

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2020TALCH15/00866

Audience publique du mercredi, sept juin deux mille vingt-trois.

Numéro 186249 du rôle

Composition :

Françoise WAGENER, Vice-présidente ;
Laurence MODERT, juge ;
Fernand PETTINGER, juge-délégué ;
Emmanuelle BAUER, greffière.

Entre :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

demanderesse,

défenderesse sur reconvention, aux termes de l'acte de l'huissier de justice Patrick MULLER de Luxembourg en date du 18 mai 2017,

comparant par la société anonyme en l'étude de la société d'avocats NAUTADUTILH AVOCATS LUXEMBOURG SARL, représentée aux fins de la présente par Maître Antoine LANIEZ, avocat à la Cour constitué,

et :

- 1) la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

défenderesse, aux fins du prédit acte MULLER en date du 18 mai 2017,

comparant par Maître Nicolas THIELTGEN, avocat à la Cour constitué,

- 2) la société de droit espagnol **SOCIETE3.) S.L.**, établie et ayant son siège social

à ADRESSE3.), ADRESSE3.), représentée par son représentant légal actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de ADRESSE4.) sous le numéro B-NUMERO3.),

- 3) la société de droit espagnol **SOCIETE4.) S.L.**, établie et ayant son siège social à ADRESSE3.), ADRESSE3.), représentée par son représentant légal actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de ADRESSE4.) sous le numéro B-NUMERO4.),
- 4) la société de droit espagnol **SOCIETE5.) S.L., anciennement SOCIETE5.) S.L.**, établie et ayant son siège social à ADRESSE3.), ADRESSE3.), représentée par son représentant légal actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de ADRESSE4.) sous le numéro B-NUMERO5.),
- 5) Monsieur **PERSONNE1.)**, gérant de société, demeurant à ADRESSE3.), ADRESSE3.),

défenderesses,

demandereses sur reconvention, aux fins du prédit acte MULLER en date du 18 mai 2017,

ayant initialement comparu par la société à responsabilité limitée LOYENS & LOEFF LUXEMBOURG SARL, représentée aux fins de la présente par Maître Véronique HOFFELD, avocat à la Cour constitué, actuellement défailante.

L e T r i b u n a l :

Procédure

Par acte d'huissier de justice du 18 mai 2017, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la « société SOCIETE1.) ») a fait donner assignation à 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après la « société SOCIETE2.) »), 2) la société de droit espagnol SOCIETE3.) S.L. (ci-après la « société SOCIETE3.) »), 3) la société de droit espagnol SOCIETE4.) S.L. (ci-après la « société SOCIETE4.) »), 4) la société de droit espagnol SOCIETE5.) S.L., anciennement SOCIETE5.) S.L. (ci-après la « société SOCIETE5.) ») et 5) D. PERSONNE2.) (ci-après « PERSONNE2.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, selon la procédure civile.

Par jugement du 4 mars 2020, le tribunal de céans s'est déclaré internationalement compétent pour connaître de la demande de la société SOCIETE1.).

L'instruction a été clôturée en date du 21 septembre 2022.

Le juge rapporteur fut entendu en son rapport à l'audience du 1^{er} mars 2023.

Rappel des faits

Le 20 mai 2015, par contrat de crédit intitulé « Loan Agreement » (ci-après le « Loan Agreement » ou le « Contrat de prêt »), la société SOCIETE1.) a accordé à la société SOCIETE2.) un prêt d'un montant de 12.400.000.- EUR afin de financer partiellement l'acquisition de 71,32% des parts sociales de la société SOCIETE3.), propriétaire d'un bien immobilier à ADRESSE5.), Espagne, (ci-après « l'Immeuble ») lequel faisait l'objet d'un contrat de bail en cours, conclu avec la société multinationale SOCIETE6.) générant un revenu locatif certain.

En date du même jour, en garantie de ces engagements :

- les actions de la société SOCIETE3.) ont été gagées par la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE4.), seuls actionnaires de SOCIETE3.), au profit de la société SOCIETE1.),
- les actions de la société luxembourgeoise SOCIETE7.) SARL (ci-après la société « SOCIETE7.) ») (maison-mère de la société SOCIETE2.) ont été gagées par la société SOCIETE4.) au profit de la société SOCIETE1.), et
- les actions de la société SOCIETE2.) ont été gagées par la société SOCIETE7.) au profit de la société SOCIETE1.).

De même, le 20 mai 2015, des gages ont été accordés par la société SOCIETE4.) et par la société SOCIETE2.) sur les sommes devant leur être remboursées par la société SOCIETE3.) en vertu de plusieurs prêts intra-groupe existants et futurs.

La société SOCIETE5.) est l'actionnaire unique de la société SOCIETE4.) et PERSONNE2.) est le bénéficiaire économique du groupe GROUPE1.).

Le 8 juillet 2016, la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE2.) ont conclu un contrat sous seing privé intitulé « *contrato de transmisión de participaciones sociales, cesión de créditos y asunción de dedudo con subrogación* », authentifié par acte notarié en date du même jour dressé par-devant le notaire espagnol PERSONNE3.) (ci-après le « Contrat de cession »).

Le 27 septembre 2016, l'Immeuble a été vendu par SOCIETE3.) à la société espagnole SOCIETE8.) S.L..

Le 16 mars 2017, la société SOCIETE1.) a envoyé à la société SOCIETE2.), conformément à l'article 12.1.2 du Loan Agreement, une « *Notice of Default* » faisant état d'un « *event of default* » au sens de l'article 11.3 du Loan Agreement, consistant dans la vente de l'Immeuble sans son accord préalable, provoquant ainsi la déchéance du terme de l'obligation de remboursement (« *Acceleration Event* » au sens de l'article 5 du Loan Agreement). L'envoi de ce courrier a ouvert une période de 30 jours appelée « *Cure Period* » endéans laquelle il appartenait à l'emprunteur de fournir par écrit ses propositions pour remédier à la défaillance contractuelle intervenue.

De telles propositions n'étant pas parvenues à la société SOCIETE1.), cette dernière a, le 4 mai 2017, mis en demeure la société SOCIETE2.) de rembourser l'intégralité du solde restant dû de 16.524.722.- EUR et lui a annoncé la mise à exécution des différentes options offertes par la clause 12.2. du Loan Agreement.

La société SOCIETE2.) reste en défaut de régler le solde restant dû du prêt.

Prétentions et moyens sommaires des parties

La **société SOCIETE1.)** demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, de la société SOCIETE2.), de la société SOCIETE3.), de la société SOCIETE4.), de la société SOCIETE5.) et d'PERSONNE2.) au paiement du montant total de 16.524.722.- EUR, composé comme suit :

- 12.400.000.- EUR en principal,
- 349.611.- EUR au titre des intérêts conventionnels, et
- 3.775.111.- EUR au titre des intérêts contractuels PIK,

chaque fois avec les intérêts contractuels de retard au taux Euribor 3 mois + 12 points, sinon avec les intérêts légaux, à partir de la mise en demeure du 4 mai 2017, sinon à partir de la dénonciation du prêt le 16 mai 2017, sinon à partir de son terme le 20 mai 2018, sinon à partir de la signification de l'assignation, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde.

Avant tout progrès en cause, elle demande de dire les pièces n°14 à n°16 de Maître Hoffeld irrecevables et de les exclure des débats.

La demanderesse sollicite encore la condamnation de chacune des parties assignées au paiement d'une indemnité de 10.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation des parties assignées aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de traduction, avec distraction au profit de son mandataire, qui affirme en avoir fait l'avance et elle se réserve le droit de demander le remboursement des frais d'avocat.

La société SOCIETE1.) conclut enfin au rejet des demandes reconventionnelles de la société SOCIETE3.), de la société SOCIETE4.), de la société SOCIETE5.) et d'PERSONNE2.).

La **société SOCIETE2.)** demande de constater qu'elle a, par le biais du Contrat de cession, cédé sa dette à la société SOCIETE4.), laquelle s'est engagée à payer à la société SOCIETE1.) toutes les sommes dues en vertu du Contrat de prêt, et de condamner la société SOCIETE4.) au paiement des sommes réclamées par la société SOCIETE1.).

A titre subsidiaire, elle entend appeler en garantie la société SOCIETE4.) en vertu du Contrat de cession et elle demande la condamnation de celle-ci à la tenir quitte et indemne de toutes condamnations en principal, intérêt, frais et indemnités prononcées à sa charge au profit de la société SOCIETE1.).

Elle demande encore le rejet de la demande en indemnité de procédure de la société SOCIETE1.) et de la condamnation aux frais et dépens de l'instance. Elle réclame enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au dernier état de leurs conclusions, la **société SOCIETE3.)**, la **société SOCIETE4.)**, la **société SOCIETE5.)** et **PERSONNE2.)** demandent de déclarer irrecevables, sinon non fondées, l'ensemble des demandes de la société SOCIETE1.) et de « *dire que la*

demande en remboursement anticipé par la partie demanderesse n'était pas justifiée en vertu du Prêt ».

Ils demandent principalement l'annulation du Contrat de prêt dans son intégralité pour cause illicite sur base de l'article 1131 du Code civil, sinon pour violation des règles d'ordre public sur base de l'article 6 du Code civil, sinon pour fraude, sinon pour dol sur base de l'article 1116 du Code civil, sinon sur base du principe *fraus omnia corrumpit*, sinon pour abus de droit sur base de l'article 6-1 du Code civil.

Ils demandent de dire que le remboursement du prêt n'est pas dû, sinon, au cas où le tribunal venait à considérer que l'annulation du prêt aura pour conséquence que le prêt devra être remboursé, d'ordonner la nullité des sûretés fournies, conformément au principe *accessorium sequitur principale*, et, par conséquent, d'ordonner l'annulation du « *transfert des parts sociales de la société SOCIETE7.) dans la société SOCIETE2.) à la partie demanderesse* ».

A titre subsidiaire, ils demandent d'annuler le Contrat de prêt dans son intégralité sur base de l'article 1172 du Code civil, pour contenir une « *condition d'une chose impossible* », sinon « *sur base du principe que la nullité des clauses essentielles du contrat entraîne la nullité du contrat et [d']ordonner la nullité des sûretés fournies par les parties concluantes, conformément au principe de la maxime accessorium sequitur principale, et par conséquent, [d']ordonner l'annulation du transfert des parts sociales de la société SOCIETE7.) dans la société SOCIETE2.) à la partie demanderesse* ».

A titre plus subsidiaire, ils demandent d'annuler les clauses du Contrat de prêt contenant des « *obligations impossibles à réaliser* » et d'ordonner l'annulation du « *transfert des parts sociales de la société SOCIETE7.) dans la société SOCIETE2.) à la partie demanderesse* ».

A titre encore plus subsidiaire, ils demandent de dire que le prêt ne doit plus être remboursé, alors que des sûretés ont déjà été exécutées en faveur de la société SOCIETE1.).

Ils demandent encore le rejet de la demande en indemnité de procédure de la société SOCIETE1.) et de la condamnation aux frais et dépens de l'instance.

À titre reconventionnel, la société SOCIETE3.), la société SOCIETE4.), la société SOCIETE5.) et PERSONNE2.) sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 20.895.321.- EUR à titre de dommages et intérêts et au paiement du montant de 50.000.- EUR à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat qu'ils ont été contraints d'exposer.

Ils réclament enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 10.000.- EUR, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur mandataire, qui affirme en avoir fait l'avance.

Motifs de la décision

Avant d'examiner le bien-fondé des demandes respectives des parties et afin d'éviter des redites, il y a lieu d'analyser dans un premier temps les différents moyens tendant à la nullité du Contrat de prêt en son intégralité, sinon de certaines clauses, soulevés

par la société SOCIETE3.), la société SOCIETE4.), la société SOCIETE5.) et PERSONNE2.) dans leurs conclusions, tant aux fins de résister à la demande principale de la société SOCIETE1.), que pour conclure à l'absence de remboursement du prêt.

1. Quant à la nullité du Contrat de prêt

1.1. Position des parties

La **société SOCIETE3.)**, la **société SOCIETE4.)**, la **société SOCIETE5.)** et **PERSONNE2.)** (ci-après les « Défendeurs ») demandent la nullité du Contrat de prêt pour cause illicite, sinon pour violation des règles d'ordre public espagnoles, sinon pour fraude à la loi, sinon pour dol, sinon sur base du principe *fraus omnia corrumpit*, sinon pour abus de droit, sinon pour contenir une condition d'une chose impossible, sinon sur base du principe que la nullité des clauses essentielles du contrat entraîne la nullité du contrat.

Les Défendeurs exposent que le prêt a été accordé au moyen des actifs de la société de droit espagnol SOCIETE9.) (la société mère de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE10.), alors que la société SOCIETE1.) n'avait aucun actif propre, et avec l'intention de pouvoir s'approprier les actifs appartenant à la société SOCIETE3.), dont notamment l'Immeuble.

Ils expliquent que le Contrat de prêt a été soumis, à la demande de la société de droit espagnol SOCIETE9.), au droit luxembourgeois, alors même que l'emprunteur est une société de droit espagnol, que les négociations du prêt ont eu lieu en Espagne, que l'objet du prêt était l'acquisition d'une partie des actions d'une société de droit espagnol, que les garanties fournies étaient des actifs et biens situés en Espagne et que l'exécution du prêt ne pouvait avoir lieu qu'en Espagne.

Cette exigence de soumettre le Contrat de prêt au droit luxembourgeois avait pour objectif de contourner les règles d'ordre public du forum où le contrat produit ses effets, à savoir les règles d'ordre public espagnoles. Ainsi, la mise en place d'une « *double structure* » au Luxembourg avait pour but de faciliter l'exécution des sûretés, étant donné que par la simple exécution du gage sur les parts sociales de la société SOCIETE2.), lequel ne nécessite aucune autorisation judiciaire, la société SOCIETE1.) espérait obtenir le « *contrôle absolu* » de la société SOCIETE2.) et donc la possibilité de disposer librement des actifs de celle-ci. Ils soulignent que l'article 1859 du Code civil espagnol, prévoit que le créancier ne peut pas s'approprier des biens donnés en garantie, mais doit procéder à la vente des biens gagés aux enchères. Cette règle est d'ordre public.

