

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2025TALCH02/01705

Audience publique du vendredi, vingt-huit novembre deux mille vingt-cinq.

Numéro du rôle : TAL-2025-01024

SOCIETE1.)

Réorganisation judiciaire I-2025-00044

Composition :

Anick WOLFF, 1^{ère} vice-présidente ;
Tania CARDOSO, vice-présidente ;
Änder PROST, juge ;
Christophe NICOLAY, Substitut du Procureur d'Etat ;
Lynn BETTENDORFF, greffier.

Entre:

1. **Monsieur PERSONNE1.),** avocat à la Cour, demeurant à L-ADRESSE1.), et son épouse,
2. **Madame PERSONNE2.),** éducatrice, demeurant à L-ADRESSE2.),
3. **Monsieur PERSONNE3.),** salarié, et son épouse,
4. **Madame PERSONNE4.),** sans état connu, demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),
5. **Monsieur PERSONNE5.),** fonctionnaire communal, demeurant à L-ADRESSE4.),
6. **Monsieur PERSONNE6.),** médecin, demeurant à L-ADRESSE5.),
7. **Monsieur PERSONNE7.),** retraité, et son épouse,
8. **Madame PERSONNE8.),** retraitée, demeurant ensemble à L-ADRESSE6.),
9. **Monsieur PERSONNE9.),** retraité, et son épouse,
10. **Madame PERSONNE10.),** retraitée, demeurant ensemble à L-ADRESSE7.),
11. **Monsieur PERSONNE11.),** fonctionnaire de l'Etat, et son épouse,

- 12. Madame PERSONNE12.),** fonctionnaire communal, demeurant ensemble à L-ADRESSE8.),
- 13. Monsieur PERSONNE13.),** économiste, et son épouse
- 14. Madame PERSONNE14.),** fonctionnaire européen, demeurant ensemble à L-ADRESSE9.),
- 15. Monsieur PERSONNE15.),** fonctionnaire de l'Etat en retraite, et son épouse,
- 16. Madame PERSONNE16.),** institutrice en retraite, demeurant ensemble à L-ADRESSE10.),
- 17. Monsieur PERSONNE17.),** médecin spécialiste, demeurant professionnellement à L-ADRESSE11.),
- 18. Monsieur PERSONNE18.),** corporate officer, demeurant à L-ADRESSE12.), ADRESSE13.),
- 19. Monsieur PERSONNE19.),** gérant d'entreprise, et son épouse,
- 20. Madame PERSONNE20.),** épouse PERSONNE21.), sans état, demeurant ensemble à L-ADRESSE14.),
- 21. Monsieur PERSONNE22.),** directeur commercial, demeurant à L-ADRESSE15.),
- 22. Madame PERSONNE23.),** épouse PERSONNE24.), retraitée, demeurant à L-ADRESSE16.),
- 23. Monsieur PERSONNE25.),** indépendant, et son épouse,
- 24. Madame PERSONNE26.),** salariée, demeurant ensemble à L-ADRESSE17.), ADRESSE18.),
- 25. Monsieur PERSONNE27.),** retraité, et son épouse,
- 26. Madame PERSONNE28.),** retraitée, demeurant ensemble à L-ADRESSE19.),
- 27. La société civile immobilière SOCIETE2.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE20.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions ;

comparant par Maître Florence HOLZ, avocat à la Cour, qui est constituée et occupera, demeurant à Howald, en l'étude de laquelle domicile est élu,

parties demanderesses, comparant par Maître Florence HOLZ, avocat à la Cour, susdite,

et :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE21.), représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions et inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.) ;

partie défenderesse, comparant par Monsieur PERSONNE29.), administrateur de catégorie B, muni d'une procuration de la société anonyme SOCIETE3.) SA, en sa qualité de gérante de catégorie A, représentée par PERSONNE30.), agissant en sa qualité de représentant permanent de SOCIETE3.) SA, assisté de Maître Nicolas BERNARDY, avocat à la Cour, en sa qualité de mandataire de justice.

En présence de :

1. Monsieur PERSONNE31.), journaliste, demeurant à L-ADRESSE22.) ;

partie intervenant volontairement, comparant par Maître Clément SCUVÉE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en l'étude duquel domicile est élu et qui est constitué et occupera.

2. Madame PERSONNE32.), sans état, demeurant à L-ADRESSE23.) ;

partie intervenant volontairement, comparant par Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en l'étude de laquelle domicile est élu et qui est constituée et occupera.

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 21 novembre 2025 au greffe du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mercredi 26 novembre 2025 à 15.30 heures, salle CO.1.02.

Ouï Maître Florence HOLZ.

Ouï Maître Hanan GANA-MOUDACHE.

Ouï Maître Clément SCUVÉE.

Ouï Monsieur PERSONNE29.), administrateur de catégorie B, muni d'une procuration de la société anonyme SOCIETE3.) SA, en sa qualité de gérante de catégorie A, représentée par PERSONNE30.), agissant en sa qualité de représentant permanent de SOCIETE3.) SA.

Ouï Maître Nicolas BERNARDY.

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

jugement qui suit :

I. Rétroactes et procédure

Par requête déposée au greffe le 3 février 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après également dénommée la « Société ») 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 »).

Par jugement du 20 février 2025, le tribunal de céans a déclaré ouverte la procédure de réorganisation judiciaire de la Société, a fixé la durée du sursis à onze semaines, expirant le 8 mai 2025, afin de lui permettre d'obtenir l'accord de ses créanciers sur un plan de réorganisation, et a nommé Maître Nicolas Bernardy, avocat à la Cour, aux fonctions de mandataire de justice pour la durée du sursis.

Par jugement du 25 avril 2025, le tribunal de céans a prorogé le sursis pour une durée supplémentaire de trois mois, jusqu'au 8 juillet 2025, a invité le débiteur à déposer son plan de réorganisation au greffe au plus tard le 12 juin 2025 et a fixé au 2 juillet 2025 la date des débats et du vote sur le plan de réorganisation.

Par jugement du 24 juin 2025, le tribunal de céans a prorogé le sursis pour une durée supplémentaire de trois mois, jusqu'au 8 octobre 2025, a invité le débiteur à déposer son plan de réorganisation au greffe au plus tard le 18 septembre 2025 et a fixé au 8 octobre 2025 la date des débats et du vote sur le plan de réorganisation.

Un plan de réorganisation a été déposé le 11 septembre 2025.

Par jugement du 26 septembre 2025, le tribunal de céans a prorogé le sursis pour une durée supplémentaire de deux mois, jusqu'au 8 décembre 2025, a invité le débiteur à déposer son plan de réorganisation au greffe au plus tard le 12 novembre 2025 et a fixé au 2 décembre 2025 la date des débats et du vote sur le plan de réorganisation.

Un plan de réorganisation a été déposé le 12 novembre 2025.

Parallèlement, SOCIETE1.) a déposé une requête sollicitant la prorogation du sursis pour une durée supplémentaire de deux mois.

Par requête déposée au greffe le 21 novembre 2025, sur le fondement de l'article 36 de la Loi du 7 août 2023 :

- PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.),
- PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.),
- PERSONNE5.),
- PERSONNE6.),
- PERSONNE33.) et son épouse PERSONNE8.),
- PERSONNE9.) et son épouse PERSONNE10.),
- PERSONNE11.) et son épouse PERSONNE12.),
- PERSONNE13.) et son épouse PERSONNE14.),
- PERSONNE15.) et son épouse PERSONNE16.),
- PERSONNE17.),
- PERSONNE18.),
- PERSONNE19.) et son épouse PERSONNE20.),
- PERSONNE22.),

- PERSONNE23.),
- PERSONNE25.) et son épouse PERSONNE26.),
- PERSONNE27.) et son épouse PERSONNE28.),
- la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI,

(ci-après ensemble les « Acquéreurs représentés par Maître Florence Holz ») demandent à voir ordonner la fin anticipée de la procédure de réorganisation judiciaire de SOCIETE1.) et à voir déclarer la Société en état de faillite.

Par requête déposée au greffe le 25 novembre 2025, PERSONNE31.) est intervenu volontairement dans l'instance initiée par les Acquéreurs représentés par Maître Florence Holz.

Par requête déposée le même jour, PERSONNE32.) (ci-après « PERSONNE34. ») est également intervenue volontairement dans la même instance.

Les Acquéreurs représentés par Maître Florence Holz, PERSONNE31.) et PERSONNE34.) sont ci-après dénommés l'« Ensemble des Acquéreurs requérants ».

Prétentions et moyens des parties

Les **Acquéreurs représentés par Maître Florence Holz**, propriétaires de dix-sept appartements dans l'immeuble sis à L-ADRESSE24.), faisant partie du projet immobilier ALIAS0.) (ci-après l'« Immeuble »), en leur qualité d'acquéreurs d'appartements sous forme de vente en l'état futur d'achèvement, et créanciers de SOCIETE1.), sollicitent la fin anticipée de la procédure de réorganisation judiciaire et la mise en faillite de la Société.

A l'appui de leur demande, ils font exposer qu'aux termes des actes de vente conclus avec SOCIETE1.), les délais d'achèvement des travaux auraient été fixés comme suit :

- pour les contrats conclus en 2019 et 2020 : vingt-quatre mois à compter du commencement des travaux ;
- pour les contrats conclus en 2022 : douze mois à compter du contrat de réservation.

Ils font ensuite valoir qu'une ordonnance rendue le 15 mai 2024 aurait désigné l'expert Romain Fisch (ci-après « l'Expert Fisch ») afin d'établir l'état d'avancement des travaux et de chiffrer le coût des travaux restant à exécuter pour achever l'Immeuble. L'Expert Fisch aurait déposé un rapport intermédiaire le 9 octobre 2025 (ci-après le « Rapport du 9 octobre 2025 »), dont il résultera que les informations communiquées au tribunal et aux créanciers seraient inexactes, et ce sur deux points essentiels :

1. Les étapes d'avancement du chantier, telles qu'indiquées par SOCIETE1.) dans le cadre de la procédure de réorganisation judiciaire, ne correspondraient pas à la réalité : les travaux de carrelage, de plâtrerie et de menuiserie intérieure ne seraient pas achevés, alors que la Société aurait facturé aux acquéreurs les tranches de paiement afférentes à ces travaux prétendument réalisés, en violation des dispositions légales.
2. Le coût d'achèvement de l'Immeuble aurait été largement sous-évalué par SOCIETE1.) : l'Expert Fisch l'estimerait à 3.917.741,33 EUR pour les parties privatives et communes, soit une différence de 1.429.430,33 EUR par rapport à l'évaluation de la Société figurant dans le plan déposé le 11 septembre 2025.

Les requérants invoquent en outre une impossibilité manifeste dans le chef de SOCIETE1.) d'assurer la continuité de ses activités, celle-ci prétendant que les sommes à recouvrer au cours des douze prochains mois s'élèveraient à 3.032.704,36 EUR, incluant notamment le produit de la vente du dernier appartement, les tranches non réglées par les propriétaires ainsi qu'une créance sur la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL. Or, il manquerait dans le budget de la Société un montant de 885.036,97 EUR par rapport à l'évaluation retenue par l'Expert Fisch, ce qui rendrait irréalisable l'objectif de la procédure de réorganisation judiciaire, à savoir la préservation de la continuité des actifs ou des activités de l'entreprise.

Ils ajoutent que SOCIETE1.) ne disposerait d'aucune ressource humaine ni matérielle pour achever le projet immobilier et ne présenterait aucune trésorerie.

Ils relèvent également que la Société évoquerait des renonciations de créanciers intragroupe sans en apporter la moindre justification.

Ils relèvent ensuite que la Société ne pourrait financer ses travaux qu'au moyen d'une créance alléguée à l'encontre de SOCIETE4.), faisant partie du même groupe de sociétés. Or, les pièces produites à cet égard apparaîtraient lacunaires et la situation financière de cette dernière se révèlerait fortement déficitaire, ayant affiché, pour l'exercice 2024, un résultat négatif supérieur à un million d'euros.

Aucun plan concret de reprise et d'achèvement des travaux n'aurait par ailleurs été communiqué aux acquéreurs, hormis une annonce vague et non documentée d'une reprise du chantier en janvier 2026.

Enfin, ils observent que l'évaluation du coût d'achèvement par l'Expert Fisch ne tiendrait pas compte des travaux nécessaires pour remédier aux désordres constatés depuis le délaissement du chantier, ni des interventions urgentes pour protéger l'Immeuble, ni des frais liés à la mise en conformité aux normes de construction, ni encore des honoraires du bureau d'études et du gestionnaire de projet.

Compte tenu de ces éléments, il y aurait lieu de mettre fin anticipativement à la procédure de réorganisation judiciaire et, par le même jugement, de déclarer SOCIETE1.) en état de faillite.

A l'audience des plaidoiries, les Acquéreurs représentés par Maître Florence Holz, soulignent que SOCIETE1.) ne bénéficierait plus de leur soutien depuis plusieurs mois, contrairement aux affirmations qu'elle aurait exprimées devant le tribunal à l'appui de ses demandes de prorogation du sursis.

Ils ajoutent que la Société fonderait ses prévisions financières sur des devis établis de manière précipitée le 18 novembre 2025, soit juste avant l'audience relative à la dernière demande de prorogation du sursis, ce qui démontrerait l'absence de planification sérieuse et la fragilité des estimations avancées.

Il y aurait par ailleurs lieu de prendre en considération que le montant de 3.917.741,33 EUR retenu par l'Expert Fisch s'entendrait hors TVA et n'inclurait pas certains lots, ce qui mettrait en évidence l'insuffisance du budget avancé par SOCIETE1.) pour permettre l'achèvement du chantier.

Les Acquéreurs représentés par Maître Florence Holz donnent ensuite à considérer que la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) (ci-après « SOCIETE6.) ») et la société anonyme SOCIETE7.) SA (ci-après « SOCIETE7.) »), censées être en charge de la gestion et de la surveillance du chantier, appartiendraient au même groupe que SOCIETE1.), lequel présenterait une situation financière désastreuse, de sorte qu'une telle configuration ne constituerait pas une garantie suffisante.

L'ouverture du chantier serait de surcroît subordonnée à la validation par l'Inspection du travail et des mines (ci-après l' « ITM »), ce qui exclurait toute reprise au 1^{er} décembre 2025 telle qu'alléguée par la Société.

Les Acquéreurs représentés par Maître Florence Holz soulignent enfin que leur confiance envers la Société serait irrémédiablement rompue et concluent au bienfondé de leur requête.

PERSONNE31.) fait valoir qu'il serait créancier à double titre, en raison des pénalités de retard et des tranches de paiement indûment facturées par la Société.

Il soutient que les conditions prévues à l'article 36 de la Loi du 7 août 2023 pour mettre fin anticipativement à la procédure de réorganisation judiciaire seraient réunies, dès lors que SOCIETE1.) ne serait plus en mesure d'assurer la continuité de tout ou partie de ses actifs ou de ses activités et que, de surcroît, les informations communiquées au juge délégué, au tribunal et aux créanciers seraient manifestement incomplètes et inexactes.

Le plan de réorganisation avancé par SOCIETE1.) serait dépourvu de toute crédibilité pour diverses raisons.

En effet, la Société n'aurait jamais réactualisé le montant des pénalités de retard dues aux acquéreurs et les prétendues renonciations de créanciers intragroupe ne seraient pas établies.

L'évaluation du coût d'achèvement de l'Immeuble par l'Expert Fisch, fixée à 3.917.741,33 EUR, contredirait largement l'estimation unilatérale de la Société.

Aucun plan concret de reprise et d'achèvement des travaux n'aurait par ailleurs été communiqué aux acquéreurs ; seules des promesses vagues et irréalistes d'un achèvement en douze mois auraient été formulées oralement.

PERSONNE31.) relève également que, malgré des demandes répétées, SOCIETE1.) n'aurait pas fourni copie de la lettre d'intention signée par SOCIETE4.), pourtant présentée comme l'un des éléments essentiels de la réussite de la réorganisation judiciaire. L'affirmation faite au tribunal selon laquelle l'ensemble des conditions formulées par les acquéreurs aurait été rempli serait donc mensongère.

Il constate par ailleurs que SOCIETE1.) ne disposerait plus d'un siège social réel, l'adresse figurant au registre étant celle d'une maison délabrée frappée d'un avis de démolition. La Société ne compterait en outre aucun salarié et ne disposerait d'aucune trésorerie pour mener à bien l'achèvement de l'Immeuble.

Les déclarations de la Société, selon lesquelles elle envisageait la construction d'un projet immobilier avec la société à responsabilité limitée SOCIETE8.) pour un montant de 3.730.000,- EUR, seraient trompeuses, dès lors qu'elle n'aurait pas précisé qu'il s'agit d'une

société appartenant au même groupe, elle-même déficitaire, tout comme toutes les autres entités du groupe.

Les déclarations faites par SOCIETE1.) dans le cadre de ses demandes de prorogation du sursis, selon lesquelles elle aurait obtenu le soutien de la majorité des acquéreurs, seraient quant à elles fausses. PERSONNE31.) reproche en outre à la Société de n'avoir à aucun moment jugé utile d'informer la justice de l'échec des négociations avec les créanciers acquéreurs.

Compte tenu de ces éléments, ainsi que des arguments développés par les Acquéreurs représentés par Maître Florence Holz, PERSONNE31.) conclut qu'il y a lieu de mettre fin anticipativement à la procédure de réorganisation judiciaire et de déclarer SOCIETE1.) en état de faillite.

PERSONNE34.) fait valoir qu'elle aurait également acquis un appartement en l'état futur d'achèvement dans la résidence ALIAS0.). Elle se rallie aux développements présentés par les Acquéreurs représentés par Maître Florence Holz et conclut, dans le même sens, à la fin anticipée de la procédure de réorganisation judiciaire et à la déclaration en faillite de SOCIETE1.).

SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la requête déposée le 21 novembre 2025 ainsi qu'aux interventions volontaires. Sur le fond, elle conclut au rejet de la demande, estimant que les conditions prévues à l'article 36 de la Loi du 7 août 2023 ne seraient pas remplies.

La Société conteste avoir fourni des informations inexactes au tribunal et aux créanciers et soutient qu'il serait parfaitement possible de remettre l'entreprise sur pied et d'achever la construction de l'Immeuble.

Elle réfute l'allégation selon laquelle les étapes d'avancement du chantier ne correspondent pas à la réalité, en précisant que ce point aurait déjà été abordé à de nombreuses reprises. Elle explique que les sommes obtenues suite à la vente du dernier appartement (L26) auraient été placées en séquestre auprès du garant indépendant, la société anonyme SOCIETE9.) SA, et qu'un *quantity surveyor*, choisi par SOCIETE9.), à savoir la société à responsabilité limitée SOCIETE10.) SARL, aurait été nommé afin de surveiller l'évolution du chantier et de valider tout paiement. Toute somme supplémentaire obtenue par la Société, notamment au titre des tranches de travaux supplémentaires, serait également mise en séquestre et soumise au même contrôle, garantissant ainsi que les fonds seraient exclusivement affectés à la construction de l'Immeuble. Selon SOCIETE1.), ce mécanisme permettrait non seulement de rattraper les retards mais aussi d'achever le bâtiment. L'Ensemble des Acquéreurs requérants aurait accepté ce mode de fonctionnement, de sorte qu'il ne saurait désormais être remis en cause.

Concernant le coût d'achèvement de l'Immeuble, SOCIETE1.) indique qu'elle déploierait des efforts considérables pour réduire les coûts, ce que l'Expert Fisch n'aurait pas pris en compte dans le Rapport du 9 octobre 2025. Elle aurait ainsi décidé de se passer d'intermédiaires chaque fois que cela est possible et aurait déjà passé commande des carrelages et parquets directement auprès des fabricants, ce qui représenterait une économie d'environ 128.205,13 EUR par rapport à l'estimation de l'expert. De même, les menuiseries et les sanitaires seraient commandés sans intermédiaire, permettant une réduction de 30 % des coûts.

Elle conteste par ailleurs l'application par l'Expert Fisch d'un taux de 8 % pour des frais d'architecte, alors que l'architecte aurait terminé sa mission, ainsi que le montant global de 20 % pour imprévus, jugé excessif. Les devis signés, extrêmement précis, intègreraient déjà les imprévus potentiels, la plupart étant forfaitaires et non révisables.

Il serait manifeste que les devis signés incluraient le redressement des désordres, les mesures de protection et la remise aux normes du chantier.

Elle produirait en pièce n°1 un tableau récapitulant les devis signés et validés par SOCIETE10.), démontrant des coûts nettement inférieurs à ceux retenus par l'expert. Elle ajoute que la pièce n° 3 comparerait certains postes importants et mettrait en évidence des économies substantielles de près de 30 à 40 % par rapport aux montants retenus par l'Expert Fisch, ce qui ramènerait le coût des travaux à un niveau proche de son estimation initiale. Les économies réalisées se chiffreraient en effet à environ 1.073.217,22 EUR hors TVA par rapport à l'évaluation de l'Expert Fisch.

Si les devis signés ne couvrent pas encore l'intégralité des travaux, la même attention serait portée à la réduction des coûts pour les postes restants.

SOCIETE1.) en conclut que, déduction faite des économies, le coût total des travaux s'élèverait à 2.844.524,11 EUR hors TVA, soit un montant très proche de son estimation initiale de 2.750.370 EUR hors TVA. L'estimation affinée du coût total du chantier, basée sur les devis signés et les négociations en cours, serait de 2.389.743,60 EUR hors TVA, soit 2.796.000 EUR TTC.

Il serait par conséquent parfaitement possible d'assurer la continuité de ses activités et l'achèvement du chantier avec son budget global de 3.659.403,22 EUR, décomposé comme suit :

[fichier]

La Société précise ensuite que les travaux reprendraient effectivement dès le 1^{er} décembre 2025, avec la présence sur site des entreprises SOCIETE11.), chargée des installations HVAC, et LEF, responsable des travaux d'électricité, tandis que les carrelages et parquets auraient déjà été commandés. Elle ajoute que l'assurance tous risques chantier ainsi que le contrôle de sécurité seraient en place pour le redémarrage. Elle souligne enfin que l'intervention de l'ITM ne serait pas requise, le chantier n'ayant jamais été fermé par cette dernière.

Concernant ses ressources, SOCIETE1.) reconnaît ne pas disposer de personnel propre mais indique avoir délégué la mission de surveillance du chantier à SOCIETE6.) et la gestion administrative, juridique, comptable et financière à SOCIETE7.), lesquelles auraient accepté de différer leur facturation jusqu'à la livraison de l'Immeuble, réduisant ainsi les coûts de fonctionnement à presque zéro pendant la durée des travaux.

Elle précise que les dettes intragroupe auraient été ramenées à 20.315,45 EUR et les créances intragroupe à zéro, de sorte qu'elles ne poseraient plus de problème dans le cadre de la réorganisation judiciaire.

Quant à la créance sur SOCIETE4.), SOCIETE1.) explique que celle-ci serait réglée grâce à la vente d'un actif immobilier actuellement en cours, et qu'elle espère fournir des informations plus précises avant la fin décembre 2025. La lettre d'intention serait strictement confidentielle mais une version caviardée serait versée aux débats.

SOCIETE1.) conclut que la fin anticipée de la réorganisation judiciaire ne serait pas justifiée et serait, en tout état de cause, contre-productive, soulignant que dans des cas situations similaires, dans lesquelles d'autres entreprises promotrices chargées de chantiers inachevés auraient été mises en faillite, une telle faillite aurait davantage paralysé la situation.

Le **Ministère Public** conclut à la recevabilité de la demande tendant à la fin anticipée de la procédure de réorganisation judiciaire et estime qu'elle est fondée.

Il relève que la mésentente entre les parties et la perte de confiance des acquéreurs à l'égard de SOCIETE1.) seraient flagrantes.

Il constate par ailleurs l'existence d'informations inexactes communiquées au tribunal et aux créanciers, s'interroge sur la crédibilité des documents produits et doute que les fonds allégués par la Société puissent effectivement être mobilisés pour achever les travaux de l'Immeuble.

En effet, la nature de la créance invoquée à l'encontre de SOCIETE4.) ne serait pas documentée et les éléments essentiels de la lettre d'intention versée aux débats seraient caviardés, de sorte qu'il y aurait lieu de craindre que cette créance soit irrécouvrable.

Les devis produits ne seraient pas forfaitaires et seraient susceptibles d'augmenter, tandis que les pénalités de retard ne cesseraient de croître.

Il relève également que les comptes annuels publiés n'incluraient aucune information relative à l'exercice précédent, en violation des dispositions légales.

La Société ne respecterait pas ses obligations et toute la situation financière demeurerait floue.

Il y aurait lieu de retenir, au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, que l'objectif de la réorganisation judiciaire serait impossible à atteindre, de sorte qu'il conviendrait de mettre fin anticipativement à la procédure et de déclarer SOCIETE1.) en état de faillite.

Motifs de la décision

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. Quant à la recevabilité

En leur qualité d'acquéreurs d'un appartement dans l'Immeuble, l'Ensemble des Acquéreurs représentés doivent être considérés comme intéressés au sens de l'article 36, alinéa 2, de la Loi du 7 août 2023.

Il y a donc lieu de déclarer recevables tant la requête que les interventions volontaires.

II. Quant au fond

A. Sur la demande de fin anticipée

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 procédure de réorganisation judiciaire, 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 procédure de réorganisation judiciaire, 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.

Tel que souligné dans le jugement ayant ordonné l'ouverture de la procédure de réorganisation judiciaire, le tribunal rappelle qu'il lui appartient de veiller à ce que la protection légale conférée par cette procédure ne se transforme pas en un instrument dilatoire servant exclusivement les intérêts du débiteur au détriment de ses créanciers. Les intérêts de ces derniers doivent ainsi être préservés contre un risque excessif de non-recouvrement de leurs créances.

De manière plus générale, le tribunal relève que le débiteur est soumis à un devoir de loyauté et de transparence dans le cadre de sa procédure de réorganisation judiciaire, ce qui implique qu'il expose de la 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.

Le tribunal rappelle ensuite que la construction de l'Immeuble constitue la seule activité de la Société et que le chantier est à l'arrêt depuis 2021, soit depuis plus de quatre ans.

Par requête déposée au greffe le 3 février 2025, la Société a sollicité l'ouverture d'une procédure de réorganisation judiciaire sur le fondement des articles 12 et suivants de la Loi du 7 août 2023, à la suite d'une assignation en faillite introduite par les Acquéreurs

représentés par Maître Florence Holz. Pour justifier l'ouverture de la procédure, SOCIETE1.) a exposé que sa priorité était d'achever le projet immobilier, objectif qu'elle estimait réalisable.

Actuellement, l'Ensemble des Acquéreurs représentés plaident l'impossibilité manifeste pour SOCIETE1.) d'assurer la continuité de ses activités, au regard de l'objectif de la réorganisation judiciaire, ainsi que l'existence d'informations manifestement incomplètes ou inexactes fournies au tribunal et aux créanciers.

1. Sur le coût d'achèvement des travaux à réaliser

Les parties sont en désaccord sur le montant des travaux nécessaires à l'achèvement de l'Immeuble.

L'Ensemble des Acquéreurs se réfèrent aux constatations et aux chiffres de l'Expert Fisch, en soulignant que son évaluation ne prendrait pas en compte les travaux indispensables pour remédier aux désordres apparus depuis l'abandon du chantier, ni les interventions urgentes pour protéger l'Immeuble, ni les frais liés à la mise en conformité aux normes de construction, ni les honoraires du bureau d'études et du gestionnaire de projet. Ils ajoutent que l'achèvement de certains lots ne figureraient pas dans le Rapport du 9 octobre 2025. Par conséquent, le coût final serait nécessairement supérieur au montant annoncé par l'expert.

SOCIETE1.) conteste l'évaluation retenue par l'Expert Fisch et soutient pouvoir réaliser des économies substantielles en supprimant les intermédiaires, comme le démontreraient les devis déjà signés. Elle affirme ensuite que les frais d'architecte retenus par l'Expert Fisch ne seraient pas dus et que le pourcentage appliqué au titre des imprévus serait largement surévalué. Selon ses propres calculs, le coût total des travaux s'élèverait à 2.844.524,11 EUR hors TVA, soit un montant très proche de son estimation initiale.

Il résulte du Rapport du 9 octobre 2025 que l'Expert Fisch, désigné par ordonnance du juge des référés du 15 mai 2024, a exécuté sa mission dans le respect du principe du contradictoire, SOCIETE1.) ayant participé aux opérations d'expertise et disposé de la faculté de présenter ses observations. Or, aucun élément du dossier ne révèle que la Société ait contesté, au cours des opérations, les frais d'architecte ou le pourcentage retenu pour imprévus.

Le rapport précise également que, s'agissant de la mission relative à l'établissement de la liste des travaux nécessaires pour remédier aux dégradations et à l'évaluation des sommes correspondantes, l'Expert Fisch pourra être amené à compléter ce point.

Comme le soulignent à juste titre les requérants, les constatations de l'expert n'incluent pas l'achèvement des lots 13, 16, 18, 25 et 26.

Le tribunal rappelle que les conclusions d'un expert judiciaire ne doivent être écartées qu'avec la plus grande circonspection et uniquement en présence d'éléments sérieux démontrant qu'il n'a pas correctement analysé les données soumises.

Si certaines économies ponctuelles peuvent être envisagées, il apparaît que les devis produits par la Société ne couvrent pas l'ensemble des travaux, ne constituent pas, pour la plupart, des devis forfaitaires, et que l'évaluation avancée par SOCIETE1.) repose sur des hypothèses non vérifiées.

Aucun élément du dossier ne justifie que le tribunal s'écarte des conclusions de l'Expert Fisch.

Il est au contraire vraisemblable que le montant retenu par l'expert soit appelé à être révisé à la hausse pour tenir compte des lots manquants et des travaux supplémentaires liés aux remédiations des désordres non encore constatés.

Enfin, les ressources avancées au titre des missions confiées à SOCIETE6.) et SOCIETE7.) ne sont pas suffisamment établies, ces sociétés appartenant au même groupe que SOCIETE1.), dont la situation financière est notoirement compromise. Il ne peut être exclu que des frais supplémentaires doivent être engagés à ce titre.

2. Sur les ressources financières de la Société

SOCIETE1.) affirme disposer d'un budget global de 3.659.403,22 EUR , composé comme suit :

[fichier]

Ce budget repose principalement sur une prétendue créance à l'encontre de SOCIETE4.), désormais chiffrée à 1.820.629,98 EUR, alors qu'elle l'évaluait précédemment à 1.193.391,- EUR.

SOCIETE1.) soutient être en mesure de recouvrer cette créance depuis l'ouverture de la procédure de réorganisation judiciaire.

Elle produit désormais un document daté du 11 novembre 2025 intitulé « *Transfer, Assignment and Set-Off Agreement* », signé entre SOCIETE3.) SA (ci-après « SOCIETE12.) »), SOCIETE1.), la société anonyme SOCIETE13.) SA et SOCIETE4.). Ces sociétés appartiennent toutes au même groupe et la même personne a signé l'accord pour les quatre entités. SOCIETE12.) est l'actionnaire unique et co-gérant de SOCIETE1.), laquelle détient la totalité des actions de SOCIETE13.), elle-même actionnaire unique de SOCIETE4.).

Selon les termes de cet accord :

- SOCIETE12.) est titulaire d'une créance à l'encontre de SOCIETE1.) pour un montant principal de 8.202.126,77 EUR, en vertu d'un prêt accordé par la première à la seconde ;
- SOCIETE1.) détient une créance à l'encontre de SOCIETE13.) pour un montant principal de 4.720.082,50 EUR ;
- SOCIETE1.) détient également une créance à l'encontre de SOCIETE4.) pour un montant principal de 3.437.540,95 EUR.

L'accord prévoit que SOCIETE1.) transfère et cède à SOCIETE12.) l'intégralité de ses droits, titres, intérêts et obligations relatifs à ses deux créances, afin de compenser la dette qu'elle doit à SOCIETE12.).

Il s'agit donc d'une cession de créances destinée à compenser une dette existante, et en aucun cas d'une rentrée effective de liquidités pour SOCIETE1.).

L'existence même de la créance de SOCIETE4.) à l'égard de SOCIETE1.) n'est pas démontrée, alors qu'elle a manifestement été cédée à SOCIETE12.).

Les pièces produites par SOCIETE1.) contredisent ainsi ses propres affirmations.

Le tribunal relève, de surcroît, que la Société a cédé sa créance la plus importante à une société du même groupe, privilégiant ainsi son actionnaire unique au détriment des autres créanciers, en pleine procédure de réorganisation judiciaire.

SOCIETE1.) se prévaut également d'une lettre d'intention signée le 22 juillet 2025 entre la société SOCIETE4.) et une autre partie dont l'identité, ainsi que l'objet et le prix de vente, ont été caviardés. Cette lettre ne permet donc pas d'en apprécier la portée et se limite à prévoir une exclusivité sur l'objet de la vente jusqu'au 31 octobre 2025.

Force est par conséquent de constater que, contrairement aux développements de la Société, aucun élément versé aux débats ne permet d'établir que SOCIETE1.) serait dans l'attente d'un paiement effectif par SOCIETE4.).

Il convient dès lors de déduire du budget annoncé par la société le montant de 1.820.629,98 EUR, ce qui ramène les ressources disponibles à 1.838.773,24 EUR. Ce montant est très éloigné du coût des travaux annoncé par SOCIETE1.), et encore davantage du coût retenu par l'Expert Fisch.

3. Conclusion

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal constate que SOCIETE1.) se trouve dans une impossibilité financière manifeste d'assurer l'achèvement de l'Immeuble et, par conséquent, de garantir la continuité de sa seule activité.

Force est encore de relever que, outre les créanciers acquéreurs, la Société compte d'autres créanciers pour un montant de 1.594.939,02 EUR selon le dernier plan actualisé.

Il convient également de relever qu'aucun élément tangible ne permet de garantir le démarrage des travaux au 1^{er} décembre 2025, aucun plan n'ayant d'ailleurs été communiqué aux acquéreurs.

Enfin, il apparaît que SOCIETE1.) s'est abstenu d'informer le tribunal, lors des différentes demandes de prorogation de sursis, qu'elle ne bénéficiait plus du soutien des acquéreurs, soutien pourtant considéré comme essentiel par le tribunal.

Force est encore de relever que, lors de l'audience relative à la dernière demande de prorogation de sursis, SOCIETE1.) a omis de porter à la connaissance du tribunal l'existence du « *Transfer, Assignment and Set-Off Agreement* », signé le 11 novembre 2025, tout en continuant à faire état d'une prétendue créance, inexisteante.

Ces omissions conduisent à constater que des informations manifestement incomplètes ou inexactes ont été communiquées au tribunal.

Le tribunal conclut, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres moyens développés par les requérants et par le Ministère Public, qu'il y a lieu d'ordonner la fin anticipée de la procédure de réorganisation judiciaire de la société SOCIETE1.).

B. Sur la demande de mise en faillite

L'Ensemble des Acquéreurs requérants et le Ministère Public conlquent à la mise en faillite de SOCIETE1.) en application de l'article 36 (2) de la Loi du 7 août 2023.

Or, cette demande n'a pas été plus amplement motivée à l'audience de sorte que les éléments fournis au tribunal ne permettent pas d'apprécier, en l'état, si les conditions légales de la faillite sont réunies dans le chef de la Société. Il y a donc lieu de la déclarer non fondée.

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, deuxième 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 à responsabilité limitée SOCIETE1.), et la clôture,

dit la demande tendant à la mise en faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) non fondée,

invite la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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 à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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 à responsabilité limitée SOCIETE1.).