

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 2 octobre 2017

Composition : Mme ROULEAU, présidente
M. Hack et Mme Byrde, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 294 al. 3 LP ; 29 al. 2 Cst.

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, statuant à huis clos en sa qualité d'autorité de recours en matière sommaire de poursuites et de faillite, s'occupe du recours exercé par **X.**_____ **SA**, à [...], contre le jugement rendu le 2 juin 2017, à la suite de l'audience du 4 mai 2017, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, dans la cause divisant la recourante à **A.**_____, à [...], **PPE S.**_____ et **R.**_____, à [...].

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 5 septembre 2016, A. _____ a déposé une requête de faillite dirigée contre X. _____ SA.

A l'audience de faillite du 19 janvier 2017, X. _____ SA a déposé une requête de sursis concordataire. Elle exposait qu'elle réalisait une opération de promotion immobilière sur une parcelle dont elle était propriétaire sur la commune de [...] et que le permis de construire devrait être délivré prochainement, ce qui permettrait la réalisation de la construction et la vente de la parcelle, qu'un acheteur s'était déjà déclaré intéressé pour un montant d'acquisition de 1'100'000 fr., qu'elle disposait de fonds propres pour un montant supérieur à 1'500'000 fr. et d'actifs immobilisés pour plus de 4 millions de francs. Elle exposait avoir divers autres projets en cours. Elle précisait que la comptabilité 2016 n'avait pu être bouclée, mais qu'elle ne souffrait que d'un manque passager de liquidités.

Il ressort des pièces produites par X. _____ SA ce qui suit :

X. _____ SA est propriétaire de parcelles à [...]. Elle a demandé un permis de construire ces parcelles le 3 août 2016. Le projet concerne un immeuble de dix appartements. La requérante a produit à ce sujet une lettre d'intention de la société F. _____ SA du 15 novembre 2016, signée de Z. _____, annonçant son intention d'acheter la parcelle au prix de 1'100'000 francs, l'offre étant toutefois conditionnée « aux (sic) permis de construire et à l'octroi du financement ». Du Registre du commerce fribourgeois, accessible par internet, qui est un fait notoire (ATF 135 III 88 ; TF 5A_731/2016 du 20 décembre 2016 consid. 4.1 et références), et doit être retenu d'office en procédure de recours (TF 4A_212/2011 du 4 mai 2012 consid. 2.3, non publié à l'ATF 138 III 294, TF 4A_261/2013 du 1^{er} octobre 2013 consid. 4.3), il ressort que ladite société a été créée le 20 octobre 2016 (date de la publication dans la FO SC) avec

Z._____ pour administrateur unique. Ce dernier a été remplacé le 25 janvier 2017 par I._____.

Le bilan 2015 fait état d'actifs à hauteur de 4'411'864 fr., dont 3'999'196 francs d'actifs immobiliers immobilisés, et de dettes à hauteur de 2'576'7'4 francs. Les capitaux propres seraient de 1'835'160 francs. Sur ce montant, 1'685'160 fr. représentent les « Pertes/Bénéfices cumulés ». Il s'agit apparemment d'un bénéfice reporté, qui ne constitue pas en lui-même un capital, puisqu'un tel capital doit nécessairement figurer ailleurs, soit comme liquidités, soit comme investissement. L'exercice 2015 s'est selon les comptes soldé par une perte de 207'868 francs. Il ressort de l'extrait du Registre du commerce que la société n'est pas soumise à une révision ordinaire et a renoncé à une révision restreinte. Ces comptes n'ont donc pas été révisés.

La requérante a produit également un « plan de situation » adressé par courriel le 18 janvier 2017 à un avocat par N._____, qui apparaît s'occuper de la comptabilité de X._____ SA. Celui-ci y expose que la société est momentanément à court de liquidités mais qu'elle peut compter dès le mois d'avril 2017 sur le paiement du terrain de [...] pour un montant de 600'000 francs, que le chantier de [...] devrait débiter au mois de juin 2017 et que le paiement du terrain par 1'500'000 dégagera 1'220'000 fr. compte tenu du remboursement de l'hypothèque de 280'000 fr., que la société peut compter sur des rentrées régulières d'environ 50'000 fr. par mois pour le suivi et la gestion du chantier, qu'elle peut ainsi compter sur des rentrées de plus de 2'000'000 fr. d'ici la fin de l'année 2017 et qu'elle dispose de 4'000'000 fr. de fonds propres. La requérante a par la suite encore produit une attestation de N._____ selon laquelle la société avait vendu en 2016 un stock de montres pour faire face aux dépenses courantes.

Enfin, parmi les pièces produites avec la requête, il figure un extrait des poursuites selon lequel, au 17 janvier 2017, le total des poursuites dirigées contre la requérante était de 483'647 fr. 80.

Dans une écriture du 26 janvier 2017, la requérante a encore précisé qu'elle serait en mesure de régler l'intégralité de ses poursuites d'ici l'été.

2. Le 31 janvier 2017, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne a accordé un sursis provisoire de quatre mois, jusqu'au 31 mai 2017, et désigné l'agent d'affaires W. _____ comme commissaire. La reprise d'audience a été fixée au 4 mai 2017.

A l'audience du 4 mai 2017, le commissaire n'avait pas déposé de rapport. Il a déposé des pièces et requis que la décision ne soit rendue que peu avant l'échéance du 31 mai 2017. Les créanciers représentés A. _____ et la communauté des copropriétaires de la PPE S. _____ se sont opposés à l'octroi d'un sursis définitif et requis la faillite.

Des pièces produites par le commissaire, il ressort que la procédure de demande de permis de construire suivait son cours, la commune de [...] ayant annoncé le 6 avril 2017 qu'elle rendrait sa décision après un nouveau délai de quinze jours accordé aux opposants pour des déterminations éventuelles. De ces pièces, il ressort également que la requérante est propriétaire de la parcelle no [...] de [...] (secteur [...]) et que le total des poursuites dirigées contre elle était, au 7 mars 2017, de 448'928 fr. 90. Ce montant comprenait notamment celui pour lequel la faillite était demandée, de 265'580 fr. 95, et plusieurs poursuites de la caisse AVS de la Fédération patronale vaudoise, pour un total de 19'788 fr. 65. Il en ressortait également que les meubles des locaux de la requérante avaient fait l'objet d'une prise d'inventaire pour loyers impayés le 19 avril 2017 pour un montant de 6'165 francs. Deux autres pièces attestent du retrait de deux poursuites de la Caisse AVS, pour un montant de 8'051 fr. 20. Ces poursuites figuraient encore sur l'extrait précité. Enfin, il figure parmi ces pièces un relevé de compte d'U. _____ SA du 27 janvier 2016. Celui-ci fait état de cinq notes d'honoraires impayées, qui vont du 17 janvier 2013 au 30 juillet 2015, pour un montant total de 113'378 francs. Il

en ressort que la requérante s'est engagée le 27 janvier 2016 à régler ce montant par acomptes mensuels de 10'000 francs.

[...], représentant la communauté des copropriétaires de la PPE S._____, a également produit des pièces, dont il ressort que la PPE réclamait à X._____ SA 8'198 fr. 40 pour les charges PPE de 2014/2015, plus intérêts et frais de précédentes poursuites. Ces charges concernent une part de PPE appartenant à la requérante à [...], dont l'estimation fiscale est de 1'230'000 fr., grevée d'une cédule hypothécaire au porteur de 1'400'000 fr. en premier rang. Il ressort par ailleurs des pièces produites avec la requête de sursis que cette cédule garantit un prêt de la B._____.

L'Office des poursuites de l'arrondissement de l'Ouest lausannois a quant à lui produit deux réquisitions de poursuite, l'une du 20 mars 2017 de la caisse AVS pour 2'303 fr., et l'autre du 27 mars 2017 de l'Etat de Vaud, représenté par le Service des automobiles et de la navigation, pour 50 francs. Il a également produit un extrait des poursuites au 3 mai 2017. Le total des poursuites était alors de 478'433 francs. Il y avait deux poursuites de la caisse AVS pour un total de 6'402 fr. 10.

Par télécopie du 29 mai 2017, le commissaire a exposé que toutes les poursuites relatives aux charges sociales avaient été radiées, que les loyers des locaux commerciaux de mars, avril et mai 2017 étaient payés, qu'un permis de construire devait être accordé lors de la prochaine séance du Conseil municipal de la commune de [...] le 30 mai 2017, que X._____ SA avait déposé plainte pénale contre le poursuivant et que les acomptes de charges de copropriété 2017 concernant un appartement sis à [...] seraient sur le point d'être abandonnés en raison d'une créance que la requérante semblait détenir à l'égard de la copropriété. Il proposait que « dans la mesure du possible » un sursis définitif soit accordé à la requérante, « le temps nécessaire à la sursitaire pour obtenir délivrance de son permis de construire, d'une part, et de provoquer une réaction favorable auprès du créancier A._____, lequel pourrait envisager la radiation de la poursuite n° 7'905'379, d'autre part ». Il a produit de

nouvelles pièces dont il ressort que la caisse AVS avait demandé la radiation des deux poursuites précitées ; parmi ces pièces figurent également la copie de trois ordres de paiement pour les loyers de mars, avril et mai 2017, un courriel de la commune de [...] demandant à la requérante des plans avec modifications, qui devaient être soumis au Conseil municipal à la fin du mois de mai, et la plainte pénale mentionnée par le commissaire.

Le 30 mai 2017, R. _____ est intervenu dans la procédure, faisant valoir que son loyer n'était pas payé depuis février 2017, et qu'il convenait de prononcer la faillite. La société V. _____ SA, représentant la communauté PPE S. _____ a fait de même, en précisant qu'aucun accord n'avait été conclu concernant les charges de la copropriété, et en demandant qu'il soit requis des éclaircissements du commissaire concernant les comptes et liquidités de la société. Le même jour, l'Office des faillites de l'arrondissement de Lausanne a indiqué qu'il ne s'opposait pas à l'octroi d'un sursis concordataire définitif. Le 31 mai 2017, A. _____ a conclu au rejet de la requête de sursis définitif, et à ce que la faillite soit prononcée.

3. Par décision adressée aux parties pour notification le 2 juin 2017, et notifiée à X. _____ SA le 7 juin 2017, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne a notamment révoqué le sursis (I) et prononcé la faillite de la requérante (II). Elle a retenu en bref que la requérante n'avait produit ni ses comptes 2016, ni de plan de trésorerie ni de plan d'assainissement, que le commissaire au sursis n'avait pas été en mesure de rédiger un rapport, que la requérante, depuis le début de la procédure, ne s'acquittait pas de ses charges courantes, ou s'en acquittait mais avec retard, que sa situation financière s'était péjorée, qu'aucune réalisation concrète n'avait permis à ce jour de réduire ses dettes et que la possibilité d'une entrée d'argent suffisante pour assainir ses comptes apparaissait peu vraisemblable.

4. Par acte du 19 juin 2017, X._____ SA a recouru contre ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à son annulation et, subsidiairement à sa réforme en ce sens qu'un sursis concordataire définitif de quatre mois, lui est accordé, la possibilité de prolonger le sursis pour une durée de vingt-quatre mois étant réservée, à la suspension des poursuites durant la durée du sursis et à la désignation d'W._____ comme commissaire, le sursis étant communiqué à l'Office des faillites de l'arrondissement de Lausanne et au Registre du commerce.

Sur réquisition de la cour de céans, l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois a produit le 20 juin 2017 la liste des affaires en cours relative à la recourante, dont il ressort qu'elle fait l'objet de sept poursuites pour un montant total de 474'457 fr. 05 et d'aucun acte de défaut de biens.