Les Défendeurs plaident que le Contrat de prêt était rédigé d'une manière telle qu'il ne pouvait pas être respecté par l'emprunteur, l'objectif poursuivi par le prêteur étant de déclencher les cas de défaillances prévus par le contrat et de solliciter le remboursement anticipé du prêt et de procéder à la saisie des biens et actifs donnés en sûreté, y compris l'Immeuble, lequel a une valeur plus élevée que le prêt.

Concernant la nullité du Contrat de prêt pour cause illicite, sinon pour violation des règles d'ordre public espagnoles, sinon pour fraude à la loi, les Défendeurs soutiennent que les clauses essentielles du Contrat de prêt, en particulier les obligations prévues par l'article 9, ne pouvaient pas être respectées en Espagne.

Plus précisément, la modification des statuts de la société SOCIETE3.), telle que requise par l'article 9.1.3 du Contrat de prêt, est contraire à l'ordre public et a été refusée par le registre du commerce et des sociétés d'Espagne. De même, l'obligation d'enregistrer auprès du registre de l'administration foncière espagnole, la mention que l'Immeuble ne peut être cédé ou transféré sans le consentement de la société SOCIETE1.), telle que prévue par l'article 9.1.4 du Contrat de prêt, est impossible à exécuter, alors que ledit registre « *n'enregistre ni engagements, ni obligations personnelles* ». Ils ajoutent que lors des procédures judiciaires en Espagne, ayant conduit à l'ordonnance du 17 juillet 2017 du tribunal de première instance n° 1 de Badalona, la société SOCIETE1.) a elle-même admis l'impossibilité de se conformer aux obligations prévues par l'article 9 du Contrat de prêt.

Les Défendeurs estiment que le fait que la société SOCIETE1.) ait insisté pour inclure ces obligations dans le Contrat de prêt, signifie que celle-ci voulait déroger aux règles espagnoles d'ordre public.

Ils plaident que, contrairement aux affirmations de la société SOCIETE1.), la cause du Contrat de prêt n'est pas le prêt et l'emprunt d'argent, mais que ledit contrat « *avait comme cause de permettre à [la société SOCIETE1.)] de s'approprier les immeubles appartenant à GROUPE1.) de manière illégale* » de sorte qu'il poursuivait un résultat contraire à la loi. Ils ajoutent, concernant le choix de la loi luxembourgeoise, en se référant aux articles 3 et 21 du règlement (CE) n° 593/2008 du Parlement européen et du Conseil du 17 juin 2008 sur la loi applicable aux obligations contractuelles (Rome I) (ci-après le « Règlement Rome I »), que la « *loi du for* » ne peut pas être contournée par un accord entre les parties.

Concernant la nullité du Contrat de prêt pour dol, les Défendeurs plaident que la société SOCIETE1.) a inséré les obligations prévues par les articles 9.1.3 et 9.1.4 dans le Contrat de prêt, « *avec l'objectif de pouvoir prétendre que [les Défendeurs] seraient en violation de leurs obligations contractuelles et de pouvoir demander le remboursement anticipé du prêt et de saisir leurs actifs et biens donnés en tant que sûretés* ».

A cet égard, ils font valoir que la société SOCIETE1.) avait connaissance des difficultés de trésorerie au sein du groupe GROUPE1.), qui dépendait du renouvellement du contrat de bail relatif à l'Immeuble pour rembourser le prêt. Or, la demanderesse, ensemble avec la société de droit espagnol SOCIETE9.) et la société SOCIETE10.), s'est immiscée dans les négociations avec le locataire, la société SOCIETE6.), pour empêcher que le contrat de bail soit renouvelé. L'objectif poursuivi était d'essayer d'empêcher l'exécution du prêt à son échéance, de forcer une situation d'insolvabilité ou de forcer l'échéance anticipée du prêt pour s'approprier les sûretés. Ils ajoutent que, suite à ces immixtions, le locataire n'a pas souhaité renouveler le bail et qu'ils ont informé la société SOCIETE1.) qu'ils n'avaient pas d'autre choix que de vendre l'Immeuble.

Les Défendeurs expliquent, qu'au moment de la signature du Contrat de prêt, la société SOCIETE1.) était consciente que les conditions de l'article 9 du prêt ne pouvaient pas être respectées, mais elle a insisté sur son insertion. Ils ajoutent qu'ils n'auraient jamais signé le Contrat de prêt s'ils avaient su que lesdites obligations contractuelles ne pouvaient pas être respectées.

Concernant l'annulation du Contrat de prêt sur base du principe *fraus omnia corrumpit*, sinon l'annulation sur base de l'article 6-1 du Code civil, les Défendeurs réitèrent leur argumentation en précisant que la société SOCIETE1.) a excédé l'exercice normal de son droit et a commis une fraude en voulant « *inclure dans le contrat de Prêt des obligations impossibles à respect[er]* » afin de « *s'en prévaloir pour demander un remboursement anticipé du Prêt et de saisir tous les biens et actifs donnés en tant que sûretés par les [Défendeurs]* ».

A titre subsidiaire, en se référant à l'aveu fait par la société SOCIETE1.), repris dans l'ordonnance du 17 juillet 2017 du tribunal de première instance n° 1 de Badalona, quant à l'impossibilité de respecter les conditions prévues au Contrat de prêt, et à la décision du 25 septembre 2018 de la Cour d'appel de Barcelone, ayant jugé que les obligations prévues à l'article 9 du Contrat de prêt constituent des obligations impossibles à respecter, les Défendeurs demandent, en application de l'article 1172 du Code civil, l'annulation du contrat dans son intégralité pour contenir une condition d'une chose impossible. Ils soutiennent encore que la nullité des clauses essentielles du Contrat de prêt entraîne la nullité dudit contrat.

Plus subsidiairement, ils demandent d'annuler les clauses du Contrat de prêt contenant des « *obligations impossibles à réaliser dans la juridiction où le contrat produirait ses effets* ».

Concernant les conséquences de l'annulation du Contrat de prêt dans son intégralité, les Défendeurs indiquent, dans leurs conclusions du 13 juillet 2021, qu'« *en cas d'annulation du contrat de Prêt, [la société SOCIETE4.]), l'emprunteur au titre du contrat de Prêt depuis la cession du Prêt du 8 juillet 2016, remboursera le montant principal du Prêt à SOCIETE1.). Il faut déduire de ce montant principal les montants déjà remboursés, plus les intérêts qui ont été payés pour un montant total de 594.166,67 EUR* ».

Dans leurs conclusions subséquentes du 8 mars 2022, les Défendeurs soutiennent dorénavant, concernant les conséquences de l'annulation du Contrat de prêt dans son intégralité, que le « *droit à la restitution du Prêt doit être dénié* » à la société SOCIETE1.) par application de la règle « *nemo auditur propriam suam turpitudinem allegans* ».

A titre subsidiaire, ils plaident qu'en cas d'annulation du Contrat de prêt, le remboursement du prêt n'est pas dû, alors que les sûretés ont déjà été exécutées par la société SOCIETE1.), notamment le gage de premier rang octroyé par la société SOCIETE7.) sur la totalité des parts sociales qu'elle détenait dans la société SOCIETE2.).

A titre plus subsidiaire, dans l'hypothèse où le tribunal considère que l'annulation du Contrat de prêt aura pour conséquence que le prêt devra être remboursé, ils soutiennent que, conformément au principe *accessorium sequitur principale* (l'accessoire suit le principal), la nullité du Contrat de prêt entraîne la nullité des sûretés fournies en faveur de la société SOCIETE1.). Par référence à l'article 1376 du Code civil, prévoyant que celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui n'est pas dû s'oblige à le restituer, les Défendeurs demandent l'annulation de l'exécution des sûretés qui ont été constituées en faveur de la société SOCIETE1.), dont notamment l'annulation du transfert des parts sociales de la société SOCIETE7.) dans la société SOCIETE2.), à la société SOCIETE1.).

Enfin, dans l'hypothèse où le tribunal ordonne l'annulation de certaines clauses du Contrat de prêt et considère le reste du contrat comme étant valable, les Défendeurs plaident qu'il ne peut pas y avoir violation du Contrat de prêt et que le contrat peut continuer à être dûment exécuté par les parties. La demande en remboursement anticipée du prêt doit par conséquent être considérée comme contraire aux dispositions du Contrat de prêt et la réalisation des sûretés qui ont été constituées doit être annulée.

La **société SOCIETE1.)** réplique que les différents moyens de nullité du Contrat de prêt sont à rejeter.

Elle relève tout d'abord que l'objet du litige est une demande en remboursement d'un prêt de 12.400.000.- EUR accordé à la société SOCIETE2.), pour lequel elle n'a reçu aucun remboursement. Elle donne à considérer que les Défendeurs ne contestent pas avoir reçu les fonds et être redevables du principal et des intérêts, mais qu'ils formulent une exception de nullité du Contrat de Prêt, au motif que le droit espagnol de permet ni la modification des statuts de la société SOCIETE3.) afin d'y prévoir un accord préalable du prêteur pour toute vente d'actif, ni l'inscription de l'interdiction de céder au cadastre local espagnol.

Elle considère ainsi que les parties défenderesses doivent être condamnées, solidairement ou *in solidum*, au paiement du montant de 12.400.000.- EUR « *que ce soit du fait de l'exigibilité du prêt, ou en raison de la nullité de l'engagement (quod non)* ».

Elle conteste ensuite les insinuations faites par les Défendeurs, relatives au montage juridique de l'opération de financement et elle précise que la demande de financement de l'opération émanait d'PERSONNE2.), présentant l'existence d'un actif immobilier générant un revenu locatif stable et régulier. Elle estime que « *l'importance du bien immobilier pour que le prêt soit accordé* » ressort de la lecture du Contrat de Prêt et que les parties défenderesses ne pouvaient ignorer que cet actif ne pouvait être cédé sans son accord. Elle explique que cette obligation d'obtenir l'accord du créancier avant toute cession d'actif, existait nécessairement avant toute obligation d'enregistrement de ladite restriction à vendre et que les obligations prévues par les articles 9.1.3 et 9.1.4 du Contrat de prêt ne feraient aucun sens, si l'emprunteur pouvait céder librement l'actif en cause.

La société SOCIETE1.) conteste également l'affirmation adverse qu'elle a consenti le prêt, en vue de s'approprier l'Immeuble, aucune sûreté n'était d'ailleurs prise sur ce bien par le prêteur.

Elle soutient qu'en application du Règlement Rome I, les parties ont librement convenu de l'application de la loi luxembourgeoise et que ce choix était « *logique s'agissant de parties établies au Luxembourg* ».

La société SOCIETE1.) plaide que la prétendue impossibilité de respecter les conditions de l'article 9 du Contrat de prêt, à savoir l'inscription de l'interdiction de céder l'Immeuble au registre de l'administration foncière espagnole et la modification des statuts de la société SOCIETE3.), afin d'y inscrire une restriction à la vente de l'Immeuble, ne peut, contrairement à la position soutenue par les Défendeurs, entraîner la nullité du Contrat de prêt et ce pour plusieurs raisons.

Premièrement, elle estime que lesdites obligations ne sont pas « *d'ordre public* » en droit espagnol. La demanderesse relève que, malgré le fait que les Défendeurs ont la charge de la preuve de la nullité d'une obligation, ceux-ci ne rapportent pas la preuve du droit étranger. Elle ajoute que ce n'est pas le non-respect de ces deux conditions de l'article 9 qui a entraîné la dénonciation du prêt, mais la vente de l'Immeuble.

Deuxièmement, la société SOCIETE1.) précise que les Défendeurs, qui sont « *tou[te]s espagnol[e]s, sont à l'initiative de l'opération et ont nécessairement pris conseil avant de s'engager* » et qu'ils auraient dû être au courant des éventuelles impossibilités en droit espagnol de satisfaire certaines obligations du Contrat de prêt. L'emprunteur a en outre certifié, dans l'article 8 du Contrat de prêt, qu'aucun accord d'une tierce partie n'était requis pour exécuter et respecter le contrat et que les obligations qui lui incombaient étaient valides et l'engageaient.

Troisièmement, elle soutient, dans l'hypothèse d'une non applicabilité de certaines clauses du Contrat de prêt, que cela n'affecte pas l'intégralité du Contrat de prêt et n'entraîne pas sa nullité, eu égard notamment de la clause de divisibilité insérée dans l'article 14.3 dudit contrat. Elle conclut que ni le prêt, ni l'obligation de remboursement à l'échéance, ne peuvent être affectés par une prétendue nullité des clauses 9.1.3 et 9.1.4 du Contrat de prêt.

Quatrièmement, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'il n'est pas établi que les deux clauses litigieuses sont nulles. Si le registre du commerce et des sociétés d'Espagne a refusé, le 14 août 2015, de transcrire la modification statutaire prévue au contrat visant à conditionner la vente de l'actif immobilier au consentement du prêteur (article 9.1.3), elle précise qu'il n'est pas prouvé que le registre de l'administration foncière espagnole a refusé l'inscription d'une restriction de vente (article 9.1.4).

En se référant à l'article 1134 du Code civil, elle plaide que les Défendeurs sont de mauvaise foi, alors qu'ils ne peuvent pas nier la connaissance de l'obligation de ne céder l'Immeuble qu'avec l'accord préalable du prêteur, les statuts de la société SOCIETE3.) ayant été modifiés en ce sens par la société SOCIETE4.) et PERSONNE2.).

Concernant les moyens des Défendeurs relatifs au dol, à la fraude et à la cause illicite, la société SOCIETE1.) estime que les affirmations adverses ne sont pas documentées et elle conclut au rejet des exceptions soulevées. Elle rappelle que (i) le Contrat de prêt a été dénoncé 2 ans après sa signature et seulement quand l'Immeuble a été vendu, que (ii) les dispositions de l'article 9 du Contrat de prêt ont été prévues en guise de protection du prêteur et l'impossibilité d'y satisfaire lui a fait perdre une protection et que (iii) la mauvaise foi est du côté des parties défenderesses.

Elle fait encore valoir que le but de ces dispositions contractuelles était de préserver le seul actif du groupe emprunteur.

La société SOCIETE1.) précise enfin, s'agissant d'un contrat de prêt, que son engagement a pour cause le remboursement du prêt contracté par l'autre partie et que cette cause n'est pas illicite.

1.2. Appréciation

1.2.1. Quant à la nullité du Contrat de prêt pour cause illicite, sinon pour violation des règles d'ordre public

Les Défendeurs concluent à la nullité du Contrat de prêt pour cause illicite, sinon pour violation des règles d'ordre public espagnol.

Concernant la demande en annulation du Contrat de prêt pour cause illicite, l'article 1131 du Code civil prévoit que « *l'obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet* ».

D'après l'article 1133 du même Code, la cause est illicite lorsqu'elle est prohibée par la loi et quand elle est contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public.

La doctrine dominante contemporaine se caractérise par le choix de la cause finale et par l'opposition entre la cause « *objective* » et « *subjective* ». Ainsi pour le contrôle de l'existence de la cause, il y a lieu de retenir une définition objective et abstraite, toujours la même pour un même contrat, que certains qualifient de cause objective, et, pour le contrôle de la licéité de la cause, une définition subjective, les motifs déterminants, que certains qualifient de cause subjective.

La cause objective est le but immédiat qui a déterminé le contractant à s'obliger. Elle est, dans le contrat synallagmatique, la contre-prestation escomptée.

La cause subjective est la cause déterminante, c'est-à-dire le mobile qui a décidé l'une des parties à s'engager. Il ne s'agit donc plus du pourquoi de l'obligation souscrite par chacune des parties, mais du pourquoi de l'opération juridique dans l'intention de celles-ci. Ainsi la définition de la cause subjective du contrat est concrète puisqu'elle réside dans l'objectif pratique que les cocontractants ou l'un d'eux veulent atteindre et pour la réalisation duquel le contrat n'a été que l'instrument (*cf.* TAL 23 décembre 2015, n° 145 724 et 145 725 du rôle et les références y citées).

La cause étant présumée licite, la charge de la preuve de l'illicéité de la cause pèse sur celui qui l'invoque, la preuve pouvant se faire par tous moyens.

En l'espèce, il convient de relever, tout d'abord, qu'il n'y a pas d'illicéité de la cause objective du contrat, donc de l'objet de l'obligation, alors que la cause objective de l'obligation de mise à disposition des fonds du prêteur est la contrepartie patrimoniale qu'il reçoit de l'emprunteur, c'est-à-dire la perception des intérêts.

Ensuite, au vu de ce qui précède, il appartient aux Défendeurs de prouver que la cause subjective du Contrat de prêt résidait dans le fait d'éluder la législation espagnole interdisant au créancier de s'approprier les biens donnés en garantie par son débiteur, dont notamment l'Immeuble.

Les simples affirmations, non corroborées par des éléments de preuve, des Défendeurs selon lesquelles « *c'était la société mère de la partie demanderesse SOCIETE11.), qui a exigé de soumettre le Prêt au droit luxembourgeois et la mise en place d'une double structure au Luxembourg* », suivant la lettre d'intérêt d'avril 2015, « *avec l'objectif que les cas de défaillance au titre de l'article 11 du contrat de Prêt seront déclenchés/atteints, permettant à la partie demanderesse de se prévaloir de l'article 12.2 du contrat de Prêt et de demander un remboursement anticipé du Prêt et de saisir tous les biens et actifs appartenant aux parties appelantes données en tant*

que sûreté », que « la mise en place de la structure luxembourgeoise avait comme but de faciliter l'exécution des sûretés, en particulier, le gage sur les parts sociales de SOCIETE2.) » et que « la partie demanderesse espérait obtenir le contrôle absolu de SOCIETE2.), actionnaire majoritaire de [la société SOCIETE3.]), et donc avoir la possibilité de disposer librement de ses actifs, y compris immobiliers, et de réaliser toutes opérations qu'elle jugera opportune » ne sont pas, à elles seules, suffisantes pour justifier la nullité du Contrat de prêt pour cause illicite.

Les articles de presse, ainsi que les documents gouvernementaux et judiciaires américains produits par les Défendeurs, lesquels ne se rapportent pas à l'opération faisant l'objet du présent litige, n'apportent pas plus de précisions.

Les Défendeurs n'apportent ainsi pas les éléments de preuve nécessaires permettant de retenir que la détention de l'Immeuble était la cause dominante et impulsive dans le chef de la société SOCIETE1.) à signer le Contrat de prêt.

Concernant la demande en annulation du Contrat de prêt pour violation des règles d'ordre public espagnol, le tribunal relève, alors même que la charge de la preuve du droit étranger, ainsi que du caractère d'ordre public de son contenu, incombe aux Défendeurs, que ces derniers se limitent à invoquer que le Contrat de prêt serait contraire à des règles d'ordre public espagnoles, par référence à l'article 1255 du Code civil espagnol.

Ledit article est d'une teneur similaire à l'article 6 du Code civil luxembourgeois et dispose ce qui suit « *les parties contractantes peuvent établir les pactes, clauses et conditions qu'elles jugent convenables, pourvu qu'ils ne soient pas contraires à la loi, aux bonnes mœurs ou à l'ordre public* ».

Les Défendeurs ne donnent pas plus de précisions quant aux articles de loi espagnols spécifiquement visés qu'ils qualifient comme dispositions d'ordre public dans ce contexte.

Ils mentionnent encore l'article 1859 du Code civil espagnol, qui serait d'ordre public, et qui dispose que « *le créancier ne peut s'approprier les biens donnés en gage ou en hypothèque, ni en disposer* ».

Or, le Contrat de prêt ne contient ni des dispositions relatives à la constitution d'une hypothèque sur l'Immeuble, ni des dispositions relatives aux méthodes ou modalités de réalisation des sûretés. Il n'est donc pas établi que le Contrat de prêt viole ladite disposition légale espagnole consacrant l'impossibilité pour le créancier de s'approprier les biens donnés en garantie. A cela s'ajoute que le gage sur les actions de la société SOCIETE3.), qui détient l'Immeuble, est régi par le droit espagnol et non pas par la loi luxembourgeoise.

Les Défendeurs ne citent aucune autre disposition légale impérative de droit espagnol laquelle serait violée par le « *montage financier* » ou par les obligations inscrites à l'article 9 du Contrat de prêt (à savoir l'obligation d'inscrire l'interdiction de céder l'Immeuble au registre de l'administration foncière espagnole et de transcrire la modification statutaire relative à la restriction à la vente de l'Immeuble au registre du commerce et des sociétés d'Espagne).

Enfin, pour être complet, le tribunal note, même à supposer que le mobile déterminant de l'octroi du prêt était dans le chef de la société SOCIETE1.) la détention de l'Immeuble, que les parties n'ont pas conclu de contrat prohibé par un texte particulier et que l'opération en soi ne présentait pas de caractère illicite, ou contraire aux règles d'ordre public, étant donné que le contrat prévoyait un prêt avec des conditions de remboursement préétablies à l'avance.

Il n'est pas non plus établi que le choix de soumettre le Contrat de prêt au droit luxembourgeois, plutôt qu'au droit espagnol, était critiquable d'un point de vue juridique.

L'illicéité de la cause du Contrat de prêt et la violation des règles d'ordre public alléguées par les Défendeurs n'étant pas établies, il y a lieu de rejeter le moyen de nullité du Contrat de prêt pour cause illicite, sinon pour violation des règles d'ordre public.

1.2.2. Quant à la nullité du Contrat de prêt pour fraude à la loi, sinon sur base du principe *fraus omnia corrumpit*

Selon les Défendeurs, la nullité du Contrat de prêt se trouverait encore justifiée en raison de la maxime « *fraus omnia corrumpit* », respectivement d'une fraude à la loi, alors que la société SOCIETE1.) « *a voulu frauder les parties concluantes, en se prévalant de manière illégitime de ces dispositions contractuelles impossibles à respecter afin de s'octroyer un avantage illicite, étant pleinement consciente des conséquences dommageables de son acte* ».

Le tribunal rappelle que constitue une fraude à la loi, un contrat qui, sans contrevenir formellement à une loi d'ordre public, tend à la tourner, à en éluder l'application.

La notion de fraude au sens large, telle que reflétée par la maxime « *fraus omnia corrumpit* », est synonyme de ruse, tromperie ou manœuvre.

Ces deux notions supposent une intention frauduleuse, qui peut notamment résulter du caractère exceptionnellement anormal de la structure juridique utilisée par les parties à l'opération. En revanche, le fait pour les parties de choisir, entre différents mécanismes existants, celui qu'elles jugent le plus favorable, dès lors que la voie choisie n'est pas défendue par la loi, et cela même si le contrat qui est conclu ou la structure qui est mise en place va s'avérer défavorable à l'une d'entre elles, ou à des tiers, ne constitue pas une fraude et n'entraînera pas la nullité de l'acte.

Le principe « *fraus omnia corrumpit* » a un champ d'application vaste, dès lors que la fraude ne peut créer un droit et que l'acte qui en est entaché n'est pas opposable aux tiers ni aux parties. La fraude constitue une exception à toutes les règles de droit et a une fonction essentiellement correctrice.

Lorsque, par l'effet d'une règle de droit (ou d'une institution juridique, d'un acte juridique, ou encore de l'acquisition de la personnalité morale), l'auteur d'un comportement frauduleux est susceptible d'en retirer un avantage, l'application de l'adage peut réduire cet effet à néant, en tout cas, dans la mesure nécessaire pour faire échec à l'objectif prohibé.

La neutralisation des effets d'un tel comportement se traduit par l'inopposabilité, éventuellement soulevée sous la forme d'une « *exception de fraude* », de l'acte ou de la règle à la victime, que celle-ci soit un tiers ou une partie à un contrat. La sanction pourra finalement imposer que l'acte soit complètement écarté, ce qui aboutira à sa nullité. L'application de l'adage n'écarte pas pour autant celle des règles du droit commun lorsque les conditions de celui-ci sont réunies, ce qui se traduit, soit ici aussi par l'inopposabilité de l'acte, cette fois à titre de réparation en nature fondée sur l'article 1382 du Code civil, soit par des dommages et intérêts, soit encore, le cas échéant, par l'application du régime réservé au dol vice de consentement.

Ainsi, l'adage remplit-il la fonction qui lui est dévolue de longue date, en Belgique comme en France, qui prescrit au juge de faire régner l'équité avec ce correctif essentiel : le juge « *ne peut donner au juste plus que la loi ne lui donne, il se reconnaît le pouvoir d'enlever au coupable les avantages de la situation juridique que celui-ci avait cru acquérir* ».

Non seulement le champ d'application de l'adage *fraus omnia corrumpit* est très étendu, mais aussi son application peut prendre des formes extrêmement diverses (inopposabilité ou nullité d'un acte, dommages-intérêts), afin que l'auteur de la fraude ne puisse tirer avantage de sa fraude.

Pour être constitutif de fraude, l'acte déloyal doit être accompli dans l'intention de causer un dommage ou d'obtenir un gain. Il ne suffit pas que l'acte déloyal soit volontaire et cause de la sorte un dommage. La fraude « *implique la volonté malicieuse, la tromperie intentionnelle, la déloyauté dans le but de nuire ou de réclamer un gain* » (cf. Cour d'appel (4ème chambre), 22 janvier 2020, n° CAL-2017-00004 du rôle et les références y citées, TAL, 20 novembre 2020, 178449 du rôle).

Il faut donc bien, suivant la jurisprudence actuelle, une tromperie ou une déloyauté - ceci pour ce qui concerne le « *comportement* » - commise avec l'intention de nuire. La simple conscience d'un dommage possible ne suffit pas.

En l'occurrence, les Défendeurs invoquent le caractère frauduleux du prêt, en soutenant que la société SOCIETE1.), en se prévalant de manière illégitime de dispositions contractuelles impossibles à respecter contenues dans l'article 9 du Contrat de prêt, s'octroie l'avantage illicite de demander le remboursement anticipé du prêt.

Il convient dès lors d'examiner, si la demande en remboursement du prêt revêt ou non un caractère frauduleux, en précisant qu'une nullité pour fraude n'est envisageable que si la prétendue intention frauduleuse ressort de manière non équivoque des éléments soumis.

De prime abord, le tribunal considère que, dans un souci d'efficacité procédurale, il n'y a pas lieu d'analyser, à ce stade, les développements des parties relatifs au caractère justifié ou non de la demande en remboursement du prêt.

Le tribunal relève ensuite que la « *Notice of Default* » envoyée par la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE2.), le 16 mars 2017, fait état d'un « *event of default* » consistant dans la vente de l'immeuble, détenu par la société SOCIETE3.), sans l'accord préalable du prêteur.

La société SOCIETE1.) justifie la rupture prématurée du crédit par la non conservation de l'actif immobilier détenu par la société SOCIETE3.), et non pas par le non-respect des conditions prévues à l'article 9 du Contrat de prêt, à savoir l'obligation d'inscrire l'interdiction de céder l'Immeuble au registre de l'administration foncière espagnole et l'obligation de modifier les statuts de la société SOCIETE3.) afin d'y inscrire une restriction à la vente de l'Immeuble.

Dans ses conclusions, la société SOCIETE1.) précise également que c'est « *le fait que cette condition essentielle [la préservation de l'actif] n'ait pas été respectée (et non l'absence d'inscription au registre de la restriction de vendre) qui a mené à la dénonciation du prêt* ».

Le tribunal note que les Défendeurs soutiennent aussi que la société SOCIETE1.) n'a pas demandé le remboursement anticipé du Contrat de prêt en raison d'une violation des conditions prévues à l'article 9 du Contrat de prêt.

Dès lors, la société SOCIETE1.) ne s'étant pas prévalu des dispositions contractuelles, dont le caractère « *impossible à respecter* » est critiqué par les Défendeurs, « *pour demander un remboursement anticipé du Prêt et de saisir tous les biens et actifs donnés en tant que sûretés par les [Défendeurs]* », les éléments soumis ne permettent pas de dégager que la société SOCIETE1.) a commis une fraude et a excédé l'exercice normal de son droit.

A cela s'ajoute la circonstance que l'élément essentiel de la fraude, à savoir la ruse, la tromperie ou la manœuvre déloyale fait défaut, alors que l'opération de prêt a été conduite en toute transparence. En effet, ni le financement d'une entreprise afin d'acheter des parts sociales, ni la constitution de sûretés à cet effet, ne sont des opérations illicites en soi.

Aucune fraude dans le déroulement des opérations n'étant établie, il y a lieu de rejeter également le moyen de nullité du Contrat de prêt pour fraude à la loi et le moyen déduit de l'adage « *fraus omnia corrumpit* ».

1.2.3. Quant à la nullité du Contrat de prêt pour dol

Les Défendeurs réitèrent leurs développements et font valoir que par l'insertion des dispositions contractuelles impossibles à respecter dans le Contrat de prêt, la société SOCIETE1.) a essayé d'empêcher l'exécution du prêt à son échéance, de forcer une situation d'insolvabilité et de forcer l'échéance anticipée du prêt afin de pouvoir s'approprier les biens et actifs constitués en tant que sûretés en sa faveur.

Ils soutiennent que « *les parties concluantes n'auraient jamais signé le contrat de Prêt si elles avaient su qu'il n'était pas possible de respecter les obligations contractuelles prévues à l'article 9 du contrat de Prêt* ».

Aux termes de l'article 1109 du Code civil, il n'y a point de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol.

Selon l'article 1116 du Code civil, « *le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident*

que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas et doit être prouvé ».

Celui qui demande l'annulation pour dol doit prouver non seulement l'existence de manœuvres, c'est-à-dire de mensonges ou réticences dolosives de son cocontractant, mais encore la mauvaise foi de ce dernier, ainsi que le caractère déterminant de l'erreur provoquée par les manœuvres dans la conclusion du contrat.

Les vices du consentement permettent au cocontractant de se prévaloir d'une nullité relative. Il s'agit d'une nullité de protection, dont seule la personne que la loi entend protéger peut se prévaloir. En effet, à la différence des causes de nullité absolue, la nullité relative fondée sur un vice du consentement ne peut être invoquée que par le cocontractant dont le consentement a été surpris par erreur, dol ou violence.

A cet égard, à titre liminaire, le tribunal relève que, contrairement aux affirmations des Défendeurs, ces derniers n'ont pas signé le Contrat de prêt et ils ne sont pas considérés comme les cocontractants de la société SOCIETE1.).

Ensuite, indépendamment de la question de savoir si la société SOCIETE4.) peut opposer à la société SOCIETE1.) les exceptions inhérentes à la dette ou personnelles à la société SOCIETE2.) dans le cadre de la demande en garantie dirigée contre elle, le tribunal relève qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier que de quelconques manœuvres frauduleuses ont été commises par la société SOCIETE1.) dans le cadre ou en vue de la conclusion du Contrat de prêt.

Il n'est pas non plus établi que le Contrat de prêt ne correspond pas aux négociations menées entre parties, ni que la société SOCIETE1.) était de mauvaise foi lors de la conclusion du Contrat de prêt, respectivement que la société SOCIETE2.) était dans l'impossibilité de comprendre le contenu et la teneur des engagements souscrits.

Au vu de ces développements, il y a lieu de rejeter le moyen de nullité du Contrat de prêt pour dol soulevé par les des Défendeurs.

1.2.4. Quant à la nullité du Contrat de prêt pour abus de droit

Les Défendeurs concluent ensuite à la nullité du Contrat de prêt sur base de l'abus de droit, alors que la société SOCIETE1.) a « *excédé l'exercice normal de son droit en voulant inclure dans le contrat de Prêt des obligations impossibles à respecter par les parties concluantes et en voulant par conséquent s'en prévaloir pour demander un remboursement anticipé du Prêt et de saisir tous les biens et actifs donnés en tant que sûretés par les parties concluantes* ».

Aux termes de l'article 6-1 du Code civil, l'abus de droit est tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit. Un tel acte n'est pas protégé par la loi et engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance de l'abus.

Ledit article sanctionne l'exercice malveillant ou sans utilité des droits par une partie, sans égard aux droits concurrents d'une autre partie par un détournement de leur fonction sociale.

Tel que le tribunal l'a retenu au point 1.2.2. ci-dessus, aucune fraude dans le déroulement des opérations de demande en remboursement anticipé du prêt n'est démontré dans le chef de la société SOCIETE1.).

Pour les mêmes motifs, il convient de retenir qu'aucun abus de droit au sens de l'article 6-1 du Code civil n'est établi.

Le moyen de nullité du Contrat de prêt pour abus de droit est partant également à rejeter.

1.2.5. Quant à la nullité du Contrat de prêt pour contenir une condition d'une chose impossible

A titre subsidiaire, les Défendeurs demandent, en application de l'article 1172 du Code civil, l'annulation du Contrat de prêt dans son intégralité, sinon « *des clauses contenant des obligations impossibles à réaliser* », au motif qu'il serait assorti d'obligations impossibles à réaliser dans son article 9.

L'article 9.1.3. du Contrat de prêt stipule : « *The Borrower shall amend the by-laws of the Company within the fifteen (15) Business Days from the Closing so that the Company will not be entitled to sell, transfer or assign the Property without prior written consent of the Lender. In addition, the Borrower shall notify the Company of any sale, transfer or assignment of any of the Company's real estate assets within fifteen (15) Business Days after the relevant sale, transfer or assignment* ».

L'article 9.1.4 du Contrat de prêt prévoit : « *The Borrower undertakes to register with the relevant Land Registry that the sale, transfer or assignment of the Property requires the prior written consent of the Lender* ».

L'article 9.2.1 du Contrat de prêt poursuit : « *Without the prior written consent of the Lender, the Borrower will not (and will ensure that the Company will not): [...] (iv) sell, assign, consent to any assignments or otherwise partially or totally dispose of its assets in contravention of the provisions established in this Agreement, its by-laws or the Company's by-laws* ».

D'après l'article 1168 du Code civil « *l'obligation est conditionnelle lorsqu'on la fait dépendre d'un évènement futur et incertain, soit en la suspendant jusqu'à ce que l'évènement arrive, soit en la résiliant, selon que l'évènement arrivera ou n'arrivera pas.* ».

Aux termes de l'article 1172 du Code civil « *toute condition d'une chose impossible ou contraire aux bonnes mœurs, ou prohibée par la loi, est nulle et rend nulle la convention qui en dépend* ».

Si, par principe, l'obligation est réputée exister dès l'échange des consentements, les parties peuvent subordonner sa création ou sa disparition à la réalisation d'un évènement dont elles déterminent la teneur lors de la conclusion du contrat.

Cette modalité de l'obligation qui est susceptible d'affecter son existence est qualifiée de condition.

La condition est un événement futur et incertain dont dépend la naissance – condition suspensive – ou l'extinction – condition résolutoire – du contrat. La condition affecte l'existence même de l'obligation et fait dépendre l'existence de l'obligation de la réalisation d'un événement futur et incertain.

Il ressort des articles 9.1.3., 9.1.4. et 9.2.1. précités du Contrat de prêt que la société SOCIETE2.) doit modifier (dans un délai de 15 jours après le « *Closing* ») les statuts de la société SOCIETE3.), de sorte que cette dernière ne puisse pas vendre l'Immeuble sans l'accord préalable écrit de la société SOCIETE1.). La société SOCIETE2.) doit également notifier à la société SOCIETE1.) toute vente ou transfert des biens immobiliers dans un délai de 15 jours après ladite vente ou ledit transfert. De même, la société SOCIETE2.) ne doit pas (et s'assurer que la société SOCIETE3.) fasse de même), sans l'accord préalable de la société SOCIETE1.), vendre ses avoirs en violation des dispositions contractuelles.

Or, l'octroi du prêt par la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE2.) n'est pas subordonné à l'inscription au registre de l'administration foncière espagnole de l'interdiction de céder l'Immeuble et à la transcription au registre du commerce et des sociétés d'Espagne de la modification statutaire relative à la restriction à la vente de l'Immeuble, il s'agit au contraire d'obligations mises à charge de la société SOCIETE2.) par le Contrat de prêt, outre son obligation principale de procéder au remboursement des fonds prêtés selon les modalités convenues. Les obligations à charge de la société SOCIETE2.), telles que prévues par l'article 9 du contrat, ne sont pas des conditions au sens des articles 1168 et 1172 du Code civil.

Le moyen de nullité du Contrat de prêt pour contenir une condition d'une chose impossible est partant également à rejeter, sans qu'il y a lieu d'analyser autrement les développements des parties quant aux conséquences de l'annulation d'une condition d'une chose impossible.

Pour les mêmes raisons, il convient de conclure au rejet de la demande en annulation des clauses du Contrat de prêt contenant des « *obligations impossibles à réaliser* » ou des clauses essentielles du Contrat de prêt.

1.2.6. Conclusion

Il découle de l'ensemble des développements qui précèdent que les moyens de nullité du Contrat de prêt soulevés par les Défendeurs ne sont pas fondés.

Il n'y a partant pas lieu d'analyser autrement les développements des parties relatifs aux conséquences d'une nullité partielle ou intégrale du Contrat de prêt.

Par voie de conséquence, la demande en nullité des sûretés fournies (sur base du *principe accessorium sequitur principale*), et notamment du transfert des parts sociales de SOCIETE7.) dans la société SOCIETE2.) à la société SOCIETE1.), formulée par les Défendeurs, est également à rejeter.

2. Quant aux demandes de la société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) entend, sur base du Contrat de prêt, engager la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE2.) (assignée sub1). Elle entend également

engager la responsabilité de la société SOCIETE4.) (assignée sub3) et d'PERSONNE2.) (assigné sub5) qui, selon elle, sont « *tenus de supporter la charge de la dette solidairement, sinon in solidum avec la partie SOCIETE2.)* », par l'effet du Contrat de cession.

La société SOCIETE1.) agit encore à l'encontre de la société SOCIETE4.) (assignée sub3) sur le fondement la responsabilité contractuelle, au motif que la défenderesse a violé son engagement de caution du 22 mars 2017, sinon qu'elle a violé le contrat de gage du 20 mai 2015 qui la lie à la demanderesse.

A titre subsidiaire, la responsabilité de la société SOCIETE4.) (assignée sub3) et d'PERSONNE2.) (assigné sub5) est recherchée sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, pour avoir contribué en tant que tiers complices, à la violation par la société SOCIETE2.) des stipulations contractuelles du Loan Agreement.

La société SOCIETE1.) base enfin sa demande dirigée contre société SOCIETE3.) (assignée sub2) et la société SOCIETE5.) (assignée sub4) sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, en faisant valoir qu'elles ont agi en tant que tiers complices à la violation des obligations contractuelles par la société SOCIETE2.).

2.1. Quant à l'action en responsabilité contractuelle dirigée contre la société SOCIETE2.), la société SOCIETE4.) et PERSONNE2.) (assignés sub1, sub3 et sub5)

2.1.1. Position des parties

La **société SOCIETE1.)** demande, sur base des règles de la responsabilité contractuelle, la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement du montant total de 16.524.722.- EUR, en soutenant que la vente de l'immeuble s'est faite sans son accord préalable et que la société SOCIETE2.) n'a, au demeurant, pas fourni d'explication sur la destination de l'argent encaissé. La défenderesse ayant violé ses obligations contractuelles, elle est tenue, solidairement avec la société SOCIETE4.) et PERSONNE2.), au remboursement de l'intégralité du solde du prêt.

Elle expose que le montant réclamé est composé comme suit :

- 12.400.000.- EUR en principal, selon l'article 1.2 du Contrat de prêt,
- 349.611.- EUR d'intérêts conventionnels (au taux de 2,5% sur 12.400.000.- EUR du 9 avril 2017 au 20 mai 2018 (terme du contrat)), selon l'article 3.1 du Contrat de prêt (les intérêts conventionnels ayant été payés jusqu'à l'échéance du 9 avril 2017 inclus), et
- 3.775.111.- EUR d'« intérêt *PIK* » (au taux de 10% sur 12.400.000.- EUR du 20 mai 2015 au 4 avril 2018), selon l'article 3.2 du Contrat de prêt,

à augmenter chaque fois des intérêts de retard conventionnels (12% selon l'article 3.3 du Contrat de prêt), sinon légaux, à partir de la mise en demeure du 4 mai 2017, sinon à partir de la dénonciation du prêt le 16 mai 2017, sinon à partir de son terme le 20 mai 2018, sinon à partir de la signification de l'assignation, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde.

Dans son assignation du 18 mai 2017, la demanderesse soutient qu'au-delà du respect par l'emprunteur de son obligation de remboursement, il incombait à la société

SOCIETE2.) de lui fournir de manière prompte toute information en relation avec la situation financière, les activités et les opérations de la société SOCIETE3.) (article 9.1.1 (iii) du Loan Agreement), de modifier les statuts de la société SOCIETE3.), dans les 15 jours de la finalisation de l'opération d'acquisition des parts, de manière à ce que cette dernière ne puisse pas vendre l'Immeuble sans l'accord écrit préalable du prêteur (article 9.1.3 du Loan Agreement), de procéder à l'inscription auprès de l'administration foncière espagnole compétente d'une mention indiquant que la vente de l'Immeuble requerrait l'accord écrit préalable du prêteur (article 9.1.4 du Loan Agreement) et de garantir que le montant restant dû en vertu du prêt ne dépasse pas de 75% la valeur de l'Immeuble (article 10 (i) du Loan Agreement).

Selon la société SOCIETE1.), les stipulations de ces articles du Loan Agreement démontrent que l'intention des parties était de faire de la propriété de l'Immeuble et de son maintien durant la durée du prêt, une condition essentielle du Loan Agreement et de subordonner toute vente de l'Immeuble à l'accord du prêteur.

Dans ses conclusions subséquentes, la société SOCIETE1.) expose que le prêt est arrivé à échéance le 20 mai 2018 et qu'elle dispose à l'égard de la défenderesse d'une créance liquide et exigible, pour laquelle aucun paiement n'est intervenu.

Elle ajoute qu'elle a préalablement dénoncé, par courrier du 4 mai 2017, le prêt en raison des manquements de l'emprunteur à une de ses obligations essentielles, en soutenant que l'Immeuble a été cédé, sans avertissement préalable, et que le prix de vente a été détourné pour vider les parties défenderesses de tout actif, ce en violation de l'article 9.12. du Loan Agreement. Elle précise que « *la déchéance du terme a été notifiée en raison de la vente de l'immeuble* ». En vendant l'Immeuble sans autorisation préalable, les parties défenderesses ont violé leur engagement, entraînant la déchéance du terme du contrat. Cette vente et la non-conservation du prix de vente ont entraîné que la clause 10 du Loan Agreement, prévoyant un « *Loan to Value Ratio* » n'a pas été respectée non plus.

Elle poursuit que « *le débiteur principal, SOCIETE2.), ne conteste pas l'exigibilité du prêt* » et que « *l'éventuelle existence d'autres actifs dans le patrimoine des parties débitrices ne peut en aucun cas couvrir la violation du prêt découlant de l'absence d'accord préalable à la vente de SOCIETE1.)* ».

La société SOCIETE1.) indique, qu'en application de l'article 1188 du Code civil, les parties défenderesses ne peuvent plus bénéficier du terme initial du contrat et doivent rembourser le prêt dès la cession de l'Immeuble, alors qu'elles ont délibérément et considérablement diminué les sûretés dont elle bénéficiait, et qu'il lui est impossible de se faire payer par l'exécution desdites sûretés.

En réplique à l'argumentation adverse relative au Contrat de cession, elle qualifie ledit contrat, non ratifié par elle, de « *cession de dette entre les parties SOCIETE2.) et SOCIETE4.)/et Mr. PERSONNE2.)* » et elle plaide que cette cession de dette n'a pas été acceptée par elle, de sorte qu'elle est dépourvue d'effet libératoire.

Elle en conclut qu'elle dispose d'une pluralité de débiteurs, à savoir la société SOCIETE2.), la société SOCIETE4.) et PERSONNE2.) et elle demande dorénavant leur condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, au motif que la « *conséquence de cette cession de dette est que les droits cédés sont maintenus, en l'occurrence un montant inchangé, des modalités maintenues (notamment le terme)* ».

et enfin des accessoires de la dette, qui persistent (intérêts conventionnels notamment) ».

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) qualifie, en application de l'article 1275 du Code civil luxembourgeois, le Contrat de cession de « *délégation imparfaite* », faite pour le créancier d'avoir libéré son débiteur initial. Elle soutient que les conséquences juridiques restent les mêmes, de sorte que la société SOCIETE2.), la société SOCIETE4.) et PERSONNE2.) sont tenus de supporter la charge de la dette solidairement, sinon *in solidum*.

La société SOCIETE1.) agit encore à l'encontre de la société SOCIETE4.), sur le fondement de la responsabilité contractuelle, en ce que cette-dernière s'est engagée, par courrier du 22 mars 2017, à rembourser le prêt en qualité de caution, engagement qui a été violé, de même que le contrat de gage du 20 mai 2015 qui lie les parties.

La **société SOCIETE2.)**, après avoir « *constat[é] que s'il existe bien une créance d'un montant principal de EUR 16.524.722.- dans le chef de SOCIETE1.)* », réplique que ledit montant ne doit pas être supporté par elle, en raison de la « *cession de dette* » du 8 juillet 2016 conclue avec la société SOCIETE4.), suivant contrat intitulé « *contrato de transmisión de participaciones sociales, cesión de créditos y asunción de dedudo con subrogación* », authentifié par acte notarié du même jour, par lequel il a été convenu de :

- la cession et la transmission à la société SOCIETE4.) de la totalité des parts sociales détenues par la société SOCIETE2.) dans la société SOCIETE3.) pour un prix de 5.496.573,50 EUR,
- la cession et le transfert à la société SOCIETE4.) des créances (en relation avec des prêts participatifs accordés) détenues par la société SOCIETE2.) à l'encontre de la société SOCIETE3.) pour un prix de 4.864.565,67 EUR, et
- de « *la prise en charge* » par la société SOCIETE4.) de la dette (principal et intérêts) de la société SOCIETE2.) à l'égard de la société SOCIETE1.).

Quant aux faits, la société SOCIETE2.) explique avoir cédé à la société SOCIETE4.) les actions détenues dans la société SOCIETE3.), ainsi que l'ensemble des droits et obligations connexes, et les créances à son encontre, ainsi que la totalité des créances qu'elle détenait envers la société SOCIETE3.) en relation avec les prêts participatifs qu'elle a accordés à celle-ci. En contrepartie, la société SOCIETE4.) s'est engagée à « *assum[er] la totalité des sommes dues en vertu du Contrat de Prêt [...], aussi bien au niveau du principal que des intérêts cumulés à l'avenir* », conformément aux points « *troisièmement* » et « *quatrièmement* » du Contrat de cession.

Elle expose que la société SOCIETE1.) lui a adressé, le 16 mars 2017, une « *Notice of Default* », alors qu'elle aurait violé les articles 9.1.1, 9.1.3, 9.1.4, 9.2.1 et 10 du Contrat de prêt, suite à la vente de l'Immeuble sans l'accord préalable écrit de la demanderesse, ce qui aurait causé un « *Material Adverse Effect* » au sens de l'annexe 1 du Contrat de prêt.

La société SOCIETE4.) a, par courrier du 22 mars 2017 adressé à la société SOCIETE1.), « *affirmé s'être acquitté[e] des obligations de paiement nées en vertu du Contrat de Prêt et a expressément confirmé son engagement à rembourser chacune des échéances trimestrielles ainsi qu'à procéder au remboursement du prêt dont l'échéance était prévue au 20 mai 2018* ».

Elle précise encore qu'en l'absence de paiement, la société SOCIETE1.) a exécuté le gage sur les parts sociales de la société SOCIETE2.) détenues par la société SOCIETE7.) et que la société SOCIETE1.) est devenue l'associée unique de la société SOCIETE2.).

Elle indique avoir été constituée le 6 mai 2015 (tout comme la société SOCIETE7.)), dans l'unique but de permettre la mise en place de gages sur ses parts sociales et que, depuis sa constitution, elle a été financée par la société SOCIETE4.), laquelle a notamment payé de manière indirecte les intérêts du prêt conclu avec la société SOCIETE1.).

Quant au fond, la société SOCIETE2.) soutient que la « *cession de dette* » doit être qualifiée de « *stipulation pour autrui* » au sens de l'article 1121 du Code civil, suivant laquelle la société SOCIETE2.), en sa qualité de stipulant, a fait promettre à la société SOCIETE4.), en sa qualité de promettant, que la société SOCIETE4.) exécutera une obligation envers un tiers, la société SOCIETE1.), à savoir le paiement du prêt, aussi bien au niveau du principal que des intérêts cumulés à l'avenir.

Elle estime que cette stipulation pour autrui produit des effets tant dans les relations entre la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE1.), que dans les relations entre la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE4.).

En ce qui concerne les relations entre la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE1.), la société SOCIETE2.) plaide que la créance contre la société SOCIETE4.) est née directement et immédiatement dans le patrimoine de la société SOCIETE1.) par le seul effet du Contrat de cession, de sorte qu'une nouvelle acceptation de la stipulation par la société SOCIETE1.) n'était pas requise. Elle conclut qu'il appartient à la société SOCIETE1.) de contraindre la société SOCIETE4.) au paiement du montant du prêt ou de lui réclamer le paiement de dommages et intérêts.

En ce qui concerne les relations entre elle-même et la société SOCIETE4.), la société SOCIETE2.) plaide que la société SOCIETE4.) s'est engagée envers elle à exécuter les obligations nées du Contrat de prêt, à savoir à rembourser le prêt (principal et intérêts) et à la tenir quitte et indemne du remboursement dudit prêt ou de tout autre droit découlant du prêt.

En réponse au moyen de la société SOCIETE1.), qualifiant le Contrat de cession de délégation imparfaite, au sens de l'article 1275 du Code civil, elle estime que dans une telle hypothèse, elle dispose d'un recours contre la société SOCIETE4.) et elle demande la condamnation de celle-ci à la tenir quitte et indemne de toutes condamnations en principal, intérêts, frais et indemnités prononcées à sa charge, au profit de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE2.) soutient encore que la société SOCIETE4.) est en aveu que la dette envers la société SOCIETE1.) lui a été cédée et qu'elle s'est engagée à payer à la demanderesse toutes les sommes dues en vertu du Contrat de prêt.

A titre subsidiaire, en cas d'inopposabilité du Contrat de cession à la société SOCIETE1.), la société SOCIETE2.) fait valoir qu'elle est en droit de se retourner contre la société SOCIETE4.), en sa qualité de cocontractant et elle entend l'appeler en garantie, au motif qu'en contrepartie de la cession des actions et des créances, la

société SOCIETE4.) s'est engagée à payer les dettes de la société SOCIETE2.) à l'égard de la société SOCIETE1.).

Dans son dernier corps de conclusions, la société SOCIETE2.) fait état de la découverte par son gérant, nommé le 1^{er} décembre 2017, de graves irrégularités, alors qu'il s'est avéré, d'une part, que les actifs détenus par elle n'avaient pas été cédés à leur juste valeur à la société SOCIETE4.), mais à une valeur inférieure, et, d'autre part, que les obligations contractées par la société SOCIETE2.), au travers du Contrat de prêt, étaient incessibles, sans l'accord de la société SOCIETE1.), cet accord n'ayant jamais été sollicité à la société SOCIETE1.).

Elle soutient qu'à son détriment, tous ses actifs ont été transférés à la société SOCIETE4.), sans contrepartie, et que le prix de vente a été payé par la société SOCIETE4.) par « *la reprise de toute la dette due par SOCIETE2.) à SOCIETE1.) en vertu du Prêt* », de sorte qu'aucun montant n'a été versé à la société SOCIETE2.).

Elle ajoute qu'elle a assigné en responsabilité ses gérants, dont son bénéficiaire économique PERSONNE2.), et que la procédure est actuellement en cours devant les tribunaux luxembourgeois.

La société SOCIETE2.) donne également à considérer que, depuis le 8 juillet 2016, plus aucun actif n'est inscrit dans son bilan et elle constate « *que lorsque SOCIETE1.) a exécuté son gage sur les parts sociales d'SOCIETE2.) détenues par SOCIETE7.) en date du 4 mai 2018, la valorisation des parts sociales d'SOCIETE2.) était proche de zéro* ». Elle en conclut que la société SOCIETE1.), en exécutant son gage, n'a pas obtenu le paiement total ou partiel de sa créance, les parts sociales de la société SOCIETE2.) ayant été sans valeur au moment de l'exécution du gage le 4 mai 2018.

La **société SOCIETE4.)** et **PERSONNE2.)** demandent de voir déclarer irrecevables, sinon non fondées, les demandes de la société SOCIETE1.) et de « *dire que la demande en remboursement anticipé par la partie demanderesse n'était pas justifiée en vertu du Prêt* ».

Ils soutiennent que les obligations imposées par les articles 9.1.3. et 9.1.4. du Contrat de prêt, à savoir la modification des statuts de la société SOCIETE3.) de manière à ce que cette dernière ne puisse vendre l'Immeuble sans l'accord écrit préalable du prêteur et l'inscription auprès de l'administration foncière espagnole d'une mention indiquant que la vente de l'Immeuble requiert l'accord écrit préalable du prêteur, sont des obligations impossibles à respecter en droit espagnol.

Ils expliquent que l'inscription de la modification des statuts de la société SOCIETE3.) a été refusée par le registre du commerce et des sociétés d'Espagne, au motif qu'une telle modification est contraire à l'ordre public. Ils ajoutent que la société SOCIETE1.) avait connaissance de ce refus et était également consciente de l'impossibilité d'une telle inscription au registre de l'administration foncière espagnole, celle-ci n'enregistrant ni engagements, ni obligations personnels.

Ils concluent que le non-respect de l'article 9 du Contrat de prêt ne peut pas justifier la demande en remboursement anticipé du prêt de la société SOCIETE1.). A cet égard, ils donnent à considérer que la partie demanderesse « *semble être d'accord du fait que ces conditions prévues à l'article 9 du Prêt n'étaient pas la raison pour laquelle la demande en remboursement anticipée du Prêt a été faite* » et que cette dernière

considère que la vente de l'Immeuble est la raison de la déchéance du terme du Contrat de prêt.

Ils exposent que l'article 12.2 du Contrat de prêt prévoit que l'emprunteur a, en cas d'un *Event of default* énuméré à l'article 11 du Contrat de prêt, le droit d'exiger le paiement anticipé du prêt et le droit d'exécuter les sûretés.

Contrairement aux affirmations de la société SOCIETE1.), les Défendeurs plaident que le Contrat de prêt ne prévoit pas expressément que la vente de l'Immeuble ne peut intervenir qu'avec l'accord de la demanderesse. Selon eux, le Contrat de prêt prévoit, en son article 9.1.3., que l'emprunteur doit notifier à la société SOCIETE1.) la vente, dans un délai de quinze jours ouvrables suivant la survenance de la vente, du transfert ou de la cession de l'Immeuble, notification qui a été respectée. Ils estiment qu'il n'y a pas lieu d'appliquer l'article 9.2.1. du Contrat de prêt, sur lequel la société SOCIETE1.) base sa demande, alors que ledit article ne fait pas référence aux actifs de la société SOCIETE3.), mais aux actifs de la société SOCIETE2.).

Ils concluent qu'aucun consentement de la société SOCIETE1.) ne devait être obtenu lors de la vente de l'Immeuble par la société SOCIETE3.). Ils ajoutent que le Contrat de prêt ne doit pas être interprété dans le sens que le consentement préalable de la société SOCIETE1.) aurait dû être obtenu (au motif qu'il était imposé à la société SOCIETE3.) de modifier ses statuts pour que l'Immeuble ne puisse être vendu et d'inscrire au registre de l'administration foncière espagnole l'obligation personnelle de ne pas vendre l'Immeuble), mais que ledit contrat doit être interprété comme permettant à la société SOCIETE3.) de vendre librement l'Immeuble.

Ils concluent que la vente de l'Immeuble ne peut pas être considérée comme une violation du Contrat de prêt, justifiant le déclenchement de l'article 12.2 du Contrat de prêt.

Concernant le reproche adverse consistant à dire que la société SOCIETE3.) n'a pas conservé le prix de vente, mais l'a réinvesti dans d'autres sociétés du groupe GROUPE1.), les Défendeurs plaident que la non-conservation du prix de vente de 36 millions euros, qui constitue un prix réel, ne peut pas être considérée comme une violation de l'article 9 du Contrat de prêt, étant donné qu'un tel investissement n'est pas prohibé par le Contrat de prêt. Ils soutiennent qu'il a été uniquement convenu, selon l'annexe 1 du Contrat de prêt, de maintenir un « *ratio prêt/valeur de 75 %* » (signifiant que le solde impayé en vertu du (i) contrat du prêt entre la banque SOCIETE12.) et la société SOCIETE4.) du 30 mars 2010 et (ii) du Contrat de prêt, ne pouvait à aucun moment représenter plus de 75% de la valeur de l'Immeuble) et que ce ratio n'a jamais été violé. Ils ajoutent que la Cour d'appel de Barcelone a jugé, le 25 septembre 2018, que le réinvestissement du prix de vente de l'Immeuble dans d'autres sociétés du groupe GROUPE1.) est autorisé en vertu du prêt.

Ils font valoir que la non-conservation du prix de vente de l'Immeuble ne peut ainsi pas être considérée comme une violation du Contrat de prêt.

Ils concluent qu'il n'existe aucun manquement des Défendeurs justifiant l'échéance anticipée du Contrat de prêt et l'exécution des sûretés, au sens de l'article 12.2 du Contrat de prêt.

Concernant le reproche adverse, basé sur l'article 1188 du Code civil, que la vente de l'Immeuble aurait eu comme conséquence une diminution de la valeur des sûretés accordées à la société SOCIETE1.), les Défendeurs plaident que l'emprunteur n'a pas diminué les sûretés données à son créancier étant donné que la société SOCIETE3.) ne détenait pas, au moment de la vente, l'Immeuble comme seul actif, mais qu'elle était propriétaire d'un entrepôt et de huit biens immobiliers situés à ADRESSE4.), d'une valeur totale de 28.227.000.- EUR. L'affirmation de la société SOCIETE1.) que l'Immeuble serait le seul bien immobilier détenu par la société SOCIETE3.) fait preuve de mauvaise foi, d'autant plus que la partie demanderesse a demandé la saisie de ces biens lors de la procédure pendante devant le tribunal de Badalona.

Elle précise que la société SOCIETE1.) et la société de droit espagnol SOCIETE9.) ne se sont pas opposées à la vente, mais ont même exprimé leur intention d'acheter l'Immeuble. La société de droit espagnol SOCIETE9.), la société mère de la société SOCIETE1.), a été informée de la vente de l'Immeuble et du fait que le prêt était toujours garanti, étant donné que les propriétés restantes de la société SOCIETE3.) étaient une garantie suffisante et que la date d'échéance du prêt offrait la marge nécessaire à son remboursement.

Les Défendeurs poursuivent que, selon l'article 11.3 du Contrat de prêt, la violation contractuelle, invoquée pour justifier la résolution du Contrat de prêt, doit causer un « effet matériel négatif ». L'« effet matériel négatif » est, défini par l'annexe 1 du Contrat de prêt comme des « événements qui pourraient avoir un effet important sur l'activité de l'Emprunteur, réduisant sensiblement sa capacité à s'acquitter de ses obligations envers le Prêteur ». En l'occurrence, la vente de l'Immeuble n'a posé aucun risque pour la société SOCIETE1.) « puisque les garanties apportées sous forme de gages sur les parts sociales du groupe portaient sur l'ensemble des actifs des sociétés respectives, y inclus d'autres immeubles détenus par celles-ci, qui servaient de garantie pour l'exécution du contrat de prêt ».

Ils précisent, après avoir indiqué que l'Immeuble n'était grevé d'aucune hypothèque, que des gages sur les parts sociales de la société SOCIETE2.), de la société SOCIETE7.), de la société SOCIETE4.) et de la société SOCIETE3.) ont été constitués et que l'ensemble des actifs de ces sociétés aurait permis l'exécution par l'emprunteur de ses obligations en vertu du Contrat de prêt. Comme la valeur des immeubles appartenant à la société SOCIETE3.) s'élève à un montant total de 28.227.000.- EUR, soit un montant supérieur à la somme prêtée en vertu du Contrat de prêt, aucun « effet matériel négatif » n'a eu lieu.

Ils rappellent qu'au moment de l'assignation en justice du 18 mai 2017, le terme du Contrat de prêt n'était pas encore venu à échéance et que jusqu'à cette date, la société SOCIETE2.) avait respecté ses obligations contractuelles et payé toutes les sommes dues au titre du Contrat de prêt. Ils ajoutent que « *Etant donné que les parties concluantes n'ont violé aucune obligation au titre du contrat de Prêt, voir ne pouvaient pas respecter leurs obligations contractuelles dans la juridiction où le contrat de Prêt produisait ses effets, et ceci à cause des agissements de la partie demanderesse, les parties concluantes n'étaient pas censées procéder à un remboursement anticipé du Prêt comme [l]e demande la partie demanderesse* ».

Ils concluent qu'ils n'ont pas violé leur obligation de remboursement, respectivement leur engagement en tant que caution de rembourser le prêt.

A titre plus subsidiaire, les Défendeurs plaident que le remboursement du prêt n'est pas dû, alors que les sûretés ont déjà été exécutées en faveur de la société SOCIETE1.). Ils expliquent que suite à la demande en remboursement anticipé du prêt de la société SOCIETE1.) du 4 mai 2017 et en raison du fait que les Défendeurs n'étaient pas d'accord avec les motifs de cette demande et n'ont pas procédé au remboursement du prêt, la société SOCIETE1.) a procédé à l'exécution forcée du gage de premier rang octroyé par la société SOCIETE7.) sur la totalité des parts sociales qu'elle détenait dans la société SOCIETE2.), de sorte que depuis le 4 mai 2018, la demanderesse détient la totalité des parts sociales de la société SOCIETE2.).

Ils soutiennent que la mise en œuvre de la sûreté a pour effet de satisfaire le créancier en lui procurant un paiement total ou partiel de sa créance. Ainsi, selon l'article 12.2 du Contrat de prêt en cas de défaillance du débiteur, le prêteur n'est pas en droit de demander l'exécution forcée des sûretés, en sus de demander le remboursement du prêt, ceci donnant lieu à un enrichissement sans cause.

Dans l'hypothèse où le tribunal interpréterait la clause 12.2 du Contrat de prêt comme permettant à l'emprunteur de pouvoir se prévaloir de toutes les options, les Défendeurs demandent de considérer ladite clause comme nulle et non écrite.

Les Défendeurs concluent encore à l'absence de solidarité en précisant que « *seule la société SOCIETE4.) a reconnu son statut de débiteur en vertu du Prêt* ».

Dans l'hypothèse où le remboursement du prêt est dû au sens de l'article 12.2 du Contrat de prêt, les Défendeurs plaident, après avoir indiqué que des intérêts à hauteur de 594.166,67 EUR ont déjà été payés en vertu du Contrat de prêt, qu'en cas d'échéance anticipée du prêt par décision unilatérale de la société SOCIETE1.), « *le paiement des intérêts non échus à cette date n'est pas dû* ».

2.1.2. Appréciation

Conformément à l'article 1315 du Code civil « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

Il incombe donc à la société SOCIETE1.) de prouver conformément aux règles de droit commun de la preuve les faits nécessaires au succès de ses prétentions.

2.1.2.1. *Quant à la demande dirigée contre la société SOCIETE2.)*

Il résulte des stipulations du Contrat de prêt, contracté entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.), que la somme de 12.400.000.- EUR a été mise à disposition de la société SOCIETE2.), afin de financer partiellement l'acquisition de 71,32% des parts sociales de la société SOCIETE4.), propriétaire de l'Immeuble, et qu'elle était remboursable le 20 mai 2018.

Tel qu'il résulte des pièces, la société SOCIETE1.) a notifié à la société SOCIETE2.), par courrier du 16 mars 2017, conformément à l'article 12.1.2 du Loan Agreement, un « *event of default* » au sens de l'article 11.3 du Loan Agreement, consistant dans la vente par la société SOCIETE3.) de l'Immeuble sans son accord préalable, déclenchant l'ouverture d'une période de 30 jours appelée « *Cure Period* », endéans

laquelle il appartenait à l'emprunteur de fournir par écrit ses propositions pour remédier à la défaillance contractuelle intervenue.

De telles propositions n'étant pas parvenues à la société SOCIETE1.), elle a, le 4 mai 2017, dénoncé le prêt et mis en demeure la société SOCIETE2.) de rembourser l'intégralité du solde restant dû de 16.524.722.- EUR, conformément aux articles 5 et 12.2 du Loan Agreement.

Le Contrat de prêt étant résilié, le montant en principal ainsi que les intérêts sont devenus exigibles.

Le tribunal relève tout d'abord, si la société SOCIETE2.) se prévalait initialement du Contrat de cession, conclu avec la société SOCIETE4.), pour s'opposer au paiement de la créance invoquée par la société SOCIETE1.) et pour soutenir qu'il appartient à la société SOCIETE4.) de payer les montants réclamés par la demanderesse, qu'elle soutient au dernier état de ses conclusions, « *que les obligations contractées par SOCIETE2.) au travers du Prêt lui accordé par SOCIETE1.) étaient incessibles sans l'accord de la SOCIETE1.) (accord qui n'a jamais été sollicité à SOCIETE1.)* ».

La société SOCIETE1.) fait également valoir qu'elle ne peut pas se voir opposer la « *cession de dette* » litigieuse, à défaut d'une acceptation expresse de celle-ci.

La clause 14.2 (Assignment) du Contrat de prêt stipule ce qui suit :

« *14.2.1 Assignment by the Lender*

The Lender is entitled to assign any of its rights and obligations under this Agreement without prior consent of the Borrower.

14.2.2 Assignment by the Borrower

The Borrower may not assign any of its rights and obligations under this Agreement without prior written consent of the Lender. »

Suivant ledit article, la cession de ses droits et obligations par la société SOCIETE2.) sous le Contrat de prêt ne peut se faire sans l'accord écrit préalable du prêteur, la société SOCIETE1.).

La nécessité du consentement de la société SOCIETE1.) relève de l'effet obligatoire du contrat, découlant de l'article 1134 du Code civil, s'opposant à une modification sans le consentement de celle-ci. La société SOCIETE2.) est partant obligée à son égard et ne peut ni se délier, ni diminuer unilatéralement la portée de son engagement.

En l'occurrence, la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.), s'accordent à dire que l'accord du prêteur n'a pas été sollicité, ni obtenu.

Au vu des contestations de la société SOCIETE1.) et en l'absence de déclaration expresse du créancier qu'il ait entendu décharger le débiteur originaire de sa dette, la volonté de la demanderesse de libérer la société SOCIETE2.) de son obligation de remboursement sous le Contrat de prêt n'est pas établie.

Conformément aux stipulations du Contrat de prêt, la société SOCIETE2.) s'est engagée à rembourser à la société SOCIETE1.) la somme de 12.400.000.- EUR. Elle reconnaît d'ailleurs elle-même qu'il « *existe bien une créance d'un montant principal de EUR 16.524.722.- dans le chef de SOCIETE1.)* ».

Le Contrat de prêt ayant été résilié anticipativement par la société SOCIETE1.), et dans la mesure où la société SOCIETE2.) ne remet pas en cause la validité ou la régularité de la résiliation du intervenue et où elle n'émet pas non plus de reproches concernant l'exigibilité de la créance ou concernant son montant, la demande en remboursement dirigée par la société SOCIETE1.) contre la société SOCIETE2.), est à déclarer fondée.

La société SOCIETE1.) réclame le montant principal de 12.400.000.- EUR, ainsi que des intérêts conventionnels à hauteur de 349.611.- EUR et des « *intérêts PIK* » à hauteur de 3.775.111.- EUR, à augmenter chaque fois des intérêts de retard conventionnels.

Le montant principal ainsi que les intérêts réclamés, en particulier leurs taux et leurs points de départ, ne rencontrant pas de contestations de la part de la société SOCIETE2.), la demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant total réclamé de 16.524.722.- EUR, composé comme suit : (i) 12.400.000.- EUR en principal, (ii) 349.611.- EUR d'intérêts conventionnels et (iii) 3.775.111.- EUR d'« *intérêts PIK* », à augmenter chaque fois des intérêts de retard conventionnels au taux EURIBOR 3 mois + 12 points, à partir de la mise en demeure du 4 mai 2017, jusqu'à solde.

2.1.2.2. *Quant à la demande dirigée contre PERSONNE2.)*

La société SOCIETE1.), tout en soutenant que la « *cession de dette* » est dépourvue d'effet libératoire à son égard, au motif qu'elle ne l'a pas été acceptée, plaide qu'elle dispose d'une pluralité de débiteurs, à savoir la société SOCIETE2.), la société SOCIETE4.) et PERSONNE2.).

Elle demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, d'PERSONNE2.), ensemble avec la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE4.), au motif que la « *conséquence de cette cession de dette est que les droits cédés sont maintenus, en l'occurrence un montant inchangé, des modalités maintenues (notamment le terme) et enfin des accessoires de la dette, qui persistent (intérêts conventionnels notamment)* ».

Tout d'abord, il importe de relever qu'PERSONNE2.), n'est ni signataire du Contrat de prêt, ni du Contrat de Cession.

Il n'est pas non plus allégué, ni établi, qu'PERSONNE2.) aurait contracté un autre engagement contractuel envers la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) ne soumet au tribunal aucun élément de nature à établir la qualité de codébiteur d'PERSONNE2.), respectivement un engagement solidaire dans son chef, au titre de sa créance à l'encontre de la société SOCIETE2.) résultant du Contrat de prêt.

PERSONNE2.) n'ayant pas conclu d'engagement contractuel à l'égard de la société SOCIETE1.) en rapport avec le prêt accordé à la société SOCIETE2.), il ne saurait en sa qualité de bénéficiaire économique du groupe GROUPE1.) être tenu des obligations résultant du prêt souscrit par les entités dudit groupe.

La responsabilité contractuelle d'PERSONNE2.) ne saurait partant être engagée envers la société SOCIETE1.) en rapport avec le non-remboursement du prêt dans le chef de la société SOCIETE2.).

La demande de la société SOCIETE1.) fondée sur les règles de la responsabilité contractuelle est en l'espèce à déclarer non fondée pour autant qu'elle est dirigée contre PERSONNE2.), sans qu'il y ait lieu, à ce stade, d'analyser autrement les développements des parties quant aux violations contractuelles invoquées.

2.1.2.3. Quant à la demande dirigée contre SOCIETE4.)

Pour les mêmes motifs que ceux exposés au point ci-dessus, la société SOCIETE1.) demande également la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, de la société SOCIETE4.), ensemble avec la société SOCIETE2.), au motif qu'elle dispose, sur base du Contrat de cession, d'une pluralité de débiteurs.

Le tribunal note, tout d'abord, que la société SOCIETE1.), n'est pas signataire au Contrat de cession conclu entre la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE4.), de sorte qu'elle doit être considérée comme tiers audit contrat.

Le tribunal relève ensuite que le Contrat de cession prévoit en son point « septièmement » intitulé « *Législation applicable. – Tribunaux compétents.* » qu'il est régi par le droit espagnol, de sorte que les rapports entre la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE4.), ainsi que les effets du contrat à l'égard des tiers, relèvent du droit espagnol.

Le tribunal relève enfin que les parties ne donnent pas la même qualification juridique du Contrat de cession.

La société SOCIETE1.) qualifie le Contrat de cession comme une « *cession de dette* », sinon une délégation imparfaite, par référence à l'article 1275 du Code civil luxembourgeois.

La société SOCIETE2.), quant à elle, qualifie le contrat, d'une part, comme une « *cession de dette* » et, d'autre part, comme une « *stipulation pour autrui* », par référence à l'article 1121 du Code civil luxembourgeois.

Les Défendeurs, dont la société SOCIETE4.), tout en soutenant que « *le remboursement du Prêt n'est pas dû, alors que des sûretés ont déjà été exécutées en faveur de SOCIETE1.)* », indiquent que « *seule la société [PRAEDIUM DESARROLLOS] a reconnu son statut de débiteur en vertu du Prêt* », sans néanmoins prendre position spécifiquement quant à la demande de la société SOCIETE1.).

Dans la mesure où les parties ne prennent ni position sur la qualification juridique en droit espagnol de l'opération intervenue, ni sur l'effet du Contrat de cession à l'égard des tiers, il y a lieu d'inviter les parties de prendre position sur ces points.

Il y a lieu de réserver la demande en responsabilité contractuelle de la société SOCIETE1.) dirigée contre la société SOCIETE4.).

2.2. Quant à l'action en responsabilité délictuelle dirigée contre la société SOCIETE3.), la société SOCIETE4.), la société SOCIETE5.) et PERSONNE2.) (assignés sub2, sub3, sub4 et sub5)

2.2.1. Position des parties

La **société SOCIETE1.)** base ensuite sa demande dirigée contre la société SOCIETE3.) (assignée sub2), la société SOCIETE4.) (assignée sub3), la société SOCIETE5.) (assignée sub4) et PERSONNE2.) (assigné sub5) sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, en faisant valoir qu'ils ont agi en tant que des tiers complices à la violation des obligations contractuelles du Contrat de prêt par la société SOCIETE2.) et qu'ils ont contribué à la vente de l'Immeuble sans l'accord du prêteur.

Elle plaide que la société SOCIETE4.) était parfaitement au courant de la teneur des obligations à charge de la société SOCIETE2.) en vertu du Loan Agreement, ce contrat faisant partie intégrante du contrat par lequel elle a constitué un gage sur les actions détenues par elle dans la société SOCIETE3.). En sa qualité d'actionnaire unique de la société SOCIETE3.), elle a manifestement décidé la vente de l'Immeuble, nonobstant le défaut de consentement préalable de la société SOCIETE1.) et elle ne pouvait pas ignorer que les statuts de la société SOCIETE3.) n'avaient pas été modifiés. Sa complicité dans la violation par l'emprunteur de ses obligations est donc établie.

Quant à la société SOCIETE3.), la demanderesse soutient que celle-ci ne pouvait ignorer les engagements de la société SOCIETE2.), étant donné qu'elle est partie au contrat de gage portant sur les actions détenues par la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE4.) dans son propre capital ; qu'en tant que propriétaire de l'Immeuble, elle aurait dû ajouter une mention spécifique au registre de l'administration foncière espagnole compétente, précisant que l'accord écrit préalable du prêteur est requis pour toute vente de l'Immeuble et qu'en cette qualité, elle a conclu la vente sans l'accord préalable du prêteur. Sa complicité dans la violation par l'emprunteur de ses obligations est donc également établie.

La demanderesse poursuit que la société SOCIETE5.) est la maison-mère du groupe GROUPE1.), détenue à 100% par PERSONNE2.), lequel est également l'administrateur unique de la société SOCIETE4.). Il est apparu que le prix de vente de l'Immeuble a été utilisé pour financer les sociétés SOCIETE14.) et SOCIETE15.) dont la société SOCIETE5.) est l'actionnaire ultime. Au vu de l'identité des protagonistes actionnaires et dirigeants en présence, auxquels la société SOCIETE5.) est étroitement liée, il ne fait pas de doute que celle-ci avait connaissance du fait que le consentement de la demanderesse était requis pour la vente de l'Immeuble. En ayant en outre profité, sinon fait profiter ses filiales du prix de vente indûment détourné, sa qualité de tiers complice dans la violation du prêt est aussi établie.

De même, PERSONNE2.), en tant que bénéficiaire économique du groupe GROUPE1.) et membre des organes de gestion des autres parties assignées, était nécessairement au courant du contenu du Loan Agreement et des restrictions convenues quant à la cession de l'Immeuble. Il ne pouvait dès lors ignorer que les statuts de la société SOCIETE3.) n'avaient pas été modifiés conformément au prêt et il a manifestement contribué à la conclusion de la vente de l'Immeuble, nonobstant l'exigence de l'accord préalable du prêteur, et au détournement du prix de vente utilisé pour financer les sociétés SOCIETE14.) et SOCIETE15.), dont il est le bénéficiaire

économique. La complicité du défendeur dans la violation par l'emprunteur de ses différentes obligations est donc également donnée.

La société SOCIETE1.) demande le rejet de la pièce intitulée « *Notification de la vente à SOCIETE1.)* » et de la pièce intitulée « *Evaluation des immeubles* » (versées en tant que pièces 14 et 15 par Me Hoffeld) pour ne pas être produites dans leurs versions originales espagnoles et pour être imprécises quant à leur contenu.

La **société SOCIETE3.)**, la **société SOCIETE4.)**, la **société SOCIETE5.)** et **PERSONNE2.)** demandent de voir déclarer irrecevables, sinon non fondées, les demandes de la société SOCIETE1.).

Ils exposent que la preuve d'une violation des dispositions du Contrat de prêt, d'un dommage et d'un lien de causalité entre les deux n'est pas rapportée.

Ils ajoutent que la société SOCIETE3.), la société SOCIETE5.) et PERSONNE2.) « *ne peuvent être considérés comme étant en violation de conditions qui ne peuvent être remplies dans la juridiction où elles doivent être satisfaites, ni pour avoir eu connaissance de la vente de l'Immeuble, qui était conforme aux dispositions du Prêt et n'a pas affecté les sûretés sous-jacentes* ».

En ce qui concerne PERSONNE2.), les Défendeurs précisent encore qu'aucune faute détachable d'une quelconque faute de la société dont il est le dirigeant n'est prouvée.

2.2.2. Appréciation

A titre liminaire, au vu des développements au point 2.1.2.3 ci-dessus, il y a lieu de réserver la demande de la société SOCIETE1.), dirigée contre la société SOCIETE4.), fondée sur les règles de la responsabilité délictuelle.

Ensuite il y a lieu de rappeler que les tiers complices à la violation d'un engagement contractuel ne manquent pas à un devoir contractuel, ils manquent au devoir général de ne pas nuire à autrui, sanctionné par les règles de la responsabilité délictuelle.

Selon la jurisprudence, est tiers complice, toute personne qui, avec connaissance, aide autrui à enfreindre les obligations contractuelles pesant sur lui. Le tiers complice commet une faute délictuelle à l'égard de la victime.

Ainsi, si les tiers n'ont pas à exécuter les obligations nées du contrat, ils ne peuvent pas faire consciemment obstacle à leur exécution et sont ainsi responsables s'ils aident la partie à ne pas exécuter son obligation, notamment lorsque le tiers favorise la rupture abusive du contrat (*cf. Jurisclasseur Code civil, Synthèse - Effets du contrat à l'égard des tiers, § 28*).

L'infraction contractuelle doit cependant être prouvée, avant de pouvoir parler de tierce complicité.

A cet égard, il convient de relever, dans un premier temps, que les manquements reprochés à la société SOCIETE2.) par la société SOCIETE1.), pour justifier de la résiliation du Contrat de prêt, doivent être connus au moment de la résiliation. La société SOCIETE1.) n'est pas en droit de se prévaloir dans ce contexte de faits découverts seulement après l'envoi de la lettre de résiliation.

En l'occurrence, la société SOCIETE1.) reproche à la société SOCIETE2.) dans la « *Notice of Default* » du 16 mars 2017, plusieurs violations contractuelles (notamment des articles 9.1.1 (absence de communication de manière prompte de toute information en relation avec la situation financière, les activités et opérations de la société SOCIETE3.)), 9.1.3 (absence de modification des statuts de la société SOCIETE3.), dans les 15 jours de la finalisation de l'opération d'acquisition des parts, de manière à ce que cette dernière ne puisse pas vendre l'Immeuble sans l'accord écrit préalable du prêteur), 9.1.4 (absence d'inscription auprès de l'administration foncière espagnole compétente, d'une mention indiquant que la vente de l'Immeuble requerrait l'accord écrit préalable du prêteur), 9.2.1 et 10 (absence de garantie que le montant restant dû en vertu du prêt ne dépasse pas de 75% la valeur de l'Immeuble) du Contrat de prêt), toutes en rapport avec la vente de l'Immeuble, sans son accord préalable.

Dans son courrier subséquent du 4 mai 2017, la société SOCIETE1.) a résilié le Contrat de prêt, en précisant que la vente de l'Immeuble sans l'accord du prêteur constitue un événement de défaut sous le Contrat de prêt et que ce défaut a entraîné une violation des articles 9.1.1, 9.1.3 et 9.1.4 du Contrat de prêt.

La violation contractuelle reprochée par la société SOCIETE1.) est dans ces écrits caractérisée par la vente de l'Immeuble sans l'accord préalable du prêteur.

Le tribunal rappelle qu'il résulte des développements faits sous le point 1.2.2. ci-dessus, que cet état des choses est confirmé par la société SOCIETE1.) dans ses conclusions aux termes desquelles elle indique « *l'importance de la préservation de cet actif est reconnue par les parties adverses dans leurs conclusions, et c'est bien le fait que cette condition essentielle n'ait pas été respectée (et non l'absence d'inscription au registre de la restriction de vendre) qui a mené à la dénonciation du prêt* ».

Le reproche consistant dans le détournement du prix de vente a été invoqué dans l'assignation seulement et n'est dès lors pas à prendre en compte dans le cadre de l'appréciation du caractère justifié ou non de la résiliation du Contrat de prêt par la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) ayant considéré que la violation contractuelle, consistant dans la vente de l'Immeuble sans son accord, constituait un événement de défaut sous le Contrat de prêt justifiant sa résiliation et le remboursement immédiat du prêt par la société SOCIETE2.), l'action en responsabilité délictuelle pour tierce complicité de la société SOCIETE1.) dirigée contre la société SOCIETE3.), la société SOCIETE5.) et PERSONNE2.) s'inscrit dans ce cadre.

En l'occurrence, les articles 5 et 12.2 du Contrat de prêt permettent à la société SOCIETE1.) de résilier le Contrat de prêt en cas de survenance d'un *Event of Default* qui n'a pas été remédié et de déclarer exigible le montant redû au jour de la résiliation du contrat.

L'article 9.1.3. du Contrat de prêt stipule : « *The Borrower shall amend the by-laws of the Company within the fifteen (15) Business Days from the Closing so that the Company will not be entitled to sell, transfer or assign the Property without prior written consent of the Lender. In addition, the Borrower shall notify the Company of any sale,*

transfer or assignment of any of the Company's real estate assets within fifteen (15) Business Days after the relevant sale, transfer or assignment ».

L'article 9.1.4 du Contrat de prêt stipule : « *The Borrower undertakes to register with the relevant Land Registry that the sale, transfer or assignment of the Property requires the prior written consent of the Lender ».*

L'article 9.2.1 du Contrat de prêt poursuit: « *Without the prior written consent of the Lender, the Borrower will not (and will ensure that the Company will not): [...] (iv) sell, assign, consent to any assignments or otherwise partially or totally dispose of its assets in contravention of the provisions established in this Agreement, its by-laws or the Company's by-laws ».*

L'article 11 du Contrat de prêt stipule : « *Each of the events set out in the Clause is an Event of Default. [...] Breach of any of the obligations, undertakings or covenants foreseen in the Agreement (including, but not limited to, the undertakings established in Clause 9.1 and Clause 9.2) above, or breach of any of the obligations foreseen under the Securities, provided it may reasonably be expected to cause a Material Adverse Effect ».*

Au termes dudit article 11 du Contrat de prêt, le non-respect par la société SOCIETE2.) des obligations décrites sous les articles 9.1.3, 9.1.4 et 9.2.1 du contrat, constitue un *Event of Default*, à condition qu'il entraîne un « *Material Adverse Effect* ».

Le terme « *Material Adverse Effect* » est défini comme étant « *events, which might have a substantial effect on the business of the Borrower and would significantly impair the capacity of the Borrower to meet its obligations under this Agreement to the Lender or otherwise have a material adverse effect on the Lender's interest under the terms of this Agreement* ».

Au regard de ces dispositions, la résiliation du Contrat de prêt par le prêteur est justifiée en cas de violation de certaines dispositions contractuelles, à condition que cette violation ait un impact sur la capacité de l'emprunteur de remplir ses obligations contractuelles.

Ainsi, en l'occurrence, il y a lieu de déterminer si la vente de l'Immeuble par la société SOCIETE3.) est constitutive d'une violation contractuelle par la société SOCIETE2.) et si cet événement a affecté, de façon défavorable et significative la capacité financière ou l'activité de cette dernière, et en conséquence la capacité de l'emprunteur de remplir ses obligations contractuelles.

La charge de la preuve de ces deux éléments pèse sur la société SOCIETE1.) qui a invoqué de telles violations contractuelles pour réclamer le remboursement anticipé du prêt.

Indépendamment de la question de savoir si la vente de l'Immeuble requérait l'accord préalable de la société SOCIETE1.) ou si la notification de la vente au prêteur était suffisante, le tribunal constate, face aux affirmations des Défendeurs que la société SOCIETE3.), dont la société SOCIETE2.) était actionnaire à hauteur de 71,32 %, disposait lors de l'échéance du prêt d'actifs importants, et notamment plusieurs immeubles d'une valeur totale supérieure à 20 millions d'euros, que la société SOCIETE1.) n'apporte pas d'éléments de preuve permettant d'établir que la vente de

l'Immeuble a eu un impact sur la capacité de remboursement de la société SOCIETE2.).

Aucun document ou information concernant les actifs, respectivement la situation financière, de la société SOCIETE2.), voire son impossibilité de rembourser le prêt, suite à la vente de l'Immeuble, n'est produit par la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) ne démontre pas que la société SOCIETE2.) était, au moment de la vente de l'Immeuble, voire de la résiliation du Contrat de prêt en date du 4 mai 2017, dans l'impossibilité de rembourser le prêt.

Même à supposer, comme le prétend la société SOCIETE1.), que la vente de l'Immeuble requérait son accord préalable, toujours est-il qu'il n'est pas établi que cet événement de défaut a impacté la situation financière de la société SOCIETE2.), de sorte à l'empêcher d'honorer ses engagements sous le Contrat de prêt, et a de ce fait causé un effet significatif défavorable pour le prêteur.

Dans ses conditions, et en l'absence d'autres éléments, un « *Event of Default* » justifiant la résiliation anticipée du Contrat de prêt n'est pas établi à l'égard de la société SOCIETE2.).

Par voie de conséquence, dans la mesure où la tierce complicité et les fautes délictuelles reprochées de la société SOCIETE3.), de la société SOCIETE5.) et d'PERSONNE2.) s'inscrivent dans la survenance d'un événement de défaut sous le Contrat de prêt, ayant mené à la résiliation du contrat, la responsabilité délictuelle de ceux-ci ne saurait être engagée de ce chef.

Il découle de l'ensemble des développements qui précèdent que la demande de la société SOCIETE1.) tendant à engager la responsabilité délictuelle de la société SOCIETE3.), de la société SOCIETE5.) et d'PERSONNE2.) est à déclarer non fondée, sans qu'il y ait lieu d'analyser autrement les développements des parties relatifs au caractère essentiel ou non des clauses 9.1.3 et 9.1.4 du Contrat de prêt.

Dans la mesure où le tribunal n'a tiré aucune conséquence en droit de la pièce n°14 versée par les Défendeurs, et où l'original en espagnol de la pièce n°15 a été versé en tant que pièce n°21 par les Défendeurs, il n'est pas pertinent d'analyser la demande de rejet formulée par la société SOCIETE1.) en relation avec lesdites pièces.

3. Quant aux demandes reconventionnelles de la société SOCIETE3.), de la société SOCIETE4.), de la société SOCIETE5.) et d'PERSONNE2.) dirigées contre la société SOCIETE1.)

3.1. Position des parties

La société SOCIETE3.), la société SOCIETE4.), la société SOCIETE5.) et PERSONNE2.) demandent, à titre reconventionnel, la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 20.895.321.- EUR à titre de dommages et intérêts au motif que la demanderesse a « *initié des poursuites judiciaires à l'encontre du groupe GROUPE1.), mettant en place des mesures conservatoires, qui ont paralysé toute leur activité et leur trésoreries, ce qui a notamment empêché l'emprunteur de continuer à payer les échéances au titre du Prêt* ».

Ils basent leur demande sur un rapport d'expertise de janvier 2019 (cf. pièce n°16 de Me Hoffeld) confirmant « *un lien de causalité direct entre l'application de mesures conservatoires et les dommages causés au groupe GROUPE1.)* » et quantifiant le dommage à 20.895.321.- EUR.

Ils expliquent que, suite au refus de la société SOCIETE1.) d'accepter la proposition de la société SOCIETE4.) de rembourser l'intégralité du prêt et de limiter le litige aux intérêts, faite lors de la procédure judiciaire devant le Tribunal de Barcelone, la demanderesse a lancé différentes procédures en Espagne et au Luxembourg, notamment « *(i) pour le paiement du principal, (ii) pour l'exécution des gages et (iii) pour des dommages et intérêts en cas de non-paiement, donnant lieu à des réclamations d'un montant total de 114.523.966,09 EUR, alors que le principal du Prêt s'élève à 12.400.000,00 EUR* ». Le principe de « *l'unité de la dette* » ne permet cependant pas de réclamer cumulativement l'exécution du contrat de prêt, l'exécution des sûretés pour violation dudit contrat et des dommages et intérêts pour violation du contrat de prêt et des contrats portant sur les sûretés.

La société SOCIETE3.), la société SOCIETE4.), la société SOCIETE5.) et PERSONNE2.) demandent encore le remboursement des frais et honoraires d'avocat, évalués à 50.000.- EUR, qu'ils ont déboursés.

La **société SOCIETE1.)** demande le rejet du rapport d'expertise de janvier 2019 pour être rédigé en langue espagnole, sans être accompagné d'une traduction.

Elle conclut encore au rejet de la demande reconventionnelle en dommages et intérêts. Elle se prévaut de l'autorité de la chose jugée attachée à l'arrêt de Cour d'appel de Barcelone du 19 février 2021 et fait valoir que cette demande reconventionnelle en indemnisation, formulée par les Défendeurs suite à la levée des mesures conservatoires en Espagne et basée sur ledit rapport d'expertise de janvier 2019, a déjà été rejetée par les juridictions espagnoles.

Elle soutient qu'elle n'a engagé « *aucune procédure concurrente à la présente procédure* » et que les Défendeurs confondent voies d'exécution et procédures en recouvrement pour en cumuler les montants. Elle indique que les procédures actuellement en cours sont les suivantes :

La société SOCIETE1.) conteste enfin la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat, aux motifs qu'aucune pièce n'est fournie et qu'aucune faute dans son chef n'est prouvée.

3.2. Appréciation

3.2.1. Quant aux dommages et intérêts

Le tribunal note que les Défendeurs n'indiquent pas de base légale à l'appui de leur demande en indemnisation, mais reprochent à la société SOCIETE1.) d'avoir multiplié les procédures judiciaires ce qui aurait entraîné un blocage de leur trésorerie.

Le tribunal déduit des développements des Défendeurs qu'ils demandent des dommages et intérêts pour abus de droits processuels.

Il est admis qu'en matière d'abus de droits processuels, un abus peut être commis dans l'exercice d'une voie de droit ; il est toutefois au juge de relever l'existence d'une faute caractérisée en application des principes généraux de la responsabilité civile.

En effet, il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, mais c'est uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit, qui permet à l'adversaire, qui en subit un dommage, de réclamer une indemnisation.

En l'occurrence, les Défendeurs n'exposent pas laquelle des différentes procédures invoquées a été abusivement ou fautivement introduite, et aucune intention de nuire dans l'exercice de ses actions n'est établie dans le chef de la société SOCIETE1.).

Il y a partant lieu de déclarer la demande de la société SOCIETE3.), de la société SOCIETE4.), de la société SOCIETE5.) et d'PERSONNE2.) en allocation de dommages et intérêts non fondée, sans qu'il y a lieu d'analyser autrement les développements des parties relatifs à l'autorité de la chose jugée liée aux décisions espagnoles.

Le tribunal n'ayant tiré aucune conséquence en droit de la pièce n°16 versée par les Défendeurs, il n'est pas pertinent d'analyser la demande de rejet formulée par la société SOCIETE1.) en relation avec ladite pièce.

3.2.2. Quant aux frais et honoraires d'avocat

Il est aujourd'hui de principe que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, sont susceptibles de constituer un préjudice réparable au sens des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

S'agissant du régime de responsabilité pour faute, il appartient à la personne qui se dit lésée de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de son adversaire, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, les Défendeurs restent en défaut d'établir que l'action de la demanderesse dirigée à leur encontre est constitutive d'une faute délictuelle dans le chef de cette dernière et de documenter, ainsi que de justifier, la réalité de leur préjudice.

La demande de la société SOCIETE3.), de la société SOCIETE4.), de la société SOCIETE5.) et d'PERSONNE2.) en indemnisation du chef de l'exposition des honoraires d'avocats encourt partant le rejet.

4. Quant à l'appel en garantie dirigé par la société SOCIETE2.) contre la société SOCIETE4.)

La société SOCIETE2.) entend appeler en garantie la société SOCIETE4.) en vertu du Contrat de cession et elle demande la condamnation de cette dernière à la tenir quitte et indemne de toutes condamnations prononcées à son encontre dans le cadre du litige l'opposant à la société SOCIETE1.).

Tel qu'exposé sous le point 2.1.2.3 ci-dessus, le Contrat de cession est régi par le droit espagnol, de sorte que les rapports entre la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE4.) relèvent du droit espagnol.

Dans la mesure où les parties ne prennent pas position sur la qualification en droit et le régime juridique en droit espagnol de l'opération intervenue, il y a lieu de les inviter à prendre position sur ces points.

Il y a, en conséquence, lieu de réserver la demande en garantie de la société SOCIETE2.) en attendant le complément d'instruction.

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quinzième chambre, siégeant en matière commerciale selon la procédure civile, statuant contradictoirement, en continuation du jugement du 4 mars 2020,

rejette les demandes en nullité du contrat de prêt du 20 mai 2015, conclu entre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, soulevées par la société de droit espagnol SOCIETE3.) S.L., la société de droit espagnol SOCIETE4.) S.L., la société de droit espagnol SOCIETE5.) S.L., anciennement SOCIETE5.) S.L., et D. PERSONNE2.),

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 16.524.722.- EUR, composé comme suit : (i) 12.400.000.- EUR en principal, (ii) 349.611.- EUR d'intérêts conventionnels et (iii) 3.775.111.- EUR d'« intérêt PIK », à augmenter chaque fois des intérêts de retard conventionnels au taux EURIBOR 3 mois + 12 points, à partir de la mise en demeure du 4 mai 2017, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à l'égard de la société de droit espagnol SOCIETE3.) S.L., de la société de droit espagnol SOCIETE5.) S.L., anciennement SOCIETE5.) S.L., et de PERSONNE1.),

dit non fondée la demande reconventionnelle en dommages et intérêts de la société de droit espagnol SOCIETE3.) S.L., de la société de droit espagnol SOCIETE4.) S.L., de la société de droit espagnol SOCIETE5.) S.L., anciennement SOCIETE5.) S.L., et de PERSONNE1.),

dit non fondée la demande de la société de droit espagnol SOCIETE3.) S.L., de la société de droit espagnol SOCIETE4.) S.L., de la société de droit espagnol SOCIETE5.) S.L., anciennement SOCIETE5.) S.L., et de PERSONNE1.) en indemnisation des honoraires d'avocats,

révoque l'ordonnance de clôture du 21 septembre 2022 et rouvre les débats sur tous les aspects non tranchés du litige,

invite les parties à prendre position concernant la qualification en droit et le régime juridique en droit espagnol du « *contrato de transmisión de participaciones sociales, cesión de créditos y asunción de dedudo con subrogación* » conclu le 8 juillet 2016 entre la société de droit espagnol SOCIETE4.) S.L. et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, ainsi que sur l'effet dudit contrat à l'égard des tiers,

réserve la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL dirigée contre la société de droit espagnol SOCIETE4.) S.L. et la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL dirigée contre la société de droit espagnol SOCIETE4.) S.L.,

réserve les frais,

renvoie le dossier devant le magistrat chargé de la mise en état aux fins de poursuite de l'instruction.