

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement commercial 2019TALCH02/00169**

Audience publique du vendredi, vingt-cinq janvier deux mille dix-neuf.

**Numéro du rôle TAL-2019-00574**

**Gestion contrôlée N°251/2019**

Composition :

Anick WOLFF, 1<sup>ère</sup> vice-présidente ;  
Nathalie HILGERT, 1<sup>er</sup> juge ;  
Thierry SCHILTZ, 1<sup>er</sup> juge ;  
Isabelle BRUCK, attachée de justice au Parquet de Luxembourg ;  
Michel Patrick GLOD, greffier.

### **LE TRIBUNAL :**

Vu la requête en gestion contrôlée déposée le 14 janvier 2019 par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « SOCIETE1.) »), établie et ayant son siège social à L(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...).

Ouï en chambre du conseil du 21 janvier 2019 Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, en tant que mandataire de la partie demanderesse.

Ouï les conclusions du représentant du Ministère Public qui s'est rapporté à prudence de justice.

Après avoir examiné la requête en chambre du conseil.

### **Exposé de la demande**

La requérante fait exposer à l'appui de sa demande qu'elle exploite actuellement un centre commercial sis à (...) sous l'enseigne « ETABLISSEMENT1.) » dans lequel sont installés une douzaine de commerces ainsi qu'un café exploité directement par la requérante.

La construction du centre commercial a été financé au moyen d'un prêt de 18.900.000,- EUR contracté auprès de la société anonyme BANQUE1.) SA (ci-après « BANQUE1.) ») à un taux d'intérêt fixe de 5,125 % suivant convention de crédit du 24 avril 2017, réitéré par acte notarié du 27 juin 2007, la dernière échéance de remboursement ayant été fixée au 31 décembre 2028.

Dès le départ, il s'est avéré que les projections financières et économiques étaient trop optimistes. SOCIETE1.) en a informé BANQUE1.) à maintes reprises, précisant qu'elle était susceptible de rencontrer des problèmes à rembourser le prêt suivant les termes convenus.

Au courant de l'année 2017, SOCIETE1.) a élaboré avec ses conseillers plusieurs plans de redressement au moyen de la restructuration de la dette qu'elle a présentés à BANQUE1.). Celle-ci a cependant refusé d'accéder aux demandes de SOCIETE1.).

La situation de SOCIETE1.) a dès lors continué à se détériorer, alors que les revenus locatifs diminuaient, tandis que le montant des mensualités à rembourser à BANQUE1.) augmentait. Ainsi, au mois d'octobre 2018, les revenus locatifs s'élevaient à 130.491,44 EUR, alors que les remboursements mensuels au titre du prêt s'élevaient à 132.210,61 EUR.

Un rééchelonnement du prêt ayant été refusé par BANQUE1.), la requérante et son actionnaire unique, la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après « SOCIETE2. »), ont dû se résoudre à envisager la vente du centre commercial, soit de manière directe par la vente de l'immeuble (« asset deal »), soit de manière indirecte par la cession des actions détenues par SOCIETE2.) dans SOCIETE1.) (« share deal »).

Dans ce contexte, la requérante a sollicité auprès de BANQUE1.) un moratoire afin de lui permettre d'apurer ses dettes, de dégager la trésorerie nécessaire à la réalisation de travaux urgents de mise aux normes et de pouvoir ainsi négocier dans des conditions optimales avec un éventuel acheteur.

SOCIETE1.) et BANQUE1.) ont mené un échange de correspondances entre août et décembre 2018, dans lequel BANQUE1.) a déclaré accepter un moratoire sous certaines conditions. SOCIETE1.) acceptait de se plier à ces conditions à l'exception de celle suivant laquelle SOCIETE2.) devait mettre en gage ses actions détenues dans SOCIETE1.). Au terme de l'échange de courriers, BANQUE1.) a dès lors, dans un premier temps, retiré le moratoire accordé jusqu'au 31 octobre 2018 en demandant à SOCIETE1.) de payer les mensualités restées impayées dans le cadre du moratoire pour ensuite, par courrier du 24 décembre 2018, dénoncer le contrat de prêt en réclamant le remboursement intégral du prêt en principal et intérêts ainsi que le paiement d'une indemnité de réemploi à hauteur de 2.914.722,- EUR.

SOCIETE1.) fait plaider que cette décision de BANQUE1.) mettrait en péril sa survie et compromettrait la conclusion d'une vente dans de bonnes conditions. En effet, elle soutient que si la dénonciation du prêt devait aboutir à une mise en faillite de la société, la vente de l'immeuble abritant le centre commercial, évalué à 25 à 30 millions d'euros, se ferait nécessairement à des conditions moins avantageuses, en raison notamment de la fermeture probable du centre commercial.

Ainsi, la fermeture du centre commercial et dès lors le départ forcé des locataires conduirait à des demandes d'indemnisation en cascade de la part des locataires, venant à augmenter le passif de la société, au licenciement des 100 personnes travaillant dans les différents commerces du centre commercial et à la diminution de la valeur du centre commercial qui est directement liée à son taux d'occupation.

SOCIETE1.) considère dès lors que le recours à la procédure de gestion contrôlée serait justifié dans le but de réaliser le principal actif de la société, à savoir son immeuble commercial, dans les meilleures conditions possibles de manière à pouvoir payer

l'ensemble des créanciers tout en préservant la continuité de l'exploitation du centre commercial.

Elle fait état de plusieurs offres sérieuses de la part d'acquéreurs potentiels, qui permettraient d'apurer l'intégralité de ses dettes.

### Appréciation

Aux termes de l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté grand-ducal modifié du 24 mai 1935 complétant la législation relative aux sursis de paiement, au concordat préventif de la faillite et à la faillite par l'institution du régime de la gestion contrôlée, la requête doit être motivée, appuyée des documents justificatifs et notamment de la liste des créanciers, et être présentée à cet effet au tribunal de commerce dans l'arrondissement duquel le commerçant a son principal établissement ou, s'il s'agit d'une société, son siège social. Dans ce dernier cas, la requête est présentée à la diligence de la majorité des administrateurs ou gérants ou de la majorité des commissaires.

La décision de déposer une requête en gestion contrôlée a été approuvée par le gérant de SOCIETE1.), PERSONNE1.), qui était personnellement présent lors de l'audience du 21 janvier 2019.

La requête est par ailleurs accompagnée de pièces justificatives et notamment d'une pièce numéro 24 représentant la liste des créanciers. Elle est partant recevable à cet égard.

Le critère de la bonne foi, bien que non repris expressément dans l'arrêté grand-ducal du 24 mai 1935, est pris en compte par la jurisprudence.

La doctrine retient que l'idée ayant inspiré l'arrêté royal belge du 15 octobre 1934 sur la gestion contrôlée est moins inspirée par l'intérêt du commerçant lui-même que par le souci de protéger l'économie nationale et de sauvegarder l'intérêt général. La notion de bonne foi n'a donc selon elle qu'une valeur relative surtout s'il s'agit d'êtres moraux dont la bonne foi doit être totalement désolidarisée des fautes commises par leurs dirigeants (cf. Luc Hommel et Fernand Levêque « La gestion contrôlée étude de l'arrêté royal du 15 octobre 1934 »).

En l'occurrence, aucun élément soumis au tribunal ne permet de relever une mauvaise foi dans le chef de la requérante.

En vertu de l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté grand-ducal du 24 mai 1935, le commerçant dont le crédit est ébranlé ou l'exécution intégrale des engagements compromise, peut demander le bénéfice de la gestion contrôlée en vue, soit de la réorganisation de ses affaires, soit de la bonne réalisation de son actif.

En vertu de l'article 2 du même arrêté, le tribunal rejette la requête s'il ne résulte pas des éléments produits que la mesure sollicitée peut soit assurer progressivement l'assainissement et l'exercice normal du commerce du requérant, soit rendre meilleures les conditions de la réalisation de l'actif.

Le tribunal doit rechercher si la procédure est réellement favorable aux intérêts de la masse et de l'économie générale.

Il est admis que pour pouvoir être admis au bénéfice de la gestion contrôlée, il faut faire des propositions suffisamment concrètes et réalistes en vue d'améliorer la marche des affaires et à diminuer le passif.

Il est encore admis que la gestion contrôlée ne saura être accordée aux fins d'obtenir seuls termes et délais. La gestion contrôlée ne peut être accordée que pour autant qu'elle permette une réorganisation de l'affaire en supprimant les causes de déficience précédemment constatées et serve ainsi l'œuvre de redressement économique ou pour autant qu'il apparaisse que, par un contrôle approprié, les biens puissent être valorisés dans des conditions plus avantageuses que par la voie ordinaire (L. Fredericq, Gestion contrôlée, dans Supplément au Tome III des Principes de Droit Commercial Belge, n° 9).

Il est loisible à la juridiction commerciale de rejeter la requête en octroi du bénéfice de la gestion contrôlée à n'importe quel stade de la procédure dès qu'elle acquiert la conviction que la mesure sollicitée ne peut ni assurer progressivement l'assainissement et l'exercice normal du commerce concerné, ni rendre meilleures les conditions de la réalisation de l'actif (Cour, 29 avril 1998, n° 21924 du rôle).

En l'espèce, il est établi et non contesté par SOCIETE1.) que la pérennisation de la société et l'exercice normal de son activité sont d'ores et déjà exclus, de sorte que seul le critère de l'éventuelle amélioration des conditions de la réalisation de l'actif peut être envisagé pour justifier la procédure de gestion contrôlée.

Au regard des développements exposés par SOCIETE1.), et notamment de l'argument suivant lequel le projet de vente du centre commercial a de plus fortes chances de se réaliser dans des conditions favorables si l'activité du centre commercial n'est pas mis à l'arrêt par la mise en faillite de la société, il n'est pas exclu que la mesure sollicitée puisse rendre meilleures les conditions de la réalisation de l'actif de SOCIETE1.).

Il y a partant lieu de déléguer l'un des juges pour faire rapport au tribunal sur la situation de commerce de la requérante SOCIETE1.).

#### **Par ces motifs :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, statuant en audience publique, après avoir entendu en chambre du conseil la requérante en ses déclarations et le représentant du Ministère Public,

**déclare** la demande recevable ;

**délègue** Madame la première vice-présidente Anick WOLFF pour lui faire rapport au plus tard le 22 mars 2019 sur la situation de commerce de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ;

**laisse** les frais à charge de la requérante.