

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2025TALCH15/01283

Audience publique du mardi, quatorze octobre deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2025-03723 du rôle

Réorganisation judiciaire I-2025/00048

Composition :

Nathalie HAGER, vice-présidente ;
Anna CHEBOTARYOVA, juge ;
Chris BACKES, juge ;
Pascal COLAS, substitut principal ;
Ken BERENS, greffier.

LE TRIBUNAL :

Revu le jugement rendu par ce tribunal en date du 14 mai 2025 déclarant la requête en réorganisation judiciaire au bénéfice de la société anonyme **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.), recevable et fondée.

Vu la requête en prorogation du sursis de Maître Clément SCUVÉE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, déposée au greffe du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg le 30 septembre 2025.

Vu l'article 33 de la loi du 7 août 2023 relative à la préservation des entreprises et portant modernisation du droit de la faillite.

Oùï en chambre du conseil du 7 octobre 2025 le rapport de Madame le juge délégué.

Oùï Maître Clément SCUVÉE, avocat à la Cour susdit.

Oùï Monsieur PERSONNE1.), administrateur, représentant la société anonyme SOCIETE1.) SA.

Oùï le Ministère Public en ses conclusions.

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

jugement qui suit :

Rétroactes, prétentions et moyens

Par requête déposée au greffe le 30 septembre 2025, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « **SOCIETE1.)** » ou la « **Société** ») sollicite la prorogation du sursis lui accordé par jugement du 14 août 2025 jusqu'au 14 octobre 2025 pour une durée supplémentaire de trois mois.

Pour justifier sa demande basée sur l'article 33, paragraphe 1 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** »), SOCIETE1.) explique bien que son activité ait repris depuis la fin de 2024, elle n'a pas encore généré des revenus.

SOCIETE1.) donne à considérer que le but poursuivi par la Loi du 7 août 2023 consiste en la continuité de l'entreprise, tout en préservant l'intérêt des créanciers.

De ses créanciers, seule l'Administration des contributions directes refuse de transiger sur la retenue d'impôt sur les salaires.

SOCIETE1.) souligne, par ailleurs, que l'amélioration de l'état de santé de son gérant lui permettrait de mener à bien ses activités.

Sur question du tribunal, la Société explique que son activité consiste principalement à trouver un financement ou des investisseurs pour un projet immobilier, sphère dans laquelle elle disposerait des compétences, de l'expérience et d'un réseau de contacts.

S'agissant des résultats obtenus, respectivement des démarches entreprises au cours des deux derniers mois de ses activités, SOCIETE1.) précise ce qui suit :

- elle reste en attente de l'issue des pourparlers s'agissant de la construction d'une raffinerie au Sénégal, mais serait d'ores et déjà en possession d'une copie de l'accord de confidentialité, signé le 29 juillet 2025 entre une entreprise américaine intéressée et le maître d'ouvrage sénégalais ;
- elle œuvre à l'exécution de son mandat d'intermédiation signé le 16 mai 2025 avec la société SOCIETE2.) SARL, susceptible de lui rapporter un revenu allant jusqu'à 510.000.- EUR à titre de commission ; la tâche lui confiée par la société SOCIETE2.) SARL consisterait de trouver des fonds aux fins d'achèvement d'un immeuble dont la construction a été arrêtée suite au retrait du soutien financier de l'une des grandes banques de la place financière luxembourgeoise en raison de la récente crise immobilière, l'achèvement de cet immeuble permettant sa mise en location et, dès lors, la perception d'un revenu ;
- elle a convenu avec la société SOCIETE3.) SARL d'étendre son mandat d'intermédiation du 6 septembre 2024 en vue de trouver des investisseurs en *private equity* dans une opération portant sur un immeuble situé à ADRESSE2.), opération qui serait sur le point d'aboutir et pourrait rapporter à la Société un montant de 600.000.- EUR à titre de commission, en plus d'un autre montant de 600.000.- EUR en cas de l'aboutissement du mandat d'intermédiation initial, confié à SOCIETE1.)

par la société SOCIETE3.) SARL afin de trouver des fonds à hauteur de 20.000.000.- EUR pour un autre projet immobilier ;

- elle a négocié, pour le compte de la société SOCIETE4.) SAS, une offre de crédit d'un montant de 1.800.000.- EUR de l'établissement de crédit SOCIETE5.), en exécution d'un mandat d'intermédiation signé le 10 septembre 2025 en vue de recherche d'un financement à hauteur d'un montant de 2.500.000.- EUR destiné à l'acquisition et à l'adaptation d'un immeuble destiné à la location sociale, en précisant qu'au regard de la date prévisible de la mise à disposition de ces fonds, la Société devrait encaisser sa commission s'élevant à 54.000.- EUR en novembre 2025.

SOCIETE1.) indique, par ailleurs, être en attente de la signature de quatre nouveaux mandats d'intermédiation.

Sur question du tribunal, SOCIETE1.) explique ne pas bénéficier d'un droit d'exclusivité dans le cadre de ses mandats d'intermédiation.

Quant à sa créance de 80.000.- EUR à l'égard de la société de droit français SOCIETE6.) SARL, SOCIETE1.) indique que l'absence de paiement tient au refus du commissaire à l'exécution du plan de sauvegarde de cette société de l'admettre au crédit plan, en vigueur encore jusqu'au 22 octobre 2025.

SOCIETE1.) indique, par ailleurs, que des pourparlers seraient actuellement en cours concernant le remboursement par le gérant de la société SOCIETE6.) d'un prêt personnel de 100.000.- EUR et qu'à défaut d'un accord extrajudiciaire, un recouvrement forcé aura lieu.

Le Ministère Public ne prenant pas position par rapport à la recevabilité et au bien-fondé du sursis demandé, demande, sur base de l'article 23 de la Loi du 7 août 2023, la nomination d'un administrateur provisoire.

A l'appui de sa demande, le Ministère Public expose que la publication tardive des comptes annuels de l'exercice 2020, respectivement l'absence de publication des comptes annuels des exercices subséquents justifient l'application de l'article 23 prémentionné.

Il donne à considérer que, dans la mesure où l'ouverture d'une procédure de réorganisation constitue une faveur, il incombe au débiteur de se conformer scrupuleusement aux dispositions de la loi modifiée du 19 décembre 2002 concernant le registre de commerce et des sociétés ainsi que la comptabilité et les comptes annuels des entreprises. En effet, les comptes annuels non encore publiés pourraient faire l'objet de modifications. Or, l'ouverture d'une procédure de réorganisation judiciaire soumet le débiteur à une obligation de transparence, y compris quant au contenu de ces comptes annuels.

La nomination d'un administrateur provisoire s'imposerait encore au regard de la fragilité de l'état de santé du gérant de la Société.

SOCIETE1.), tout en ne contestant pas le défaut de publication des comptes annuels des exercices 2021 à 2023, ne s'oppose pas à la nomination d'un administrateur provisoire et propose à ce titre de faire appel à Maître Nicolas Bernardy.

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 initial courant jusqu'au 14 octobre 2025, la requête déposée le 30 septembre 2025 a été introduite au moins quinze jours avant l'expiration du sursis initialement accordé et est partant recevable.

2) Quant au bien fondé

Le tribunal rappelle que l'objectif de la procédure de réorganisation judiciaire, consacré 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.

Il découle des éléments du dossier et des déclarations faites à l'audience que bien qu'aucune rentrée de fonds n'ait pu encore avoir lieu, il n'en demeure pas moins que la Société continue à œuvrer activement à voir aboutir les mandats d'intermédiation lui confiés depuis la reprise de ses activités, à signer de nouveaux mandats et à démarcher des nouveaux clients.

S'y ajoute que les chances de SOCIETE1.) d'encaisser prochainement des commissions et ainsi de voir redresser sa situation financière semblent réelles, au regard notamment de l'état d'avancement de ses pourparlers avec l'établissement de crédit dans le cadre du financement de l'acquisition par la société SOCIETE4.) SAS d'un immeuble destiné à la location sociale, et de l'investissement dans l'immeuble situé aux ADRESSE2.) à ADRESSE2.).

Au vu de ces considérations et dans un souci de préserver tant l'intérêt des créanciers à être fixés sur le sort de la Société dans un avenir proche et à pouvoir obtenir paiement de leur dû dans les meilleurs délais, que celui de la Société à voir préserver ses chances d'un retour à meilleure fortune, lesquelles ne semblent pas irréelles, le tribunal retient que la prorogation du sursis sollicitée est à dire justifiée en son principe.

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, en tenant compte notamment de la complexité de l'affaire ou des caractéristiques du secteur d'activité concerné.

Au vu de l'ensemble des éléments dont dispose le tribunal et du nombre limité de créanciers à prendre en compte pour la négociation des accords amiables, il y a lieu de proroger la durée du sursis initial courant jusqu'au 14 octobre 2025, accordé par jugement du 14 août 2025, de trois mois supplémentaires, soit jusqu'au 14 janvier 2026.

a. Quant à la demande en nomination d'un administrateur provisoire

L'article 23 alinéa 1^{er} de la Loi du 7 août 2023 prévoit qu'« [e]n cas de faute grave et caractérisée du débiteur ou d'un de ses organes, le tribunal peut, à la demande de tout intéressé ou du procureur d'Etat et dans le jugement qui ouvre la procédure de réorganisation judiciaire ou dans un jugement ultérieur, le débiteur entendu et le juge

délégué entendu dans son rapport, leur substituer pour la durée du sursis un administrateur provisoire ».

La désignation d'un administrateur provisoire est une mesure exceptionnelle qui doit, en matière de procédure de réorganisation judiciaire, répondre à des critères stricts, à savoir l'existence d'une faute grave et caractérisée du débiteur ou d'un de ses organes.

Il appartient à celui qui demande la nomination d'un administrateur provisoire de se prévaloir, de qualifier et de motiver suffisamment la faute grave et caractérisée qui justifierait la mesure sollicitée.

La faute grave est celle qui est voisine du dol sans s'y identifier et qu'un dirigeant raisonnablement prudent et diligent n'aurait pas commise, alors que la faute est de celles qui heurtent les normes essentielles de la vie en société (TAL, 14 juin 2017, n° 181928 du rôle).

Le Ministère Public qualifie de faute grave et caractérisée le dépôt tardif au Registre de Commerce et des Sociétés des comptes annuels de l'exercice 2020, ainsi que le défaut de publication des comptes annuels des exercices 2021 à 2024, ce en dépit de l'ouverture, en faveur de la Société, de la procédure de réorganisation judiciaire.

L'absence de publication de bilans met les créanciers dans l'impossibilité de vérifier la situation financière de la société (TAL, 14 juin 2017, n° 181928 du rôle).

L'obligation de dépôt et le délai de publication des comptes annuels au Registre de Commerce et des Sociétés sont imposés sous peine de sanction pénale.

En l'espèce, il ressort d'un extrait du Registre de Commerce et des Sociétés versé en cause par le Ministère Public que les comptes annuels relatifs à l'exercice 2020 n'ont pas été publiés conformément aux exigences légales pour avoir été déposés le 4 avril 2022 et que les comptes annuels des exercices subséquents n'ont pas du tout été publiés.

Eu égard aux considérations qui précèdent et en l'absence de contestations de la part de la Société, le tribunal retient que le retard et, *a fortiori*, le défaut de publication des comptes annuels sont constitutifs d'une faute grave et caractérisée dans le chef de SOCIETE1.).

Il y a partant lieu de faire droit à la demande du Ministère Public et de nommer un administrateur choisi sur la liste prévue à l'article 10 de la loi modifiée du 7 juillet 1971 portant en matière répressive et administrative, institution d'experts, de traducteurs et d'interprètes assermentés et complétant les dispositions légales relatives à l'assermentation des experts, traducteurs et interprètes.

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 délégué, le Ministère Public entendu en ses conclusions,

dit la requête recevable et fondée,

proroge la durée du sursis de trois mois supplémentaires, soit jusqu'au 14 janvier 2026,

nomme Maître Nicolas BERNARDY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, aux fonctions d'administrateur provisoire de la société anonyme SOCIETE1.) SA pour la durée du sursis,

invite le débiteur

- à tenir le juge-délégué informé de toute évolution de la procédure,
- à déposer une requête en homologation en cas d'accord amiable,

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,

met les frais à charge de la société anonyme SOCIETE1.) SA.