(A)

10/02/1999

Audience publique du dix février mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf.

Numéro 19248 du rôle.

Composition:

Irène FOLSCHEID, premier conseiller, président,
Marie-Anne STEFFEN, conseiller,
Annette GANTREL, conseiller;
Paul WAGNER, greffier assumé.

Entre:

K.), fonctionnaire d'Etat en retraite, demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg en date du 6 juin 1996,

comparant par Maître Laurent NIEDNER, avocat à Luxembourg,

et:

1) **la société à responsabilité limitée** Soc.) **s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L- (...), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

2) C.), gérant, demeurant à L-(...),

3) I.), chef de cuisine, demeurant à L-(...),

intimés aux fins du prédit exploit BIEL,

comparant par Maître Michel KARP, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL:

Revu l'arrêt rendu en cause le 1er avril 1998 qui après avoir rejeté le moyen d'irrecevabilité opposé par les intimés à l'augmentation de la demande de l'appelant, a confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté la demande de K.) tendant à l'indemnisation du préjudice subi par la société Soc.1.) s.à r.l. et en ce qu'il a rejeté sa demande basée sur l'article 1871 du Code civil ainsi que la demande en annulation des résolutions prises lors de l'assemblée générale du 21 avril 1994 et dans sa décision de compétence concernant la demande en annulation du bail.

Pour le surplus, le même arrêt a nommé expert Monsieur Gilles KINTZELE, avec la mission *«de vérifier si le loyer payé par la s.à r.l. Soc.1.) est à considérer comme un loyer normal pour l'immeuble litigieux et le cas échéant, déterminer le loyer normal».*

C'est à tort que Maître KARP soutient que la partie K.) n'a pas demandé l'annulation du bail litigieux, étant donné que tant le jugement de première instance que l'arrêt du 1er avril 1998 ont statué sur cette question et ont retenu la compétence ratione materiae du tribunal saisi pour connaître de la demande. Le moyen d'irrecevabilité soulevé à ce sujet, n'est partant pas fondé.

C'est également à tort que Maître KARP soulève l'irrecevabilité d'une prétendue demande en annulation des assemblées générales ayant augmenté le loyer, vu qu'aucune demande pareille n'a été formée, K.) s'étant borné à demander l'annulation des résolutions des assemblées générales, demande qui a été rejetée tant en première instance qu'en appel par l'arrêt du 1er avril 1998.

La demande de Maître NIEDNER tendant à la condamnation des consorts I.) - C.) à payer des dommages-intérêts à la s.à r.l. Soc.1) voir à combler le passif de la société a également été définitivement tranchée par l'arrêt du 1er avril 1998.

K.) reproche aux consorts I.) - C.) d'avoir commis un abus de majorité en décidant que le loyer à payer par la société Soc.1.) s.à r.l. aux propriétaires de l'immeuble, (les consorts I.) - C.)) qui était initialement de 200.000.- francs soit augmenté à 300.000.- francs après 14 mois.

A l'appui de ses allégations, K.) a formulé une offre de preuve par expertise tendant à établir que la valeur locative de l'immeuble litigieux n'excède pas 100.000.- francs par mois.

L'expert Gilles KINTZELE, dans son rapport du 28 août 1998, est venu à la conclusion que le loyer normal pour l'immeuble en question peut être évalué à 213.421.- francs.

La partie appelante et les parties intimées critiquent le rapport l'une pour avoir retenu un loyer trop élevé, l'autre estimant que l'évaluation n'est pas assez élevée. Ces critiques ne sont pas fondées, au vu des analyses précises et détaillées de l'expert et de ses conclusions motivées.

Ainsi les reproches de l'appelant concernant tant le degré de vétusté que le prix d'acquisition de l'immeuble sont mis à néant par les constatations de l'expert portant sur les transformations, améliorations et aménagements extérieurs apportés à l'immeuble par les consorts I.)-C.). L'expert a procédé selon deux modes de calcul. D'abord il a fait l'évaluation de l'immeuble en tenant compte de sa valeur dans son état actuel et il a retenu une valeur de 34.147.278.- francs. Pour fixer le loyer il s'est basé sur un pourcentage de 7,5 en retenant qu'un loyer de 7% à 8% par an semble adapté, et il est venu sur base de ces calculs à un loyer de 213.421.- francs par mois.

Ensuite, il a procédé à l'évaluation de l'immeuble sur base des pièces comptables et d'après ces pièces, la valeur totale de l'investissement serait de 20.375.672.- francs, ce qui donnerait, sur base des mêmes critères que dans le premier calcul, un loyer de 127.348.- francs par mois. Dans sa conclusion, l'expert a retenu son premier mode de calcul suivant la valeur totale au jour de l'objet, étant donné que pour le calcul sur base des pièces comptables, il a constaté que certaines déclarations manquaient. Il y a partant lieu de retenir comme loyer normal pour l'objet en question la somme de 213.421.- francs.

Pour être abusive, une décision sociale doit remplir deux conditions, à savoir elle doit être prise contrairement à l'intérêt général de la société et dans l'unique dessein de favoriser les membres de la majorité au détriment de la minorité (Cassation française 22 avril 1976 G.P.1977, 1, 157, Revue critique de jurisprudence belge 1981 numéro 71 p. 400).

L'abus de la majorité suppose que les actionnaires majoritaires s'avantagent eux-mêmes en spoliant les actionnaires minoritaires et les tribunaux ne peuvent intervenir que si cette circonstance est manifeste – et non point pour trancher des débats d'opportunité entre les différents groupes d'actionnaires (Revue critique de jurisprudence belge précitée). En l'espèce, si d'après la thèse de l'appelant, consistant à dire que la valeur locative de l'immeuble n'excède pas 100.000.- francs par mois par rapport à un loyer fixé à 300.000.- francs par mois on aurait pu admettre qu'il y ait un abus de droit, on ne saurait cependant retenir un tel abus en présence d'un loyer fixé par l'expert à 213.421.- francs par mois, tout en tenant compte du fait que le loyer est libre pour le bail commercial et que le taux appliqué par l'expert ne constitue pas un plafond.

Le fait que le loyer, qui était de 200.000.- francs au 1er novembre 1990 a été porté à 300.000.- francs après 14 mois ne peut non plus être considéré comme abusif au vu du loyer fixé par l'expert. Par ailleurs, la Cour constate à cet égard que des frais importants ont été engagés par les consorts I.)-C.) pour effectuer des transformations dans le laps de temps en question, tel qu'il se dégage des annexes du rapport de l'expert KINTZELE, ce qui peut justifier l'augmentation de loyer. Il s'en suit que tant la demande de K.) en annulation du bail que celle en paiement de dommages-intérêts n'est pas fondée.

Le jugement entrepris doit partant être confirmé sur ce point.

La demande de l'appelant, basée sur l'article 131-1 du Code de procédure civile, doit être rejetée, étant donné qu'il succombe dans son appel et qu'il doit de ce fait supporter l'entièreté des frais et dépens de l'instance.

L'appel incident des intimés contre les dispositions du jugement qui les ont déboutés de leurs demandes en dommages-intérêts pour procédure vexatoire et en allocation d'une indemnité de procédure, n'est pas fondé par adoption des motifs des premiers juges.

La demande des intimés formulée en instance d'appel sur base de l'article 131-1 Code de procédure civile doit être rejetée, vu qu'ils n'ont pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge les frais autres que les frais de justice.

PAR CES MOTIFS:

La Cour d'Appel, neuvième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement et en continuation de l'arrêt du 1er avril 1998;

dit l'appel principal non fondé;

dit l'appel incident recevable, mais non fondé;

confirme la décision entreprise;

dit non fondées les demandes basées sur l'article 131-1 du Code de procédure civile;

condamne l'appelant à tous les frais et dépens de l'instance d'appel, y compris les frais d'expertise et en ordonne la distraction au profit de Maître Michel KARP, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.