Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2025TALCH15/01721

Audience publique du lundi, vingt-deux décembre deux mille vingt-cinq.

Numéro du rôle : TAL-2024-09952 **Faillite No. 1167/2025**

Composition :

Nathalie HAGER, Vice-présidente ;
Anna CHEBOTARYOVA, juge ;
Chris BACKES, juge ;
Emmanuelle BAUER, greffière.

E n t r e :

1) Monsieur **PERSONNE1.)**, avocat à la Cour, demeurant à L-ADRESSE1.), et son épouse,

2) Madame **PERSONNE2.)**, éducatrice, demeurant à L-ADRESSE2.),

3) Monsieur **PERSONNE3.)**, salarié, et son épouse,

4) Madame **PERSONNE4.)**, sans état connu, demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

5) Monsieur **PERSONNE5.)**, fonctionnaire communal, demeurant à L-ADRESSE4.),

6) Monsieur **PERSONNE6.)**, médecin, demeurant à L-ADRESSE5.),

7) Monsieur **PERSONNE7.)**, retraité, et son épouse,

8) Madame **PERSONNE8.)**, retraitée, demeurant ensemble à L-ADRESSE6.),

9) Monsieur **PERSONNE9.)**, retraité, et son épouse,

10) Madame **PERSONNE10.)**, retraitée, demeurant ensemble à L-ADRESSE7.),

11) Monsieur **PERSONNE11.)**, fonctionnaire de l'Etat, et son épouse,

12) Madame **PERSONNE12.)**, fonctionnaire communale, demeurant ensemble à L-ADRESSE8.),

13) Monsieur **PERSONNE13.)**, économiste, et son épouse,

14) Madame **PERSONNE14.)**, fonctionnaire européen, demeurant ensemble à L-ADRESSE9.),

15) Monsieur **PERSONNE15.)**, fonctionnaire de l'Etat en retraite, et son épouse,

16) Madame **PERSONNE16.)**, institutrice en retraite, demeurant ensemble à L-ADRESSE10.),

17) Monsieur **PERSONNE17.)**, médecin spécialiste, demeurant professionnellement à L-ADRESSE11.),

18) Monsieur **PERSONNE18.)**, *corporate officer*, demeurant à L-ADRESSE12.),

19) Monsieur **PERSONNE19.)**, gérant d'entreprise, et son épouse,

20) Madame **PERSONNE20.), épouse PERSONNE21.)**, sans état, demeurant ensemble à L-ADRESSE13.),

21) Monsieur **PERSONNE22.)**, directeur commercial, demeurant à L-ADRESSE14.),

22) Madame **PERSONNE23.), épouse PERSONNE24.)**, retraitée, demeurant à L-ADRESSE15.),

23) Monsieur **PERSONNE25.)**, indépendant, et son épouse,

24) Madame **PERSONNE26.)**, salariée, demeurant ensemble à L-ADRESSE16.),

25) Monsieur **PERSONNE27.)**, retraité, et son épouse,

26) Madame **PERSONNE28.)**, retraitée, demeurant ensemble à L-ADRESSE17.),

27) la société civile immobilière **SOCIETE1.) SCI**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE18.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Florence HOLZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

demandeurs, comparant par Maître Florence HOLZ, avocat à la Cour susdit,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, initialement établie et ayant eu son siège à L-ADRESSE19.), actuellement établie et ayant son siège social à L-ADRESSE20.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

défenderesse, comparant par Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

En présence de :

1) Monsieur **PERSONNE29.)**, économiste – administrateur de sociétés, demeurant à MC-ADRESSE21.) (Monaco), ADRESSE21.), et son épouse,

2) Madame **PERSONNE30.)**, retraitée, demeurant à B-ADRESSE22.) (Belgique), ADRESSE22.),

intervenant volontairement, comparant par Maître Cyril CHAPON, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

3) Monsieur **PERSONNE31.)**, journaliste, demeurant à L-ADRESSE23.),

intervenant volontairement, comparant par Maître Stéphanie STAROWICZ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Clément SCUVÉE, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg,

4) Monsieur **PERSONNE32.)**, et son épouse,

5) Madame **PERSONNE33.)**, tous deux demeurant à L-ADRESSE24.),

intervenant volontairement, comparant par Maître Stéphanie STAROWICZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

6) Madame **PERSONNE34.)**, sans état, demeurant à L-ADRESSE25.),

intervenant volontairement, comparant par Maître Stéphanie STAROWICZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat à la Cour, demeurant à Differdange.

