

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement commercial 2024TALVCOM/00020**

Audience publique de vacation du vendredi, dix-neuf juillet deux mille vingt-quatre.

**Numéro du rôle : TAL-2024-04859**

**Faillite n°NUMERO1.)**

Composition :

Carole ERR, vice-présidente ;  
Patricia LOESCH, premier juge ;  
Julie MICHAELIS, premier juge ;  
Michel Patrick GLOD, greffier.

**Entre :**

1. Monsieur **PERSONNE4.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE6.) ;
2. Madame **PERSONNE5.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE6.) ;

élisant domicile en l'étude de Maître Clément SCUVÉE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**parties demanderesses**, comparant par Maître Clément SCUVÉE, avocat à la Cour, susdit,

**et :**

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, avec siège social à L-ADRESSE1.), de fait inconnue à cette adresse, représentée par son gérant unique actuellement en fonctions et inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.) ;

**défenderesse**, comparant par Maître Isabelle DORMOY, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Karine SCHMITT, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

en présence de :

1. Madame **PERSONNE1.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.) ;
2. Madame **PERSONNE2.)** et **Monsieur PERSONNE3.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.) ;

**parties intervenantes volontaires**, élisant domicile en l'étude de Maître Clément SCUVÉE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**demandeurs**, comparant par Maître Clément SCUVÉE, avocat à la Cour, susdit,

## **FAITS :**

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN en remplacement de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette en date du 10 juin 2024, la demanderesse a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le mardi, 28 juin 2024 à 14.30 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, chambre de vacation, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, 7, rue du Saint Esprit, 1<sup>er</sup> étage, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut enrôlée sous le numéro TAL-2024-04859 du rôle pour l'audience publique du 28 juin 2024 et utilement retenue à l'audience publique de vacation du 16 juillet 2024, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Clément SCUVÉE, mandataire des demandeurs et des parties intervenantes, donna lecture de l'assignation et exposa ses moyens.

Maître Isabelle DORMOY, en remplacement de Maître Karine SCHMITT, mandataire de la partie défenderesse, répliqua et exposa les moyens de sa partie.

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

### **jugement qui suit :**

#### **Exposé du litige :**

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a, en sa qualité de promoteur, vendu plusieurs lots en état futur d'achèvement dans la « Résidence ENSEIGNE1.) » sise à ADRESSE4.).

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, à laquelle ledit promoteur avait confié la construction de ladite résidence, a été déclarée en état de faillite par jugement du 15 mars 2024.

Par lettre d'avocat du 4 juin 2024, PERSONNE4.) et PERSONNE5.), PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont mis la société SOCIETE1.) en demeure de rembourser les acomptes sur les travaux de construction de 18.769,61 EUR, de 15.017,79 EUR et de 22.423,02 EUR.

Par acte d'huissier de justice du 10 juin 2024, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège pour y entendre statuer sur la demande ci-avant transcrite dans les qualités du présent jugement.

La demande tend à la mise en faillite de la société SOCIETE1.).

Par requête en intervention volontaire du 4 juillet 2024, déposée par Maître Clément SCUVÉE à l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) demande acte de son intervention dans le litige introduit par assignation du 10 juin 2024 et requiert à son tour la mise en faillite de la société assignée.

Par requête en intervention volontaire du même jour et déposée à la même audience, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent acte de leur intervention dans le litige et réclament la mise en faillite de la défenderesse.

L'affaire a été plaidée et prise en délibéré à l'audience de vacations du 16 juillet 2024.

A l'appui de leur demande, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) font valoir que suite au contrat de vente en l'état futur d'achèvement du 29 avril 2022 par lequel ils ont acquis un appartement dans la « Résidence ENSEIGNE1.) », la société SOCIETE1.) leur a facturé le 6 décembre 2023 le montant de 18.769,61 EUR, correspondant à la 6<sup>e</sup> tranche des travaux telle que contractuellement prévue, mais que suite à la mise en faillite de la société SOCIETE2.) et au défaut d'avancement du chantier et face au refus de communication du promoteur, ils ont fait constater par huissier de justice que les travaux prévus pour la facturation de la 6<sup>e</sup> tranche n'avaient pas été exécutés, de sorte qu'ils ont mis la société SOCIETE1.) en demeure de leur rembourser le montant qu'elle n'avait pas été en droit de leur facturer.

Face au défaut de réaction à la mise en demeure de remboursement du montant demandé et d'achèvement de la résidence pour le 16 mars 2024 tel que stipulé, eu égard au fait que le constructeur et le promoteur sont des « sociétés sœurs » pour avoir le même siège social et bénéficiaire économique, les demandeurs concluent que le crédit de la société SOCIETE1.) est ébranlé et qu'elle se trouve en état de cessation de paiements. PERSONNE4.) et PERSONNE5.) soutiennent encore qu'il n'est pas nécessaire de disposer d'un titre exécutoire pour requérir le prononcé d'une faillite.

PERSONNE1.) fait valoir que les conditions de l'article 437 du Code de commerce sont remplies en l'absence du remboursement de l'indu de 15.017,79 EUR facturé par la société SOCIETE1.) sans que les travaux y relatifs tels que stipulés dans son contrat du 16 mars 2022 ne soient réalisés. Elle conclut à la recevabilité de sa requête.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir les mêmes moyens à l'appui de leur demande de mise en faillite, tout en précisant que le montant de l'indu encaissé par la société SOCIETE1.) s'élève pour leur part à 22.423,02 EUR. Ils estiment également que leur requête est recevable.

La société SOCIETE1.) soulève *in limine litis* l'irrecevabilité des requêtes en intervention volontaire au motif qu'elles n'ont pas de base légale, que les intervenants ne sont pas ses créanciers, que la question d'une faillite ne saurait préjudicier leurs intérêts et que chacun des demandeurs a un contrat différent.

En ordre subsidiaire et quant au fond, la société SOCIETE1.) conclut au débouté des demandes formulées par les parties PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au motif notamment qu'elles n'ont pas de titre exécutoire à faire valoir et que leur qualité de créancier est contestée.

En ordre plus subsidiaire, pour autant qu'un titre exécutoire ne soit pas requis, elle fait valoir que faute de preuve d'une créance liquide, certaine et exigible, les conditions de la faillite ne sont pas réunies.

Elle souligne que l'assignation en faillite a été délivrée immédiatement après la mise en demeure de sorte qu'elle n'a pas eu l'occasion d'y réagir. Elle soutient qu'une telle assignation ne saurait servir comme moyen de pression et ne peut être fondée sur une simple mise en demeure.

La société SOCIETE1.) affirme qu'entretemps les travaux portant sur la réalisation de la dalle ont été terminés.

Elle fait valoir qu'elle dispose de liquidités suffisantes et que son crédit n'est pas ébranlé.

Selon elle, le procès-verbal de recherches a été dressé à tort au motif qu'elle est entretemps de fait installée à ADRESSE5.).

### **Motifs de la décision :**

La demande telle qu'introduite par assignation du 10 juin 2024, régulière en la forme et quant au délai, est recevable.

La base légale d'une intervention volontaire résulte de l'article 483 du Nouveau Code de procédure civile qui dispose : « L'intervention sera formée par requête qui contiendra les moyens et conclusions, dont il sera donné copie ainsi que des pièces justificatives ».

L'intervention volontaire est le fait pour une personne qui, de son propre mouvement, se mêle à une instance qu'elle n'a pas introduite ou qui n'est pas dirigée contre elle, soit pour déclarer que le droit litigieux lui appartient, soit pour assurer la conservation de ses droits qui pourraient être compromis par le résultat de l'instance (Cour d'appel, 7 mai 2003, n° 25657 du rôle).

L'intervention est principale lorsqu'elle élève une prétention au profit de celui qui la forme ; elle ajoute donc aux demandes existantes une nouvelle demande, émanant d'une nouvelle partie. Dans le cadre de l'intervention principale, l'intervenant invoque ici un droit propre et émet une prétention distincte de celles dont la juridiction est déjà saisie.

L'intervention est au contraire accessoire lorsqu'elle appuie les prétentions d'une partie ; elle laisse ici intacte la matière du procès, ajoutant simplement un acteur de complément qui vient renforcer le rôle d'un acteur principal (TAL, 11 mars 2022, rôle n° TAL-2022-00337, faillite n°211/2022).

En l'espèce, les intervenants PERSONNE1.), ainsi que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont conclu un contrat de vente en l'état futur d'achèvement avec la société SOCIETE1.) aux mêmes fins que les demandeurs principaux PERSONNE4.) et PERSONNE5.), à savoir l'acquisition de lots dans l'immeuble en copropriété à construire dénommé « Résidence ENSEIGNE1.) ».

Tout comme PERSONNE4.) et PERSONNE5.), PERSONNE1.), ainsi que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent au tribunal de prononcer la faillite de la société SOCIETE1.).

La prétention de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) étant de voir déclarer fondée la demande des parties demanderesses, leurs requêtes sont à qualifier d'intervention accessoire, alors qu'elles n'y formulent aucune demande différente propre mais tendant à renforcer la demande principale.

L'intervention est en principe recevable dès l'instant où l'intervenant a la qualité de tiers et qu'il se prévaut d'un intérêt légitime, personnel et suffisant, direct ou indirect, matériel ou moral, justifiant sa participation à l'audience.

Les parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.) invoquent les mêmes motifs à l'appui de leur demande que les parties PERSONNE4.) et PERSONNE5.), à savoir le non-respect des contrats de vente en l'état futur d'achèvement respectifs conclus avec la société SOCIETE1.) et l'absence de remboursement d'un paiement indu dans le chef du promoteur.

Les intervenants soutiennent donc les demandeurs principaux dans leurs arguments, qui, en leur qualité de futurs copropriétaires dans la même résidence à construire, ont un intérêt à intervenir dans le présent litige.

Les requêtes en intervention volontaire sont donc à déclarer recevables.

L'article 437, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code de commerce dispose : « Tout commerçant qui cesse ses paiements et dont le crédit se trouve ébranlé est en état de faillite. »

Il en résulte que 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.

La cessation des paiements se définit comme étant l'impossibilité constatée dans laquelle se trouve un débiteur de faire face à ses engagements. L'ébranlement du crédit qui n'est qu'une modalité que la cessation des paiements doit revêtir pour justifier une déclaration de faillite, 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.

Si le refus d'une seule dette peut suffire pour établir la cessation des paiements, il faut que la dette soit certaine, liquide et exigible au jour du prononcé de la faillite. L'assignation en déclaration de faillite ne doit pas être utilisée comme moyen d'intimidation (TAL, 14 janvier 1972, Pas. 22, p. 306).

Il n'est pas nécessaire que la cessation des paiements soit généralisée. Le fait que l'actif du débiteur soit supérieur à son passif, n'empêche pas que ce débiteur puisse être en état de cessation des paiements qui est une réalité indépendante de l'état de fortune du débiteur (Cour d'appel, 12 novembre 2014, Pas. 37, p. 240).

Si une dette contestée ne peut entraîner la faillite puisque la cessation des paiements suppose impayées des dettes certaines, liquides et exigibles, encore faut-il que la contestation soit sérieuse et non dilatoire (Cour d'appel, 23 novembre 2016, Pas. 38, p. 187).

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 (Cour d'appel, 14 février 2001, rôle n° 24615).

Dès lors, contrairement à ce qu'invoque la société SOCIETE1.), les parties demanderesses au principal et par intervention ne doivent pas disposer d'un titre exécutoire pour demander le prononcé de la faillite.

Il résulte du contrat de vente en état futur d'achèvement conclu le 29 avril 2022 entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE4.) et PERSONNE5.), que le « vendeur des constructions s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés endéans un délai de vingt-quatre (24) mois à compter des présentes » (p. 10 de l'actes notarié).

Selon le contrat de vente en état futur d'achèvement conclu le 16 mars 2022 entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE2.) et PERSONNE3.), le « vendeur des constructions s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés endéans un délai de vingt-quatre (24) mois à compter du début des travaux » (p. 9 de l'acte notarié).

Enfin, aux termes du contrat conclu le 16 mars 2022 avec PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) s'est engagée à achever les travaux « endéans un délais de vingt-quatre (24) mois à compter du début des travaux (prévu le 4 avril 2022) » (p. 9 de l'acte notarié).

En vertu de l'article 1139 du Code civil, le débiteur sera en demeure par la seule échéance du terme conventionnellement fixé.

Il est constant en cause que la société chargée par le promoteur de la construction de ladite résidence, soit la société SOCIETE2.), a été déclarée en état de faillite le 15 mars 2024.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) n'a pas contesté que la « Résidence ENSEIGNE1.) » n'est pas achevée et n'a pas pu fournir d'information quant à la société qui aurait repris les travaux de construction alors que les parties demanderesse font valoir que le chantier est à l'abandon depuis des mois.

Or, en application des contrats précités, la société SOCIETE1.) s'est engagée à achever la « Résidence ENSEIGNE1.) » pour le 4 avril 2024, respectivement le 29 avril 2024.

Aux termes des contrats de vente en état futur d'achèvement respectifs, les acquéreurs s'engagent à payer 5 % du prix de vente « à l'achèvement des travaux de la dalle sur deuxième étage ».

Il résulte des pièces soumises au tribunal qu'en exécution de cette clause, la société SOCIETE1.) a facturé le 6 décembre 2023 la somme de 18.769,61 EUR TTC à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.), celle de 15.017,79 EUR TTC à PERSONNE1.) et celle de 22.423,02 EUR TTC à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.).

Il résulte encore des avis de débit versés aux débats que ces sommes ont toutes été payées. L'avis de débit du 21 décembre 2023 renseigne un paiement de la somme de 22.423,02 EUR au bénéfice de la société SOCIETE2.).

Or, il résulte du procès-verbal de constat de l'huissier de justice Yves TAPPELLA du 7 mai 2024, qu'à la date du 18 avril 2024, les travaux de dalle sur le 2<sup>e</sup> étage n'avaient pas encore été exécutés et qu'aucun ouvrier ne travaillait sur le chantier.

Si la société SOCIETE1.) affirme à l'audience des plaidoiries que les travaux de dalle justifiant la libération de 5% du prix de vente ont entretemps été réalisés, elle ne verse aucune pièce remettant en cause les constatations de l'huissier.

Les conditions contractuelles ne sont donc pas remplies pour justifier du paiement des sommes de 18.769,61 EUR, de 15.017,79 EUR et de 22.423,02 EUR.

Les paiements de ces sommes réclamées en décembre 2023 par la société SOCIETE1.) sont donc indus, ceux d'autant plus s'ils devaient avoir été effectués au bénéfice de la société SOCIETE2.).

Celui qui ne conteste pas avoir reçu un acompte sur vente et qui n'a pas été en mesure d'effectuer la livraison de la chose vendue, ne peut pas contester le caractère certain, liquide et exigible de la créance de son acquéreur (arrêt en matière de faillite du 14 février 2001 précité).

Faute pour la société SOCIETE1.) d'avoir procédé aux travaux pour lesquels les acomptes sur les prix de ventes respectifs ont été réclamés, elle doit rembourser les acomptes payés.

Les parties PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) disposent donc de créances certaines, liquides et exigibles se chiffrant à 18.769,61 EUR, 15.017,79 EUR et 22.423,02 EUR.

Il résulte du non-respect des échéances contractuelles par la société SOCIETE1.) qu'elle n'honore plus ses engagements.

Par lettre recommandée du 4 juin 2024, la société SOCIETE1.) a été mise en demeure par l'avocat des parties demanderesse et en intervention de rembourser les sommes de 18.769,61 EUR, de 15.017,79 EUR et de 22.423,02 EUR, à défaut de quoi il serait considéré qu'elle est en état de cessation de paiement.

Si la société SOCIETE1.) fait plaider qu'elle dispose des liquidités nécessaires pour faire face à ses engagements, elle n'établit pas pouvoir rembourser les demandeurs, voire financer l'achèvement de la construction, sans pour autant faire valoir une contestation sérieuse quant aux créances litigieuses.

L'ébranlement du crédit existe dès que le défaut de paiement d'une dette est de nature à provoquer une perturbation sérieuse des affaires commerciales, à compromettre l'activité commerciale ou le gage commun des créanciers ou qu'il est la conséquence d'une situation compromettante pour l'ensemble des affaires du commerçant.

Tel est le cas en l'espèce eu égard aux éléments du dossier soumis au tribunal, de sorte qu'il y a lieu de retenir que la situation obérée actuelle de la défenderesse constitue un véritable état de cessation des paiements accompagné d'un ébranlement du crédit

Les conditions d'une mise en faillite étant données en l'espèce, il y a lieu de déclarer la société SOCIETE1.) en état de faillite par application de l'article 442 du Code de commerce.

#### **Par ces motifs :**

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

**déclare** la demande introduite par assignation du 10 juin 2024 et les demandes en intervention telles que formulées par requêtes du 4 juillet 2024 recevables ;

**déclare** ces demandes fondées ;

**déclare sur assignation en état de faillite** la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, avec siège social à L-ADRESSE1.), de fait inconnue à cette adresse ;

**fixe** provisoirement l'époque de la cessation des paiements au 19 janvier 2024 ;

**nomme** juge-commissaire Madame Carole ERR, vice-président au tribunal d'arrondissement de Luxembourg et **désigne** comme curateur Maître Carmen RIMONDINI, 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 avant le 19 janvier 2025 sous peine de forclusion ;

**fixe** jour, heure et lieu pour la première vérification des créances au 23 août 2024 à 14.30 heures en l'auditoire du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, 7, rue du St. Esprit, 1<sup>er</sup> étage, salle CO.1.01 ;

**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.