DU 15 Janvier 2007

R.S/S.B

SCI VALDIN

Michel, Jean-Marie DU

Madeleine, Angèle P **épouse D**

C/

Raymonde C **épouse M**

RG N° : 05/01971

- A R R E T N° 48-07

Prononcé à l'audience publique du quinze Janvier deux mille sept, par Christophe STRAUDO, Vice-Président placé désigné par ordonnance du Premier Président en date du 28 Septembre 2006, assisté de Dominique SALEY, Greffier,

LA COUR D'APPEL D'AGEN, 1ère Chambre dans l'affaire,

ENTRE :

SCI VALDIN, prise en la personne de son représentant légal actuellement en fonctions domicilié en cette qualité au siège

Dont le siège social est 7 rue Saint Charles

06160 JUAN LES PINS

Monsieur Michel, Jean-Marie D

Madame Madeleine, Angèle P

Demeurant ensemble 62140 HESDIN

représentés par la SCP Henri TANDONNET, avoués

assistés de Me Philippe VAN DER MEULEN, avocat

APPELANTS d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de CAHORS en date du 25 Novembre 2005

D'une part,

ET :

Madame Raymonde C épouse M

46000 CAHORS

représentée par la SCP A.L. PATUREAU & P. RIGAULT, avoués

assistée de la SCPA LAGARDE ALARY GAYOT TABART, avocats

INTIMEE

D'autre part,

a rendu l'arrêt contradictoire suivant après que la cause ait été débattue et plaidée en audience publique, le 30 Novembre 2006, devant René SALOMON, Premier Président (lequel a fait un rapport oral préalable), Francis TCHERKEZ, Conseiller et Christophe STRAUDO, Vice-Président placé désigné par ordonnance du Premier Président en date du 28 Septembre 2006, assistés de Nicole CUESTA, Greffier, et qu'il en ait été délibéré par les magistrats du siège ayant assisté aux débats, les parties ayant été avisées de la date à laquelle l'arrêt serait rendu.

FAITS, PROCEDURE, MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Aux termes d'un testament en date du 2 avril 2003, Raymonde Cl veuve M (Raymonde M .) a été instituée légataire d'Eugène G , décédé à Cahors le 15 janvier 2004 des 10 parts sociales qu'il possédait dans le capital social de la SCI VALDIN dont le siège social est fixé à Cahors résidence les Hortes, et dont il était le gérant jusqu'à son décès ;

Michel D et son épouse née Madeleine P (les époux D) sont eux-mêmes détenteurs des 40 autres parts sociales de cette même société dont l'actif social est composé des lots n°s 36,31 et 4 d'une copropriété dénommée 'Cap Saint-Charles' située à Antibes Juan-les-Pins (Alpes-Maritimes) soit un appartement de type T3 avec garage et cave ;

Raymonde M L a demandé le paiement de la valeur des parts d'Eugène G) dont elle avait hérité mais les époux D s'y sont opposés ;

Elle a assigné les époux D) ainsi que la SCI VALDIN devant le juge des référés du tribunal de Grande instance de Cahors lequel, par ordonnance en date du 22 septembre 2004 a ordonné une expertise judiciaire sur le fondement des dispositions des articles 1870-1 et 1843-4 du Code civil afin d'évaluer les lots ci-dessus décrits en tenant compte des aménagements réalisés ainsi que la valeur des 10 parts sociales dont la demanderesse était propriétaire en examinant en outre les comptes courants dont pouvait être titulaire chaque associé ;

Jean-Michel LAMY, expert judiciaire ainsi désigné, a déposé le 8 avril 2005 sur la base duquel Raymonde M a assigné la SCI VALDIN et les époux D devant la juridiction de Grande instance de Cahors, laquelle, par jugement en date du 25 novembre 2005, a condamné la SCI à lui payer la somme de 64 411,125 au titre de la valeur des 10 parts sociales dont elle est propriétaire dans cette société outre la somme de 3000 sur le fondement de l'article 700 du nouveau

