RCS : BOBIGNY
Code greffe : 9301

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de BOBIGNY atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2006 D 00428
Numéro SIREN : 489 751 701
Nom ou dénomination : SCI THE

Ce dépôt a été enregistré le 20/09/2018 sous le numéro de dépôt 59039

59189

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE de BOBIGNY

Extrait des minutes du Greffe du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY 93008

JUGEMENT CONTENTIEUX DU 21 DÉCEMBRE 2017

GREFFE

20 SEP. 2018

TRIBUNAL DE COMMERCE BOBIGNY (Seine-St-Denis)

Chambre 9/Section 1
AFFAIRE N° RG : 13/13294
N° de MINUTE :

Monsieur Quintin CUTLER
Suite N°207, private Bag X4
Die Boord 7613
AFRIQUE DU SUD
représenté par Me Françoise SEILLER, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : B0547

DEMANDEUR

C/

S.C.I. THE, prise en la personne de son co-gérant, domicilié en cette qualité audit siège.
12/18 allée des Erables, Bât D
Zone Paris Nord 2
93420 VILLEPINTE
représentée par Me Fabien POUILLOT, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS,
vestiaire : 251

Société DYNAMI AVIATION, prise en la personne de son Président, domicilié en cette qualité audit siège
12/18 Allée des Erables
Bât D, Paris Nord 2 - BP 58268 - VILLEPINTE
95943 ROISSY CDG
représentée par Me Fabien POUILLOT, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS,
vestiaire : 251

Monsieur Jean-François BALLIN
9 Rue des Bartavelles
13190 ALLAUCH
représenté par Me Fabien POUILLOT, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, vestiaire : 251

DEFENDEURS

<u>COMPOSITION DU TRIBUNAL</u>
Madame CHASSAGNE, Juge, statuant en qualité de Juge Unique, conformément aux dispositions des articles 801 et suivants du Code de Procédure Civile, assisté aux débats de Madame RELAV, Greffier.

Greffe du tribunal de commerce de Bobigny : dépôt N°59039 en date du 20/09/2018

DÉBATS
Audience publique du 26 Octobre 2017.

JUGEMENT
Prononcé en audience publique, par jugement contradictoire et en premier ressort, par Madame CHASSAGNE, Juge, assisté de Madame RELAV, Greffier.

****

EXPOSE DU LITIGE

Depuis novembre 2004, Messieurs BALLIN et CUTLER sont associés à parts égales dans le groupe DYNAMI AVIATION composé de cinq sociétés : la SAS DYNAMI AVIATION et la SCI THE (situées à Villepinte), la DYNAMI AVIATION LIMITED (Chypre), la DYNAMI AVIATION PTD LIMITED (Singapour) et la DYNAMI AVIATION FZE (à Dubaï) et exerçant dans le secteur des transports et plus particulièrement de la location d'aéronefs.

La SCI THE a été constituée le 7 avril 2006 par Messieurs CUTLER et BALLIN pour acquérir un ensemble immobilier de 800 m² composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage ainsi que de 21 parkings situés au 12-18 allée des Erables, ZAC de Paris Nord II sur les communes de Villepinte et de Gonesse au moyen d'un prêt bancaire de 700.000 € de la HSBC venant à échéance en mai 2021.

Messieurs Cutler et Ballin détiennent dans des conditions identiques 5% du capital directement et 45% indirectement au travers de la société DYNAMI AVIATION LIMITED de la société usufruitière, DYNAMI AVIATION.

La SCI THE a été constituée par messieurs Ballin et Cutler ainsi que la société Dynami Aviation pour "acquérir des locaux devant servir de siège à la société Dynami Aviation".

Le capital de la SCI est réparti de la façon suivante :

- 500 parts en nue propriété appartiennent à M. Jean François Ballin,
- 500 parts en nue propriété appartiennent à M. Quintin Cutlter,
- la société DYNAMI AVIATION dispose de 1000 parts en usufruit temporaire jusqu'en 2021.

M. CUTLER et M. BALLIN sont cogérants de la SCI THE.

L'assemblée générale ordinaire ayant voté le 21 octobre 2013 la cession de l'immeuble au prix de 850 000 € et le versement à la société DYNAMI AVIATION d'une indemnité de 70 000 € en cas de cession de l'immeuble à court terme et M. CUTLER s'opposant à ces mesures, il a fait assigner par acte du 12 novembre 2013 la société SCI THE, M. Jean François BALLIN et la société DYNAMI AVIATION devant le tribunal de grande instance de BOBIGNY aux fins notamment de dire et juger qu'est nulle l'assemblée générale ordinaire de la SCI THE du 21 octobre 2013 et les délibérations qui y ont été votées.

Lors d'une assemblée générale ordinaire de la SCI THE du 19 décembre 2014, il été décidé la cession de l'immeuble de la société au prix de 850 000 €, la renonciation au versement d'une indemnité de 70 000 € au profit de l'usufruitier en cas de cession de l'immeuble en cours et le pouvoir à donner au gérant afin d'aboutir à la vente de l'immeuble.

Une promesse unilatérale de vendre l'immeuble a été signée le 19 décembre 2014 avec la SCI BELLE ETOILE.

M. CUTLER a été révoqué de sa fonction de co-gérant par délibération de l'assemblée de la SCI THE le 24 février 2016.

Ayant appris qu'un nouveau compromis de vente avait été signé le 12 juillet 2016, par conclusions d'incident du 21 novembre 2016, M. CUTLER a sollicité de voir désigner un administrateur provisoire de la SCI THE et à défaut un administrateur ad'hoc. Par ordonnance du 17 janvier 2017, le juge de la mise en état l'a débouté de ses demandes au motif qu'il ne rapportait pas la preuve de la réunion des deux conditions requises à savoir la gravité de la crise sociale de nature à rendre impossible le fonctionnement normal de la société, et à l'urgence, du fait d'un péril imminent menaçant la société.

Par acte notarié du 20 mars 2017, la SCI THE a vendu l'immeuble litigieux à la SCI IMMO THE pour le prix de 850 000 €.

A la suite de cette vente, M. CUTLER a été convoqué à l'assemblée générale extraordinaire de la SCI THE du 28 juin 2017 aux fins de discussion de la dissolution anticipée de la SCI THE.

Dans ses dernières conclusions au fond, M. CUTLER demande au tribunal de :

In limine litis :

- débouter les défendeurs sur la prétendue irrecevabilité de ses demandes principales et additionnelles ;

- débouter les défendeurs sur la prétendue irrecevabilité de ses demandes pour une prétendue violation du principe de loyauté procédurale ;

- débouter les défendeurs sur la prétendue irrecevabilité de ses demandes additionnelles pour une prétendue absence de lien suffisant avec les prétentions originaires ;

A titre principal :

- l'accueillir en ses demandes et les déclarer recevables et bien fondées ;

en conséquence,

- dire et juger nulle et non avenue avec toutes les conséquences de droit y attachées l'assemblée générale ordinaire de la SCI THE du 21 octobre 2013, 14h45 pour défaut de respect des règles de convocations des associés ;

- dire et juger que la SAS DYNAMI AVIATION, usufruitière, en votant en faveur de la vente de l'immeuble de la SCI, a commis un abus de majorité contre l'intérêt social de la SCI THE à dessein de favoriser les seuls intérêts personnels de Monsieur BALLIN au détriment des siens ;

- dire et juger nulle et non avenue, avec toutes les conséquences de droit y attachées, l'assemblée générale ordinaire de la SCI THE du 21 octobre 2013, 14h45 en ce qu'elle a été prise à son au détriment, associé minoritaire ;

- dire et juger que la prétendue régularisation de la nullité de l'assemblée générale du 21 octobre 2013 par l'assemblée générale du 17 juin 2014, à la supposer avérée, n'est pas suffisante pour couvrir la nullité de la décision prise en 5 ème résolution le 17 juin 2014, compte tenu de l'abus de majorité commis par la SAS DYNAMI AVIATION dans l'intérêt personnel de Monsieur BALLIN ;

- dire et juger que la prétendue régularisation de la nullité de l'assemblée générale du 21 octobre 2013 par l'assemblée générale du 19 décembre 2014, à la supposer avérée, n'est pas suffisante pour couvrir la nullité de la décision prise en 1ère, 2ème et 3 ème résolutions le 19 décembre 2014, compte tenu de l'abus de majorité commis par la SAS DYNAMI AVIATION dans l'intérêt personnel de Monsieur BALLIN ;

- dire et juger nulle et non avenue, avec toutes les conséquences de droit y attachées, la délibération de l'assemblée générale ordinaire de la SCI THE du 21 octobre 2013, 14h45 autorisant la vente pour 850.000 € de l'immeuble dont est propriétaire la SCI THE cadastré Section AO, numéros 147 et 151, lieu dit "Allée des Erables", commune de Villepinte (Seine Saint Denis) et Section ZM, numéro 452 lieu dit "Allée des Erables", commune de Gonesse (Val d'Oise) ;

- dire et juger nulle et non avenue, avec toutes les conséquences de droit y attachées, la délibération de l'assemblée générale ordinaire de la SCI THE du 21 octobre 2013, 14h45 donnant tout pouvoir à Monsieur BALLIN, cogérant, en vue de réaliser la vente pour 850.000 € dudit l'immeuble ;

- dire et juger nulle et non avenue, avec toutes les conséquences de droit y attachées, la délibération de l'assemblée générale ordinaire de la SCI THE du 21 octobre 2013, 14h45 autorisant le versement à la société DYNAMI AVIATION d'une indemnité de 70.000 € en cas de cession de l'immeuble à court terme, celle-ci s'analysant en une attribution frauduleuse d'une partie du prix de vente à la SAS DYNAMI AVIATION SAS usufruitière alors que statutairement, le résultat de la cession d'un actif immobilisé tel l'immeuble doit être exclusivement appréhendé par les nus propriétaires Messieurs CUTLER et BALLIN ;

- dire et juger que Monsieur BALLIN est responsable personnellement des préjudices qu'il a subis du faits des irrégularités de convocations qu'il a subies rendant nulle l'AG du 21 octobre 2013 ;

- dire et juger qu'il ne peut lui être imputé les conséquences de la prétendue caducité de la promesse unilatérale de vente du 19 décembre 2014 ;

- dire et juger qu'il a été révoqué de la cogérance pour des motifs illégitimes ;

- dire et juger que Monsieur BALLIN est responsable personnellement pour infractions aux lois et règlements pour défaut de consultations des associés sur la convention passée entre la société MIR et la SCI THE pour les exercices 2011, 2012, 2013 et 2014 ;

- dire et juger que Monsieur BALLIN est responsable personnellement pour violation des statuts pour défaut de respect de l'objet social des statuts lui interdisant de vendre l'immeuble compte tenu du droit d'opposition de son cogérant ;

En tout état de cause :

- condamner Monsieur BALLIN à lui verser 10.000 € de dommages-intérêts pour ces irrégularités de convocation et cet abus de majorité ;

- condamner Monsieur BALLIN à lui verser 30.000 € de dommages-intérêts pour cette révocation illégitime ;

- condamner Monsieur BALLIN à verser 24.000 € de dommages-intérêts à la société SCI THE pour cette infraction aux lois et règlements ;

- condamner Monsieur BALLIN à lui verser 603.477 € de dommages-intérêts à pour la perte de complément de retraite jusqu'à ses 80 ans qu'il subit à cause de la vente de l'immeuble contraire à l'intention des associés à la constitution de la société ;

- condamner Monsieur BALLIN à lui verser 120.997,47 € de dommages-intérêts complémentaire pour la perte qu'il a subi parce que contraint de supporter la moitié du solde du prêt HSBC restant à rembourser à la date du 20 mars 2017, jour de signature de la vente notariée de l'immeuble ;

- condamner Monsieur BALLIN à lui verser 125.000 € de dommages-intérêts pour la perte de chance de vendre l'immeuble après sa retraite et après l'expiration du prêt HSBC au vrai prix de marché ;

- condamner Monsieur BALLIN à lui verser 1.393,38 € de dommages-intérêts pour les frais d'huissier qu'il a dû engager pour défendre ses droits dans la présente procédure ;

En tout état de cause

- dire et juger que les défendeurs ne subissent aucun préjudice puisqu'ils sont arrivés aujourd'hui à leur fin en vendant l'immeuble au prix de 850.000 € ;

- débouter les défendeurs de l'ensemble de leurs demandes de dommages et intérêts ;

En conséquence :

- prononcer la dissolution judiciaire aux torts de Monsieur BALLIN compte tenu de la situation de paralysie dans laquelle se trouve l'assemblée des associés nus propriétaires pour décider de la dissolution de la SCI THE maintenant que l'immeuble est vendu ;

- désigner tel administrateur provisoire qu'il lui plaira, indépendant des parties au présent litige, en qualité de liquidateur de la SCI THE en remplacement du gérant actuel Monsieur BALLIN, avec mission de procéder à la liquidation de la SCI, d'établir le siège de la liquidation où bon lui semblera, d'établir les comptes de liquidation et de convoquer les associés nus propriétaires pour en approuver la clôture ; et

- mettre à la charge exclusive de Monsieur BALLIN les frais résultant de cette nomination compte tenu de sa constante volonté d'empêcher la dissolution amiable de la société.

En tout état de cause

- débouter les défendeurs sur le prétendu caractère abusif de la présente instance et sur leur demande à titre reconventionnelle de 50.000 € ;

- débouter les défendeurs de leur demande d'amende civile de 3.000 € à son encontre ;

- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant appel et sans caution ; et
- condamner in solidum la SCI THE, Monsieur BALLIN et la SAS DYNAMI AVIATION au paiement, chacun, de la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Il expose au soutien de ses prétentions :

In limine litis, sur l'irrecevabilité

- que le contentieux a pour origine la tentative de vente de l'immeuble de la SCI THE par M. BALLIN en tant que gérant de la société, que six événements postérieurs directement liés à l'AG du 21 octobre 2013 relative à la vente de l'immeuble sont venus modifier la situation antérieure ayant fondée l'assignation et sont à l'origine de l'élargissement des demandes, notamment la signature de deux promesses de vente, sa révocation de la cogérance et la vente de l'immeuble,

- qu'il n'a été destinataire de la demande d'information relative aux coordonnées de son représentant fiscal que mi mars 2015,

- qu'il a toujours demandé de faire approuver préalablement par une AG des nus propriétaires le versement par le notaire du prix de vente de l'immeuble,

- sur les consignes de vote pour l'AG du 28 juin 2017, qu'il votait pour la dissolution de la société sous réserve de la désignation d'un liquidateur amiable,

- s'agissant de la vente de l'immeuble, qu'il y a été forcé par M. BALLIN et que ce dernier a désigné de force, à sa place, un représentant fiscal pour permettre la vente de l'immeuble,

- que selon un arrêt de l'assemblée plénière de la Cour de Cassation, la seule circonstance qu'une partie se contredise au détriment d'autrui n'emporte pas nécessairement fin de non recevoir,

- que par ailleurs, pour une bonne administration de la justice, il est soumis au principe de concentration de ses moyens de droit et ses demandes et qu'il lui incombe d'invoquer dès l'instance initiale tous les faits et les moyens de nature à fonder ses prétentions,

- que ses demandes additionnelles ne modifient pas ses demandes antérieures mais viennent les compléter, compte tenu de l'évolution des faits du litige et de la divulgation, à force de sommation de communiquer, de nouvelles pièces par les défendeurs,

- sur l'existence d'un lien suffisant concernant sa demande au sujet de sa révocation de la cogérance le 24 février 2016, qu'il existe un lien évident puisque son opposition à la vente de l'immeuble a servi de prétexte à sa révocation de la cogérance de la SCI,

- sur l'existence d'un lien suffisant concernant sa demande relative à la convention non approuvée en AGO entre la SCI THE et la SARL MIR dont M. BALLIN est gérant associé, qu'il s'agit d'une violation de l'article 25 des statuts qu constitue un accessoire de la présente affaire car cela a permis de démontrer la propension de M. BALLIN à continuellement violer les statuts dans son seul intérêt,

- sur la légitimité à demander la révocation judiciaire de M. BALLIN pour les violations répétées des statuts et de la loi, que ces violations sont en lien direct avec la vente de l'immeuble de la SCI (non convocation à l'AG du 25 juin 2013 devant approuver la vente, vente de l'immeuble en violation de l'objet social...),

A titre principal,

Sur la nullité de l'assemblée générale ordinaire du 21 octobre 2013 pour défaut de respect des règles de convocation des associés d'une SCI

- que selon l'article 1844-10 du code civil, la nullité d'une assemblée générale pour défaut de respect des règles de convocation peut être demandée par tout associé qui prouve un grief,

- qu'il a informé bien avant l'assemblée générale du 21 octobre 2013 M. BALLIN de son changement d'adresse en Afrique du Sud par email du 13 janvier 2012,

- que M. BALLIN l'a convoqué en utilisant sciemment son ancienne adresse française dans le but de décider, par cette manoeuvre déloyale, hors de sa présence, la vente de l'immeuble appartenant à la SCI,

- que dans ces conditions, M. BALLIN, en sa qualité de gérant, lui porte grief en sa qualité d'associé parce qu'il n'a pas été régulièrement convoqué à sa véritable adresse et n'a pas pu se prononcer sur cet ordre du jour, lourd de conséquence pour son patrimoine,

- que ce n'est pas parce que l'avocat de M. BALLIN en a informé son avocat qu'il a été informé de la tenue de cette AG sans être matériellement en mesure, vu la distance et le peu de temps disponible, de réagir à la convocation avant la tenue effectivement de l'AG querellée,

- que par ailleurs, il n'était pas convoqué au siège de la SCI à Villepinte c'est-à-dire proche de l'aéroport Charles de Gaule mais à l'aéroport de Marseille,

- qu'enfin, en faisant intervenir un huissier de justice le 24 avril 2015, il a découvert l'existence d'une AG du 25 juin 2013 approuvant la vente de l'immeuble sans qu'il soit même convoqué

Sur la nullité des résolutions de l'assemblée générale du 21 octobre 2013 pour abus de majorité par la SAS DYNAMI AVIATION et faute de M. BALLIN,

- que selon la jurisprudence, un vote est abusif lorsqu'il intervient contre l'intérêt social dans le dessein de favoriser les membres de la majorité au détriment de ceux de la minorité,

- qu'en l'espèce, ce vote abusif donne un avantage anormal à M. BALLIN qui accumule le vente de l'immeuble, la SCI à la dissolution et l'évince ainsi en même temps et à la SAS DYNAMI AVIATION qui se voit indûment attribuer 70 000 € d'indemnité et peut ainsi facilement transférer son siège social à Marseille, que cela vide de sa substance le contrat constitutif de la SCI THE et par conséquent porte atteinte à son objet social lequel est d'acquérir l'immeuble et non de la vendre,

- qu'en arguant de ce que la SAS DYNAMI AVIATION en sa qualité d'associé usufruitière de la SCI peut à elle seul décider d'autoriser M. Ballin en qualité de gérant de vendre l'immeuble de la SCI, M. BALLIN commet une faute en qualité de gérant et la SAS DYNAMI AVIATION, un abus de majorité, en qualité d'associé,

- qu'en effet, les articles 16.3, 20.3 et 10. 4 des statuts doivent être appliqués en tenant compte qu'en cas de la pluralité de gérants, le cogérant à la droit de s'opposer à cette opération avant qu'elle ne soit conclue, que par ailleurs ces articles doivent être appliqués à la lumière de l'objet social de la SCI qui porte seulement sur l'acquisition, l'administration et la gestion par location de tous immeubles et biens immobiliers et exclut par conséquent la vente d'immeuble,

- que les défendeurs n'apportent pas la preuve que M. Ballin a été dûment autorisé par l'AGO de la SAS DYNAMI AVIATION à céder l'immeuble alors que les conséquences de cette cession sont supérieure à 150 000 €, conformément à l'article 18 des statuts de l'usufruitière,

- que si la SCI THE avait gardé son actif immobilier jusqu'au complet remboursement du prêt, les nus propriétaires auraient retrouvé en 2021, la pleine propriété de leurs parts et auraient pu prétendre à partager la totalité de 850 000 € alors qu'aujourd'hui, eu égard au montant du prêt à rembourser, le manque à gagner pour chacun des nus propriétaires est de 128 248, 56 €,

- qu'il convient de rappeler que l'objet n'est pas de vendre l'immeuble mais de le garder pour sa retraite et celle de M. BALLIN, que par conséquent, au regard des bénéfices réalisés, il perd 603 477€ de complément de retraite,

- qu'en vendant l'actif immobilier sans envisager une autre opération immobilière en remplacement, la SCI est vouée à la dissolution anticipée, que cette dissolution est d'ailleurs revendiquée par M. BALLIN,

- que vu du côté de la SAS DYNAMI AVIATION, locataire, cette vente n'est pas économiquement rentable puisqu'elle perd le bénéfice de disposer chaque année et jusqu'en 2021 du résultat de chaque exercice et le bénéfice d'un bail commercial,

- qu'enfin la SAS DYNAMI AVIATION s'est attribuée par la troisième résolution visée à l'ordre du jour de l'AG du 21 octobre 2013, une partie du prix de vente de l'immeuble à titre "d'indemnité [...] en cas de cession de l'immeuble à court terme pour 70 000 €", violant les règles impératives des statuts au détriment des nus propriétaires et commettant ainsi un abus de majorité sanctionné par l'annulation de la décision.

Sur l'inefficacité de la tentative de régularisation des nullités de l'assemblée générale du 21 octobre 2013 par les assemblées générales du 17 juin 2014 et du 19 décembre 2014,

- que la signature sur l'avis de réception de la convocation n'est pas la sienne et qu'il n'a reçu que le 23 janvier 2015 la lettre de convocation en vue de l'AG du 19 décembre 2014, soit 35 jours après qu'elle ait eu lieu,

- que le PV de l'AG qui s'est tenue le 17 juin 2014 est contestable car il a été convoqué à Marseille et que la 5ème résolution donne toute latitude à M. BALLIN pour reprendre les démarches de vente de l'immeuble de la SCI, que ce faisant, ce dernier continue de violer l'objet social de la société qui interdit de vendre l'immeuble, continue de violer son droit d'opposition et continue de commettre avec la SAS DYNAMI AVIATION usufruitière un abus de majorité qui lui porte grief et qui rend nulle cette AG du 17 juin 2014 en application de l'article 1844-10 alinéa 3 du code civil,

- que les défendeurs trompent le tribunal en prétendant justifier la vente de l'immeuble dans l'intérêt social de la société lorsqu'ils invoquent le départ de la société PROGISS et BLEU CERISE qu'en effet, les vacances de ces locataires sont organisées pour libérer les locaux au bénéfice de l'acquéreur de l'immeuble,

- qu'en tout état de cause, les vacances locatives de PROGISS et de BLEU CERSIE ne peuvent constituer un motif d'intérêt social pour vendre l'immeuble en violation des statuts,

- qu'il a appris par un courrier international AR de M. BALLIN qu'il a reçu mi mars 2015 et daté du 29 janvier 2015, l'existence de la proposition d'acquisition de l'immeuble de la SCI et d'une nouvelle AG du 19 décembre 2014 en vue de l'entériner ,

- que devant l'imminence de la vente de l'immeuble, il a été contraint de faire intervenir un huissier de justice en vue d'obtenir la preuve de la nouvelle tentative de M. BALLIN de passer outre l'issue de la présente procédure en vue de vendre le seul actif immobilier de la société, démarche qui lui a permis d'apprendre l'existence d'une nouvelle AGO du 19 décembre 2014 dont il a reçu la convocation 35 jours après, la signature d'une promesse unilatérale de vente de l'immeuble avec un voisin, M. GAULTIER, le 19 décembre 2014, d'apprendre l'existence d'une première AG du 25 juin 2013 qui avait tenté de vendre l'immeuble à son insu à l'autre voisin, M. ZEN, d'apprendre l'absence de risque de vacances locative pour justifier la nécessité de vendre l'immeuble,

- que par ailleurs, le prix de vente de 850 000 € proposé par M. BALLIN est bradé et en conséquence contraire à l'intérêt social de la SCI THE et des nus propriétaires, que les conditions financières de cette vente à deux voisins sans mise en concurrence sont elles mêmes aussi abusives et constitutives d'un abus du gérant,

- que l'AG du 30 mars 2016 est abusive car M. BALLIN a fait l'objet d'une opposition de sa part, bien qu'il n'était plus gérant et que M. BALLIN était parti à Marseille avant que l'AG ne se tienne.

Sur la tentative fallacieuse de lui imputer les conséquence de la prétendue caducité de la promesse de vente du 19 décembre 2014,

- qu'il est volontairement écarté de la gérance de la SCI THE par M. BALLIN depuis le mois d'août 2010 et que ce n'est parce qu'il a fait intervenir , après sommation de communiquer, un huissier de justice, qu'il a eu connaissance le 24 avril 2015 des termes et conditions de la promesse de vente du 19 décembre 2014 avec la SCI BELLE ETOILE,

- qu'il a ainsi formulé son opposition catégorique à la vente de l'immeuble tout en prenant acte des conséquences juridiques pour la SCI THE de la promesse unilatérale de vente de l'immeuble, dont son devoir de désigner un représentant fiscal,

- que son avocat a demandé à Maître LOUF, notaire en charge de l'acte notarié de vente de l'immeuble dans son courrier du 7 juillet 2015, son accord pour voir désigner dans ledit acte la SARF en qualité de représentant fiscal, suite à deux mails de Me Louf reçus le 1er juillet et 3 juillet 2015, soit après la date d'expiration de la prétendue caducité de la promesse le 30 juin 2015,

- qu'il ne peut donc lui être reproché d'avoir fait avorter la vente en ne donnant son accord sur le représentant fiscal que trois jours après la date limite mentionnée sur la promesse, celle-ci ayant été tacitement prorogée par les parties,

- sur la responsabilité du différend à craindre entre la SCI THE et la SCI BELLE ETOILE sur la restitution de l'indemnité d'immobilisation, que M. BALLIN et Me LOUF ont commis des fautes, que par ailleurs, du fait de la prorogation tacite de la durée de la promesse, il est erroné de prétendre que la désignation du représentant fiscal est défaillante puisqu'elle a été réalisée le 3 juillet 2015, avant que la SCI BELLE ETOILE ne manifeste sa décision de ne pas acheter, décision intervenue lors du week end précédant le 20 juillet 2015.

Sur les motifs illégitimes de la révocation de M. CUTLER de la cogérance,

- qu'il ressort des motifs invoqués par M. BALLIN pour le révoquer, qu'il lui est principalement reproché son "*opposition systématique*"à la vente de l'immeuble, ce qui est l'objet même de ce contentieux et que le vente de l'immeuble ne rentre pas dans l'objet social de la société, qu'il a un droit d'opposition statutaire, qu'ainsi sa révocation de la cogérance n'est pas justifiée,

- que M. BALLIN l'a empêché d'exercer ses fonctions de cogérant ce dont il s'est plaint dans différents courriers,

- que par ailleurs, sa prétendue inaction n'a pas empêché le fonctionnement de la société, ni porté atteinte à l'intérêt social comme le requiert la jurisprudence,

- que les deux interventions de l'huissier de justice en avril 2015 résulte de la mauvaise volonté de M. BALLIN et ne justifie pas sa révocation, que de plus, les frais d'huissier et d'avocat ont été imputé en débit sur son compte d'associé en 2015, ce qui démontre que ce supposé motif de révocation n'a pas la gravité requise.

Sur la responsabilité personnelle de M. BALLIN,

- qu'en application de l'article 1844-17 du code civil, il est fondé à engager la responsabilité de la personne à qui la nullité des délibérations de l'assemblée générale ordinaire du 21 octobre 2013 est imputable et qu'en application de la jurisprudence, la réparation peut être demandée par toute personne qui subit le préjudice dès l'instant où la nullité ne lui est pas imputable,

- que dans ces conditions, il est fondé à demander réparation à M. BALLIN pour le préjudice qu'il a subi en raison des manoeuvres frauduleuses que ce dernier a employés pour tenter de vendre, à son insu, le principal actif de la SCI THE,

- qu'il ne fait pas de doute que M. Ballin est la seule personne qui a pris l'initiative de convoquer l'assemblée générale du 21 octobre 2013 en prenant soin de ne pas le convoquer à son adresse sud africaine mais à son adresse française qu'il n'occupe plus depuis 25 mois dans le seul but de l'empêcher de participer à ladite assemblée et qu'il l'a également convoqué à Marseille dans un lieu éloigné du siège social,

- sur le fondement des article 1843-5 et 1850 du code civil, qu'il est fondé à engager la responsabilité de M. Ballin pour ses agissements fautifs en tant que gérant aux fins de réparation du préjudice qu'il a subi et de celui subi par la SCI

Sur le préjudice qu'il a subi,

- qu'il est établi que M. BALLIN engage sa responsabilité pour les infractions aux lois et règlements pour défaut de consultation des associés sur la convention passée entre la SCI THE et la société MIR dont M. BALLIN est le gérant et associé majoritaire indirectement au travers de sa société EBAR Holding,

- mais également pour violation des statuts pour défaut de respect de l'objet social qui interdit de vendre l'immeuble d'autant plus quand son cogérant s'oppose à cette vente avant qu'elle ne soit conclue, que lors de l'AG du 30 mars 2016 après l'avoir illégitimement révoqué de la cogérance, il a de nouveau violé les statuts de la société,

-qu'ainsi il perd surtout le complément de retraite jusqu'à ses 80 ans que devaient constituer ses dividendes distribués pendant 23 ans,

- que par ailleurs, il subit de la faute de M. BALLIN une perte consistant à avoir été contraint de supporter personnellement la moitié de l'emprunt HSBC restant à rembourser à la date de signature de l'acte notarié parce que cette vente lui a été imposée avant que le prêt HSBC ne vienne à expiration,

- qu'il a également perdu une chance de vendre l'immeuble au vrai prix de marché à l'expiration de l'emprunt en 2021 et de sa retraite,

- qu'enfin au cours de la présente procédure, il a été contraint de faire intervenir à trois reprises un huissier de justice pour contraindre M. BALLIN à fournir des documents qui le concernent personnellement en premier chef,

- qu'en tout état de cause, les défendeurs doivent être déboutés de leur demande de dommages et intérêts à son encontre puisqu'ils sont arrivés à leur fin à savoir vendre de force l'immeuble au prix de 850 000 €,

Sur la nécessité de prononcer la dissolution judiciaire anticipée de la SCI aux torts de M. BALLIN sur le fondement de l'article 1844-7 5° du code civil,

- que les violations répétés des lois et règlements et des statuts par M. BALLIN : violation de l'article 2 sur l'objet social de la société, violation des règles de convocation des associés, violation de l'article 16-3 sur le droit de véto du cogérant, violation de l'article 25 sur les conventions réglementées, violation de l'obligation d'adresser tous documents demandés par un associé et nécessaires à son information, justifient sa demande de révocation judiciaire des fonctions de gérant de M. Ballin, que cette révocation apparaît encore plus justifiée alors que M. Ballin s'obstine à ne pas organiser dans les plus brefs délais la dissolution de la SCI THE,

- que les nus propriétaires sont seuls compétents pour statuer sur la dissolution et la liquidation qui en résulte en application de l'article 1844-8 du code civil, qu'ainsi pour désigner le liquidateur et approuver la liquidation, les deux associés sont contraints de s'organiser en AG et qu'à défaut d'accord entre les deux associés, il y a paralysie de l'organe de décision de la SCI,

- que cependant, M. Ballin, lors de l'AGE du 28/06/2017 a fait voter l'usufruitière DYNAMI AVIATION en violation de ces dispositions,

- qu'aucune dissolution de la SCI n'a pu être décidée par la double faute de M. BALLIN qui feint de ne pas comprendre sa consigne de voter en faveur de la dissolution pour ne pas avoir à être contraint à désigner un liquidateur indépendant, qui viole la loi et les statuts qui réservent aux nus propriétaires le droit de désigner un liquidateur,

- qu'il résulte de cette situation, une paralysie dans le fonctionnement de la SCI THE caractérisée par l'impossibilité d'atteindre l'unanimité des nus propriétaires nécessaire pour décider la dissolution de la SCI.

Sur la nécessité des procédures judiciaires qu'il a menées pour défendre ses droits d'associé,

- qu'il ne peut lui être reproché de vouloir défendre ses intérêts devant les spoliations de son associé et que ces procédures judiciaires résultent de la seule attitude de M. BALLIN à compter du 21 juin 2010 qui a fait fi de l'intégralité de ses droits d'associés alors qu'il détient 45, 5 % du groupe DYNAMI

Dans leur dernières conclusions, la SCI THE, la société DYNAMI AVIATION et M. Jean François BALLIN demandent au tribunal :

(1) A titre principal, sur l'irrecevabilité des demandes de Monsieur Quintin CUTLER violant le principe de loyauté procédurale

- dire et juger que Monsieur CUTLER, par conclusions d'incident en désignation d'un administrateur ad hoc, a accepté la vente de l'immeuble,

- dire et juger que, se contredisant à de très nombreuses reprises au détriment des concluants, Monsieur CUTLER n'en a pas moins maintenu au fond différentes demandes tendant à remettre la vente de l'immeuble en cause ou à sanctionner Monsieur BALLIN au titre de cette vente,
En conséquence,

- dire et juger que Monsieur CUTLER forme lesdites demandes en violation du principe de loyauté procédurale,

- le débouter de ses demandes tendant à :

o l'annulation des AG de la SCI autorisant la vente,
o faire constater un abus de majorité en raison de la décision de vendre l'immeuble,
o faire condamner Monsieur BALLIN au motif des « irrégularités de convocation » alléguées aux AG litigieuses,
o faire condamner Monsieur BALLIN au motif que celui-ci n'aurait pas respecté le droit d'opposition à la vente dont Monsieur CUTLER prétend être titulaire.

(2) A titre principal, sur l'irrecevabilité des demandes additionnelles formulées par Monsieur Quintin CUTLER à l'audience du 24 novembre 2016 ne présentant pas de lien suffisant avec ses prétentions originaires,

- dire et juger que Monsieur CUTLER a présenté une demande en responsabilité civile contre Monsieur BALLIN es qualité de gérant au titre de conventions conclues entre la société MIR et la SCI THE pour la première fois à l'occasion de conclusions à l'audience du 24 novembre 2016 et sollicité l'indemnisation de la SCI THE à hauteur de 24 000 €,

- dire et juger que Monsieur CUTLER a présenté pour la première fois dans ses conclusions à l'audience du 24 mai 2017 une demande de révocation de Monsieur BALLIN de ses fonctions de gérant,

- dire et juger que Monsieur CUTLER demande à ce que la responsabilité civile de Monsieur BALLIN soit engagée au titre de sa révocation en qualité de co-gérant dont il conteste la légitimité au terme de ses conclusions à l'audience du 24 novembre 2016,

- dire et juger que Monsieur CUTLER a formé en cours d'instance une demande visant à voir contester sa révocation de son poste de gérant de la SCI THE

- dire et juger que ces demandes ne présentent aucun lien avec les demandes originaires de Monsieur CUTLER et qu'elles sont donc formées en violation de l'article 70 du Code de procédure civile,

En conséquence,

- Les déclarer irrecevables et l'en débouter

(3) A titre principal sur l'irrecevabilité et le mal fondé de la demande de dissolution judiciaire anticipée de la SCI THE aux torts de Monsieur BALLIN au fondement de l'article 1844-7 du Code civil (demande formulée dans les conclusions de Monsieur CUTLER à l'audience du 26 octobre 2017)

- dire et juger qu'aucun juste motif n'autorise la liquidation anticipée de la SCI THE par décision judiciaire ni la désignation judiciaire d'un liquidateur,

- débouter Monsieur CUTLER de ses demandes de ce chef

(4) A titre subsidiaire, sur le mal fondé des demandes de Monsieur Quintin CUTLER

- dire et juger que la convocation de Monsieur Quintin CUTLER à l'Assemblée Générale de la SCI THE du 21 octobre 2013 est régulière,

- dire et juger que Monsieur Quintin CUTLER a exigé, au cours de la présente instance, que les convocations aux Assemblées Générales de la SCI THE lui soient envoyées à l'adresse « Suite n°207, Private Bag X4, Die Boord, 7613 » en Afrique du Sud,

- dire et juger qu'il se contredit au détriment des concluants en leur reprochant ensuite l'envoi des convocations à cette adresse,

- dire et juger que la décision, prise lors de l'Assemblée Générale du 21 octobre 2013, de conférer à Monsieur Jean-François BALLIN pouvoir d'engager toutes démarches nécessaires pour parvenir à la vente du bien immobilier propriété de la SCI THE a été confirmée lors de l'assemblée générale de la SCI THE du 17 juin 2014, de l'assemblée générale de la SCI THE du 19 décembre 2014 et de l'assemblée générale du 24 février 2016 auxquelles Monsieur CUTLER a été dûment convoqué

- dire et juger que le Tribunal n'est pas saisi d'une demande de condamnation de Monsieur Jean-François BALLIN es qualité de gérant de la SAS DYNAMI AVIATION fondée sur la violation par ce dernier des règles statutaires organisant les pouvoirs des différents organes de la SAS DYNAMI AVIATION pour laquelle, en tout état de cause, seul le Tribunal de commerce de BOBIGNY serait compétent,

- dire et juger que la question de la violation des règles statutaires organisant les pouvoirs des différents organes de la SAS DYNAMI AVIATION est sans objet dans le cadre du présent litige qui concerne la SCI THE et que cette question ne relève, en tout état de cause, pas de la compétence du Tribunal de céans mais la compétence exclusive du Tribunal de commerce de BOBIGNY

- dire et juger que Monsieur Quintin CUTLER ne rapporte la preuve d'aucun abus de majorité et d'aucun préjudice

- dire et juger que les demandes additionnelles de Monsieur Quintin CUTLER, soit la révocation judiciaire de Monsieur BALLIN de ses fonctions de gérant, le remboursement par Monsieur BALLIN de 24 000 € à la SCI THE ainsi que la contestation par Monsieur Quintin CUTLER de la décision de révocation de ses fonctions de gérant de la SCI THE se fonde sur les mêmes faits

En conséquence,

- dire et juger Monsieur Quintin CUTLER radioalement irrecevable et mal fondé en toutes ses demandes dirigées contre Monsieur Jean-François BALLIN et la SCI THE

L'en débouter

(5) A titre reconventionnel, sur la responsabilité de Monsieur Quintin CUTLER

- dire et juger que l'échec de la vente de l'immeuble de la SCI THE à la SCI BELLE ETOILE est directement dû à la faute de Monsieur Quintin CUTLER

- dire et juger que la SCI THE a perdu son locataire, la société BLEU CERISE, pour répondre aux conditions de la promesse de vente conclue avec la SCI BELLE ETOILE, générant un manque à gagner de 35 314,70 € à échéance du mois de mars 2017

- dire et juger qu'en conséquence Monsieur Quintin CUTLER est redevable à la SCI THE de la perte de loyer ainsi causée

- condamner Monsieur Quintin CUTLER à verser 50 000 € à la SCI THE, à Monsieur Jean-François BALLIN et à la SAS DYNAMI AVIATION en réparation du dommage que leur a causé la présente instance manifestement abusive et vexatoire,

- condamner Monsieur Quintin CUTLER à une amende civile de 3 000 €

(6) En tout état de cause

- débouter Monsieur Quintin CUTLER de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions dirigées contre la SCI THE et / ou Monsieur Jean-François BALLIN ,

- condamner Monsieur Quintin CUTLER à verser 5 000 euros respectivement à la SCI THE, à Monsieur Jean-François BALLIN et à la SAS DYNAMI AVIATION en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Le condamner aux entiers dépens.

Ils font valoir au soutien de leurs prétentions :

A titre principal, sur l'irrecevabilité des demandes initiales de M. CUTLER formées en violation du principe de loyauté procédurale,

- que la Cour de Cassation a proclamé le principe de loyauté comme principe directeur des débats et que par un arrêt du 20 septembre 2011, la chambre commerciale de la Cour de Cassation a tranché au visa du principe selon lequel "*nul ne peut se contredire au détriment d'autrui*",

- qu'au cas d'espèce, M. CUTLER a saisi la juridiction de céans pour obtenir l'annulation de plusieurs assemblées générales de la SCI THE au motif pris qu'elles autorisaient la vente de l'immeuble, propriété de la SCI,

- que pourtant, pendant le temps de la procédure de mise en état dans le cadre du présent litige, M. CUTLER a à plusieurs reprises et de façon officielle, donné son accord pour la vente de l'immeuble,

- qu'il a ainsi accepté la vente de l'immeuble par conclusions d'incident du 21 novembre 2016 et du 8 décembre 2016 en demandant la désignation d'un administrateur provisoire chargé de la régularisation de la vente et de la liquidation de la SCI,

- qu'il en résulte que M. CUTLER se contredit sans cesse au détriment des concluants qui sont ainsi mis dans l'incapacité de comprendre ses intentions réelles.

A titre principal, sur l'irrecevabilité des demandes additionnelles de M. CUTLER ne présentant pas de lien suffisant avec les prétentions originaires,

- qu'au terme de ses conclusions à l'audience du 24 novembre 2016, M. CUTLER a formé pour la première fois, une série de demandes additionnelles ne présentant pas de lien avec ses prétentions originaires, qu'en effet ces nouvelles demandes ne présentent aucun rapport avec la contestation de la validité des assemblées générales relatives à la vente de l'immeuble THE,

- qu'ainsi en est il de la demande de remboursement à hauteur de 24 000 € en raison de conventions conclues entre MIR et la SCI THE, de la demande de révocation judiciaire de M. BALLIN de ses fonctions de gérant pour violation répétée des statuts, de la révocation de M. CUTLER de la cogérance de la SCI THE.

A titre principal, sur l'irrecevablité et le mal fondé de la demande de dissolution judiciaire anticipée de la SCI THE aux torts de M. BALLIN au fondement de l'article 1844-7 du code civil,

- que le fonctionnement de la SCI n'est pas paralysé et qu'aucun juste motif tel que visé à l'article 1844-7 5 ° du code civil n'est caractérisé.

A titre subsidiaire, sur le mal fondé des demandes initiales de M. CUTLER,

Sur le respect par la SCI THE et M. BALLIN du processus décisionnel prévu aux statuts et par la loi pour la vente de l'immeuble,

- qu'outre le fait que l'objet social d'une SCI inclut par principe l'achat et la vente d'immeubles, les statuts de la SCI précisent que la gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens de la SCI et qu'elle doit obtenir préalablement l'autorisation de l'assemblée générale des associés pour "acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles",

- que la vente de l'immeuble de la SCI THE et la délégation de tous pouvoirs pour ce faire à M. BALLIN relève du pouvoir exclusif de l'usufruitier des parts de la SCI, la société DYNAMI AVIATION, par application combinée des articles 10, 16.3 et 20 des statuts de la SCI, qu'en conséquence, M. CUTLER ne peut participer au vote,

- que s'agissant du droit de véto, selon les statuts, chacun des cogérants dont la responsabilité peut être engagée en raison des décisions prises dans la gestion de la SCI peut faire état de son opposition à une opération, de façon à s'en dédouaner par la suite en cas de besoin, que cependant, il ne peut empêcher l'autre cogérant d'utiliser ses attributions.

Sur la prétendue violation des statuts de la SAS DYNAMI AVIATION,

- qu'aujourd'hui M. CUTLER n'est plus ni associé, ni dirigeant de la SAS DYNAMI AVIATION et n'a aucune qualité à venir discuter dans la cadre de la présente instance les décisions prises par la SAS Dynami aviation,

- que seul de tribunal de commerce de Bobigny serait compétent en application de l'article L. 721-3 de code de commerce pour trancher la question du respect des règles statutaires organisant les pouvoirs des différents organes de la SAS DYNAMI AVIATION, société commerciale,

- qu'en tout état de cause, l'article 18 des statuts de la SAS DYNAMI AVIATION dont M. CUTLER se prévaut précise que "le *président dirige la société et la représente à l'égard des tiers*" et que ce n'est qu'"*à titre de règlement intérieur non opposable aux tiers*" et donc exclusivement dans les rapports entre les organes de la société DYNAMI AVIATION qu'il est prévu qu'une autorisation préalable par l'associé unique ou l'assemblée générale ordinaire est nécessaire pour quatre types d'opération dont ne relève pas la vente de l'immeuble de la SCI,

Sur la convocation effective de M. CUTLER aux AG querellées,

- que l'article 18 3° des statuts stipule que la convocation doit être opérée par lettre recommandée mais qu'en aucun cas, le respect de cette règle suppose d'établir avoir reçu un accusé de réception,

- que d'ailleurs, de jurisprudence constante, le délai de 15 jours entre la convocation à l'assemblée et la date de tenue de l'assemblée court dès la date d'expédition,

- sur la convocation à l'assemblée générale du 21 octobre 2013, qu'il incombait à M. CUTLER d'informer la SCI THE de sa volonté de se voir envoyer toute convocation à l'adresse située en Afrique du Sud et de lui préciser qu'elle correspondait désormais à son nouveau domicile,

- qu'en tout état de cause, la discussion n'a pas lieu d'être puisque la convocation de M. CUTLER à l'AG du 21 octobre 2013 lui a bien été envoyée en Afrique du Sud, par lettre recommandée international, à une autre adresse en Afrique du Sud et à son domicile parisien et qu'enfin la SCI THE a informé le conseil de M. CUTLER de la tenue de l'AG en lui demandant de bien vouloir en informer son client par fax du 7 octobre 2013,

- sur les assemblées générales des 17 juin 2014, 19 décembre 2014 et 30 mars 2016, que l'assemblée générale qui s'est tenue le 17 juin 2014 a couvert l'assemblée générale du 21 octobre 2013 puisque M. BALLIN s'est à nouveau vu autoriser à mener les démarches nécessaires pour parvenir à la vente de l'ensemble immobilier propriété de la société,

- que conformément à son souhait, M. CUTLER a été convoqué à cette nouvelle assemblée générale par LRAR internationale, à son adresse en Afrique du Sud, envoyée le 28 mai 2014,

- que d'ailleurs, c'est par voie d'assignation, dans le cadre de la présente instance, que M. CUTLER a réitéré son exigence d'être convoqué à cette adresse alors qu'il demande la nullité d'AG postérieures à l'assignation, pour lesquelles il a été convoqué à cette adresse,

- que s'agissant du lieu où se sont tenues les assemblées, aucune règle légale n'impose que les AG d'une SCI se tiennent dans un lieu déterminé,

- qu'à l'occasion de l'AG du 19 décembre 2014, il a de nouveau été donné "*tous pouvoirs*" à M. BALLIN, en qualité de cogérant, pour engager toutes les démarches nécessaires en vue d'aboutir à la cession de l'immeuble,

- qu'enfin, prenant acte de l'opposition de M. CUTLER au versement à DYNAMI AVIATION d'une indemnité de 70 000 € en cas de cession d'immeuble, qu'il a été décidé à l'occasion de cette AGO de renoncer à ce versement,

- que suite à l'échec de la vente de l'immeuble de la SCI THE imputable à M. CUTLER, il a de nouveau été décidé, lors de l'AG du 30 mars 2016, d'autoriser M. BALLIN à vendre l'ensemble immobilier propriété de la société au profit de tout acquéreur moyennant un prix net vendeur de 850 000 €, que M. CUTLER a fourni procuration à M. BALLIN pour cette AG.

Sur les prétendus abus de majorité,

- qu'il convient de rappeler qu'il y a abus de majorité lorsque la décision adoptée par le ou les actionnaires majoritaires est contraire à l'intérêt social et a été prise dans l'unique dessein de favoriser les membres de la majorité et qu'au cas d'espèce, M. CUTLER ne démontre pas que ces conditions sont remplies, sa seule motivation étant que la décision de vente de l'immeuble met à mal son projet d'épargne retraite,

- sur le choix de vendre l'immeuble, qu'un locataire important des locaux, la société PROGISS a délivré par exploit d'huissier son congé le 11 mars 2013 à effet le 30 septembre 2013 et que la société DYNAMI AVIATION SAS a manifesté son souhait de diminuer ses charges d'exploitation et notamment la surface de bureau moyennant une baisse de loyer, qu'ensuite, c'est un second locataire, la société BLEU CERISE qui a signifié son congé pour le 31 mai 2015,

- que ces événements conjugués à un marché de la location de bureau peu favorable aux bailleurs ont mis en exergue le risque de vacances locatives,

- qu'une première promesse de vente a été conclue mais que l'opération n'a pas pu avoir lieu faut d'obtention du prêt par l'acquéreur,

- que par la suite, M. BALLIN a réussi à trouver un nouvel acquéreur, la SCI BELLE ETOILE mais que la vente n'a pas pu être conclues car M. CUTLER n'a jamais fait désigner de représentant fiscal alors que cela était une condition suspensive prévue à la promesse, qu'ainsi cette promesse d'achat est devenue caduque le 30 juin 2015 faute pour M. CUTLER d'avoir accepté de faire désigner son représentant fiscal,

- que M. CUTLER fait obstacle à toutes les propositions formulées par M. BALLIN en qualité de co-gérant de la SCI THE, sans jamais suggérer la moindre solution notamment en ne prenant pas de disposition pour racheter l'immeuble alors même qu'il fait obstacle à la vente à un tiers, en indiquant souhaiter obtenir le versement direct de ses parts de propriété dans l'immeuble sans procéder à une assemblée générale pour autoriser la distribution de la plus value de cession de l'immeuble et en ne donnant pas son accord à ce jour pour qu'il soit procédé à la dissolution de la SCI THE si l'immeuble était vendu.

Sur la responsabilité de M. BALLIN sur le fondement de l'article 1844-17 du code civil,

- que M. CUTLER prétend engager la responsabilité de M. BALLIN pour la nullité alléguée des décisions prises à l'occasion des assemblées générales des 21 octobre 2013, 17 juin 2014 et 19 décembre 2014 alors qu'il sollicite la nullité de ces assemblées,

- que ces assemblées se sont tenues de façon régulière et que l'action en nullité contre une délibérations des associés d'une SCI doit être intentée contre la société dotée de la personnalité morale, dans la mesure où c'est elle qui a un intérêt légitime au rejet de la prétention.

Sur le prétendu dommage subi par M. CUTLER,

- que l'opération de vente est opportune car il existe un risque avéré de vacances locatives prolongée pour une partie de l'immeuble,

- que s'agissant de la valorisation de l'immeuble à hauteur de 1 109 600 €, M. CUTLER se fonde sur un calcul reposant sur un échantillon peu représentatif,

- sur la perte moyenne de 52 476 € par an en raison des bénéfices générés par la SCI, que M. CUTLER se fonde sur un calcul hypothétique est un préjudice hypothétique visant à considérer la SCI comme une assurance tous risques, qui élimine tout aléa, toute décision de vente ou tout départ de locataire, que de plus, M. CUTLER percevra le boni de liquidation d'un montant de 300 000 € lui permettant d'assurer sa retraite.

A titre subsidiaire, sur l'irrecevabilité et le mal fondé des demandes additionnelles de M. CUTLER,

- sur la demande de révocation judiciaire de M. BALLIN, qu'elle n'est pas fondée,

- sur la convention avec la société MIR, qu'elle a été approuvée à l'occasion des AGO de 2015, 2016 et 2017 et que la non soumission à l'approbation de l'AGO d'une convention réglementée ne constitue pas une cause légitime de révocation sauf à établir qu'elle a significativement affecté la société,

- sur la légitime révocation de M. CUTLER de la co-gérance de la SCI THE, que du point de vue statutaire, la révocation n'est pas contestable, que M. CUTLER a été révoqué au terme d'une assemblée générale mixte du 24 février 2016 régulière, que par ailleurs, M. CUTLER ne peut prétendre à la moindre indemnisation car de nombreux motifs justifient sa révocation et notamment son désengagement complet de la gestion de la SCI THE depuis son installation en 2011 en Afrique du Sud, combinée à son opposition à l'ensemble des décisions prises par M. BALLIN bien qu'elles soient autorisées par les associés.

A titre reconventionnel, sur la réparation du préjudice causé par la caducité de la première promesse de vente de l'immeuble conclue entre la SCI THE et la SCI BELLE ETOILE,

- que la SCI THE avait conclu une première promesse de vente avec la SCI BELLE ETOILE le 30 juin 2015, que faute pour M. CUTLER d'avoir désigné son représentant fiscal dans les délais fixés par la promesse d'achat régularisée entre la SCI BELLE ETOILE et la SCI THE, la promesse est devenue caduque le 30 juin 2015,

- qu'il en a résulté un préjudice important pour la SCI THE dès lors que certains de ses locaux sont restés vacants du fait du départ de la société Bleu cerise, qu'en effet, celle-ci a déposé son congé à effet au 31 mai 2015, que la SCI THE ne lui a pas proposé de renouvellement de son bail puisque, par application de la promesse de vente, il fallait que le premier étage de l'immeuble, dans lequel se trouvait la société Bleu cerise soit libéré pour la vente, que la SCI THE n'est pas parvenue à retrouver un locataire après le départ de la société BLEU CERISE ce qui a généré un préjudice d'un montant de 35 314, 70 €,

A titre reconventionnel, sur la caractère abusif de la présente instance,

- que par cette action particulièrement chicanière, motivée par l'intention de nuire aux concluants et dépourvue du moindre fondement légal, M. CUTLER continue sa politique de harcèlement judiciaire des entités du groupe DYNAMI et de M. BALLIN,

- que M. CUTLER instrumentalise la justice pour leur causer du tort tout en se sachant protégé en son patrimoine de tout risque d'exécution forcée puisque résidant désormais en Afrique du Sud.

MOTIFS

I. Sur les fins de non recevoir

1. Sur l'irrecevabilité des demandes initiales de M. CUTLER formées en violation du principe de loyauté procédurale

Les défendeurs prétendent que M. CUTLER a saisi la juridiction pour obtenir l'annulation de plusieurs assemblées générales de la SCI THE au motif qu'elles autorisaient la vente de l'immeuble, propriété de la SCI alors que, pendant le même temps de la procédure de la mise en état du présent litige, il a à plusieurs reprises donné son accord pour la vente de l'immeuble. M. CUTLER ne respecterait pas de ce fait le principe de loyauté procédurale.

M. Cutler estime ne pas se contredire.

Selon l'article 122 du code de procédure civile, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée.

Selon la jurisprudence, le principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui suppose que les prétentions de la partie à laquelle la fin de non recevoir est opposée induisent l'adversaire en erreur.

Par ailleurs, la seule circonstance qu'une partie se contredise au détriment d'autrui n'emporte pas nécessairement fin de non-recevoir.

En l'espèce, il ressort de l'ensemble des éléments versés au débat que si M. CUTLER au cours de l'instance a cessé de contester le principe de la vente de l'immeuble ainsi que son prix et son acquéreur, ayant même donné son consentement à la désignation de son représentant fiscal, il n'en demeure pas moins qu'il a toujours contesté les conditions entourant cette vente, en particulier la régularité des assemblées générales ayant permis cette vente qu'elles soient antérieures ou postérieures à l'assignation.

En conséquence ses demandes seront déclarées recevables.

2. Sur l'irrecevabilité des demandes additionnelles de M. CUTLER

Les défendeurs soutiennent qu'aux termes de ses conclusions à l'audience du 24 novembre 2016, M. CUTLER a formé pour la première fois une série de demandes additionnelles ne présentant pas de lien avec ses prétentions originaires.

M. CUTLER expose que son argumentaire dans ses dernières conclusions n'est ni contraire, ni incohérent par rapport à l'argumentaire initial de son assignation mais complémentaire à ce dernier pour tenir compte des circonstances nouvelles venues émailler le présent contentieux à savoir quatre assemblées générales pour vendre l'immeuble, trois promesses unilatérales de vente, une révocation de la cogérance, une vente forcée devant le notaire et la dissolution bloquée de la SCI.

Selon l'article 65 du code de procédure civile, constitue une demande additionnelle la demande par laquelle une partie modifie ses prétentions antérieures.

L'article 70 du même code dispose que les demandes reconventionnelles ou additionnelles ne sont recevables que si elles se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant.

En l'espèce, il convient de rappeler que les demandes de M. CUTLER invoquées dans son assignation visaient en particulier à voir juger nulle l'assemblée générale de la SCI THE du 21 octobre 2013 ayant autorisé la vente de l'immeuble dont la société était propriétaire et à condamner M. BALLIN à lui verser des dommages et intérêts pour le préjudice subi. Il convient également de souligner que depuis l'assignation délivrée le 12 novembre 2013, de nombreux événements en lien avec le projet de vente de l'immeuble se sont produits.

S'agissant de la demande de remboursement à hauteur de 24 000 € en raison de conventions conclues entre la société MIR et la SCI THE, cette demande a un lien suffisant avec les demandes intiales car elle concerne le non respect prétendu des statuts de la SCI THE par son gérant, M. BALLIN.

Il en est de même de la demande de révocation judiciaire de M. BALLIN de ses fonctions de gérant pour violation des statuts, la demande initiale concernant également la violation des statuts par M. BALLIN.

Concernant la demande relative à la révocation de M. CUTLER, cette dernière est liée aux demandes initiales et aux relations contentieuses existantes entre les deux co-gérants de la SCI THE, M. CUTLER et M. BALLIN.

II. Sur le fond

1. Sur la nullité de l'assemblée générale ordinaire du 21 octobre 2013

M. CUTLER expose qu'il a informé bien avant l'assemblée générale (AG) du 21 octobre 2013, M. BALLIN de son changement d'adresse en Afrique du Sud, que M. BALLIN a décidé de rendre impossible sa participation aux décisions de la SCI en envoyant volontairement par la poste ses convocations aux AG et alors qu'il savait pertinemment que son courrier n'allait être reçu qu'après l'AG. Il indique que M. BALLIN a adressé une convocation AR à l'adresse française du "51 rue des Abesses, 75 018 Paris" qu'il n'occupait plus depuis 25 mois alors que les textes réglementaires supposent de convoquer l'associé à sa dernière adresse connue. Il soutient par ailleurs qu'il n'a pas été convoqué au siège de la SCI mais à l'aéroport de Marseille.

Selon l'article 1844 du code civil, "*tout associé a le droit de participer aux décisions collectives[...]*

Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

Les statuts peuvent déroger aux dispositions des deux alinéas qui précèdent."

Selon l'article 1844-10 du même code, "*La nullité des actes ou délibérations des organes de la société ne peut résulter que de la violation d'une disposition impérative du présent titre ou de l'une des causes de nullité des contrats en général.*"

S'agissant de la convocation des associés, l'article 40 du décret du 3 juillet 1978 précise que "*les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée, par lettre recommandée. Celle-ci indique l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.*"

L'article 18 2° des statuts de la SCI THE précise que "*les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.*"

L'article 18 3 ° stipule que "*les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être*

explicitement mentionnés. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés."

L'article 18 4° ajoute que "*chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir. Le nu-propriétaire et l'usufruitier doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées générales dans lesquelles ils n'exercent pas le droit de vote, et peuvent y assister.*"

Selon la jurisprudence, les modalités de convocation des associés aux assemblées générales sont prescrites à peine de nullité en cas de grief et le délai de convocation court à compter de la date d'expédition de la lettre recommandée.

En l'espèce, il n'est pas contesté que M. CUTLER est associé nu propriétaire de la SCI THE, qu'il a le droit, conformément à l'article 1844 du code civil et à l'article 18 des statuts de la société d'assister à toute assemblée générale et qu'il est recevable à demander l'annulation des délibérations d'assemblée générale.

Il ressort par ailleurs des pièces versées aux débats que la SCI THE a dûment convoqué M.CUTLER par plusieurs lettres recommandées datées du 4 octobre 2013 à l'assemblée générale ordinaire devant se tenir le 21 octobre 2013 à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Autorisation de céder l'immeuble au prix de 850 000 € ;
- Pouvoirs à la gérance ;
- Autorisation de verser à la société DYNAMI AVIATION une indemnité de 70 000 € en cas de cession de l'immeuble à court terme.

Ces lettres recommandées ont comme le soutiennent les défendeurs été envoyées à plusieurs adresses :

- en Afrique du Sud, au suite 20, Private BAG x 4 DIE BORD 7613
- en Afrique du Sud, II Kolbe Street, Stellebosch 7600,
- en France, à Paris rue des Abesses.

La copie de la convocation a enfin été adressée au conseil de M. CUTLER par fax en date du 7 octobre 2013.

Ainsi M. CUTLER a été convoqué à l'adresse qu'il a avait communiquée à M. BALLIN dans son courriel du 13 janvier 2012, étant cependant précisé que dans cette correspondance, M. CUTLER n'a pas informé la SCI THE d'un changement de domicile où cette dernière devait désormais lui adresser les courriers officiels mais demandait seulement à ce que certaines pièces limitativement énumérées lui soit envoyées à cette adresse en Afrique du Sud.

Les règles de convocation des associés aux assemblées générales ayant été respectées, l'assemblée générale ordinaire de la SCI THE du 21 octobre 2013 et les délibérations qui y ont été votées ne seront pas annulées.

La demande de M. CUTLER sera donc rejetée.

2. Sur la nullité des résolutions de l'assemblée générale du 21 octobre 2013 pour abus de majorité par la SAS DYNAMI AVIATION et la faute de M. BALLIN

a) Sur la violation de l'objet social

Concernant l'objet social, selon l'article 2 des statuts de la SCI THE, "*la société a pour objet l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, et toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant*

directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil."

La vente d'un immeuble bien que n'étant pas inscrite de façon littérale dans l'objet social n'en est pas exclue et peut s'assimiler à une opération immobilière se rattachant à l'objet social, la société pouvant le cas échéant acheter et revendre un immeuble. Elle est par ailleurs envisagée par plusieurs articles des statuts, comme l'article 16 prévoyant que "*la gérance ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés...acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles*" et par l'article 24 3° qui précise "*qu'en cas de démembrement des parts sociales, il convient de distinguer, d'une part, les résultats provenant de la cession d'éléments d'actifs immobilisés, et d'autre part, les résultats courants provenant des autres opérations réalisées par la société*".

M. BALLIN ayant respecté l'objet social de la société, il n'a donc commis aucune faute en convoquant une assemblée générale ordinaire en vue d'autoriser la vente de l'immeuble situé à Villepinte.

b) Sur la violation des statuts

Selon l'article 10 4 ° des statuts, "*en cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient :*

- pour les décisions d'affectation du résultat : à l'usufruitier ou au nu propriétaire selon les règles définies à l'article 24 ci-après ;

- pour les autres décisions ordinaires telles que définies à l'article 20 ci-après, à l'exception d'affectation du résultat : à l'usufruitier ;

- pour les décisions extraordinaires telles que définies à l'article 21 ci-après, à l'usufruitier à l'exception des décisions suivantes, pour lesquelles le droit de vote appartient au nu-propriétaire :

- agrément des cessions de parts,
- dissolution anticipée de la société,
- prorogation de la société,
- fusion, scission, apport partiel d'actif,
- changement de forme social,
- changement de nationalité,
- augmentation ou réduction de capital,
- augmentation des engagements des associés

Le nu-propriétaire est convoqué et participe, avec voix consultative, à toutes les assemblées générales pour lesquelles le droit de vote est reconnu exclusivement à l'usufruitier. Inversement l'usufruitier est convoqué et participe, avec voix consultative, à toutes les assemblées générales pour lesquelles le droit de vote est reconnu exclusivement au nu-propriétaire."

Il ressort de ces stipulations que, comme le soutiennent à juste titre les défendeurs, la décision de vendre un immeuble est une décision ordinaire, qui relève, en cas de démembrement de propriété, du vote de l'usufruitier, soit en l'espèce de la société DYNAMI AVIATION, les nu-propriétaires ayant uniquement une voix consultative.

En conséquence, M. BALLIN n'a pas violé les statuts et ainsi pas commis de faute en faisant voter l'autorisation de vendre l'immeuble sis à Villepinte par l'assemblée générale ordinaire des associés.

c) Sur le pouvoir d'opposition de la gérance

Selon l'article 16 3° des statuts, "*la gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire autoriser tous les actes et opération relatifs à son objet. En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.*

Toutefois, à titre de règlement intérieur, la gérance ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article "Assemblée générale ordinaire" et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, effectuer l'une des opération suivantes :

- *acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles[...]*

Ainsi en cas de pluralité de gérants, chaque gérant peut s'opposer aux opérations décidées par l'autre gérant. Toutefois les statuts ne prévoient aucune conséquence, ni aucune sanction lorsque l'un des gérants a fait autoriser une opération alors que l'autre gérant s'y opposait.

De plus, les statuts ont prévu que toute décision engageant de façon importante la société, notamment celle de vendre, doit être autorisée au préalable par l'assemblée générale des associés, organe décisionnaire de la société.

Il s'ensuit que si l'opération de vendre un immeuble a été décidée par l'un des gérants sans qu'il ait obtenu l'accord de l'autre gérant qui s'y oppose, cette décision de vendre est valable si l'assemblée générale ordinaire y a consenti préalablement.

En conséquence, M. BALLIN n'a pas commis de faute en ne tenant pas compte du désaccord de M. CUTLER sur l'autorisation de vendre l'immeuble dès lors qu'une assemblée générale ordinaire a voté en faveur de cette opération.

d) Sur le non respect des statuts de la société DYNAMI AVIATION

M. CUTLER fait valoir que les défendeurs n'apportent pas la preuve que M. BALLIN a été dûment autorisé par l'AGO de la SAS DYNAMI AVIATION à céder l'immeuble alors que les conséquences de cette cession sont supérieures à 150 000 €, au regard du manque à gagner relatif au résultat bénéficiaire de la SCI THE, conformément à l'article 18 des statuts de l'usufruitière.

Les défendeurs rétorquent que M. CUTLER a été révoqué le 16 mars 2011 de son poste de directeur de la SAS DYNAMI AVIATION et exclu de l'actionnariat de cette dernière le 18 mai 2011, que M. CUTLER a contesté ces révocation et exclusion en justice mais qu'il a été débouté. Ils exposent qu'aujourd'hui M. CUTLER n'est plus ni associé, ni dirigeant de la SAS DYNAMI AVIATION, qu'il n'a aucune qualité à venir discuter dans le cadre de la présente instance les décisions prises par cette société, que par ailleurs, seul le tribunal de commerce de Bobigny serait compétent pour trancher la question du respect des règles statutaires organisant les pouvoirs des différents organes de la SAS DYNAMI AVIATION, société commerciale.

En l'espèce, comme le soutiennent à juste titre les défendeurs, le tribunal de grande instance n'est pas compétent, en application des dispositions de l'article L. 721-3 du code de commerce pour connaître des contestations relatives aux sociétés commerciales comme celle relevée par M. CUTLER relative à l'interprétation et l'application des statuts de la SAS DYNAMI AVIATION.

Au demeurant, l'article 18 des statuts de la SAS DYNAMI AVIATION prévoit que le président dirige la société et la représente à l'égard des tiers, que toutefois à titre de règlement intérieur non opposable aux tiers, il ne pourra prendre de décision relative à des investissements supérieurs à 150 000 € qu'après autorisation préalable de l'associé unique ou de l'assemblée générale ordinaire, qu'ainsi la décision de la SAS DYNAMI AVIATION, en tant qu'usufruitière de la SCI THE, de vendre l'immeuble sis à Villepinte est valable à l'égard des tiers.

e) Sur l'abus de majorité

M. CUTLER expose que le vote abusif donne un avantage anormal à M. BALLIN (qui accule, par la vente de l'immeuble, la SCI à la dissolution anticipée et l'évince en même temps) et à la SAS DYNAMI AVIATION (qui se voit indûment attribuer 70 000 € d'indemnité et peut ainsi facilement transférer son siège social à Marseille, à 15 kms du domicile personnel de M. BALLIN) et vide ainsi de sa substance le contrat constitutif de la SCI THE et par conséquent porte atteinte à son objet social lequel est d'acquérir l'immeuble querellé et non de le vendre, en vue de constituer un complément de retraite pour les nus propriétaires en 2021, après remboursement du prêt. Il estime que la vente de l'immeuble est une aberration économique qui porte atteinte à l'intérêt social, qu'en effet le prix de 850 000 € est de 15 % en dessous du prix du marché et que pour la SAS DYNAMI AVIATION, locataire, qui perd des bénéfices et un bail commercial peu onéreux, cette vente n'est pas économiquement rentable. Il ajoute que la vente de l'immeuble réduirait la somme à se partager à 593 502 € au lieu de 850 000 €. Il conclut que cette vente profite exclusivement à M. BALLIN qui notamment récupère des liquidités et se débarrasse de lui.

Les défendeurs font valoir que le projet de vente s'est imposé à la SCI THE en raison d'un ensemble de facteurs : le congé d'un locataire important des locaux et la confrontation de la SAS DYNAMI AVIATION à un secteur d'activité moins actif qu'auparavant.

A titre liminaire, il ne sera pas statué sur la délibération visant à verser une partie du prix de vente de l'immeuble pour le montant de 70 000 € à la SAS DYNAMI AVIATION à titre d'indemnité en cas de cession de l'immeuble à court terme, puisqu'il est constant que cette délibération a été abandonnée lors de l'assemblée générale ordinaire du 19 décembre 2014, rendant ainsi la demande sans objet.

La jurisprudence conditionne l'existence de l'abus de majorité à la réunion de deux éléments, sans que nécessairement la décision ait été prise dans l'intention de nuire aux minoritaires : l'atteinte portée à l'intérêt social par la décision adoptée et la rupture d'égalité entre les actionnaires au profit des majoritaires.

En l'espèce, M. CUTLER ne justifie pas que la vente de l'immeuble sis à Villepinte est contraire à l'intérêt social de la SCI THE quant à son principe, la vente d'immeuble entrant dans son objet social et quant à son montant, en ne démontrant pas que le prix de 850 000 € est inférieur à celui du marché. Au contraire, le rapport de gérance préalable à l'assemblée générale ordinaire du 21 octobre 2013 indique :

- la signification de son congé par la société PROGISS à effet au 30 septembre 2013,
- les recherches infructueuses d'un nouveau locataire,
- le constat de la faible activité du marché locatif sur le parc tertiaire Paris Nord 2,
- la crainte d'une vacance prolongée d'une partie de l'immeuble,
- l'offre faite par un tiers d'acquérir l'immeuble dans sa globalité au prix de 850 000 €,
- le souhait de la société DYNAMI AVIATION confrontée à un secteur d'activité moins actif qu'auparavant de diminuer ses charges d'exploitation et notamment la surface des locaux d'exploitation.

Par ailleurs, même si M. CUTLER établit que la vente de l'immeuble est contraire à ses intérêts, en particulier au regard de la perspective d'avoir un complément de retraite, il ne rapporte pas qu'elle favorise M. BALLIN pour qui les conséquences de la vente anticipée seront les mêmes que les siennes, ni qu'elle favorise la société DYNAMI AVIATION puisqu'il écrit que cette opération va à l'encontre des intérêts de cette dernière, usufruitière et locataire, qui perd un bail commercial avantageux et la distribution de bénéfices.

En conséquence, l'abus de majorité n'est pas constituée et les délibérations de l'assemblée générale du 21 octobre 2013 ne seront pas annulées.

2. Sur les assemblées générales des 17 juin 2014, du 19 décembre 2014 et du 30 mars 2016

Il convient de rappeler que comme il a été jugé pour l'assemblée générale ordinaire du 21 octobre 2013, la décision de vendre l'immeuble sis à Villepinte prise par les assemblées générales ordinaires des 17 juin 2014, 19 décembre 2014 et 30 mars 2016 est conforme aux statuts de la SCI THE, que dans ce cadre, le droit de vote appartient à l'usufruitier et que le "droit d'opposition" du gérant inscrit à l'article 16 des statuts n'invalide pas la décision prise par l'AGO.

a) Sur les convocation, le lieu des assemblées et la régularité de l'AGO du 30 mars 2016

Il résulte des pièces versées aux débats que M. CUTLER a régulièrement été convoqué à l'assemblée générale ordinaire du 17 juin 2014 par lettre recommandée en date du 27 mai 2014 à l'adresse où il souhaitait que sa correspondance lui parvienne soit "*Suite n° 207, Private Bag X 4, Die Boord 7613, Afrique du Sud*".

Il en est de même pour l'AGO du 30 mars 2016 puisque M. CUTLER a donné sa procuration à M. BALLIN. Concernant la validité de cette assemblée, elle ne peut être remise en cause comme, le soutient M. CUTLER, en raison de l'absence de M. BALLIN, ce dernier étant le seul participant à l'assemblée, étant à la fois nu propriétaire des parts, représentant de M. CUTLER suite à sa procuration et représentant légal de l'usufruitière, la SAS DYNAMI AVIATION.

S'agissant du lieu de convocation des assemblées générales, il n'est prescrit ni par la loi, ni par les statuts de la SCI THE qu'elles doivent se dérouler au siège social de la société de sorte que la demande de M. CUTLER sera rejetée.

b) Sur l'abus de majorité

M. CUTLER demande à ce que les délibérations des assemblées générales ordinaires des 17 juin et 19 décembre 2014 relatives à la vente de l'immeuble et à l'autorisation donnée à M. BALLIN d'y procéder soient déclarées nulles pour abus de majorité. Il fait valoir :

- que la soçiété PROGISS ne pouvait mettre un terme à sa location avant le 31 mai 2016,
- que M. ZEN, dirigeant de la société PROGISS est signataire de la promesse du 12 juillet 2016 et justement "l'acheteur initial" avec lequel M. BALLIN a "réussi à reprendre attache" comme le montre la promesse de vente signée le 4 février 2014,
- qu'ainsi M. BALLIN est l'initiateur même de la vacance de la société PROGISS ,
- qu'aujourd'hui la société PROGISS dispose d'un nouveau bail avec la SCI qui expire en 2023,
- que la société PROGISS ne semble pas en situation difficile au regard de ses comptes relatifs aux exercices clos en 2013 et 2014,
- qu'il est ainsi permis de douter de l'intérêt de cette vente,
- que M. BALLIN n'a jamais apporté la preuve de démarches de mise en location des locaux vacants de la SCI alors que lors de l'AGO du 25 juin 2013, il y a été autorisé,
- qu'ainsi les défendeurs trompent le tribunal en prétendant justifier la vente de l'immeuble dans l'intérêt social de la société lorsqu'ils invoquent le départ de la société PROGISS, un secteur d'activité non actif et le départ du deuxième locataire BLEU CERISE,
- qu'en effet, les vacances de ces locataires ont été organisées pour libérer les locaux au bénéfice de l'acquéreur de l'immeuble,
- que si la vente ne s'est pas réalisée, c'est que la condition de la désignation du représentant fiscal de M. CUTLER a été oubliée rendant la promesse automatiquement caduque,
- que BLEU CERISE a donné congé au 31 mai 2015 et DYNAMI a quitté les locaux le 30 juin 2015 pour l'arrivée des locataires de la SCI BELLE ETOILE,
- que la vacance de BLEU CERISE est due au fait que la promesse du 19 décembre 2014 posait comme condition de libérer les lieux pour y loger les sociétés de M. GAUTHIER,
- que le congé de BLEU CERISE a été signifié le 24 novembre 2014, soit 26 jours avant la signature de la promesse de vente avec effet au 31 mai 2015, soit exactement à la date d'expiration de la promesse,
- que le prix de vente de 850 000 € proposé par M. BALLIN est bradé et en conséquence contraire à l'intérêt social de la SCI THE et des nus propriétaires.

Les défendeurs exposent que si la société PROGISS a finalement renoncé à son congé faute de trouver d'autres locaux correspondant à ses souhaits, la société BLEU CERISE est partie, que ces événements conjurés à un marché de la location de bureau peu favorable aux bailleurs ont mis en exergue le risque de vacance locative, que d'ailleurs, la SCI THE n'a pas trouvé de repreneur pour les locaux initialement loués à la société BLEU CERISE.

Les décisions de la majorité, pourvu qu'elle soient régulièrement prises, s'imposent à la minorité mais aussi à tous les associés absents. L'action fondée sur l'abus de majorité doit demeurer exceptionnelle, afin de ne pas entraver le fonctionnement de la société et de ne pas faire obstacle à l'application de la règle de la majorité. L'abus de majorité est caractérisé lorsque la décision adoptée par les actionnaires majoritaires est contraire à l'intérêt social et a été prise dans l'unique dessein de favoriser les membres de la majorité.

C'est à l'associé qui se prétend victime d'un abus de majorité d'en prouver l'existence, sous peine de rejet de sa demande.

En l'espèce, même si M. CUTLER établit que les locaux occupés par la société BLEU CERISE ont été libérés aux fins de vendre l'immeuble à la société BELLE ETOILE et que les termes du contrat de bail de la société THE avec la société PROGISS n'ont pas été respectés d'un commun accord entre ces deux sociétés, il ne justifie aucunement que la vente de l'immeuble rue des Erables à Villepinte est contraire à l'intérêt social et qu'elle est prise dans l'unique dessein de

favoriser les intérêts de M. BALLIN et de la société DYNAMI AVIATION, qui comme il a été indiqué ci-avant perd des bénéfices et un bail commercial du fait de cette opération.

S'agissant par ailleurs du prix de vente "bradé" tel que le soutient le demandeur, le tribunal ne peut pas tenir compte pour évaluer le prix de l'immeuble de prix proposés par des agences immobilières qui ne correspondent pas à des transactions effectivement réalisées d'autant plus que M. CULTER ne démontre pas que ces prix concernent des biens comparables (immeubles de bureaux).

En conséquence, l'abus de majorité n'est pas caractérisé et la demande de M. CUTLER sera rejetée.

3. Sur la révocation de M. CUTLER de la cogérance

Il résulte des pièces versées aux débats que M. CUTLER a été révoqué de ses fonctions de gérant lors de l'assemblée générale mixte du 24 février 2016 notamment aux motifs suivants :

- son opposition systématique à l'ensemble des décisions prises dans l'intérêt social par M BALLIN engendrant des conséquences financières importantes pour la société qui doit se défendre,

- assignation de la société devant le TGI de BOBIGNY en 2013 en annulation de trois assemblées préparatoires à la cession de l'immeuble social en vue d'empêcher sa vente,

- empêchement de la ratification de la promesse unilatérale de vente consentie à la SCI BELLE ETOILE,

- contestation de toutes les décisions du cogérant bien qu'il soit inactif dans la société depuis son installation en Afrique du Sud en 2011,

- mandatement d'un huissier à deux reprises en avril 2015 aux frais de la société afin de récupérer un ensemble de pièces devant lui permettre de contrôler la situation comptable de la société,

- son absence depuis 2010 de toutes les assemblées auxquelles il a été convoqué régulièrement.

Selon l'article 1851 du code civil, sauf disposition contraire des statuts le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

L'article 16 6° des statuts de la SCI THE confirme que "*le gérant est révocable sur décision de l'assemblée générale ordinaire des associés même lorsqu'il est désigné dans les statuts. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.*"

Selon la jurisprudence, l'attitude extra-professionnelle du dirigeant susceptible d'influencer le climat social ou d'avoir un impact sur la crédibilité de la société peut être prise en compte pour apprécier le juste motif.

Il résulte des éléments du dossier que M. CUTLER n'a cessé de s'opposer par courrier ou par voie judiciaire à la vente de l'immeuble sis à Villepinte alors que cette opération était conforme aux statuts, qu'il a, faute d'avoir désigné un représentant fiscal, rendu caduque la promesse de vente signée le 19 décembre 2014 avec la société BELLE ETOILE, qu'il s'oppose à toutes les décisions prises par M. BALLIN, comme le démontre l'abondante correspondance entre les cogérants dont la mésentente est avérée, engendrant ainsi un climat social délétère préjudiciable à la société et compromettant son fonctionnement, cette dernière n'étant pas parvenue avant l'année 2017 à vendre l'immeuble immobilisé.

En conséquence, la décision de révocation de M. CUTLER était fondée sur des justes motifs.

4. Sur la responsabilité personnelle de M. BALLIN

M. CUTLER prétend qu'il est fondé à engager la responsabilité de la personne à qui la nullité des délibérations de l'assemblée générale ordinaire du 21 octobre 2013 est imputable.

L'article 1844-17 du code civil dispose que "*L'action en responsabilité fondée sur l'annulation de la société ou des actes et délibérations postérieurs à la constitution se prescrit par trois ans à compter du jour où la décision d'annulation est passée en force de chose jugée.*

La disparition de la cause de nullité ne met pas obstacle à l'exercice de l'action en dommages-intérêts tendant à la réparation du préjudice causé par le vice dont la société, l'acte ou la délibération était entaché. Cette action se prescrit par trois ans à compter du jour où la nullité a été couverte."

En l'espèce, il ne sera pas fait droit à la demande de M. CUTLER, les délibérations issues de l'assemblées générales contestées n'ayant pas été annulées et M. BALLIN n'ayant commis aucune faute en qualité de gérant puisqu'il a respecté les règles légales et les dispositions statutaires.

5. Sur le préjudice subi par M. CUTLER

a) Sur le défaut de consultation des associés sur la convention passée entre la SCI THE et la société MIR

Il n'est pas contesté en l'espèce, qu'en application de l'article 25 des statuts de la SCI THE, la gérance aurait dû depuis l'année 2011 présenter à l'assemblée générale annuelle un rapport sur la convention de prestation d'assistance administrative, financière et comptable passée entre la société MIR et la société THE et que l'approbation de cette convention n'a été réalisée que sur l'exercice clos en 2015.

Toutefois, M. CUTLER ne démontre pas que l'absence de rapport de la gérance relative à cette convention a porté préjudice à la SCI THE, étant observé par ailleurs qu'une fois ces rapports établis, il n'a pas contesté cette convention.

b) Sur la violation des statuts pour défaut de respect de l'objet social

Il convient de rappeler que M. BALLIN n'a pas violé les statuts en convoquant plusieurs assemblées générales qui ont autorisé la vente de l'immeuble sis à Villepinte malgré l'opposition de M. CUTLER, co-gérant, de sorte que M. BALLIN n'a commis aucune faute et que sa responsabilité ne peut être engagée sur le fondement de l'article 1240 du code civil.

6. Sur la révocation judiciaire de M. BALLIN

Selon l'article 1851 du code civil, "*le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.*"

Selon la jurisprudence, la révocation doit reposer sur une cause légitime appréciée au regard de l'intérêt social en tant qu'entité juridique et économique qui ne coïncide pas nécessairement avec celui des seuls associés.

M. CUTLER reproche à M. BALLIN d'avoir violé à plusieurs reprises l'article 2 des statuts relatif à l'objet social, l'article 16 relatif au droit de véto du gérant, l'article 25 sur les conventions réglementées, les règles de convocation des associés et l'article 40 du décret 78-704 sur l'obligation d'adresser tous documents demandés par un associé et nécessaire à son information.

En l'espèce, il a été précédemment établi que M. BALLIN n'avait pas violé les dispositions statutaires dans l'exercice de ses fonctions de gérant excepté lorsqu'il a omis d'établir un rapport de gérance relatif à la convention passée entre la société THE et la société MIR, abstention qui n'a pas causé de préjudice à la société THE, que par ailleurs il n'est pas prouvé que M. BALLIN n'a pas respecté les dispositions de l'article 40 du décret de 1978.

En outre, M. CUTLER ne justifie pas que M. BALLIN a mis en péril la société THE, ni qu'il s'en est désintéressé, les éléments versés aux débats montrant au contraire que ce dernier convoque régulièrement les assemblées, rédige des rapports de gérance et se préoccupe de la situation économique de la société.

Enfin, le fait de retarder la dissolution judiciaire de la société dont il est le gérant ne constitue pas un élément pouvant justifier la révocation judiciaire de M. BALLIN, d'autant que ce retard est dû à un désaccord quant aux personnes compétentes en application des statuts pour désigner un liquidateur (nus propriétaires ou usufruitier).

En conséquence, la demande de révocation judiciaire de M. BALLIN sera rejetée.

7. Sur la dissolution judiciaire de la société THE

Aux termes des dispositions de l'article 1844-7 5° du Code civil le tribunal peut ordonner la dissolution anticipée d'une société à la demande d'un associé pour justes motifs, notamment en cas d'inexécution de ses obligations par un associé ou de mésentente entre associés paralysant le fonctionnement de la société.

En application de ce texte la dissolution judiciaire de la société pour mésentente des associés impose la réunion des deux conditions cumulatives que sont la mésentente entre les associés et la paralysie du fonctionnement de la société que celle-ci entraîne, soit la paralysie de ses organes de direction, soit la mise en péril de cette société ou de ses intérêts sociaux.

En l'espèce, il n'est pas contesté qu'il existe une grave mésentente entre les associés. Les éléments versés aux débats permettent en outre d'établir la paralysie du fonctionnement de la société. En effet, les deux associés nus propriétaires possèdent chacun à proportions égales les parts de la SCI et sont en opposition constante, ce qui ne permet pas à la société de fonctionner normalement, comme le révèlent la contestation des diverses AGO ayant autorisé la vente de l'immeuble, le présent contentieux dont l'assignation date de 2013 et à laquelle se sont ajoutées

de multiples demandes additionnelles mais aussi l'opposition de M. CUTLER à toutes les décisions prises par M. BALLIN en tant que gérant, comme il le reconnaît lui même dans son courrier du 26 février 2016 contestant sa révocation, tant en matière d'approbation des comptes que de vente de l'immeuble.

En outre, les différentes parties au litige s'accordent sur la nécessité de dissoudre la SCI THE, M. CUTLER la demandant dans ses écritures et M. BALLIN ayant convoqué plusieurs assemblées générales à cette fin.

Enfin, la vente de l'immeuble objet du litige a eu lieu le 20 mars 2017.

La dissolution judiciaire de la SCI THE sera par conséquent ordonnée.

8. Sur la nomination d'un liquidateur

Il est rappelé que selon l'article 10 4 ° des statuts, "*en cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient :*

- pour les décisions extraordinaires telles que définies à l'article 21 ci-après, à l'usufruitier à l'exception des décisions suivantes, pour lesquelles le droit de vote appartient au nu-propriétaire :

- dissolution anticipée de la société"

Selon l'article 1844-8 du code civil, la dissolution de la société entraîne sa liquidation, le liquidateur étant nommé conformément aux dispositions des statuts. Il en résulte que la nomination du liquidateur par décision judiciaire n'a lieu que dans le silence des statuts et si les associés n'ont pas pu procéder eux mêmes à la nomination du liquidateur.

Au regard des dispositions des statuts de la SCI THE d'une part et des dispositions légales précitées d'autre part, la liquidation et la nomination d'un liquidateur sont les conséquences juridiques de la dissolution de la société, et sont donc des décisions appartenant aux nus propriétaires et non, comme le soutiennent les défendeurs, à l'usufruitier.

En l'espèce, les statuts prévoient que l'assemblée générale extraordinaire nomme un plusieurs liquidateurs, dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. Compte tenu de la mésentente entre les parties qui empêche toute prise de décision par l'assemblée générale extraordinaire, il y a lieu de procéder à la désignation d'un liquidateur.

En raison des constations qui précèdent et notamment du fait que la mésentente ne peut être attribuée à l'une des parties, les frais de la liquidation devront être supportés par la SCI THE.

Par ailleurs, le moyen d'irrecevabilité soulevée par les défendeurs sera rejeté.

9. Sur la demande reconventionnelle relative à la réparation du préjudice causé par la caducité de la première promesse de vente conclue entre la SCI THE et la SCI BELLE ETOILE

Selon l'article 1240 du code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Sur la faute

En l'espèce, il ressort des pièces versées aux débats :

- que la promesse de vente conclue entre la SCI THE et la société BELLE ETOILE le 19 décembre 2014 a été consentie pour une durée expirant le 31 mai 2015 et qu'elle contenait la condition suspensive que soit désigné avant la vente par le ou les associés non résidents de la SCI THE un représentant fiscal nécessaire aux formalités de publicité foncière inhérentes à la vente dans le cadre des plus values immobilières,
- que la SCI THE a demandé par courrier du 29 janvier 2015 à M. CUTLER de lui indiquer les coordonnées de son représentant fiscal en vue de finaliser la cession de l'immeuble sis à Villepinte, comme évoqué lors de l'AGO du 19 décembre 2014,
- qu'au plus tard, M. CUTLER a été informé de la promesse de vente le 24 avril 2015 suite à l'intervention de l'huissier de justice,
- que selon le courriel de Maître BERTAUT, notaire, la promesse de vente est devenue caduque le 1er juillet 2015 "*faute par M. CUTLER d'avoir donné, avant cette date son accord pour désigner la SARF comme représentant fiscal, élément indispensable pour passer l'acte de vente. Nous détenons d'ailleurs la preuve de la date de cet accord tardif qui est celle du 3 juillet puisque c'est son avocat, Maître BAUDOIN, qui me l'indique dans le mail qu'il m'a adressé en date du 21 juillet 2015...*",
- que ces éléments de faits sont confirmés par l'attestation de M. Georges GAUTHIER représentant légal de la société BELLE ETOILE.

Il s'ensuit que M. CUTLER a commis une faute en ne désignant pas de représentant fiscal avant le 30 mai 2015 malgré la demande de la SCI THE, ayant entraîné la caducité de la promesse de vente qui a perdu son efficacité juridique, étant rappelé qu'il ne pouvait s'opposer à la vente de l'immeuble qui avait été votée conformément aux statuts.

Sur le préjudice

En l'espèce, il n'est pas contesté que la société BLEU CERISE a donné congé de son bail commercial signé avec la société THE en vue de libérer les locaux pour le futur acquéreur, la société BELLE ETOILE de sorte que la SCI THE a subi un préjudice du fait de l'absence de locataire dans les locaux causant une perte de loyers.

Cette perte de loyers est évaluée à la somme de 35 314 € arrondie à la somme de 35 000 € correspondant aux loyers qui auraient dû être payés par la société BLEU CERISE si elle était restée dans les locaux pendant la période du 30 mai 2015 au 30 mars 2017, soit vingt mois.

Enfin, il est évident que le préjudice est causé par la faute de M. CUTLER qui sera condamné au paiement de la somme de 35 000 € en réparation du préjudice subi par la SCI THE.

10. Sur la demande reconventionnelle relative au caractère abusif de la présente instance

L'exercice d'une action en justice, de même que la défense à une telle action, constitue en principe, un droit et ne dégénère en abus pouvant donner naissance à une dette de dommages et intérêts que dans le cas de malice, de mauvaise foi ou d'erreur grossière équivalente au dol.

En l'espèce, les défendeurs ne justifient pas d'une faute commise par M. CUTLER. Par ailleurs, il résulte des pièces versées aux débats que ce dernier estime ses demandes bien fondées et persiste à solliciter l'annulation de délibérations d'assemblées générales ayant autorisé la vente de l'immeuble sis à Villepinte, pensant qu'il pouvait, en sa qualité de cogérant s'y opposer et que cette opération est contraire aux intérêts de la société.

M. CUTLER n'ayant pas commis d'abus, sa responsabilité ne sera pas engagée et il ne sera pas condamné au paiement d'une amende civile.

11. Sur les autres demandes

M. CUTLER sera condamné à verser à chacun des défendeurs la somme de 5000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

DÉCLARE recevables toutes les demandes de M. Quintin CUTLER ;

CONDAMNE M. Quintin CUTLER à payer à la SCI THE la somme de 35 000 euros en réparation du préjudice causé par la non désignation d'un représentant fiscal ;

PRONONCE la dissolution anticipée de la SCI THE ;

DÉSIGNE la SELARL BALLY mandataire judiciaire,
demeurant 69 rue d'Anjou
93 000 Bobigny
tel : 01 41 50 93 15
mail : bally-mj@orange.fr

en qualité de liquidateur de la SCI THE afin de mener les opérations de dissolution de la SCI THE conformément aux dispositions des statuts de la société et des articles 1844-8 et 1844-9 du code civil, et d'ores et déjà l'autorise notamment :
- à gérer et administrer la société dans le but de sa liquidation,
- à effectuer tout acte d'administration, de représentation de la SCI THE vis-à-vis des tiers, de délivrer tout document,
- à réaliser tous les actifs sociaux,

- et plus généralement à faire tout ce qui est nécessaire en vue de la liquidation complète de la société et de la répartition du solde de la liquidation aux associés, sans restrictions ni réserve, en effectuant toute formalités légales de publicité, prescrites par les textes en vigueur;

DIT qu'en cas d'empêchement du liquidateur désigné, il sera pourvu à son remplacement par ordonnance rendue par le président de cette chambre sur requête de la partie la plus diligente;

DIT que la rémunération et les frais inhérents à l'intervention de ce liquidateur professionnel seront à la charge de la SCI THE ;

DÉBOUTE M. Quintin CUTLER de toutes ses autres demandes ;

DÉBOUTE la SCI THE, la SAS DYNAMI AVIATION et M. Jean François BALLIN de toutes leurs autres demandes ;

CONDAMNE M. Quintin CUTLER à payer à la SCI THE, à la société DYNAMI AVIATION SAS et à M. Jean François BALLIN, la somme de 5000 euros chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE M. Quintin CUTLER aux dépens.

Ainsi prononcé au Palais de justice de BOBIGNY, le VINGT ET UN DÉCEMBRE DEUX MILLE DIX SEPT, par Madame Laure CHASSAGNE, juge, assistée de Madame Dominique RELAV, greffière, lesquelles ont signé la minute de la présente décision.

LA GREFFIÈRE **LA PRÉSIDENTE**

Dominique RELAV **Laure CHASSAGNE**

Copie certifiée conforme
Le Greffier

08 JAN. 2018