

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2024TALCH15/01579

Audience publique du mardi, dix-sept décembre deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2024-03552 du rôle

Réorganisation judiciaire I-2024/00020 :

SOCIETE1.) SCS

Composition :

Anne LAMBÉ, Vice-présidente ;
Brice HELLINCKX, 1^{er} juge ;
Fernand PETTINGER, juge ;
Ken BERENS, greffier.

LE TRIBUNAL :

Revu le jugement rendu par ce tribunal en date du 17 mai 2024 déclarant la requête en réorganisation judiciaire au bénéfice de la société en commandite simple SOCIETE1.) SCS, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son associé commandité actuellement en fonctions et inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) recevable et fondée.

Vu le plan de réorganisation de la société SOCIETE1.) SCS déposé au greffe du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg le 20 novembre 2024 par Maître Rüdiger SAILER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de la société SOCIETE1.) SCS.

Vu les articles 48, 49 et 50 de la loi du 7 août 2023 relative à la préservation des entreprises et portant modernisation du droit de la faillite.

Oùï le rapport de Monsieur le juge délégué Fernand PETTINGER.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

jugement qui suit :

Faits

La société en commandite simple SOCIETE1.) SCS (ci-après « SOCIETE1. » ou la « Société »), constituée le 8 octobre 2021 et appartenant au groupe immobilier autrichien « SOCIETE2. » », a acquis en date du 15 novembre 2021 un immeuble situé à ADRESSE2.) (ci-après le « Bien immobilier ») pour un prix d'achat de 47.000.000.- EUR.

L'acquisition du Bien immobilier a été financée comme suit :

- un prêt d'un montant de 35.000.000.- EUR, remboursable au 29 mars 2024 (ci-après le « Prêt Senior »), accordé par la société de droit allemand SOCIETE3.) AG (ci-après « SOCIETE3.) »), et
- un prêt mezzanine d'un montant de 10.000.000.- EUR, remboursable au 31 mars 2024 (ci-après le « Prêt Junior »), accordé par la société de droit autrichien SOCIETE4.) AG (ci-après « SOCIETE4.) »).

Le Prêt Senior est garanti par une hypothèque de premier rang sur le Bien immobilier pour un montant de 35.000.000.- EUR avec une garantie personnelle exécutoire de la Société, un accord de couverture de cette dette, la cession des créances de location, d'assurance et de vente immobilière, un accord de subordination et de libération avec les commanditaires concernant leurs droits respectifs sur les prêts d'associés, ainsi que la cession de leurs droits actuels et futurs sur les prêts d'associés, un nantissement de premier rang sur les comptes d'entrée et de réserve de location de la Société et une garantie de remboursement de capital avec une subordination de 3.000.000.- EUR de la société SOCIETE2.) GMBH (ci-après « SOCIETE2.) »).

Le Prêt Junior est garanti par une hypothèque subordonnée par rapport à celle de SOCIETE3.) sur le Bien immobilier d'un montant de 10.000.000.- EUR avec une garantie personnelle exécutoire de la Société, un accord de couverture de cette dette, une cession des droits de remboursement de l'assurance bâtiment et incendie du débiteur, qui a été cédée à SOCIETE3.), le nantissement d'un compte courant avec un solde d'au moins 1.000.000.- EUR, la cession de garantie des droits de remboursement du débiteur envers SOCIETE3.), une déclaration de subordination de tous les prêts d'associés, et un engagement sur la reconstitution des fonds propres par tous les associés de la Société.

La Société a en outre conclu des contrats de prêt pour un montant total de 7.356.252,46 EUR, remboursables au 31 décembre 2025, avec certains de ses associés commanditaires à savoir (i) la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) SARL, (ii) la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) SARL et (iii) la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL.

La société européenne SOCIETE8.) SE (ci-après « SOCIETE8.) ») a évalué, au 30 novembre 2021, la valeur marchande du Bien immobilier au montant de 68.000.000.- EUR et la valeur locative du Bien immobilier à un loyer annuel de 2.199.992.- EUR.