F A I T S :

Par acte de l’huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg en date du 27 novembre 2024, les demandeurs ont fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 13 décembre 2024 à 9.00 heures du matin devant le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire à Luxembourg, Annexe du Saint-Esprit, salle CO 1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit acte d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2024-09952 du rôle pour l'audience publique du 13 décembre 2024 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale.

La cause fut renvoyée devant la quinzième chambre.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique extraordinaire du 17 janvier 2025 lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Florence HOLZ, mandataire des parties demanderesses, donna lecture de l'assignation et exposa ses moyens.

Maître Chiara PANETTA, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, mandataire de la partie défenderesse, répliqua et exposa ses moyens.

Maître Cyril CHAPON, en remplacement de Maître Lex THIELEN, mandataire de la partie intervenant volontairement sub 1 et 2), répliqua et exposa ses moyens.

Maître Virginie BROUNS, en remplacement de Maître Clément SCUVÉE, mandataire de la partie intervenant volontairement sub 3), répliqua et exposa ses moyens.

Maître Stéphanie STAROWICZ, mandataire de la partie intervenant volontairement sub 4 et 5), répliqua et exposa ses moyens.

Maître Hanan GANA-MOUDACHE, mandataire de la partie intervenant volontairement sub 6), répliqua et exposa ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 3 février 2025. En date du 3 février 2025 suite au dépôt d'une requête en ouverture d'une procédure de réorganisation judiciaire par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, le tribunal ordonna la rupture du délibéré et mit l'affaire au rôle général.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 15 décembre 2025 lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Florence HOLZ, mandataire des parties demanderesses, donna lecture de l'assignation et exposa ses moyens.

Maître Frédéric MIOLI, mandataire de la partie défenderesse, répliqua et exposa ses moyens.

Maître Cyril CHAPON, en remplacement de Maître Lex THIELEN, mandataire de la partie intervenant volontairement sub 1 et 2), répliqua et exposa ses moyens.

Maître Stéphanie STAROWICZ, en remplacement de Maître Clément SCUVÉE, mandataire de la partie intervenant volontairement sub 3), répliqua et exposa ses moyens.

Maître Stéphanie STAROWICZ, mandataire de la partie intervenant volontairement sub 4 et 5), répliqua et exposa ses moyens.

Maître Stéphanie STAROWICZ, en remplacement de Maître Hanan GANA-MOUDACHE, mandataire de la partie intervenant volontairement sub 6), répliqua et exposa ses moyens.

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

j u g e m e n t q u i s u i t :

Faits constants

PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE35.), PERSONNE8.), PERSONNE9.), PERSONNE10.), PERSONNE11.), PERSONNE12.), PERSONNE13.), PERSONNE14.), PERSONNE15.), PERSONNE16.), PERSONNE17.), PERSONNE18.), PERSONNE19.), PERSONNE20.), épouse PERSONNE21.), PERSONNE22.), PERSONNE23.), épouse PERSONNE24.), PERSONNE25.), PERSONNE26.), PERSONNE27.), PERSONNE28.) et la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI (ci-après les « **Parties demanderesses** »), ainsi que PERSONNE31.), PERSONNE29.), PERSONNE30.), PERSONNE32.), PERSONNE33.) et PERSONNE34.) (ci-après ensemble avec les Parties demanderesses les « **Acquéreurs** ») ont conclu avec la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « **SOCIETE2.)** ») des ventes en état futur d'achèvement concernant des lots d'appartements dans l'immeuble résidentiel à construire dénommé « ADRESSE26.) » sis à L-ADRESSE27.) et ADRESSE28.).

Le délai d'achèvement des travaux a été fixé à vingt-quatre mois à compter de la date de début des travaux, respectivement à compter de la date de la signature du contrat de réservation pour les contrats de vente conclus en 2019 et en 2020 et à douze mois à compter de la signature du contrat de réservation pour les contrats de vente conclus en 2022.

Le prix de vente des différents lots a été stipulé payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur base de plusieurs tranches de paiement.

En date du 30 juillet 2024, PERSONNE25.) et PERSONNE26.) ont mis en demeure SOCIETE2.) de leur régler le montant de 9.190.- EUR au titre de pénalités de retard et de restituer le montant de 4.621,28 EUR, indument facturé et payé au titre d'une indexation du prix de vente non prévue dans leur contrat.

En date du 6 novembre 2024, 27 des Acquéreurs ont mis en demeure SOCIETE2.) à leur payer la somme totale de 100.748,60 EUR au titre de pénalités de retard pour la période du 16 mai 2024 au 31 octobre 2024, respectivement du 25 mai 2023 au 31 octobre 2024.

En date du 15 novembre 2024, les Parties demanderesses ont encore mis en demeure SOCIETE2.) de leur rembourser la somme totale de 728.790,83 EUR au titre de tranches payées pour des travaux non réalisés.

Par mises en demeure des 8, 13 et 14 novembre 2024, PERSONNE29.) et PERSONNE30.), PERSONNE31.), PERSONNE32.) et PERSONNE33.), ainsi que PERSONNE34.), se sont également adressés à SOCIETE2.) en vue de réclamer le paiement des montants de 93.767,33 EUR, de 31.299,61 EUR, de 28.865,52 EUR et de 37.046,80 EUR au titre de pénalités de retard et de remboursement de sommes indument payées.

SOCIETE2.) n'a réservé aucune suite aux mises en demeure précitées.

Procédure

Par ordonnance de référé du 15 mai 2024, l'expert judiciaire Romain Fisch a été nommé avec la mission notamment de « *constater l'état d'avancement des travaux de construction de l'immeuble situé à L-ADRESSE29.), et de caractériser cet état d'avancement des travaux de construction pour chacun des lots* » des Acquéreurs.

L'expert PERSONNE36.) a établi un rapport intermédiaire en date du 15 octobre 2024.

Par acte d'huissier de justice du 27 novembre 2024, les Parties demanderesses ont fait donner assignation à SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal de ce siège pour l'entendre déclarer en état de faillite.

Par requêtes datées au 26 novembre, 9 décembre et 13 décembre 2024, PERSONNE29.) et PERSONNE30.), PERSONNE31.), PERSONNE32.) et PERSONNE33.), ainsi que PERSONNE34.) (ci-après les « **Parties intervenantes** ») sont volontairement intervenus à l'instance pour solliciter la déclaration en état de faillite de SOCIETE2.).

Par jugement du 20 février 2025, le tribunal de céans a déclaré ouverte la procédure de réorganisation judiciaire de SOCIETE2.).

L'expert PERSONNE36.) a établi un nouveau rapport intermédiaire en date du 9 octobre 2025 (ci-après le « **Rapport intermédiaire** »).

Par jugement du 28 novembre 2025, le tribunal de céans a ordonné la fin anticipée de la procédure de réorganisation judiciaire de SOCIETE2.).

Positions des parties

Au dernier stade de leurs plaidoiries, les **Acquéreurs** exposent en premier lieu, en s'appuyant sur le Rapport intermédiaire de l'expert PERSONNE36.), qu'en dépit du paiement des factures relatives aux tranches de paiement respectives pour les travaux de menuiserie extérieure, d'installations techniques, de plâtrerie et de carrelage pour un montant total de (1.013.625,19 + 20.914,61 + 23.757,37 + 30.064,30 EUR =) 1.088.361,47 EUR, lesdits travaux ne sont pas achevés.

Ils en concluent que SOCIETE2.) leur a facturé des sommes non exigibles, dont ils sont fondés à réclamer le remboursement sur base des dispositions d'ordre public de l'article 1601-9 du Code civil. Ils soutiennent que les versements afférents à la

construction ne deviennent exigibles qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux de façon à ce que les sommes payées correspondent à tout moment à l'importance des travaux réalisés. Ils ajoutent que le fait d'exiger ou d'accepter un versement en violation des dispositions impératives de l'article 1601-9 du Code civil est constitutif d'une infraction pénale.

