

Texte pseudonymisé

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

**Jugement commercial 2025TALCH15/00402**

Audience publique du lundi, dix mars deux mille vingt-cinq.

**Numéro TAL-2024-09943 du rôle**

**Réorganisation judiciaire I-2024/00040**

Composition :

Anne LAMBÉ, Vice-présidente ;  
Fernand PETTINGER, juge ;  
Chris BACKES, juge-délégué ;  
Jennifer NOWAK, Substitut Principal du Procureur d'Etat ;  
Ken BERENS, greffier.

**LE TRIBUNAL :**

Revu le jugement rendu par ce tribunal en date du 23 décembre 2024 déclarant la requête en réorganisation judiciaire au bénéfice de la société anonyme **SOCIETE1.) SA, en abrégé SOCIETE1.) SA** », établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions et inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.).

Vu la requête sur base de l'article 36 de la Loi du 7 août 2023 tendant à voir ordonner la fin anticipée de la procédure de réorganisation judiciaire, déposée par la société anonyme SOCIETE1.) SA, en abrégé SOCIETE1.) SA », représentée par son administrateur provisoire, Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Oui en chambre du conseil du 24 février 2025 le rapport du juge délégué.

Oui PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en leurs qualités de représentants de la société anonyme SOCIETE1.) SA, en abrégé SOCIETE1.) SA ».

Oui Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour susdit,

Oui les conclusions du représentant du Ministère Public.

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 :**

### **Procédure**

Par jugement commercial n°2024TALCH15/01622 du 23 décembre 2024, le tribunal de céans a déclaré ouverte la procédure de réorganisation judiciaire (ci-après la « PRJ ») de la société anonyme SOCIETE1.) SA, en abrégé SOCIETE1.) SA », (ci-après la « Société » ou « SOCIETE1.) »), a fixé la durée du sursis à quatre mois et a nommé Maître Max MAILLIET à la fonction d'administrateur provisoire (ci-après l'« Administrateur provisoire ») de la Société pour la durée du sursis.

En date du 3 février 2025, la Société, représentée par son Administrateur provisoire, a déposé une requête sur base de l'article 36 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 ») tendant à voir ordonner la fin anticipée de la PRJ de la Société et à voir déclarer la Société en état de faillite.

### **Développements des parties**

**L'Administrateur provisoire** fait valoir que dans l'exercice de sa mission, il a pu constater beaucoup de difficultés et d'irrégularités.

Il a ainsi découvert des faits susceptibles de constituer des infractions pénales pour lesquels il a également déposé une plainte pénale en date du 3 février 2025, notamment pour abus de biens sociaux. Il avance dans ce contexte l'existence d'un bail d'un immeuble d'habitation qui n'a pu servir qu'à des fins privées, des vols en jet privé vers des destinations de vacances alors que la Société n'est active qu'à Luxembourg, des travaux de jardinage au domicile privé de Monsieur PERSONNE3.) (ci-après « Monsieur PERSONNE3.) »), l'utilisation de la carte de crédit de la Société pour faire des achats de cadeaux de Noël (montants entretemps remboursés) et d'autres opérations douteuses.

Dans sa requête, il expose que la Société dispose de deux comptes bancaires, dont l'un présente un solde débiteur de -667,56 EUR et l'autre un solde créditeur de 1.869,02 EUR. Il en conclut qu'aucune trésorerie n'est disponible pour « *payer quoi que ce soit, ne serait ce que les honoraires de l'administrateur provisoire qui travaille gratuitement pour le moment* ».

Selon l'Administrateur provisoire, le budget versé dans le cadre de la demande en ouverture de la PRJ n'est pas tenable et surtout inexact. Ainsi, les recettes indiquées par la Société sont à remettre en question car :

- les revenus mensuels de location immobilière pour environ 36.000.- EUR n'existent pas au jour du dépôt de la requête,

- les revenus mensuels « *BATIMENT1.)* » pour environ 7.308,66 EUR risquent de ne plus rentrer, faute de fonds disponibles pour réparer la barrière d'entrée au parking,
- les revenus mensuels en contrepartie de prestations de services de 152.277,43 EUR à payer par la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après « SOCIETE2.) ») ne sont pas payés car cette dernière est également en PRJ, et
- les « *autres éléments du chiffre d'affaires* » pour une rentrée de 1.751.146.- EUR sur la période du sursis sont des commissions à payer par SOCIETE2.), en PRJ, de sorte que ces paiements ne se feront pas « *de sitôt* » et la commission tant dans son principe que dans son *quantum* resterait « *plus qu'aléatoire* ».

L'Administrateur provisoire relève ensuite que la Société a des dépenses mensuelles, selon le même budget, de 180.000.- EUR, dont 72.000.- EUR de salaires, pris en charge par la société anonyme SOCIETE3.) SA, actionnaire de la Société (ci-après l'« Actionnaire »), mais payés avec des retards conséquents. Elle ne disposerait donc pas des moyens pour mener à terme une réorganisation judiciaire en bonne et due forme, ni même pour payer la provision de l'Administrateur provisoire.

Selon l'Administrateur provisoire, « *l'équipe dirigeante* » de la Société a encore complété le budget par un « *planning des flux d'argent* », mais ce planning s'appuie sur deux rentrées d'argent inexistantes, sinon incertaines en lien avec la location immobilière pour environ 36.000.- EUR précitée et les commissions à payer par SOCIETE2.).

L'Administrateur provisoire expose que l'Actionnaire a donné une garantie de payer les salaires, mais que les salaires pour le mois de décembre 2024 ont été payés en retard à la mi-janvier 2025 et les salaires pour le mois de janvier 2025 ont été payés le 31 janvier 2025. Il estime que la garantie donnée par l'Actionnaire reste douteuse, vu que celui-ci a des problèmes de trésorerie et que les derniers comptes annuels publiés sont ceux de l'année 2022.

Par ailleurs, il soutient que la Société est en défaut de paiement de la retenue d'impôt sur les salaires, pour laquelle elle redoit au titre de l'année 2024 le montant de 60.293,75 EUR. L'Administrateur provisoire souligne que les dirigeants de sociétés engagent leur responsabilité personnelle à l'égard de l'Administration des contributions directes en cas de non-paiement de la retenue d'impôt sur les salaires et qu'il en va, par conséquent, de même pour l'Administrateur provisoire.

Il poursuit que la Société a omis de renseigner certains créanciers sur la liste des créanciers déposée, en dernier lieu, le 6 janvier 2025, à savoir :

- la société anonyme SOCIETE4.) SA qui a déclaré une créance « *sursitaire* » ordinaire pour un montant de 1.516.300,17 EUR,

- la société anonyme SOCIETE5.) SA pour une créance d'un montant de 144.306,25 EUR au titre d'une prime d'assurance caution d'achèvement non payée par la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) SARL et dont la Société était le garant du paiement, et
- l'ancienne salariée PERSONNE4.) pour une créance d'un montant de 10.891,12 EUR, résultant d'une décision de justice.

L'Administrateur provisoire indique encore que SOCIETE1.) est largement sous-capitalisée et que son passif n'est pas clair. Il précise que la Société a un capital social de 31.000.- EUR tandis que ses dettes étaient de 23.600.000.- EUR selon les comptes de 2023 ce qui ferait un ratio d'endettement de 76.000% (dettes sur capital). Par ailleurs, les capitaux propres de SOCIETE1.) sont négatifs de -303.313,52 EUR au 31 décembre 2023. Il souligne à cet égard que le montant de la dette déclarée dans la requête en ouverture de la PRJ est difficilement réconciliable avec les montants inscrits dans les comptes de l'année 2023.

Sur le plan juridique, l'Administrateur provisoire fait valoir que la PRJ doit permettre à un commerçant de restructurer son entreprise. Il explique à cet égard qu'aucune piste sérieuse de plan n'a pu être explorée jusqu'alors avec la Société et il estime, à la lecture de la requête introductive d'instance, que « *le but principal de la réorganisation judiciaire est de gagner du temps jusqu'au refinancement de SOCIETE2.), qui permettrait de payer des commissions à SOCIETE1.), sans cependant indiquer des leviers qui pourraient être actionnés pour restructurer la société* ».

Pour conclure l'Administrateur provisoire relève que la Société a fait l'objet d'assignations en faillite avant l'ouverture de la PRJ, qu'elle est sous-capitalisée et qu'elle n'est manifestement plus en mesure d'assurer la continuité de ses activités, de sorte qu'elle a eu recours de manière abusive à la PRJ.

En réplique aux développements des représentants de SOCIETE1.), l'Administrateur provisoire conteste fermement que le Receveur-Préposé de l'Administration des contributions directes de Luxembourg soit prêt à négocier un paiement échelonné de la retenue d'impôt sur les salaires, alors qu'il ne s'agit pas d'argent de la Société mais d'un impôt dû par les salariés qui doit être prélevé et versé à l'administration par l'employeur.

Il soutient que le projet de lettre d'intention relatif au financement de SOCIETE2.) qui lui avait été remis portait sur un prêt, remboursable endéans un an et portant des intérêts à un taux annuel élevé, financement au sujet duquel il émet des doutes quant à l'opportunité de le conclure.

Quant à la barrière de parking défectueuse, il explique avoir invité l'Actionnaire à injecter des fonds pour permettre la réparation de celle-ci. Eu égard à l'état désastreux de la trésorerie de SOCIETE1.) et à l'absence d'un budget ferme ou d'un « *cashflow forecast* » fiable, il estime qu'il est difficile de dépenser des frais pour la réparation d'une barrière. D'ailleurs, le compte bancaire de la Société n'a été approvisionné que récemment, lors du paiement de loyers par la société anonyme SOCIETE7.) SA.

Il souligne encore une fois le ratio d'endettement de SOCIETE1.), qu'il qualifie d'énorme, alors qu'un taux d'endettement sain devrait se situer en dessous de 66%. Il se rapporte enfin à prudence de justice quant à la demande tendant à sa révocation.

**PERSONNE2.) et PERSONNE1.),** munis d'une procuration de l'Actionnaire, établie le 19 février 2025 et signée par Monsieur PERSONNE3.) en sa qualité de gérant de catégorie B de l'Actionnaire, leur donnant pouvoir de représenter SOCIETE1.) et d'agir en son nom et pour son compte, se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de la requête en fin anticipée de la PRJ et quant au fond, ils s'opposent à la demande en fin anticipée de la PRJ et à la mise en faillite de SOCIETE1.).

Ils demandent en outre la nomination d'un autre administrateur provisoire en lieu et place de Maître Max MAILLIET, la condamnation de l'Administrateur provisoire à une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- EUR et sa condamnation aux frais et dépens de l'instance.

Ils font valoir que la « Société » est en train de négocier le financement d'un immeuble de 80.000 m<sup>2</sup> à ADRESSE2.), détenu par son « *principal client* », SOCIETE2.), ce qui permettra à SOCIETE2.) de payer des factures importantes qui sont dues à SOCIETE1.) et de redresser durablement sa situation. Elle souligne qu'une lettre d'intention (« *term-sheet* ») a été signée le 18 février 2025, « *ce qui indique que la probabilité d'obtenir le financement et les fonds d'ici mars 2025 est très élevée* » et que ce refinancement permettra de désintéresser la société de financement précédente. Ils s'attendent à une confirmation du financement endéans trois semaines du jour des plaidoiries.

Ils contestent que les faits dénoncés par l'Administrateur provisoire constituent des infractions pénales, notamment des abus de biens sociaux et ils soutiennent pouvoir fournir de simples explications quant à ces faits et ils estiment que ces faits ne justifient pas la fin anticipée de la PRJ.

Quant à la situation de la trésorerie de SOCIETE1.), ils exposent que le compte bancaire affiche un actif de 52.559,25 EUR au 19 février 2025 et que les honoraires de l'Administrateur provisoire sont prévus dans le nouveau « *cash-flow* » fourni en date du 31 janvier 2025, puis dans celui plus détaillé du 14 février 2025. Ils estiment que la trésorerie de SOCIETE1.) « *permet amplement de les régler* ». Selon eux, le « *montant de la trésorerie* » serait plus élevé si l'Administrateur provisoire n'avait pas refusé sans raison de payer les réparations de la barrière du « *BATIMENT1.)* », qui assure des revenus à la Société.

Quant aux revenus de SOCIETE1.), ils exposent que les loyers d'environ 36.000.- EUR pour la location d'un parking à la société anonyme SOCIETE7.) SA pour les mois de janvier et février 2025 ont été payés le 7 février 2025, de sorte que les revenus déclarés dans la requête en ouverture de la PRJ étaient exacts.

Eu égard à la lettre d'intention signée par SOCIETE2.), ils font valoir qu'une fois le financement obtenu, la construction du bâtiment détenu par SOCIETE2.) pourra reprendre et SOCIETE1.) aura alors droit au paiement mensuel de 152.277,43 EUR HT pour la gestion du chantier, jusqu'à la réception prévue en « *mai/juin 2025* » et au

paiement du montant de 1.404.000.- EUR en contrepartie de la gestion des travaux d'aménagement locatifs prévus jusqu'au mois de juin 2026.

Ils soutiennent par ailleurs que SOCIETE1.) pourra obtenir le paiement de ses honoraires « *debt financing* » d'un montant de 1.245.000.- EUR une fois que SOCIETE2.) aura obtenu le financement et qu'elle pourra également se faire payer les honoraires pour ses prestations en tant que « *project manager* » chargé de la surveillance de la construction de l'immeuble « *Connection* ».

Ils exposent encore que « *l'usage des fonds pour payer les différents créanciers de Connection, dont SOCIETE1.), sera prévue précisément dans le contrat final de financement* ».

Quant aux sorties d'argent prévisibles, ils renvoient au « *cash-flow* » adapté remis à l'Administrateur provisoire.

Concernant les salaires, ils font valoir qu'ils sont payés nonobstant certains retards. Ils admettent que SOCIETE1.) est en défaut de paiement de la retenue d'impôt sur les salaires pour la « *somme relativement faible de 60.293,75 EUR* », mais ils estiment qu'un plan d'apurement progressif avec l'Administration des contributions directes est envisageable.

En ce qui concerne les créanciers manquants sur la liste des créanciers déposée le 6 janvier 2025, ils estiment que :

- la créance de la société anonyme SOCIETE4.) SA résulte d'un cautionnement « *qui n'est donc pas une dette devant être inscrite au bilan* » et que le courrier correspondant n'est parvenu que le 31 janvier 2025 et ne pouvait donc pas être inscrit sur la liste des créanciers,
- la créance de la société anonyme SOCIETE5.) SA résulte également d'un cautionnement, soit d'une dette nouvelle du 31 janvier 2025 non-inscrite dans les comptes « *et donc forcément inconnue à la date de remise de la liste des créanciers le 4 décembre 2024* »,
- la créance de PERSONNE4.) est comprise dans le solde « *dette envers le personnel* ».

Selon PERSONNE2.) et PERSONNE1.), la réduction considérable de la dette inscrite dans la comptabilité de SOCIETE1.) pour l'année 2023 par rapport à la dette déclarée dans le cadre de la présente procédure s'explique aisément par une dette correspondant à une avance accordée par SOCIETE2.) dans le cadre de la gestion de travaux d'aménagement locatifs de l'immeuble « *Connection* », annulée par l'émission de factures correspondantes. Ils exposent qu'aux termes d'une résolution d'associés du 21 janvier 2025, le maintien de l'activité de SOCIETE1.) a été décidé malgré sa sous-capitalisation.

En droit, ils estiment que les conditions prévues à l'article 36 de la Loi du 7 août 2023 pour justifier une fin anticipée de la PRJ ne sont pas remplies dans le chef de SOCIETE1.).

Sur question du tribunal, ils admettent ne pas encore avoir entamé de négociations avec les créanciers de la Société puisque le refinancement de SOCIETE2.) doit au préalable aboutir. Ils ajoutent qu'ils vont entamer les négociations dès « *maintenant* » et qu'ils ont déjà réfléchi sur quelques options de redressement à négocier avec les créanciers.

Enfin, accusant l'Administrateur provisoire de mener un procès d'intention à l'encontre de SOCIETE1.), ils sollicitent son remplacement.

Le **Ministère Public** prend acte des faits dénoncés par l'Administrateur provisoire dont il est saisi.

Il se rapporte à prudence de justice quant à la demande tendant à la fin anticipée de la PRJ et à la déclaration en état de faillite de SOCIETE1.).

Il donne à considérer qu'elle n'est plus une société viable au regard des difficultés financières généralisées au niveau du groupe de sociétés auquel elle appartient et eu égard au taux d'endettement de SOCIETE1.) elle-même.

Le Ministère Public ajoute que la PRJ ne doit pas être utilisée comme un moyen détourné pour tenir en échec une assignation en faillite.

### **Motifs de la décision**

La requête est recevable pour avoir été introduite conformément aux délai et forme prévus par la loi.

L'article 36 de la Loi du 7 août 2023 dispose :

*« (1) Lorsque le débiteur n'est manifestement plus en mesure d'assurer la continuité de tout ou partie de ses actifs ou de ses activités au regard de l'objectif de la procédure de réorganisation judiciaire ou lorsque l'information fournie au juge délégué, au tribunal ou aux créanciers lors du dépôt de la requête ou ultérieurement est manifestement incomplète ou inexacte, le tribunal peut ordonner la fin anticipée de la procédure de réorganisation judiciaire par un jugement qui la clôture.*

*(2) Le tribunal statue d'office ou sur requête du débiteur, du procureur d'État ou de tout intéressé dirigée contre le débiteur, le juge délégué entendu en son rapport et le procureur d'État entendu en son avis.*

*Dans ce cas, le tribunal peut prononcer par le même jugement la faillite du débiteur ou, s'il s'agit d'une personne morale, la liquidation judiciaire lorsque les conditions en sont réunies ».*

#### **I. La demande de fin anticipée de la PRJ de SOCIETE1.)**

Il y a lieu de relever que l'article 36 (1) de la Loi du 7 août 2023 pose deux cas d'ouverture pour la fin anticipée d'une PRJ, à savoir :

1. lorsque le débiteur n'est manifestement plus en mesure d'assurer la continuité de tout ou partie de ses actifs ou de ses activités au regard de l'objectif de la PRJ, et
2. lorsque l'information fournie au juge délégué, au tribunal ou aux créanciers lors du dépôt de la requête ou ultérieurement est manifestement incomplète ou inexacte.

La *ratio legis* de cette disposition est d'éviter des abus et le maintien d'entreprises dont les chances de redressement sont inexistantes.

Comme le tribunal de céans l'a déjà retenu dans son jugement du 23 décembre 2024, SOCIETE1.) est entièrement dépendante du groupe de sociétés dont elle fait partie (ci-après le « Groupe »). Afin de déterminer si SOCIETE1.) est encore en mesure d'assurer son redressement, il y a lieu de prendre en considération, dans la mesure du possible, la situation économique et financière du Groupe.

Quant à la viabilité de l'entreprise, une règle de base s'impose : pendant le sursis, le compte d'exploitation du débiteur sursitaire ne peut pas être déficitaire. A défaut, la fin anticipée doit s'imposer, car si l'activité même n'est pas bénéficiaire alors que le débiteur ne doit pas prendre en charge les créances sursitaires gelées, tout porte à croire qu'il ne parviendra pas à établir un plan de réorganisation dans lequel il continue une activité rentable lui permettant, par exemple, de faire face aux charges financières et au remboursement légal minimal des créances sursitaires ordinaires (*cf.* I. Verougstraete, Manuel de l'insolvabilité de l'entreprise, édition 2019, §472).

Par ailleurs, il y a lieu de rappeler que dans le jugement du 23 décembre 2024, le tribunal a exceptionnellement autorisé la Société à produire une liste des créanciers conforme à l'article 13 (2) 6° de la Loi du 7 août 2023 au plus tard le 6 janvier 2025 et à communiquer les comptes annuels approuvés relatifs à l'exercice 2023 au plus tard le 23 janvier 2025, le tout sous peine de voir prononcer une fin anticipée de la PRJ.

La Société s'est conformée auxdites injonctions formulées dans le jugement d'ouverture de la PRJ.

Il est admis que les documents et informations visés par l'article 13 de la Loi du 7 août 2023 permettent au juge de se faire une vision complète de la situation financière du débiteur et de prendre une décision éclairée. Ils doivent permettre au tribunal d'apprécier s'il y a mise en péril de l'entreprise, à bref délai ou à terme (*cf.* Cour d'appel (4<sup>e</sup> chambre), 11 février 2025, n°CAL-2024-01095 du rôle).

De manière plus générale, le débiteur est soumis à un devoir de loyauté et de transparence dans le cadre de sa PRJ, ce qui implique qu'il expose de manière la plus complète et fidèle possible, la situation économique et financière de son entreprise.

L'importance de ce devoir de loyauté et de transparence est reflétée par les sanctions pénales inscrites à l'article 69 de la Loi du 7 août 2023, qui dispose que le débiteur est puni d'un emprisonnement et/ou d'une amende :

- « 1° si, pour obtenir ou faciliter la procédure de réorganisation judiciaire, il a, de quelque manière que ce soit, volontairement dissimulé une partie de son actif ou de son passif, ou exagéré cet actif ou minimisé ce passif ; (...)
- 3° s'il a omis sciemment un ou plusieurs créanciers de la liste des créanciers ;
- 4° s'il a fait ou laissé faire sciemment au tribunal ou à un mandataire de justice des déclarations inexactes ou incomplètes sur l'état de ses affaires ou sur les perspectives de réorganisation ».

La doctrine belge note à ce sujet que : « La liste des créanciers est certainement le document clé de la procédure : elle permet de figer le passif, elle permet au tribunal et au juge délégué de vérifier si des paiements de dettes sursitaires n'ont pas été opérés dans des conditions illégales en cours de procédure, elle permet également d'envoyer aux créanciers de l'entreprise le courrier les informant de l'ouverture de la P.R.J. et du statut de leur créance dans les livres du débiteur, elle permet enfin l'établissement du tableau de votes en fin de procédure. Le dépôt de ces différents documents détaillés par l'article XX.41 C.D.E. fait partie de l'obligation générale d'information et de transparence existant dans le chef du demandeur en procédure de réorganisation judiciaire, puisque cette liste doit être annexée aux courriers envoyés à tous les créanciers de l'entreprise (article XX.49 C.D.E.).

(...)

Le débiteur a l'obligation de ne rien cacher au juge délégué et au tribunal qui intéresse, directement ou indirectement, sa P.R.J., que ces informations lui soient favorables ou non. Il est en effet essentiel que le tribunal puisse prendre les décisions relatives à la P.R.J. (ouverture de la procédure, prorogation du sursis, modification de l'objectif de la procédure, homologation du plan de réorganisation, ...) en toute connaissance de cause.

(...)

À notre estime, ce devoir touche à l'ordre public et le non-respect de ce devoir :

- (i) peut justifier un refus de prorogation du sursis ou une fin anticipée du sursis et
- (ii) constitue non seulement une « inobservation des formalités requises par la présente loi » mais aussi une « violation de l'ordre public » au sens de l'article XX.79, paragraphe 3, du C.D.E. et peut, par conséquent, justifier un refus d'homologation du plan » (cf. W. David Le devoir de loyauté et de transparence du débiteur dans le cadre de sa P.R.J., in J.L.M.B., 2021/24, p. 1076-1085 ainsi que les références y citées).

Sous cet angle, il convient d'analyser la demande de l'Administrateur provisoire tendant à la fin anticipée de la PRJ de SOCIETE1.).

- Les comptes bancaires de SOCIETE1.)

En l'occurrence, il résulte des éléments exposés par l'Administrateur provisoire, qu'au jour de sa requête, les comptes bancaires de SOCIETE1.) étaient presque vides, alors qu'un compte bancaire présentait un solde débiteur de -667,56 EUR et que l'autre compte bancaire présentait un solde disponible de 1.869,02 EUR.

Selon les développements d'PERSONNE2.) et de PERSONNE1.), le compte bancaire qui présentait un solde débiteur au jour de la requête présentait au 8 février 2025 un solde disponible de 52.559,23 EUR.

Le tribunal relève à cet égard que le solde disponible en compte bancaire à une date déterminée ne constitue pas, à lui seul, une donnée pertinente pour déterminer la viabilité d'une entreprise, alors que cette donnée doit, à cette fin, être nécessairement confrontée aux dépenses et recettes prévisibles de l'entreprise sur une période déterminée.

Toutefois, tel qu'il résulte du jugement d'ouverture de la PRJ du 23 décembre 2024, SOCIETE1.) a fait croire au tribunal qu'elle disposait de liquidités en compte bancaire d'un montant d'environ 500.000.- EUR, faisant présumer au tribunal qu'elle sera en mesure de payer les frais courants et nécessaires à la continuité de son activité pendant la phase du sursis avec un actif liquide et disponible.

Or, au vu des éléments qui précèdent, il s'avère que SOCIETE1.) ne dispose de quasi aucune réserve en termes de liquidités disponibles.

Il peut donc d'ores et déjà être retenu que SOCIETE1.) a exagéré la situation de son actif lorsqu'elle a sollicité l'ouverture de la PRJ, sinon omis d'informer le tribunal que les données ainsi reprises dans les comptes intérimaires de la Société ne reflètent pas sa situation réelle au jour de la demande en ouverture de la PRJ.

- Les recettes mensuelles de SOCIETE1.)

Il est constant que SOCIETE1.) a perçu un paiement de loyers d'un montant de 59.231,25 EUR de la part de la société anonyme SOCIETE7.) SA en date du 7 février 2025 pour la moitié du mois de janvier et pour le mois de février 2025, ce qui représente un loyer mensuel de 39.487,50 EUR.

Même à considérer que cette rentrée d'argent soit précaire à cause d'un potentiel litige sous-jacent, tel qu'exposé par l'Administrateur provisoire, le tribunal ne dispose d'aucun élément lui faisant douter que SOCIETE1.) percevra ce loyer pendant la PRJ et le montant est d'ailleurs légèrement plus élevé qu'indiqué dans le budget déposé à l'appui de la requête en ouverture de la PRJ.

De même, la recette d'un montant mensuel évalué à 7.300.- EUR relative au « BATIMENT1.) », ouvert au public, peut être prise en considération, étant donné qu'avec l'argent perçu le 7 février 2025, il semblerait que les fonds nécessaires pour payer les frais de réparation de la barrière défectueuse sont à la disposition de SOCIETE1.).

Les recettes les plus importantes dont fait état la Société sont liées à diverses prestations de services exécutées par SOCIETE1.) pour le compte de SOCIETE2.) et à des commissions qu'elle devrait percevoir de la part de SOCIETE2.).

Il est constant en cause que SOCIETE2.) est également en PRJ et qu'elle a signé une lettre d'intention portant sur un prêt devant être accordé « *dans les prochaines semaines* » à SOCIETE2.).

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) s'appuient principalement sur ce potentiel financement de SOCIETE2.) pour justifier les chances de redressement de SOCIETE1.), puisque, selon eux, l'obtention de ce financement permettra à SOCIETE2.) de régler des factures en souffrance à SOCIETE1.), à payer une commission de « *debt financing* » à SOCIETE1.) et à rémunérer SOCIETE1.) mensuellement pour les services prestés en sa qualité de « *project manager* » de l'immeuble « *Connection* ».

L'Administrateur provisoire émet des doutes quant à la possibilité pour SOCIETE2.) de payer ces sommes, puisque SOCIETE2.) est soumise à une PRJ.

Le tribunal relève à cet égard que les informations fournies par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) concernant le financement de SOCIETE2.) et le paiement subséquent de SOCIETE1.) sont lacunaires. Le tribunal de céans n'est pas saisi de la PRJ de SOCIETE2.) et ignore dès lors le passif de celle-ci ainsi que l'état d'avancement des négociations avec ses créanciers.

Il peut néanmoins être retenu, d'une part, que le financement de SOCIETE2.) n'est, en l'état, pas garanti, puisque ce n'est qu'une lettre d'intention qui a été signée et que la conclusion du contrat de financement est encore soumise à plusieurs conditions.

D'autre part, il résulte d'ores et déjà de la lettre d'intention que la majorité du potentiel financement est destiné à la société SOCIETE8.) AG, et d'autres montants sont réservés à l'entreprise de construction générale du projet « *Connection* », aux frais d'aménagement de l'immeuble « *Connection* » et aux frais du financement. Il n'est donc pas clair dans quelle mesure ce financement pourra permettre la rémunération de SOCIETE1.) pour ses prestations de « *project manager* » ou le paiement de sa commission de « *debt financing* ».

Le tribunal note par ailleurs que SOCIETE2.) entend conclure ce financement sans prendre en considération la PRJ ouverte à son égard, alors que la destination des fonds serait déjà fixée au contrat de financement, sans soumettre ce nouveau financement au vote de ses créanciers, ce qui serait contraire aux dispositions de l'article 41 (2) 9° de la Loi du 7 août 2023.

En l'état, les recettes devant provenir de SOCIETE2.) demeurent dès lors hypothétiques, ce qui fait que les seules recettes mensuelles de SOCIETE1.), qui sont assurées, proviennent de la location des parkings pour un montant total de 46.787,50 EUR.

Enfin, le dernier élément à ranger parmi les recettes mensuelles de SOCIETE1.) réside dans la lettre d'engagement de l'Actionnaire « *de garantir le paiement par*

*[SOCIETE1.)] des salaires, pendant l'intégralité du sursis éventuellement consenti à [SOCIETE1.)] ».*

Selon l'Administrateur provisoire cet engagement est douteux, vu que l'Actionnaire a des problèmes de trésorerie et que les derniers comptes annuels publiés sont ceux de l'année 2022.

Le tribunal constate qu'il n'est pas contesté que les salaires nets pour les mois de décembre et janvier ont été payés tardivement par l'Actionnaire et il semblerait, d'après les déclarations de PERSONNE1.) à l'audience, que la retenue d'impôt sur les salaires n'est pas opérée par SOCIETE1.), ni par l'Actionnaire. Les deux versions du « *cash-flow forecast* » produites par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) présentent d'ailleurs une discrédance au niveau tant de la charge salariale de SOCIETE1.) que du montant garanti par l'Actionnaire.

Dans la mesure où aucune pièce n'est produite au dossier permettant d'analyser la situation financière de l'Actionnaire, qui est en défaut de publication de ses comptes annuels pour l'année 2023, la valeur de son engagement est à considérer avec circonspection.

- *Les dépenses mensuelles de SOCIETE1.)*

Le tribunal doit encore constater que les pièces produites, au fur et à mesure, ne permettent pas de dresser un état fidèle des dépenses mensuelles de SOCIETE1.).

Alors que le budget versé lors du dépôt de la requête en ouverture de la PRJ fait état de dépenses mensuelles d'environ 180.000.- EUR, dont 72.749,43 EUR à titre de charge salariale, les « *cash-flow forecast* » renseignent des dépenses mensuelles de 91.050.- EUR, respectivement 125.922.- EUR, dont 67.000.- EUR, respectivement 70.959.- EUR à titre de charge salariale.

Il faut constater que les recettes mensuelles ne sont pas suffisantes pour couvrir les dépenses mensuelles renseignées dans le budget, et qu'elles sont à peine suffisantes pour couvrir les dépenses mensuelles renseignées dans les « *cash-flow forecast* », sous les réserves précédemment émises quant aux recettes mensuelles réelles de SOCIETE1.) et de l'engagement pris par l'Actionnaire.

- *La situation du passif de SOCIETE1.)*

Le tribunal constate que des déclarations de créance ont été déposées au dossier de la PRJ de SOCIETE1.), concernant des créances dont la Société n'a pas fait état lors du dépôt de sa requête en ouverture de la PRJ.

Le tribunal retire de ces déclarations de créance que SOCIETE1.) s'est manifestement portée caution, garante et/ou sponsor de plusieurs dettes de plusieurs entités du Groupe et que ces entités ne semblent pas non plus être en mesure de régler leur passif exigible.

Ainsi, la déclaration de créance de la société anonyme SOCIETE5.) SA d'un montant de 144.306,25 EUR se rapporte à un cautionnement fourni par SOCIETE1.) pour la

société à responsabilité limitée SOCIETE6.) SARL, entretemps également soumise à une PRJ.

La déclaration de créance de la société anonyme SOCIETE4.) SA d'un montant de 1.516.300,17 EUR se rapporte quant à elle à un engagement de « sponsor » pris par SOCIETE1.) pour la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) SARL.

Les sociétés faisant toutes partie du Groupe, l'argument d'PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) selon lequel ils ne connaissaient pas ces dettes au jour de l'établissement de la liste des créanciers ne saurait tenir. Ils sont nécessairement au courant, sinon devraient nécessairement l'être, des dettes garanties et des problèmes de paiement des autres entités du Groupe pour lesquelles SOCIETE1.) a émis diverses garanties.

Conformément au devoir de loyauté et de transparence auquel SOCIETE1.) est soumis dans le cadre de sa PRJ, elle aurait dû divulguer au tribunal l'ensemble des engagements pris et susceptibles d'influencer le bon déroulement de sa PRJ et d'augmenter de manière significative son passif.

Le passif de SOCIETE1.) ayant augmenté de plus de 1.600.000.- EUR par rapport au passif déclaré lors de l'ouverture de la PRJ, le tribunal retient qu'elle a manifestement fourni des informations incomplètes au tribunal quant à la situation de son passif.

- La sous-capitalisation de SOCIETE1.)

Si la sous-capitalisation de SOCIETE1.) constitue un fait avéré, il ne s'agit pas d'un élément pertinent dans l'analyse de sa viabilité pendant la phase du sursis pour conclure le cas échéant à une fin anticipée de la PRJ.

Sauf à soutenir que la situation financière de SOCIETE1.) n'est pas saine, l'Administrateur provisoire n'en tire d'ailleurs pas d'autres conclusions juridiques. Le tribunal n'en tiendra dès lors pas compte.

- L'objectif de la PRJ

L'Administrateur provisoire estime que SOCIETE1.) a eu recours de manière abusive à la PRJ, à des fins purement dilatoires, en attendant le financement de SOCIETE2.), après avoir fait l'objet d'assignations en faillite.

*« Si une partie invoque un abus de droit, le juge a l'obligation de vérifier l'existence éventuelle d'un tel abus en examinant in concreto les circonstances de la cause.*

*Il est acquis que lorsqu'il est fait usage d'un droit-fonction « tout détournement de pouvoir est sanctionné par le seul fait de l'utilisation du droit dans un but différent de celui pour lequel il a été créé. Celui qui, même de parfaite bonne foi et en croyant demeurer dans les limites de la légalité, use de son droit contrairement à l'objectif pour lequel le législateur l'a institué, peut en ce cas être sanctionné ». On range parmi les droits-fonctions ceux liés à la procédure de réorganisation judiciaire (...). La procédure de réorganisation judiciaire s'affiche, en effet, comme résultant d'une loi de type finaliste destinée à rencontrer un objectif concret, à savoir la préservation de la*

*continuité des entreprises.(...) Dès lors, par application du critère du détournement du droit de sa fonction, on peut considérer que le débiteur qui dépose une requête en réorganisation judiciaire sans avoir pour objectif de sauvegarder la continuité de son entreprise mais à d'autres fins – protection contre un créancier déterminé, volonté d'échapper à une faillite inéluctable, de gagner de temps, etc. – détourne le droit de la fonction en vertu de laquelle il a été institué par la loi et dès lors, commet par ce seul fait un abus de droit.(...).*

*On peut citer, parmi les abus sanctionnés régulièrement par la jurisprudence belge, le dépôt d'une requête en réorganisation judiciaire à titre purement dilatoire » (cf. G. de Halleux et N. Ouchinsky, Analyse des derniers remparts aux abus en matière de réorganisation judiciaire, p. 129 et s.).*

Il est constant que SOCIETE1.) a fait l'objet d'au moins deux assignations en faillite pour des dettes impayées d'un montant de 396.807,79 EUR, lorsqu'elle a déposé sa requête en ouverture d'une PRJ, ce dont elle a fait état dans ladite requête.

Elle avait indiqué que « *la viabilité de la Société est assurée si un sursis lui permet de toucher les sommes dues en février voire mars 2025* » et qu' « *il est donc dans l'intérêt évident de toutes les parties d'octroyer à SOCIETE1.) un sursis lui permettant de trouver les mandats nécessaires pour diversifier ses sources de revenus et ses clients, mais également d'obtenir paiement de ses factures une fois le financement de son client SOCIETE2.) et l'autorisation de bâtir de SOCIETE10.) obtenus* ».

Le tribunal rappelle à cet égard que l'attention de SOCIETE1.) a été expressément attirée sur le fait que l'objectif d'une PRJ n'est pas seulement d'accorder un sursis à une société pour tenir en échec des assignations en faillite, mais que pendant ce sursis, il appartient à la Société d'établir un plan de réorganisation et de négocier à cette fin avec ses créanciers.

Conformément aux développements de part et d'autre au jour de l'audience des plaidoiries du 24 février 2025, SOCIETE1.) n'a pas entamé de discussions avec ses créanciers et « *elle* », ou plutôt le Groupe, s'est concentré principalement sur l'obtention d'un financement par SOCIETE2.).

Il ne résulte d'aucun élément du dossier, ni même des développements tenus à l'audience par PERSONNE2.) et par PERSONNE1.), que SOCIETE1.) aurait pour objectif d'établir, en l'état et avant l'obtention du financement par SOCIETE2.), un plan de réorganisation avec ses créanciers, ou qu'elle envisage d'autres mesures, indépendantes des autres entités du Groupe, pour rétablir sa viabilité.

Il y a partant lieu de retenir que SOCIETE1.) a eu recours à la PRJ à des fins purement dilatoires, pour tenir en échec plusieurs assignations en faillite introduites à son encontre, en attendant le financement d'une autre entité du Groupe, qui pourrait mener au paiement par cette dernière de divers services prestés par SOCIETE1.).

Dans le même esprit, il résulte du « *cash-flow forecast* » du 14 février 2025, que SOCIETE1.) envisage d'effectuer d'importants paiements au bénéfice de certains créanciers sursitaires aux mois de mars à juillet 2025, sans pour autant avoir négocié

un plan de réorganisation avec ses créanciers. Elle ne tient donc manifestement pas compte de la PRJ ouverte à son égard.

La déclaration faite au tribunal lors de l'ouverture de la PRJ de SOCIETE1.), suivant laquelle la Société envisage effectivement de négocier un plan de réorganisation avec ses créanciers paraît dès lors avoir été inexacte, en ce que la négociation d'un tel plan est, pour le moins, subordonnée à l'obtention d'un financement par SOCIETE2.).

- Conclusion

Il résulte des développements qui précèdent que SOCIETE1.) fait preuve d'un manque de loyauté et de transparence, qui est à ce point grave, que les informations fournies à ce jour ne permettent pas au tribunal d'analyser de manière concrète, sur base de données fiables, si SOCIETE1.) est en mesure d'assurer la continuité de son entreprise pendant la durée du sursis accordé.

Le tribunal retient dès lors que les informations fournies au juge délégué et au tribunal lors du dépôt de la requête en ouverture de la PRJ et complétées lors de l'audition des représentants de la Société par le juge délégué et lors de l'audience de plaidoiries du 18 décembre 2024, relatives à la situation de son actif, à la situation de son passif et à l'objectif poursuivi, étaient manifestement incomplètes et inexactes.

Il s'ajoute que SOCIETE1.) a détourné son droit de demander l'ouverture d'une PRJ de sa fonction, en y ayant recours dans un but purement dilatoire.

Il y a partant lieu d'ordonner la fin anticipée de la PRJ de SOCIETE1.).

**II. La demande en faillite de SOCIETE1.)**

L'Administrateur provisoire demande au tribunal de prononcer la faillite de SOCIETE1.) en application de l'article 36 (2) de la Loi du 7 août 2023.

En l'occurrence, l'Administrateur provisoire se base sur l'existence d'assignations en faillite à l'encontre de SOCIETE1.) et sur l'absence de trésorerie pour justifier sa demande tendant à la mise en faillite de la Société.

Le fait que SOCIETE1.) ne dispose pas d'une trésorerie suffisante pour régler les dettes des assignataires en faillite ne permet pas de conclure *ipso facto* que les conditions de la faillite soient remplies dans le chef de SOCIETE1.).

Cette demande n'ayant pour le surplus pas été autrement motivée à l'audience et au vu de l'intransparence de la situation de SOCIETE1.), il y a lieu de la dire non fondée.

**III. Les demandes reconventionnelles**

Eu égard à l'issue de la demande principale de l'Administrateur provisoire, la demande formulée par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) tendant au remplacement de l'Administrateur provisoire est à dire sans objet, son mandat prenant fin avec le présent jugement.

De même, il n'y a pas lieu de condamner l'Administrateur provisoire à une indemnité de procédure, les conditions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de SOCIETE1.).

Sur base de l'article 36 (4) de la Loi du 7 août 2023, le tribunal invite SOCIETE1.) à communiquer le présent jugement aux créanciers concernés, conformément à l'article 21, paragraphe 2 de la même loi.

### **Par ces motifs :**

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

**dit** la demande recevable,

**dit** la demande partiellement fondée,

**ordonne** la fin anticipée de la procédure de réorganisation judiciaire de la société anonyme SOCIETE1.) SA, en abrégé SOCIETE1.) SA », et la clôture,

**dit** la demande tendant à la mise en faillite de la société anonyme SOCIETE1.) SA, en abrégé SOCIETE1.) SA », non fondée,

**dit** la demande tendant au remplacement de Maître Max MAILLIET en sa fonction d'administrateur provisoire sans objet,

**rejette** la demande formulée par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

**invite** la société anonyme SOCIETE1.) SA, en abrégé SOCIETE1.) SA », à communiquer le présent jugement individuellement aux créanciers en application de l'article 36 (4) 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 de son prononcé,

**invite** la société anonyme SOCIETE1.) SA, en abrégé SOCIETE1.) SA », à transmettre au greffe une copie de la communication visée à l'article 36 (4) précité,

**laisse** les frais et dépens de l'instance à charge de la société anonyme SOCIETE1.) SA, en abrégé SOCIETE1.) SA ».