

Texte pseudonymisé

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

**Jugement commercial 2024TALCH02/00356**

Audience publique du vendredi, premier mars deux mille vingt-quatre.

**Numéros TAL-2022-07259 et TAL-2023-03263 du rôle**

Composition :

Marlene MULLER, juge-présidente ;  
Tania CARDOSO, juge ;  
Ines BIWER, juge ;  
Lynn BETTENDORFF, greffier assumé.

**I. (TAL-2022-07259)**

**Entre:**

la société anonyme **SOCIETE1.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Annick WURTH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse**, ayant initialement comparu par Maître Annick WURTH, avocat à la Cour, actuellement comparant par Maître Guy LOESCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

**et :**

**1) Monsieur PERSONNE1.)** en sa qualité de commissaire à la gestion contrôlée, demeurant à L-ADRESSE2.) (Fiduciaire Centrale),

**partie défenderesse**, comparant en personne,

**2) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par ses gérants actuellement en fonction, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

**partie défenderesse**, comparant par Maître Paulo LOPES DA SILVA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

## II. TAL-2023-03263

**Entre:**

la société anonyme **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Guy LOESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse**, comparant par Maître Guy LOESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et :**

**1) la société anonyme SOCIETE3.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

**partie défenderesse**, défaillante,

**2) l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE WALFERDANGE**, établie à L-7201 Walferdange, Place de Mairie, représentée par son collège des bourgmestre et échevins,

**partie défenderesse**, comparant par Maître Serge MARX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) la société de droit allemand **SOCIETE4.) GMBH**, établie et ayant son siège social à D-ADRESSE5.), représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions,

**partie défenderesse**, défaillante,

4) la société anonyme **SOCIETE5.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

**partie défenderesse**, défaillante,

5) la société à responsabilité limitée **MOLITOR AVOCATS A LA COUR SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite sur la liste V tu Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée pour les besoins de la procédure par Maître Michel MOLITOR, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro NUMERO5.),

**partie défenderesse**, défaillante,

6) l'association sans but lucratif **SOCIETE6.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.),

**partie défenderesse**, défaillante,

7) l'**ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG**, représenté par son Ministre d'Etat, ayant ses bureaux à L-1341 Luxembourg, 2, place Clairefontaine et pour autant que de besoins par son Ministre des Finances, poursuites et diligences de l'**Administration de l'Enregistrement et des Domaines**, représentée par son Directeur, ayant ses bureaux à Luxembourg, 1-3, avenue Guillaume,

**partie défenderesse**, comparant par Frédérique LERCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

8) l'**ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG**, représenté par son Ministre d'Etat, ayant ses bureaux à L-1341 Luxembourg, 2, place Clairefontaine et pour autant que de besoins par son Ministre des Finances, sinon par l'**Administration des Contributions Directes**, poursuites et diligences du Receveur, Préposé du Bureau des recettes des Contributions de Luxembourg, ayant pour adresse L-2718 Luxembourg, 18, rue du Fort Wedell,

**partie défenderesse**, comparant par Maître Nathalie BOSQUET, avocat, en remplacement de Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

**9)** la société à responsabilité limitée **SOCIETE7.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), représentée par ses gérants statutaires actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.),

**partie défenderesse**, comparant par Maître Jean-Baptiste MEYRIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**10)** la société anonyme **SOCIETE8.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE10.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO8.),

**partie défenderesse**, défailante.

## I. Faits:

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités et considérants du jugement commercial 2023TALCH02/00188 rendu par le tribunal de ce siège, en date du 10 février 2023 et dont le dispositif est conçu comme suit :

### « **Par ces motifs :**

*Le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,*

**ordonne** à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et à PERSONNE1.) de communiquer à la société anonyme SOCIETE1.) la liste de tous les créanciers de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, comprenant les noms/dénominations sociales ainsi que les adresses actuelles, au plus tard le 3 mars 2023,