Ils contestent dès lors l'interprétation des stipulations contractuelles relatives aux modalités de paiement du prix de vente faite par SOCIETE2.), soutenant qu'au cas où le tribunal devait suivre cette interprétation, il y aurait lieu d'écarter la clause litigieuse pour violation de la loi.

Ils soulignent que les conclusions de l'expert en relation avec l'état d'avancement du chantier sont définitives.

En deuxième lieu, les Acquéreurs estiment qu'en raison du retard pris dans l'achèvement des travaux endéans les délais contractuellement prévus, qui constitue une obligation de résultat dans le chef de SOCIETE2.), ils sont en droit de solliciter le paiement de pénalités conventionnelles de retard, d'un montant total de 261.890,60 EUR pour les Parties demanderesses et d'un montant total de (44.956,41 + 10.935 + 15.825 + 19.215 =) 90.931,41 EUR pour les Parties intervenantes.

Ils plaident que SOCIETE2.) a reconnu le bien-fondé de leur demande du chef des pénalités de retard pour en avoir réglé une partie.

Or la défenderesse resterait en défaut de s'acquitter du paiement des pénalités de retard pour la période postérieure au 16 mai 2024, respectivement 25 mai 2023 pour les acquéreurs au profit desquels aucun paiement n'a encore eu lieu.

Ils contestent toute cause de suspension du délai d'achèvement des travaux et indiquent que la défenderesse n'apporte en tout état de cause pas la preuve des causes de suspension qu'elle invoque et soulignent que la fermeture administrative du chantier par l'Inspection du travail et des mines (ci-après « SOCIETE3.) ») trouve son origine exclusive dans les manquements de la défenderesse.

PERSONNE25.) et PERSONNE26.) font, en outre, valoir que le montant de 4.621,28 EUR leur a été facturé à tort du fait de l'application d'une indexation du prix de vente non prévue au contrat les liant à SOCIETE2.). Ils expliquent que tous les autres propriétaires qui se sont également vu appliquer de manière indue une indexation du prix de vente ont entretemps été remboursés par SOCIETE2.).

Les Acquéreurs soutiennent que l'ensemble des montants précités constituent des créances certaines, liquides et exigibles à l'encontre de SOCIETE2.).

La défenderesse n'ayant donné aucune suite à leurs mises en demeure, elles concluent que le crédit de SOCIETE2.) est ébranlé et que celle-ci se trouve en état de cessation de paiement au sens de l'article 437 du Code de commerce.

SOCIETE2.) se rapporte à prudence de justice s'agissant de la recevabilité de l'assignation et des requêtes en intervention volontaire.

Quant au fond, elle résiste à la demande en faisant valoir que les conditions de la faillite ne sont pas données dans son chef.

Elle rappelle que l'assignation en faillite constitue un acte grave qui ne doit pas être utilisé comme moyen de pression.

Elle estime qu'elle ne se trouve pas en état de cessation de paiement, dans la mesure où les Acquéreurs ne peuvent pas se prévaloir d'une créance certaine, liquide et exigible à son encontre.

En premier lieu, elle estime qu'aux termes des contrats de vente en état futur d'achèvement, les tranches de paiement ne viennent pas à échéance au moment de l'achèvement des travaux y relatifs, mais « *lors des travaux* », c'est-à-dire, selon elle, au début des travaux, pour en conclure qu'elle était en droit d'en réclamer le paiement dès avant l'achèvement des travaux litigieux, précisant que les travaux de plâtrerie ont « *commencé* ».

L'article « *1609-1* » du Code civil ne subordonnerait le paiement des tranches de paiement à l'exécution complète des travaux y relatifs qu'en ce qui concerne les seules tranches relatives à l'achèvement de la dalle supérieure, respectivement à l'achèvement complet de l'immeuble.

Elle se prévaut encore du démarrage des travaux d'achèvement de l'immeuble en date du 1er décembre 2025 et de l'établissement d'un planning de reprise des travaux.

Elle estime que ses contestations relatives à la certitude de la créance alléguée sont sérieuses au motif que les questions quant à l'existence de travaux indûment facturés et quant à la validité de la clause litigieuse doivent faire l'objet d'un débat judiciaire devant les juges du fond.

À cet égard, elle insiste également sur le fait que le Rapport intermédiaire ne constitue pas un rapport définitif « *validé* » et « *discuté* ».

Elle souligne que les Acquéreurs ont payé « *en connaissance de cause* » et sans réserves les factures relatives aux travaux de menuiserie extérieure, d'installations techniques, de plâtrerie et de carrelage et sont dès lors malvenus d'en contester le bien-fondé.

En deuxième lieu, SOCIETE2.), bien que confirmant avoir pris du retard dans l'achèvement des travaux et admettant le principe des pénalités de retard, en conteste le *quantum*.

Elle ne conteste pas avoir payé une partie des pénalités de retard « *pour une certaine période* » en mai 2024, mais estime qu'elle n'est pas redevable du paiement du surplus des pénalités de retard réclamées, motif pris que le retard du chantier ne lui est pas exclusivement imputable.

À ce sujet, elle fait état de plusieurs causes de suspension du délai d'achèvement et se prévaut à ce titre (i) d'une fermeture administrative du chantier par l'SOCIETE3.) en juillet 2023, (ii) d'un cas de force majeure tiré des mesures sanitaires liées à la

crise sanitaire due à la Covid-19, (iii) d'une multiplication des demandes de modifications émanant des Acquéreurs, (iv) de la faillite de « *certains* » sous-traitants, dont la société « *SOCIETE4.)* » en charge des dalles et carrelages, et (v) d'intempéries liées au gel, au froid et à la pluie.

Elle considère que lesdites contestations sont sérieuses, motif pris que les calculs adverses sont contestés en raison de l'absence de prise en compte de la « *période effective d'interruption* » et des « *causes externes* » et que le *quantum* exact des pénalités redues n'est pas « *consolidé* » en l'état et doit être entériné par une décision judiciaire définitive, d'autant plus qu'elle dispose du droit de solliciter la modération de la clause pénale sur base de l'article 1152 du Code civil.

En troisième lieu, en ce qui concerne l'indexation du prix de vente, elle fait plaider qu'une facturation injustifiée d'une indexation – à la supposer établie – peut faire l'objet d'une rectification ou d'une compensation et que l'existence d'une créance impayée d'un montant de 4.621,28 EUR ne justifie pas sa mise en faillite.

Pour preuve de ses capacités financières, elle se prévaut du paiement d'un montant total de 228.697,82.- EUR du chef des pénalités de retard en mai 2024.

Elle conteste l'ébranlement de son crédit, soutenant avoir vendu le 11 août 2025 le dernier lot de l'immeuble pour un montant de 1.000.000.- EUR, se composant d'un montant de 755.217.- EUR payable au moment de la signature de l'acte notarié, cette somme, après déduction des « *frais divers* », ayant été consignée entre les mains d'un séquestre, la société anonyme SOCIETE5.) SA (ci-après « SOCIETE5.) »), en vue de garantir le paiement des entreprises en charge des travaux d'achèvement de l'immeuble et d'un montant de 244.783.- EUR payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Elle demande reconventionnellement la condamnation des Acquéreurs au paiement d'une indemnité de procédure d'un montant de 15.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les **Acquéreurs** sollicitent le rejet de la demande en indemnité de procédure formulée par SOCIETE2.).

Ils insistent sur le fait que le produit de la vente du dernier lot de l'immeuble d'un montant de 606.297.- EUR est, aux termes de l'acte notarié de vente, placé entre les mains d'SOCIETE5.) et que ce montant n'est en tout état de cause pas suffisant pour permettre à la défenderesse d'apurer ses dettes à leur égard.

Elle précise la défenderesse a cédé sa seule créance, qu'elle détenait à l'égard de la société à responsabilité SOCIETE6.) SARL, appartenant au même groupe de sociétés, à une autre société du même groupe.

<u>Motifs de la décision</u>

S'il est exact que le fait, pour une partie, de se rapporter à prudence de justice équivaut à une contestation, il n'en reste pas moins qu'une contestation non autrement étayée est à écarter, étant donné qu'il n'appartient pas au juge de suppléer à la carence des

parties au litige et de rechercher lui-même les moyens juridiques qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions.

Dès lors, étant donné que la défenderesse est restée en défaut de préciser dans quelle mesure l'assignation et les interventions volontaires ne seraient pas recevables, le moyen d'irrecevabilité encourt le rejet, étant relevé que le tribunal n'entrevoit pas non plus de cause d'irrecevabilité d'ordre public qui serait à soulever d'office.

L'article 437, alinéa 1er, du Code de commerce dispose que tout commerçant qui cesse ses paiements et dont le crédit se trouve ébranlé est en état de faillite.

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

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 certaine, liquide et exigible (*cf.* Cour d'appel, 14 février 2001, n°24615 du rôle).

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. L'exigibilité de la créance tient au fait qu'elle peut être réclamée immédiatement, qu'elle est due sans terme, ni condition. Elle est liquide lorsqu'elle est chiffrée.

Si la dette impayée fait l'objet de contestations sérieuses, le fait qu'elle demeure impayée n'entraîne pas la cessation de paiement.

Il n'est pas requis que le commerçant ait cessé tous ses paiements, mais il faut qu'il ait cessé ses principaux paiements. De même, le refus de paiement d'une seule dette, même civile, peut entraîner la faillite, quand les circonstances rendent certaines, à première vue, la suspension de la vie commerciale et la mort du crédit.

Il y a ébranlement du crédit lorsque la cessation de paiement porte atteinte au crédit, à la solvabilité du débiteur, compromet l'ensemble de ses opérations ou lorsque la cessation de paiement est la conséquence d'un manque de crédit. L'ébranlement de crédit implique le refus de tout crédit par les créanciers, par les fournisseurs et par les bailleurs de fonds, en raison d'une carence notoire.

En l'espèce, les parties s'accordent à dire qu'elles sont liées par des contrats de vente en état futur d'achèvement, régis par les dispositions des articles 1601-1 et suivants du Code civil.

L'article 1601-9, alinéa 3, du Code civil dispose : « *Après le début des travaux, les versements afférents à la construction ne deviennent exigibles qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux de façon à ce que les sommes payées correspondent à tout moment à l'importance des travaux réalisés* ».

Aux termes des contrats de vente en état futur d'achèvement versés par les Acquéreurs (*cf.* pièces n°1.1, 2.1, 3.1, 3.2, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1, 8.1, 9.1, 10.1, 11.1, 12.1, 12.2, 13.1, 13.2, 14.1, 15.1, 16.1 et 17.1 de Maître Holz, pièce n°1 de Maître Thielen, pièce n°2 de Maître Scuvée, pièce n°1 de Maître Starowicz et pièce n°1 de Maître Gana-Moudache), les Acquéreurs s'engagent à payer 10%, voire 8% du prix total des constructions « *lors des travaux de pose de la menuiserie extérieure* », 5% du prix total des constructions « *lors des travaux d'installations techniques* », 5% du prix total des constructions *« lors des travaux de plâtrerie* » et 8% du prix total des constructions « *lors des travaux de carrelage* ».

Contrairement à la position défendue par SOCIETE2.), les termes *« lors des travaux »* sont, sous peine de violer les dispositions d'ordre public prévues à l'article 1601-9 du Code civil, à interpréter en ce sens que seule l'exécution complète des travaux de menuiserie extérieure, d'installations techniques, de plâtrerie et de carrelage rend exigible le paiement des tranches afférentes, étant encore précisé qu'en vertu de l'article 1601-14 du Code civil, toute clause contraire aux modalités de paiement prévues à l'article 1601-9 du même code est de toute manière réputée non écrite.

Il résulte des développements des parties et des pièces soumises au tribunal qu'en exécution de cette clause, SOCIETE2.) a facturé aux Acquéreurs les tranches de paiement relatives aux travaux de menuiserie extérieure, d'installations techniques, de plâtrerie et de carrelage.

Il résulte également des preuves de paiement versées aux débats et des déclarations non contestées des Acquéreurs que ces tranches ont été payées.

Il ressort cependant de manière incontestée du Rapport intermédiaire que les travaux de menuiserie extérieure, d'installations techniques, de plâtrerie et de carrelage n'ont pas encore été exécutés ou, s'ils ont été entamés pour certains lots, n'ont pas été terminés.

Cette conclusion n'est pas ébranlée par la considération soulevée par SOCIETE2.), sans en tirer une quelconque conclusion juridique, selon laquelle le Rapport intermédiaire ne serait pas un rapport définitif, d'autant plus que la défenderesse ne formule aucune critique circonstanciée par rapport aux conclusions de l'expert et ne précise pas en quoi lesdites conclusions seraient à considérer comme provisoires.

La question de savoir si les travaux ont repris est dépourvue de pertinence pour la solution du litige, alors que les travaux litigieux ne sont pas terminés et que leur finalisation est, de surcroît, purement hypothétique à l'heure actuelle.

Faute pour SOCIETE2.) d'avoir exécuté les travaux facturés, elle doit rembourser les sommes indûment perçues, conformément aux dispositions de l'article 1601-9 du Code civil.

Il y a lieu de retenir des développements qui précèdent que les Acquéreurs disposent de créances certaines, liquides et exigibles à l'encontre de SOCIETE2.).

Le fait que les Acquéreurs ont payé sans réserves les factures relatives aux travaux de menuiserie extérieure, d'installations techniques, de plâtrerie et de carrelage est

sans incidence sur l'existence d'une créance certaine, liquide et exigible dans leur chef à l'encontre de SOCIETE2.), résultant des dispositions d'ordre public de protection prévues à l'article 1601-9 du Code civil.

Dans ces conditions, il devient superfétatoire d'examiner les moyens des parties en relation avec l'existence éventuelle de créances des Acquéreurs en relation avec les pénalités de retard et l'application indue d'une indexation du prix de vente.

Face à ces créances certaines, liquides et exigibles, la défenderesse ne fait état d'aucun actif ou crédit permettant d'apurer intégralement et sans délai ses dettes.

Le tribunal constate qu'il résulte des déclarations non contestées des Acquéreurs que le produit de la vente du dernier lot de l'immeuble résidentiel n'est pas à la disposition de SOCIETE2.) en vue du paiement de ses créanciers mais se trouve entre les mains d'SOCIETE5.) afin de garantir l'achèvement de l'immeuble.

La circonstance suivant laquelle SOCIETE2.) disposait de fonds en mai 2024 afin de s'acquitter du paiement d'une partie des pénalités de retard est indifférente, dès lors que les conditions de la faillite sont à apprécier au moment du jugement de faillite.

L'état de cessation de paiement de la défenderesse est dès lors à suffisance de droit prouvé par le fait qu'elle est incapable d'honorer à ce jour sa dette.

En ce qui concerne le crédit de la défenderesse, celui-ci se trouve ébranlé par le seul fait que ses créanciers ne sont plus d'accord à lui accorder des délais supplémentaires.

Il y a partant lieu de déclarer SOCIETE2.) en état de faillite par application de l'article 442 du Code de commerce.

P a r c e s m o t i f s :

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quinzième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

donne acte à PERSONNE29.), PERSONNE30.), PERSONNE31.), PERSONNE32.), PERSONNE33.) et PERSONNE34.) de leurs interventions volontaires,

les **dit** recevables,

reçoit la demande en la forme,

la **dit** fondée,

partant **déclare sur assignation** en état de faillite la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, initialement établie et ayant eu son siège à L-ADRESSE19.), actuellement établie et ayant son siège social à L-ADRESSE20.) ;

fixe provisoirement l'époque de la cessation des paiements au 22 juin 2025,

nomme juge-commissaire Madame Tania CARDOSO, Vice-présidente au Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, et **désigne** comme curateur Maître Nicolas BERNARDY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ordonne aux créanciers de faire au greffe du Tribunal de commerce de ce siège la déclaration du montant de leurs créances au plus tard le 22 juin 2026 sous peine de forclusion,

fixe lieu, jour et heure pour la première vérification des créances au 16 janvier 2026 à 10.30 heures en l'auditoire du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, 7, rue du St. Esprit, 1er étage, salle CO.1.02,

ordonne que les scellés seront apposés au siège social de la faillie et partout ailleurs où besoin en sera, à moins que l'inventaire ne puisse être terminé en un seul jour, auquel cas il y sera procédé sans apposition préalable,

ordonne que le présent jugement sera inséré par extrait dans les journaux "Luxemburger Wort" et "Tageblatt",

condamne la faillie aux frais qui seront prélevés par privilège sur l'actif de la faillite,

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement.