

COUR DES POURSUITES ET FAILLITES

Arrêt du 23 février 2018

Composition : Mme BYRDE, présidente
Mme Rouleau et M. Maillard, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 294 al. 3, 295b LP

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.**_____, à [...], contre la décision rendue le 8 novembre 2017, à la suite de l'audience du 5 octobre 2017, par la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, autorité de première instance en matière sommaire de poursuites et de faillite.

Vu les pièces au dossier, la cour considère :

En fait :

1. Le 13 décembre 2016, X._____ a requis du Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne l'octroi d'un sursis provisoire et définitif.

Par décision du 14 décembre 2016, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, statuant en tant qu'autorité de première instance en matière sommaire de poursuites pour dettes et de faillite, a notamment accordé à X._____ un sursis provisoire de quatre mois, échéant le 14 avril 2017 (I), désigné l'agent d'affaires breveté N._____ en qualité de commissaire provisoire, avec pour mission d'analyser les perspectives d'assainissement ou d'homologation d'un concordat, de surveiller la requérante en s'assurant en particulier de la conservation de ses actifs et du paiement de ses charges courantes (II) et a invité le commissaire à déposer un rapport écrit sur la situation de la requérante une semaine avant l'audience appointée au 6 avril 2017 (IV ; VI), délai ultérieurement prolongé au 5 avril 2017.

Dans son rapport du 5 avril 2017, le commissaire au sursis provisoire a chiffré les actifs de la requérante à 7'028 fr. 15, dont 7'020 fr. 15 de numéraire, et les passifs résultant de la liste des poursuites inscrites à 176'744 fr. 40, dont 34'540 fr. 25 de créanciers privilégiés, la requérante ayant précisé que certaines de ces poursuites avaient été partiellement ou intégralement réglées ou étaient contestées. Le rapport indique que la requérante était propriétaire de trois appartements constitués en lots de PPE, que ceux-ci étaient mis en location pour un revenu de l'ordre de 9'800 fr. par mois, dont à déduire les charges de PPE de l'ordre de 1'100 fr. par mois, les intérêts hypothécaires et l'amortissement. La requérante touchait en outre une rente AVS/AI de 1'812 fr. par mois. Elle était titulaire de trois raisons individuelles, qui étaient alors inactives, et de deux cents parts d'une société à responsabilité limitée qui ne réalisait aucun bénéfice. La requérante justifiait ses difficultés financières par le fait qu'elle avait dû faire de nombreux séjours auprès de sa famille à l'étranger, ce qui l'avait

empêché d'assurer le suivi de ses affaires administratives en Suisse. En ce qui concernait les perspectives d'assainissement, la requérante avait déclaré être titulaire en [...] d'avoirs pour un montant de 600'000 fr. et d'une part d'héritage de son père estimée à 500'000 fr., laquelle comprenait une grande surface de terrain proposé à la vente, mais qu'en raison des sanctions internationales contre l' [...], ces sommes ne pouvaient être transférées en Suisse, si ce n'est pour un montant de 40'000 francs. La requérante envisageait en outre de vendre une place de parc couverte pour un montant de 35'000 fr., ce qui, compte tenu de la quote-part des créances garanties par gage immobilier, laissait une somme de l'ordre de 25'000 à 30'000 fr. pour désintéresser ses créanciers. Elle comptait en outre compléter son assainissement par l'apport de liquidités pour un montant de 5'000 fr. et le produit des locations de ses appartements. Au vu de ces éléments, le commissaire au sursis jugeait que l'on pouvait vraisemblablement escompter, dans un délai de six à douze mois, le règlement des créances privilégiées ainsi que la mise à la disposition des créanciers ordinaires d'un dividende compris entre 50 et 100 %. Il concluait en conséquence à l'octroi d'un sursis définitif de six mois.

Il est ressorti de l'audience du 6 avril 2017 que les charges de la PPE étaient à jour.

2. Par décision du 21 avril 2017, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne a notamment accordé à la requérante un sursis concordataire définitif de six mois, échéant le 14 octobre 2017 (I), a désigné l'agent d'affaires N._____ comme commissaire, avec pour mission d'élaborer si nécessaire un projet de concordat, de surveiller la sursitaire en s'assurant en particulier de la conservation de ses actifs et du paiement des charges courantes (II) et a invité le commissaire à déposer son rapport conformément à l'art. 304 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) ou, en cas de demande de prolongation du sursis, un rapport intermédiaire avant l'échéance du

sursis, soit le 1^{er} octobre 2017 au plus tard (IV), délai ultérieurement prolongé au 4 octobre 2017.

Par courriers recommandés du 21 avril 2017, la présidente a cité les parties et le commissaire au sursis à l'audience du 5 octobre 2017.

Dans son rapport du 3 octobre 2017, le commissaire au sursis a indiqué qu'un appel aux créanciers était intervenu le 19 juin 2017 et par publication du 23 juin 2017 dans la Feuille officielle du commerce (FOSC) et la Feuille des avis officiels du canton de Vaud (FAO), avec délai de production échéant le 24 juillet 2017. Le rapport fait état d'actifs pour un montant de 2'255'548 fr. 65, dont 2'248'436 francs 50 d'immeubles et 7'020 fr. 15 de numéraire, de passifs pour un montant de 331'731 fr. 26, dont 24'819 fr. 25 en deuxième classe et 306'912 fr. 01 en troisième classe, étant précisé qu'une créance en troisième classe de l'Office d'impôt des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois, par 162'093 fr. 15, avait été produite tardivement et que la banque créancière gagiste n'avait pas produit le montant des créances garanties par les immeubles de la requérante, ce qui empêchait de connaître la valeur de ceux-ci excédant le passif hypothécaire. Le rapport reprend les autres éléments mentionnés dans le rapport du 5 avril 2017. Il indique que, durant les six premiers mois du sursis, la requérante avait été contrainte de s'absenter de nombreuses semaines en [...] et qu'elle n'avait pas été en mesure de consigner un montant destiné à financer le concordat, ce qui rendait nécessaire une prolongation du sursis. Le rapport relève qu'une prolongation du sursis ne préteritait pas l'intérêt des créanciers, ce d'autant que la requérante amortissait régulièrement ses dettes hypothécaires, les contrats de prêt n'ayant pas été dénoncés et les créances hypothécaires n'ayant pas été produites. Le commissaire au sursis concluait en conséquence à la prolongation du sursis pour une durée de six mois.

3. A l'audience du 5 octobre 2017, la requérante a déposé une écriture dont il ressort en substance qu'elle a des problèmes de santé, que

la procédure de dévolution successorale de son père, décédé le 25 décembre 2016, n'est pas encore terminée et qu'il y avait des difficultés à cet égard, que l'acheteur potentiel d'une place de parc, pour le prix de 40'000 fr., était en vacances, qu'elle avait négocié un plan de paiement avec plusieurs créanciers et qu'un de ses appartements était demeuré vide durant quelques mois.

Il est en outre ressorti de l'audience qu'il y avait un arriéré de charges de PPE. Un délai au 16 octobre 2017 a été imparti à la requérante pour produire ses comptes finaux 2016, ainsi qu'un bilan provisoire, état au 30 septembre 2017. La requérante s'est engagée à régler l'arriéré de charges de la PPE dans le même délai et le commissaire au sursis à produire un rapport complémentaire.

Dans son rapport complémentaire du 16 octobre 2017, le commissaire au sursis a indiqué que le montant des créances garanties par gage immobilier s'élevait à 1'753'596 fr. 29 et que la quote-part des immeubles non grevée atteignait en conséquence 494'840 fr. 21. Il mentionne des revenus locatifs mensuels de 11'460 francs. Il envisage, en cas de prolongation du sursis, des négociations en vue d'augmenter la dette hypothécaire, afin de financer le sursis. Il mentionne que des comptes bancaires de la mère de la requérante sur lesquels la part de la requérante à la succession de son père sont déposés pourront être libérés dans les prochaines semaines et qu'une demande de révision de la taxation fiscale donnant lieu à la créance de 162'093 fr. 15 a été déposée. Le rapport comporte en annexe les comptes de la requérante au 31 décembre 2016 et au 30 septembre 2017 et relève qu'en 2015, la raison individuelle active a généré un bénéfice de 25'895 fr. 49, qui s'est réduit en 2015 et s'est transformée en perte en 2016 en raison du fait qu'entre décembre 2015 et septembre 2017, la requérante a dû se rendre régulièrement en [...] et qu'elle n'a passé, durant cette période, que quatre mois en Suisse. Le rapport indique que ces absences n'étaient plus nécessaires aujourd'hui et laissent envisager un bénéfice pour le prochain exercice. Le rapport mentionne que les charges de PPE échues au 30 septembre 2017 étaient réglées et préavise à la prolongation du

sursis. Dans un courrier du même jour, le commissaire indique avoir reçu de la requérante une somme de 10'000 fr. pour le financement ultérieur du dividende concordataire.

4. Par décision du 8 novembre 2017, notifiée à X. _____ le 10 novembre 2017, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, statuant en tant qu'autorité de première instance en matière sommaire de poursuites et de faillite, a révoqué le sursis concordataire (I), a prononcé la faillite de X. _____ avec effet le 6 novembre 2017 à 9 h (II), a relevé l'agent d'affaires breveté N. _____ de sa mission de commissaire au sursis (III), l'a invité à faire parvenir sa note d'honoraires dans les dix jours dès la notification de la décision (IV), a dit que la décision serait publiée dans la FAO et la FOSC (V) et a mis les frais judiciaires, arrêtés à 800 fr. frais de publication en sus, à la charge de la faillie (VI).

5. Par acte du 20 novembre 2017, X. _____ a recouru contre cette décision en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à son annulation et à l'octroi d'une prolongation de six mois du sursis concordataire, subsidiairement au renvoi de la cause au premier juge pour complément d'instruction et nouvelle décision. Elle a produit un bordereau de quatre pièces et a requis que l'effet suspensif soit accordé au recours.

Par décision du 22 novembre 2017, la Présidente de la Cour des poursuites et faillites a admis la requête d'effet suspensif et a ordonné, à titre de mesures conservatoires, l'inventaire et l'audition de la faillie.

Le 7 décembre 2017, à la réquisition de la Cour de céans, l'Office des poursuites du district de Lausanne a produit la liste des affaires en cours de la recourante. Celle-ci s'est déterminée sur cette liste le 18 décembre 2017.

Invitée à se déterminer sur le recours, V. _____ s'en est remise à justice le 8 janvier 2018.

Les 16 et 18 janvier 2018, la recourante a déposé deux écritures et une pièce.

En droit :

I. a) Le débiteur et les créanciers peuvent attaquer la décision du juge du concordat par la voie du recours, conformément au CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) (art. 295c LP). En cette matière, les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

Il est vrai que la décision de refus de prolongation du sursis parce qu'il n'y a plus de perspectives d'assainissement, respectivement la décision de révocation du sursis, implique le prononcé simultané de la faillite (art. 296b let. b LP). Or, dans le cadre du recours contre la faillite, des preuves nouvelles sont recevables à certaines conditions (art. 174 LP). C'est ce qu'a relevé la cour de céans dans un arrêt du 30 juin 2016/136. Toutefois, dans un arrêt ultérieur du 21 octobre 2016/286 (JdT 2017 III 24), elle a expliqué que la faillite n'était qu'un acte d'exécution, une sorte d' « effet secondaire » de la décision en matière de concordat, que le recours ne portait que sur celui-ci, et que la production de pièces nouvelles ne se justifiait pas.

b) En l'espèce, effectivement, le recours s'en prend exclusivement au refus de prolongation du sursis et non à sa conséquence automatique, la faillite, qui n'est contestée qu'indirectement. La recourante ne s'attache pas à démontrer que la faillite n'aurait pas dû être prononcée ou pourrait être annulée mais soutient seulement que le sursis aurait dû être prolongé ; les pièces nouvelles sont produites à l'appui de cette allégation.

Le recours est en conséquence recevable mais non les pièces nouvelles produites avec celui-ci. Au demeurant, si ces pièces étaient recevables, le sort du recours serait inchangé (cf. consid. III).

Les déterminations de V. _____ sont recevables (art. 322 al. 2 CPC).

Les écritures de la recourante des 16 et 18 janvier 2018 et la pièce nouvelle jointe ne se déterminent pas sur l'écriture de V. _____ ni n'émettent des observations sur cette écriture ; elles n'entrent donc pas dans le cadre du droit de réplique garanti par la jurisprudence (ATF 142 III 48 consid. 4 ; TF 1B_502/2017 du 8 février 2018 consid. 2.1) et sont irrecevables.

c) Quant à la liste des poursuites en cours de la recourante à la date du 7 décembre 2017, soumise aux parties, il s'agit d'une preuve nouvelle administrée d'office après l'échéance du délai de recours et, partant, irrecevable. Il n'en sera donc pas tenu compte. Il ne sera donc pas non plus tenu compte des observations émises par les parties sur cette pièce et son contenu..

II. La procédure concordataire est introduite par la requête du débiteur (art. 293 LP). Le juge du concordat accorde sans délai un sursis provisoire (art. 293a al. 1 LP) ; toutefois, s'il n'existe manifestement aucune perspective d'assainissement ou d'homologation d'un concordat, il prononce d'office la faillite (art. 293a al. 3 LP). Le juge du concordat charge un commissaire provisoire d'analyser de manière approfondie les perspectives d'assainissement ou d'homologation d'un concordat (art. 293b LP). Si ces perspectives existent, le juge du concordat accorde un sursis définitif de quatre à six mois (art. 294 al. 1 LP) ; dans le cas contraire il prononce d'office la faillite (art. 294 al. 3 LP). Le sursis peut être prolongé jusqu'à douze mois à la demande du commissaire, voire vingt-quatre mois dans les cas particulièrement complexes (art. 295b al. 1

LP). S'il n'y a plus aucune perspective d'assainissement ou d'homologation d'un concordat, le juge prononce d'office la faillite avant l'expiration du sursis (art. 296b LP). Le défaut de perspective n'a pas besoin d'être manifeste ; est déterminante l'existence de chances réalistes d'assainissement ou de concordat (TF 5A_950/2015 du 29 septembre 2016 consid. 8.3.1).

En l'espèce, un sursis provisoire puis définitif a été accordé. Le commissaire a requis une prolongation de ce sursis. Le juge du concordat a cependant refusé cette prolongation pour le motif que les perspectives d'assainissement sont « plus que douteuses » et qu'il n'y a « plus aucune perspective réelle de voir aboutir un concordat ». La recourante estime au contraire que les perspectives d'assainissement sont « bien réelles ». Il s'agit de la seule question litigieuse.

III. a) Selon le premier rapport du commissaire, du 5 avril 2017, les actifs de la requérante s'élevaient à 7'028 fr. 15 dont 7'020 fr. 15 de numéraire.

La recourante était inscrite au registre du commerce parce qu'elle est titulaire de trois raisons individuelles et associée gérante d'une société à responsabilité limitée. Les raisons individuelles étaient inactives et la société à responsabilité limitée ne réalisait pas non plus de bénéfice.

La recourante percevait une rente de veuve annuelle de 1'812 fr. par mois. Elle était propriétaire de trois appartements avec places de parc, qui étaient loués, ce qui rapportait environ 9'800 fr. brut par mois, dont à déduire 1'100 fr. de charges de PPE et les intérêts hypothécaires et l'amortissement. Ces immeubles étaient estimés par le commissaire à 6 francs.

La requérante aurait en outre des avoirs bancaires (600'000 fr.) et espérances successorales (500'000 fr.) en [...], mais ne pourrait pas

les sortir du pays en raison des sanctions internationales prises contre ce pays. Il serait seulement possible de sortir 10'000 fr. par voyage.

Elle faisait l'objet de poursuites pour 176'744 fr. 40 dont 34'540 fr. 25 de créances privilégiées. A ce stade, l'appel aux créanciers n'avait cependant pas été effectué.

Les difficultés financières de la requérante seraient dues à des problèmes familiaux qui l'avaient retenue en [...] et amenée à négliger sa situation en Suisse.

Pour assainir sa situation, la requérante espérait pouvoir ramener 40'000 francs d' [...] grâce à l'aide de tiers ; vendre une place de parc, ce qui devait rapporter une somme de l'ordre de 25'000 à 30'000 francs ; apporter 5'000 fr. de son numéraire ; compléter ces montants grâce au produit de location de ses immeubles.

Le commissaire considérait qu'on pouvait escompter avec le paiement des créanciers privilégiés et mettre à disposition des autres un dividende compris entre 50 et 100 %. Il estimait qu'un sursis de six mois permettrait à la requérante de constituer les liquidités nécessaires pour financer un concordat.

L'audience du 6 avril 2017 a encore révélé que le paiement des charges courantes, en particulier de PPE, était à jour.

b) Selon le rapport du 3 octobre 2017, les immeubles étaient désormais évalués à 2'248'436 fr. 50, ce qui portait le total des actifs à 2'255'458 fr. 65, et les passifs, après appel aux créanciers, s'élevaient à 331'731 fr. 26, dont 24'819 fr. 25 de créances privilégiées. Toutefois, parmi les créanciers de troisième classe, quatre avaient produit tardivement, parmi lesquels le fisc pour une créance de 162'093 fr. 15. De plus, le créancier gagiste immobilier n'avait pas produit le montant des créances garanties par les immeubles et devait être relancé pour que la valeur des immeubles excédant le passif hypothécaire puisse être

déterminée. Les contrats de prêt hypothécaires n'ayant pas été dénoncés on pouvait en déduire que le paiement des intérêts et amortissements était à jour.

Pour le reste, la situation n'avait pas changé. Le commissaire a relevé que durant les six premiers mois du sursis, la requérante avait été contrainte de se rendre en [...] « de nombreuses semaines », de sorte qu'elle n'avait pas pu consigner un montant à l'intention des créanciers pour financier un concordat. Il a considéré que la prolongation du sursis ne nuirait pas aux créanciers.

A l'audience du 5 octobre 2017, il s'est avéré qu'il y avait un arriéré de charges PPE à payer. La requérante a produit un document explicatif faisant état de problèmes de santé ; de difficultés liées au règlement de la succession de son père en [...], qui rendaient nécessaires des déplacements réguliers dans ce pays ; d'un retard dans la vente de la place de parc dû à l'absence de l'acheteur pressenti; d'arrangements de paiement conclus avec certains créanciers ; du fait qu'un appartement était resté vide pendant quelques mois. Dès lors, un délai au 16 octobre 2017 lui a été imparti pour régler ses charges de PPE et pour produire des comptes finaux pour 2016 et un bilan provisoire au 30 septembre 2017. Le commissaire s'est engagé à déposer un rapport complémentaire.

c) Selon un rapport complémentaire du commissaire du 16 octobre 2017, auquel étaient joints notamment des « comptes » au 31 décembre 2016 et 30 septembre 2017, les créances hypothécaires - non exigibles, les prêts n'ayant pas été dénoncés - ascendaient à 1'753'596 fr. 29, de sorte que la valeur nette des immeubles pouvait être estimée à 494'840 fr. 21. Grâce à de nouveaux baux, les revenus de ces immeubles atteignaient 11'460 fr. par mois. Les charges PPE étaient payées jusqu'au 30 septembre 2017 ; l'acompte dû pour octobre ne serait échu qu'à la fin du mois. La requérante avait repris une activité professionnelle avec une de ses raisons individuelles ; comme il y avait eu d'importants revenus jusqu'en 2014, on pouvait espérer que le prochain exercice serait bénéficiaire. Par ailleurs une procédure de révision fiscale était en cours.

Pour financer la prolongation du sursis et du concordat, par paiement d'un dividende tendant au règlement intégral des créanciers (étant rappelé que la créance fiscale faisait toujours l'objet d'une demande de révision et était donc « susceptible d'être revue à la baisse dans les prochains mois »), la requérante avait l'intention de négocier une augmentation des prêts hypothécaires et d'obtenir de sa mère, titulaire de comptes en Suisse, sa part successorale dès que celle-ci, ayant obtenu un visa, arriverait dans notre pays. En tenant compte de ce qui précède, l'assainissement s'avérait vraisemblable.

Par courrier du même jour, le commissaire a informé le juge du concordat avoir reçu de la requérante une somme de 10'000 fr. pour le financement ultérieur du dividende concordataire. Il ajoutait avoir payé les charges PPE pour le mois d'octobre, la créancière estimant que ces charges étaient déjà échues.

d) Le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne a considéré que les espérances successorales n'étaient même pas rendues vraisemblables, qu'au demeurant il paraissait difficile de compter sur cette éventuelle ressource dans les mois à venir, que les charges PPE n'étaient pas payées régulièrement, qu'il n'était pas vraisemblable que les immeubles couvrent le passif ou un dividende, l'estimation fiscale étant de 1'732'500 fr., soit un montant inférieur à la créance hypothécaire, que la requérante était toujours fréquemment absente de Suisse, de sorte qu'une augmentation de son chiffre d'affaires paraissait peu probable, et donc également l'obtention d'une augmentation du crédit hypothécaire, qu'à la date de l'audience, la requérante n'avait toujours pas produit de comptes, que les six mois écoulés n'avaient pas permis à la requérante de commencer à remplir un fond de financement du sursis, qu'il n'y avait manifestement plus aucune perspective réelle de voir aboutir un concordat.

e) La recourante estime que pour déterminer quels fonds propres elle possède, il faudrait se fonder sur la valeur de rendement capitalisée des immeubles, qui serait de 2'352'000 fr., et en déduire les

dettes hypothécaires, par 1'753'596 francs 20. Il resterait un disponible de 598'403 fr. 71 sur lequel elle pourrait obtenir un complément de prêt hypothécaire pour financer le concordat. La recourante fait ensuite valoir que « le moment venu, des expertises immobilières seront réalisées, aux fins notamment de la notification aux créanciers gagistes de l'estimation des gages par les soins du commissaire au sens de l'art. 299 LP ». La possibilité d'un tel crédit « ne semble pas exclu ». Elle conteste le fait que les charges PPE ne soient pas à jour. Le juge aurait omis de prendre en considération le fait qu'une importante créance fiscale fait l'objet d'une demande de révision et est susceptible d'être revue à la baisse dans les prochains mois. Cette créance résulte de taxations d'office. La situation de la recourante, qui avait « annoncé son retour », s'était améliorée et devait lui permettre d'assurer le suivi de ses affaires. Pour le même motif le chiffre d'affaires de sa raison individuelle active devrait augmenter, ce qui offrait une autre perspective de financement du concordat. Elle rappelle qu'elle possède 600'000 fr. d'avoirs bancaires en [...] qu'elle ne peut « malheureusement » pas transférer à l'extérieur du pays en un seul versement. Elle rappelle qu'elle a néanmoins versé au commissaire 10'000 fr. afin de financer le dividende concordataire.

f) En l'espèce, il y a lieu de relever que le commissaire s'est fondé essentiellement sur les dires de la recourante. Avec sa requête de sursis, celle-ci aurait dû produire 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 (art. 293 let. a LP). Or, avec sa requête du 13 décembre 2016, elle n'a produit que des extraits du registre foncier et baux à loyer, un bilan provisoire pour l'année 2014, une déclaration d'impôt pour la même année, une attestation concernant sa rente de veuve 2014, et une liste des poursuites en cours. Pour établir son premier rapport du 5 avril 2017, contenant un inventaire provisoire, le commissaire n'a pas obtenu davantage de pièces. Pour établir son rapport du 3 octobre 2017, le commissaire n'avait pas encore obtenu la déclaration d'impôts 2016, « toujours en cours d'établissement », ni les comptabilités des raisons individuelles et société à responsabilité limitée de la requérante.

Aucune nouvelle pièce n'était jointe à ce rapport (si ce n'est la liste des productions, mais rien apporté par la requérante). Le 16 octobre 2017, le commissaire a seulement pu produire des chiffres correspondant aux rubriques de déclarations d'impôts pour les années 2013 à 2016, les comptes annuels non signés de la raison individuelle active pour les années 2013 à 2016, avec deux colonnes 2014 présentant des chiffres différents, et des chiffres provisoires au 30 septembre 2017 correspondant aux rubriques de déclaration d'impôts. Il n'y a pas de comptes de l'entreprise pour l'année 2017, même provisoires. Le résultat de la raison individuelle a passé d'un bénéfice de l'ordre de 25'000 fr. entre 2013 et 2014 à moins de 2'000 fr. en 2015, puis à des pertes en 2016 et 2017. Le commissaire a aussi produit une lettre adressée par la requérante à l'Office d'impôt le 14 novembre 2016 pour demander un réexamen de la taxation 2014.

On constate ainsi que le dossier ne contient aucune pièce relative à des avoirs ou espérances successorales en [...] ; à des tractations avec la banque relatives à une demande de crédit complémentaire ; à une procédure de révision fiscale en cours, la lettre du 14 novembre 2016 paraissant à cet égard insuffisante ; à une vente de place de parc, projet qui semble avoir été abandonné.

En tout état de cause, aucun indice concret ne permet d'espérer que dans un délai de six mois depuis le 14 octobre 2017, la requérante sera en mesure de mobiliser des liquidités permettant d'assainir sa situation. Le rapport du commissaire du 3 octobre 2017 mentionne que même « durant les six premiers mois du sursis », la requérante « a été contrainte de s'absenter de nombreuses semaines en [...] » ; on ne sait pas si ces « contraintes » ont disparu. On ne sait rien de la situation [...] ; si la requérante ne peut pas sortir l'argent, elle devrait pouvoir produire un relevé bancaire attestant de la titularité d'avoirs. Il est douteux que le créancier hypothécaire se fonde sur une valeur de rendement pour définir quel crédit maximum, garanti par l'immeuble uniquement, il peut accorder. On n'a même pas la preuve que la requérante a demandé quoi que ce soit à ce jour, ni donc qu'elle est sur le

point d'obtenir un crédit. Au demeurant durant le sursis le débiteur ne peut constituer un gage qu'avec l'autorisation du juge ou de la commission des créanciers (art. 298 al. 2 LP). On n'a pas non plus d'indices permettant de penser qu'une procédure de révision fiscale est sur le point d'aboutir positivement, ni même est en cours d'examen. L'augmentation du chiffre d'affaires n'est pour l'instant qu'une espérance. Les comptes produits ne convaincront en tout cas pas un banquier de prêter. Sur les 10'000 fr. remis au commissaire, quelque 1'700 fr. ont déjà été utilisés pour payer les charges PPE d'octobre 2017. Aucun plan d'assainissement n'a été produit.

Il résulte de ce qui précède que le constat du premier juge est fondé. A ce stade du dossier il n'existe pas de perspective concrète d'assainissement ou d'homologation d'un concordat, dont aucun projet n'a été établi. Il est illusoire de penser que dans le temps qui reste, le commissaire aurait le temps d'établir un tel projet, de le soumettre aux créanciers pour obtenir leur adhésion, et de rendre rapport au juge, selon la procédure prévue aux art. 301 à 304 LP. On arriverait à la fin du sursis sans possibilité concrète d'homologuer un concordat.

La solution serait la même si on tenait compte des pièces nouvelles déposées par la recourante dans le délai de recours. La recourante indique avoir reçu 100'000 fr. sur son compte, et être encore dans l'attente d'une commission de courtage de 30'000 francs pour une vente à intervenir à mi-décembre 2017. Elle produit en premier lieu un extrait de son compte bancaire, daté du 31 octobre 2017, mentionnant les opérations du 29 septembre au 31 octobre 2017 (P 2). Non seulement elle a effectivement reçu 100'000 fr., mais en réalité elle a reçu en deux versements 140'000 francs, ce qui a porté le solde du compte à quelque 144'000 fr. le 19 octobre 2017. Toutefois aucune explication n'est fournie sur le motif de ces virements. Le donneur d'ordre n'est en tout cas pas sa mère et la communication est « [...] », qui est le nom de la société à responsabilité limitée dont la requérante est associée gérante. Il s'agit peut-être d'un prêt. Au demeurant, cet argent diminue rapidement ; le solde n'était déjà plus que de quelque 109'000 fr. au 31 octobre 2017. La

requérante n'a en tout cas pas utilisé cet argent pour constituer une garantie couvrant les créances privilégiées (art. 306 al. 1 ch. 2 LP).

La deuxième pièce produite est un courriel par lequel un certain [...] donne une procuration à la recourante pour vendre un immeuble, promettant une commission de 30'000 fr. ; l'auteur indique être en attente d'un document de l'office du logement, soit un « droit de vente libellé au nom de l'acheteur » (?), et ajoute que la vente « sera signée au plus tard à la mi-décembre 2017 » (cf. P 3 du bordereau du 20 novembre 2017). Là encore il semble que toutes les formalités ne soient pas encore remplies et on ignore si et quand la recourante percevra la commission.

IV. En conclusion, le recours doit être rejeté et la décision confirmée, 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., doivent être mis à la charge de la recourante (art. 106 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance à V._____, celle-ci s'en étant remise à justice.

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. La décision est confirmée, la faillite de X._____ prenant effet le 23 février 2018 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 :

- M. Julien Greub, agent d'affaires breveté (pour X. _____),
- M. Thierry Zumbach, agent d'affaire breveté (pour V. _____),
- M. N. _____, commissaire au sursis
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de Lausanne,
- 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 des districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois,
- 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 :