

Jugement commercial 2020TALCH02/01669

Audience publique du vendredi, vingt novembre deux mille vingt.

Numéro 178449 du rôle

Composition :

Anick WOLFF, 1^{ère} vice-présidente ;
Paul ELZ, juge ;
Marlene MULLER, juge ;
Paul BRACHMOND, greffier.

E n t r e :

Monsieur **A.**), dirigeant de sociétés, demeurant à L-(...), (...);

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier suppléant Luc KONSBRUCK, en remplacement de l'huissier de justice de justice Geoffrey GALLE du 13 juin 2016,

comparant par la société en commandite simple BONN STEICHEN & PARTNERS, établie et ayant son siège social à L-2370 Howald, 2, rue Peterelchen, immeuble C2, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Fabio TREVISAN, avocat à la Cour constitué, demeurant à Howald,

e t :

- 1) La société d'investissement à capital variable – fonds d'investissement spécialisé **SOC.1.A.) SCA, SICAV-FIS**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), représenté par son gérant associé commandité, la société anonyme **SOC.1.B.) SA**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (...);
- 2) La société anonyme **SOC.1.B.) SA**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, en sa qualité de gérant associé commandité de la société d'investissement à capital variable – fonds d'investissement spécialisé **SOC.1.A.)**, SCA, SICAV-FIS, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (...);

parties défenderesses aux termes d'un exploit de l'huissier suppléant Luc KONSBRUCK, en remplacement de l'huissier de justice de justice Geoffrey GALLE du 13 juin 2016,

comparant par Maître Manuel LENTZ, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

3) Monsieur **B.**), demeurant à L-(...), (...);

4) Monsieur **C.**), demeurant à CH-(...), (...);

parties défenderesses aux termes d'un exploit de l'huissier suppléant Luc KONSBRUCK, en remplacement de l'huissier de justice de justice Geoffrey GALLE du 13 juin 2016,

comparant par Maître François PRUM, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

5) Monsieur **D.**), demeurant à L-(...), (...);

6) Monsieur **E.**), demeurant à D-(...), (...);

7) Monsieur **F.**), demeurant à L-(...), (...);

8) La société **SOC.2.) SCSp**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par ses organes légaux ou statutaires actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

parties défenderesses aux termes d'un exploit de l'huissier suppléant Luc KONSBRUCK, en remplacement de l'huissier de justice de justice Geoffrey GALLE du 13 juin 2016,

comparant par la société anonyme ELVINGER HOSS PRUSSEN SA, établie et ayant son siège social à L-1340 Luxembourg, 2, Place Winston Churchill, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Marc ELVINGER, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

9) **SOC.3.) PLC**, établie et ayant son siège social au (...), (...), Royaume-Uni, constituée selon les Companies Acts et inscrite au Registrar of Companies d'Ecosse sous le numéro (...), laquelle a fusionné par absorption avec la société anonyme **SOC.3'.)** (Luxembourg) SA, société absorbée qui a été radiée du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg en date du 3 novembre 2014, anciennement établie et ayant eu son siège social à L-(...), (...), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), prise en sa qualité de banque dépositaire et agent payeur de la société **SOC.1.A.) SCA, SICAV-FIS** ;

partie défenderesse aux termes d'un exploit de l'huissier suppléant Luc KONSBRUCK, en remplacement de l'huissier de justice de justice Geoffrey GALLE du 13 juin 2016,

comparant par Maître Hélène ARVIS, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

- 10) La société anonyme **SOC.4.A.)** SA, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), prise en sa qualité d'administration centrale, agent de transfert et teneur de registre de la société **SOC.1.A.)** SCA, SICAV-FIS ;

partie défenderesse aux termes d'un exploit de l'huissier suppléant Luc KONSBRUCK, en remplacement de l'huissier de justice de justice Geoffrey GALLE du 13 juin 2016,

comparant par la société anonyme ELVINGER HOSS PRUSSEN SA, établie et ayant son siège social à L-1340 Luxembourg, 2, Place Winston Churchill, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Marc ELVINGER, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

- 11) La société **SOC.5.)** Limited, succursale de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par les membres de sa direction actuellement en fonctions, inscrite au registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (...);

partie défenderesse aux termes d'un exploit de l'huissier suppléant Luc KONSBRUCK, en remplacement de l'huissier de justice de justice Geoffrey GALLE du 13 juin 2016,

comparant par la société anonyme WILDGEN SA, établie et ayant son siège social à L-2320 Luxembourg, 69, boulevard de la Pétrusse, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Michel BULACH, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l :

Faits

La société d'investissement à capital variable – fonds d'investissement spécialisé **SOC.1.A.)** S.C.A., SICAV-FIS (ci-après « **SOC.1.A.)** » ou « le Fonds ») a été constituée à l'initiative de **A.)** et **D.)** le 3 juin 2014, détenant ensemble 99,7 % du capital social, le restant des actions, soit 100 actions sur 31.000, étant détenues par la société anonyme **SOC.1.B.)** (ci-après « **SOC.1.B.)** »), gérant associé commandité (« *general partner* ») du Fonds. Il est soumis à la loi modifiée du 13 février 2007 relative aux fonds d'investissements spécialisés (ci-après « la Loi de 2007 »).

SOC.1.B.), constituée le 3 juin 2014, est détenue à parts égales par deux sociétés, **SOC.6.)** SA, à l'époque détenue à 100 % par **A.)**, et **SOC.7.)** SA, détenue à 100 % par **D.)**.

Suivant contrat du même jour, **SOC.3'.)** (Luxembourg SA) a été nommée banque dépositaire du Fonds. Celle-ci a été absorbée par la société de droit écossais **SOC.3.)** PLC (ci-après « **SOC.3.)** ») le 3 novembre 2014.

Au courant de la même année, le Fonds a lancé deux compartiments, à savoir :

- (i) **SOC.1.A.) – SOC.1.)** REAL ESTATE LUXEMBOURG (ci-après « le Compartiment 1 ») qui a émis 31.000 parts, **A.)** et **D.)** détenant chacun 15.400 parts, **SOC.1.B.)** détenant les 100 parts restantes; et
- (ii) **SOC.1.A.) – SOC.1.)** VALUE ADDED (ci-après « le Compartiment 2 »), qui a émis 2.600.000 parts, dont **A.)** et **D.)** ont souscrit chacun à 25 % des parts, tandis que la société **SOC.2.)** SCSp (ci-après « **SOC.2.)** ») a souscrit à 50 % des parts.

SOC.2.) est détenue à 100 % par la société **SOC.4.B.)** SA.

Toujours le 3 juin 2014 a été constituée la société **SOC.1.C.)** SA, détenue à parts égales par **SOC.6.)** et **SOC.7.)**, qui devait intervenir dans la structure pour fournir des prestations immobilières et de conseil.

Le 23 octobre 2014, **A.)**, **D.)**, **SOC.2.)**, **SOC.1.B.)** et **SOC.1.C.)** ont conclu une convention pour régler le fonctionnement économique de leur partenariat au sein du Compartiment 2 (ci-après « la Convention »).

En octobre 2014, le Fonds, par l'intermédiaire du Compartiment 2, a acquis un immeuble dénommé **IMMEUBLE.1.)**, sis à (...), (...) (ci-après « l'Immeuble ») au prix de 4.500.000,- EUR, auquel se sont ajoutés des frais annexes et le coût des travaux de construction pour un montant d'environ 8.000.000,- EUR, soit un coût total d'acquisition de 12.600.000,- EUR.

Cette acquisition a été financée à hauteur de 10.000.000,- EUR par un crédit bancaire garanti par une hypothèque sur l'immeuble au profit de la société **SOC.5.)** LIMITED, Succursale de Luxembourg (ci-après « **SOC.5.)** »), le solde provenant de fonds propres des actionnaires.

Une partie de l'Immeuble a été louée suivant contrat de bail du 23 octobre 2014 à la société **SOC.4.C.)** SA.

Le 1^{er} juin 2015, **A.)** a cédé à **D.)** les actions qu'il détenait dans le Compartiment 1 et dans **SOC.6.)**. Avec effet à la même date, **A.)** a démissionné de ses postes d'administrateur au sein de **SOC.1.C.)**, **SOC.1.B.)** et **SOC.6.)**.

A partir de cette date, la seule fonction de **A.)** dans la structure **SOC.1.)** était celle d'actionnaire à 25 % du Compartiment 2.

Suivant courrier recommandé du 27 novembre 2015, **SOC.1.B.)** a informé les actionnaires du Compartiment 2 qu'il était envisagé, dans le but de diversifier les investissements, d'investir dans deux projets immobiliers, nécessitant la collecte de fonds à hauteur de 40.000.000,- EUR de la part des actionnaires, payables en deux tranches avant le 11 décembre 2015 et avant le 31 mars 2016.

Il est précisé dans le document intitulé « *Commitment for Capital Injection* » qu'à défaut d'obtenir pour le 11 décembre 2015 au plus tard des engagements des actionnaires d'injecter le montant total de 40.000.000,- EUR dans le Compartiment 2 « *the present commitment is null and void and no additional investments will be made in Sub-Fund 2* ».

L'injection de fonds supplémentaires a été refusée par **A.)** suivant courrier du 11 décembre 2015.

Le 22 décembre 2015, **SOC.1.B.)** a envoyé aux actionnaires du Compartiment 2 une convocation à une assemblée générale des actionnaires du Compartiment 2 devant se tenir le 30 décembre 2015 et ayant pour ordre du jour, entre autres, la cession de l'Immeuble pour un prix minimum de 15.885.000,- EUR.

A.) n'a pas assisté à cette assemblée générale, qui a approuvé la cession de l'unique actif détenu par le Compartiment 2.

Par courrier du 17 février 2016, **A.)** a réclamé à **SOC.1.B.)** une copie des rapports d'évaluation sur base desquels le prix de mise en vente avait été déterminé ainsi que des informations sur la location des 2^e et 3^e étages de l'immeuble et sur l'identité des acquéreurs potentiels.

Par l'intermédiaire de son conseil, **A.)** a demandé, le 21 mars 2016, la convocation d'une assemblée générale en vue d'obtenir les renseignements demandés.

Le 25 mars 2016, **SOC.1.B.)** a informé **A.)** que l'immeuble avait été cédé au Compartiment 1, en annexe du courrier se trouvant par ailleurs une copie du procès-verbal de l'assemblée générale tenue le 30 décembre 2015, une copie du rapport d'évaluation de l'immeuble établi par la société **SOC.8.)**, agent évaluateur du Fonds, le 1^{er} décembre 2015, ainsi qu'un rapport établi par la société **SOC.9.)** sur l'apport de l'immeuble au Compartiment 1.

Le 17 mai 2016 s'est tenue l'assemblée générale convoquée à la demande de **A.)**.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 13 juin 2016, **A.)** a fait donner assignation à **SOC.1.A.)**, **SOC.1.B.)**, **B.)**, **C.)**, **D.)**, **E.)**, **F.)**, **SOC.2.)**, **SOC.3.)**, la société anonyme **SOC.4.A.)** (ci-après « **SOC.4.A.)** ») et **SOC.5.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale selon la procédure civile.

La clôture de l'instruction a été prononcée par ordonnance du 16 septembre 2020.

Vu la loi du 20 juin 2020 portant 1^o prorogation de mesures concernant - la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite, - certaines adaptations de la procédure de référé exceptionnel devant le juge aux affaires familiales, - la suspension des délais en matière juridictionnelle, et - d'autres modalités procédurales, 2^o dérogation temporaire aux articles 74, 75, 76 et 83 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat, 3^o dérogation temporaire aux articles 15 et 16 de la loi modifiée du 10 août 1991 sur la profession d'avocat, et 4^o modification de l'article 89

de la loi modifiée du 8 mars 2017 sur la nationalité luxembourgeoise (Journal officiel A523 du 24 juin 2020)

- Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 16 septembre 2020 de la composition du tribunal.
- Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.
- Maître Fabio TREVISAN, Maître Manuel LENTZ, Maître François PRUM, Maître Marc ELVINGER, Maître Fabien DEBROISE et Maître Michel BULACH ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du tribunal.
- L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 30 septembre 2020 par le président du siège.

Moyens et prétentions des parties

A.) demande principalement à voir constater que la cession de l'Immeuble du Compartiment 2 au Compartiment 1 a été réalisée dans des circonstances frauduleuses, qu'il en résulte que les droits et intérêts du requérant ont été lésés, partant, en vertu du principe général du droit selon lequel la fraude corrompt tout, à voir déclarer la vente en faveur du Compartiment 1 nulle pour fraude manifeste, à voir dire qu'elle est de nul effet, que la propriété de l'immeuble n'a jamais été transférée et que le propriétaire reste le Compartiment 2.

Subsidiairement, il demande à voir constater que les décisions prises par l'assemblée générale du Compartiment 2 qui s'est tenue le 30 décembre 2015 sont le résultat d'un abus de majorité, partant à voir déclarer les décisions ainsi prises nulles et, en conséquence, à voir annuler tous les actes subséquents, dont la cession de l'Immeuble du Compartiment 2 au Compartiment 1 et à voir juger que le propriétaire de l'Immeuble reste le Compartiment 2.

Plus subsidiairement, **A.)** demande, sur base des articles 1382 et suivants du Code civil, à voir condamner (i) les actionnaires majoritaires, à savoir **D.)** et **SOC.2.)**, (ii) **SOC.1.B.)** et (iii) **B.), C.), D.), E.)** et **F.)**, solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à lui verser la somme de 24.328.300,- EUR ou toute autre somme à arbitrer par le tribunal, même supérieure, au titre du préjudice subi par **A.)** suite à la vente de l'Immeuble par le Compartiment 2 au Compartiment 1, augmentée des intérêts légaux à partir du 30 décembre 2015, sinon à partir du 17 février 2016, sinon du 21 mars 2016, sinon du 12 avril 2016, sinon de la date de l'assignation.

Il demande, si nécessaire, la nomination d'un expert avec la mission d'évaluer l'Immeuble au jour de la cession, ainsi qu'au jour de l'assignation et de vérifier que la cession de l'Immeuble au Compartiment a été faite conformément aux conditions du marché, notamment au vu du degré de la location de l'Immeuble.

A.) demande encore à voir déclarer le jugement à intervenir commun à **SOC.3.)**, **SOC.4.A.)** et **SOC.5.)**.

Il demande enfin à voir condamner les parties assignées solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, à lui payer une indemnité de procédure de 50.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, à les

voir condamner aux frais et dépens de l'instance et à voir ordonner l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

Au dernier état de la procédure et au regard d'éléments nouvellement découverts, **A.)** demande à voir déclarer que la cession de l'Immeuble n'est jamais intervenue.

Les demandes formulées précédemment sont dès lors formées à titre subsidiaire, dans le même ordre de subsidiarité.

A l'appui de sa demande, **A.)** fait exposer qu'il serait important de souligner que le groupe **SOC.4.)** serait présent à tous les niveaux de la structure **SOC.1.)**.

Ainsi, **SOC.4.B.)** est actionnaire à 50 % du Compartiment 2.

De même, deux des administrateurs de **SOC.1.B.)**, à savoir **E.)** et **F.)**, font partie du groupe **SOC.4.)**, **F.)** en étant actionnaire et administrateur.

La société **SOC.4.C.)** est locataire de 50 % de l'immeuble appartenant au Compartiment 2.

Enfin, **SOC.4.A.)** a conclu avec **SOC.1.B.)** un contrat de conseil en investissement, en vertu duquel **SOC.4.A.)** intervient dans le Fonds, entre autres, en tant que teneur de registre, agent de transfert et agent payeur.

Cette omniprésence du groupe **SOC.4.)** aurait eu une influence décisive dans les décisions prises au niveau du Compartiment 2 à l'origine du présent litige. Il serait à cet égard non pertinent que les membres du groupe **SOC.4.)** ne fassent actuellement plus partie du conseil d'administration de **SOC.1.B.)**, alors qu'ils occupaient ces postes au moment des faits litigieux.

A.) fait ensuite exposer qu'en vertu de la Convention du 23 octobre 2014, le fonctionnement économique du Compartiment 2 a été fixé. Il en résulte le principe de l'acquisition de l'Immeuble **IMMEUBLE.1.)**, le budget de son acquisition, les modalités de son financement, les règles en matière de location des différentes surfaces de l'Immeuble et les principes applicables en cas de revente de l'Immeuble, tels que le principe du prix de pleine concurrence et celui de la réalisation de l'Immeuble loué à 100% pour garantir l'obtention d'un prix de cession maximal, ainsi que le principe de la diversification des risques au sein du Compartiment 2.

Il serait faux de prétendre que la cession de l'Immeuble aurait été dictée par des considérations d'ordre réglementaire, alors que les règles en matière de diversification des risques au sein du Compartiment 2 n'auraient pas été d'application les trois premières années suivant la création du Compartiment, soit jusqu'en juin 2017, tel que cela résulte du *Private Placement Memorandum* (ci-après « PPM »). Il n'y aurait dès lors eu aucune urgence à vendre l'Immeuble sur base de ces considérations.

Par ailleurs, même si la Convention évoque la possibilité d'une vente de l'Immeuble alors que l'intégralité des surfaces n'était pas louée, les actionnaires se sont toutefois engagés à employer leurs meilleurs efforts pour atteindre une location à 100% avant la revente. En vendant l'Immeuble avant d'avoir atteint cet objectif, le prix de cession aurait été forcément moins élevé, causant ainsi un préjudice au détriment des actionnaires du Compartiment 2. Dans la mesure cependant où les autres actionnaires

du Compartiment 2 seraient aussi actionnaires du Compartiment 1, ce qui n'est pas le cas de **A.**), seul ce dernier en subirait les conséquences négatives.

A cet égard, **A.)** donne par ailleurs à considérer qu'en 2014 des négociations avaient été entamées avec la Police grand-ducale en vue de la location éventuelle des deux étages inoccupés, avec une convention d'achat à terme de l'Immeuble au bout de 6 ans. Ces négociations n'ont cependant pas abouti. A l'époque les administrateurs de **SOC.1.B.)** en poste avaient évalué l'Immeuble à 29.413.300,- EUR.

A l'appui de son allégation de fraude, **A.)** fait plaider que les circonstances ayant entouré l'assemblée générale des actionnaires du Compartiment 2 tenue le 30 décembre 2015 seraient suspectes et auraient eu lieu dans un but purement frauduleux. Le fait de convoquer une assemblée générale pendant la période des fêtes de fin d'année dénoterait la volonté des défenderesses de décider la cession de l'immeuble en l'absence de **A.)**. Celui-ci n'aurait en effet été touché par la convocation qu'après la tenue de l'assemblée.

Après avoir eu connaissance de l'ordre du jour de l'assemblée générale, **A.)** a demandé, par courrier du 17 février 2016, à obtenir la communication des rapports d'évaluation sur base desquels le prix de vente de l'Immeuble avait été fixé, des informations quant à la location des 2^e et 3^e étages, ainsi que sur les acquéreurs potentiels de l'immeuble.

Sans obtenir de réponse à ce courrier, **A.)** a fait convoquer une assemblée générale afin d'obtenir des éclaircissements sur les informations demandées.

Or, le 25 mars 2016, il a été informé que l'Immeuble avait d'ores et déjà été cédé au Compartiment 1. A la même occasion, il a reçu copie des documents demandés par courrier du 17 février 2016.

La décision prise lors de cette assemblée aurait nui gravement à ses intérêts, dans la mesure où la cession de l'immeuble aurait été faite à son insu et à un prix largement inférieur à sa valeur réelle.

La vente de l'immeuble ne serait régulière qu'en apparence.

A.) s'interroge sur la base légale qui donnerait pouvoir à **SOC.1.B.)** de décider de ne plus procéder au moindre investissement dans le Compartiment 2, suite au refus de ne pas souscrire à une augmentation des investissements demandée par courrier du 27 novembre 2015. Il n'aurait par ailleurs pas été précisé dans ce courrier que faute d'obtenir des souscriptions supplémentaires à hauteur de 40.000.000,- EUR, il n'y aurait pas d'autre choix que de vendre l'Immeuble.

Il donne aussi à considérer qu'il n'était pas le seul à refuser la souscription demandée, de sorte que sa réponse n'aurait de toute manière pas eu d'influence sur la suite du Compartiment 2. En réalité, la demande de souscription aurait été un leurre afin de justifier la cession de l'Immeuble, profitant exclusivement aux actionnaires du Compartiment 1. Ce constat serait conforté par le fait que le rapport d'évaluation **SOC.8.)** a été établi dès le 1^{er} décembre 2015, dès lors très peu de temps après la demande de souscription supplémentaire et avant la réponse négative de **A.)** à cette demande, ce qui permettrait de conclure que la vente de l'Immeuble avait été décidée avant la réponse des actionnaires et que la demande de souscription supplémentaire

n'aurait jamais été supposée aboutir à un investissement supplémentaire dans le Compartiment 2. De même, des métrés pour l'obtention de demandes de prix pour les travaux d'aménagement liés aux surfaces non encore louées auraient été envoyés dès le 11 novembre 2015, ce qui entraînerait la conclusion qu'à ce moment déjà il était établi que l'Immeuble allait être loué à 100 % après la cession.

A.) précise encore que son refus de souscription ne valait que pour l'appel de fonds prévu pour décembre 2015, mais ne signifiait en aucun cas qu'il n'entendait plus faire d'investissements supplémentaires dans le Compartiment 2.

Il affirme ensuite que le timing de l'opération litigieuse montrerait clairement l'intention frauduleuse, alors que peu de temps après l'évaluation de l'immeuble par **SOC.8.)**, un contrat de bail aurait été conclu pour les surfaces vacantes avec l'Etat pour les besoins du Ministère de la Santé, alors que le rapport d'évaluation aurait été fait sur base d'un immeuble loué à seulement 50 % de sa surface. En votant le 30 décembre 2015 sur la cession de l'Immeuble au Compartiment 1, les actionnaires aurait dès lors eu parfaitement conscience que la valeur de l'Immeuble désormais entièrement loué avait une valeur supérieure à celle retenue par **SOC.8.)**. Il est reproché aux parties défenderesses d'avoir cédé l'Immeuble sur base d'un seul rapport d'évaluation, sans avoir recours à une contre-expertise, ceci d'autant plus que le conseil d'administration avait retenu en 2014 une valeur de 29.413.000,- EUR. Au regard de cette différence significative, **SOC.1.B.)** aurait dû être alertée. Elle aurait en outre dû proposer l'Immeuble à d'autres acquéreurs potentiels afin de faire jouer la concurrence.

En référence à la Convention, la façon de procéder ne reflèterait par ailleurs pas la volonté des actionnaires, qui souhaitaient favoriser la vente de l'Immeuble entièrement loué.

L'intérêt de la transaction relative à l'Immeuble pour le Compartiment 2 n'aurait en outre jamais été expliquée. En réalité, le seul intérêt pris en compte aurait été celui du Compartiment 1.

A.) conclut à une collusion frauduleuse entre **SOC.1.B.)**, les administrateurs de **SOC.1.B.)** et les actionnaires du Compartiment 1, de sorte que la vente de l'Immeuble devrait être annulée.

Il se base sur l'adage suivant lequel la fraude corrompt tout, devant entraîner une remise en pristin état, soit l'annulation de la vente, et non seulement une sanction indemnitaire.

En ordre subsidiaire, **A.)** conclut à un abus de majorité de la part des autres actionnaires du Compartiment 2, alors que la décision prise ne servait en rien l'intérêt du Compartiment 2, mais uniquement celui du Compartiment 1 et de ses actionnaires, et que les seuls actionnaires ayant voté pour la résolution relative à la cession de l'Immeuble sont également actionnaires du Compartiment 1. Les actionnaires majoritaires auraient agi de la sorte uniquement parce que la cession de l'Immeuble était neutre pour eux, alors qu'ils en retrouveraient l'avantage au travers du Compartiment 1.

Il y aurait dès lors lieu d'annuler les décisions prises à l'assemblée générale du 30 décembre 2015 et en conséquence la vente de l'immeuble.

A titre plus subsidiaire, **A.)** demande à voir engager la responsabilité délictuelle de **SOC.1.B.)**, des actionnaires majoritaires **D.)** et **SOC.2.)**, ainsi que des administrateurs de **SOC.1.B.)**.

La faute délictuelle des actionnaires majoritaires aurait consisté en la vente de l'Immeuble à une valeur largement inférieure au prix du marché, à un prix ne tenant pas compte d'une location à 100 %, en l'absence de contre-expertise et de recherche d'offres concurrentes.

SOC.1.B.) et les actionnaires majoritaires seraient encore fautifs d'avoir précipité la vente de l'Immeuble, de ne pas avoir cherché à le vendre au meilleur prix possible, de ne pas avoir agi dans l'intérêt du Compartiment 2 et de leurs actionnaires pris dans l'ensemble en privilégiant les actionnaires majoritaires.

A.) considère encore que les administrateurs de **SOC.1.B.)** auraient commis des fautes à titre personnel en confondant intérêt personnel et mandat social, en ayant fait des pouvoirs issus de leurs fonctions un usage contraire aux intérêts du Compartiment 2 en vue de favoriser une majorité au détriment d'une minorité, voire d'en tirer des avantages personnels.

Les fautes multiples commises par les parties défenderesses ayant toutes contribué à la réalisation du même dommage, elles devraient être tenues in solidum à la réparation de celui-ci.

Quant au préjudice, **A.)** considère qu'il serait composé d'un côté de la différence de prix entre la valeur de l'Immeuble retenue par le conseil d'administration en 2014, soit 29.413.300,- EUR, et le prix de cession au Compartiment 1, soit 15.885.000,- EUR, en conséquence le montant de 13.528.300,- EUR, et de l'autre des loyers dont aurait été privé le Compartiment 2 du fait de la cession précipitée de l'Immeuble, soit 10.800.000,- EUR, calculé sur base d'une durée de bail de 9 ans et d'un loyer annuel moyen pour l'Immeuble loué à 100 % d'environ 1.200.000,- EUR.

Sur base de la théorie de la causalité adéquate, le préjudice subi par **A.)** serait une cause directe et immédiate des fautes combinées des associés majoritaires, de **SOC.1.B.)** et des administrateurs de celle-ci.

A.) fait par ailleurs valoir que son préjudice serait un préjudice personnel justifiant son action individuelle, alors qu'il serait lésé dans ses prérogatives propres, que son dommage serait réel, personnel et direct, dans la mesure notamment où l'Immeuble a été cédé à un autre compartiment du Fonds, l'actif du Fonds n'étant cependant pas affecté.

Il conteste le moyen du libellé obscur invoqué par **SOC.5.)**, alors qu'il résulterait clairement de l'assignation que seule la déclaration de jugement commun n'a été réclamée à son égard.

Il y aurait par ailleurs un intérêt manifeste à faire intervenir la banque dépositaire **SOC.3.)** dans la procédure, alors que, puisque le Fonds aurait récemment changé d'adresse, il y aurait lieu de conclure qu'il n'est plus domicilié dans l'Immeuble, faisant craindre que celui-ci sorte du patrimoine du Fonds. Il serait dès lors primordial de faire figurer **SOC.3.)** dans la procédure afin de garantir que pendant la procédure aucune modification ne sera apportée à la propriété de l'immeuble.

A.) conteste enfin la demande reconventionnelle du Fonds et de **SOC.1.B.)**, alors qu'ils ne produiraient aucune preuve de l'existence d'éventuelles négociations avec **SOC.5.)** et qu'aucune preuve de prétendus dommages ne serait rapportée.

SOC.1.A.) et **SOC.1.B.)** font exposer que **A.)** était à l'origine de l'idée du Fonds. A la recherche d'un partenaire, le groupe **SOC.4.)**, dont il était client, l'a mis en contact avec **D.)** et le Fonds a été créé le 3 juin 2014.

Ils prennent position sur les reproches de **A.)** en relation avec la présence du groupe **SOC.4.)** dans la structure **SOC.1.)** comme suit :

Concernant la composition du conseil d'administration de **SOC.1.B.)**, ils font observer que l'article 11 des statuts prévoit que les deux administrateurs A sont nommés sur base d'une liste de candidats proposés par les actionnaires de classe A, que les deux administrateurs de classe B sont nommés sur base d'une liste de candidats proposés par les actionnaires de classe B et que l'administrateur de classe C est nommé sur base d'une liste de candidats proposés par les actionnaires de classe A et B.

A.) aurait dès lors lui-même participé au choix des administrateurs, dont ceux appartenant au groupe **SOC.4.)**. Il n'y aurait par ailleurs pas eu de modification des stipulations statutaires de **SOC.1.B.)** quant au système de nomination des administrateurs depuis sa constitution.

Il en serait de même quant à l'actionnariat du Compartiment 2, à la composition duquel **A.)** aurait activement participé au moment de sa constitution.

Le contrat de services conclu avec **SOC.4.A.)** aurait pareillement été conclu à un moment où **A.)** occupait la fonction d'administrateur dans **SOC.1.B.)**.

Ils contestent les conclusions tirées par **A.)** de la Convention conclue en vue de régler le fonctionnement du Compartiment 2. Ils font valoir qu'il y était clairement stipulé que l'Immeuble pouvait être vendu même sans avoir été loué à 100 % sous condition d'une garantie locative à fournir à l'acquéreur. Il donne à considérer que l'article 4.5 prévoit expressément la possibilité de céder l'actif du Compartiment 2 à un autre compartiment du Fonds.

Il résulterait par ailleurs du rapport d'évaluation de **SOC.8.)** que l'évaluation a été faite sur base d'une location à 100 %.

Le Fonds et **SOC.1.B.)** concluent ensuite que la cession de l'Immeuble aurait été fait dans le but de se conformer à l'obligation de diversifier les risques au sein du Compartiment 2. A partir du moment où il aurait été certain que **A.)** ne souhaitait plus effectuer d'autres investissements dans le Compartiment 2, suite à son refus de participer à la souscription soumise par courrier du 27 novembre 2015, **SOC.1.B.)** aurait vu dans la cession de l'Immeuble une opportunité de réaliser à court terme une plus-value et un flux de trésorerie important dans l'intérêt de l'ensemble des actionnaires du Compartiment 2.

La cession de l'Immeuble au prix du marché n'aurait pas engendré le moindre préjudice dans le chef de **A.)**.

Ils contestent l'évaluation de l'Immeuble au prix de 29.413.300,- EUR, dans le cadre d'une résolution circulaire du conseil d'administration de **SOC.1.B.)** du 22 octobre

2014, alors que cette évaluation ne reposerait sur aucun rapport d'évaluation indépendant et aurait été fixé volontairement de manière très élevée dans le cadre de négociations avec la Police grand-ducale qui était à ce moment intéressée à louer puis éventuellement à acquérir l'Immeuble, mais qu'à l'époque les frais nécessaires à la mise en conformité de l'Immeuble aux *desideratas* du locataire potentiel n'étaient pas déterminés. Ils précisent par ailleurs que les négociations avec la Police grand-ducale n'ont pas abouti, probablement au vu du prix de vente important affiché.

Le Fonds et **SOC.1.B.)** poursuivent en soulignant que tous les actes de gestion et d'administration du Fonds relèvent de la seule compétence et du seul pouvoir de **SOC.1.B.)**, tel que cela résulterait de l'article 14 des statuts du Fonds et des articles 6.1, 6.2 et 6.3 du PPM.

Il n'appartiendrait pas à un actionnaire de fixer le prix de revente d'un actif du Fonds.

Aucune disposition légale, statutaire ou conventionnelle n'imposerait par ailleurs à **SOC.1.B.)** une obligation d'informer les actionnaires préalablement à la réalisation d'une opération de cession d'actif. Il n'existerait aucune obligation de rendre compte envers les actionnaires, mais la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales dans ses articles 600-7 et 600-8 (ci-après « Loi de 1915 ») prévoit que le contrôle de la gestion de la société pour compte des actionnaires est confié au conseil de surveillance, ou dans le cas des FIS constitués sous la forme de société en commandite par actions, comme en l'espèce, à un réviseur d'entreprises agréé.

Ils rappellent que dans les sociétés en commandite par actions, les actionnaires commanditaires ne sont responsables que jusqu'à concurrence de leurs apports, mais qu'en contrepartie il leur est fait interdiction de s'immiscer dans la gestion de la société, contrairement aux actionnaires commandités, ce qui, en l'espèce, serait rappelé tant par les statuts du Fonds que par le PPM.

Ils rejettent encore le reproche que la cession aurait été opérée à un prix qui ne correspondrait pas au prix du marché, alors que l'évaluation aurait été faite par **SOC.8.)**, en sa qualité d'*independent valuer*, désigné dans le PPM, qui prévoit que chaque acquisition d'un bien immobilier par le Fonds ou un compartiment doit faire l'objet d'une évaluation par un tel *independent valuer*. L'évaluation de l'Immeuble aurait dès lors été faite en conformité avec le PPM.

La référence à un article de presse dans le quotidien **MEDIA.1.)**, suivant lequel un immeuble d'une surface de 4.000 à 5.000 m² aurait une valeur entre 24 et 25 millions d'euros ne saurait pas valoir comme preuve de la sous-évaluation de l'Immeuble.

Concernant l'assemblée générale tenue le 30 décembre 2015, ils font valoir que les conditions de convocation avaient été scrupuleusement respectées. Ils soulignent que **A.)** n'aurait pas toujours assisté aux assemblées générales, loin s'en faut. Il aurait été plutôt coutumier de ne pas assister aux assemblées générales auxquelles il aurait pourtant été régulièrement convoqué.

Ils rejettent l'argumentation de **A.)** sur le fait que la documentation demandée suivant courrier du 17 février 2016, soit plus d'un mois et demi après l'assemblée générale, aurait été transmise de manière tardive, alors qu'aucune disposition légale ne prévoirait le droit d'un actionnaire de recevoir communication du procès-verbal d'une

assemblée générale à laquelle il n'aurait pas assisté. De toute manière, les documents demandés auraient été transmis à **A.)** le 25 mars 2016.

Ils réfutent l'idée que la cession de l'Immeuble aurait été faite à l'insu de **A.)** ou en violation de ses droits, alors que la convocation à l'assemblée générale du 30 décembre 2015 aurait précisé que les actionnaires devaient se prononcer sur la vente de l'immeuble.

Concernant un prétendu abus de majorité, le Fonds et **SOC.1.B.)** font plaider que la décision de transfert au prix indiqué a été prise sur base d'un rapport d'évaluation fondé sur des critères objectifs et en conformité avec les méthodes d'évaluation fixées au PPM et dans les statuts du Fonds. Il n'y aurait eu aucune atteinte à l'intérêt général du Compartiment 2, ni aucune favorisation de certains actionnaires. Aucun abus de droit ne saurait dès lors être retenu.

Ils contestent ensuite les allégations de **A.)** suivant lesquelles le transfert de l'Immeuble n'aurait en réalité jamais été finalisé. En effet, il n'y aurait en effet pas eu de vente proprement dite de l'Immeuble, alors qu'en l'espèce, il s'agirait seulement d'un transfert entre deux compartiments d'un fonds, qui n'ont pas de personnalité juridique distincte. La cession de l'Immeuble entre les deux compartiments résulterait cependant des documents comptables et autres rapports produits en cause.

Contrairement aux indications de **A.)** le Compartiment 2 ne serait pas exsangue, mais disposerait des fonds résultant de la cession de l'Immeuble, qui seraient fructifiés au moyen de prêts alloués aux autres compartiments moyennant paiement d'intérêts.

Quant au principe de la responsabilité de **SOC.1.B.)** celle-ci devrait être qualifiée de contractuelle pour faute de gestion sur base de l'article 441-9 de la Loi de 1915. Or la responsabilité des dirigeants n'existerait en principe qu'à l'égard de la société et une faute de gestion mettrait en mouvement l'action sociale visant à réparer le dommage accru à la société.

Il ne serait fait exception au principe de l'action sociale que dans le cas où des associés sont en mesure de prouver qu'ils ont subi un préjudice personnel, indépendant du préjudice subi par la société et la collectivité des associés.

A.) n'aurait dès lors ni qualité ni intérêt à agir et sa demande basée sur l'article 1382 et suivants devrait être déclarée irrecevable.

En tout état de cause, **A.)** n'aurait pas rapporté la preuve d'une quelconque faute dans le chef de **SOC.1.B.)**, de sorte que sa responsabilité ne pourrait pas être engagée.

Le Fonds et **SOC.1.B.)** contestent également le préjudice allégué par **A.)**. Même à supposer que l'évaluation du prix de l'Immeuble par **SOC.8.)** serait erronée et que le prix du marché serait supérieur, il y aurait lieu de tenir compte du fait que **A.)** ne détient que 25 % des actions du Compartiment 2, de sorte que son préjudice ne pourrait s'élever qu'à ce pourcentage du préjudice total. Le même raisonnement s'appliquerait au montant réclamé au titre de la prétendue perte de loyers, tout en sachant que **A.)** ne saurait de toute manière pas être admis à réclamer une hypothétique différence entre le prix de vente réellement obtenu et celui qu'il considère être le juste prix, mais également une perte de loyer, sans indiquer le fondement d'une telle double réparation de son préjudice.

Le Fonds et **SOC.1.B.)** affirment enfin que le fait de mettre en cause, à tort, **SOC.5.)** leur aurait causé un préjudice, alors qu'ils estiment que ceci aurait causé l'abandon des négociations entre la banque et le Fonds en vue d'obtenir un financement important. Ils se réservent le droit de réclamer la réparation de leur préjudice subi à ce titre.

D.), E.), F.), SOC.2.) et SOC.4.A.) font exposer que dans la mesure où la demande ne les concerne que dans certaines de ses branches subsidiaires, celles-ci ne devraient être examinées que dans l'hypothèse où la demande à titre principal, à savoir celle tendant à la nullité de la vente de l'immeuble pour fraude, serait rejetée.

Ils se rallient aux conclusions prises par **SOC.1.A.) et SOC.1.B.)**, non pas par mutisme ou collusion avec ces parties, mais en raison du fait que ces conclusions seraient fondées sur des éléments objectifs.

C.) et B.) concluent en premier lieu, et seulement dans le cadre de la demande subsidiaire en condamnation contre les administrateurs, au défaut d'intérêt à agir de **A.)** en réparation de son préjudice, alors que ce préjudice ne serait autre qu'un préjudice social direct, consistant en la différence entre la valeur réelle de l'immeuble et le prix de cession obtenu, ainsi qu'en la perte de loyers dont le Compartiment 2 aurait pu bénéficier sur une durée de 9 ans.

Ils font plaider que l'action individuelle d'un actionnaire ne pourrait être intentée que s'il est victime d'un préjudice personnel, indépendant du préjudice subi par la société elle-même.

Or, en l'espèce, il ne serait pas établi que **A.)** aurait subi un préjudice affectant directement son patrimoine, sans impliquer en même temps une atteinte au patrimoine social de la société.

Sa demande à ce titre devrait dès lors être déclarée irrecevable.

C.) et B.) font encore valoir que **A.)** ne rapporterait pas la preuve d'un quelconque préjudice dans son chef. Ils affirment que la cession de l'Immeuble aurait permis de dégager une plus-value de 3.285.000,- EUR. Son investissement de départ de 650.000,- EUR aurait, par la cession de l'immeuble, été porté à 1.316.264,56 EUR, soit une plus-value de 102,5 %, excluant dès lors toute notion de préjudice.

Ils contestent par ailleurs l'existence d'une quelconque faute dans leur chef. Ils auraient été nommés au conseil d'administration de **SOC.1.B.)** seulement quelques semaines avant les opérations ayant trait à l'Immeuble et n'auraient en outre aucun intérêt financier dans la structure **SOC.1.)**. Il serait dès lors vain de conclure à une quelconque collusion ou conflit d'intérêt ou à des intérêts pécuniaires dans le fait d'avoir voté pour la cession de l'Immeuble d'un compartiment vers un autre.

Ils confirment que la décision de procéder de la sorte aurait été fondée sur un impératif réglementaire, à savoir l'obligation de diversification des investissements et considèrent que le prix de cession aurait été valablement et justement basé sur le rapport d'évaluation **SOC.8.)**.

Toutes les règles figurant au PPM du fonds auraient été strictement respectées par eux. L'évaluation de l'Immeuble à une valeur de 29.413.300,- EUR ne serait basée sur aucune étude immobilière sérieuse, ni supportée par aucune pièce du dossier, si ce

n'est une résolution circulaire du conseil d'administration de **SOC.1.B.)** du 23 octobre 2014.

Ils concluent en conséquence au rejet de la demande en réparation d'un dommage.

Pour le surplus, ils se rallient aux conclusions de **SOC.1.A.)** et **SOC.1.B.)**.

SOC.3.), en tant que banque dépositaire et agent payeur du Fonds, donne à considérer que **A.)** n'a exprimé aucun reproche ni formulé aucune demande à son égard, mais qu'il l'a uniquement assignée en déclaration de jugement commun. Il ne serait cependant pas précisé en quoi la décision à intervenir serait susceptible de léser les droits de **SOC.3.)**, ni en quoi elle aurait un intérêt dans la solution du litige.

La demande dirigée à son encontre serait dès lors parfaitement inutile, tout en l'obligeant d'exposer des frais en vue de la défense de ses intérêts. Elle demande dès lors à voir condamner **A.)** à lui payer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile d'un montant de 2.000,- EUR.

SOC.5.) soulève *in limine litis* la nullité de l'assignation dirigée contre elle pour cause de libellé obscur. Ainsi, il résulterait du dispositif de l'assignation que **A.)** demande à son égard que le jugement à intervenir lui soit déclaré commun, ce qui serait logique, dans la mesure où elle ne serait pas intervenue dans la soi-disant atteinte aux droits du demandeur.

Or, dans ses développements, et notamment aux pages 18 et 19 de l'assignation, **A.)** réclamerait une condamnation *in solidum* de toutes les parties défenderesses sans distinction en réparation de son prétendu préjudice.

Cette confusion des moyens et objets entraînerait un risque pour **SOC.5.)** de se tromper sur le choix des moyens de défense appropriés, engendrant un préjudice dans son chef, de sorte qu'il y aurait lieu de déclarer l'acte introductif d'instance nul pour cause de libellé obscur.

Quant au fond, **SOC.5.)** fait exposer qu'elle a concédé, le 27 octobre 2014, un contrat de prêt intitulé « *facility agreement* » et passé, le 31 octobre 2014, un acte d'ouverture de crédit par-devant notaire en vue d'avancer la somme de 10.000.000,- EUR au Fonds pour l'acquisition de l'Immeuble.

Afin de garantir le remboursement de ces sommes prêtées au fonds, **SOC.5.)** avait inscrit le 17 novembre 2014 une hypothèque première en rang sur l'Immeuble litigieux. **SOC.5.)** et le Fonds avaient également convenu de l'ouverture d'un compte bancaire gagé en faveur de **SOC.5.)** sur lequel devaient transiter les revenus tirés de l'immeuble, destinés à garantir le remboursement du prêt.

Suite au transfert de l'Immeuble du Compartiment 2 au Compartiment 1, **SOC.5.)** et le Fonds ont lancé des négociations relatives au remboursement anticipé du prêt et de l'ouverture de crédit, conformément aux dispositions du Contrat de prêt. **SOC.5.)** n'ayant pas donné son accord au transfert de l'Immeuble, ni à la reprise de la dette par le Compartiment 1, le Compartiment 2 serait resté débiteur envers **SOC.5.)**.

Les négociations entre **SOC.5.)** et le Fonds ont abouti à un accord prévoyant le remboursement anticipé de la somme de 10.026.836,67 EUR pour le 4 août 2016. Suite au remboursement de cette somme, l'hypothèque sur l'Immeuble a été levée,

seule une somme de 10.000,- EUR est restée gagée sur le compte du Fonds afin de couvrir toute indemnité pendante ou future dans le cadre des relations entre la Banque et le Fonds.

Au regard de ce qui précède, **SOC.5.)** donne à considérer qu'à l'heure des plaidoiries il n'existerait aucun lien entre les demandes de **A.)** et la situation contractuelle entre elle et le Fonds, de sorte que même en cas d'annulation de la cession, il n'y aurait aucun effet sur le remboursement anticipé du prêt.

Quant à la demande subsidiaire basée sur la réparation du préjudice subi par **A.)**, **SOC.5.)** conclut à l'absence de toute faute dans son chef.

Elle demande à voir condamner **A.)** à lui payer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de 2.500,- EUR.

Appréciation

- Le libellé obscur

SOC.5.) conclut en premier lieu à la nullité de la demande en ce qu'elle est dirigée à son encontre, dans la mesure où l'assignation ne lui permettrait pas de déterminer l'envergure de la demande dirigée contre elle.

Aux termes de l'article 154 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'ajournement contiendra, « ...l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens, ... », le tout à peine de nullité.

La partie assignée doit, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qui lui est demandé et sur quelle qualité, quel titre et quels motifs le demandeur se fonde.

En effet, l'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire (R.P.D.B., v^o exploit, n^o 298, p.135 et les références y citées).

C'est aux juges qu'il appartient d'apprécier si un libellé donné est suffisamment explicite (cf. Tissier et Darras, Code de Procédure civile, T.1., sub. art. 61, n^o 325, p.345).

Le but de la condition prévue par l'article 154, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet demandé (Beltjens, Procédure civile, n^o 116, p.398 ; Dalloz, Codes annotés, éd. 1910 ; Code de Procédure civile, sub. art. 61, n^o 721, p.270) et ceci d'une manière expresse. Dès lors, l'exploit d'ajournement qui ne contient aucune conclusion précise sur laquelle les juges puissent statuer est frappé d'une nullité qui ne peut être couverte par des conclusions ultérieurement prises (Beltjens, op.cit., n^o 115, p.398).

La prescription de l'article précité doit être interprétée en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

La nullité résultant de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile est une nullité de forme soumise à l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, donc à la preuve d'un grief (Cass 25 octobre 2001, n° 50/01, 1798, Cour 15 mai 2002, n° 24 393 ; Cour 26 juin 2002 BIJ 2/03, p 28).

En l'espèce, le tribunal constate que l'assignation ne contient aucune indication quant aux raisons qui ont amené **A.)** à assigner **SOC.5.)**, qui n'est intervenue dans la structuration **SOC.1.)** qu'en tant qu'organisme prêteur dans le cadre de l'acquisition de l'Immeuble par le Compartiment 2. Cela ne semble cependant pas être ce qui est reproché à l'assignation, mais plutôt le fait que la condamnation à une indemnité de procédure et aux frais et dépens de l'instance soit demandée indistinctement contre toutes les parties défenderesses.

Le tribunal considère cependant que cette formulation malencontreuse de la demande en allocation d'une indemnité de procédure et en paiement des frais et dépens ne rend pas pour autant la demande nulle pour cause de libellé obscur, alors que **SOC.5.)** peut parfaitement se défendre en arguant qu'une telle condamnation à son égard n'est pas justifiée.

Il s'ensuit que le moyen basé sur le libellé obscur de l'assignation n'est pas fondé et doit être rejeté.

- Considérations préliminaires

Il y a lieu de relever d'emblée que la convocation à l'assemblée générale du 30 décembre 2015 a été faite en conformité avec les dispositions légales et statutaires, alors que la convocation a été envoyée aux actionnaires le 22 décembre 2015. Par ailleurs, s'il résulte de la pièce n° 16 de **A.)** que celui-ci était absent de son domicile au moment du passage du facteur distribuant la convocation, elle ne permet pas de conclure à l'impossibilité de prendre connaissance de la convocation litigieuse avant la tenue de l'assemblée, celle-ci ayant été tenue à sa disposition dans le bureau de poste désigné sur l'avis de passage.

Concernant l'argument basé sur l'obligation pour le Fonds et ses compartiments de garantir une diversification des risques, le tribunal constate qu'aux termes de l'article 7.5 du PPM, « *no Sub-Fund will (except for the first three years following its creation) invest more than 30 % of its Total Assets in a single Real Estate Asset* ». Il résulte de ce constat que l'obligation de diversification pour le Compartiment 2 n'avait pas à être respectée avant juin 2017, de sorte qu'il n'y avait aucune urgence à ce titre.

Par ailleurs, il appert que même si la cession devait servir à la nécessaire diversification de l'actif du Compartiment 2, il est un fait que depuis la cession, aucune diversification n'a été opérée. Au contraire, il résulte des comptes sociaux du Compartiment 2 que la seule utilisation des fonds touchés à la suite de la cession de l'immeuble a consisté en l'octroi de prêts rémunérés à d'autres compartiments du Fonds.

Dès lors, quoi qu'il en soit, le but de la diversification n'a pas été atteint par la cession litigieuse.

Le tribunal en conclut que la diversification des risques ne pouvait pas servir de justification pour le transfert dans une précipitation certaine de l'Immeuble du Compartiment 2 vers le Compartiment 1.

Toute argumentation basée sur l'obligation de diversification des risques doit dès lors être écartée.

Contrairement aux indications de **A.)**, le rapport d'évaluation **SOC.8.)** se base sur l'hypothèse d'un immeuble loué à 100 %, même si à l'époque de la rédaction de ce rapport, l'Immeuble n'avait pas encore été entièrement loué. Si dans ce rapport il est en effet fait une distinction entre les surfaces d'ores et déjà louées et celles qui ne le sont pas, il en résulte également que l'expert évaluateur a prévu une valeur au mètre-carré supérieure pour la partie non-louée.

En conséquence, tous les développements faits par **A.)** concernant le fait que l'Immeuble n'avait pas été entièrement loué tombent à faux.

Quant à la prétendue implication à tous les niveaux de la structure du groupe **SOC.4.)**, le tribunal constate que cette implication existe depuis le début de la création du Fonds, alors que **A.)** occupait encore des postes-clés dans la structure, que ce soit en ce qui concerne la nomination d'administrateurs étant impliqués dans le groupe **SOC.4.)**, notamment **F.)** et **E.)**, concernant le contrat de bail conclu avec **SOC.4.C.)**, concernant le contrat de services conclu avec **SOC.4.A.)** ou concernant l'entrée dans l'actionnariat du Compartiment 2 d'**SOC.2.)**.

Initialement, le conseil d'administration de **SOC.1.B.)** était composé de **A.)**, **D.)**, **E.)**, **G.)** et **F.)**.

Au moment des faits actuellement litigieux, le conseil d'administration de **SOC.1.B.)** était composé d'**B.)** et **E.)**, en tant qu'administrateurs de classe A, **C.)** et **D.)** en tant qu'administrateurs de classe B et **F.)** en tant qu'administrateur de classe C. Dès lors, les représentants de **SOC.4.)** **F.)** et **E.)** étaient administrateurs depuis la constitution du Fonds, avec l'approbation de **A.)**.

Cette implication est dès lors le fruit de la volonté des deux actionnaires initiaux du Fonds, **A.)** et **D.)**, de sorte que les implications qui peuvent en être tirées doivent être considérées de manière prudente, en ce que **A.)** a largement contribué à cette situation.

Le tribunal constate par ailleurs que **A.)** a de son propre chef décidé de se retirer de la plus grande partie des structures et postes à responsabilité de la structure **SOC.1.)**, ce qui a nécessairement permis aux autres acteurs de prendre une plus grande importance non seulement dans l'actionnariat mais surtout dans les positions décisionnaires, notamment quant aux stratégies d'investissement du Fonds et de ses différents compartiments.

Le tribunal fait abstraction des développements des parties quant à la composition du conseil d'administration de **SOC.1.B.)** après les faits actuellement litigieux, alors que ceux-ci sont sans pertinence pour la solution du présent litige.

- Quant à l'existence de la cession de l'Immeuble

A.) affirme qu'il résulterait des éléments de la cause qu'en réalité aucune cession de l'Immeuble n'aurait eu lieu, ce qu'il demande au tribunal de constater.

Il résulte d'un courrier émanant de l'Administration de l'enregistrement et des domaines que le prétendu acte de vente de l'Immeuble n'a pas été transcrit au bureau des hypothèques.

En réalité, et tel que cela résulte des documents comptables et rapports relatifs au Fonds et au Compartiment 2, la cession a été opérée par voie d'opérations comptables entre deux compartiments sans personnalité juridique, le propriétaire de l'Immeuble au vu des actes authentiques ayant toujours été le Fonds.

Il est dès lors erroné de prétendre que la cession n'aurait en réalité pas eu lieu, alors que les opérations comptables de transfert d'un compartiment vers l'autre établissent de manière non équivoque que l'Immeuble ne figure plus à l'actif du Compartiment 2.

La demande à titre principal n'est dès lors pas fondée.

- Demande en nullité de la vente de l'Immeuble pour cause de fraude

A.) affirme ensuite que la cession de l'immeuble au Compartiment 1 serait frauduleuse en ce qu'elle aurait été faite à un prix ne reflétant pas la valeur réelle de l'Immeuble, en ne faisant pas jouer la concurrence pour en obtenir un meilleur prix et en appliquant une solution bénéficiant exclusivement aux intérêts propres de **D.)**, **SOC.2.)** et des différents administrateurs, au détriment de **A.)**.

Le tribunal constate en premier lieu qu'il n'est pas établi en quoi les différents administrateurs faisant partie du conseil d'administration de **SOC.1.B.)** au moment de la décision de cession, à l'exception de **D.)** qui a également des intérêts patrimoniaux dans le Fonds, auraient pu servir des intérêts propres par la cession de l'immeuble.

Constitue une fraude à la loi, un contrat qui, sans contrevenir formellement à une loi d'ordre public, tend à la tourner, à en éluder l'application (Jean Carbonnier, Droit civil, Volume 2, Les biens et les obligations, p.390).

La notion de fraude au sens large, telle que reflétée par la maxime « *fraus omnia corrumpit* », est synonyme de ruse, tromperie ou manœuvre déloyale (Cour, 14 juin 2000, n° 23.551 du rôle).

Il y a donc nécessairement une intention frauduleuse, qui peut notamment résulter du caractère exceptionnellement anormal de la structure juridique utilisée par les parties à l'opération. En revanche, le fait pour des parties de choisir, entre différents mécanismes existants, celui qu'elles jugent le plus favorable dès lors que la voie choisie n'est pas défendue par la loi, et cela même si le contrat qui est conclu ou la structure qui est mise en place va s'avérer défavorable à l'une d'entre elles, ou à des tiers, ne constitue pas une fraude et n'entraînera pas la nullité de l'acte (Cour, 9 mai 2001, Pas. 32, page 75 ; Olivier Poelmans, Droit des obligations au Luxembourg, Principes généraux et examen de jurisprudence, Larcier, n° 124).

Le principe « *fraus omnia corrumpit* » a un champ d'application vaste, dès lors que la fraude ne peut créer un droit et que l'acte qui en est entaché n'est pas opposable aux tiers ni aux parties. La fraude constitue une exception à toutes les règles de droit et a une fonction essentiellement correctrice.

Lorsque, par l'effet d'une règle de droit (ou d'une institution juridique, d'un acte juridique, ou encore de l'acquisition de la personnalité morale), l'auteur d'un comportement frauduleux est susceptible d'en retirer un avantage, l'application de l'adage peut réduire cet effet à néant, en tout cas, dans la mesure nécessaire pour faire échec à l'objectif prohibé.

La neutralisation des effets d'un tel comportement se traduit par l'inopposabilité, éventuellement soulevée sous la forme d'une « exception de fraude », de l'acte ou de la règle à la victime, que celle-ci soit un tiers ou une partie à un contrat. La sanction pourra finalement imposer que l'acte soit complètement écarté, ce qui aboutira à sa nullité. L'application de l'adage n'écarte pas pour autant celle des règles du droit commun lorsque les conditions de celui-ci sont réunies, ce qui se traduit, soit ici aussi par l'inopposabilité de l'acte, cette fois à titre de réparation en nature fondée sur l'article 1382 du Code civil, soit par des dommages et intérêts, soit encore, le cas échéant, par l'application du régime réservé au dol vice de consentement.

Ainsi l'adage remplit-il la fonction qui lui est dévolue de longue date, en Belgique comme en France, qui prescrit au juge de faire régner l'équité avec ce correctif essentiel que si le juge « ne peut donner au juste plus que la loi ne lui donne, il se reconnaît le pouvoir d'enlever au coupable les avantages de la situation juridique que celui-ci avait cru acquérir » (F. Glansdorff, L'adage « *fraus omnia corrumpit* », J.T. n° 6719- 07/2018).

Il ressort de ces développements que, non seulement le champ d'application de l'adage *fraus omnia corrumpit* est très étendu, mais aussi que son application peut prendre des formes extrêmement diverses (inopposabilité ou nullité d'un acte, dommages-intérêts), afin que l'auteur de la fraude ne puisse tirer avantage de sa fraude.

Pour être constitutif de fraude, l'acte déloyal doit être accompli dans l'intention de causer un dommage ou d'obtenir un gain. Elle « implique la volonté malicieuse, la tromperie intentionnelle, la déloyauté dans le but de nuire ou de réclamer un gain » (Cass. Belge 3 octobre 1997, *Pas.*, 1997, I, n° 386). Il ne suffit pas que l'acte déloyal soit volontaire et cause de la sorte un dommage (F. Glansdorff, L'adage « *fraus omnia corrumpit* », *op.cit.*; Cour de cassation belge, 16 novembre 2015, *Pas.*, 2015, n° 679 y citée).

Il faut donc bien, suivant la jurisprudence actuelle, une tromperie ou une déloyauté - ceci pour ce qui concerne le « comportement » - commise avec l'intention de nuire. La simple conscience d'un dommage possible ne suffit pas.

L'adage implique un élément matériel, à savoir un comportement fautif de la part de celui à qui il sera opposé, étant entendu que la faute ne résulte pas du simple fait que des atteintes seraient portées aux intérêts ou aux droits d'un tiers. Suivant la définition de la faute résultant de la jurisprudence de la Cour de cassation, il faut que l'auteur de l'acte (ou de l'omission) ait, « soit violé une disposition légale s'imposant à (lui), soit méconnu une norme générale de bon comportement déterminé par référence au bon père de famille, avec toutes les nuances que cette notion implique » (P. Van Ommeslaghe, *op. cit.*, p. 608 et 612 ; A. Lenaerts, *op. cit.*, in C.U.P. 168, p. 46, n° 38).

La précipitation dans la réalisation de l'acte incite à présumer la fraude (*L. Sauton-Laguionie, La fraude paulienne, préf. de G. Wicker LGDJ 2008, Coll. Bibliothèque de droit privé, t. 500, n° 545*).

En l'espèce, le tribunal constate tout d'abord que les démarches en vue de la cession de l'Immeuble d'un compartiment vers l'autre ont été entreprises dans une certaine précipitation, en ce que l'assemblée générale convoquée pour approuver le principe d'une cession de l'Immeuble s'est tenue pendant la période de fêtes de fin d'année, propice aux départs en vacances, alors qu'il n'y avait aucune urgence à délibérer sur cette question.

D'après le *management report* relatif à l'exercice 2016 du Compartiment 2, l'Immeuble aurait été cédé le 2 janvier 2016 au Compartiment 1, dès lors seulement trois jours après la résolution y afférente de l'assemblée générale.

Par ailleurs, alors que ni la convocation à l'assemblée générale du 30 décembre 2015, ni le procès-verbal relatif à cette assemblée générale ne font mention du projet de céder l'immeuble au Compartiment 1, sans l'avoir proposé à d'autres acquéreurs potentiels pour faire jouer la concurrence et obtenir le cas échéant un prix plus important, il résulte cependant d'un rapport établi le 29 décembre 2015 par **SOC.9.**), en sa qualité de réviseur d'entreprises agréé du Fonds, que la cession de l'Immeuble du Compartiment 2 vers le Compartiment 1 était envisagée dès avant l'assemblée générale, de sorte qu'il y a lieu d'admettre qu'il n'a jamais été dans l'intention de **SOC.1.B.)** de vendre l'Immeuble à un autre acquéreur potentiel et à un prix supérieur au prix minimum approuvé par l'assemblée générale.

Le Fonds et **SOC.1.B.)**, tout en soutenant que la décision de céder l'Immeuble appartenait entièrement à **SOC.1.B.)** en sa qualité de *general partner* responsable de la politique d'investissement du Fonds et de ses compartiments, n'expliquent pas pour quelles raisons la décision y relative a tout de même été soumise à l'assemblée générale des actionnaires du Compartiment 2, même si ce n'est que de manière partielle, alors que l'intention de procéder non pas à une véritable vente, mais à un transfert à un autre compartiment du Fonds à compartiments multiples n'a pas été divulguée dans l'ordre du jour de l'assemblée générale et n'a pas été soumise au vote des actionnaires.

Le tribunal considère que par cette manière de procéder, ensemble avec le fait que l'assemblée générale a été convoquée et tenue pendant la période de fêtes de fin d'année, fait suspecter une volonté de donner une impression de régularité à une opération dont la finalité était, sinon suspecte, pour le moins sans justification, ceci plus particulièrement en raison de l'impact considérable de ce transfert sur la raison d'être du Compartiment 2, dont l'immeuble litigieux était l'unique actif.

Le tribunal relève encore que les défenderesses ne proposent aucune réelle justification pour le transfert de l'Immeuble d'un compartiment vers un autre, la justification avancée, à savoir celle de la nécessaire diversification des actifs du Compartiment 2, ayant été écartée.

Le tribunal considère ensuite que le fait pour **A.)** de refuser, en décembre 2015, de souscrire à de nouveaux investissements dans le Compartiment 2, n'impliquait pas nécessairement qu'il ne souhaitait plus investir dans ce compartiment pour le futur.

Il y également lieu de noter que contrairement aux affirmations du Fonds et de **SOC.1.B.)**, le fait que le document intitulé « *Commitment for capital injection* » envoyé le 27 novembre 2015 aux actionnaires du Compartiment 2, s'il indique que si l'injection de 40.000.000,- EUR dans le Compartiment 2 ne sera pas atteint, « *the present commitment is null and void and no additional investments will be made in Sub-Fund 2* », il n'en résulte pas qu'à défaut de cet engagement, l'immeuble appartenant au Compartiment 2 serait nécessairement et immédiatement vendu, ni même que l'affirmation suivant laquelle aucune investissement additionnel ne serait fait vaudrait nécessairement de manière définitive.

Le tribunal constate qu'il ne dispose pas d'indications précises quant à l'actionnariat du Compartiment 1 au moment de la cession de l'immeuble. Il y a lieu de rappeler que le compartiment était initialement détenu à parts égales par **D.)** et **A.)** (14.450 chacun, 100 parts étant détenues par **SOC.1.B.)**), mais que ce dernier a par la suite cédé ses parts à **D.)**. Il résulte cependant de la page 11 du *management report* relatif à l'exercice 2016 que le nombre de parts du Compartiment 1 est passé de 31.000 au moment de sa constitution à 1.631.000 au courant de l'année 2016. **A.)** affirme qu'**SOC.2.)** serait également actionnaire du Compartiment 1, affirmation qui n'a pas été contestée par la concernée, de sorte qu'il y a lieu de retenir qu'au moment de la cession de l'immeuble, **D.)** et **SOC.2.)** en étaient les actionnaires, sans que le tribunal puisse déterminer quelle était la participation de chacun dans le capital du Compartiment 1.

Le tribunal retient cependant que la nullité pour fraude ne pourrait être prononcée que dans l'hypothèse où le résultat obtenu au moyen de la prétendue fraude n'aurait pas pu être atteint par d'autres moyens.

Il convient en effet de constater en l'espèce que si **SOC.1.B.)** avait pris la décision de céder l'immeuble au Compartiment 1 dans le cadre des pouvoirs lui revenant en vertu des statuts du Fonds et du PPM sans en référer au préalable à l'assemblée générale, ce qui aurait été conforme aux dispositions légales, statutaires et conventionnelles, tout en respectant pour le surplus les règles relatives à la cession de l'immeuble, découlant notamment de la Convention, le résultat obtenu aurait pu être exactement identique. La possibilité de céder un actif d'un compartiment à un autre, en se basant sur l'évaluation qui en avait été faite par le *independent valuer* nommé à ces fins par le PPM, cet organisme évaluateur ayant par ailleurs appliqué les méthodes d'évaluation préalablement fixées, est expressément prévu par la Convention entre actionnaires du 23 octobre 2014.

Il convient à cet égard également de constater que le prix de vente évoqué dans la résolution circulaire du conseil d'administration de **SOC.1.B.)** en 2014 n'est justifié par aucune évaluation objective et qu'il concerne par ailleurs une valeur à atteindre potentiellement en 2021, soit 5 ans après le transfert au Compartiment 1. Or, dès lors qu'aucune stipulation statutaire ou contractuelle n'imposait une durée minimale pendant laquelle l'immeuble devait demeurer dans l'actif du Compartiment 2, une spéculation sur une augmentation de valeur sur la durée ne peut pas être prise en considération dans le cadre de l'analyse quant à un éventuel préjudice dans le chef de **A.)**.

A.) ne saurait par ailleurs reprocher à **SOC.1.B.)** et ses administrateurs d'avoir pris des décisions dans le cadre de la gestion du Compartiment 2, alors qu'il a

volontairement choisi de ne plus faire partie des instances dirigeantes du Fonds en se retirant de tous ses mandats d'administrateur, exprimant de cette manière un désintérêt dans la gestion du fonds, et acceptant de ce fait de se priver du droit de faire valoir ses points de vue à ce niveau.

Le tribunal considère dès lors qu'à défaut de prouver que l'opération litigieuse n'a pu être obtenue que grâce à une collusion frauduleuse entre différents intervenants, la demande en nullité de la cession de l'Immeuble n'est pas fondée.

- La demande basée sur l'abus de majorité

A.) demande à voir annuler la résolution de l'assemblée générale du 30 décembre 2015 quant à la cession de l'Immeuble, alors que celle-ci serait le fruit d'un abus de majorité, en ce qu'elle aurait eu pour finalité de procurer un avantage aux actionnaires majoritaires au détriment de l'actionnaire minoritaire.

Il convient toutefois de constater que l'assemblée générale du 30 décembre 2015 a été amenée à délibérer, non sur le transfert de l'Immeuble au Compartiment 1, mais sur le principe de la cession de ce bien à un prix minimal fixé suivant rapport d'évaluation de **SOC.8.)**. La mise en œuvre de la cession a été confiée au « *board* », signifiant à **SOC.1.B.)**, conformément à sa mission générale de gérant associé commandité, résultant notamment de l'article 5.4 du PPM, qui stipule que « *the responsibility for carrying out the investment policy and strategy of each Sub-Fund lies exclusively with the general partner* » ou de l'article 6.3 du PPM, qui stipule que la mission du General Partner inclut « *the current administration of the Company and the Sub-Funds, the taking of all investment and divestment decisions, ...* ».