**refixe** l'affaire à l'audience publique du 26 avril 2023,

**réserve** le surplus.»

## II. Faits :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités et considérants du jugement commercial 2023TALCH02/01007 rendu par le tribunal de ce siège, en date du 14 juillet 2023 et dont le dispositif est conçu comme suit :

### « **Par ces motifs :**

*le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), de PERSONNE1.), de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, de la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL et de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE WALFERDANGE, et par défaut à l'encontre des autres parties,*

*statuant en continuation du jugement commercial n° 2023TALCH02/00188 du 10 février 2023,*

**accorde** un délai supplémentaire de six mois à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) aux termes de l'article 1184 alinéa 3 du Code civil,

**refixe** l'affaire à l'audience publique du 8 février 2024,

**réserve** le surplus. »

L'affaire fut de nouveau utilement retenue à l'audience publique du 8 février 2024, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Guy LOESCH exposa ses moyens.

Maître Paulo LOPES DA SILVA, en remplacement de Maître Michel MOLITOR, répliqua et exposa ses moyens.

Monsieur PERSONNE1.) répliqua et exposa ses moyens.

Maître Serge MARX répliqua et exposa ses moyens.

Maître Frédérique LERCH répliqua et exposa ses moyens.

Maître Nathalie BOSQUET, en remplacement de Maître Jean KAUFFMAN, répliqua et exposa ses moyens.

Maître Jean-Baptiste MEYRIER répliqua et exposa ses moyens.

Les parties sub 3), sub 4), sub 5), sub 6) et sub 10) firent défaut.

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

### **jugement qui suit :**

#### **Moyens des parties**

La société anonyme SOCIETE1.) SA fait exposer que la situation n'aurait pas évolué depuis le jugement du 14 juillet 2023 accordant un délai supplémentaire de six mois à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « SOCIETE2.) »). L'immeuble dans lequel est installé le centre commercial demeurerait invendu.

SOCIETE1.) remet par ailleurs en question la réalité des efforts fournis par SOCIETE2.) et questionne le refus par cette dernière de la dernière offre faite par la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) SARL (ci-après « SOCIETE9.) »). Elle entend ensuite rappeler que SOCIETE2.) aurait d'ores et déjà refusé plusieurs offres qui lui auraient permis de désintéresser l'intégralité de ses créanciers.

Si les loyers payés à SOCIETE2.) seraient toujours cédés à SOCIETE1.) et la créance de cette dernière resterait stable, il y aurait lieu de prendre en considération que le nombre de locataires du centre commercial serait en baisse et que l'immeuble se dégraderait petit à petit. Il ne serait par ailleurs pas certain que les locataires restants veuillent renouveler leur bail commercial en 2027.

Quant au projet de SOCIETE2.) visant la création de logements, SOCIETE1.) donne à considérer que SOCIETE2.) aurait commencé à effectuer les démarches nécessaires tardivement. Un tel réaménagement de l'immeuble impliquerait une demande de modification du plan d'aménagement particulier (ci-après « PAP »), voir la modification du plan d'aménagement général (ci-après « PAG »), ce qui risquerait de s'étendre sur plusieurs années. De surcroît, il y aurait lieu de mettre en exergue que le plan de redressement auquel les créanciers de SOCIETE2.) auraient adhéré, aurait porté sur la vente de l'immeuble et non sur le réaménagement de celui-ci. Ledit plan ne pourrait désormais plus être modifié. SOCIETE1.) refuserait en tout état de cause, le cas échéant, d'adhérer à une telle modification.

SOCIETE1.) ne serait en effet plus disposée à observer l'inertie de SOCIETE2.) et à subir la présente situation. Rien ne laisserait par ailleurs penser que la crise immobilière s'atténuerait dans les prochains mois et qu'un nouveau délai supplémentaire permettrait de débloquer la situation.

Dans ces conditions, SOCIETE1.) réitère sa demande à voir dire que le projet de réalisation et de répartition entre les débiteurs de l'actif de SOCIETE2.) soit résolu et à voir mettre fin à la mission du commissaire à la gestion contrôlée PERSONNE1.). Elle demande par ailleurs à voir ordonner l'exécution provisoire « de plein droit » du présent jugement.

SOCIETE2.) confirme que son immeuble demeure invendu. Elle renvoie à ce titre au contexte actuel caractérisé par une baisse de la demande sur le marché *immobilier*. Elle souligne ensuite qu'elle aurait effectué de nombreuses démarches, et notamment confié des mandats de vente à diverses agences immobilières, depuis le prononcé du jugement du 14 juillet 2023. Plusieurs sociétés auraient d'ailleurs manifesté leur intérêt.

Concernant plus précisément l'offre de SOCIETE9.), SOCIETE2.) entend souligner qu'elle aurait accepté son offre à hauteur de 18.400.000,- EUR, alors même que celle-ci n'aurait pas reflété la valeur commerciale réelle de l'immeuble au motif que SOCIETE9.) n'aurait pas eu besoin de financement pour l'acquisition. Cependant, peu après, SOCIETE9.) se serait retractée de son offre initiale et aurait soumis celle-ci à plusieurs conditions, dont l'obtention d'un financement dans son chef. SOCIETE2.) reproche à SOCIETE9.) d'user de sa position de faiblesse pour faire pression sur elle. Sa dernière offre, uniquement orale, se chiffrerait à 15.000.000,- EUR et serait soumise à diverses conditions, dont la suspension de toute recherche d'un nouvel acquéreur par SOCIETE2.).

Les négociations avec la société anonyme SOCIETE10.) SA (ci-après « SOCIETE10.) ») se seraient quant à elles soldées par un échec.

SOCIETE2.) conteste ensuite la prétendue dégradation de l'immeuble et souligne que la maintenance de celui-ci serait effectuée. Les départs des locataires remonteraient à 2018, suite au déclenchement du plan de redressement, et à la pandémie du Covid-19. Depuis lors, le nombre de locataires serait resté stable. S'il serait désormais difficile de

trouver de nouveaux locataires en raison de la présente procédure, la présence des magasins SOCIETE11.) et SOCIETE12.) maintiendrait l'attractivité du centre commercial.

SOCIETE2.) fait ensuite plaider que les revenus générés par les locataires permettraient de maîtriser le passif, malgré l'augmentation des taux d'intérêt. Le passif aurait même diminué depuis le jugement du 14 juillet 2023. Ses avoirs bancaires à hauteur de 100.000,- EUR permettraient en outre d'apurer sa dette à l'égard de l'Administration de L'Enregistrement, des Domaines et de la TVA (ci-après l' « AED »).

Sans abandonner la possibilité de vendre l'immeuble en l'état, SOCIETE2.) fait valoir qu'elle aurait envisagé de vendre l'immeuble en tant que projet mixte, comprenant une partie résidentielle. Cela permettrait de rendre l'immeuble plus attractif et d'attirer ainsi davantage d'acquéreurs potentiels. Elle aurait ainsi entamé des discussions avec l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE WALFERDANGE il y a plusieurs mois. Il ne s'agirait en aucun cas de financer lesdits travaux ou encore d'attendre toutes les autorisations de l'administration communale, mais d'obtenir un simple accord de principe de sa part.

Au vu de ses efforts considérables et en présence de plusieurs intéressés, SOCIETE2.) conclut qu'il existe toujours une perspective raisonnable de vendre l'immeuble et que la réalisation du projet demeure réalisable. Elle sollicite à ce titre un nouveau délai supplémentaire de six mois.

A titre subsidiaire, en cas de résolution du projet, elle fait valoir que les jugements rendus en matière commerciale seraient exécutoires par provision et que les conditions pour une exécution provisoire pure et simple sans caution ne seraient pas données en l'espèce.

La société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL (ci-après « SOCIETE7.) ») s'oppose à la résolution du projet. Si un manque d'entrain de la part de SOCIETE2.) et l'absence du commissaire PERSONNE1.) ne sauraient être contestés, il y aurait lieu de souligner que les créanciers seraient sécurisés par la situation actuelle. Dans ces conditions, SOCIETE7.) ne s'oppose pas à l'octroi d'un ultime délai supplémentaire.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE WALFERDANGE verse un extrait de compte actualisé faisant état d'un solde de 30.699,09 EUR en sa faveur. Elle donne ensuite à considérer qu'à l'heure actuelle SOCIETE2.) n'aurait introduit aucune demande formelle de modification du PAP. Les modifications substantielles envisagées par SOCIETE2.) ne tomberaient pas sous le champ d'application d'une procédure allégée telle que prévue par la loi dite « Omnibus » et impliqueraient une multitude de questions urbanistiques qu'il conviendrait d'étudier dans un premier temps avant de donner un accord. Une demande formelle serait en moyenne traitée endéans un délai de huit mois.

L'AED verse un extrait actualisé. Si sa créance aurait augmenté depuis le jugement du 14 juillet 2023, SOCIETE2.) procéderait régulièrement à des paiements substantiels.

Dans ces conditions, l'AED se rapporte à prudence de justice quant à la demande de résolution de SOCIETE1.).

L'ADMINISTRATION DES CONTRIBUTIONS DIRECTES (ci-après l' « ACD ») verse un décompte actualisé faisant état d'un solde de 235,21 EUR en sa faveur et se rapporte également à prudence de justice quant à la demande de SOCIETE1.).

PERSONNE1.) entend souligner qu'il suit la situation de près. Aucune lettre d'intention ne serait à ce jour entre les mains de SOCIETE2.) mais il y aurait toutefois plusieurs intéressés. Il confirme ensuite que l'intention de SOCIETE2.) ne serait pas de procéder à une modification du PAP. Le commissaire donne en outre à considérer que SOCIETE1.) aurait reçu plus de 4.000.000, - EUR depuis l'établissement du plan de redressement. Le paiement en faveur de la TVA serait par ailleurs imminent.

La société anonyme SOCIETE3.) SA, la société de droit allemand SOCIETE12.) GMBH, la société anonyme SOCIETE5.) SA, la société à responsabilité limitée MOLITOR AVOCATS A LA COUR SARL, l'association sans but lucratif SOCIETE13.) et la société anonyme SOCIETE8.) SA, n'ont pas comparu.

### **Motifs de la décision**

Le tribunal rappelle, conformément à ses développements repris dans son jugement du 14 juillet 2023, que l'inexécution de l'obligation de SOCIETE2.) est avérée dans le chef de cette dernière et que celle-ci présente le caractère de gravité requis étant donné que la vente de l'immeuble a pour finalité d'apurer la totalité du passif de SOCIETE2.).

Au vu des négociations en cours avec PERSONNE2.) et SOCIETE10.) et de la situation stable du passif, le tribunal a accordé un délai supplémentaire de six mois à SOCIETE2.).

Il résulte des renseignements fournis par SOCIETE2.) que les négociations avec SOCIETE10.) se sont soldées par un échec et que celles menées avec SOCIETE9.) n'ont pas connu d'évolution positive. Les derniers échanges de courriels avec cette dernière semblent d'ailleurs, au vu des pièces versées en cause, remonter au mois d'août 2023.

SOCIETE2.) se prévaut désormais d'une note explicative du projet « Métamorphose » visant le « réaménagement d'une partie du SOCIETE2.) pour créer un ensemble de logements novateurs » et mentionnant une demande de modification ponctuelle du PAP Agrilux Walferdange.

Elle verse par ailleurs nombreux courriels adressés à des acquéreurs potentiels depuis le mois de décembre 2023, aux termes duquel PERSONNE3.) fait état de la vente d'un « projet mixte commerces – habitations écologiques » pour un prix de 27.500.000, - EUR. Il résulte desdits courriels que SOCIETE2.) aurait introduit une demande de modification ponctuelle du PAP et qu'elle attendrait une réponse « sous peu » de l'Administration communale, le bourgmestre de Walferdange ne se disant par ailleurs « pas opposé au projet ».

Le tribunal renvoie d'emblée aux développements de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE WALFERDANGE selon lesquels les modifications envisagées par SOCIETE2.) devraient faire l'objet d'une demande de modification du PAP et ne tomberaient pas sous le champ d'application de la procédure allégée introduite par la loi dite « Omnibus » pour les modifications ponctuelles.

Il résulte ensuite d'un courriel du bourgmestre du 7 février 2024 que « SOCIETE15.) a introduit en date du vendredi 26 janvier 2024 un simple plan provisoire pour « examen et avis ».

Si SOCIETE2.) fait plaider qu'elle souhaite uniquement obtenir un accord de principe de la part de l'Administration communale, force est toutefois de constater que les informations fournies aux acquéreurs potentiels sont en contradiction avec la situation réelle.

Il convient en outre de relever que s'il résulte des échanges versés en cause que les sociétés approchées sont ouvertes à une discussion avec SOCIETE2.) et montrent leur intérêt pour le projet de cette dernière, aucun élément ne permet de conclure, en l'état actuel, à l'existence d'une perspective raisonnable de la vente prochaine de l'immeuble.

A défaut de tout élément concret en ce sens, et au vu du fait que la présente situation ne saurait perdurer indéfiniment, il ne convient pas d'accorder un nouveau délai supplémentaire à SOCIETE2.).

Dans ces conditions, et au vu des développements du jugement du 14 juillet 2023, il y a lieu de prononcer la résolution du projet de réalisation et de répartition de l'actif de SOCIETE2.) présenté par le commissaire PERSONNE1.), approuvé par le tribunal suivant jugement du 8 mai 2020, pour inexécution dans le chef de SOCIETE2.).

SOCIETE1.) demande encore à voir mettre fin à la mission du commissaire à la gestion contrôlée PERSONNE1.).

Le tribunal, siégeant en matière commerciale, rappelle que le présent litige s'inscrit dans le cadre d'une action en résolution d'un contrat, à savoir l'approbation du projet de réalisation et de répartition de l'actif de SOCIETE2.), liant cette dernière à tous ses créanciers.

Or, dans la mesure où le tribunal ne siège pas, dans le cadre de la présente affaire, en matière de gestion contrôlée, il n'a pas à statuer sur la fin de la mission du commissaire à la gestion contrôlée PERSONNE1.).

La demande de SOCIETE1.) est partant à rejeter.

SOCIETE1.) demande enfin l'exécution provisoire « de plein droit » du présent jugement.

Les jugements rendus en matière commerciale sont exécutoires par provision de plein droit, mais moyennant caution. L'exécution provisoire sans caution ou justification de solvabilité suffisante ne peut être ordonnée que dans les cas autorisés par l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile, à savoir, lorsqu'il y a titre non attaqué ou condamnation précédente dont il n'y a pas appel.

Tel n'étant pas le cas en l'espèce, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement.

SOCIETE2.) succombant à l'instance, elle est à condamner aux frais et dépens

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise en matière commerciale, la demande de SOCIETE1.) en distraction des frais et dépens n'est pas fondée.

### **Par ces motifs :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, de PERSONNE1.), de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, de la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL et de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE WALFERDANGE, et par défaut à l'encontre des autres parties,

**statuant** en continuation du jugement commercial n° 2023TALCH02/00188 du 10 février 2023 et du jugement commercial n° 2023TALCH02/01007 du 14 juillet 2023,

**dit** résolu le projet de réalisation et de répartition de l'actif de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) présenté par le commissaire PERSONNE1.), approuvé par jugement du 8 mai 2020, pour inexécution dans le chef de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

**dit** qu'il n'y a pas lieu de mettre fin à la mission du commissaire à la gestion contrôlée PERSONNE1.),

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire sans caution du présent jugement,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance,

**dit** qu'il n'y a pas lieu à distraction des frais et dépens au profit du mandataire de la société anonyme SOCIETE1.) SA.