Le Bien immobilier est donné en location à la société SOCIETE9.) GmbH depuis le 1^{er} décembre 2013 pour un loyer annuel soumis à indexation d'environ 867.641.- EUR. Ce contrat prendra fin le 31 décembre 2025.

Le marché immobilier ayant connu une baisse, la valeur marchande du Bien immobilier a été évaluée par SOCIETE8.) à 60.200.00.- EUR au 30 novembre 2022 et par SOCIETE3.) à 33.700.000.- EUR au 31 juillet 2023.

Suivant courrier du 28 mars 2024, SOCIETE3.) a mis la Société en demeure de rembourser le Prêt Senior au plus tard le 29 avril 2024.

Procédure

Par requête déposée au greffe le 29 avril 2024, SOCIETE1.) demande l'ouverture d'une procédure de réorganisation judiciaire sur base des articles 12 et suivants et 38 et suivants de la loi du 7 août 2023 relative à la préservation des entreprises et portant modernisation du droit de la faillite (ci-après la « Loi du 7 août 2023 »).

Par jugement du 17 mai 2024, le tribunal de céans a déclaré la procédure de réorganisation judiciaire de SOCIETE1.) ouverte et a fixé la durée du sursis à quatre mois, se terminant le 17 septembre 2024, afin de lui permettre d'obtenir l'accord des créanciers sur un plan de réorganisation.

Par jugement du 9 août 2024, le tribunal de céans a prorogé la durée du sursis jusqu'au 17 décembre 2024.

Le plan de réorganisation a été déposé le 20 novembre 2024 (ci-après le « Plan »). Il restera annexé en copie au présent jugement pour en faire partie intégrante (ainsi que la dernière liste des créanciers déposée).

Tous les créanciers sursitaires reconnus ont été appelés à l'audience du 10 décembre 2024, à laquelle il a été procédé au vote du Plan. Le juge délégué a fait son rapport au tribunal. Les créanciers présents ou représentés ont, le cas échéant, fait valoir leurs observations et ont exprimé leur vote. Ces votes ont été actés sur la liste des créanciers admis à voter déposée au dossier de la procédure.

Observations de SOCIETE1.) et des créanciers

SOCIETE3.) en sa qualité de créancier sursitaire extraordinaire (ci-après « CSE ») conclut au rejet du Plan.

SOCIETE3.) expose qu'elle est créancière de la Société au titre d'un contrat de prêt, venu à échéance en date du 29 mars 2024, d'un montant de 35.000.000.- EUR, garanti notamment par une hypothèque de premier rang sur le Bien immobilier et par la cession des créances résultant de la location du Bien immobilier.

Elle explique que le montant de sa créance s'élevait à la date d'échéance du contrat de prêt à 35.386.157,89 EUR, montant majoré depuis cette date d'un taux d'intérêts de 8,37%, engendrant des intérêts annuels d'environ 3.000.000.- EUR.

SOCIETE3.) conteste que le Plan soit un plan de réorganisation au sens de la Loi du 7 août 2023, au motif qu'il n'est pas conforme à l'article 41 (2) et (3), pour reposer exclusivement sur des projections spéculatives liées à une hausse éventuelle du marché immobilier à ADRESSE3.) et pour ne prévoir aucune mesure, ni perspective, visant à générer de nouveaux flux financiers, ni d'actions claires et immédiates qui permettraient d'améliorer la situation financière du débiteur.

Elle soutient en outre que le recours à un plan de réorganisation doit s'inscrire dans une démarche proactive visant à rétablir la viabilité économique de la société à long terme, l'objectif même de la Loi du 7 août 2023 étant de permettre aux entreprises en difficultés financières de poursuivre leurs activités. Elle estime qu'une entreprise qui utilise la procédure de réorganisation judiciaire sans intention réelle de garantir la continuité de ses activités commet un abus de droit en détournant le droit de la fonction que la loi lui a donné.

