

Jugement commercial 2024TALCH06/00586

Audience publique du jeudi, dix-sept octobre deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2024-07754 du rôle

Réorganisation judiciaire I-2024/0029

Composition :

Maria FARIA ALVES, vice-présidente ;
Alix KAYSER, juge ;
Muriel WANDERSCHEID, juge ;
Pascal COLAS, substitut principal du Procureur d'Etat ;
Claude FEIT, greffière.



LE TRIBUNAL :

Vu la requête déposée au greffe le 26 septembre 2024 tendant à l'ouverture d'une procédure de réorganisation judiciaire en application de la loi du 7 août 2023 relative à la préservation des entreprises et portant modernisation du droit de la faillite, au bénéfice de la société anonyme REDITUM SA, établie et ayant son siège social à L-1466 Luxembourg, 12, rue Jean Engling, représentée par son administrateur unique actuellement en fonctions et inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 197680.

Vu l'ordonnance de nomination du juge délégué, Madame Alix KAYSER, juge au tribunal d'arrondissement de Luxembourg, du 27 septembre 2024.

Ouï en chambre du conseil du 10 octobre 2024 le rapport du juge délégué.

Ouï Maître Mathieu RICHARD, avocat à la Cour, représentant la société anonyme REDITUM SA, en vertu d'une procuration lui accordée par la société en date du 11 octobre 2024, avec effet au 10 octobre 2024.

Ouï les conclusions du Ministère Public.

Après avoir examiné la requête en chambre du conseil.

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

jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe le 26 septembre 2024, la société anonyme REDITUM SA (ci-après, « **REDITUM** ») demande l'ouverture d'une procédure de réorganisation judiciaire sur base des articles 12 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 de 2023** »).

I. Quant aux conditions d'ouverture de la procédure de réorganisation judiciaire

A l'appui de sa demande en ouverture d'une procédure de réorganisation judiciaire, REDITUM expose qu'elle fonctionne en émettant des obligations et que le produit de ses obligations est ensuite prêté à sa société sœur de droit néerlandais LARMAG REAL ESTATE 2 B.V. (ci-après, « **LRE2** »), pour être investi dans le secteur de l'immobilier aux Pays-Bas.

REDITUM aurait émis des obligations pour une valeur nominale totale de 198.316.000.- euros, mais seules 128.316.000 obligations d'une valeur nominale totale de 128.316.000.- euros auraient été effectivement payées par les investisseurs. Les obligations restantes auraient été placées auprès d'un investisseur des Émirats Arabes Unis en date du 3 juillet 2018, mais ce dernier, la société ELITE HOLDING GROUP LIMITED (ci-après, « **ELITE HOLDING** »), n'aurait jamais payé les obligations. A la suite d'une procédure judiciaire aux Émirats Arabes Unis, la société de droit néerlandais LARMAG HOLDING B.V. (ci-après, « **LARMAG HOLDING** »), en sa qualité de dépositaire de LRE2, aurait récupéré les obligations réclamées à hauteur de 65.000.000.- euros et une indemnité, tel que cela ressortirait d'un jugement exécutoire rendu le 15 août 2021 par le Tribunal du Centre Financier International de Dubaï.

Le recouvrement de cette créance serait en cours, mais l'issue du recouvrement serait incertaine.

REDITUM et LRE2 auraient effectué une compensation entre ces obligations récupérées et le prêt accordé par REDITUM à LRE2.

Le seul actif de REDITUM serait sa créance à l'égard de LRE2, qui serait elle-même sans liquidités, d'un montant de 10.688.376.- euros, ce montant correspondant au solde du prêt que LRE2 devrait encore rembourser à REDITUM en relation avec l'émission obligataire, déduction faite des coûts payés par LRE2 pour le compte de REDITUM. Cette créance serait directement subordonnée à celle de LARMAG HOLDING à l'encontre d'ELITE HOLDING. Le recouvrement de cette créance supposerait l'engagement de frais de procédure de recouvrement importants notamment aux Émirats Arabes Unis, et ni REDITUM ni LRE2 ne disposeraient des liquidités nécessaires pour engager de tels frais.

REDITUM explique qu'un refinancement du groupe LARMAG est envisagé, sous la forme d'une nouvelle émission obligataire via la société BIRCHLAND B.V. Cette dernière aurait déjà obtenu un accord de principe d'un consortium de compagnies d'assurance afin de garantir le remboursement du principal des obligations BIRCHLAND à tout investisseur. Le produit de l'émission d'obligations BIRCHLAND pourra être utilisé pour acheter les créances de LRE2 à l'égard d'ELITE HOLDING. Les produits de cette cession seraient alors intégralement utilisés pour le paiement de la dette de REDITUM.

