

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

Arrêt N° 158/25 IV-COM

Arrêt commercial - faillite

Audience publique du quatorze octobre deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2025-00815 du rôle

Composition:

Martine WILMES, président de chambre;
Michèle HORNICK, premier conseiller;
Carole BESCH, conseiller;
Eric VILVENS, greffier.

E n t r e

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

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice suppléant Kelly Ferreira Simoes en remplacement de l'huissier de justice Carlos Calvo, les deux demeurant à Luxembourg, du 22 août 2025,

comparant par Maître Yuri Auffinger, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1) PERSONNE1.), chief compliance officer, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) PERSONNE2.), senior designer, L-ADRESSE2.),

3) PERSONNE3.), directeur de logistique, demeurant à L-ADRESSE3.),

4) PERSONNE4.), marketing officer, demeurant à L-ADRESSE3.),

intimés aux fins du prédit acte Ferreira Simoes,

comparant par Maître Serkan Serbest, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

5) Maître Maïka SKOROCHOD, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-4010 Esch-sur-Alzette, 47, rue de l'Alzette, prise en sa qualité de curatrice de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

intimée aux fins du prédit acte Ferreira Simoes,

comparant par elle-même.

LA COUR D'APPEL

Par deux contrats de vente du 25 mai 2022 (ci-après contrats VEFA), PERSONNE1.) et PERSONNE2.), d'un côté et PERSONNE3.) et PERSONNE4.) d'un autre côté (ci-après les Acquéreurs) ont acquis auprès de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la société SOCIETE1.)) deux appartements en état futur d'achèvement dans la résidence ALIAS1.) à ADRESSE4.).

Se prévalant de créances pour les montants de 132.393,08 et 157.579,82 euros à titre de trop-payé pour la huitième tranche des travaux, les Acquéreurs ont assigné la société SOCIETE1.) en faillite suivant acte d'huissier de justice du 24 juin 2025.

Par jugement du 14 août 2025, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la société SOCIETE1.) en état de faillite et a désigné curatrice Maître Maïka SKOROCHOD (ci-après la Curatrice).

Par exploit d'huissier de justice du 22 août 2023, appel a été interjeté contre ledit jugement.

L'appel tend au rabatement de la faillite.

La société SOCIETE1.) demande à voir déclarer recevable son acte d'appel.

Les parties indiquent qu'à l'égard de la société SOCIETE1.), qui fait partie du groupe de sociétés SOCIETE2.), le tribunal des activités économiques de Paris a, par jugement du 23 avril 2025, ouvert une procédure de redressement judiciaire.

Le mandataire de la société SOCIETE1.) précise qu'il s'était présenté en première instance, mais qu'il n'avait pas reçu mandat par les administrateurs judiciaires français aux fins de plaider l'affaire.

Se basant sur l'article 622-7 du code de commerce français, l'appelante fait valoir que la procédure de redressement en France interdit le paiement de toutes les créances nées antérieurement à l'ouverture de la procédure de redressement et suspend les poursuites individuelles y relatives.

Seules les créances nées depuis l'ouverture de la procédure de redressement seraient payées. Dans ce contexte, le mandataire de SOCIETE1.) précise avoir insisté auprès des administrateurs judiciaires que la créance de la Curatrice soit payée.

L'appelante soutient dans son acte d'appel que les conditions de la faillite ne sont pas remplies étant donné qu'elle ne se trouvait pas au moment du prononcé du jugement entrepris en état de cessation des paiements et que son crédit n'était pas ébranlé.

En termes de plaidoiries, elle ajoute que :

- ses avoirs bancaires excèdent les sommes réclamées par les Acquéreurs,
- la créance invoquée, qui fait l'objet d'une action pendante devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, n'est pas certaine, liquide et exigible. Des travaux auraient eu lieu pendant et après l'expertise réalisée par la société SOCIETE3.) le 4 juillet 2024 (ci-après l'expertise SOCIETE3.)). Elle admet ne pas disposer de pièces à ce sujet.

Les Acquéreurs soulèvent l'irrecevabilité de l'appel interjeté par « les administrateurs judiciaires, sinon le conseil de gérance de la société SOCIETE1.) », qui n'étaient pas parties en première instance.

Ils exposent que la procédure de redressement judiciaire en France n'a pas été publiée au Luxembourg, qu'ils n'ont pas été contactés par les administrateurs judiciaires en vue de la déclaration de leurs créances et que ceux-ci n'ont réservé aucune suite à leurs demandes écrites d'information des 5, 6 et 17 juin 2025.

En tout état de cause, les tribunaux luxembourgeois seraient compétents pour ouvrir une procédure d'insolvabilité secondaire, parallèle à la procédure principale en France. En effet, le centre d'intérêts de la société SOCIETE1.) serait au Luxembourg, où sont situés son siège social, le projet immobilier concerné, les créanciers et les personnes de contact de SOCIETE1.).

Quant à la certitude de leur créance, les Acquéreurs exposent :

- que suivant les contrats VEFA, les travaux auraient dû être finalisés en février 2024,

- qu'ils ont payé la huitième tranche des travaux, relative aux travaux d'installation technique, suite à l'appel des fonds de la société SOCIETE1.), mais que les travaux relatifs à cette tranche n'étaient pas réalisés et ne le sont toujours pas,
- que l'expertise SOCIETE3.) confirme que les tranches payées représentaient 80% des travaux, alors que seuls 60 % sinon 65 % des travaux étaient réalisés,
- que contrairement aux affirmations de la société SOCIETE1.), le chantier est complètement à l'arrêt.

La Curatrice expose à l'audience des plaidoiries du 23 septembre 2025 que dix-sept créances ont été déclarées au passif pour un montant total de quelque 1.400.000 euros et qu'une dix-huitième déclaration, non accompagnée de pièces, s'y est ajoutée pour 600.000 euros. Aucune vérification des créances n'a encore eu lieu.

La Curatrice indique que malgré ses relances, elle reste dans l'attente d'un retour de la banque SOCIETE4.), de sorte qu'elle ne peut pas confirmer l'existence d'un actif disponible.

Au cas où des informations de la banque SOCIETE5.) devraient lui parvenir, elle se réserve le droit de les continuer à la Cour d'appel et aux parties adverses.

Conformément à l'engagement pris, elle verse en cours de délibéré :

- la déclaration de créance n°18 pour le montant de 600.000 euros a été retirée le 23 septembre 2025 ;
- la déclaration de créance n°22 de la banque SOCIETE4.) pour les montants de 2.847.389,17 euros (à titre définitif du chef d'un crédit d'investissement) et de 908.735 euros (à titre provisoire du chef d'une garantie d'exécution accordée) et les pièces justificatives;
- trois attestations de la banque SOCIETE4.) précisant la situation des comptes au 14 août 2025, soit un solde créditeur de 458.347,20 euros, et deux soldes débiteurs de respectivement 908.735 euros et 3.305.736,37 euros,

La Curatrice informe encore la Cour d'appel que les frais d'administration de la faillite et ses honoraires ont été réglés.

La société SOCIETE1.) verse à son tour, en cours de délibéré :

- un relevé de compte « PERSONNE5.) » indiquant un solde de clôture pour la société SOCIETE1.) au 12 septembre 2025, de 42.245,50 euros ;
- un relevé bancaire indiquant un solde créditeur de 498.813,36 euros au 31 mars 2025 ;
- le jugement du tribunal des activités économiques de Paris du 23 avril 2025, ayant prononcé le redressement judiciaire de la société

SOCIETE1.) à la suite d'une déclaration de cessation des paiements déposée par celle-ci.

Appréciation

Quant à la recevabilité de l'appel

La société SOCIETE1.) précise être la partie appelante et non ses administrateurs judiciaires, l'acte d'appel contenant, le cas échéant, une erreur matérielle sur ce point.

L'acte d'appel est fait « à la requête des administrateurs judiciaires sinon à la requête du Conseil de gérance de la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.à r.l.** (...), représentée ses administrateurs judiciaires, respectivement son conseil de gérance, sinon son représentant légal actuellement en fonctions (ci-après le « Promoteur » ou l' « appelante »).

