Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2025TALVCOM/00133

Audience publique de vacation du jeudi, quatorze août deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2025-06799 du rôle

Réorganisation judiciaire I-2025/00059

Composition :

Anne LAMBÉ, Vice-présidente ;
Anne SCHREINER, juge ;
Stéphanie SCHANK, juge-déléguée ;
Emmanuelle BAUER, greffière.

LE TRIBUNAL :

Vu la requête déposée au greffe le 5 août 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 de gérance actuellement en fonctions et inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.).

Vu l'ordonnance de nomination du juge délégué, Madame Julie CORREIA, juge-déléguée au tribunal d'arrondissement de Luxembourg, du 5 août 2025.

Vu l'audition en chambre du conseil de la requérante par le juge délégué en date du 7 août 2025.

Oui en chambre du conseil du 12 août 2025 le rapport de Madame Anne SCHREINER, juge, en remplacement du juge délégué.

Oui Maître Amin BOUAZZA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Oliver REISCH, avocat à la Cour, représentant aux fins de la présente la société à responsabilité limitée DLA PIPER LUXEMBOURG SARL, tous les trois demeurant à Luxembourg, en tant que mandataire de la partie demanderesse.

Oui PERSONNE1.), gérant unique, représentant de la partie demanderesse.

Vu l'examen en chambre du conseil de la requête et des pièces.

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

jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe le 5 août 2025, la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL** (ci-après la « Société » ou « SOCIETE1.) ») a demandé l'ouverture d'une procédure de réorganisation judiciaire sur base des articles 12 et suivants de la loi du 7 août 2023 relative à la préservation des entreprises et portant modernisation du droit de la faillite (ci-après la « Loi du 7 août 2023 »).

Elle sollicite à ce titre un sursis de quatre mois en vue d'obtenir l'accord de ses créanciers sur un plan de réorganisation, conformément aux articles 38 à 54 de la Loi du 7 août 2023.

Aux termes de sa requête, SOCIETE1.) expose qu'elle est active dans le domaine de l'acquisition, la vente, le développement, la promotion, la gestion et la location de biens immobiliers situés au Grand-Duché de Luxembourg et à l'étranger.

Ainsi, la Société a acquis plusieurs biens immobiliers par l'intermédiaire de sociétés dédiées, dites « SPV », biens situés au Luxembourg, en Autriche et en Suisse.

Le financement de ces acquisitions s'est fait par voie d'émissions de plusieurs tranches obligataires en février et juin 2023 et en janvier et juin 2024, les obligations émises ayant toutes été souscrites par la société de droit finlandais SOCIETE2.) (ci-après « SOCIETE2.) »).

SOCIETE1.) explique rencontrer des difficultés financières risquant de compromettre sa continuité, qui trouvent leur source dans (i) un ralentissement global du marché immobilier tant au Grand-Duché de Luxembourg qu'à l'étranger, notamment en Autriche et en Suisse, (ii) des retards administratifs au niveau des obtentions de permis et (iii) des contraintes liées à la loi fédérale suisse sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

SOCIETE1.) soutient que ses dettes principales sont les suivantes :

- 8.000.000.- CHF envers la société SOCIETE3.),
- 1.500.000.- CHF envers SOCIETE4.),
- 2.000.000.- EUR envers SOCIETE5.),
- 1.200.000.- EUR envers SOCIETE6.),
- 1.600.000.- EUR envers SOCIETE7.),
- 21.000.000.- EUR envers SOCIETE8.), et
- 65.000.- EUR envers SOCIETE9.).

Sur question, SOCIETE1.) confirme qu'elle n'a pas de créanciers publics.

Elle explique que si son créancier obligataire a dans un premier temps patienté face à la situation, il l'a cependant assignée en faillite suivant exploit du 3 juillet 2025.

Au niveau des mesures envisagées par la Société pour rétablir sa rentabilité, sa solvabilité et donc sa viabilité, celles-ci tournent essentiellement autour de la cession du portefeuille immobilier détenu à une autre société du groupe, la société de droit suisse SOCIETE3.) SA, pour un montant d'environ 55.000.000.- CHF, montant qui permettrait d'apurer l'intégralité de ses dettes, cette option permettant par ailleurs de finaliser les projets en Suisse, puisque le détenteur des biens serait alors une entité suisse.

Suite à son audition par le juge délégué en date du 7 août 2025, SOCIETE1.) verse encore plusieurs pièces dont la résolution de l'associé unique du 8 août 2025 portant approbation des comptes annuels des exercices 2023 et 2024 et une note explicative relatant son impossibilité de verser en l'état la situation comptable de son actif et de son passif et un compte de résultats ne datant pas de plus de trois mois, établis à l'aide d'un comptable.

Elle explique qu'elle n'emploie pas de salariés.

Motifs de la décision

L'article 12 de la Loi du 7 août 2023 dispose que la procédure de réorganisation judiciaire a pour but de préserver, sous le contrôle du juge, la continuité de tout ou partie des actifs ou des activités de l'entreprise.

Aux termes de l'article 19 de la même loi, la procédure de réorganisation judiciaire est ouverte dès :

- mise en péril de l'entreprise, à bref délai ou à terme, et
- dès que la requête visée à l'article 13 paragraphe 1^{er} a été déposée.

L'état de faillite du débiteur ne fait pas obstacle à l'ouverture ou à la poursuite de la réorganisation judiciaire.

L'article 20 (2) de la Loi du 7 août 2023 dispose que « [s]i les conditions visées à l'article 19 paraissent remplies, le tribunal déclare ouverte la procédure de réorganisation judiciaire et fixe la durée du sursis visé à l'article 12, qui ne peut être supérieure à quatre mois ; à défaut, le tribunal rejette la demande ».

Le tribunal relève que les pièces requises par l'article 13 (2) de la Loi du 7 août 2023 lui ont été communiquées ou qu'une note a été fournie pour les pièces que la Société n'a pas été en mesure de remettre.

Il résulte des éléments du dossier et des déclarations à l'audience que les dettes de la Société s'élèvent au dernier état de la liste des créanciers sursitaires à 9.500.000.- CHF et à 25.865.000.- EUR et que les liquidités de 150.000.- à 200.000.- EUR actuellement à la disposition de la Société ne permettent pas d'y faire face, de sorte qu'il est admis que l'entreprise est mise en péril.

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

La durée du sursis doit être déterminée de manière à maintenir, autant que faire se peut, un équilibre entre la nécessaire protection du débiteur et les droits des créanciers.

Au vu des éléments dont il dispose, le tribunal fixe la durée du sursis à quatre mois, soit jusqu'au 14 décembre 2025.

L'article 20 paragraphe 3 de la Loi du 7 août 2023 dispose « [l]orsque la procédure de réorganisation judiciaire a pour objectif d'obtenir l'accord des créanciers sur un plan de réorganisation, le tribunal désigne, dans le jugement par lequel il déclare ouverte cette procédure de réorganisation judiciaire, ou dans un jugement ultérieur, les lieu, jour et heure où, sauf prorogation du sursis, aura lieu l'audience à laquelle il sera procédé au vote sur ce plan et statué sur l'homologation ».

L'article 38 de la Loi du 7 août 2023 prévoit par ailleurs « [l]orsque la procédure de réorganisation judiciaire a pour objectif d'obtenir l'accord des créanciers sur un plan de réorganisation, le débiteur dépose un plan au greffe au moins vingt jours avant l'audience fixée dans le jugement visé à l'article 20, paragraphe 3 ».

Suivant l'article 39 de la même loi : « [d]ans le même cas, le débiteur communique à chacun de ses créanciers sursitaires, dans les quatorze jours du prononcé du jugement qui déclare ouverte cette procédure de réorganisation judiciaire, le montant de la créance pour lequel ce créancier est inscrit dans ses livres, accompagné, dans la mesure du possible, de la mention du bien grevé par une sûreté réelle ou un privilège particulier garantissant cette créance ou du bien dont le créancier est propriétaire ainsi que la classe de créancier sursitaire ordinaire ou de créancier sursitaire extraordinaire à laquelle il appartient.

Les créanciers peuvent consulter au greffe la liste des créanciers visée à l'article 13, point 6°, dans les conditions prévues à l'article 16, alinéa 3.

Cette communication peut se faire simultanément à l'avis prévu à l'article 21, paragraphe 2 ».

En application des dispositions précitées, le tribunal invite SOCIETE1.) à procéder au dépôt d'un plan de réorganisation jusqu'au plus tard le 14 novembre 2025, et fixe, sauf prorogation du sursis, les débats et le vote sur le plan de réorganisation à l'audience du 4 décembre 2025, à 14h30, salle CO.1.02, Cité judiciaire, 7, rue du St. Esprit, 1^{er} étage.

Il convient enfin d'ordonner la publication du présent jugement par extrait au Recueil électronique des sociétés et associations dans les cinq jours de sa date.

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quinzième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement, sur rapport du juge en remplacement du juge délégué,

dit la requête recevable et fondée ;

déclare ouverte la procédure de réorganisation judiciaire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ;

fixe la durée du sursis à quatre mois, prenant cours ce jour pour se terminer le 14 décembre 2025 ;

invite le débiteur

- à communiquer le présent jugement individuellement aux créanciers en application de l'article 21 (2) 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,
- à transmettre au greffe une copie de la communication visée à l'article 21 (2) précité,
- à communiquer à chaque créancier en application de l'article 39 de la Loi du 7 août 2023 relative à la préservation des entreprises et portant modernisation du droit de la faillite, dans les quatorze jours du prononcé du jugement, le montant de la créance pour lequel chacun d'eux est inscrit dans ses livres, accompagné, dans la mesure du possible, de la mention du bien grevé par une sûreté réelle ou un privilège particulier garnissant cette créance ou du bien dont le créancier est propriétaire, ainsi que la classe de créancier sursitaire ordinaire ou de créancier sursitaire extraordinaire à laquelle il appartient,
- à tenir le juge délégué informé de toute évolution de la procédure,
- à déposer au greffe le plan de réorganisation au plus tard le 14 novembre 2025 ;

fixe à l'audience du 4 décembre 2025 à 14h30, salle CO.1.02, Cité judiciaire, 7, rue du St. Esprit, 1^{er} étage, les débats et le vote sur le plan de réorganisation, sauf prorogation du sursis ;

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

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

réserve les frais.