Elle indique dans ce contexte que la Société est un « *special purpose vehicle* » (ci-après « SPV ») qui n'a pas d'activité concrète et réelle, mise à part celle de détenir un immeuble.

Elle conclut que le Plan se réduit à la sollicitation d'un nouveau sursis de 24 mois qui manque cependant de base légale.

SOCIETE3.) conteste ensuite que le Plan réponde au critère du meilleur intérêt des créanciers prévu à l'article 43 alinéa 3 de la Loi du 7 août 2023, en ce qu'il la place dans une situation moins favorable à celle qu'elle aurait en cas de mise en faillite immédiate de la Société, alors que la date d'échéance du Prêt Senior était le 29 mars 2024 et que des intérêts de retard s'accumulent depuis lors.

Elle souligne que les revenus locatifs nets perçus par elle sur le Bien immobilier sont d'un montant annuel d'environ 973.000.- EUR et constituent au demeurant l'unique revenu de la Société, lequel ne permet pas de compenser les intérêts de retard et encore moins la créance principale. De plus, ils ne seront plus perçus à compter du 1^{er} janvier 2026, le contrat de bail prenant fin le 31 décembre 2025. Elle fait encore état de la nécessité d'investir dans des travaux d'entretien et de revitalisation du Bien immobilier, évalués au prix de 7.000.000.- EUR, nécessaires avant de pouvoir relouer l'immeuble.

SOCIETE3.) fait encore valoir que le Plan omet de mentionner des informations importantes aux créanciers, telle la demande d'ouverture d'une procédure de réorganisation judiciaire en Autriche par SOCIETE2.), responsable de la gestion du Bien immobilier et la nécessité des travaux d'entretien et de revitalisation de l'immeuble.

SOCIETE3.) conteste ensuite la qualité de CSE d'SOCIETE4.), au motif que l'inscription hypothécaire de celle-ci est subordonnée à la sienne. Elle indique en outre qu'SOCIETE4.) aurait dû contester sa présence au tableau des créanciers sursitaires ordinaires (ci-après les « CSO ») au vœu de l'article 40 (2) de la Loi du 7 août 2023. Elle conteste plus fondamentalement qu'SOCIETE4.) soit affectée par le Plan et estime qu'elle est à exclure du vote aux termes de l'article 48 de la Loi du 7 août 2023.

SOCIETE3.) estime encore que les CSO intragroupes sont à exclure du vote dans la mesure où ils ne sont pas affectés par le Plan, étant donné que le paiement de leur créance, ne devrait intervenir qu'en dernier lieu, après le paiement des CSE.

Elle conteste en outre l'existence d'une offre liante d'un montant de 50.000.000.- EUR pour le Bien immobilier, telle que plaidée par SOCIETE1.).

Enfin, SOCIETE3.) donne à considérer, de manière générale, l'impact que pourrait avoir l'approbation de plans de réorganisation judiciaire déposés par des SPV, comme SOCIETE1.), sur le marché de l'immobilier, la politique des établissements de crédit et l'économie en général.

SOCIETE4.) conclut à l'homologation du Plan.

Elle expose avoir confirmé par lettre du 4 décembre 2024 qu'elle renonce, en cas d'homologation du Plan, aux intérêts / pénalités de retard dus au titre du Prêt Junior à compter de la date d'homologation du Plan.

SOCIETE4.) considère qu'un report d'au moins deux ans des obligations de remboursement, notamment du Prêt Senior et du Prêt Junior, est dans le meilleur intérêt des créanciers au sens de l'article 43 alinéa 3 de la Loi du 7 août 2023, eu égard au contexte économique en Allemagne qui a entraîné une forte diminution des prix sur le marché immobilier allemand. Selon SOCIETE4.), la vente du Bien immobilier dans le contexte d'une faillite de la Société aboutirait à un prix de vente extrêmement bas, permettant exclusivement de rembourser une partie de la créance de SOCIETE3.), tandis que les autres CSE et CSO ne toucheraient rien.

Elle conclut que le Plan, qui prévoit une vente du Bien immobilier au quatrième trimestre de 2026 pour un prix d'environ 58.000.000.- EUR, place l'ensemble des créanciers « *dans une situation à tout le moins identique, sinon meilleure* », en ce que (i) SOCIETE3.) continue à recevoir le remboursement de sa créance privilégiée, qui continue à croître au titre des intérêts courants sur le Prêt Senior et elle est la première à bénéficier d'une augmentation des prix de l'immobilier, (ii) SOCIETE4.) et l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (ci-après l'« AED ») peuvent espérer un remboursement de leur créance et (iii) les CSO qui ne recevraient rien en cas de faillite, ont une possibilité de recevoir un paiement si les prix de l'immobilier en Allemagne augmentent.

Elle ajoute que la société SOCIETE10.) a exprimé son intérêt quant à l'achat du Bien immobilier au prix de 50.000.000.- EUR suivant lettre du 15 octobre 2024. SOCIETE4.) rejoint à cet égard les conclusions exposées dans le Plan, selon lesquelles ce prix pourrait être négocié et amélioré si la vente était réalisée dans le cadre d'une transaction de gré à gré, en dehors d'une procédure de faillite. Cette offre serait, parmi d'autres éléments, un indicateur de la reprise du marché immobilier allemand.

Elle estime qu'au stade actuel de la procédure, sa qualité de CSE ne peut plus être remise en cause, alors qu'il aurait appartenu à SOCIETE3.), qui la conteste, d'agir conformément aux dispositions de l'article 40 (2) de la Loi du 7 août 2023. En tout état de cause, le texte de la loi n'opèrerait pas de distinction entre des créances garanties par des sûretés de premier rang ou subordonnées. La seule existence d'une sûreté lui conférerait la qualité de CSE. Elle renvoie à cet égard à la jurisprudence belge ayant retenu qu'il n'appartiendrait pas au tribunal d'opérer une analyse économique des sûretés, jurisprudence qui a provoqué, en Belgique, une modification législative suivant laquelle la valeur de l'assiette de la sûreté est déterminante pour la qualification de CSE. Cette modification n'aurait toutefois pas été reprise dans la Loi du 7 août 2023 par le législateur luxembourgeois. Elle estime aussi être affectée par le Plan, alors que si la Société était déclarée en état de faillite, elle ne recouvrerait rien, tandis que le Plan vise à reporter sa dette dans le temps, à diminuer sa créance et à lui rembourser, le cas échéant, tout ou partie de sa créance.

Quant à la question de savoir si le Plan est à qualifier comme un tel, elle considère que des sociétés holding ont pu introduire des demandes en réorganisation judiciaire et ne sont pas exclues du bénéfice de cette procédure. Il n'y aurait rien d'abusif dans le dépôt d'un plan de réorganisation par un SPV.

Quant à la question soulevée par le juge délégué concernant la conformité du plan à l'article 45 de la Loi du 7 août 2023, SOCIETE4.) fait valoir qu'un plan de réorganisation peut prévoir la suspension du paiement des intérêts courants sur des créances sursitaires extraordinaires et qu'il serait seulement interdit de suspendre le cours de ces intérêts.

En conclusion, elle estime que rien ne s'oppose à l'homologation du Plan, alors (i) que toutes les formalités requises par la loi ont été respectées, (ii) que le Plan ne porte pas une atteinte

excessive aux intérêts des créanciers, (iii) qu'au titre de la faisabilité du Plan et de la viabilité de SOCIETE1.), le tribunal ne peut se livrer qu'à une appréciation marginale et (iv) que l'ordre public est respecté.

Au cas où le Plan n'était adopté que par une des classes de créanciers, SOCIETE4.) considère qu'il est conforme aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 50 de la Loi du 7 août 2023, que les CSE sont traités d'une manière plus favorable que les CSO puisque les mesures de restructuration du Plan ne modifient pas l'ordre de paiement des créances et qu'aucune classe ne reçoit plus que le montant de sa créance.

SOCIETE1.) conclut à l'homologation du Plan. Si une classe devait voter contre le Plan, elle sollicite tout de même son approbation conformément à l'article 50 de la Loi du 7 août 2023, toutes les conditions y prévues étant remplies.

Quant à la question soulevée par le juge délégué concernant la conformité du plan à l'article 45 alinéa 1^{er} de la Loi du 7 août 2023, SOCIETE1.) estime qu'un plan de réorganisation peut prévoir la suspension du paiement des intérêts courants sur des créances sursitaires extraordinaires. Cet article devrait être lu en entier, c'est-à-dire avec les deux alinéas qui suivent.

Elle précise que les créances des CSO sont également impactées par le sursis au remboursement prévu au Plan.

En réplique aux moyens de SOCIETE3.), la Société fait valoir que le Plan ne repose pas sur de la pure spéculation, alors que l'offre d'achat émise le 15 octobre 2024 pour un prix de 50.000.000.- EUR serait un indicateur de la reprise du marché immobilier.

Elle conteste que des informations importantes auraient été omises dans le Plan, la demande d'SOCIETE2.) en ouverture d'une procédure de réorganisation judiciaire en Autriche aurait été divulguée et l'investissement de 7.000.000.- EUR dans des travaux de rénovation ne serait pas pertinent au vu de l'offre d'achat de 50.000.000.- EUR. Elle ne prévoirait pas d'exécuter de tels travaux.

Elle confirme être une société holding ayant pour seul objet la détention du Bien immobilier, mais elle soutient qu'elle n'est pas exclue du champ d'application de la Loi du 7 août 2023.

Quant à la participation des sociétés intragroupes au vote du Plan, elle soutient que la Loi du 7 août 2023 n'opère pas de distinction en ce sens entre les créanciers, de sorte qu'elles ne sont pas à exclure du vote.

Enfin, elle souligne que, contrairement à ce que le juge délégué a rapporté, les CSO ne seraient pas au nombre de 16, mais seulement au nombre de 15, étant donné qu'SOCIETE2.) figure, par erreur, deux fois dans la liste des CSO. Elle ajoute qu'SOCIETE4.) y figure à titre conservatoire avec la mention « *p.m.* ».

Appréciation

Aux termes de l'article 49 alinéa 2 de la Loi du 7 août 2023, « *le plan de réorganisation est tenu pour approuvé par les créanciers lorsque le scrutin recueille dans chaque classe le vote favorable de la majorité de ceux-ci, représentant par leurs créances non contestées ou provisoirement admises, conformément à l'article 40, paragraphe 3, la moitié de toutes les sommes dues en principal* ».

Pour que le Plan soit approuvé, cette disposition prévoit que, dans chaque classe, le vote favorable doit être recueilli de la part de la majorité simple du nombre des créanciers participant au vote, représentant au moins la moitié de toutes les sommes dues en principal au sein des classes respectives.

A titre liminaire, le tribunal note qu'à l'audience du vote, les CSE et CSO présents ou représentés ont exprimé leur vote comme suit :

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

Sous réserve des moyens d'exclusion de certains créanciers du vote, à examiner le cas échéant ci-après, les créances des CSE qui ont voté favorablement, représentent 22,26% de toutes les créances sursitaires extraordinaires dues en principal.

Sous réserve des moyens d'exclusion de certains créanciers du vote, à examiner le cas échéant ci-après, les créances des CSO qui ont voté favorablement, représentent 99,72% de toutes les créances sursitaires ordinaires dues en principal.

Cela étant exposé, et avant toute autre analyse du résultat du vote, il convient, au vu du rapport du juge délégué et des moyens soulevés par SOCIETE3.), d'examiner si le Plan, tel que soumis au vote des créanciers sursitaires, est susceptible d'être homologué.

En effet, aux termes de l'article 50 de la Loi du 7 août 2023, l'homologation peut être refusée en cas d'inobservation des formalités requises par cette loi, au cas où les conditions de l'alinéa 2 du même article ne sont pas respectées, si le plan n'offre pas une perspective raisonnable d'éviter l'insolvabilité du débiteur ou de garantir la viabilité de l'entreprise, ou pour violation de l'ordre public. L'homologation du plan ne peut en plus être subordonnée à aucune condition qui ne soit pas prévue au plan, ni y apporter quelque modification que ce soit.

Le tribunal rappelle que dans son rapport, le juge délégué a considéré « *que le plan déposé contient tous les éléments prévus par les articles 41 à 43 de la Loi du 7 août 2023* » mais que « *la mesure proposée et portant sur un sursis de l'obligation de paiement des intérêts [lui] semble être contraire à l'article 45 alinéa 1^{er} de la Loi du 7 août 2023* ».

SOCIETE3.) estime que les éléments prévus à l'article 41 (2) 10° et (3) 1° et à l'article 43 alinéa 3 de la Loi du 7 août 2023 font défaut.

L'article 41 de la Loi du 7 août 2023 dispose :

« (1) *Au cours du sursis, le débiteur élabore un plan composé d'une partie descriptive et d'une partie prescriptive. Il joint ce plan au dossier de la réorganisation judiciaire visé à l'article 16.*

Le cas échéant, le mandataire de justice désigné par le tribunal par application de l'article 22 assiste le débiteur dans l'élaboration du plan.

(2) *La partie descriptive du plan mentionne :*
(...)

10° un exposé des motifs expliquant pourquoi le plan offre une perspective raisonnable d'éviter l'insolvabilité du débiteur et de garantir sa viabilité, et comprenant les conditions préalables nécessaires au succès du plan.

(...)

(3) La partie prescriptive du plan contient :

1° les mesures à prendre pour désintéresser les créanciers sursitaires portés sur la liste visée aux articles 13, paragraphe 2, point 6°, et 40 ;

(...) ».

L'article 43 alinéa 3 de la Loi du 7 août 2023 dispose :

« Le plan répond au critère du meilleur intérêt des créanciers en ce qu'aucun créancier ne se trouve dans une situation moins favorable du fait du plan de restructuration que celle qu'il connaîtrait si l'ordre normal des priorités était appliqué, soit dans le cas de faillite ou de liquidation judiciaire, soit dans le cas d'une meilleure solution alternative, si le plan de restructuration n'était pas homologué ».

Le tribunal constate que, du moins formellement, le Plan contient dans ses parties descriptive et prescriptive l'ensemble des éléments prévus aux articles 41 (2) 10° et (3) 1° et 43 alinéa 3 de la Loi du 7 août 2023.

Ainsi l'exposé des motifs prévu à l'article 41 (2) 10° précité figure au titre « 2.6. Erfolgsaussichten des Reorganisationsplan, um die Insolvenz des Schuldners zu vermeiden » du Plan (cf. pages 30 et s. du Plan) et les mesures à prendre conformément à l'article 41 (3) 1° précité, qui seraient dans le meilleur intérêt des créanciers, conformément à l'article 43 alinéa 3 précité, figurent au titre « 3.1. Reorganisationsmaßnahmen zur Befriedigung aller Gläubiger des Schuldners » du Plan (cf. pages 34 et s. du Plan).

Toutefois, le tribunal estime que l'exposé des motifs expliquant pourquoi le plan offrirait une perspective raisonnable d'éviter l'insolvabilité du débiteur et de garantir sa viabilité repose exclusivement sur des projections spéculatives liées à une hausse du marché immobilier berlinois, devant permettre à la Société de vendre le Bien immobilier à un meilleur prix (cf. page 34 du Plan à titre d'illustration: « Mit dem Reorganisationsplan hofft der Schuldner, die Zahlungsunfähigkeit zu vermeiden indem er durch eine Stundung seiner Fälligkeiten und gewissen Abstrichen der Forderungen in die Lage versetzt wird von der zu erwartenden ökonomischen Erholung zu profitieren »).

Même si le tribunal ne peut se livrer, à l'égard de la perspective raisonnable d'éviter l'insolvabilité du débiteur ou de garantir la viabilité de l'entreprise, qu'à une appréciation marginale, toujours est-il que la spéculation sur une reprise du marché immobilier berlinois sur les deux ans à venir n'offre manifestement aucune perspective raisonnable d'éviter l'insolvabilité du débiteur ou de garantir la viabilité de l'entreprise.

Il est à souligner à cet égard que d'après les développements contenus dans la partie prescriptive du Plan, SOCIETE1.) elle-même ne considère pas que l'exécution du Plan peut raisonnablement permettre d'éviter son insolvabilité. En effet, elle estime que le prix de vente réaliste du Bien immobilier au dernier trimestre de l'année 2026 est d'environ 58.000.000.- EUR ce qui ne permettrait pas de désintéresser intégralement les CSO (cf. page 38 du Plan).

SOCIETE3.) conteste d'ailleurs l'existence d'une offre d'achat liante pour un prix de 50.000.000.- EUR pour l'acquisition du Bien immobilier, offre sur laquelle la Société appuie notamment ses spéculations.

La lettre du 15 octobre 2024 est une lettre d'intention par laquelle la société SOCIETE10.) fait connaître à une agence immobilière son intérêt à acquérir le Bien immobilier et dans laquelle elle demande une visite dudit immeuble (cf. pièce n°7 de Maître Sailer, déposée avec le Plan).

Il est ensuite indiqué dans le courriel du 16 octobre 2024, adressé par l'agence immobilière à PERSONNE1.) (MAIL1.), que le Bien immobilier a été proposé à la société SOCIETE10.) pour un prix de 50.000.000.- EUR (cf. pièce n°8 de Maître Sailer déposée avec le Plan).

Conformément à la position de SOCIETE3.), cela ne constitue pas une offre d'achat pour un prix de 50.000.000.- EUR.

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

L'article 43 alinéa 1^{er} de la Loi du 7 août 2023 dispose :

« Le plan indique les délais de paiement et les abattements de créances sursitaires en capital et intérêts proposés. Il peut prévoir la conversion de créances en actions ou parts sociales et le règlement différencié de certaines catégories de créances, notamment en fonction de leur ampleur ou de leur nature. Le plan peut également prévoir une mesure de renonciation aux intérêts ou de rééchelonnement du paiement de ces intérêts, ainsi que l'imputation prioritaire des sommes réalisées sur le montant principal de la créance ».

L'article 45 de la même loi est de la teneur suivante :

« Sans préjudice du paiement des intérêts qui leur sont conventionnellement ou légalement dus sur leurs créances, le plan peut prévoir le sursis de l'exercice des droits existants des créanciers sursitaires extraordinaires pour une durée n'excédant pas vingt-quatre mois à dater du jugement d'homologation visé à l'article 50.

Dans les mêmes conditions, le plan peut prévoir une prorogation extraordinaire de ce sursis pour une durée ne dépassant pas douze mois. Dans ce cas, le plan prévoit qu'à l'échéance du premier délai de sursis, le débiteur soumettra au tribunal, son créancier entendu, la preuve que la situation financière et les recettes prévisibles de l'entreprise le mettront, selon les prévisions raisonnables, à même, à l'expiration de cette période supplémentaire, de rembourser intégralement les créanciers sursitaires extraordinaires concernés, et qu'à défaut d'apporter cette preuve, le tribunal ordonne la fin de ce sursis.

Sauf leur consentement individuel ou accord amiable conclu conformément à l'article 11, dont une copie est jointe au plan lors de son dépôt au greffe, le plan ne peut comporter aucune autre mesure affectant les droits des créanciers sursitaires extraordinaires ».

Aux termes de l'article 45 précité, le Plan peut prévoir un sursis de l'exercice des droits existants des CSE, c'est-à-dire un sursis à la réalisation des sûretés garantissant les créances sursitaires extraordinaires, « sans préjudice du paiement des intérêts qui leur sont conventionnellement ou légalement dus sur leurs créances ».

Contrairement à la lecture qu'en font la Société et SOCIETE4.), cet article proscribit expressément des mesures qui affectent le paiement des intérêts à échoir sur les créances sursitaires extraordinaires, ce qui inclut le report du paiement des intérêts. L'unique exception à ce principe réside dans le consentement individuel ou dans l'accord amiable du CSE concerné, exception prévue au dernier alinéa du même article.

La doctrine belge explique ce principe comme suit :

En vertu de l'article XX.74. alinéa 1^{er}, les intérêts ne peuvent pas être affectés. Cette disposition était déjà contenue dans la L.C.E. et dans la loi sur le concordat. Le législateur estimait que ne pas payer les intérêts serait dangereux pour le marché du crédit et, par ailleurs, était un indice certain que le débiteur ne parviendrait pas à rembourser ses dettes. Les travaux préparatoires de la loi du 31 janvier 2009 précisaient que le moratoire limité quant au remboursement des créanciers sursitaires extraordinaires a lieu « sans préjudice du paiement des intérêts qui lui ne peut être interrompu. C'était déjà le cas sous le concordat judiciaire actuel. Mais cette restriction ne peut être telle qu'elle ruine les droits des créanciers sursitaires extraordinaires car indirectement ce serait affecter le coût du crédit ».

Le plan ne peut, dès lors, porter atteinte aux intérêts dus aux créanciers sursitaires extraordinaires, lesquels doivent leur être payés normalement dès le début de l'exécution du plan (cf. I. Verougstraete et divers auteurs, Manuel de l'insolvabilité de l'entreprise, Liège, Wolters Kluwer, 2019, p. 547, n°625).

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

Outre le fait que cette mesure est donc manifestement contraire à la Loi du 7 août 2023 et contestée par SOCIETE3.) qui en serait affectée, il est encore constant que SOCIETE1.) n'a aucune activité ou source de revenu permettant de couvrir les intérêts à échoir sur les créances sursitaires extraordinaires voire de désintéresser autrement ses créanciers à l'issue de l'exécution du Plan et elle ne propose pas d'autres mesures pouvant remédier à cette situation.

Or, l'objet d'une réorganisation judiciaire n'est pas la liquidation des actifs du débiteur au meilleur prix et leur répartition entre les créanciers sursitaires dans l'ordre régissant le droit de la faillite, mais « de préserver, sous le contrôle du juge, la continuité de tout ou partie des actifs ou des activités de l'entreprise » (cf. article 12 de la Loi du 7 août 2023).

Le vote n'étant pour le surplus pas unanimement favorable au Plan, la demande en homologation est à rejeter, sans qu'il n'y ait lieu d'analyser plus en détail le résultat du vote et les autres moyens des parties.

Conformément à l'article 50, alinéa 5 de la Loi du 7 août 2023, « le jugement qui statue sur l'homologation clôture la procédure de réorganisation judiciaire ».

En application de l'article 4 de la Loi du 7 août 2023, le présent jugement est exécutoire par provision et sans caution.

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quinzième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement, sur rapport du juge délégué,

rejette l'homologation du plan de réorganisation de la société en commandite simple SOCIETE1.) SCS du 20 novembre 2024,

laisse les frais à charge de la société en commandite simple SOCIETE1.) SCS.