Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-02943
No. 2025TALREFO/00308
du 30 mai 2025

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 30 mai 2025, tenue par Nous Philippe WADLÉ, premier juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assisté du greffier Charles d'HUART.

DANS LA CAUSE

E N T R E

la société coopérative SOCIETE1.) SC, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en foncions,

élisant domicile auprès de la société en commandite simple KLEYR GRASSO SCS, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B220509, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant, la société à responsabilité limitée KLEYR GRASSO GP S.à r.l„ établie et ayant son siège social à la même adresse, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître François COLLOT, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

partie demanderesse ***comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO SCS, représentée par Maître Liza CURTEANU, avocat, en remplacement de Maître François COLLOT, avocat, les deux demeurant à Strassen,***

E T

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., en réorganisation judicaire, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse ***comparant par Maître François GONZALEZ, avocat, en remplacement de Maître Ferdinand BURG, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.***

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique ordinaire des référés du lundi matin, 19 mai 2025, Maître Liza CURTEANU et Maître François GONZALEZ furent entendus en leurs moyens et explications.

Le juge des référés prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par exploit d'huissier de justice du 26 mars 2025, la société coopérative SOCIETE1.) SC (ci-après « **la SOCIETE1.)** ») a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE2.)** ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour se voir « *autoriser […] à faire ouvrir les portes pour faire les constatations nécessaires en vue de la vente et faire visiter à des acquéreurs potentiels les deux appartements-triplex, les deux garages, les quatre emplacements extérieurs et les deux jardins sis à ADRESSE3.) aux dates suivantes :*

- *le vendredi 18 avril 2025 de 10.30 heures à 12.00 heures*
- *le samedi 17 mai 2025 de 10.00 heures à 11.30 heures*
- *le mercredi 21 mai 2025 de 13.00 heures à 14.30 heures*
- *le samedi 31 mai 2025 de 10.00 heures à 11.30 heures*
- *et le jour de l'adjudication à savoir le jeudi, 5 juin 2025 de 13.30 heures à 14.30 heures ;*

[et] à ces fins, [voir] autoriser la partie requérante voire le Notaire commis à faire ouvrir les portes en présence d'un huissier de justice sur ce commis qui sera tenu de dresser un procès-verbal et un constat des lieux […] ».

Aux termes de son assignation, la SOCIETE1.) réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000,- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau

Code de procédure civile, l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir, ainsi que la condamnation de la société SOCIETE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

A l'audience du 19 mai 2025, la société SOCIETE2.) a soulevé l'irrecevabilité de la demande au motif qu'elle se trouve, depuis un jugement n° 2024TALCH15/01580 du 18 décembre 2024, en procédure de réorganisation judiciaire et que, partant, aucune voie d'exécution ne peut actuellement être poursuivie à son égard, conformément aux dispositions de l'article 25 de la loi du 7 août 2023 relative à la préservation des entreprises et portant modernisation du droit de la faillite.

La SOCIETE1.) a conclu au rejet de ce moyen en faisant valoir que l'article 25 précité ne s'applique qu'aux créanciers sursitaires, catégorie dont elle ne relèverait pas étant donné que sa créance aurait été reconnue par la société SOCIETE2.) et qu'elle ignorerait, par ailleurs, si cette dernière l'a fait inscrire sur la liste des créances déclarées, tel que le prévoit la loi du 7 août 2023 précitée. Les dispositions de l'article 25 étant inapplicables en l'espèce, elle serait en droit de poursuivre la présente procédure.

Les débats ont été limités à la question de la recevabilité de la demande de la SOCIETE1.) au regard de la procédure de réorganisation judiciaire ouverte à l'égard de la société SOCIETE2.).

Aux termes de l'article 1er, point c) de la loi du 7 août 2023 précitée, les créances sursitaires sont « *les créances autres que les créances salariales nées avant le jugement d'ouverture de la procédure de réorganisation judiciaire ou nées en raison du dépôt de la requête ou des décisions prises dans le cadre de la procédure de réorganisation judiciaire* ».

L'article 25 de la même loi dispose que : « *Aucune voie d'exécution des créances sursitaires ne peut être poursuivie ou exercée sur les biens meubles ou immeubles du débiteur au cours du sursis. […]* ».

Selon cet article, pendant la durée du sursis, aucune voie d'exécution des créances sursitaires ne peut être poursuivie sur les biens meubles ou immeubles du débiteur.

L'article 26, paragraphe 3 de la loi du 7 août 2023 précitée prévoit à titre d'exception ce qui suit : « *Si le jour fixé pour procéder à la vente forcée des immeubles échoit dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la requête en réorganisation judiciaire, et si le débiteur n'a pas fait usage du droit de demander la suspension en application de l'article 18, paragraphe 2, ou si sa demande est rejetée, les opérations de vente sur saisie peuvent se poursuivre nonobstant le jugement en ouverture de la réorganisation judiciaire* ».

En l'espèce, il est constant que la société SOCIETE2.) se trouve en procédure de réorganisation judiciaire et bénéficie d'un sursis depuis un jugement n° 2024TALCH15/01580 rendu le 18 décembre 2024 par la quinzième chambre du tribunal de céans.

La créance invoquée par la SOCIETE1.) découle d'un contrat de prêt conclu entre parties le 29 septembre 2014 et confirmé par un acte d'ouverture de crédit n° NUMERO1.) passé le 16 janvier 2015 devant le notaire Maître Jean-Joseph WAGNER.

La créance de la SOCIETE1.) n'étant ni une créance salariale, ni une créance née en raison du dépôt de la requête en réorganisation judiciaire ou des décisions prises dans le cadre de la procédure de réorganisation judiciaire, il faut retenir que celle-ci constitue une créance sursitaire au sens des articles 1er, point c) et 25 précités.

La SOCIETE1.) poursuit actuellement le recouvrement du solde du prêt souscrit par la société SOCIETE2.) moyennant la mise œuvre d'une clause de voie parée figurant à l'article 13 (« *ARTICLE TREIZE* ») du prédit acte d'ouverture de crédit.

D'après les renseignements fournis par la demanderesse, la vente par adjudication publique des immeubles hypothéqués de la société SOCIETE2.) se trouve fixée au jeudi 5 juin 2025 (voir page 4 de l'assignation du 26 mars 2025), soit cinq mois après le dépôt par cette dernière de sa requête en réorganisation judiciaire (voir page 1 du jugement n° 2024TALCH15/01580 du 18 décembre 2024).

Il faut en conclure que l'exception prévue à l'article 26, paragraphe 3 précité n'a pas vocation à s'appliquer en l'occurrence.

La demande en référé de la SOCIETE1.) tend à l'obtention d'une autorisation pour accéder aux immeubles de la société SOCIETE2.) en vue de les faire visiter à des acquéreurs potentiels. Elle s'inscrit donc dans la réalisation de la clause de voie parée.

Il est admis qu'une clause de voie parée est une voie d'exécution sur immeubles, par laquelle le débiteur confère à son créancier le droit de vendre l'immeuble, sans observer les formalités compliquées et coûteuses de la saisie immobilière (*TAL, 20 janvier 2009, n° 109901 du rôle, 10/2009, J.T.L., 2009, p. 68*).

En tant que telle, l'exécution de la clause de voie parée est suspendue par le sursis prononcé dans le cadre de la procédure de réorganisation judiciaire, et les opérations de vente publique engagées par la SOCIETE1.) ne peuvent pas se poursuivre.

Il s'ensuit que la demande de la SOCIETE1.), introduite le 26 mars 2025 contre la société SOCIETE2.), soit postérieurement au jugement d'ouverture de la procédure de réorganisation judiciaire, est irrecevable.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que : « *[l]orsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine* ».

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15 du registre, JTL 2015, p. 166*).

Au vu de l'issue de la présente instance, la SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

P A R C E S M O T I F S

Nous Philippe WADLÉ, premier juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons compétent pour en connaître ;

la déclarons irrecevable ;

déboutons la société coopérative SOCIETE1.) SC de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

condamnons la société coopérative SOCIETE1.) SC aux frais et dépens de l'instance.