l'immeuble acquis le 14 avril 2004 en France, l'on ne saurait cependant en conclure comme le fait le liquidateur des sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA que la dissolution de la société SOCIETE3.) SCI a automatiquement entraîné le transfert de la propriété de cet immeuble dans le patrimoine des anciennes associées, la question des droits de celles-ci dans l'immeuble en question devant être réglée dans le cadre des opérations de liquidation de la société SOCIETE3.) SCI.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) estiment à titre subsidiaire être en droit de revendiquer la propriété de l'immeuble sis en France même pour le cas où le tribunal devrait reconnaître qu'après la dissolution de la société SOCIETE3.) SCI, la propriété de la maison sise en France est échue aux sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA. Pour fonder cette demande, ils se basent sur les mêmes moyens que ceux qu'ils ont avancés à titre principal.

Dans la mesure où le tribunal n'a pas fait droit à la demande du liquidateur des sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA à voir constater qu'après la dissolution de la société SOCIETE3.) SCI, la propriété de la maison sise en France est échue à parts égales aux sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA, cette question étant à régler dans le cadre des opérations de liquidation de la société SOCIETE3.) SCI, il n'y a pas lieu d'analyser la demande reconventionnelle subsidiaire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.). Il faut ajouter à titre superfétatoire que cette demande n'est en tout état de cause pas fondée, les arguments avancés par PERSONNE1.) et par PERSONNE2.) à son appui ayant été rejetés ci-avant par le tribunal comme n'étant pas fondés.

3. Quant à la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à voir déclarer qu'ils sont créanciers de la société SOCIETE3.) SCI pour le montant de 140.031,81 euros

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à les voir déclarer créanciers de 140.031,81 euros de la société SOCIETE3.) SCI et à voir dire que, de ce fait, ils

pourront valablement déclarer leur créance dans le cadre des opérations de liquidation de la société SOCIETE3.) SCI.

A l'appui de cette demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'ils ont supporté toutes les dépenses en relation avec l'immeuble sis en France depuis l'année 2004. A part le prix d'acquisition de l'immeuble en question, payé par PERSONNE1.), PERSONNE2.) aurait payé les travaux de conservation et de rénovation de la maison, les impôts locaux et fonciers, les factures d'électricité, d'eau et autres. A cet égard, PERSONNE2.) produit diverses factures qu'il aurait payées entre le 29 juillet 2004 et le 17 décembre 2008.

C'est à bon droit que le liquidateur des sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA conteste le bien-fondé de la demande de PERSONNE1.) à se voir dire créancière à l'égard de la société SOCIETE3.) SCI du prix de vente de l'immeuble acquis par celle-ci. En effet, tel qu'il a été retenu lors de l'examen de l'action de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en revendication de la propriété de la maison litigieuse, PERSONNE1.) est resté en défaut d'établir que le montant du chèque émis en faveur du notaire Gérard FILLON, à savoir 73.950 euros, représentait le prix de vente du bien et que les fonds encaissés constituaient des deniers qui lui étaient propres. La demande de PERSONNE1.) n'est partant pas fondée.

En ce qui concerne la demande de PERSONNE2.), le liquidateur des sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA se rapporte à prudence de justice quant à la qualité à agir du demandeur par reconvention et il demande le rejet de la demande reconventionnelle pour défaut de base légale. A titre subsidiaire, il conteste la prétendue créance de PERSONNE2.).

Il faut retenir que PERSONNE2.) ne conteste pas avoir effectivement habité l'immeuble sis en France, et appartenant à la société SOCIETE3.) SCI, bien qu'il nie avoir occupé l'immeuble en vertu d'un contrat de location conclu avec le propriétaire. Dans ces conditions, dans la mesure où PERSONNE2.) allègue qu'il a fait effectuer à ses frais, et au profit de la société SOCIETE3.) SCI, des travaux d'entretien et de rénovation de la maison sise en France et qu'il a déboursé des frais de conservation dans l'intérêt du propriétaire du bien immobilier, il a en principe qualité à agir en remboursement de ces dépenses. Le moyen du défendeur sur reconvention tiré du prétendu défaut de qualité à agir dans le chef de PERSONNE2.) n'est partant pas fondé. Il en va de même du moyen du liquidateur des sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA que la demande de PERSONNE2.) n'est pas fondée faute d'invocation d'une base légale, aucun texte n'obligeant le demandeur d'indiquer une disposition légale à l'appui de sa prétention.

D'après PERSONNE2.), sa créance à l'égard de la société SOCIETE3.) SCI se chiffre à 66.364,81 euros et se décompose comme suit :

- taxes foncières pour les années 2005, 2007 et 2008 : 825 euros,

- travaux d'électricité : 7.000 euros,
- travaux de rénovation de façades en chaux aérienne : 26.800 euros,
- travaux de menuiserie : 20.967,70 euros,
- factures SOCIETE7.) : 8.751,42 euros,
- primes d'assurance habitation : 212 euros,
- factures d'électricité : 1.721,20 euros,
- factures d'eau : 87,49 euros.

C'est à juste titre que le liquidateur des sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA conteste le bien-fondé de la demande de PERSONNE2.) en ce qui concerne les primes d'assurance habitation (212 euros), les factures d'électricité (1.721,20 euros) et les factures d'eau (87,49 euros), les dépenses que PERSONNE2.) a engagées à cet égard étant à qualifier de frais courants à charge de l'occupant de l'immeuble. C'est encore à bon droit que le défendeur sur reconvention conteste le bien-fondé de la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) quant au paiement des travaux d'électricité (7.000 euros), des travaux de menuiserie (20.967,70 euros) et des factures SOCIETE7.) (8.751,42 euros). Il ne résulte en effet d'aucune pièce versée par PERSONNE2.) que les travaux faisant l'objet des factures ont été effectués dans la maison sise au lieudit « *ADRESSE4.)* », respectivement que les fournitures facturées ont été installées dans ladite maison. La prétention de PERSONNE2.) n'est partant pas fondée sur ces points.

Concernant le paiement des taxes foncières (825 euros) avancé par PERSONNE2.), il faut retenir que, contrairement à l'argumentation du liquidateur des sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA, le paiement de ces taxes n'incombe pas à l'occupant, mais au propriétaire de l'immeuble, les avis d'imposition versés ayant d'ailleurs été établis au nom de la société SOCIETE3.) SCI. Quant au prix des travaux de façade (26.800 euros) que PERSONNE2.) allègue avoir payé, le défendeur sur reconvention ne formule aucune critique précise. Le liquidateur des sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA ne conteste ni l'opportunité des travaux de façade que PERSONNE2.) a fait effectuer, ni que le propriétaire de l'immeuble, à savoir la société SOCIETE3.) SCI, a donné son accord à l'exécution de ces travaux.

Au vu des pièces du dossier, et dans la mesure où le défendeur sur reconvention ne nie pas que PERSONNE2.) a effectué ces dépenses, la demande de celui-ci est fondée à concurrence du montant de (825 + 26.800 =) 27.625 euros. La créance que PERSONNE2.) peut faire valoir à l'égard de la société SOCIETE3.) SCI doit partant être fixée à 27.625 euros. Le liquidateur de la société SOCIETE3.) SCI à nommer au dispositif du présent jugement devra lors de ses opérations tenir compte de cette créance de PERSONNE2.) à l'égard de la société dissoute.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande du liquidateur des sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA à voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions de l'article 244 du Nouveau Code de Procédure civile n'étant pas remplies.

Par ces motifs

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 13 juillet 2011,

entendu le rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile,

- quant aux demandes de Maître Marthe FEYEREISEN, prise en sa qualité de liquidateur judiciaire des sociétés anonymes SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA

reçoit les demandes en la forme,

les dit partiellement fondées,

déclare dissoute la société civile immobilière SOCIETE3.) SCI,

en ordonne la liquidation,

nomme liquidateur Maître Pierre FELTGEN, avocat à la cour, demeurant à Luxembourg,

ordonne à Maître Marthe FEYEREISEN, agissant ès qualités, sinon à la partie la plus diligente, de payer au liquidateur, au plus tard le 14 décembre 2011, la somme de 3.000 euros à faire valoir sur les frais et honoraires de la liquidation,

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

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

constate que la société civile immobilière SOCIETE3.) SCI est propriétaire d'un immeuble situé dans la commune de ADRESSE4.) (département de la ADRESSE4.), au lieudit « ADRESSE4.) », comprenant cuisine, séjour, deux chambres, w.c., salle d'eau, garage, cour, emplacement d'un ancien four, le tout cadastré sections NUMERO4.), NUMERO5.) et NUMERO6.), d'une contenance de 17a81ca, en vertu d'un titre de propriété dressé le 14 avril 2004 par Maître

Gérard FILLON, notaire à Lezay et publié le 23 avril 2004 à la conservation des hypothèques de Poitiers, volume 2004, P N°NUMERO7.),

- quant aux demandes de PERSONNE1.)

dit les demandes non fondées,

partant en déboute,

- quant aux demandes de PERSONNE2.)

dit la demande à voir déclarer PERSONNE2.) créancier de la société civile immobilière SOCIETE3.) SCI partiellement fondée,

fixe la créance de PERSONNE2.) à l'égard de société civile immobilière SOCIETE3.) SCI à 27.625 euros,

dit que le liquidateur de la société civile immobilière SOCIETE3.) SCI tiendra compte de la créance de PERSONNE2.) lors de ses opérations,

déboute pour le surplus,

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

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