

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2025TALCH02/01054

Audience publique du mardi, vingt-quatre juin deux mille vingt-cinq.

Numéro du rôle : TAL-2025-01024

Réorganisation judiciaire I-2025/0044

SOCIETE1.) SARL

Composition :

Anick WOLFF, 1^{ère} vice-présidente ;

Tania CARDOSO, 1^{er} juge ;

Änder PROST, juge ;

Lynn BETTENDORFF, greffier.

LE TRIBUNAL :

Vu la requête déposée au greffe le 3 février 2025 tendant à l'ouverture d'une procédure de réorganisation judiciaire en application de la loi du 7 août 2023 relative à la préservation des entreprises et portant modernisation du droit de la faillite, au bénéfice de la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions et inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.).

Vu l'ouverture de la procédure de réorganisation judiciaire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL par jugement rendu par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du 20 février 2025.

Vu le jugement du 25 avril 2025 le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg prorogeant la durée du sursis de deux mois, soit jusqu'au 8 juillet 2025.

Vu la requête déposée au greffe le 12 juin 2025 tendant à la prorogation du sursis.

Ouï Monsieur PERSONNE1.), agissant en sa qualité de représentant permanent de SOCIETE2.) SA, administrateur de catégorie A, et Monsieur PERSONNE2.), agissant en sa qualité d'administrateur de catégorie B.

Où Maître Nicolas BERNARDY, en sa qualité de mandataire de justice.

Où le rapport de Madame le juge-délégué Tania CARDOSO.

Après avoir examiné la requête en chambre du conseil.

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 9 avril 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la « Société ») sollicite la prorogation du sursis courant jusqu'au 8 juillet 2025 accordé par jugement du 20 février 2025, ensuite prorogé par jugement du 25 avril 2025, pour une durée supplémentaire de trois mois.

La Société base sa demande sur l'article 33 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 »).

A l'appui de sa demande, la Société fait plaider que le projet d'acte de vente relatif à l'appartement « ALIAS1.) » de la résidence « ALIAS2.) » serait en cours de finalisation et devrait être signé dans les prochains jours.

Elle fait également valoir que son débiteur, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, serait actuellement en recherche active d'un partenaire ou d'un acquéreur pour son terrain situé à ADRESSE2.), opération qui, si elle aboutit, lui permettrait de s'acquitter, dans les mois à venir, de sa dette d'un montant de 1.193.391,- EUR envers la Société.

Par ailleurs, la Société indique qu'elle envisage de démarrer, dans les semaines à venir, des travaux de construction d'un immeuble pour le compte de son client, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL, pour un montant total de 3.730.000,- EUR, réparti sur une durée estimée de deux ans.

Au regard de ces éléments, la Société soutient qu'il ne serait pas opportun de présenter son plan de réorganisation sans avoir, au préalable, obtenu la passation de l'acte notarié de vente précité ainsi que des informations plus concrètes quant au règlement de la créance détenue sur SOCIETE3.).

Lors de l'audience des plaidoiries, la Société, assistée de son mandataire de justice, fait valoir que les négociations menées jusqu'à ce jour se seraient principalement concentrées sur les acquéreurs de la résidence. Elle indique avoir mis en œuvre l'ensemble des conditions formulées par ces derniers, ce qui lui aurait permis d'obtenir le soutien de la majorité d'entre eux.

Elle précise en outre que le produit de la vente de l'appartement « ALIAS1.) » serait placé sous séquestre auprès de la société anonyme SOCIETE5.) SA, laquelle procéderait au paiement direct des factures, sous réserve de la validation préalable par un conseiller technique chargé de la surveillance du chantier. Un projet de convention en ce sens serait actuellement en cours d'élaboration.

La société souligne enfin qu'il conviendrait désormais de concentrer les efforts sur l'obtention de l'adhésion des autres créanciers, notamment les corps de métier impliqués dans la poursuite des travaux, dont le soutien au plan de réorganisation revêtirait une importance tout aussi essentielle.

Motifs de la décision

1) Quant à la recevabilité

La demande en prorogation du sursis doit, au vœu de l'article 33, paragraphe 1 de la Loi du 7 août 2023, « être déposée, sous peine d'irrecevabilité, au plus tard quinze jours avant l'expiration du sursis octroyé ».

Le sursis courant jusqu'au 8 juillet 2025, la requête déposée le 12 juin 2025 a été introduite au moins quinze jours avant l'expiration du sursis initialement accordé.

La demande est donc recevable.

2) Quant au bien fondé

Le tribunal rappelle que l'objectif de la procédure de réorganisation judiciaire, exprimé à l'article 12 de la Loi du 7 août 2023, est de préserver la continuité de tout ou partie des actifs ou des activités de l'entreprise.

Le tribunal relève ensuite que la durée du sursis est déterminée notamment en fonction de la complexité de l'affaire ou des caractéristiques du secteur d'activité concerné, tout en maintenant autant que faire se peut un équilibre entre la nécessaire protection du débiteur et les droits des créanciers.

En l'occurrence, la Société est responsable de la construction de la résidence « ALIAS2.) », un ensemble de vingt-six appartements sis à ADRESSE2.).

Ce projet immobilier constitue la seule activité de la Société.

Le chantier est à l'arrêt depuis 2021.

L'objectif de la Société est d'achever la construction de la résidence ALIAS2.) » afin de minimiser les torts causés aux acquéreurs et aux créanciers.

Les pièces versées aux débats ainsi que les développements de la Société et de son mandataire de justice lors de l'audience des plaidoiries permettent de constater que les négociations engagées avec les acquéreurs ont atteint un stade avancé. Les conditions posées par ceux d'entre eux disposés à adhérer au plan de réorganisation ont, pour l'essentiel, été satisfaites ou sont en voie de l'être.

La Société verse à l'appui de sa demande un projet d'acte de vente pour l'appartement « ALIAS1.) », démontrant que la finalisation prochaine de cette vente est hautement probable et devrait permettre une rentrée de fonds significative. Les sommes ainsi perçues seraient intégralement consacrées à la poursuite et à la finalisation des travaux en cours.

Or, la finalisation des travaux ne saurait être envisagée sans l'implication active des corps de métier créanciers, dont l'adhésion au plan de réorganisation apparaît indispensable. Il est donc essentiel de les inclure dans les négociations en cours.

Le tribunal rappelle, par ailleurs, que le sursis de paiement octroyé dans le cadre d'une procédure de réorganisation judiciaire a pour finalité de permettre la conclusion d'un accord collectif avec l'ensemble des créanciers, condition *sine qua non* de la réussite de ladite procédure.

Dans ces conditions, le tribunal retient qu'il y a lieu de proroger la durée du sursis initial courant jusqu'au 8 juillet 2025, accordé par jugement du 20 février 2025, prorogé par jugement du 25 avril 2025 tel que requis, de trois mois supplémentaires, soit jusqu'au 8 octobre 2025.

Le tribunal enjoint à la Société de communiquer le présent jugement à ses créanciers.

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, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement, sur rapport du juge-délégué,

dit la requête recevable et fondée,

proroge la durée du sursis de deux mois supplémentaires, soit jusqu'au 8 octobre 2025,

invite le débiteur

- à tenir le juge-délégué informé de toute évolution de la procédure,
- à déposer au greffe le plan de réorganisation au plus tard le 11 septembre 2025,

enjoint au débiteur de communiquer le présent jugement aux créanciers,

fixe à l'audience extraordinaire du 1^{er} octobre 2025 à 14h30, salle CO.1.02, Cité judiciaire, 7, rue du St. Esprit, 1^{er} étage, le vote et les débats sur le plan de réorganisation,

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.