REDITUM indique encore qu'elle a été assignée en faillite par la société GFG FUND SICAV (en liquidation volontaire) (ci-après, « **GFG FUND** ») en date du 5 juillet 2024, ainsi que par le Receveur des contributions directes le 11 septembre 2024. REDITUM aurait une dette d'un montant de 11.355.868.- euros à l'égard des créanciers obligataires ainsi qu'une dette d'un montant de 46.821.- euros à l'égard de l'Administration des contributions directes. En cas de faillite de REDITUM, cette dernière estime que le recouvrement de leurs créances par les titulaires d'obligations et par l'Etat risquerait d'être proche de zéro. REDITUM conclut

à sa mise en péril à bref délai, conformément aux dispositions de l'article 19 de la Loi de 2023.

Elle demande par conséquent au tribunal d'ordonner l'ouverture d'une procédure de réorganisation judiciaire en vue de lui permettre d'obtenir un accord collectif en application des articles 13 et 38 à 54 de la Loi de 2023.

Enfin, REDITUM précise qu'à la suite de l'audition par le juge-délégué, lors de laquelle ce dernier a attiré l'attention de REDITUM sur l'absence de certaines pièces requises suivant l'article 13 de la Loi de 2023, sinon sur la possibilité de rédiger une note explicative, les pièces requises auraient été versées, et des explications auraient été fournies par courriels.

Le Ministère Public a relevé que le budget des recettes et dépenses de la société fourni par REDITUM n'aurait pas été établi avec l'assistance d'un réviseur ou d'un expert-comptable, tel que cela serait prévu à l'article 13 de la Loi de 2023.

A l'audience d'examen de la requête du 10 octobre 2023, REDITUM s'est engagée à verser en cours de délibéré une version certifiée par un comptable du budget des recettes et dépenses.

L'article 12 de la Loi de 2023 dispose que la procédure de réorganisation judiciaire a pour but de préserver, sous le contrôle du juge, la continuité de tout ou partie des actifs ou des activités de l'entreprise.

Aux termes de l'article 19 de la même loi, la procédure de réorganisation judiciaire est ouverte dès :

- mise en péril de l'entreprise, à bref délai ou à terme, et
- dès que la requête visée à l'article 13 paragraphe 1^{er} a été déposée.

L'article 20 (2) de la Loi de 2023 dispose que « [s]i les conditions visées à l'article 19 paraissent remplies, le tribunal déclare ouverte la procédure de réorganisation judiciaire et fixe la durée du sursis visé à l'article 12, qui ne peut être supérieure à quatre mois ; à défaut, le tribunal rejette la demande ».

L'article 13 (2) prévoit que le débiteur joint à sa requête, les pièces suivantes :

- 1° un exposé des faits sur lesquels est fondée sa demande et dont il ressort qu'à son estime, la continuité de son entreprise est menacée à bref délai ou à terme ;
- 2° l'indication de l'objectif ou des objectifs pour lesquels il sollicite l'ouverture de la procédure de réorganisation judiciaire ;
- 3° les deux derniers comptes annuels approuvés qui auraient dû être déposés en application de l'article 75 de la loi modifiée du 19 décembre 2002 concernant le registre de commerce et des sociétés ainsi que la comptabilité et les comptes annuels des entreprises ou, si le débiteur est une personne physique, non soumise à l'obligation de déposer des comptes annuels, les deux dernières déclarations d'impôt sur le revenu des personnes physiques ; le débiteur fait cette requête avant que ne se soient écoulés deux exercices comptables, il soumet les données pour la période écoulée depuis sa constitution ou s'il s'agit d'une personne physique depuis le début de son activité ;

- 4° une situation comptable de son actif et de son passif et un compte de résultats ne datant pas de plus de trois mois, établis avec l'assistance d'un réviseur d'entreprises, d'un expert-comptable ou d'un comptable. Les sociétés visées à l'article 35 de la loi modifiée du 19 décembre 2002 concernant le registre de commerce et des sociétés ainsi que la comptabilité et les comptes annuels des entreprises communiquent leur compte de résultats selon le schéma complet ;
- 5° un budget contenant une estimation des recettes et dépenses pour la durée minimale du sursis demandé, préparé avec l'assistance d'un réviseur d'entreprises, d'un expert-comptable ou d'un comptable ;
- 6° une liste complète des créanciers sursitaires reconnus ou se prétendant tels, avec mention de leur nom, de leur adresse et du montant de leur créance et avec mention spécifique de la qualité de créancier sursitaire extraordinaire et des biens grevés d'une sûreté réelle mobilière ou d'une hypothèque ou qui sont la propriété de ce créancier ;
- 7° un exposé des mesures et propositions qu'il envisage pour rétablir la rentabilité et la solvabilité de son entreprise, pour mettre en œuvre un éventuel plan social et pour satisfaire les créanciers ;
- 8° un exposé de la manière dont le débiteur a satisfait aux obligations légales et conventionnelles d'information et de consultation des salariés ou de leurs représentants;
- 9° une copie des commandements et exploits de saisie-exécution mobilières et immobilières, dans l'hypothèse où il sollicite la suspension des opérations de vente sur saisie-exécution immobilière conformément aux articles 18, paragraphes 2 et 3 et 26, paragraphes 2 et 3 ;
- 10° la liste des associés si le débiteur est une personne morale dont au moins un associé a une responsabilité illimitée et la preuve que l'associé a été informé.

L'article 13 (3) prévoit ce qui suit :

« Si le débiteur n'est pas en mesure de joindre à sa requête les documents visés au paragraphe 2, alinéa 1er, points 4° à 8°, il les communique au tribunal au plus tard deux jours avant l'audience visée à l'article 20.

Si malgré ce délai le débiteur n'est pas en mesure d'apporter les documents requis, il communique dans le même délai une note indiquant de façon circonstanciée les motifs pour lesquels il n'a pu y parvenir.

Le tribunal statue en considération des éléments qui lui ont été soumis.

Si la requête tend à obtenir le transfert de l'entreprise dans les circonstances visées à la section 3, la requête contient les éléments visés au paragraphe 2, alinéa 1er, à l'exception des éléments repris sous les points 5° et 7°. Elle peut être complétée à tout moment d'initiative par le débiteur ou à la suite d'une décision du juge délégué. »

En l'espèce, le document prévu au point 8°, précité, n'est pas requis, la société n'ayant pas de salariés.

Le tribunal relève d'emblée que toutes les autres pièces ou explications circonstanciées requises par l'article 13 lui ont été communiquées, la dernière étant le budget des recettes et dépenses de la société pour une année, certifié conforme par l'expert-comptable Maxime LAFFARGUE, pièce versée en cours de délibéré.

Dans ses explications, le débiteur indique notamment, en ce qui concerne le point 6°, qu'il n'est pas possible d'établir une liste avec l'identité des créanciers obligataires pour des raisons liées au fonctionnement des systèmes de clearing, les titres obligataires étant déposés auprès d'établissements bancaires détenant des comptes auprès d'Euroclear et de Clearstream. L'envoi de communications aux obligataires serait néanmoins possible à travers ces mêmes systèmes de clearing.

En ce qui concerne le critère de la mise en péril à bref ou moyen délai de la société, le tribunal retient que ce critère est rempli en l'espèce, au vu des explications fournies par la demanderesse et le fait que la société a été assigné en faillite par deux créanciers.

Les conditions visées à l'article 19 de la Loi de 2023 paraissent dès lors remplies, de sorte que le tribunal déclare ouverte la procédure de réorganisation judiciaire.

La durée du sursis doit être déterminée de manière à maintenir autant que faire se peut un équilibre entre la nécessaire protection du débiteur et les droits des créanciers.

Au vu des éléments dont il dispose, le tribunal fixe la durée du sursis à quatre mois, soit jusqu'au 17 février 2025.

L'article 20 paragraphe 3 de la Loi du 7 août 2023 dispose que « *[l]orsque la procédure de réorganisation judiciaire a pour objectif d'obtenir l'accord des créanciers sur un plan de réorganisation, le tribunal désigne, dans le jugement par lequel il déclare ouverte cette procédure de réorganisation judiciaire, ou dans un jugement ultérieur, les lieu, jour et heure où, sauf prorogation du sursis, aura lieu l'audience à laquelle il sera procédé au vote sur ce plan et statué sur l'homologation* ».

L'article 38 de la Loi du 7 août 2023 prévoit par ailleurs que « *[l]orsque la procédure de réorganisation judiciaire a pour objectif l'accord des créanciers sur un plan de réorganisation, le débiteur dépose un plan au greffe au moins vingt jours avant l'audience fixée dans le jugement visé à l'article 20, paragraphe 3* ».

Suivant l'article 39 de la même loi : « *[d]ans le même cas, le débiteur communique à chacun de ses créanciers sursitaires, dans les quatorze jours du prononcé du jugement qui déclare ouverte cette procédure de réorganisation judiciaire, le montant de la créance pour lequel ce créancier est inscrit dans ses livres, accompagné, dans la mesure du possible, de la mention du bien grevé par une sûreté réelle ou un privilège particulier garantissant cette créance ou du bien dont le créancier est propriétaire ainsi que la classe de créancier sursitaire ordinaire ou de créancier sursitaire extraordinaire à laquelle il appartient*.

Les créanciers peuvent consulter au greffe la liste des créanciers visée à l'article 13, point 6°, dans les conditions prévues à l'article 16, alinéa 3.

Cette communication peut se faire simultanément à l'avis prévu à l'article 21, paragraphe 2 ».

En application des dispositions précitées, le tribunal invite REDITUM à procéder au dépôt d'un plan de réorganisation jusqu'au plus tard le 22 janvier 2025, et fixe, sauf prorogation du sursis, le vote et les débats sur le plan de réorganisation à l'audience extraordinaire du 11 février 2025, à 14.30 heures, salle CO. 1.02, Cité Judiciaire, 7, rue du St. Esprit, 1^{er} étage.

II. Quant à la demande en nomination d'un administrateur provisoire

Par requête en date du 30 septembre 2024, GFG FUND, créancier de REDITUM détenant 6.000 obligations pour une valeur totale de 6.000.00.- euros, demande au tribunal, à titre subsidiaire et dans l'hypothèse où une procédure de réorganisation judiciaire serait ouverte, de nommer un administrateur provisoire, conformément aux dispositions de l'article 23 de la Loi de 2023.

GFG FUND fait état de malversations dans le cadre de la gestion de REDITUM et indique avoir déposé une plainte pénale en date du 22 décembre 2020, pour abus de confiance, abus de biens sociaux, défaut de publication des comptes annuels, faux et usage de faux, fausse participation à une assemblée générale d'obligataires, indications inexactes dans l'état des obligations en circulation et association de malfaiteurs.

Par courriel du 3 octobre 2024, GFG FUND a encore renvoyé à deux articles de presse suivant lesquels Lars-Erik MAGNUSSON aurait été condamné par une juridiction belge en raison d'une fraude d'envergure, en lien avec l'acquisition par le groupe LARMAG de la société BASTION SA.

GFG FUND indique encore qu'en 2023, REDITUM aurait apuré 150.000.000.- euros de dettes, or GFG FUND n'aurait jamais été payée, malgré ses nombreuses demandes en ce sens.

REDITUM s'oppose à la demande en nomination d'un administrateur provisoire. Elle donne à considérer que la plainte pénale, suite au renvoi de l'affaire en Suède, a abouti à un non-lieu, de sorte que tant REDITUM que son administrateur unique, Lars-Erik MAGNUSSON, auraient été innocentés.

En ce qui concernerait l'affaire « BASTION », la société BASTION SA n'aurait aucun lien avec REDITUM. Il s'agirait d'une tentative de refinancement qui aurait échoué, laissant une dette fiscale. REDITUM renvoie au principe de présomption d'innocence, puisque la décision de condamnation de Lars-Erik MAGNUSSON ne serait pas définitive, un appel, qui aurait de fortes chances de succès, étant en cours contre ladite décision.

REDITUM souligne que le principe d'égalité des créanciers n'a pas été rompu. Il y aurait eu en 2023 un accord avec certains créanciers relatif à un échange d'obligations. GFG aurait pu proposer la même chose, mais ne l'aurait pas fait. Aucun investisseur tiers n'aurait été payé.

A défaut de preuve d'une quelconque faute grave dans le chef de REDITUM ou de son administrateur unique, REDITUM conclut au rejet de la demande en nomination d'un administrateur provisoire.

Elle souligne qu'en l'absence d'actif au sein de REDITUM, la nomination d'un administrateur provisoire ne servirait qu'à accroître le passif de la société.

Le Ministère Public indique que selon ses informations, la procédure en Suède aurait effectivement abouti à un non-lieu. Il concède que l'affaire « BASTION » est sans lien avec REDITUM.

Il relève toutefois un problème tenant à une éventuelle rupture du principe d'égalité des créanciers au vu des explications fournies dans la requête de GFG FUND.

Il conclut enfin qu'au vu de la structure complexe du groupe LARMAG, la nomination d'un administrateur provisoire serait préférable.

L'article 23 alinéa 1^{er} de la Loi de 2023 prévoit qu' « *En cas de faute grave et caractérisée du débiteur ou d'un de ses organes, le tribunal peut, à la demande de tout intéressé ou du procureur d'Etat et dans le jugement qui ouvre la procédure de réorganisation judiciaire ou dans un jugement ultérieur, le débiteur entendu et le juge délégué entendu dans son rapport, leur substituer pour la durée du sursis un administrateur provisoire* ».

Il ressort des documents versés par REDITUM, dont la traduction en anglais a été fournie en cours de délibéré, que l'enquête dirigée contre REDITUM à la suite du dépôt de la plainte pénale lancée par GFG FUND a abouti à un non-lieu.

En ce qui concerne l'affaire « BASTION », il ressort des éléments soumis à l'appréciation du tribunal ainsi que des renseignements fournis à l'audience, que cette affaire ne concerne pas REDITUM directement mais celle-ci concerne son administrateur unique. Un appel est toutefois pendant contre le jugement rendu en Belgique dans le cadre de ladite affaire, de sorte qu'aucune faute grave et caractérisée ne saurait être retenue à ce stade dans le chef de l'administrateur unique.

Enfin, si REDITUM a pu opérer un échange d'obligations, rien n'indique que GFG FUND n'aurait pas pu également profiter d'une telle opération, si elle l'avait demandé.

Aucune rupture de l'égalité des créanciers obligataire n'est en l'espèce avérée.

Au vu des développements qui précèdent et en l'absence de preuve d'une faute grave et caractérisée dans le chef de REDITUM ou de son administrateur unique Lars-Erik MAGNUSSON, il n'y a pas lieu de nommer un administrateur provisoire en l'espèce.

Il convient d'ordonner la publication du présent jugement par extrait au Recueil électronique des sociétés et associations dans les cinq jours de sa date.

Par ces motifs :

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

dit la requête recevable et fondée,

déclare ouverte la procédure de réorganisation judiciaire de la société anonyme REDITUM SA,

fixe la durée du sursis à quatre mois, prenant cours ce jour pour se terminer le 17 février 2025,

invite le débiteur

- à communiquer aux créanciers, en application de l'article 39 de la Loi du 7 août 2023 relative à la préservation des entreprises et portant modernisation du droit de la faillite, dans les quatorze jours du prononcé du jugement, le montant de la créance pour lequel chacun d'eux est inscrit dans ses livres accompagné, dans la mesure du possible, de la mention du bien grevé par une sûreté réelle ou un privilège particulier garnissant cette créance ou du bien dont le créancier est propriétaire, ainsi que la classe de créancier sursitaire ordinaire ou de créancier extraordinaire à laquelle il appartient,
- à tenir le juge délégué informé de toute évolution de la procédure,
- à déposer au greffe le plan de réorganisation au moins vingt jours avant l'audience fixée ci-après,

fixe à l'audience extraordinaire du 11 février 2025 à 14h30, salle CO.1.02, Cité Judiciaire, 7, rue du St. Esprit, 1^{er} étage, le vote et les débats sur le plan de réorganisation,

dit que les créanciers retrouveront l'exercice intégral de leurs droits et actions à la fin du sursis,

dit qu'il n'y a pas lieu de nommer un administrateur provisoire pour la durée du sursis,

ordonne la publication du présent jugement par extrait au Recueil électronique des sociétés et associations dans les cinq jours de sa date,

réserve les frais.

Two handwritten signatures in blue ink. The first signature is on the left and appears to be 'Huel'. The second signature is on the right and is more stylized, possibly 'Ged'.

REQUETE EN REORGANISATION JUDICIAIRE

(Article 13 de la Loi du 7 août 2023 relative à la préservation des entreprises et portant modernisation du droit de la faillite, la « Loi »)

À Madame la Présidente et Mesdames et Messieurs les juges du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg,

La société anonyme **REDITUM S.A.**, établie et ayant son siège social à L-1466 Luxembourg, 12, rue Jean Engling, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B.197.680, représenté par son administrateur unique actuellement en fonctions (ci-après la « **Requérante** », la « **Société** » ou « **REDITUM** »),

À l'honneur de vous exposer très respectueusement,

par le ministère de son mandataire soussigné, **Maître Mathieu RICHARD**, avocat à la Cour, demeurant à L-1611 Luxembourg, 1, avenue de la Gare, en l'étude duquel domicile est élu :

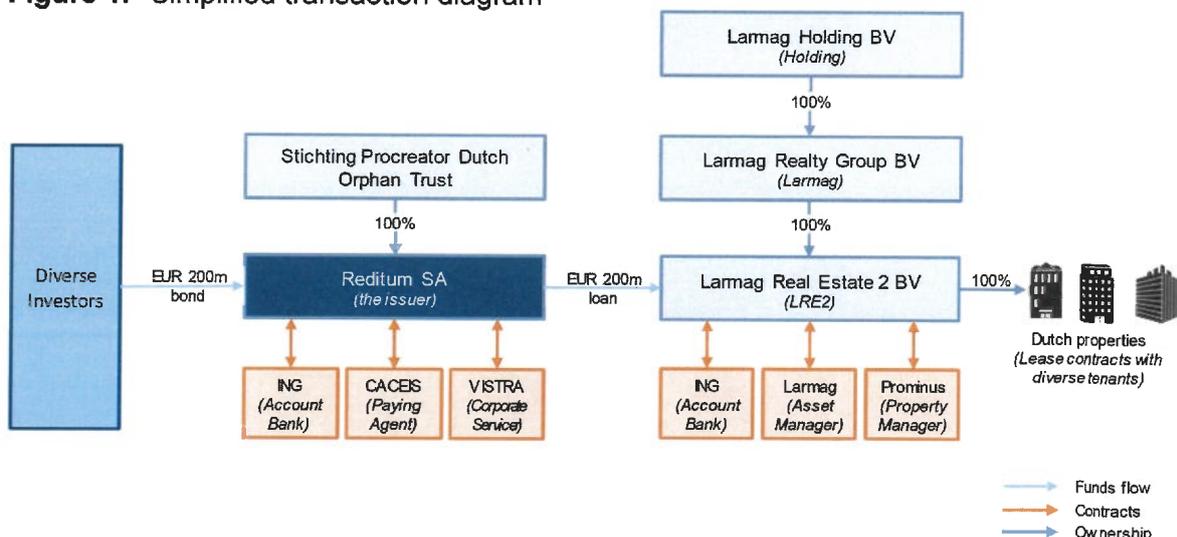
1. Présentation de la Société et de ses activités :

REDITUM :

La Société a été constituée le 12 juin 2015 par une fondation de droit néerlandais STICHTING PROCREATOR (**Pièce n° 1**). Elle fait partie du groupe LARMAG, dont l'activité est dédiée à l'investissement immobilier.

Le produit des ventes d'obligations émises par la Société a vocation être prêté à sa société sœur néerlandaise LARMAG REAL ESTATE 2 B.V. (« **LRE2** ») qui l'investit ensuite dans le secteur de l'immobilier aux Pays-Bas notamment, selon le schéma suivant :

Figure 1. Simplified transaction diagram



Le 3 février 2016, REDITUM a reçu la note B de l'organisme de notation Scope Ratings (**Pièce n° 2**).

A ce jour, REDITUM a émis des obligations pour une valeur nominale totale de 198.316.000 EUR.

Toutefois, seules 128.316.000 obligations d'une valeur nominale totale de 128.316.000 EUR ont été effectivement payées par les investisseurs (les « obligations éligibles »).

Le produit total reçu pour le placement des obligations éligibles est de 111.456.741 EUR (avant les frais de courtage), dans la mesure où certaines obligations ont été placées avec une décote par rapport à leur valeur nominale. Les obligations éligibles ont été placées auprès d'investisseurs entre juillet 2015 et août 2018, la majeure partie ayant été placée en 2018.

Le solde de 70.000.000 EUR d'obligations nominales (les « Obligations réclamées ») a été placé auprès d'un investisseur des Émirats Arabes Unis qui n'a finalement jamais payé les Obligations réclamées.

Une longue procédure judiciaire s'en est suivie : à ce jour, LARMAG HOLDING BV (« LARMAG ») en sa qualité de dépositaire de LRE2 a récupéré les Obligations réclamées à hauteur de 65.000.000 EUR et une indemnité (**Pièce n° 3**).

LARMAG REAL ESTATE 2 (« LRE2 ») :

LRE2 a également été spécialement constituée dans le but d'investir le produit de l'émission des obligations émises par REDITUM.

Concrètement, LRE2 a investi, par l'intermédiaire de filiales détenues à 100 %, principalement dans l'immobilier commercial aux Pays-Bas et dans quelques investissements financiers.

Par la suite, LRE2 a racheté 123.454.000 EUR d'obligations auprès d'investisseurs.

Aux termes d'une procédure judiciaire (voir infra), LRE2 a pu récupérer les Obligations réclamées à hauteur de 65.000.000 EUR et une indemnité (**Pièce n° 3**).

Récemment, REDITUM et LRE2 ont effectué une compensation entre ces titres et le prêt.

LES OBLIGATIONS RÉCLAMÉES :

LARMAG HOLDING B.V., agissant en tant que dépositaire de REDITUM et LRE2, a conclu un accord pour négocier le placement d'obligations REDITUM avec une société appelée ELITE HOLDING GROUP LIMITED (« EH »).

Le 3 juillet 2018, les obligations REDITUM ont été transférées à EH ; le produit de la transaction était destiné à LRE2.

Après de nombreuses demandes et un certain temps, il est devenu clair qu'EH n'avait pas l'intention d'honorer cet accord : elle a essentiellement prétendu qu'elle ne connaissait pas LARMAG ni même l'accord en cause.

La décision rendue le 15 août 2021 par le Tribunal de première instance du Dubai International Financial Centre Courts (DISC) donnant gain de cause à LARMAG est consultable sur le site: <https://www.difccourts.ae/rules-decisions/judgments-orders/court-first-instance/larmag-holding-bv-v-1-first-abu-dhabi-bank-pjsc-2-fab-securities-llc-3-mr-abdulla-saeed-bakheet-obaid-aljaberi-4-mr-ali-mohamed>

Elle est également produite en **pièce n° 3**.

Cette décision de justice est devenue exécutoire en 2022.

LARMAG a donc saisi certains biens d'EH aux Émirats-Arabes-Unis ; d'autres recouvrements sont en cours, dont l'issue est incertaine.

LARMAG a également dénoncé EH à la police locale et des enquêtes criminelles sont en cours contre EH et ses représentants pour la fraude commise.

2. Actifs principaux :

Sur base des comptes annuels 2022, 2023 et 2024 annexés (**pièces n° 4 à 8**), l'actif est constitué d'une créance de 10.688.376 EUR.

Cette créance représente le solde du prêt que LRE2 doit rembourser à REDITUM en relation avec l'émission obligataire, déduction faite des coûts payés par LRE2 pour le compte de REDITUM.

Cette créance est directement subordonnée à celle de LARMAG à l'encontre de EH.

3. Assignations en faillite :

REDITUM a été assigné en faillite par GFG FUND SICAV (en liquidation volontaire) le 5 juillet 2024 : cette affaire est fixée pour plaidoiries au vendredi 27 septembre 2024 (**pièce n° 9**).

REDITUM a aussi été assigné en faillite par le Receveur des contributions directes le 11 septembre 2024 : le premier appel est fixé au vendredi 4 octobre 2024 (**pièce n° 10**).

4. Dettes financières principales :

Les dettes se décomposent comme suit :

- 11.355.868 EUR à l'égard des créanciers obligataires.
- 46.821 EUR à l'égard de l'Administration des Contributions directes.

5. Situation en cas de faillite

Compte-tenu de ce qui précède, REDITUM est menacée à bref délai conformément à l'article 19 de la Loi.

En cas de faillite de REDITUM, le recouvrement de leurs créances par les titulaires d'obligations et par l'État risque d'être largement compris et vraisemblablement proche de zéro.

Le fait est que REDITUM n'a qu'un seul actif, le prêt à LRE2.

LRE2 est elle-même en situation comptable négative.

L'un des actifs de LRE2 est la créance sur EH, comme indiqué plus haut. Le recouvrement de cette créance suppose l'engagement de frais de procédure de recouvrement importants notamment aux Émirats-Arabs-Unis, estimés à plusieurs centaines de milliers d'euros. Ni REDITUM, ni LRE2 n'ont les liquidités nécessaires. Une alternative serait de vendre cette créance à un tiers ou à LARMAG (via la filiale : BIRCHLAND BV). Un tiers ne sera sans doute prêt qu'à donner un prix modique sur cette créance qui est complexe et s'étend sur plusieurs juridictions. LARMAG, qui connaît très bien le dossier, est davantage disposée à en donner un meilleur prix.

6. Proposition de restructuration

LARMAG procède actuellement à un refinancement plus important de ses actifs sous la forme de l'émission d'un emprunt obligataire auprès d'investisseurs professionnels à travers le société BIRCHLAND B.V.

BIRCHLAND B.V. a convenu avec un consortium de compagnies d'assurance de garantir le remboursement du principal des obligations BIRCHLAND à tout investisseur : le contrat de garantie est déjà déterminé dans ses conditions ; il n'attend plus que le placement de ses obligations auprès d'investisseurs pour être finalisé (**Pièce n° 12**). BIRCHLAND BV cherche maintenant à placer l'obligation BIRCHLAND auprès d'investisseurs et pourra utiliser une partie des fonds pour acheter les créances EH de LRE2. BIRCHLAND et LRE2 ont signé un accord pour céder les créances EH pour 11.500.000 EUR à BIRCHLAND dans un délai de 6 mois (**pièce n° 11**). Tous les produits de cette cession seront utilisés pour le paiement de la dette de REDITUM, comme stipulé dans le contrat.

Par conséquent, la Société sollicite respectueusement l'ouverture d'une procédure de réorganisation judiciaire en vue d'obtenir un accord collectif en application des articles 13 et 38 à 54 de la Loi. L'ouverture d'une telle procédure lui permettrait de bénéficier du sursis visé aux articles 12(2) et 20(2) de la Loi, tout en lui permettant de poursuivre les négociations en vue de l'obtention d'un accord collectif avec ses créanciers.

Plus spécifiquement, REDITUM a l'intention de demander à ses créanciers l'autorisation d'alléger le principal et/ou les intérêts dus sur leurs diverses créances, afin de réduire la charge globale de sa dette. Elle souhaite également obtenir que les échéances de certaines de dettes soient reportées, afin de pouvoir garantir des liquidités suffisantes.

Vu la complexité des démarches de refinancement à accomplir et les importants montants en jeu, elle sollicite un sursis pour la période maximale, soit quatre (4) mois.

Compte tenu de la situation particulièrement difficile dans laquelle se trouve la Société, il se peut que certaines mesures qui seront envisagées dans le plan de réorganisation nécessitent des efforts considérables de la part de ses créanciers. Cependant, la Requérante estime qu'aucun

de ces créanciers ne se trouvera dans une situation plus défavorable après l'exécution du plan de réorganisation que dans le cas d'une liquidation imminente.

À CES CAUSES,

Sous toutes réserves généralement quelconques et sans aucune reconnaissance préjudiciable,
PLAISE,

déclarer la requête recevable et fondée ;

partant, ouvrir une procédure de réorganisation judiciaire par accord collectif ; et

accorder un sursis aux assignation en faillite pendante à l'encontre de l'ensemble des créanciers de la Requérante et ce, pour une durée de quatre (4) mois à dater de la décision à intervenir sous réserve de la prorogation de ce sursis conformément à l'article 33 de la Loi ;

Luxembourg, le 26 septembre 2024,

Profond respect,


Mathieu RICHARD

Inventaire (farde n° I de 12 pièces) :

1. Formulaire d'immatriculation de REDITUM S.A. ;
2. Scope Ratings du 03 février 2016 ;
3. Jugement du 15 août 2021 du Tribunal du Centre Financier International de Dubaï entre LARMAG HOLDING B.V., FIRST ABU DHABI BANK PJSC, FAB SECURITIES LLC, Mr. Abdulla SAEED BAKHEET OBAID ALJABERI, Mr Ali MOHAMED et ELITE HOLDING GROUP LIMITED ;
4. Comptes annuels 2022 ;
5. Bilan abrégé 2022 ;
6. Plan comptable normalisé 2022 ;
7. Comptes annuels 2023 ;
8. Bilan abrégé au 30 septembre 2024 ;
9. Assignation en faillite de GFG FUND SICAV (en liquidation volontaire) du 5 juillet 2024 ;
10. Assignation en faillite du Receveur des contributions directes du 11 septembre 2024 ;
11. Accord de cession de créance entre LARMAGE HOLDING BV et LARMAGE REAL ESTATE 2 BV du 30 août 2024 ;
12. Contrat de garantie entre BIRCHLAND BV et le consortium d'assurance.