Code procédure civile, le tribunal ayant débouté la SCI et les consorts D de leurs demandes en dommages et intérêts et sur le fondement de l'article 700 du nouveau Code procédure civile ;

La SCI VALDIN et les époux D ont relevé appel de cette décision le 23 décembre 2005 ;

Au soutien de leur appel, ils font valoir à titre principal que le rapport d'expertise ne s'impose pas à eux compte tenu de l'erreur grossière dont il est entaché dans la mesure où selon eux l'expert n'avait pas les compétences requises pour accomplir seul la mission définie par le président du tribunal de Grande instance de Cahors et qu'en outre il a omis de prendre en compte un certain nombre d'éléments et en particulier les sommes réglées par les associés pour le compte de la société civile, commettant en fait une erreur grossière quant à la méthode d'évaluation des parts puisqu'il a fondé son évaluation exclusivement sur la valeur vénale de l'immeuble constituant le seul actif de la société sans prendre en compte d'autres éléments ;

Subsidiairement, ils considèrent que le tribunal a procédé à sa propre évaluation de la valeur des parts alors que le rapport d'expertise s'imposait à lui en considérant qu'il était acquis aux débats que les époux D avaient joui de l'immeuble appartenant à la société alors qu'aucune pièce ne l'établissait, Raymonde M étant de son côté parfaitement mal fondée en ses demandes tendant à rejeter l'abattement de 10 % constitutif de la décote minoritaire retenue par l'expert de sorte qu'il conviendra de retenir la valeur de ses parts sociales à la somme de 47 420 telle que fixée par l'expert ;

Ils sollicitent le paiement de la somme de 1500 sur le fondement de l'article 700 du nouveau Code procédure civile ;

Raymonde M conclut au rejet de cet appel et à la confirmation de la décision entreprise en considérant que l'expertise est dénuée de toute erreur grossière et qu'elle a été justement appréciée tant par le tribunal que par les parties en particulier l'indemnité de jouissance gratuite de l'appartement au profit des époux D , jouissance qui n'a pas été autorisée par une décision collective de la SCI, l'ensemble des correctifs ainsi apportés à l'estimation de l'expert ne dénaturant en rien l'évaluation qu'il a faite de ces biens ;

L'ordonnance de clôture et en date du 7 novembre 2006 ;

MOTIFS

Les premiers juges ont justement rappelé les dispositions de l'article 1870-1 du Code civil qui dispose que les héritiers ou légataires d'une société civile qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur, valeur qui doit leur être payée par les nouveaux titulaires des parts ou par la société elle-même si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation, la valeur de ces droits sociaux étant déterminée au jour du décès dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil ;

Les parties appelantes ne contestent pas que Raymonde M. a hérité de Monsieur G. 10 parts dans une SCI VALDIN elle-même propriétaire d'un appartement à Antibes Juan-les-Pins ;

Compte tenu de l'opposition manifestée par les époux D d'accepter Raymonde M comme nouvelle associée, opposition manifestée dans un courrier en date du 17 janvier 2004 adressé au notaire chargé de la succession de M G , c'est à juste titre que les premiers juges ont fait application du texte de référence en s'appuyant sur le rapport d'expertise de Jean-Michel LAMY, expert désigné ainsi qu'indiqué conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil ;

Les premiers juges sont partis du postulat que les parties étaient d'accord sur la somme proposée par

l'expert de l'évaluation de l'appartement, seul actif de la société civile immobilière, à la somme de 298 000 somme à laquelle il a pratiqué un abattement de

10 % ;

Ils contestent aujourd'hui sa compétence en lui reprochant de ne pas s'être fait assister d'un sapiteur comptable ou expert-comptable et d'avoir commis des erreurs grossières ;

L'expert en question, Jean-Pierre LAMY, expert inscrit sur la liste des experts judiciaires près la cour d'appel d'Aix-en-Provence dans la rubrique '***estimations immobilière et commerciales***' a notoirement les compétences suffisantes requises pour procéder à la mission telle que le juge des référés lui avait prescrite, mission qui ne présentait aucune difficulté particulière s'agissant en effet d'évaluer les lots d'une société civile immobilière composée exclusivement d'un bien immobilier, sans activité sociale, fixer la valeur des parts sociales en examinant notamment les comptes courants dont pouvait être titulaire chaque associé, l'adjonction d'un sapiteur comptable ou expert-comptable, d'ailleurs non sollicitée au cours des opérations expertales par les parties n'étant pas justifiée, adjonction laissée en tout état de cause à la discrétion de l'expert lui-même, Raymonde M faisant observer à juste titre que cette société civile immobilière n'était pas une société de gestion de patrimoine mais un simple outil de détention d'un bien immobilier, le marché sur des titres de cette nature étant inexistant ou à tout le moins embryonnaire ;

Il en résulte que faute d'apporter la preuve d'une erreur grossière commise par un expert il n'appartient pas au juge en modifiant le prix, d'imposer aux parties une convention différente de celle qu'elles avaient entendu établir ;

En ce qui concerne la méthode d'évaluation des parts qui est critiquée par les époux D , l'expert, après avoir évalué l'appartement à partir des méthodes traditionnelles à la somme de 298 000 a considéré à cet égard que la valeur des parts, notamment 'minoritaires', était inférieure à la simple division mathématique de la valeur du bien par le nombre total de parts ;

Il a appliqué un abattement moyen de 10 % sur la valeur mathématique aboutissant ainsi à une valeur de 4878 la part après avoir du reste utilisé plusieurs méthodes (méthode par capitalisation et méthode par comparaison) ;

Les époux D reprochent au tribunal de ne pas avoir pris en considération la proposition faite par l'expert de pratiquer un abattement de 10 % au motif que Raymonde M serait porteuse de parts minoritaires comme ils lui reprochent d'avoir pris en considération une prétendue indemnité d'occupation inclue à l'actif de la société et dont ils seraient redevables pour les 15 dernières années ;

Il convient indiquer que le caractère obligatoire de l'évaluation de l'expert n'interdit pas à la juridiction appelée à statuer de prendre en compte, à partir de l'estimation qu'il a faite de la valeur du bien, des éléments qui n'ont pas été débattus devant lui ;

Force est de constater que ces deux questions (abattement forfaitaire et indemnité d'occupation) ont été explicitement discutés devant l'expert lequel y a répondu en indiquant pour ce qui concerne l'indemnité d'occupation, qu'il s'agissait d'une indemnité pour occupation saisonnière d'environ trois semaines par an qui aurait été compensée en grande partie par la prise en charge d'une partie des taxes foncières et d'habitation réglée par les seuls époux D ;

Il y a lieu en conséquence de retenir la valeur des parts sociales de Raymonde M , telle que fixée par l'expert à la somme de 48 780 qui prend en compte l'abattement et exclut toute valeur ajoutée par une indemnité d'occupation ;

Il n'est pas inéquitable de laisser à la charge des parties appelantes les frais irrépétibles non compris

dans les dépens, ceux-ci étant partagés entre les parties ;

PAR CES MOTIFS

Statuant en audience publique, par arrêt contradictoire, en matière civile et en dernier ressort,

Infirme le jugement déféré ;

Condamne la SCI VALDIN à payer à Raymonde M la somme de **48 780** au titre de la valeur des parts sociales dont elle est propriétaire dans cette société ;

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du nouveau Code procédure civile ;

Fait masse des dépens et dit qu'ils seront partagés en deux parts égales (parties appelantes et partie intimée) ceux d'appel étant distraits au profit des avoués en la cause ;

Vu l'article 456 du nouveau Code de procédure civile, le présent arrêt a été signé par Christophe STRAUDO, Vice-Président placé désigné par ordonnance du Premier Président en date du 28 Septembre 2006 ayant participé au délibéré en l'absence du Premier Président empêché et par Dominique SALEY, Greffier présent lors du prononcé.

Le Greffier Le Vice-Président