Au vu de ces énonciations, il est évident que la société SOCIETE1.), désignée encore par le mot « Promoteur » ou « l'appelante », est la partie appelante.

Le moyen d'irrecevabilité n'est dès lors pas fondé.

L'appel est recevable pour le surplus pour avoir été interjeté dans les forme et délai de la loi.

Il résulte de l'extrait SOCIETE6.) « A », versé à titre de pièce, que la société SOCIETE1.) fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire en France, suivant jugement du tribunal des activités économiques de Paris du 23 avril 2025. Ledit jugement a désigné des administrateurs judiciaires avec une mission d'assistance et plusieurs mandataires judiciaires. Le jugement a fixé à six mois la période d'observation et a dit que l'affaire serait évoquée le 11 juin 2025 afin de statuer sur le maintien de la période d'observation. L'évolution de la procédure à la suite du jugement du 23 avril 2025 et d'éventuelles perspectives pour les créanciers ne sont pas indiquées par la société SOCIETE1.).

La procédure de redressement judiciaire et la procédure de faillite sont des procédures d'insolvabilité, conformément à l'annexe A du règlement (UE) n°2015/848 du Parlement européen et du Conseil du 20 mai 2015, relatif aux procédures d'insolvabilité (ci-après le Règlement), de sorte que celui-ci s'applique.

La société SOCIETE1.) invoque l'article 622-7 du code de commerce français, qui prévoit l'interdiction de paiement de toutes les créances nées antérieurement à l'ouverture de la procédure, la suspension des

poursuites individuelles aux fins de recouvrer lesdites créances ainsi que la suspension de toutes mesures d'exécution.

Or, l'interdiction de paiement et la suspension des poursuites individuelles et des mesures d'exécution ne s'opposent pas à l'ouverture d'une procédure d'insolvabilité, secondaire, au Luxembourg.

En effet, la procédure de redressement judiciaire ayant été ouverte antérieurement à la décision entreprise, une procédure d'insolvabilité secondaire peut être ouverte au Luxembourg en application de l'article 3 paragraphe 2 du Règlement, si la société SOCIETE1.) dispose d'un établissement au Luxembourg.

Le terme « établissement » est défini par l'article 2 du Règlement comme « tout lieu d'opérations où un débiteur exerce ou a exercé au cours de la période de trois mois précédant la demande d'ouverture de la procédure d'insolvabilité principale, de façon non transitoire, une activité économique avec des moyens humains et des actifs ».

En l'espèce, la société SOCIETE1.) a son siège social statutaire au Luxembourg. L'activité de la société SOCIETE1.) consiste dans la promotion immobilière, et notamment la réalisation de différents projets immobiliers à ADRESSE4.) au Grand-Duché de Luxembourg (notamment les projets SOCIETE7.) et SOCIETE8.)), suivant les pièces soumises. La société SOCIETE1.) peut être contactée *via* un numéro de portable et un téléfax avec un préfixe luxembourgeois¹.

Il y a partant lieu de retenir que la société SOCIETE1.) dispose d'un établissement au Luxembourg et qu'elle y exerce son activité, de sorte que les juridictions luxembourgeoises sont compétentes pour ouvrir une procédure d'insolvabilité secondaire sur base des articles 34 et suivants du Règlement.

Conformément à l'article 35 du Règlement, la loi applicable à la procédure d'insolvabilité secondaire est celle de l'Etat membre sur le territoire duquel la procédure d'insolvabilité secondaire est ouverte.

En application de l'article 437 alinéa 1^{er} du code de commerce, la faillite ne peut être prononcée qu'à la double condition que le débiteur commerçant soit en état de cessation des paiements et que son crédit soit ébranlé.

Il incombe à la société demanderesse du rabattement de la faillite de prouver qu'elle ne se trouvait pas au moment du prononcé du jugement déclaratif en état de faillite au sens de l'article 437 du Code de commerce, en d'autres termes qu'elle n'était pas en état de cessation des paiements et que son crédit n'était pas ébranlé.

¹ pièce 16 de Maître Serbest

La cessation des paiements est le fait matériel du commerçant qui, n'honorant plus ses dettes liquides et exigibles, a arrêté son mouvement de caisse.

