

**COUR D'APPEL**

**DE**

**VERSAILLES**

Code nac : 35F

**13ème chambre**

**ARRET N°**

CONTRADICTOIRE

DU 19 JANVIER 2006

R.G. N° 05/03394

AFFAIRE :

**S.C.I. BELLEVUE 27**

...

*C/*

**HU.**

...

Décision déferée à la cour : Jugement rendu le 14 Avril 2005 par le Tribunal de Grande Instance de  
VERSAILLES

N° chambre : 4

N° Section :

N° RG : 11128/04

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

SCP BOITEAU

PEDROLETTI

Me RICARD

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LE DIX NEUF JANVIER DEUX MILLE SIX,

La cour d'appel de VERSAILLES, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

**S.C.I. BELLEVUE 27**

11 boulevard de Strasbourg

75010 PARIS

**S.C.I. GRENETA**

99 rue de Sèvres

75006 PARIS

représentées par la SCP BOITEAU PEDROLETTI, avoués

- N° du dossier 16451

assistés de Maître BENNAHIM, avocat au barreau de Paris

*APPELANTES*

\*\*\*\*\*

**Madame Martine HU.**

**Monsieur Jean-Bernard TI.**

75019 PARIS

représentés par Maître RICARD, avoué - N° du dossier 250427

assistés du Cabinet DESPOND, avocats au barreau de Paris

*INTIMES*

\*\*\*\*\*

**Composition de la cour :**

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 28 Novembre 2005 devant la cour composée de :

Monsieur Jean BESSE, président,

Madame Dominique ANDREASSIER, conseiller,

Monsieur Bruno DEBLOIS, conseiller,

qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Madame Agnès ANGELVY

Les SCI BELLEVUE 27 et GRENETA sont appelantes d'un jugement rendu le 14 avril 2005 par le Tribunal de Grande Instance de VERSAILLES qui, statuant après expertise préalablement ordonnée en application de l'article 1843-4 du Code civil pour déterminer la valeur des droits sociaux de deux associés dont le retrait était autorisé pour justes motifs au titre de l'article 1869 du même code, a condamné avec exécution provisoire, intérêts au taux légal à compter du 14 septembre 2000, date d'autorisation du retrait, et anatocisme :

- la SCI BELLEVUE 27 à payer à Monsieur **TI.** la somme de 312.837 et à Madame **HU.** celle de 78.207 ;

- la SCI GRENETA à payer à Monsieur **TI.** la somme de 16.767 et à Madame **HU.** celle de 4.192 .

Par conclusions signifiées le 4 août 2005, les SCI BELLEVUE 27 et GRENETA critiquent d'abord le rapport d'expertise sur la valeur des droits sociaux des retrayants, selon une méthode ne comportant pas de références de comparaison. Elles critiquent également le jugement homologuant le rapport d'expertise sans prendre en compte une variante de valorisation en fonction du prix de cession des immeubles vendus depuis la date du retrait. Elles estiment au contraire que si la valeur des droits sociaux doit bien tenir compte de la consistance du patrimoine existant à la date du 14 septembre 2000 autorisant le retrait, l'évaluation devrait en être faite à la date la plus proche du remboursement effectif, déduction faite d'un abattement de 15 % en présence d'une clause d'agrément dans les statuts. Elle en déduisent que la valeur des droits sociaux devrait être fixée comme suit, demandant donc à la cour de statuer à nouveau en ce sens:

- au titre de la SCI BELLEVUE 27 :  $171.465 - 15 \% = 145.754$  pour Monsieur **TI.** et  $42.866 - 15 \% = 36.436$  pour Madame **HU.** ;

- et au titre de la SCI GRENETA : 0 chacun.

Les SCI BELLEVUE 27 et GRENETA contestent enfin leur condamnation aux intérêts légaux, estimant que la créance des retrayants n'était pas liquide au 14 septembre 2000 et que la durée des opérations d'expertise leur serait imputable, de même que son coût. Elles demandent par ailleurs à la cour de constater la compensation avec le montant débiteur (sic) des comptes courants de Monsieur **TI.** dans la comptabilité de la SCI BELLEVUE 27 à hauteur de 10.663,69 et de Madame **HU.** dans la comptabilité de la SCI BELLEVUE 27 à hauteur de 72.282,36 et dans celle de la SCI GRENETA à hauteur de 24.058,55 . Enfin, elles sollicitent la condamnation des intimés au paiement d'une indemnité de 3.000 au titre de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile.

Par conclusions signifiées le 7 octobre 2005, Madame Martine **HU.** et Monsieur Jean-Bernard **TI.** s'opposent aux prétentions des appelantes, rappelant le caractère impératif de l'expertise ordonnée en application des dispositions d'ordre public de l'article 1843-4 du Code civil et dont les évaluations ne comportent aucune erreur grossière. Les intimés approuvent par ailleurs la date d'évaluation de leurs droits comme étant celle de leur retrait, s'opposant à l'application d'une variante visant à dévaloriser les droits en fonction des ventes ultérieurement réalisées à leur insu. Mais critiquant le jugement déféré en ce qu'il a estimé que la valeur des parts au 14 septembre 2000 devait être corrigée à la date du paiement seulement par l'application du taux d'intérêt légal, les intimés forment appel incident visant à voir appliquer en plus le coefficient de l'année de paiement applicable aux valeurs de l'année 2000. Ils demandent également à la cour d'assortir toutes les condamnations d'une astreinte de 100 par jour de retard et de condamner les appelantes à leur payer une indemnité de 4.000 chacun pour frais irrépétibles.

### MOTIFS

Il est constant que suivant les dispositions d'ordre public de l'article 1843-4 du Code civil, la valeur de rachat des droits sociaux est déterminé par expertise qui s'impose tant aux parties en cause qu'à la juridiction, sauf erreur grossière dont il résulterait que la mission d'expertise n'eût pas été accomplie. En l'espèce, aucune erreur grossière n'est susceptible d'être invoquée par les appelantes qui, en son temps, ont approuvé les méthodes d'évaluation employées par les experts et qui ne sont donc pas fondées à les remettre en cause pour seul motif d'opportunité.

Il est également constant que l'évaluation des droits sociaux doit être effectuée à la date du retrait. C'est donc à bon droit que les premiers juges ont homologué les évaluations expertales au 14 septembre 2000, faisant du retard de paiement qui n'est toujours par intervenu, une question distincte.

A ce sujet deux thèse s'affrontent : celle des appelantes tendant à voir diminuer leur dette de rachat d'une variante tenant compte du montant exact des ventes immobilières réalisées entre temps ; mais ces éléments ne sont pas opposables à Madame **HU.** et Monsieur **TI.** qui ne sont plus associés depuis le 14 septembre 2000. Celle d'autre part des intimés qui souhaitent voir appliquer un coefficient d'érosion monétaire en plus de l'intérêt légal ; mais les dispositions de l'article 1153 du Code civil s'y opposent, s'agissant seulement de compenser le retard de paiement du rachat de droits sociaux dont les SCI sont débitrices depuis le 14 septembre 2000.

Pour le surplus, il s'avère que l'abattement de 15 % que les SCI voudraient voir appliquer en raison d'une clause d'agrément dans les statuts n'aurait un sens que dans l'hypothèse d'une cession de parts, ce qui n'est pas le cas du rachat. Enfin sachant qu'un compte courant d'associé ne peut pas être débiteur, aucune compensation ne peut être constatée à ce titre. Les brouillons comptables produits par les SCI à ce sujet ne sont d'ailleurs pas certifiés et ne pourraient pas l'être en raison de leur caractère manifestement erroné.

Il y donc lieu de confirmer le jugement déféré dans toutes ses dispositions, y compris celles rejetant

la demande d'astreinte, particulièrement inopportune en matière de paiement, et celles relatives aux dépens, comprenant notamment les frais d'expertise, et aux frais irrépétibles, conformément à la décision initialement prise dans le même sens par le jugement du 14 septembre 2000.

Enfin, il n'apparaît pas inéquitable de laisser à chaque partie la charge des frais irrépétibles qu'elles ont engagés dans le cadre de cette procédure d'appel dont les dépens suivent le principal.

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par arrêt CONTRADICTOIRE et en dernier ressort,

Confirme dans toutes ses dispositions le jugement rendu le 14 avril 2005 par le Tribunal de Grande Instance de VERSAILLES,

Y ajoutant,

Déboute les SCI BELLEVUE 27 et GRENETA de leurs demandes nouvelles d'abattement, de compensation et d'indemnité pour frais irrépétibles,

Déboute Madame HU. et Monsieur TI. de leur appel incident tendant à l'application d'un coefficient d'érosion monétaire, d'astreinte et d'indemnité pour frais irrépétibles,

Condamne les SCI BELLEVUE 27 et GRENETA aux entiers dépens, dont distraction au profit des avoués à la cause qui peuvent y prétendre, conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau Code de procédure civile.

Arrêt prononcé par Monsieur Jean BESSE, président, et signé par Monsieur Jean BESSE, président et par Madame Agnès ANGELVY, greffier, présent lors du prononcé

Le GREFFIER, Le PRESIDENT,