

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**COUR D'APPEL DE LYON**

**3ème chambre A**

**ARRET DU 23 Février 2017**

R.G : 15/07231

**APPELANTE et INTIMEE :**

Décision du  
Tribunal de Commerce de  
LYON  
Au fond  
du 07 septembre 2015

RG : 2013j00077  
ch n°

SA SAM - SHAFTESBURY  
ASSET MANAGEMENT  
FRANCE  
Société Anonyme SOCIETE  
A N O N Y M E D E S  
DOCKSLYONNAIS

C/

SA SAM - SHAFTESBURY  
ASSET MANAGEMENT  
FRANCE  
Société Anonyme SOCIETE  
A N O N Y M E D E S  
DOCKSLYONNAIS  
S.A.R.L. BOCA  
S.A.R.L. SU EUROPEAN  
PROPERTIES  
Société UBS AG JERSEY  
Société UBS WEALTH  
MANAGEMENT Y FUND

**Société Anonyme LES DOCKS LYONNAIS**

inscrite au RCS de Paris sous le n° 955 502 133  
représentée par ses dirigeants légaux domiciliés en cette qualité au  
siège social sis

11-13 avenue de Friedland  
75008 PARIS

Représentée par la SCP BAUFUME ET SOURBE, avocat au barreau  
de LYON

Assistée de Me Cédric MONTFORT de la SELARL CAYSE -  
AVOCATS, avocat au barreau de LYON

Assistée de Me Christian DARGHAM, avocat au barreau de PARIS

**INTIMEE et APPELANTE**

**SA SAM - SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT FRANCE**

inscrite au RCS de PARIS sous le n° 491 207 353  
représentée par ses dirigeants légaux domiciliés audit siège

7 Rue Galilée  
75116 PARIS

Représentée par la SCP TUDELA ET ASSOCIES, avocat au barreau  
de LYON

Assistée de Me André SOULIER de SOULIER A.A.R.P.I. avocat au  
barreau de LYON

Assistée Me Philippe DUBOIS de l'AARPI DE PARDIEU - BROCAS -  
MAFFEI, avocat au barreau de PARIS

**INTIMEES**

**S.A.R.L. BOCA société de droit étranger,**

représentée par son représentant légal, domicilié en cette qualité au  
siège social sis

65 Bd Grande Duchesse Charlotte  
L1331 LUXEMBOURG



**S.A.R.L. SU EUROPEAN PROPERTIES** Société de droit étranger  
représentée par ses dirigeants légaux en exercice domiciliés en cette  
qualité audit siège  
22 rue Goethe  
L1637 LUXEMBOURG

**Société UBS AG JERSEY** prise en la personne de ses représentants  
légaux domiciliés en cette qualité au siège social sis  
24 Union Street,  
JE48 ST HELLIER JERSEY CHANNEL

**Société UBS WEALTH MANAGEMENT CONTINENTAL EUROPEAN  
PROPERTY FUND**, société de droit étranger  
prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés  
en cette qualité au siège social sis  
C/O UBS JERSEY,  
24 Union Street,  
JE48 ST HELLIER JERSEY CHANNEL

**TOUTES Représentées** par la SCP BAUFUME ET SOURBE, avocat  
au barreau de LYON

**Assistées de** Me Cédric MONTFORT de la SELARL CAYSE -  
AVOCATS, avocat au barreau de LYON

**Assistées de** Maître Christian DARGHAM du Cabinet NORTON  
ROSE FULBRIGHT LLP, avocat au barreau de PARIS

\* \* \* \* \*

Date de clôture de l'instruction : **22 Novembre 2016**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique** : **08 Décembre  
2016**

Date de mise à disposition : **16 Février 2017 puis prorogée au 23  
Février 2017** les parties ayant été avisées

**Composition de la Cour lors des débats :**

- Christine DEVALETTE, président
- Hélène HOMS, conseiller
- Pierre BARDOUX, conseiller

assistés pendant les débats de Jocelyne PITIOT, greffier,

en présence, lors des débats, de Monique SOULET, juge consulaire au  
tribunal de commerce de ROANNE,

à l'audience, **Hélène HOMS** a fait le rapport, conformément à l'article  
785 du code de procédure civile.



**Composition de la Cour lors du délibéré :**

- Christine DEVALETTE, président
- Hélène HOMS, conseiller
- Pierre BARDOUX, conseiller

Arrêt **Contradictoire** rendu **publiquement** par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Christine DEVALETTE, président, et par Jocelyne PITIOT, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

\* \* \* \*

**EXPOSÉ DU LITIGE**

Le 18 octobre 2005, un accord-cadre entre les groupes SHAFTESBURY et UBS/CEPF a été signé en vue de l'investissement de fonds par le groupe UBS/CEPF, en Allemagne et en France, au travers de sociétés dédiées dont la gestion des actifs serait confiée aux sociétés du groupe SHAFTESBURY.

Le 11 septembre 2006, la S.A. LES DOCKS LYONNAIS (ci-après la société DOCKS LYONNAIS), détenue majoritairement par la société BOCA, société elle-même détenue par le groupe SHAFTESBURY et le groupe CEPF, a conclu avec la S.A. SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT FRANCE (société SAM) un contrat de gestion, dit Asset Management Agreement (AMA), par lequel il était confié à la société SAM la gestion des actifs immobiliers de la société DOCKS LYONNAIS.

Par avenant du 21 mai 2010, la durée du contrat a été réduite de 15 ans à 8 ans pour expirer au 31 décembre 2013 avec des contreparties pour la société SAM ; les parties ont indiqué que cet accord se substituait au précédent.

Des difficultés sont par la suite apparues entre les parties et, par lettre du 31 octobre 2012, la société DOCKS LYONNAIS a notifié à la société SAM la résiliation immédiate de la convention.

Estimant que l'AMA de 2010 devait être annulée pour dol ou qu'à défaut la résiliation de l'AMA en octobre 2012 était fautive, la société SAM après avoir été autorisée à les assigner à bref délai, a assigné, le 23 janvier 2013, devant le tribunal de commerce de Lyon les sociétés DOCKS LYONNAIS, BOCA, SU EUROPEAN PROPERTIES, UBS WEALTH MANAGEMENT CONTINENTAL EUROPEAN PROPERTY FUND et UBS AG JERSEY.

Par jugement du 7 septembre 2015, le tribunal de commerce a :

- rejeté les demandes formulées par la société SAM au titre du dol,
- rejeté les demandes formulées par les parties au titre des annulations des AMA de 2006 et 2010,
- constaté la résiliation de l'AMA de 2006,
- condamné la société DOCKS LYONNAIS à verser à la société SAM la somme de 7.000.000 € à titre de dommages et intérêts,
- rejeté la demande formulée par la société SAM de se voir garantir par les sociétés BOCA, SU EUROPEAN PROPERTIES, UBS WEALTH MANAGEMENT CEPF et UBS AG,
- ordonné à la société SAM de restituer les documents listés dans la lettre du 12 octobre 2012 sous 30 jours à compter de la signification du jugement à l'issue desquelles une astreinte de 5.000 € par jour de retard sera appliquée,
- ordonné l'exécution provisoire de la décision,
- rejeté les demandes formulées par les parties au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné la société DOCKS LYONNAIS aux entiers dépens de l'instance



Par acte du 21 septembre 2015, la société DOCKS LYONNAIS a relevé appel de cette décision, intimant uniquement la société SAM ; la procédure a été enregistrée sous le n° RG 15/07231.

Par assignations du 8 mars 2016, les autres parties présentes en première instance ont fait l'objet d'un appel provoqué par la société SAM.

Par acte du 5 octobre 2015, la société SAM a également relevé appel principal de cette décision et la procédure a été enregistrée sous le n° RG 15/07618.

Par ordonnance du 21 décembre 2015, le délégué du Premier Président de cette cour a rejeté la demande d'arrêt d'exécution provisoire formée par la société DOCKS LYONNAIS, mais l'a autorisée à séquestrer la somme de 7.000.000 €.

Par ordonnance du 4 octobre 2016, le conseiller de la mise en état a :

- ordonné la jonction des dossiers RG 15/7231 et 15/7618 sous le numéro RG 15/7231,
- rejeté l'incident formé par la société DOCKS LYONNAIS en radiation des appels principal et incident de la société SAM.

Dans leurs dernières conclusions, déposées le 7 novembre 2016, les sociétés **DOCKS LYONNAIS, BOCA, SU EUROPEAN PROPERTIES, UBS WEALTH MANAGEMENT CONTINENTAL EUROPEAN PROPERTY FUND et UBS AG JERSEY** demandent à la cour de :

- déclarer recevable et bien fondé l'appel relevé par la société DOCKS LYONNAIS,
- rejeter comme étant irrecevables ou, à défaut infondés, les appels, demandes, moyens, fins et conclusions de la société SAM qui sont dirigés contre la société DOCKS LYONNAIS, BOCA, SU EUROPEAN PROPERTIES, UBS WEALTH MANAGEMENT CEPF, UBS AG JERSEY, UBS AG qui n'est pas partie à la présente instance, en conséquence,

1. sur les demandes de la société SAM, confirmant le jugement,

- dire et juger que la société SAM ne démontre aucun dol, aucune faute ni aucun manquement, pas plus que le moindre préjudice réparable qui serait imputable à la société DOCKS LYONNAIS,
- dire et juger que les sociétés BOCA, SU EUROPEAN PROPERTIES, UBS WEALTH MANAGEMENT CEPF et UBS AG JERSEY n'ont aucune obligation de garantie envers la société SAM et qu'elles n'ont, en tout état de cause, commis aucune faute délictuelle à l'égard de la société SAM,
- rejeter les fins, moyens, conclusions et demandes de la société SAM,

2. sur les demandes de la société DOCKS LYONNAIS, réformant le jugement,

à titre principal,

- dire et juger que les AMA de 2006 et 2010 sont nuls ou, alternativement doivent être annulés pour violation de l'article L. 225-53 du code de commerce, de la loi Hoguet du 2 janvier 1970 et de l'ordonnance du 19 septembre 1945,
- dire et juger, notamment que la société SAM ne disposait d'aucun titre d'expert-comptable, qu'elle n'avait aucune carte professionnelle imposée par la loi Hoguet,
- dire et juger que les violations de ces règles emportent anéantissement rétroactif des AMA de 2006 et 2010,
- condamner la société SAM à restituer à la société DOCKS LYONNAIS les sommes indûment perçues, qui ne sauraient être inférieures à 15.000.000 €,
- dire et juger que les différentes fautes de la société SAM engagent sa responsabilité délictuelle, à l'égard de la société DOCKS LYONNAIS et condamner la société SAM au paiement de 2.000.000 € à titre de dommages et intérêts,
- condamner la société SAM à indemniser la société DOCKS LYONNAIS par une indemnité totale qui ne saurait être inférieure à 17.000.000 €,

à titre subsidiaire, réformant le jugement,

- dire et juger que les fautes et manquements imputables à la société SAM justifiaient que l'AMA de 2010 soit résilié immédiatement, aux torts exclusifs de la société SAM à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2012,





- condamner la société SAM au titre de sa responsabilité contractuelle, à indemniser la société DOCKS LYONNAIS, en lui versant une somme qui ne saurait être inférieure à 11.000.000 €,

en tout état de cause, réformant le jugement,

- constater que le manque à gagner prétendument subi par la société SAM à raison de la rupture intervenue le 31 octobre 2012 (1.700.000 €) est bien moindre que les créances indemnitaires et de restitutions dues à la société DOCKS LYONNAIS (11.000.000 €),  
- condamner la société SAM à verser, après compensation, 9.300.000 € à la société DOCKS LYONNAIS,

sur la documentation, confirmant partiellement le jugement,

- enjoindre à la société SAM et ses dirigeants de fait, Miles d'Arcy-Irvine et Philippe Camus, de restituer immédiatement à la société DOCKS LYONNAIS l'intégralité des documents et registres,  
- en conséquence, condamner la société SAM à restituer immédiatement tous les documents et registres retenus sous le séquestre de maître Thomazon, qui reviennent de droit à la société DOCKS LYONNAIS et ses filiales et qui sont notamment listés dans la lettre de rupture du 31 octobre 2012, le tout sous astreinte de 10.000 € par jour de retard et infraction constatée,  
- se réserver le pouvoir de liquider ladite astreinte, même provisoirement,  
- condamner la société SAM aux entiers dépens, ainsi qu'à verser 250.000 € à la société DOCKS LYONNAIS, et 10.000 € chacun à BOCA, à SU EUROPEAN PROPERTIES, à UBS WEALTH MANAGEMENT CEPF et UBS AG JERSEY, au titre des frais irrépétibles.

A l'action en nullité pour dol de l'AMA de 2010 introduite par la société SAM, les sociétés appelantes opposent :

- l'irrecevabilité en ce que cette action contredit les demandes et moyens que cette société a formulés devant d'autres juridictions démontrant qu'elle a considéré l'AMA de 2010 comme étant parfaitement valable,  
- l'impossibilité d'annuler la convention pour dol au motif que la société SAM est un contractant avisé et conseillé, qu'elle ne démontre aucune manœuvre dolosive et qu'elle avait parfaitement connaissance des faits qui ont conduit les parties à renégocier l'AMA, à savoir la crise mondiale de 2008 et une évolution fiscale.

Pour s'opposer à la demande de la société SAM aux fins de résiliation de l'AMA, elles font valoir qu'il appartenait à cette société, si elle avait à reprocher un manquement à la société DOCKS LYONNAIS, en application de l'AMA 2006, de le dénoncer par lettre recommandée à la société DOCKS LYONNAIS qui aurait alors disposé d'un délai de 28 jours pour y remédier.

S'agissant des demandes indemnitaires de la société SAM, elles avancent qu'elles reposent sur les fondements juridiques contradictoires de la responsabilité délictuelle et contractuelle et que les préjudices invoqués ne sont pas prouvés.

Ainsi, aucun préjudice réputationnel comparable à celui de l'affaire LVMH, sur lequel la société SAM prend exemple n'existe ; le raccourcissement de la durée contractuelle initialement prévue a déjà été indemnisé par le versement d'indemnités au titre des coûts de réduction d'activité, prévu par l'AMA de 2010 et la société SAM était libre, depuis mai 2010, de réorganiser son activité pour assurer des prestations pour d'autres clients ; une indemnisation pour la rupture du contrat, qui est imputable au comportement de la société SAM est exclue et il ne peut être posé comme postulat que les relations entre les parties auraient duré après l'expiration de la convention.

Elles contestent les consultations réalisées par le cabinet Sorgerm sur les conséquences du prétendu dol et de la rupture de l'AMA produites par la société SAM, un certain nombre de choix méthodologiques opérés par ce cabinet n'étant ni justifiés ni expliqués.

Elles prétendent que les demandes de la société SAM sont irrecevables à l'égard de la société UBS AG qui n'est pas présente à la procédure, à la différence de la société UBS AG JERSEY, ainsi qu'à l'égard des autres sociétés car la société SAM invoque une version du pacte d'actionnaires modifiée en 2010 qui n'est signée de personne ; qu'en tout état de cause, la société SAM n'est pas partie au pacte d'actionnaires sur laquelle elle fonde sa demande et elle ne démontre pas que ce pacte d'actionnaire contient, en application de la loi



luxembourgeoise, à laquelle il est soumis, la garantie invoquée, ce qui est démenti par la consultation juridique qu'elles produisent.

Sur les demandes dirigées contre les sociétés UBS AG JERSEY et BOCA au titre d'une responsabilité quasi délictuelle, elles font valoir que la demande formulée à l'encontre de la société BOCA est notamment nouvelle en cause d'appel et qu'aucune faute qui serait imputable à la société UBS AG JERSEY, qui n'est pas une banque, n'est rapportée.

Concernant les moyens de nullité des AMA soulevés par la société DOCKS LYONNAIS, elles contestent la prescription qui leur est opposée aux motifs que ce n'est que lorsque cette société s'est dotée d'une direction générale indépendante à même de contrôler les agissements de son Asset manager, soit en 2012, qu'elle a découvert que ce dernier n'était pas titulaire des cartes professionnelles nécessaires pour exercer ces missions ; que les nullités sanctionnant les irrégularités sont des nullités absolues et qu'ainsi c'est la prescription trentenaire à compter de la conclusion de l'acte qui s'applique. De plus, lorsqu'elles sont invoquées par voie d'exception, les nullités ne sont pas soumises au délai de prescription.

Enfin, suite à la réforme de la prescription, le nouveau délai de cinq ans a commencé à courir le 18 juin 2008 pour expirer le 17 juin 2013, date à laquelle elle avait d'ores et déjà déposé des conclusions en nullité des AMA devant le tribunal de commerce de Lyon.

Au fond, elles défendent la nullité des conventions au motif :

- \* qu'elles sont dépourvues de cause en ce qu'elles font double emploi avec les fonctions devant être exercées par le directeur général de la société DOCKS LYONNAIS et pour lesquelles ce dernier est rémunéré et qu'elles violent l'article L. 225-53 du code de commerce, pourtant d'ordre public,

- \* qu'elles violent la réglementation sur les experts comptables, la société SAM ayant effectué, sans être habilitée, de nombreux travaux portant sur la comptabilité de la société DOCKS LYONNAIS et réalisé les travaux comptables de plusieurs filiales de cette dernière,

- \* qu'elles violent les dispositions d'ordre public de la loi Hoguet, la société SAM effectuant des missions entrant dans ce cadre sans posséder la carte professionnelle d'agent immobilier imposée par cette loi.

Sur la rupture de la convention, elles prétendent que la société SAM FRANCE a, volontairement, nui à la société DOCKS LYONNAIS et commis des fautes d'une gravité telle qu'elles ont conduit à une rupture immédiate des relations commerciales, la société SAM ayant notamment lancé à l'encontre de la société DOCKS LYONNAIS une douzaine de procédures judiciaires et dénigré celle-ci publiquement et dans les médias ; ainsi la société SAM doit indemniser la société DOCKS LYONNAIS de ses préjudices.

Sur la restitution des documents, elles mettent en avant que la société SAM est obligée à cette restitution depuis la résiliation du contrat en novembre 2012, et qu'elle s'abstient de remplir cette obligation alors que le jugement du 7 septembre 2015, revêtu de l'exécution provisoire, la lui imposait, en invoquant des prétextes farfelus, alors que les documents ont été répertoriés précisément, de manière contradictoire, en avril 2013 par maître Thomazon qui les conserve et qu'à ce jour, seuls ces documents restent à restituer.

Dans ses dernières conclusions, déposées le 26 octobre 2016, la **société SAM** demande à la cour de :

- juger irrecevables comme prescrites les demandes de nullité de la société DOCKS LYONNAIS,
- rejeter les demandes des DOCKS LYONNAIS, BOCA, SU EUROPEAN PROPERTIES, UBS WM CEPF et UBS AG JERSEY tendant à :

- \* (i) la réformation partielle du jugement du 7 septembre 2015 pour :
  - ° rejeter sa demande de nullité et ses demandes indemnitaires,
  - ° faire droit aux demandes de nullité et demandes indemnitaires de la société DOCKS LYONNAIS,

- \* (ii) la confirmation du jugement dont appel en ce qu'il a :
  - ° condamné la société SAM à la restitution des documents sociaux, comptables et juridiques revenant à la société DOCKS LYONNAIS,
  - ° mis hors de cause les sociétés BOCA, SU EUROPEAN PROPERTIES, UBS



WM CEPF et UBS AG JERSEY,

- confirmer le jugement du 7 septembre 2015 :

\* en ce qu'il a rejeté la demande en nullité de l'AMA présentée par la société DOCKS LYONNAIS sur le fondement de la loi Hoguet du 2 janvier 1970, pour violation de la réglementation sur les experts comptables, pour cause de double-emploi,

\* en ce qu'il a rejeté la demande en nullité pour dol de l'avenant du 21 mai 2010 présentée par elle,

\* en ce qu'il a retenu que la résiliation de l'AMA était intervenue aux torts partagés des parties,

- infirmer le jugement du 7 septembre 2015 :

\* en ce qu'il n'a condamné la société DOCKS LYONNAIS au paiement de dommages et intérêts qu'à hauteur de 7.000.000 € seulement,

\* en ce qu'il a rejeté sa demande de garantie à l'encontre des sociétés BOCA, SU PROPERTIES, UBS WM CEPF et UBS AG JERSEY,

\* en ce qu'il lui a ordonné de restituer les documents listés dans la lettre du 12 octobre 2012 sous 30 jours,

\* en ce qu'il a assorti sa décision d'une astreinte de 5.000 € par jour de retard et dire qu'il n'y a pas lieu en conséquence à liquidation de l'astreinte par le juge de l'exécution près le tribunal de grande instance de Paris,

et, statuant à nouveau,

- juger que la société DOCKS LYONNAIS s'est rendue intentionnellement coupable de manœuvres dolosives dans la perspective de la conclusion de l'avenant du 21 mai 2010,

- juger que ces manœuvres dolosives ont été la cause déterminante de son consentement pour signer l'avenant du 21 mai 2010,

en conséquence,

- rejeter toutes les fins et prétentions de la société DOCKS LYONNAIS,

- dire nul pour dol l'avenant du 21 mai 2010,

- juger que le contrat qui constituait la loi des parties le 31 octobre 2012, à la date de sa résiliation par la société DOCKS LYONNAIS, était l'AMA dans sa version antérieure à l'avenant du 21 mai 2010,

- juger que, l'avenant du 21 mai 2010 soit nul pour dol ou non, la société DOCKS LYONNAIS ne justifie pas de manquements contractuels tels que définis à l'Annexe A de l'AMA, qui lui seraient imputables,

- rejeter la demande de la société DOCKS LYONNAIS visant à voir constater une résiliation de l'AMA à ses torts exclusifs,

- constater que l'éventuelle nullité de l'AMA de 2006 tel que modifié par avenant en date du 21 mai 2010 n'a pas d'effet rétroactif et, par conséquent, débouter la société DOCKS LYONNAIS de leur demande de restitution de quelque somme que ce soit,

- rejeter les demandes de dommages et intérêts de la société DOCKS LYONNAIS au titre des prétendus manquements contractuels de sa part,

- juger que la société DOCKS LYONNAIS n'a pas valablement mis en œuvre la clause résolutoire prévue à l'article 7.4.1. de l'AMA,

- juger que la société DOCKS LYONNAIS s'est rendue coupable d'une résiliation fautive de l'AMA à ses torts exclusifs le 31 octobre 2012,

- juger que la société DOCKS LYONNAIS aurait dû exécuter l'AMA et les obligations lui incombant à cet égard jusqu'à son terme, c'est-à-dire jusqu'au 31 décembre 2020 si l'avenant du 21 mai 2010 est nul pour dol (i) ou jusqu'au 31 décembre 2013 si le contrat qui constituait la loi des parties est l'AMA dans sa version du 21 mai 2010 (ii),

en conséquence,

(i) juger qu'en cas de nullité de l'avenant du 21 mai 2010 pour dol et qu'à défaut d'avoir exécuté l'AMA jusqu'au 31 décembre 2020, la société DOCKS LYONNAIS doit réparer son préjudice économique en payant des dommages et intérêts à hauteur de 22.100.000 €,

(ii) juger qu'en cas de validité de l'avenant du 21 mai 2010 et qu'à défaut d'avoir exécuté l'AMA jusqu'au 31 décembre 2013, la société DOCKS LYONNAIS doit réparer son préjudice économique en payant des dommages et intérêts à hauteur de 23.700.000 €,

en tout état de cause,





- condamner la société DOCKS LYONNAIS au paiement de la somme de 20.000.000 € au titre du préjudice moral et réputationnel qu'elle a subi,
- juger que les sociétés BOCA, SU PROPERTIES et UBS WM CEPF, garantes de l'intangibilité et du respect des contrats passés par la société DOCKS LYONNAIS avec les sociétés du groupe SHAFTESBURY, et en particulier du contrat du 21 septembre 2006, seront tenues conformément audit pacte de la relever et garantir au titre des réparations mises à la charge de la société DOCKS LYONNAIS,
- condamner solidairement les sociétés DOCKS LYONNAIS, BOCA, SU PROPERTIES et UBS WM CEPF au paiement des sommes mises par la cour à la charge de la société DOCKS LYONNAIS,
- juger que la banque UBS AG JERSEY sera également condamnée in solidum avec la société DOCKS LYONNAIS, sur le terrain de la faute délictuelle, à payer les sommes mises à la charge de cette dernière,
- juger que la société BOCA sera également condamnée in solidum avec la société DOCKS LYONNAIS, sur le terrain de la faute délictuelle, à payer les sommes mises à la charge de cette dernière,
- lui donner acte de ce qu'elle renonce à revendiquer la propriété des éléments résiduels listés dans la lettre du 31 octobre 2012, actuellement sous séquestre de maître Thomazon à Paris,
- ordonner la levée des séquestres de maître Thomazon et la remise de tous les documents qu'ils contiennent à la société DOCKS LYONNAIS après remise d'une copie dont le coût sera supporté par la société DOCKS LYONNAIS,
- juger qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais et honoraires irrépétibles engagés à l'occasion de l'instance devant le tribunal de commerce de Lyon et la présente procédure et condamner les sociétés DOCKS LYONNAIS, SU et UBS WM CEPF, ainsi que son gestionnaire UBS AG JERSEY solidairement au paiement de la somme de 300.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens de première instance et d'appel, ces derniers étant distraits au profit de la SCP Tudela & Associés sur son affirmation de droit.

La société SAM soutient la prescription des demandes de nullité des AMA formulées par les appelantes, au motif que les nullités invoquées ne sont pas des nullités absolues dès lors qu'elles sont invoquées pour la protection d'intérêts privés et que les demandes n'ont pas été faites dans le délai de prescription légal de cinq ans édicté par l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 1304 du code civil dans sa version antérieure au 1<sup>er</sup> octobre 2016.

Au fond, elle conteste que les AMA fissent double emploi avec les fonctions de directeur général exercées au sein de la société DOCKS LYONNAIS car la société UBS avait un pouvoir de contrôle réel sur l'exécution de l'AMA via le comité d'investissement et qu'elle n'avait nullement des attributs de directeur général de la société DOCKS LYONNAIS, les prestations qu'elle effectuait au titre de l'AMA n'étant pas identiques à celles exercées par Miles d'Arcy-Irvine ; de plus, aucune violation de l'article L. 225-53 du code de commerce n'est démontrée puisque Miles d'Arcy-Irvine n'a jamais été rémunéré au titre de ses fonctions.

S'agissant de la prétendue violation de la réglementation sur les experts comptables, elle note que l'ordre des experts-comptables n'a jamais engagé aucune action contre elle ; elle soutient que l'ordonnance réglementant la profession d'expert comptable n'est pas applicable à la tenue, par les comptables salariés d'une société, de la comptabilité d'une autre société ayant le même actionnaire de contrôle ou de co-contrôle. De plus, si la violation était avérée, elle ne pourrait conduire à la nullité des AMA en application de la clause de divisibilité qu'ils contiennent et, en application de l'article 7.4.1, exigeant un manquement significatif.

Sur la prétendue violation de la loi Hoguet, elle souligne que les appelantes l'invoquent alors que l'AMA a été exécutée pendant presque 7 ans et elle soutient que ses missions d'asset manager ne lui imposaient nullement la détention des cartes professionnelles d'agent immobilier, celles-ci se limitant à du conseil en désinvestissement, à des missions d'encadrement du processus de vente confié à des agents immobiliers et à la supervision de l'administration des biens assurée par des administrateurs de biens, titulaires de la carte nécessaire. Elle ajoute que de plus, la loi Hoguet n'est pas applicable car les opérations n'étaient pas effectuées sur les biens d'autrui mais dans le cadre d'une joint-venture et que ses missions excédaient le simple mandat d'entremise.

Sur les conséquences d'une nullité, elle estime qu'une nullité des AMA, qui sont des contrats à exécution successive, ne pourrait pas être rétroactive.





Elle soutient, concernant les prétendues fautes commises qui justifieraient la résiliation des AMA, que les propos tenus par son avocat dans la Tribune de Lyon, et non par elle, et les actions judiciaires qu'elle a menées n'ont eu aucun impact sur la réputation de la société DOCKS LYONNAIS et qu'en l'absence d'une mise en demeure, conformément à l'article 7.4 de l'AMA, elle n'a pas eu la possibilité de remédier à une éventuelle négligence.

Elle ajoute que les appelantes ne rapportent pas la preuve d'une faute dolosive ni d'une faute lourde au sens de l'annexe A de l'AMA, la preuve des prétendues erreurs comptables n'étant pas rapportée et n'ayant, en tout état de cause, causé aucun préjudice à la société DOCKS LYONNAIS, de sorte que la résiliation sans préavis de l'AMA en application de l'article 7.4 n'était pas justifiée.

Concernant la demande de restitution des documents, elle soutient qu'elle ne peut restituer des documents qui ont déjà été remis de longue date bien avant le jugement du 7 septembre 2015, et qu'elle est dans l'impossibilité de restituer tout autre document visé dans la lettre de résiliation, ces documents se trouvant sous séquestre de Maître Thomazon à Paris et n'en ayant jamais obtenu un inventaire. Elle précise que pour mettre fin au litige, elle renonce à la revendication de la propriété des documents et registres listés dans la lettre de résiliation et qu'elle demande que soit ordonnée la mainlevée des séquestres.

Sur son action en nullité de l'avenant du 21 mai 2010, elle affirme que la société DOCKS LYONNAIS et ses représentants se sont rendus coupables de manœuvres dolosives ayant vicié son consentement au moment de la signature de cet avenant en lui faisant la promesse de lui régler des honoraires de "disposal management" alors qu'ils se réservaient la possibilité de s'en affranchir, ces manœuvres ayant été la cause déterminante de son consentement pour amputer de plus de moitié la durée du contrat.

Sur la demande de garantie des sociétés BOCA, SU, UBS et WM CEPF, elle invoque le pacte d'actionnaires du 25 août 2006 dans sa version modifiée du 20 mai 2010, qui comprend, en ses articles 17.1 à 17.3, un engagement de ces sociétés, visant à garantir l'intangibilité et le respect par la société DOCKS LYONNAIS de l'AMA, cet engagement ayant été donné à son profit quand bien même elle n'est pas partie au pacte.

Elle estime que la société BOCA, est également tenue solidairement avec les autres sociétés à réparer ses préjudices car elle a engagé sa responsabilité quasi délictuelle à son égard en ayant donné instruction à ses représentants au conseil d'administration de la société DOCKS LYONNAIS de voter en faveur de la résiliation de l'AMA.

Quant à la société UBS AG, elle doit répondre, sur le terrain délictuel de la faute contractuelle commise à son égard par la société DOCKS LYONNAIS.

Sur les préjudices dont elle demande réparation en distinguant celui résultant d'une annulation pour dol et celui résultant de la résiliation fautive du contrat, elle se réfère aux évaluations détaillées effectuées par la société Sorgem.

Pour plus ample exposé des prétentions et des moyens des parties, la cour renvoie, en application de l'article 455 du code de procédure civile aux conclusions déposées par les parties et ci-dessus visées.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 22 novembre 2016.

## MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la nullité de l'avenant signé le 21 mai 2010 pour dol :

L'article 1116 du code civil dispose : *"Le dol est cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par une des parties sont telles qu'il est évident que sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas, il doit être prouvé."*

L'irrecevabilité de l'action est soulevée par les appelantes au motif que la société SAM a engagé deux procédures pour obtenir exécution de l'avenant ce qui démontre qu'elle le considèrerait comme valable et l'empêche de se contredire à son détriment.



Les procédures engagées par la société SAM le 11 et 12 juin 2012, citées par les appelantes, ne rendent pas irrecevables une action en nullité fondée sur un dol que la société SAM prétend avoir découvert postérieurement.

La société SAM soutient avoir été trompée par le négociateur de l'AMA de 2010, Roddy Sloan, qui lui a manifestement dissimulé qu'une fois les avenants signés et une fois passé le délai de viduité minimum nécessaire pour lui permettre de devenir président des DOCKS LYONNAIS à la place de Miles d'Arcy-Irvine, la convention serait résiliée en invoquant des motifs qui existaient depuis l'origine et qu'il pouvait donc identifier pendant le cours de la négociation.

La dissimulation d'une intention que la société SAM prête à son cocontractant ne repose que sur une affirmation dont la véracité, selon elle, ressort, des événements survenus postérieurement notamment la révocation de Miles d'Arcy-Irvine de ses fonctions de président directeur général le 9 décembre 2011, la nomination de Christophe Fournage et Eric Pinon comme directeurs généraux de la société DOCKS LYONNAIS les 5 janvier et 6 février 2012, la révocation de Miles d'Arcy-Irvine de son mandat d'administrateur de la société DOCKS LYONNAIS, la résiliation de la convention le 30 octobre 2012 et la vente des actifs de la société DOCKS LYONNAIS à la société Adia suivie de la gestion de ces mêmes actifs par la société Firce Capital créée à cet effet par Christophe Fournage et Eric Pinon.

Ces faits, postérieurs à la signature de la convention, ne caractérisent pas de manoeuvres destinées à convaincre la société SAM d'accepter l'avenant alors que la société SAM expose elle-même dans son assignation introductive que la négociation a duré plusieurs mois et a été rendue nécessaire, en janvier 2010, en raison de la crise d'abord américaine puis mondiale de 2009 et d'une série de choix de certains gestionnaires du GPF en Asie et aux Etats-Unis qui ont obligé l'UBS à reconsidérer entièrement sa politique et ce, au point d'envisager de céder ou de faire céder par les fonds d'investissements qu'elle gérait le contrôle de sociétés foncières qui étaient ses filiales.

La société SAM ne conteste pas qu'elle était à même d'apprécier si ces motifs ayant conduit à la renégociation étaient ou non pertinents et si elle pouvait ou non accepter d'abandonner une partie, qu'elle dit essentielle, de ses droits. Aucune preuve de la réalité de l'intention de son contractant de résilier l'avenant qu'il négociait n'est par ailleurs rapportée.

Aucun dol ayant vicié son consentement n'étant prouvé par la société SAM, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté l'action en nullité de l'avenant.

Sur la nullité des conventions signées le 11 septembre 2006 et le 21 mai 2010 :

\* pour absence de cause en raison d'un double emploi résultant de la violation de l'article L. 225-53 du code de commerce

La société DOCKS LYONNAIS expose qu'aux termes de l'article L. 225-53 du code de commerce, la rémunération du ou des directeurs généraux d'une société anonyme ne pouvant être fixée que par son conseil d'administration, elle ne peut l'être par une convention conclue avec un tiers à cette fin et qu'une telle convention est nulle pour défaut de cause lorsqu'elle est conçue en des termes dont il résulte qu'elle fait double emploi avec l'exercice par le directeur général de ses fonctions.

Les parties s'opposent tout d'abord, en cause d'appel, sur la prescription.

Aux termes des articles 1304 et 2224 du code civil, l'action en nullité fondée sur l'absence de cause d'une convention, dure cinq ans à compter du jour où la société DOCKS LYONNAIS a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer l'action en nullité, soit en l'espèce, à compter de la convention.

Le défaut de cause de la convention, invoquée comme moyen de nullité, affectant la convention initiale, la nullité de l'avenant n'est qu'une conséquence de la nullité de la convention initiale qui date du 11 septembre 2006 ; le délai d'action a donc pris fin le 11 septembre 2011.



Si l'exception de nullité peut être soulevée après l'expiration du délai et plus précisément à compter de l'expiration de ce délai, une telle exception, qui est une défense au fond, ne peut être invoquée que pour faire échec à une demande d'exécution d'un acte juridique qui n'a pas encore été exécuté.

En l'espèce, la société SAM n'a pas introduit une action en exécution de la convention, qui était exécutée et résiliée.

En conséquence, la nullité invoquée par la société DOCKS LYONNAIS, qui n'est pas une défense au fond mais une demande reconventionnelle, et qui a été formée après l'expiration du délai d'action, est prescrite.

\* pour violation des dispositions régissant la profession d'expert comptable

La société DOCKS LYONNAIS expose que l'article 20 de l'ordonnance n° 45-2138 du 19 septembre 1945 qui réglemente la profession d'expert comptable, sanctionne l'exercice illégal de la profession résultant de l'absence d'inscription à un Ordre ; que la violation d'une règle déontologique dans le cadre d'un contrat entraîne de plein droit sa nullité ; qu'en l'espèce la société SAM a effectué de très nombreux travaux portant sur la comptabilité de la société DOCKS LYONNAIS et de ses filiales.

Les parties s'opposent, en cause d'appel, sur la prescription en raison de la nature de la nullité.

En application de l'article 2224 du code civil issue, le délai de l'action en nullité d'une convention est de cinq ans à compter du jour où la société DOCKS LYONNAIS a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer l'action en nullité, et ce, que la nullité soit relative ou absolue.

L'article 26 de la loi de la loi du 17 juin 2008, portant réforme de la prescription en matière civile, précise que ses dispositions qui réduisent la durée de la prescription, s'appliquent aux prescriptions à compter de son entrée en vigueur, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure.

En application de ce texte, le délai d'action en nullité qui était de 30 ans pour une nullité absolue a été réduit à cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 soit à compter du 19 juin 2008. Le délai d'une telle action expirait donc le 19 juin 2013.

Les parties s'accordent à reconnaître que la demande de nullité a été formée par la société DOCKS LYONNAIS par conclusions déposées devant le tribunal de commerce le 5 avril 2013.

Il s'ensuit que si la nullité invoquée est une nullité absolue, comme le soutient la société DOCKS LYONNAIS, son action n'est pas prescrite.

En revanche, si comme le soutient la société SAM, la nullité invoquée est relative, la demande reconventionnelle, présentée après le 11 septembre 2011, date d'expiration du délai d'action, est irrecevable.

La nullité d'un contrat conclu par une personne dans l'exercice illégal de la profession d'expert-comptable, est destinée à protéger le cocontractant et est réservée à ce dernier ; elle est donc une nullité relative ; en conséquence, l'action est prescrite.

\* pour violation des dispositions de la loi régissant la profession d'agent immobilier

La société DOCKS LYONNAIS expose que la violation des dispositions d'ordre public de la loi 70-9 du 2 janvier 1970 dite Hoguet et de son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 régissant la profession d'agent immobilier, est sanctionnée notamment par la nullité absolue du mandat conclu en violation de ces dispositions.

Les parties s'opposent, dans des termes identiques à ceux exposés pour la précédente nullité, sur la prescription en raison de la nature de la nullité.





Les nullités qui sanctionnent les conventions violant la loi précitée sont des nullités absolues qui peuvent être invoquées par toute partie qui y a intérêt ; l'action n'est donc pas prescrite.

Les contrats de gestion d'actifs signés entre les parties indiquent en préambule que le Client (la société DOCKS LYONNAIS ) souhaite que le Gestionnaire (la société SAM) lui fournisse des conseils en gestion d'investissements et certains services de gestion des biens indiqués à l'annexe B, et sous réserve des stipulations du contrat et des instructions du Client, qu'il acquière, gère, finance et cède lesdits investissements réalisés à l'aide des actifs pour le compte du client, conformément aux directives d'investissement telles que définies dans le contrat.

Il est précisé que le Gestionnaire aura le droit exclusif de fournir des services d'acquisition et des services de gestion sous réserve des contrats existants accordés par le Client à la société Allti.

Les services de conseil en investissement sont définis à l'annexe C qui prévoit que le Gestionnaire doit proposer périodiquement des investissements immobiliers conformes aux directives ; si le Client est intéressé, il doit établir une note préliminaire et un budget des frais d'études ; si ces documents sont approuvés, il doit nommer, pour le compte du Client, un consultant technique, un conseiller juridique, un expert pour effectuer les études nécessaires, il doit rechercher et recommander un crédit puis établir une note d'investissement final, après examen de laquelle le client, qui dispose du pouvoir discrétionnaire de procéder ou non à l'investissement, prendra sa décision.

Cette même annexe prévoit que le Gestionnaire doit formuler des propositions de vente ou autre cession de ses biens et que si le Client souhaite vendre, il donnera au Gestionnaire toutes les instructions aux fins d'organiser et de gérer la cession, en ce compris la nomination d'agents immobiliers, puis obtenir une indication de la valeur du bien par un expert indépendant et faire son possible pour réaliser la cession dans les délais qui y sont précisés. Il est prévu que si le Client notifie au Gestionnaire son souhait de vendre, celui-ci doit préparer tous les documents nécessaires et rechercher les acquéreurs potentiels, analyser les offres, faire au Client les recommandations nécessaires pour lui permettre de prendre une décision ; qu'après réception d'une décision de vendre, il doit négocier avec les acquéreurs potentiels une lettre d'intention non contraignante, négocier les documents juridiques finaux et superviser la conclusion de la cession, conseiller le Client sur les différents aspects de la transaction, formuler toute recommandation concernant tout professionnel et/ou consultant nécessaire pour les besoins du processus de vente et de commercialisation, les honoraires de ces derniers étant à la charge du Client ; que dès l'approbation du Client, il doit procéder à l'engagement desdits professionnels et engager un agent ou courtier immobilier indépendant pour faciliter ou organiser de toute autre manière la vente.

Il résulte de ces dispositions que l'exercice des missions de la société SAM ne nécessitent pas la détention de la carte "T" permettant aux agents immobiliers d'exécuter des mandats d'achat ou de vente, sa mission ne se limitant pas à exécuter de tels mandats pour lesquels était prévu le recours à des professionnels habilités et rémunérés par la société DOCKS LYONNAIS.

La société DOCKS LYONNAIS ne conteste d'ailleurs pas qu'elle a payé des commissions aux agents immobiliers Catelle et Bnppeim lors de la vente de l'immeuble "Fontenay", citée par la société SAM.

L'annexe D relative, aux services de location, donne au Gestionnaire une mission de supervision des administrateurs de biens, de contrôle de l'exécution de leurs obligations comme par exemple celle d'encaisser les loyers et de liaison avec ces derniers pour s'assurer de la bonne exploitation des biens.

Il est précisé que le Gestionnaire doit réceptionner les requêtes des gestionnaires relativement aux demandes des locataires pour conseiller le client sur les suites à donner ; il doit obtenir des conseils au titre de l'abandon de baux, de la révision des loyers, de l'octroi de nouveaux baux ou du renouvellement de baux existants et formuler des observations sur les conseils obtenus et conduire les négociations au titre de ces questions après consultation du client et avec l'assistance du gestionnaire de biens concerné ; il doit obtenir des conseils des experts au titre de l'installation, du remplacement, de la réparation et de l'entretien des installations et équipements mécaniques et électriques, établir le cahier de charges et les appels d'offres nécessaires, négocier les contrats d'entretien ou veiller à ce qu'il le soit par



le gestionnaire de biens concerné ; il doit assurer une supervision continue de l'ensemble des contrats d'entretien ; il doit veiller à ce que les gestionnaires de biens entretiennent des relations positives avec les locataires ; il doit préparer et soumettre un plan d'affaires annuel.

Il résulte de ces dispositions que la société SAM avait un rôle de superviseur de l'administration des biens qui étaient assurée par des gestionnaires de biens.

La société DOCKS LYONNAIS ne dément pas que le gestionnaire des immeubles dont elle était déjà propriétaire en 2006, était la société Allti, dont le contrat est mentionné dans la convention, qui est sa filiale et qui est titulaire de la carte "G" permettant aux agents immobiliers d'administrer les biens ; elle ne dément pas non plus que les administrateurs des biens acquis à partir de 2006, étaient ceux auxquels les précédents propriétaires avaient confié le mandat.

Elle ne démontre d'ailleurs pas que la société SAM ait personnellement accompli des actes relevant des missions des agents immobiliers.

En conséquence, il y a lieu de débouter la société DOCKS LYONNAIS de sa demande de nullité de la convention pour non-respect de la loi régissant la profession d'agent immobilier.

#### Sur la résiliation de la convention :

L'article 7.4 de la convention (dont la traduction non contestée est produite par la seule société SAM) prévoit que le Client pourra résilier le contrat immédiatement pour un Motif Déterminé avec effet immédiat, sachant que si, de l'avis (légitime) du Gestionnaire, il est possible de remédier à un tel Motif Déterminé, la résiliation n'interviendra que s'il n'y est pas remédié dans le délai prévu à l'annexe A dans la définition du terme "Motif Déterminé".

L'annexe A désigne le Motif Déterminé par énumération ; les paragraphes visés dans la lettre de résiliation sont les suivants :

- c) le Gestionnaire n'est plus autorisé à exécuter ses obligations et il ne peut pas être remédié à une telle violation dans le délai de 28 jours à compter de la date à laquelle le Gestionnaire reçoit notification de la résiliation,
- d) dans le cadre de l'exécution de ses obligations, le gestionnaire est négligent, une telle négligence a eu ou aura un effet préjudiciable important sur la valeur patrimoniale nette ajustée et/ou la réputation du client (et/ou de l'une quelconque de ses affiliées) et il n'y est pas remédié sous 28 jours à compter de la date à laquelle le Gestionnaire reçoit une notification de la résiliation,
- e) dans le cadre de l'exécution de ses obligations, le Gestionnaire se rend coupable d'un manquement intentionnel ou de fraude,
- f) le Gestionnaire agit de mauvaise foi et ses actes ont un effet préjudiciable grave sur la valeur patrimoniale nette ou la valeur de tout investissement."

Les motifs de résiliation exposés dans la lettre du 31 octobre 2012 sont les suivants :

- des irrégularités entachant la validité de la convention :
  - \* l'absence de détention de la carte professionnelle d'agent immobilier exigée par la loi Hoguet et rendant l'AMA contraire à l'ordre public,
  - \* la persistance de la société SAM à vouloir continuer à réaliser l'ensemble des prestations comptables en violation du monopole dont bénéficient les experts-comptables, malgré ses demandes répétées de restitution de sa comptabilité sans réduction d'honoraires,
- des fautes graves et répétées :
  - \* absence d'autorisations et habilitations nécessaires en ce que la société SAM n'est ni titulaire de la carte d'agent immobilier ni expert comptable (paraphe c)
  - \* atteinte grave à sa réputation caractérisée par la multiplication des actions judiciaires menées notamment par l'intermédiaire de Miles d'Arcy-Irvine, relayées publiquement et dans les médias par la voix de son avocat, constituant des actes de dénigrement de la part du prestataire qui continue de percevoir la totalité de la rémunération, (paragraphe d)
- des inexécutions volontaires (paragraphe e) :
  - \* des négligences répétées dans la gestion des dossiers et le non-respect des instructions adressées conformément aux stipulations de L'AMA,



- \* le retard et l'obstruction s'agissant de plusieurs dossiers dont celui relatif à la demande de Cushman & Wakefield,
- \* des erreurs graves relatives aux engagements bancaires de la société DOCKS LYONNAIS dont une portant sur une dette de 257 millions d'euros sur le 6/8 Hausmann,
- \* des factures démontrant que la société SAM a fait payer à la société DOCKS LYONNAIS et/ou à la société Allti des sommes indues,
- \* son refus malgré de nombreuses demandes de restituer, sans réduction d'honoraires, les éléments comptables et les documents originaux lui appartenant,
- \* l'utilisation sans autorisation des salariés d'Allti pour effectuer des prestations qui devaient être effectuées par les salariés de la société SAM,
- \* les tentatives répétées par la société SAM pour constituer un dossier artificiel pour tenter d'obtenir des sommes considérables,

- une atteinte à la valeur des investissements caractérisée par le comportement visé précédemment, contraire aux exigences de la convention (paragraphe f).

S'agissant de la contrariété à l'ordre public, il a déjà été jugé que la loi Hoguet ne s'appliquait pas. Quant à la persistance de la société SAM à vouloir continuer à réaliser l'ensemble des prestations comptables, elle était légitime dès lors que cette mission lui a été donnée par le contrat, de sorte que le refus de la société SAM, qui a considéré l'exigence de sa contractante comme une violation de ses obligations, et alors que le litige instauré par la société DOCKS LYONNAIS sur ce point n'avait pas été tranché, ne permettait pas à cette dernière d'imputer, pour résilier le contrat, une faute à la société SAM.

Le Motif Déterminé prévu par le paragraphe c) n'est donc pas justifié.

Les actions judiciaires engagées par la société SAM et les plaintes pénales déposées par celle-ci, dès lors que ces actions expriment un droit et qu'elles n'ont pas été jugées abusives ne constituent pas des négligences au sens du paragraphe d) visé, pour ce grief dans la lettre.

Sur la publicité donnée aux accusations fondant les plaintes pénales, la lettre de résiliation expose : *"Ces plaintes ont été relayées publiquement et dans les médias, SAM France, par la voie de son avocat, maître Soulier, allant notamment jusqu'à affirmer dans la Tribune de Lyon du 28 juin 2012, que notre société et sa filiale "ont voulu pirater la comptabilité et le savoir-faire de SAM France, c'est une tentative de vol."*

*Outre, qu'il n'est pas admissible qu'un prestataire - qui continue à percevoir la totalité de sa rémunération - attaque aussi violemment et publiquement son cocontractant qu'il a érigé en véritable ennemi, le comportement de SAM France a indiscutablement eu - et continue d'avoir - un "material adverse effect" sur la réputation de DOCKS LYONNAIS et de ses filiales. Ce dénigrement constitue une atteinte grave à la réputation, qui est irréversible ; il ne peut y être remédié, de sorte qu'elle constitue un motif supplémentaire de résiliation immédiate de l'AMA."*

La matérialité des faits n'est pas discutée et elle est établie. Cependant, ainsi que le fait valoir la société SAM, les propos tenus par son avocat, à supposer qu'ils puissent engager la responsabilité de sa cliente envers son cocontractant, datent du 28 juin 2012 et ils n'ont donné lieu à aucune réaction de la part de la société DOCKS LYONNAIS avant de considérer, quatre mois après, qu'ils justifiaient une résiliation unilatérale et immédiate de la convention.

De plus, la société DOCKS LYONNAIS ne produit aucune pièce pour tenter de démontrer que ce dénigrement, pour grave qu'il soit, a eu un effet sur sa réputation.

Ces faits ne constituent donc pas un motif autorisant la résiliation unilatérale et immédiate de la convention.

Pour le surplus des manquements (inexécutions volontaires et comportement de mauvaise foi portant atteinte à la valeur des investissements) reprochés au visa des paragraphes e) et f), la société DOCKS LYONNAIS indique que ces fautes sont largement caractérisées au sein de ses conclusions. Cependant, d'une part, elle n'explicite pas les griefs invoqués ce qui ne permet aucun rapprochement avec la ou les parties de ses conclusions ne se rapportant pas à la discussion sur ces griefs (sauf en ce qui concerne le refus de restituer la comptabilité, invoqué par ailleurs et déjà examiné), et d'autre part, ainsi que le souligne la société SAM et





en violation de l'obligation édictée par l'article 954 du code de procédure civile, elle ne vise aucune pièce à leur soutien.

Enfin, si elle critique les éléments produits par la société SAM pour démontrer qu'elle a eu un comportement irréprochable dans le traitement de l'offre locative du locataire Thomson Reuters, il n'en reste pas moins qu'alors que la charge de la preuve lui incombe, elle ne produit aucune pièce pour démontrer la réalité d'un manquement qu'elle a invoqué comme motif de résiliation.

En conséquence, les motifs de résiliation invoqués par la société DOCKS LYONNAIS n'étant pas justifiés, la résiliation unilatérale, anticipée et immédiate qu'elle a prononcée n'est pas fondée ce qui la rend fautive et ne lui permet pas de prétendre à l'indemnisation de préjudices en résultant, mais l'oblige à réparer les préjudices éventuellement subis par la société SAM.

Sur l'indemnisation des préjudices de la société SAM résultant de la résiliation de la convention :

La société SAM sollicite l'allocation de la somme de 11.700.000 € en réparation du préjudice économique résultant de la résiliation.

Au soutien de cette demande, elle produit un rapport établi par le Cabinet Sorgem qui conclut à ce préjudice résultant de la perte des honoraires jusqu'au terme du contrat le 31 décembre 2013, déduction faite des charges qu'elle aurait supportées pendant la même période.

Les critiques de la société DOCKS LYONNAIS tirées de prétendues contradictions entre ce rapport et un autre rapport du même cabinet sont inopérantes, l'autre rapport visant à évaluer le préjudice dans l'hypothèse où la cour aurait fait droit à la demande principale de nullité de l'AMA signée en 2010 pour dol et donc en se fondant sur les dispositions relatives à la durée de la convention de 2006 et aux rémunérations qu'elle prévoit.

En conséquence, le préjudice, qui est justifié en son principe dès lors que la convention était à durée déterminée et qu'elle a été résiliée avant son terme de manière fautive, est également justifié, en son montant, au vu du rapport précité.

La société SAM sollicite également l'allocation de la somme de 12.000.000 € en réparation du préjudice résultant de la perte de chance de poursuivre, après le terme de l'AMA, une activité normale de gestion d'actif et de percevoir des honoraires car elle n'a pu se positionner pour continuer de gérer les actifs qui ont été vendus à la société Adia.

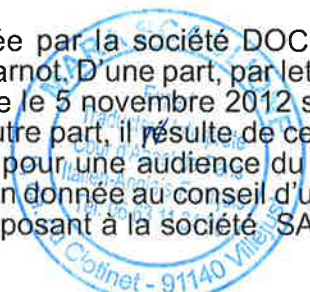
Une perte de chance ne peut être indemnisée que si elle est certaine ; or en l'espèce, compte tenu de la situation dégradée et conflictuelle entre les parties, la résiliation fautive de la convention n'a pas entraîné une perte de chance certaine pour la société SAM de gérer les biens vendus et d'autres biens qu'elle aurait pu obtenir.

Cette demande doit être rejetée.

Enfin, la société SAM réclame le paiement de 20.000.000 € de dommages-intérêts en réparation de son préjudice moral, qu'elle qualifie de préjudice réputationnel.

Au soutien de cette demande, après avoir rappelé que les personnes morales peuvent prétendre à la réparation de leur préjudice moral défini comme un préjudice extra-patrimonial résultant de l'atteinte à leur image, la société SAM fait valoir que la société DOCKS LYONNAIS a informé, des dizaines de locataires et des centaines de fournisseurs et autres tiers, de la résiliation avant même qu'elle n'en ait reçu notification, le 2 novembre 2012.

Elle produit une seule lettre datée du 31 octobre 2012 adressée par la société DOCKS LYONNAIS à l'avocat de sa filiale la SCI Commerces Grolée et Carnot. D'une part, par lettre du 7 novembre 2012, le destinataire a indiqué avoir reçu la lettre le 5 novembre 2012 soit après réception par la société SAM de la lettre de résiliation. D'autre part, il résulte de cette réponse, que l'information était nécessaire car des conclusions pour une audience du 19 novembre 2012 étaient en cours de préparation. Enfin, l'information donnée au conseil d'une filiale sur la résiliation de la convention "en raison d'un litige" l'opposant à la société SAM,



n'est pas de nature à porter atteinte à la réputation de cette dernière, l'information ne contenant aucune indication supplémentaire et l'existence d'un litige opposant les parties, ayant été divulguée par voie de presse par la société SAM elle-même.

A défaut de démontrer la réalité du préjudice qu'elle allègue, la société SAM doit être déboutée de ce chef de demande.

En définitive, il y a lieu, par infirmation de la décision déferée, de condamner la société DOCKS LYONNAIS à payer à la société SAM la somme de 11.700.000 €.

Sur la garantie des sociétés BOCA, SU EUROPEAN PROPERTIES, UBS WM CEPF :

Le moyen d'irrecevabilité de la demande dirigée contre la société UBS AG, soulevée par les appelantes, est sans objet dès lors qu'aucune demande à l'encontre de cette société n'est contenue dans le dispositif des conclusions de la société SAM, et que cette société n'est pas dans la cause.

La garantie est sollicitée sur le fondement d'un pacte d'actionnaires signé le 25 août 2006 dans sa version modifiée le 20 mai 2010 qui comprendrait un engagement des sociétés BOCA, SU EUROPEAN PROPERTIES, UBS WM CEPF comme cautions solidaires et indivisibles à garantir la bonne et pleine exécution des obligations des "sociétés communes" incluant la société DOCKS LYONNAIS, découlant de l'un quelconque des "accords de coentreprise", dont l'AMA et notamment le paiement rapide, à leur échéance, de tous montants dus par celle-ci dans ce cadre.

Ainsi que le font valoir les sociétés appelantes, la version du pacte en date du 25 août 2006 mentionnant de nombreux avenants dont le dernier en date du 20 mai 2010, n'est signée par aucune des parties.

Dès lors, et comme le soutiennent les sociétés appelantes, seule la version initiale en date du 11 août 2006, auquel la société SU EUROPEAN PROPERTIES n'est pas partie, peut être prise en compte ; ce pacte contient un engagement de garantie par la société CEPF de la bonne et pleine exécution de l'ensemble des obligations du Groupe Superopco prévus par le Pacte ainsi que le paiement rapide, à leur échéance, de tous montants dus par le Groupe Superopco à toute Société Commune, SIH (SA Shaftesbury International Holdings) ou Shaftesbury (société Kopetino Holdings Limited) au titre du Pacte ; il contient un engagement identique de Shaftesbury et SIH au profit de toute Société Commune et de Superopco.

Les sociétés communes désignent, selon le pacte, BOCA, les filiales et les sociétés propriétaires d'actifs.

En conséquence, la société SAM ne prouve pas la garantie des sociétés BOCA, SU EUROPEAN PROPERTIES, UBS WM CEPF qu'elle réclame.

Sur la responsabilité délictuelle de la société UBS AG JERSEY :

La société SAM soutient que la société UBS AG JERSEY doit répondre, sur le terrain délictuel, de la faute contractuelle de la société DOCKS LYONNAIS à son égard, faute commise en mai 2010, de surcroît par Roddy Sloan, responsable au sein de la société UBS AG JERSEY de la gestion des fonds GPF et CEPF, actionnaires ultimes de la société DOCKS LYONNAIS et n'ayant aucune autre qualité pour négocier l'avenant de 2010 pour le compte de la société DOCKS LYONNAIS dont il n'était alors ni président, ni directeur général ni mandataire.

Les faits invoqués pour caractériser la faute engageant la responsabilité de la société UBS AG JERSEY sont ceux invoqués au soutien de l'allégation du dol que la société SAM prétend avoir subi lors de la conclusion de l'avenant du 21 mai 2010 et dont il a été jugé qu'ils ne sont pas établis.

En conséquence, il y a lieu de débouter la société SAM de ses prétentions dirigées à l'encontre de la société UBS AG JERSEY



Sur la responsabilité quasi-délictuelle de la société BOCA :

Pour soutenir cette responsabilité, la société SAM fait valoir qu'en sa qualité de société mère de la société DOCKS LYONNAIS, la société BOCA est directement à l'origine de la résiliation anticipée de la convention. Ainsi, lors du conseil de gérance du 20 juillet 2012, les gérants de catégorie A ont mis au vote et adopté une résolution selon laquelle "le conseil de gérance demande à ses représentants au conseil d'administration des DOCKS LYONNAIS de voter en faveur de la résiliation du contrat conclu avec SAM France" ; la résolution qui a été prise ajoute : "si et seulement si cette résiliation s'inscrit dans le cadre contractuel fixé à cet effet par l'article 7.4.1 de l'AMA."

L'exercice du droit de vote d'une société ne constitue pas une faute quasi-délictuelle et le préjudice subi par la société SAM du fait de la rupture n'engage que la responsabilité de l'auteur de la rupture.

Sur la responsabilité délictuelle de la société SAM :

La société DOCKS LYONNAIS prétend, sur ce fondement, à la condamnation de la société SAM au paiement de 2.000.000 € de dommages-intérêts en réparation des préjudices résultant des manquements ayant conduit à la résiliation de la convention et découverts par la suite.

Elle expose que depuis la reprise de la gestion de ses activités, elle n'a cessé de découvrir davantage de fautes, de manquements, de négligences et d'erreurs grossières imputables à la société SAM et que c'est notamment le cas du traitement de certaines écritures comptables.

Les manquements de la société SAM invoqués pour résilier la convention tout comme d'éventuelles erreurs commises dans le traitement de la comptabilité, qui était confiée à la société SAM, par la convention, ne peuvent engager que sa responsabilité contractuelle qui est exclusive de la responsabilité délictuelle.

Quant à la campagne de dénigrement et de déstabilisation dont la société se prétend victime, si elle pourrait constituer une faute délictuelle, d'une part, elle ne peut résulter d'actions en justice qui n'ont pas été jugées abusives, ni de plaintes pénales ayant reçu pour réponse une plainte en dénonciation calomnieuse qui a été classée sans suite, ni de propos tenus, dans la presse, par l'avocat de la société SAM et non par cette dernière.

De plus la société DOCKS LYONNAIS ne précise pas quels sont les préjudices dont elle demande réparation et elle ne précise pas les bases d'évaluation de l'indemnisation réclamée.

En conséquence, elle doit être déboutée de cette demande.

Sur la demande de restitution de documents et de registres :

La convention étant rompue, la société SAM doit restituer à la société DOCKS LYONNAIS l'ensemble des documents et registres en sa possession, ce qu'elle e conteste pas.

D'une part, il y a lieu de donner acte à la société SAM qu'elle renonce à revendiquer la propriété de documents et registres listés dans la lettre de résiliation du 31 octobre 2012. D'autre part les parties indiquent toutes deux que les documents qui se trouvaient dans les locaux lyonnais de la société SAM et avaient été mis sous séquestre, le 18 avril 2013, par maître Fradin huissier de justice, sur autorisation judiciaire, ont été restitués à la société DOCKS LYONNAIS, ainsi que l'avait accepté la société SAM, devant le juge des référés du tribunal de commerce de Lyon, qui en avait pris acte par ordonnance du 12 juin 2013. Enfin, la société DOCKS LYONNAIS précise que les documents restants à restituer sont ceux qui se trouvaient dans les locaux parisiens de la société SAM et qui ont été mis sous séquestre de maître Thomazon huissier de justice, les 18 et 19 avril 2013, suivant autorisation judiciaire ; la société SAM demande à la cour d'ordonner la levée des séquestres de maître Thomazon et la remise de tous les documents qu'ils contiennent après remise préalable d'une copie dont le coût sera supporté par la société DOCKS LYONNAIS.





En l'état de ces positions, la demande de restitution n'est plus en litige devant la cour. Quant à la demande de remise d'une copie, à laquelle la société DOCKS LYONNAIS s'oppose, elle n'est pas justifiée par la société SAM ; elle ne peut donc prospérer.

Le prononcé d'une astreinte n'est pas nécessaire dès lors que les documents doivent être restitués par un huissier de justice.

Sur les dépens et les frais non répétables :

En application de l'article 696 du code de procédure civile, la société DOCKS LYONNAIS doit supporter les dépens qu'elle a exposés à l'exclusion des dépens générés par les mises en cause, par la société SAM, des sociétés BOCA, SU EUROPEAN PROPERTIES, UBS WEALTH MANAGEMENT CEPF, UBS AG JERSEY.

Des considérations d'équité conduisent à débouter toutes les parties des demandes d'indemnités qu'elles présentent sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

**PAR CES MOTIFS**

La Cour,

Statuant publiquement par arrêt contradictoire,

Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté l'action en nullité de l'avenant signé le 21 mai 2010 formée par la société SAM,

L'infirme pour le surplus et statuant à nouveau,

Déclare irrecevables les demandes de nullité des conventions pour absence de cause et pour violation de la loi régissant la profession d'expert comptable,

Déclare recevable la demande de nullité des conventions pour violation de la loi régissant la profession d'agent immobilier présentée par la SA LES DOCKS LYONNAIS mais en déboute celle-ci ;

Juge fautive la résiliation anticipée et immédiate de la convention prononcée par lettre du 31 octobre 2012 par la SA LES DOCKS LYONNAIS,

En conséquence,

Déboute la SA LES DOCKS LYONNAIS de sa demande d'indemnisation de préjudices résultant de la rupture,

Condamne la SA LES DOCKS LYONNAIS à payer à la SA SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT FRANCE, la somme de 11.700.000 € de dommages-intérêts en réparation du préjudice causé par la rupture fautive de la convention,

Déboute la SA SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT FRANCE du surplus de ses demandes indemnitaires,

Déboute la SA SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT FRANCE de ses prétentions dirigées à l'encontre des sociétés de droit étranger BOCA, SU EUROPEAN PROPERTIES, UBS WEALTH MANAGEMENT CONTINENTAL EUROPEAN PROPERTY FUND et UBS AG JERSEY,

Déboute la SA LES DOCKS LYONNAIS de son action en responsabilité délictuelle à l'encontre de la SA SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT FRANCE,

Ordonne la levée des séquestres de maître Thomazon huissier de justice près le tribunal de grande instance de Paris et la remise, par lui, de tous documents qu'ils contiennent à la SA LES DOCKS LYONNAIS,



Déboute la SA SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT FRANCE de sa demande de remise d'une copie des documents devant être restitués,


Déboute les parties de leurs demandes en paiement d'une indemnité sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la SA SHAFTESBURY ASSET MANAGEMENT FRANCE aux dépens de première instance et d'appel générés par les mises en cause des sociétés de droit étrangers BOCA, SU EUROPEAN PROPERTIES, UBS WEALTH MANAGEMENT CONTINENTAL EUROPEAN PROPERTY FUND et UBS AG JERSEY, ces derniers pouvant être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,

Condamne la SA LES DOCKS LYONNAIS au surplus des dépens de première instance et d'appel, ces derniers pouvant être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

N° Varietur	17/2195.....
Signature :	
Date :	28/03/2017

