

Coeur Défense : les procédures de sauvegarde confirmées



Par Jean-Philippe Robé et Benoît Fleury,
Gibson Dunn & Crutcher

Cœur Défense : à la suite de l'arrêt de la Cour de cassation du 8 mars 2011, la Cour d'appel de Versailles vient confirmer la compétence des juridictions françaises et le bien-fondé de l'ouverture des procédures de sauvegarde

En juillet 2007, Heart of La Défense SAS (« Hold ») acquiert la tour Cœur Défense, le plus important immeuble de bureaux d'Europe, pour un prix de l'ordre de 2,1 milliards d'euros financé à hauteur de 1,6 milliard d'euros par un prêt remboursable in fine, titrisé auprès d'un fonds commun de titrisation. Le prêt étant à taux variable, Hold conclut auprès de contreparties appartenant au groupe Lehman un contrat de couverture la protégeant contre une hausse excessive du taux.

Survient le 15 septembre 2008, la « faillite » du groupe Lehman et la dégradation de la notation de ces contreparties. Le jour même, Hold est mise en demeure de substituer, avant le 5 octobre 2008, de nouvelles contreparties. Le 6 octobre 2008, Hold reçoit une nouvelle mise en demeure précisant qu'à défaut de conclusion, avant le 3 novembre 2008, d'un nouveau contrat de couverture courant jusqu'à l'échéance du prêt, l'exigibilité anticipée pourra être prononcée.

Dans le cadre des discussions avec le prêteur et du contexte de tourmente financière de l'époque, Hold propose une solution temporaire. Dans le même temps, les obligataires du prêteur (le fonds commun de titrisation) sont convoqués à l'effet de voter notamment, sur le rejet de la proposition de Hold et l'exigibilité anticipée du prêt.

Hold demande alors à être placée

sous sauvegarde à Paris. Comme le fait son actionnaire unique, Dame Luxembourg (« Dame »), immatriculée au Luxembourg, garante du prêt et menacée, par le jeu d'un nantissement assorti d'un pacte commissaire, de perdre son seul actif -les actions émises par Hold.

Le 3 novembre 2008, deux procédures de sauvegarde sont ouvertes par jugements du Tribunal de commerce de Paris. Ils sont d'abord confirmés par ce même tribunal, puis infirmés par arrêt de la Cour d'appel de Paris, Hold et Dame n'étant dès lors plus en sauvegarde. Mais le 8 mars 2011, la Cour de cassation casse cet arrêt, ce qui a pour effet de remettre Hold et Dame en sauvegarde. La Cour d'appel de Versailles, cour de renvoi, vient de rendre son arrêt le 19 janvier dernier. Elle confirme la compétence des juridictions françaises s'agissant de Dame et le bien-fondé de l'ouverture des deux procédures de sauvegarde.

S'agissant de la compétence d'abord. Sur le fondement de l'article 3.1 du règlement européen n°1346/2000 du 29 mai 2000, la Cour juge, au terme d'une analyse précise du faisceau d'indices soumis à son appréciation et vérifiable par les tiers, dans la lignée de la jurisprudence européenne (arrêts Eurofood et Intedil), que le centre des intérêts principaux de Dame est situé à Paris (et non au Luxembourg, lieu de situation du siège social de Dame). Dame est une holding, sans salarié ni activité

au Luxembourg où elle n'a réalisé aucun chiffre d'affaires. De plus, elle n'a agi et conclu des actes juridiques que pour constituer Hold (société française), pour participer à l'acquisition d'un immeuble en France et pour octroyer des sûretés soumises au droit français.

Sur l'ouverture des procédures, ensuite. La Cour confirme que Hold a bien été confrontée à une « menace tangible sérieuse » de voir prononcer l'exigibilité anticipée du prêt à laquelle elle n'aurait pu faire face alors qu'elle n'avait « aucune possibilité effective (...) de souscrire elle-même le contrat de couverture exigé dans le délai imparti et pour un coût compatible avec son actif disponible ». Elle faisait donc bien face à des difficultés qu'elle ne pouvait surmonter de nature à la conduire à la cessation des paiements. La perte par Dame de son seul actif aurait eu la même conséquence puisqu'elle n'aurait alors disposé d'aucune ressource pour rembourser le prêt d'actionnaires dont elle bénéficiait, lui-même devenu exigible.

Le droit de la sauvegarde ressort clarifié et renforcé de cet arrêt. Combiné avec celui de la Cour de cassation rendu dans la même affaire, il fournit aux tribunaux de commerce et aux praticiens des règles claires pour apprécier les conditions d'ouverture des procédures de sauvegarde à venir. ■