Il en découle que l'assemblée générale n'a pas pris la décision litigieuse de cession de l'Immeuble au Compartiment 1 au prix indiqué. Elle a uniquement donné son accord de principe à la cession de l'Immeuble, sans se prononcer sur l'éventuel acquéreur ni sur le prix définitif, seul un prix en-dessous duquel elle n'approuvait pas la vente ayant fait l'objet des délibérations de l'assemblée générale.

La décision de ne pas rechercher d'acquéreurs potentiels concurrents et de ne pas chercher à céder l'Immeuble à un prix supérieur à la valeur retenue par l'évaluateur indépendant émane exclusivement de **SOC.1.B.)**.

Dans le cadre de ses fonctions, **SOC.1.B.)** aurait par ailleurs été en droit de procéder à la cession de l'Immeuble sans en référer au préalable à l'assemblée générale.

Aucun abus de majorité ne peut dès lors être retenu, de sorte que la demande n'est pas fondée de ce chef.

- La demande en dommages et intérêts basée sur la responsabilité délictuelle

Il convient en premier lieu de statuer sur la recevabilité de l'action en réparation du préjudice intentée par **A.)**, alors que les parties défenderesses font encore valoir que la responsabilité des dirigeants ne pourrait pas être engagée sur la base délictuelle.

Aux termes de l'article 600-5 de la Loi de 1915, relatif aux sociétés en commandite par actions, forme adoptée par le Fonds, la gérance de la société appartient à un ou plusieurs gérants, actionnaires commandités ou non, désignés conformément aux

statuts. Lorsqu'un ou plusieurs gérants sont des personnes morales, elles ne sont pas tenues de désigner une personne physique comme représentant permanent.

Le gérant du Fonds étant **SOC.1.B.)**, sa responsabilité en tant que dirigeant peut être engagée de la même manière que celle des administrateurs des sociétés anonymes, pour les fautes de gestion et des fautes de régularité qu'ils ont pu commettre. Or, cette responsabilité est basée sur le mandat qui lui a été confié par le Fonds et est en conséquence de nature contractuelle.

Il s'ensuit que la demande en responsabilité dirigée contre **SOC.1.B.)** exclusivement sur la base délictuelle est à déclarer irrecevable.

L'éventuelle responsabilité des administrateurs de **SOC.1.B.)** est quant à elle de nature délictuelle, alors que ceux-ci sont dirigeants non pas du Fonds, mais du gérant associé commandité et ne sont dès lors pas liés contractuellement au Fonds.

A.) affirme qu'ils auraient personnellement commis des fautes lui ayant causé un préjudice en confondant leur intérêt personnel avec leur mandat social et en ayant fait des pouvoirs issus de leurs fonctions d'administrateur de **SOC.1.B.)** un usage contraire aux intérêts du Compartiment 2 en vue de favoriser la majorité au détriment d'une minorité.

Selon la théorie de l'organe telle que consacrée par l'article 100-16 de la Loi de 1915, les membres des organes d'une personne morale n'assument aucune responsabilité personnelle pour les actes qu'ils accomplissent dans le cadre de leurs fonctions sociales en engageant directement la personne morale.

L'organe de la société étant l'incarnation légale de la société à laquelle il s'identifie, la personne morale est engagée directement par les actes accomplis par son organe, ce dernier exprimant directement et immédiatement la volonté du premier. (cf. De Page, Traité élémentaire de droit civil belge, Les Personnes, Tome 2, vol. 1, 1990, page 402).

En l'espèce, **A.)** affirme cependant que les administrateurs auraient agi en dehors du cadre de leur fonction.

Il n'établit cependant pas en quoi les administrateurs de **SOC.1.B.)** en fonction au moment des faits litigieux auraient commis des fautes détachables de leurs fonctions, seules susceptibles d'engager la responsabilité personnelle des dirigeants d'une personne morale, la demande basée sur les règles de la responsabilité délictuelle doit également être déclarée non fondée à leur égard.

A.) affirme ensuite que les actionnaires majoritaires du Compartiment 2, **D.)** et **SOC.2.)**, se seraient rendus coupables de fautes délictuelles en décidant de vendre l'Immeuble à un prix inférieur à la valeur du marché, ne tenant pas compte d'une location de 100 % des surfaces, sans ordonner de contre-expertise, sans mettre l'Immeuble en vente sur un marché concurrentiel.

Or, il convient de renvoyer à cet égard à l'analyse faite au sujet de l'abus de majorité. A défaut d'avoir pris en assemblée générale la décision ayant prétendument causé le préjudice allégué par **A.)**, cette décision ayant été prise par le *general partner* **SOC.1.B.)**, la responsabilité délictuelle de **D.)** et **SOC.2.)** ne peut pas être engagée à ce titre, de sorte que la demande en réparation d'un préjudice n'est pas fondée à leur égard.

A.) entend enfin engager la responsabilité délictuelle de **SOC.1.B.)** et des associés majoritaires pour avoir précipité la vente de l'Immeuble, sans chercher à obtenir le meilleur prix de vente possible, de ne pas avoir agi dans l'intérêt du Compartiment 2 et des actionnaires pris en leur ensemble.

Cette demande, en ce qu'elle est dirigée contre les actionnaires majoritaires, ne saurait aboutir, aux motifs exposés ci-avant, aucune décision ayant pu être à l'origine du préjudice allégué n'ayant été prise par eux.

Concernant **SOC.1.B.)**, il convient de rappeler que la demande basée exclusivement sur la responsabilité contractuelle est irrecevable.

- La déclaration en jugement commun

La demande en déclaration de jugement commun a pour objet de rendre le tiers partie à la procédure, pour que la décision à intervenir ait autorité de chose jugée à son égard.

Une déclaration de jugement commun ne peut viser que les tiers auxquels le jugement à intervenir pourrait préjudicier dans des conditions leur ouvrant droit de former tierce opposition à ce jugement

Le tribunal constate que **A.)** n'explique pas en quoi il y aurait un intérêt à déclarer le présent jugement commun à **SOC.5.)**.

Il résulte par ailleurs des développements non contestés de **SOC.5.)** que celle-ci n'est plus contractuellement liée au Fonds en raison de l'Immeuble.

Le bienfondé de la demande en déclaration de jugement commun en ce qu'elle est dirigée contre **SOC.5.)** est dès lors à déclarer non fondée.

Concernant la demande dirigée contre **SOC.3.)**, **A.)** considère que celle-ci serait fondée, alors que **SOC.3.)** est la banque dépositaire du Fonds et que la mettre en cause en vue d'une déclaration de jugement commun permettrait de garantir que l'Immeuble reste la propriété du Fonds pendant la procédure.

Devant les contestations de **SOC.3.)** qui affirme que la demande dirigée à son encontre serait superfétatoire, alors qu'elle n'aurait aucun intérêt dans la solution du litige, et en l'absence de justification précise quant à la demande formulée à l'égard de **SOC.3.)**, il y a lieu de la déclarer non fondée.

Le tribunal constate finalement qu'**SOC.4.A.)** ne conteste pas le bienfondé de la demande dirigée à son encontre, de sorte qu'il y a lieu de la déclarer fondée et dès lors de déclarer le jugement commun à son égard.

- Les demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile

Eu égard à l'issue du litige, la demande de **A.)** sur cette base est à déclarer non fondée.

Le tribunal considère encore qu'il n'est pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser à charge du Fonds et de **SOC.1.B.)** l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte que leur demande de ce chef est également à rejeter.

Au regard du fait que **SOC.5.)** et **SOC.3.)** ont été assignées en déclaration de jugement commun sans la moindre justification, le tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens.

Eu égard à l'import de l'affaire, aux difficultés qu'elle comporte et aux soins qu'elle requiert, le tribunal évalue à 1.000,- EUR l'indemnité redue à chacune d'elles de ce chef.

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale selon la procédure civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme,

dit non fondée la demande en annulation de la cession de l'immeuble **IMMEUBLE.1.)**,

dit non fondée la demande en annulation des décisions prises par l'assemblée générale du Compartiment 2 du 30 décembre 2015,

déclare irrecevable la demande en dommages intérêts dirigée sur la base délictuelle à l'égard de la société anonyme **SOC.1.B.)** SA,

dit non fondées les demandes en dommages et intérêts dirigées contre **B.)**, **C.)**, **D.)**, **E.)**, **F.)** et la société en commandite spéciale **SOC.2.)** SCSp et en déboute,

dit non fondées les demandes tendant à la déclaration de jugement commun dirigées contre la société **SOC.5.)** LIMITED, succursale de Luxembourg et contre la société de droit écossais **SOC.3.)** Plc,

dit non fondées les demandes de **A.)**, de la société d'investissement à capital variable – fonds d'investissement spécialisé **SOC.1.A.)** S.C.A. SICAV-FIS et de la société anonyme **SOC.1.B.)** SA sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et en déboute,

dit fondée la demande de la société **SOC.5.)** LIMITED, succursale de Luxembourg sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 1.000,- EUR,

condamne A.) à payer à la société **SOC.5.)** LIMITED, succursale de Luxembourg le montant de 1.000,- EUR de ce chef,

dit fondée la demande de la société de droit écossais **SOC.3.)** Plc sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 1.000,- EUR,

condamne A.) à payer à la société de droit écossais **SOC.3.)** Plc le montant de 1.000,- EUR de ce chef,

déclare le jugement commun à la société anonyme **SOC.4.A.)**,

condamne A.) à tous les frais et dépens de l'instance.