L'ébranlement du crédit, qui n'est qu'une modalité de la cessation des paiements, peut provenir tant de l'impossibilité pour le débiteur d'obtenir de l'argent frais pour payer ses dettes que du refus des créanciers de lui accorder des délais de paiements.

Il n'est pas nécessaire que le demandeur en faillite dispose d'un titre exécutoire. Il faut et il suffit qu'il apporte la preuve que la partie assignée n'est pas en mesure de payer sa créance certaine².

Relativement à la certitude de la dette, il est de jurisprudence qu'elle ne doit être contestée, ni dans son existence ni dans son montant ni même dans son mode de paiement, le tout à la condition que la contestation ne constitue pas un moyen purement dilatoire.

Il résulte des développements faits à l'audience et des pièces versées au dossier que les Acquéreurs ont payé, sur demande de la société SOCIETE1.), les huit premières tranches, correspondant à 80% des constructions de la vente en état futur d'achèvement.

L'article 1601-9 du code civil dispose que dans le cas d'une VEFA, et après le début des travaux, les versements affectés à la construction ne deviennent exigibles qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux de sorte que les sommes payées correspondent à tout moment à l'importance des travaux réalisés.

Il se dégage des contrats VEFA que le prix relatif à la huitième tranche était exigible au moment de la réalisation des travaux d'installations techniques.

Suivant l'expertise SOCIETE3.) du 4 juillet 2024, fait à l'issue d'une visite des lieux en présence de la société SOCIETE1.), les constructions n'étaient pas encore mises hors d'eau et hors d'air et que la construction était réalisée à 65% et les appartements à 60%. L'expert préconise de reprendre le chantier de toute urgence pour éviter toute détérioration supplémentaire du bâtiment.

Par courriers recommandés du 17 septembre 2024, faisant état de l'arrêt du chantier depuis le mois de novembre 2023, les Acquéreurs ont fait mettre en demeure la société SOCIETE1.) de leur restituer les montants trop payés de 132.393,08 et de 157.579,92 euros relatifs à la huitième tranche et exigés avant la réalisation des travaux.

La société SOCIETE1.) affirme que des travaux auraient eu lieu entretemps, mais reste en défaut d'étayer ses dires, contestés, par la moindre pièce.

² Les Nouvelles, Droit commercial, Tome IV, 3e édition, n°1097

Dans la mesure où il ne résulte d'aucun élément du dossier que les installations techniques aient été réalisées depuis la visite de l'expert, la créance des Acquéreurs pour le montant total de 289.976 euros est certaine, liquide et exigible.

Le seul actif de la société SOCIETE1.), retracé par la Curatrice, est un compte bancaire auprès de la banque SOCIETE5.), créateur au jour de la faillite pour le montant de 458.347,20 euros.

Il résulte des pièces soumises que la société SOCIETE1.) redoit à la banque SOCIETE5.) le solde d'un crédit d'investissement dont l'échéance finale se situait au 31 mai 2025, dette partant exigible au moment de la faillite.

Cette dette se chiffre à elle seule, au moment de la faillite, à 3.305.736,37 euros et a par ailleurs été compensée par la banque SOCIETE5.) à concurrence de l'actif de 458.347,20 euros.

Tout en prenant en compte un actif de 42.245,50 euros suivant l'extrait PERSONNE5.), force est de constater que la société SOCIETE1.) ne justifie pas disposer de liquidités permettant de désintéresser ni les Acquéreurs, ni ses autres créanciers.

Il s'ensuit que l'appelante était bien en état de cessation de paiements au jour du prononcé de la faillite. Son crédit était également ébranlé dans la mesure où notamment les Acquéreurs réclamaient le paiement de leur créance.

Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement entrepris.

Au vu de l'issue de l'appel, les frais et dépens sont à mettre à charge de la masse de la faillite de la société SOCIETE1.).

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière de faillite, statuant contradictoirement,

dit l'appel recevable mais non fondé,

confirme le jugement entrepris,

met les frais et dépens de l'instance d'appel à charge de la masse de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL.