Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2026TALCH15/00236

Audience publique du mercredi, vingt-cinq février deux mille vingt-six.

Réorganisation judiciaire I-2026/00083

SOCIETE1.) SARL

Composition :

Nathalie HAGER, Vice-présidente ;
Anna CHEBOTARYOVA, juge ;
Sarah BRAUN, juge-déléguée ;
Jessica DA SILVA ANTUNES, greffière.

LE TRIBUNAL :

Vu la requête déposée au greffe le 4 février 2026 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 à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions et inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.).

Vu l'ordonnance de nomination du juge délégué, Madame Anna CHEBOTARYOVA, juge au tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, du 4 février 2026.

Ouï en chambre du conseil du 18 février 2026 le rapport du juge délégué.

Ouï Maître Erol YILDIRIM, mandataire de la partie demanderesse.

Ouï Madame PERSONNE1.), gérante de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL.

Vu l'examen en chambre du conseil de la requête et des pièces.

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 :

Par requête déposée au greffe le 4 février 2026, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « **SOCIETE1.)** » ou la « **Société** ») 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 du 7 août 2023** »).

Dans ce cadre, elle sollicite un sursis de quatre mois en vue de l'obtention d'un accord collectif de ses créanciers sur un plan de réorganisation dans les conditions des articles 38 et suivants de la loi du 7 août 2023.

SOCIETE1.) expose être une société dont l'activité consiste à conseiller et à mettre en place des véhicules d'investissement, majoritairement des SOPARFIS, dans le domaine de l'immobilier au Luxembourg, au Portugal et en France.

Elle conseille des SOPARFIS pendant l'ensemble du cycle d'investissement concernant leur structuration, leur stratégie immobilière et le suivi opérationnel de leurs actifs et leur fournit l'assistance lors des acquisitions et cessions.

Les revenus d'SOCIETE1.) sont majoritairement composés d'« *advisory fees* », facturés trimestriellement et constituant une source de revenu stable, ainsi que des commissions sur transaction, perçues sur des opérations immobilières.

Elle explique rencontrer désormais des difficultés financières en raison d'une situation exceptionnelle affectant deux véhicules d'investissement immobilier auxquels elle a prêté de l'argent.

Ainsi, en date des 15 novembre 2023 et 31 mai 2024, elle a d'abord consenti à la société anonyme SOCIETE2.) SA deux prêts d'un montant total de 1.141.020.- EUR, en vue du paiement des coupons des obligations émises pour financer l'acquisition d'un projet immobilier relatif au développement, à la construction et à la vente de divers biens immobiliers sis à ADRESSE2.).

Ces prêts, désormais venus à échéance, demeurent non remboursés, alors que la vente des biens immobiliers sous-jacents, qui aurait dû avoir lieu en février 2025, n'a pas abouti.

En date du 28 novembre 2024, SOCIETE1.) a encore consenti à la société anonyme SOCIETE3.) SA, pour une durée jusqu'au 31 décembre 2026, deux prêts d'un montant total de 2.155.435.- EUR.

Elle explique que le remboursement de ces prêts est compromis dans la mesure où la vente de l'actif immobilier permettant ledit remboursement est actuellement bloquée à cause de plusieurs procédures judiciaires pendantes.

Concernant l'apurement de ses dettes, la Société explique percevoir trimestriellement, au titre d'« *advisory fees* », un montant de 270.000.- EUR hors TVA, soit un montant annuel de 1.080.000. EUR, en vertu d'un contrat de prestation de service conclu avec

la société anonyme SOCIETE4.) SA, ainsi qu'un montant trimestriel de 150.000.- EUR, soit un montant annuel de 600.000.- EUR, en vertu d'un contrat de prestation de service conclu avec la société anonyme SOCIETE5.) SA, portant sur la société en commandite par actions SOCIETE6.) SCA SICAV-SIF.
Elle prévoit, par ailleurs, la perception d'une commission d'un montant de 325.000.-EUR au cours de l'année 2026.

La Société déclare vouloir apurer l'ensemble de ses dettes envers l'Etat d'un montant total de 1.088.732,09 EUR selon un échéancier s'étalant sur la période d'avril à décembre 2026, comme suit :

- 75.000.- EUR entre avril et juin 2026,
- 70.000.- EUR entre juillet à août 2026,
- 300.000.- EUR en septembre 2026,
- 140.000.- EUR entre octobre et novembre 2026 et finalement
- 503.732,09 EUR, pour solde de tout compte, en décembre 2026.

Elle soutient ne pas avoir d'autres dettes, à part celles, dont elle est débitrice envers l'Etat luxembourgeois et indique avoir trouvé un accord avec l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA pour l'apurement de sa dette avant son assignation en faillite par le Centre Commun de la Sécurité sociale en date du 21 janvier 2026.

Quant à ses charges d'exploitation, SOCIETE1.) donne à considérer qu'elle a déménagé dans des locaux moins onéreux, réduisant dès lors son loyer mensuel à 7.000.- EUR et qu'elle a licencié trois de ses six salariés et a réduit la tâche d'un quatrième salarié à 50%, permettant ainsi une baisse de la masse salariale, y compris les charges sociales, au montant de 31.400.- EUR par mois et dit avoir supprimé un véhicule de fonction, ce qui lui a permis de faire une économie mensuelle de 880.- EUR.

La Société estime son recours à une procédure de réorganisation judiciaire pleinement justifié, faisant valoir qu'aucun élément du dossier ne permet de conclure à une insolvabilité structurelle, alors que l'absence de liquidités passagère n'étant pas suffisante pour établir la cessation de paiement, en présence d'actifs réalisables et des créances certaines.

Elle souligne être en mesure de poursuivre son activité économique avec les effectifs réduits.

A l'audience des plaidoiries en chambre du conseil du 18 février 2026, la Société réitère ses moyens à l'appui de sa requête en ouverture d'une procédure de réorganisation judiciaire et invoque des nouvelles pièces, versées après son audition en chambre du conseil du 11 février 2026, estimant avoir déposé *in fine* un dossier complet.

Elle renvoie aux avis de crédit émanant de la société anonyme SOCIETE7.) concernant la preuve de la perception régulière des « *advisory fees* » lui versés par la société anonyme SOCIETE4.) SA et la société en commandite par actions SOCIETE6.) SCA SICAV-SIF.

Elle donne à considérer avoir entamé des démarches en vue de recouvrement de sa créance d'un montant de 1.141.020.- EUR à l'égard de la société anonyme SOCIETE2.) SA, en lui envoyant une mise en demeure en date du 13 février 2026.

SOCIETE1.) estime finalement que le rejet de sa demande en ouverture d'une procédure de réorganisation judiciaire serait disproportionné, dans la mesure où il serait contraire à l'intérêt de ses créanciers qui disposent à présent d'une réelle chance de recouvrement de leurs créances, alors que le retour de la Société à meilleure fortune, suite à la restructuration déjà entreprise, est imminent et que ses soucis de trésorerie sont passagers.

Ce refus serait par ailleurs de nature à entraîner la faillite de la Société.

Sur question du tribunal quant au caractère complet de son dossier à l'appui de sa demande en réorganisation judiciaire, et notamment concernant les comptes annuels visés à l'article 13 (2), *sub* 3° de la loi du 7 août 2023, la Société explique verser, avec sa nouvelle farde de pièces, les projets des comptes annuels des exercices 2024 et 2025, établis par un expert-comptable.

Motifs de la décision

L'article 12 de la loi du 7 août 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 1er a été déposée.

Il faut et il suffit que la continuité de l'entreprise soit menacée à court ou moyen terme et que la procédure puisse apporter un élément de solution au maintien total ou partiel de l'activité économique (Doc. parl. n° 6539A/10, p. 21, Ad Article 19).

L'état de faillite du débiteur ne fait pas obstacle à l'ouverture ou à la poursuite de la réorganisation judiciaire.

L'article 20 (2) de la loi du 7 août 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) de la même loi 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) de la loi du 7 août 2023 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 pourvoir.

Le tribunal statue en considération des éléments qui lui ont été soumis. (…) »

Les documents et informations visés par cette disposition permettent au juge de se faire une vision complète de la situation financière du débiteur et de prendre une décision éclairée. La loi du 7 août 2023 prévoit ainsi des documents qui doivent nécessairement être joints à la requête et des documents pour lesquels il existe une faculté de régularisation *ex post*.

Il résulte des termes clairs de l'article 13, précité, que les documents visés à l'article 13 (2), *sub* 3° font partie de ceux qui doivent être joints dès le dépôt de la requête et pour lesquels la faculté de régularisation *ex post* par un dépôt ultérieur ou la rédaction d'une note explicative n'est pas prévue. Ces documents sont destinés à permettre au tribunal d'apprécier s'il y a mise en péril de l'entreprise, à bref délai ou à terme.

La non-observation de l'article 13 (2), *sub* 3° est à apprécier avec rigueur au vu de l'importance du respect de la législation comptable et fiscale et alors que même un débiteur dont la continuité de l'activité semble menacée n'est pas déchargé de ces obligations (Cour d'appel, 11 février 2025, arrêt n° 31/25 IV-COM).

Suivant l'article 13 (2), *sub* 3° prévoyant le dépôt avec la requête des « *deux derniers comptes annuels approuvés qui auraient dû être déposés* » au Registre de Commerce et des Sociétés, la Société était tenue de joindre à sa requête les comptes annuels approuvés des exercices 2023 et 2024.

En l'espèce, seuls les comptes annuels approuvés de l'exercice 2023 étaient joints à la requête de la Société du 4 février 2026.

Quant aux comptes annuels de l'exercice 2024, il ressort des pièces versées en cause et des déclarations de la Société à l'audience en chambre du conseil du 18 février 2026, qu'ils n'ont pas encore été approuvés par l'associé unique de la Société et figurent au dossier sous forme d'un projet établi par un expert-comptable, ce dernier indiquant avoir établi ce projet « *sur base des documents communiqués par la cliente le 17/02/2026* », soit la veille de l'audience.

Force est partant de constater que le tribunal ne dispose pas des comptes annuels approuvés d'SOCIETE1.) de l'exercice 2024.

Or, ces documents manquants sont précisément destinés à permettre au tribunal d'apprécier s'il y a mise en péril de l'entreprise, à bref délai ou à terme, étant précisé que seule l'approbation des comptes annuels permet de garantir la transparence financière de la société et d'offrir une vue claire de sa situation économique. De plus, cette approbation valide la bonne gestion de la société par les dirigeants et assure que les règles comptables et fiscales en vigueur ont été correctement appliqués.

La loi du 7 août 2023 ne prévoit pas d'exception permettant de faire abstraction de la nécessité de joindre à la requête les documents visés à l'article 13 (2), *sub* 3° en cas de difficultés rencontrées pour faire établir lesdites pièces (Cour d'appel, 21 octobre 2025, arrêt n° 163/25 IV-COM).

Le tribunal se trouve donc en l'espèce dans l'impossibilité d'apprécier la situation financière de la Société pour évaluer si les critères imposés par la loi du 7 août 2023 pour l'ouverture d'une procédure de réorganisation judiciaire sont remplis.

Au vu des développements qui précèdent, et en l'absence des comptes annuels approuvés de l'exercice 2024, la demande d'SOCIETE1.) est à déclarer non fondée.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

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

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL non fondée et en **déboute** ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.