Par décision du 21 juin 2017, la présidente de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif contenue dans le recours et ordonné, à titre de mesures conservatoires, l'inventaire et l'audition de la faillie.

Le 7 juillet 2017, la recourante s'est déterminée sur la liste des affaires en cours susmentionnée.

Dans ses déterminations du 21 juillet 2017, l'intimé A._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours. Il a produit un bordereau de deux pièces.

Par courrier du 26 juillet 2017, l'intimé R._____ a renoncé à se déterminer sur le recours.

Le 26 juillet 2017, l'Office des faillites de l'arrondissement de Lausanne a transmis un courrier de la Commune de [...] du 21 juillet 2017 validant l'autorisation de construire demandée et indiquant que cette autorisation serait délivrée à la fin du mois d'août.

Par courrier du 4 août 2017, le commissaire au sursis W._____ s'est déterminé en faveur du recours.

Le 14 août 2017, l'intimé A._____ s'est déterminé sur le courrier du commissaire au sursis.

Par acte du 14 août 2017, la recourante a requis la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur le sort de la procédure de révision devant la lère Cour de droit civil du Tribunal fédéral. Par décision du 16 août 2017, la présidente de la cour de céans a rejeté cette requête.

Le 18 août 2017, la recourante a produit trois pièces.

Le 21 août 2017, l'intimé A._____ s'est déterminé sur ces pièces.

En droit :

I. a) Interjeté dans le délai de dix jours des art. 174 al. 1 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) et 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), applicable par renvoi de l'art. 295c LP, compte tenu du fait que le délai de recours, arrivé à échéance le samedi 17 juin 2017, a été reporté au lundi 19 juin 2017 en application de l'art. 142 al. 3 CPC, le recours a été déposé en temps utile. Motivé conformément à l'art. 321 al. 1 CPC, il est recevable.

b) En vertu de l'art. 326 al. 1 CPC, les pièces nouvelles sont irrecevables en procédure de recours. L'alinéa 2 de cette disposition réserve les dispositions spéciales de la loi. La LP, en matière de concordat, ne contient aucune disposition permettant la production de pièces nouvelles en recours (CPF, 15 janvier 2015/2). La cour de céans a donc considéré que les pièces nouvelles n'étaient pas recevables (CPF, 13 mai 2015/131). Toutefois lorsque, comme en l'espèce, le prononcé porte également sur la faillite du recourant, l'art. 174 LP permet au recourant de faire valoir, dans le délai de recours, des faits nouveaux qui se sont produits avant l'audience de première instance et le débiteur peut encore faire valoir de vrais nova tendant à prouver sa solvabilité.

En l'espèce, les pièces produites par l'intimé A._____ et l'Office des faillites sont irrecevables dès lors qu'ils ne sont pas le débiteur failli. Quant à celles produites par la recourante le 18 août 2017, elles sont également irrecevables, ayant été produites hors du délai de recours.

II. La recourante soulève le grief de défaut de motivation du jugement en ce sens qu'il ne permet pas de déterminer pour quelles raisons le premier juge s'est écarté des conclusions du commissaire au sursis. S'agissant d'un grief formel, il convient de l'examiner en premier lieu

a) La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101) l'obligation pour les autorités de motiver leurs décisions. Le droit d'être entendu, en tant que droit rattaché à la personnalité permettant de participer à la procédure, exige que l'autorité entende effectivement les arguments de la personne touchée dans sa situation juridique par la décision, qu'elle examine ses arguments avec soin et sérieux, et qu'elle en tienne compte dans la prise de décision. De là découle l'obligation fondamentale des autorités de motiver leurs décisions. Le citoyen doit savoir pourquoi l'autorité a rendu une décision à l'encontre de ses arguments. La motivation d'une décision doit dès lors se présenter de telle manière que l'intéressé puisse le cas échéant la contester de manière adéquate. Cela n'est possible que lorsque tant le citoyen que l'autorité de recours peuvent se faire une idée de la portée d'une décision. Dans ce sens, il faut que les considérations qui ont guidé l'autorité et sur lesquelles elle a fondé sa décision soient à tout le moins brièvement exposées (ATF 129 I 235 consid. 3.2 et références, JdT 2004 I 588). Toutefois, l'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 138 I 232 consid. 5.1; ATF 133 III 439 consid. 3.3, JdT 2008 I 4; ATF 130 II 530 consid. 4.3 ; TF 5A_344/2015 du 29 février 2016 consid. 5.3). Une motivation implicite, résultant des différents considérants de la décision, suffit à respecter le droit d'être entendu (TF 5A_278/2012 du 14 juin 2012 consid. 4.1 ; TF 6B_726/2010 du 17 mai 2011 consid. 1.3 ; ATF 141 V 557 consid. 3.2.1). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée (TF 5A_741/2016 du 6 décembre 2016 consid. 3.3.1). En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à prendre (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; TF 5A_306/2016 du 7 juillet 2016 consid. 3.2 ; TF 5A_359/2016 du 7 septembre 2016 consid. 4.1 ; TF 5A_982/2015 du 9 décembre 2016 consid.

3.1 ; TF 5A_282/2016 du 17 janvier 2017 consid. 3.1.1, RSPC 2017 p. 221 ; TF 5A_506/2016 du 6 février 2017 consid. 2 ; TF 5A_902/2016 du 21 mars 2017 consid. 4.1 ; TF 5A_766/2016 du 5 avril 2017 consid. 3.1.1).

b) En l'espèce, le premier juge a mentionné en page 16 et 17 du jugement les explications du commissaire au sursis, mais relevé qu'aucune pièce n'avait été produite concernant les travaux sur la parcelle de [...], qu'il y avait un solde de charges impayées à la PPE S._____, que les poursuites n'avaient pas diminué, que la recourante n'avait pas produit ses comptes 2016 ni de plan de trésorerie et d'assainissement provisoire et que le commissaire au sursis n'avait pas été en mesure de rédiger le rapport requis. Le juge a également indiqué que la recourante ne s'était pas acquittée de l'intégralité de ses charges courantes ou s'en était acquittée avec retard, que sa situation financière s'était péjorée et qu'aucune réalisation concrète n'avait permis de réduire ses dettes et enfin que la possibilité d'une entrée d'argent suffisante pour assainir les comptes apparaissait comme peu vraisemblable, le permis de construire à délivrer par la Commune de [...] n'entraînant pas d'entrée d'argent immédiate. Cette motivation est suffisante au regard de la jurisprudence susmentionnée. Le premier juge a en effet examiné les moyens soulevés par la requérante et pris en compte les critères pertinents pour statuer.

Ce moyen doit être rejeté. Autre est la question de savoir si la décision attaquée est bien fondée.

III. a) Aux termes de l'article 293 let. a LP, la procédure concordataire est introduite par la requête du débiteur, accompagnée des documents suivants : un bilan à jour, un compte de résultats et un plan de trésorerie ou d'autres documents présentant l'état actuel et futur de son patrimoine, de ses résultats ou de ses revenus ainsi qu'un plan d'assainissement provisoire.

Selon l'article 293a LP le juge du concordat accorde sans délai un sursis provisoire et arrête d'office les mesures propres à préserver le

patrimoine du débiteur. Sur requête, il peut prolonger le sursis provisoire (al. 1). La durée totale du sursis ne peut dépasser quatre mois (al. 2). Le juge prononce d'office la faillite s'il n'existe manifestement aucune perspective d'assainissement (al. 3).

L'article 294 alinéa 1 LP dispose que si durant le sursis provisoire, des perspectives d'assainissement ou d'homologation d'un concordat apparaissent, le juge du concordat octroie définitivement un sursis de quatre à six mois. Si aucun assainissement ni concordat n'est possible, le juge prononce d'office la faillite (art. 294 al. 3 LP).

b) Pour l'essentiel, la recourante fonde son argumentation sur l'article 294 alinéa 3 LP, qu'elle interprète en ce sens que le sursis définitif ne devrait être refusé que lorsque un assainissement est totalement exclu. A suivre ce raisonnement, toutefois, un sursis définitif devrait être accordé alors même que l'on ignore totalement quelle est la situation de la requérante. De fait, ce raisonnement fait abstraction de l'article 294 alinéa 1 LP : pour qu'un sursis définitif – et non plus provisoire – soit accordé, il faut qu'il apparaisse durant le sursis provisoire des perspectives d'assainissement.

A ce sujet, le Tribunal fédéral a considéré ce qui suit, dans un arrêt 5A_950/2015 du 29 septembre 2016 (cons. 8.3.1) :

« Si, durant le sursis provisoire, des perspectives d'assainissement ou d'homologation d'un concordat apparaissent, le juge du concordat octroie définitivement un sursis de quatre à six mois; il statue d'office avant l'expiration du sursis provisoire (art. 294 al. 1 LP). Pour que le sursis définitif soit accordé, la perspective d'un assainissement sans conclusion d'un concordat suffit (HUNKELER, op. cit., (Kurzkommentar SchKG, 2 ème éd. 2014, réd.) n° 2 ad art. 294 LP). Le juge prononce en revanche d'office la faillite s'il n'existe aucune perspective d'assainissement ou d'homologation d'un concordat (art. 294 al. 3 LP). Le défaut de perspective n'a pas besoin d'être manifeste. Est déterminante l'existence de chances réalistes d'assainissement ou de concordat. Le prononcé de la faillite a lieu en principe dans la même décision et en même temps que le refus du sursis définitif. Le juge pourrait même prononcer la faillite sans refuser

formellement le sursis définitif auparavant, en particulier lorsqu'il n'y a aucune requête de sursis définitif (HUNKELER, op. cit., n° s 16, 19 s. ad art. 294 LP). »

La question est donc de savoir si des chances réelles d'assainissement ou de concordat sont apparues en l'espèce.

c/aa) La recourante n'a produit, en requérant le concordat, aucune des pièces prévues à l'article 293 LP. En particulier, elle n'a pas produit de plan d'assainissement ni de bilan à jour. Ses comptes 2016 n'étaient pas bouclés. Elle n'a pas davantage produit ces comptes durant le sursis provisoire, ni avec le recours.

Elle possède :

- une part de PPE à [...], dont l'estimation fiscale est de 1'230'000 fr., grevée d'une cédule hypothécaire au porteur de 1'400'000 fr. en premier rang. On ignore si la valeur vénale de cette propriété est supérieure à la dette hypothécaire, mais au vu de l'estimation fiscale, cela n'est pas rendu vraisemblable.

- un terrain à [...], dans le canton du Valais, objet d'un projet immobilier. On ignore la valeur de ces parcelles.

- un terrain à [...] dans le canton de Fribourg, pour lequel elle aurait également un projet. On ignore ce qu'il en est. Les seules pièces produites en première instance par le commissaire sont l'extrait du registre foncier et un contrat cadre de crédit hypothécaire du 28 octobre 2013 avec la banque [...], pour un montant de 300'000 francs, destiné au « refinancement d'un terrain constructible à [...] » (dont fait partie l'ancienne commune de [...]).

On ignore tout des liquidités dont disposerait la recourante. Elle semble n'avoir aucun revenu – en tous cas, elle n'en a jamais fait état. Hormis le projet en Valais (et celui dans le canton de Fribourg, seulement

évoqué lors de la demande de sursis, et dont il n'a plus été question depuis), elle n'apparaît avoir aucune activité.

bb) Dans son recours, la recourante a fait valoir que le montant total des poursuites dirigées contre elle avait baissé. Il est en réalité demeuré à peu près stable. Au 17 janvier 2017, il était de 483'647 fr. 80 ; au 7 mars 2017, de 448'928 fr. 90 ; au 3 mai 2017, de 478'433 francs ; et enfin au 20 juin 2016 de 474'457 fr. 05. Mais la recourante a d'autres dettes, puisqu'elle doit plus de 100'000 francs à la société U._____ SA. Se déterminant sur le dernier extrait des poursuites, elle a fait valoir que les trois premières étaient périmées, que la poursuite 7'998'858 (Q._____, pour 33'778 fr. 15) concernerait la même prétention que la poursuite périmée 7'693'356 (C._____ AG, pour 3'935 fr. 55), ce qui est peu probable, au vu des montants concernés, que cette poursuite est contestée et que la recourante entend se retourner contre un tiers le cas échéant, que la poursuite 7'923'046 (G._____, pour 72'863 fr.) est également contestée et qu'elle ne sait pas de quoi il s'agit, et enfin que la poursuite 7'991'166 (H._____, 72'052 fr.) est elle aussi contestée, la recourante entendant se retourner cas échéant contre un tiers. La recourante conteste donc toutes les poursuites dirigées contre elle - y compris celle qui est à l'origine de la faillite, puisqu'elle a demandé la révision de l'arrêt du Tribunal fédéral du 26 septembre 2016.

Durant le sursis provisoire, la recourante a payé son loyer et l'AVS après poursuites.

cc) Au sujet du projet immobilier à [...], la recourante déclare depuis le 19 janvier 2017 qu'elle va incessamment recevoir un permis de construire ce terrain, et qu'elle a déjà un acheteur pour 1'100'000 francs. Le 26 janvier 2017, elle a affirmé qu'elle serait en mesure de régler l'intégralité de ses poursuites d'ici l'été.

Il semblerait que ce permis va être délivré. Mais on ne peut en déduire, comme le fait la recourante, que cela lui rapportera immédiatement des sommes importantes. On ne comprend pas,

notamment, si réellement elle avait un acheteur pour plus d'un million au début de l'année, et que la délivrance du permis était certaine, pourquoi ce terrain n'est pas encore vendu. Il est vrai que selon l'unique pièce produite à cet égard, l'acheteur présumé F. _____ SA soumettait son offre à la condition de l'obtention d'un permis de construire. Mais cette pièce n'est de toute manière guère probante à elle seule. On ignore tout des conditions dans lesquelles elle a été rédigée. Elle date du 15 octobre 2016 et elle est signée par l'ancien administrateur de la société Z. _____, qui a été remplacé le 25 janvier 2017 déjà (la société avait été créée le 20 octobre 2016) par I. _____. On ignore si cette société F. _____ SA serait en mesure de trouver le financement de 1'100'000 fr. qui est une des conditions de la lettre d'intention. On ne sait pas davantage comment la recourante pourrait financer elle-même son projet immobilier. On ne peut donc tirer de là aucune perspective réelle.

Dans un « plan de situation » adressé par courriel le 18 janvier 2017 à un avocat, N. _____ affirmait que la recourante pouvait compter dès le mois d'avril 2017 sur le paiement du terrain de [...] pour un montant de 600'000 francs, que le chantier de [...] devrait débuter au mois de juin 2017 et que le paiement du terrain par 1'500'000 fr. dégagerait 1'220'000 fr. compte tenu du remboursement de l'hypothèque de 280'000 francs. Aucune de ces affirmations ne s'est réalisée et on ne dispose d'aucun élément qui pourrait confirmer ces chiffres. Ce texte est d'ailleurs contradictoire, puisque si on comprend bien, la recourante devrait retirer 600'000 fr. de la vente du terrain en Valais, mais ensuite financerait la construction de ce même terrain avec des « rentrées régulières » d'environ 50'000 fr. par mois. On ignore par ailleurs quelles seraient ces prétendues « rentrées régulières ».

dd) En définitive, la société recourante n'a pratiquement pas d'activité, et n'a pas établi avoir de revenu. Elle se borne à attendre un permis de construire sur un terrain en Valais. A cela s'ajoute que, comme l'a retenu le premier juge elle a le plus grand mal à verser ses charges courantes. Elle a, durant le sursis provisoire, payé ses loyers courants avec trois mois de retard. Elle n'a pas payé l'entier de ses charges PPE. La

raison pour laquelle les comptes 2016 ne sont pas bouclés tient selon toute apparence au fait qu'elle n'a pas payé la société U._____ SA, à laquelle elle doit plus de 100'000 fr. depuis 2013.

Ce qui précède suffit à démontrer que la société n'a aucune perspective quelconque d'assainissement. Dans son très bref rapport, le commissaire au sursis en a jugé autrement. Mais il semble être parti du principe que le créancier ayant requis la faillite, qui est pourtant au bénéfice d'un jugement de la Cour civile devenu définitif suite au rejet d'un appel puis d'un recours au Tribunal fédéral, devrait renoncer à sa créance, ce qui n'est pas pertinent s'agissant des perspectives d'assainissement de la recourante. Il est exact que celle-ci a, comme l'a relevé le commissaire au sursis payé - après poursuites -, son loyer et l'arriéré de ses charges sociales. Mais cela n'est de loin pas suffisant pour démontrer des perspectives d'assainissement.

IV. La recourante ne fait pas valoir qu'un concordat serait envisageable, mais cette question doit néanmoins être examinée. Pour juger si les conditions de l'homologation d'un concordat sont remplies, au sens où l'entend l'art. 294 al. 1 LP précité, le juge du concordat, qui statue en procédure sommaire, doit se fonder sur les documents mentionnés à l'art. 293 LP (requête, bilan, comptes etc.) ainsi que sur l'avis du commissaire au sursis provisoire, qui peut être entendu par écrit ou par oral; le rapport du commissaire doit avant tout renseigner sur le point de savoir s'il existe des perspectives d'assainissement ou de concordat ; comme la procédure est soumise à la maxime d'office, le juge peut demander la production d'autres pièces (art. 251 let. a et 255 let. a CPC ; Spühler/Dolge, Schuldbetreibungs- und Konkursrecht II, 6^e éd., n. 399 p. 136 ; Meier, Strafrechtliche Risiken in Sanierungssituationen, Konkursverschleppung und Gläubiger-bevorzugung, Zurich 2015, nn. 1677 et 1678 p. 441 ; Vollmar, in Staehelin/Bauer/Staehelin (éd.), Basler Kommentar SchKG II, n. 10 ad art. 294 LP).

En l'espèce, comme indiqué plus haut, la recourante n'a pas produit les documents mentionnés à l'article 293 LP, de sorte qu'il n'est pas possible d'examiner ce qu'il en est. On voit d'ailleurs difficilement comment un concordat pourrait être homologué, dans la mesure où la recourante, qui conteste toutes les autres poursuites dirigées contre elle, a déposé une demande de révision concernant la créance qui est à l'origine de la poursuite.

V. En conclusion, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé, la faillite de la recourante prenant effet à la date du présent arrêt, vu l'effet suspensif accordé au recours.

Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 300 fr., sont mis à la charge de la recourante (art. 106 al. 1 CPC).

Par ces motifs,
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité
de recours en matière sommaire de poursuites et de faillite,
p r o n o n c e :

I. Le recours est rejeté.

II. Le jugement est confirmé, la faillite de X. _____ SA prenant effet le 2 octobre 2017 à 16 h 15.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 300 fr. (trois cents francs), sont mis à la charge de la recourante.

IV. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Marie Signori, avocate (pour X. _____ SA),
- Me Bernard Katz, avocat (pour A. _____),
- V. _____ SA agence de Lausanne (pour PPE S. _____),
- Mme Martine Schlaeppli, agente d'affaires brevetée (pour R. _____),
- M. W. _____
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois,
- M. le Préposé à l'Office des faillites de l'arrondissement de Lausanne.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110). Ce recours doit être déposé devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- [Mme la Conservatrice du Registre foncier, Office de Lausanne,](#)
- [M. le Préposé au Registre du Commerce du canton de Vaud,](#)

et communiqué à :

- Mme la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne.

Le greffier :