Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2026TALCH15/00424

Audience publique du lundi, vingt avril deux mille vingt-six.

Numéro TAL-2026-02864 du rôle **Réorganisation judiciaire I-2026/00093**

Composition :

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

LE TRIBUNAL :

Vu la requête déposée au greffe le 31 mars 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 ses gérants 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 Sarah BRAUN, juge-déléguée au tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg,

Ouï en chambre du conseil du 13 avril 2026 le rapport du juge délégué.

Ouï Maître Christel DUMONT, en remplacement de Maître Martine GERBER-LEMAIRE, mandataire de la partie demanderesse.

Ouï Monsieur PERSONNE1.), gérant 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

jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe le 31 mars 2026, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « **SOCIETE1.)** ») demande l'ouverture d'une procédure de réorganisation judiciaire (ci-après la « **PRJ** ») 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** »).
Elle sollicite à ce titre un sursis de quatre mois pour lui permettre d'obtenir l'accord de ses créanciers sur un plan de réorganisation, conformément aux articles 38 à 54 de la Loi du 7 août 2023.

À l'appui de sa demande, **SOCIETE1.)** expose exercer principalement ses activités dans le domaine de la prise de participations et d'intérêts dans d'autres sociétés.

Elle fait plaider que sa continuité est mise en péril à bref délai, dans la mesure où elle se trouve dans l'impossibilité de faire face à ses engagements en raison de difficultés financières.

Elle explique avoir été constituée le 14 juin 2016 et que son seul actif et unique source de revenu est un immeuble de bureau à ADRESSE2.) (ci-après l'« **Immeuble** ») acquis, en date du 7 octobre 2016, au prix de 36.530.000.- EUR, moyennant un prêt d'un montant de 17.500.000.- EUR contracté auprès de l'établissement bancaire SOCIETE2.) SA, avec échéance le 7 octobre 2021, date qui fut repoussée au 7 avril 2022.

Elle explique encore que ce prêt a été remboursé en date du 6 avril 2022 par un prêt contracté auprès de l'établissement bancaire SOCIETE3.) SA (ci-après « **SOCIETE3.)** ») sur un montant de 18.000.000.- EUR.

En outre, elle expose avoir reçu, en date du 18 septembre 2020, le montant de 10.744.126,39 EUR en vertu de deux prêts associés sans intérêts.

Elle explique que le prédit prêt bancaire contracté auprès de la SOCIETE3.) a été réduit au montant de 17.000.000.- EUR par voie d'amortissement et est arrivé à échéance initiale en avril 2025, échéance prorogée jusqu'au 6 octobre 2025 par contrat de novation.

SOCIETE1.) expose ne pas être parvenue à vendre l'Immeuble vu le ralentissement du marché immobilier en Espagne. Au début de l'année 2025, elle a tenté de commercialiser l'Immeuble afin de trouver des utilisateurs occupants ou des locataires, cependant l'intérêt s'est révélé limité et les agents contactés n'auraient pas été en mesure de sécuriser un prix pour l'Immeuble supérieur au montant du prêt.

En juillet 2025, le principal et unique locataire de SOCIETE1.) a quitté l'Immeuble, qui n'a pu être que partiellement reloué, de sorte que les revenus tirés de sa location se sont révélés insuffisants pour lui permettre de dégager un bénéfice.

En date du 3 septembre 2025, SOCIETE1.) expose que le département des risques de la banque SOCIETE3.) a refusé sa demande de prorogation supplémentaire de six

mois de la date d'échéance du prêt bancaire lui accordé, ajoutant que toute demande d'extension supplémentaire du financement serait subordonnée à un apport de fonds des associés de SOCIETE1.).

En date du 6 octobre 2025, date d'échéance dudit prêt, SOCIETE1.) explique que, s'étant retrouvée dans l'incapacité de rembourser le prêt, la banque SOCIETE3.) l'a formellement mise en demeure en date du 7 octobre 2025 de procéder au paiement de la totalité des sommes dues en vertu du contrat de prêt endéans un délai de dix jours ouvrables.

Face à cette situation, SOCIETE1.) expose avoir convoqué une assemblée générale extraordinaire pour demander aux associés un nouvel apport en fonds propres lui permettant de rembourser ledit prêt. Cependant, par courrier du 31 octobre 2025, les associés l'ont informée de leur refus.

SOCIETE1.) explique que la banque SOCIETE3.) a procédé au blocage de ses trois comptes bancaires et à la saisie des fonds disponibles sur les trois comptes détenus auprès d'elle, sans toutefois qu'une procédure judiciaire de recouvrement n'ait été engagée à son encontre à l'heure actuelle.

Elle fait partant valoir que sa survie dépend aujourd'hui uniquement de la volonté de ses créanciers à lui accorder des délais de paiement.

Elle considère néanmoins avoir des perspectives pour rétablir sa solvabilité, alors que plusieurs négociations avec de nouveaux locataires potentiels sont en cours, notamment la conclusion d'un accord précontractuel avec le locataire PERSONNE2.) pour un montant total annuel de loyer de 1.100.000.- EUR par an, pour une durée de deux fois cinq an, ce qui porterait le taux d'occupation de l'Immeuble à 85 %.

Elle explique, en outre, que l'ouverture du PRJ et le sursis lui permettraient d'augmenter ses revenus et de gagner en flexibilité pour pouvoir absorber les frais fixes et les taxes courantes, et, ainsi, créer les conditions d'une négociation structurée avec ses créanciers, et en particulier avec la banque SOCIETE3.). Elle espère également arriver à conclure un plan de réorganisation viable, condition des associés pour pouvoir envisager un nouvel apport en capital de leur part.

<u>Motifs de la décision</u>

L'article 12 de la Loi du 7 août 2023 dispose que la PRJ 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 PRJ 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.

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 judicaire 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 ».

Il résulte de la requête en réorganisation judiciaire et des développements faits à l'audience que SOCIETE1.) vise principalement à trouver un accord collectif avec ses créanciers sur un plan de réorganisation conformément aux articles 38 à 54 de la Loi du 7 août 2023.

Le tribunal relève que les pièces requises par l'article 13, paragraphe 2, de la Loi du 7 août 2023 lui ont été communiquées.

Conformément à l'article 13, paragraphe 3, alinéa 3, le tribunal statue en considération des éléments qui lui ont été soumis.

Il ressort des éléments du dossier que SOCIETE1.) se trouve dans une situation d'endettement important et ne parvient pas à se redresser, son créancier sursitaire extraordinaire, la banque SOCIETE3.), l'ayant mise en demeure de procéder au paiement de la totalité des sommes dues en vertu du contrat de prêt et ayant procédé au blocage des comptes bancaires et à la saisie des fonds disponibles sur les comptes détenus auprès d'elle.

Il en résulte encore que, suivant sa situation comptable au 31 décembre 2025, SOCIETE1.) ne dispose plus de liquidités pour régler ses dettes exigibles à moins d'un an envers les établissements de crédit, lesquelles s'élèvent à 16.838.839.- EUR, et ses dettes fournisseurs, lesquelles s'élèvent à 944.462.- EUR, alors que ses disponibilités s'élèvent à 227.948.- EUR, de sorte qu'il est admis que l'entreprise est mise en péril.

Il s'ensuit que les conditions visées à l'article 19 de la Loi du 7 août 2023 paraissent remplies et le tribunal déclare partant ouverte la PRJ.

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.

Le sursis n'est pas destiné à faire gagner du temps au débiteur en attendant une éventuelle rentrée de fonds, mais permet à celui-ci, selon le cas, de conclure un accord amiable avec ses créanciers ou de mettre en œuvre un plan de réorganisation qui sera soumis au vote des créanciers (TAL, 11 octobre 2024, n°TAL-2024-04318 du rôle).

Au vu des éléments dont il dispose, le tribunal fixe la durée du sursis à quatre (4) mois, soit jusqu'au 20 août 2026.

L'article 20 (3) de la Loi du 7 août 2023 dispose « [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 « [l]*orsque la procédure de réorganisation judiciaire a pour objectif d'obtenir 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 SOCIETE1.) à procéder au dépôt d'un plan de réorganisation jusqu'au 21 juillet 2026 au plus tard, et fixe, sauf prorogation du sursis, les débats et le vote sur le plan de réorganisation à l'audience du 10 août 2026, à 10h30, salle CO.1.01, Cité judiciaire, 7, rue du St. Esprit, 1er étage.

Il convient enfin 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, quinzième 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 à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

fixe la durée du sursis à quatre (4) mois, prenant cours ce jour pour se terminer le 20 août 2026,

invite la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL :

- à communiquer individuellement aux créanciers une copie du présent jugement dans les quatorze (14) jours du prononcé, soit par lettre recommandée, soit par voie électronique, avec copie au greffe dans les formes prévues à l'article 21,

paragraphe 2, de la loi du 7 août 2023 relative à la préservation des entreprises et portant modernisation du droit de la faillite,

- à communiquer à chaque créancier 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 sursitaire 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 plus tard le 21 juillet 2026,

fixe à l'audience du 10 août 2026, à 10h30, salle CO.1.01, Cité judiciaire, 7, rue du St. Esprit, 1er étage, les débats et le vote sur le plan de réorganisation, sauf prorogation du sursis,

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

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

met les frais à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL.