

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 97/25 IV-COM

Arrêt commercial – réorganisation judiciaire

Audience publique du vingt mai deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2025-00087 du rôle

Composition:

Marianne EICHER, président de chambre;
Michèle HORNICK, premier conseiller;
Carole BESCH, conseiller;
Eric VILVENS, greffier.

E n t r e

la société en commandite simple SOCIETE1.) SCS, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant commandité, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant PERSONNE1.), demeurant à AU-ADRESSE2.),

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice Patrick Kurdyban de Luxembourg du 2 janvier 2025 ainsi que d'une réassignation du même huissier de justice du 17 mars 2025,

comparant par Maître Rüdiger Sailer, avocat à la Cour, assisté de Maître Sylvie Denayer, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

1) la société anonyme de droit allemand SOCIETE3.) AG, établie et ayant son siège social à D-ADRESSE3.), inscrite au Registre de

Commerce auprès du Tribunal d'instance de Charlottenburg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son directoire,

intimée aux fins du prédit acte Kurdyban du 2 janvier 2025,

comparant par Maître Alain Rukavina, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société anonyme de droit autrichien SOCIETE4.) AG, établie et ayant son siège social à A-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce de Klagenfurt am Wörthersee sous le numéro NUMERO4.), représentée par son directoire,

intimée aux fins du prédit acte Kurdyban du 2 janvier 2025,

comparant par Maître Alexandre Hublet, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) l'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA TVA, représentée par Monsieur le Directeur de l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA, et pour autant que de besoin par Monsieur le Receveur de l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA au Bureau de la Recette Centrale à Luxembourg à L-1651 Luxembourg, 1-3, avenue Guillaume,

intimée aux fins des prédicts actes Kurdyban,

ne comparant pas,

4) l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par son Ministre d'Etat, établi à L-1341 Luxembourg, 2, Place de Clairefontaine,

intimé aux fins du prédit acte Kurdyban du 2 janvier 2025,

ne comparant pas,

5) la société à responsabilité limitée LOYENS & LOEFF LUXEMBOURG SARL, établie et ayant son siège social à L-2540 Luxembourg, 18-20, rue Edward Steichen, représentée par son conseil de gérance, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 174248,

intimée aux fins du prédit acte Kurdyban du 2 janvier 2025,

comparant par Maître Anissa Sophie Kabbage, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Véronique Hoffeld, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

6) la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) GMBH, établie et ayant son siège social à D-ADRESSE5.), représentée par son gérant, inscrite au Registre de Commerce auprès du tribunal d'instance de München sous le numéro NUMERO5.),

intimée aux fins des prédicts actes Kurdyban,

ne comparant pas,

7) la société à responsabilité limitée de droit autrichien SOCIETE6.) GMBH, établie et ayant son siège social à A-ADRESSE6.), représentée par son gérant, inscrite au Registre de Vienne sous le numéro NUMERO6.),

intimée aux fins des prédicts actes Kurdyban,

ne comparant pas,

8) la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.), représentée par son gérant,

intimée aux fins du prédict acte Kurdyban du 2 janvier 2025,

9) la société à responsabilité limitée SOCIETE8.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO8.), représentée par son gérant,

intimée aux fins du prédict acte Kurdyban du 2 janvier 2025,

10) la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO9.), représentée par son gérant,

intimée aux fins du prédict acte Kurdyban du 2 janvier 2025,

11) la société à responsabilité limitée SOCIETE10.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO10.), représentée par son gérant,

intimée aux fins du prédict acte Kurdyban du 2 janvier 2025,

12) la société à responsabilité limitée SOCIETE11.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO11.), représentée par son gérant,

intimée aux fins du prêt acte Kurdyban du 2 janvier 2025,

sub 8) – 12) représentées par son gérant Monsieur PERSONNE1.),

13) la société de droit suisse SOCIETE12.) AG, établie et ayant son siège social à CH-ADRESSE9.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Suisse sous le numéro CHE-NUMERO12.), représentée par son administrateur,

intimée aux fins du prêt acte Kurdyban du 2 janvier 2025,

ne comparant pas,

14) la société anonyme européenne de droit allemand SOCIETE13.) SE, établie et ayant son siège social à D-ADRESSE10.), immatriculée au tribunal d'instance de Francfort sur le Main sous le numéro NUMERO13.), représentée par son directoire,

intimée aux fins des prêts actes Kurdyban,

ne comparant pas,

15) Monsieur le Procureur d'Etat près le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, ayant ses bureaux à L-2080 Luxembourg, Plateau du Saint-Esprit,

intimé aux fins du prêt acte Kurdyban du 2 janvier 2025,

16) Monsieur le Procureur Général d'Etat près du Parquet Général de Luxembourg, ayant ses bureaux à L-2080 Luxembourg, Plateau du Saint-Esprit,

intimé aux fins du prêt acte Kurdyban du 2 janvier 2025.

LA COUR D'APPEL

Procédure de première instance

Par requête déposée au greffe du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg le 29 avril 2024, la société en commandite simple SOCIETE1.) SCS (ci-après SOCIETE1.) ou la Société) a demandé l'ouverture d'une procédure de réorganisation judiciaire sur base des articles 12 et suivants, et 38 et suivants de la loi du 7 août 2023 relative à la préservation des entreprises et portant modernisation du droit de la faillite (ci-après la Loi du 7 août 2023).

Par jugement du 17 mai 2024, le Tribunal a déclaré la procédure de réorganisation judiciaire de SOCIETE1.) ouverte et a fixé la durée du sursis à 4 mois, se terminant le 17 septembre 2024, afin de lui

permettre d'obtenir l'accord des créanciers sur un plan de réorganisation.

Par jugement du 9 août 2024, le Tribunal a prorogé la durée du sursis jusqu'au 17 décembre 2024. Le plan de réorganisation a été déposé le 20 novembre 2024 (ci-après le Plan). Tous les créanciers sursitaires reconnus ont été appelés à l'audience du 10 décembre 2024 à laquelle il a été procédé au vote du plan, comme suit :

	Nombre de votants	Votes favorables	Votes défavorables
CSE	3	2	1
CSO	10	9	1

Par jugement du 17 décembre 2024, le Tribunal a rejeté l'homologation du Plan. Pour statuer ainsi, le Tribunal a, avant toute analyse du résultat du vote, examiné si le Plan tel que soumis au vote des créanciers sursitaires est susceptible d'être homologué. Il a constaté que, du moins formellement, le Plan contient dans ses parties descriptives et prescriptives l'ensemble des éléments prévus aux articles 41 (2) 10° et (3) 1° et 43, alinéa 3 de la Loi du 7 août 2023. Toutefois, il a estimé que l'exposé des motifs expliquant pourquoi le Plan offrirait une perspective raisonnable d'éviter l'insolvabilité du débiteur et de garantir sa viabilité, repose exclusivement sur des projections spéculatives liées à une hausse du marché immobilier berlinois devant permettre à la Société de vendre le bien immobilier à un meilleur prix. Il a relevé que même s'il ne pouvait se livrer, à l'égard de la perspective raisonnable d'éviter l'insolvabilité du débiteur ou de garantir la viabilité de l'entreprise, qu'à une appréciation marginale, la spéculation sur une reprise du marché immobilier berlinois sur les deux ans à venir n'offrirait manifestement aucune perspective raisonnable d'éviter l'insolvabilité du débiteur ou de garantir la viabilité de l'entreprise.

Il a souligné que d'après les développements contenus dans la partie prescriptive du Plan, SOCIETE1.) elle-même n'a pas considéré que l'exécution du Plan pouvait raisonnablement permettre d'éviter son insolvabilité. Il a encore constaté que la lettre du 15 octobre 2014 de la société SOCIETE14.) ne constitue pas une offre d'achat ferme tel que soutenu par SOCIETE1.).

Selon le Tribunal, les mesures envisagées par SOCIETE1.) pour désintéresser les créanciers sursitaires se limitent en réalité (i) à un sursis reportant les échéances de paiement des montants principaux et intérêts réduits et à échoir sur les créances des CSE et CSO, (ii) à un abandon des intérêts de retard dus à la société anonyme SOCIETE4.) AG (ci-après SOCIETE15.)) à compter du 17 décembre 2024, auquel celle-ci a consenti par lettre du 4 décembre 2024, (iii) à la renonciation volontaire des associés commanditaires aux intérêts réduits sur les prêts associés et (iv) ultimement à la vente au 4^e trimestre de l'année 2026 du bien immobilier.

Il a dit que si, aux termes de l'article 43 de la Loi du 7 août 2023, le débiteur peut prévoir des délais de paiement et des abattements sur les créances sursitaires, tant en capital qu'en intérêts, l'article 45 interdit d'en affecter les intérêts à échoir pendant l'exécution du plan de réorganisation.

Selon le Tribunal, la mesure contenue dans le Plan est donc manifestement contraire à la Loi du 7 août 2023, et contestée par la société anonyme SOCIETE3.) AG (ci-après SOCIETE3.)) qui en serait affectée. Il a constaté que SOCIETE1.) n'a aucune activité ou source de revenus permettant de couvrir les intérêts à échoir sur les créances sursitaires extraordinaires, voire de désintéresser autrement ces créanciers à l'issue du Plan et qu'elle ne propose pas d'autres mesures pouvant remédier à cette situation.

Motif pris que l'objet d'une réorganisation judiciaire n'est pas la liquidation des actifs du débiteur aux meilleurs prix et leur répartition entre les créanciers sursitaires dans l'ordre régissant le droit de la faillite, mais de préserver, sous le contrôle du juge, la continuité de tout ou partie des actifs ou des activités de l'entreprise et au vu du vote, non unanimement favorable, le Tribunal a rejeté la demande en homologation du Plan.

Appel

De ce jugement, qui ne lui a pas été signifié, SOCIETE1.) a relevé appel suivant exploit d'huissier de justice du 2 janvier 2025.

Elle demande par réformation du jugement, à l'autoriser par application des articles 51 et 50 de la Loi du 7 août 2023, à proposer aux créanciers un plan de réorganisation adapté selon les modalités de l'article 48, et dans l'intervalle de la décision à intervenir sur l'homologation du plan de réorganisation, lui accorder un sursis au sens des articles 25 et suivants. Elle sollicite dès lors, par réformation du jugement déféré, à voir homologuer le plan de réorganisation proposé par elle, le cas échéant, moyennant adaptation.

A l'appui de son appel, SOCIETE1.) expose qu'elle a été constituée le 8 octobre 2021 et que son objet social est : « l'achat, la possession, la location à long terme ainsi que la gestion et, le cas échéant, la vente de biens immobiliers à l'intérieur et à l'étranger » et qu'elle « poursuit son objectif de manière autonome ou par le biais de participations à des sociétés immobilières à l'intérieur et à l'étranger ».

Elle fait valoir qu'elle appartient au groupe immobilier Imfarr, qui est spécialisé dans le développement et l'investissement immobilier. Elle a acheté le 15 novembre 2021 l'immeuble sis à ADRESSE11.) (ci-après l'Immeuble), pour un prix d'achat de 47 millions d'euros, financé par 2 crédits bancaires :

- un « crédit senior » de 35 millions euros avec un taux d'intérêt courant de 2,3% par an sur une durée de 2 ans (c'est-à-dire jusqu'au 29 mars 2024) accordé le 28 mars 2022 par SOCIETE3.) et
- un « crédit mezzanine » (ci-après le prêt junior) du 5 avril 2022 accordé par SOCIETE15.) à hauteur de 10 millions euros, également pour une durée de 2 ans.

Le prêt senior est garanti par une « Grundschild » de droit allemand sur l'Immeuble à hauteur de 35 millions euros, ainsi que par des cessions de créances résultant du bail commercial de l'Immeuble, des assurances de l'Immeuble ainsi que des futurs contrats de vente de l'Immeuble.

Le prêt junior est garanti par une « nachrangige Grundschild » à hauteur de 10 millions euros, par un nantissement d'un compte courant, ainsi que par des cessions de créances.

Suivant contrat de subordination entre les prêteurs conclu le 6 avril 2022, SOCIETE15.) est subordonnée au titre de la « nachrangige Grundschild ».

SOCIETE1.) expose que l'Immeuble, d'une surface locative totale de 4.829 m², est actuellement loué à la SOCIETE16.), le bail courant jusqu'au 31 décembre 2025 avec une option de prolongation pour le locataire pour 5 ans supplémentaires.

Sans contester en soi les objections relevées par les juges de première instance quant au Plan, elle demande à la Cour de l'autoriser à proposer un plan de réorganisation adapté. Elle estime que cette demande s'inscrit dans un esprit de trouver une solution dans le meilleur intérêt des créanciers, en vue de pouvoir les désintéresser dans les meilleurs délais.

Pour ce faire, elle envisage un plan adapté sur une période plus courte qu'initialement envisagée, limitant ainsi les intérêts de retard dus, et d'avancer en parallèle sur la précision d'une offre de l'Immeuble. Elle relève qu'une large majorité des créanciers intervenus à l'audience du vote, y compris le créancier public, s'était montrée favorable à la réorganisation judiciaire.

À l'audience des plaidoiries, elle ajoute qu'il existe actuellement une « vraie » demande sur le marché immobilier à Berlin. Elle estime dès lors que sa demande ne saurait être considérée comme spéculative. Il faudrait cependant tenir compte du fait qu'une société qui se trouve dans une phase incertaine aura plus de mal à concrétiser ses projets de vente. Elle relève que la transaction pourrait se faire par 2 méthodes différentes, soit par un « share-deal », c'est-à-dire la vente de parts de la structure de la Société, soit par un « asset-deal », c'est-à-dire par la vente de l'Immeuble seul. Indépendamment de ces méthodes, la Société pourrait bien évidemment continuer ses activités

après apurement de ses dettes et clôturer la réorganisation judiciaire avec un autre projet conformément à son objet social.

Elle soutient en outre que les pourparlers ont beaucoup progressé avec la locataire actuelle en vue de la prolongation du bail, qui serait également accompagnée d'une augmentation du loyer.

Elle fait valoir qu'elle va tenir compte des critiques émises par le Tribunal et proposer des alternatives afin que le plus important créancier sursitaire, SOCIETE3.), soit payé intégralement, c'est-à-dire tant les intérêts pendant la période de la réorganisation en conformité avec l'article 45 de la Loi du 7 août 2023, que le principal au moment de la vente de la « structure ».

Elle conclut qu'il est dans l'intérêt de l'ensemble des créanciers qu'un nouveau Plan soit proposé aux fins de donner plus de chance à la procédure de réorganisation judiciaire d'aboutir. Celle-ci permettrait un meilleur désintéressement des créanciers de la Société, alors qu'une procédure d'insolvabilité signifierait une perte totale et/ou substantielle pour la plupart d'entre eux.

SOCIETE3.) soulève l'irrecevabilité, sinon la nullité de l'acte appel pour ne pas avoir été dirigé contre la décision de première instance. L'acte d'appel ne remettrait nullement en cause la décision de rejet de l'allocation du plan initial, de sorte qu'en vertu de l'effet dévolutif de l'appel, la Cour ne saurait vérifier que les points débattus en première instance et ne saurait se prononcer sur un nouveau plan de réorganisation.

À titre subsidiaire, elle conclut au rejet de la demande d'autorisation du dépôt d'un plan adapté. Elle donne à considérer que l'article 50 de la Loi du 7 août 2023 ne confère aucun droit au débiteur de proposer de sa propre initiative une version amendée de son Plan après son rejet. Cette prérogative appartiendrait exclusivement au Tribunal qui apprécie sur base du plan initial si la situation justifie une adaptation. Si la Cour peut exercer le même pouvoir d'appréciation que le Tribunal, cet exercice devrait se faire dans le cadre de l'examen du jugement attaqué et selon les mêmes conditions que devait respecter le Tribunal, sur base de l'article 50. L'esprit du texte ne viserait donc pas à accorder à la juridiction du deuxième degré le pouvoir d'autoriser l'élaboration d'un nouveau plan, mais plutôt à lui accorder la faculté de pouvoir, par décision motivée et avant de statuer, autoriser le débiteur à proposer aux créanciers un plan adapté après examen des moyens soulevés par l'appelant pour défendre son plan. Elle relève que l'appelante ne remet pas en cause les motifs du rejet, mais que bien au contraire, elle reconnaît implicitement le bien-fondé de cette décision et se limite à solliciter une « deuxième chance », demande qui manquerait toutefois de base légale.

A titre tout à fait subsidiaire, elle fait valoir que la date d'échéance du prêt était le 29 mars 2024 et que depuis cette date, des intérêts de retard s'accumulent et que le montant des intérêts s'élève provisoirement à 3 millions euros. Les revenus locatifs annuels perçus par SOCIETE1.) d'environ 973.000 euros ne permettraient donc actuellement pas de couvrir les intérêts de retard et encore moins la créance principale. Elle est d'avis que, quel que soit le plan envisagé, l'appelante ne dispose d'aucune source de revenus lui permettant d'assurer le paiement des intérêts à échoir durant la période d'application du Plan. Finalement, elle relève qu'en permettant à la partie appelante l'élaboration d'un plan adapté, la limite du sursis posé par la directive européenne et par les dispositions de l'article 33 de la Loi du 7 août 2023 serait dépassée.

Elle conclut alors à la confirmation du jugement.

SOCIETE15.) conclut au bien-fondé de l'appel. Elle estime qu'un nouveau plan permettrait à SOCIETE1.) d'adapter son projet de Plan afin de tenir compte des points soulevés en première instance. Elle estime que la proposition de l'appelante est sérieuse et que notamment l'acquisition de l'immeuble dans le cadre d'un rachat de parts sociales permettrait de préserver la continuité de la Société.

Le Ministère public fait valoir que l'appel est recevable en la forme et se remet à prudence de justice quant à la recevabilité pour le surplus. Il estime que c'est à bon droit que le Tribunal a rejeté la demande d'homologation du Plan et il se remet à prudence de justice en ce qui concerne la demande à voir accorder une 2^e chance pour déposer un plan adapté.

La société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE8.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE10.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE11.) SARL confirment les affirmations de l'appelante quant à une reprise du marché immobilier à Berlin. Elles font valoir qu'il y a actuellement plusieurs parties intéressées et qu'elles ont mandaté un agent immobilier afin d'obtenir une offre d'achat plus intéressante. Des négociations seraient également en cours avec le locataire en vue d'une prolongation du bail pour une année avec une augmentation du loyer à 15 euros/ m².

La société à responsabilité limitée LOYENS & LOEFF LUXEMBOURG SARL s'est rapportée à prudence de justice quant à la recevabilité et quant au bien-fondé de l'appel.

Appréciation

L'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA TVA (ci-après l'AEDT), la société anonyme européenne SOCIETE13.) SE, la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) GMBH, la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) GMBH, non

touchées à personne par l'exploit d'appel et n'ayant pas comparu à l'audience, ont été régulièrement réassignées. En application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, le présent arrêt est réputé contradictoire à leur égard.

L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE Luxembourg (ci-après l'ETAT) et la société SOCIETE12.) AG, régulièrement touchés à personne par l'acte d'appel, n'ont pas comparu. En application de l'article 79 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le présent arrêt est réputé contradictoire à leur égard.

L'acte d'appel est dirigé, entre autres, contre l'ETAT et contre l'AEDT.

Cette dernière étant dépourvue de personnalité juridique pour ester en justice, il y a lieu de déclarer l'appel irrecevable pour autant qu'il est dirigé contre l'AEDT.

L'appel est recevable pour le surplus pour avoir été introduit selon les forme et délai de la loi.

L'appel est dirigé contre la décision de refus d'homologation du Plan. Dans la mesure où l'appelante demande, par réformation, à se voir accorder la faveur de pouvoir déposer un plan adapté, elle formule bien un grief à l'encontre du jugement de première instance. Les moyens d'irrecevabilité soulevés par SOCIETE3.) sont dès lors non fondés.

Le fond

Aux termes de l'article 50, alinéas 3 et 4, de la Loi du 7 août 2023, « si le tribunal estime que les formalités n'ont pas été respectées, que les conditions de l'alinéa 2 ne sont pas respectées ou que le plan porte atteinte à l'ordre public, il peut, par décision motivée et avant de statuer, autoriser le débiteur à proposer aux créanciers un plan adapté selon les formalités de l'article 48. Le tribunal énonce dans une seule décision toutes les objections qu'il estime devoir formuler à l'encontre du plan. Dans ce cas, il décide que la période de sursis est prorogée sans que le délai maximum fixé à l'article 33 puisse toutefois être dépassé. Il fixe également la date à laquelle l'audience de vote se tiendra. Les décisions rendues en vertu du présent alinéa ne sont pas susceptibles d'opposition. Elles ne sont susceptibles d'appel qu'avec le jugement final sur l'homologation.

L'homologation ne peut être refusée que dans les cas suivants :

- en cas d'inobservation des formalités requises par la présente loi,*
- au cas où les conditions de l'alinéa 2 ne sont pas respectées,*
- si le plan n'offre pas une perspective raisonnable d'éviter l'insolvabilité du débiteur ou de garantir la viabilité de l'entreprise, ou*

- *pour violation de l'ordre public. »*

L'article 51 permet notamment au débiteur de former appel en cas de rejet de l'homologation. L'avant-dernier alinéa de cet article permet à la Cour d'appel d'user « *de la faculté prévue à l'article 50, et donc d'autoriser le débiteur à proposer aux créanciers un plan adapté selon les formalités de l'article 48* ».

La jurisprudence belge retient à cet égard que si le tribunal de l'insolvabilité ou le juge d'appel peut, en vertu de l'article XX.79 du Code de droit économique (libellé de façon similaire que l'article 50 alinéa 3 précité), autoriser le débiteur à proposer aux créanciers un plan de réorganisation adapté, il n'y est cependant pas obligé et pareil refus peut se justifier par les chances de réussite, jugées faibles, d'un plan de réorganisation adapté (Cass.belge du 18 septembre 2020, C.20.0115.N)

En l'espèce, SOCIETE1.) demande à la Cour de l'autoriser à déposer un plan adapté en tenant compte des objections retenues par le Tribunal.

Le Tribunal avait refusé l'homologation en constatant d'une part que le Plan ne respectait pas les prescriptions requises aux termes de l'article 45 et d'autre part que le Plan ne contenait aucune perspective raisonnable d'éviter l'insolvabilité du débiteur et de garantir sa viabilité.

Si en instance d'appel, l'appelante est d'accord à amender son Plan en ce qui concerne les intérêts dus aux créanciers sursitaires, elle ne fournit cependant pas d'éléments convaincants quant aux chances de réussite d'un Plan adapté.

Plus particulièrement, elle n'apporte pas plus d'éléments concrets qu'en première instance, sur le prix du marché actuel, respectivement le temps nécessaire pour trouver un acquéreur offrant un prix intéressant pour l'Immeuble. Ses projections de vente de l'Immeuble continuent à se baser sur la spéculation d'une reprise du marché immobilier berlinois lui permettant de vendre le Bien immobilier, respectivement ses parts, à un meilleur prix.

Il y a lieu de relever à cet égard que la société SOCIETE14.), qui s'était montrée intéressée en première instance, a entretemps abandonné son intérêt à acquérir l'objet. Les pièces relatives aux nouvelles « offres de vente » ne constituent pas non plus des offres fermes et sérieuses et ne renseignent notamment pas le prix de vente offert. De même, les pourparlers avec son actuel locataire quant à une prolongation éventuelle, d'une année supplémentaire, du contrat de bail et d'une augmentation du loyer, ne se trouvent pas à un stade avancé de façon à prévoir un aboutissement favorable à l'appelante, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'en tenir compte.

A défaut d'éléments plus précis, l'appelante ne justifie pas qu'elle pourrait adapter son Plan, en tenant compte de toutes les objections

soulevées par le Tribunal et ce indépendamment du mode de cession choisi, de manière à éviter son insolvabilité et de garantir sa viabilité, ce d'autant moins que l'immeuble constitue sa seule source de revenus et qu'elle ne poursuit aucune autre activité.

A l'instar de ce que le Tribunal a retenu en se référant à l'article 12 de la Loi du 7 août 2023, l'objet d'une réorganisation judiciaire n'est pas la liquidation des actifs du débiteur au meilleur prix et leur répartition entre les créanciers sursitaires dans l'ordre régissant le droit de la faillite, mais « de préserver, sous le contrôle du juge, la continuité de tout ou partie des actifs ou des activités de l'entreprise ».

L'appelante n'établit cependant pas de quelle manière un plan adapté pourrait suivre cet objectif, de sorte qu'il n'y a pas lieu de lui accorder cette faculté.

L'appel n'est partant pas fondé.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

dit l'appel irrecevable en ce qu'il est dirigé à l'encontre de l'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA TVA,

reçoit l'appel pour le surplus,

le dit non fondé,

confirme le jugement du 17 décembre 2024,

laisse les frais de l'instance d'appel à charge de la société en commandite simple SOCIETE1.) SCS.