

CONCLUSIONS PRINCIPALES

COPIE

POUR: Madame CHRISTINY Odette, domiciliée rue de la Démocratie, 43 à 1070 Bruxelles

ET

Madame CULLUS Christine, domiciliée rue du Culot, 35 à 1380 Lasnes ;

Demandereses

Ayant pour conseil **Me Isabel BENTIN – DE ROOVER**, avocat, dont les bureaux sont établis Avenue Charles De Tollenaere, 13 à 1070 Bruxelles ET **Me Alain A. HENDERICKX**, avocat, dont les bureaux sont établis rue de Stassart, 48 bloc C, boîte 6 à 1050 Bruxelles

CONTRE : La **SA SPORT BAR** dont le siège social est établi Avenue d'Itterbeek, 2 à 1070 Bruxelles et reprise à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0864.085.403

Défenderesse

Ayant pour conseil **Me Guy SAN BARTOLOMÉ SARREY**, avocat, dont le cabinet est situé à 1050 Bruxelles, Avenue Louise, 552 ;

TRIBUNAL DE COMMERCE FRANCOPHONE DE BRUXELLES

R.G. : G/15/01238

Audience d'introduction du 20 avril 2015

Audience de plaidoiries du 8 juin 2015

Vu la citation introductive d'instance signifiée le 3 avril 2015 ;

Vu l'audience d'introduction du 20 avril 2015 ;

Vu les conclusions de la défenderesse du 6 mai 2015 ;

Déposé / Reçu le

26 MAI 2015

au greffe du tribunal de commerce
francophone de Bruxelles

I. OBJET DES DEMANDES PRINCIPALES

1.

Les demanderesses sollicitent aux termes de la citation introductive d'instance du 3 avril :

D'entendre déclarer la présente action recevable et fondée ;

D'entendre dire que la présente action ne requiert que des débats succincts au sens de l'article 735 du Code Judiciaire, pour les motifs énoncés ci-dessus et qu'elle sera, par conséquent, retenue à l'audience d'introduction ;

D'entendre prononcer la faillite de la citée ;

D'entendre désigner un curateur à la faillite et un juge commissaire ;

D'entendre fixer la date de cessation des paiements six mois avant le prononcé de la faillite ;

D'entendre condamner la citée aux entiers frais et dépens de l'instance ainsi qu'à tous les frais qu'entraînera l'exécution du jugement à intervenir ;

D'entendre déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision nonobstant tout recours et sans caution ni cantonnement.

2.

La SA SPORT BAR sollicite aux termes de ses conclusions communiquées le 16 avril 2015 :

«

- *Déclarer la demande recevable mais non fondée ;*
- *Ne pas prononcer la faillite ;* »

II. EXPOSE DES FAITS

1.

Monsieur André CULLUS a conclu, avec la citée, la S.A. SPORT BAR un bail commercial portant sur un immeuble sis Avenue d'Itterbeek 2 à 1070 Bruxelles, avec effet au 5 janvier 2004 (pièce n°1) ;

La défenderesse exerce dans cet immeuble une activité de café-bar ;

Les derniers comptes annuels publiés renseignent qu'elle a pour administrateurs :

- Madame Brigitta SANTY ;
- Monsieur Didier MORIAME ;
- Monsieur Thierry PION

2.

Au décès de Monsieur CULLUS (le 13 septembre 2014), les droits sur l'immeuble donné en location sont devenus les suivants :

- Mme CHRISTINY Odette : pleine propriété sur la moitié de l'immeuble et usufruitière de l'autre moitié (part de feu Mr CULLUS André) ;
- Mme CULLUS Christine : nue-propriétaire de la part de feu Mr CULLUS André ;

3.

Les loyers et provisions pour charges locatives ne sont plus payés depuis août 2012.

La défenderesse a été condamnée par un jugement exécutoire de la justice de paix du 2^{ième} canton d'Anderlecht du 22 janvier 2013 à payer aux requérantes, notamment :

- 10.881,35€ à titre d'arriérés de loyers (en ce compris le loyer du mois de décembre 2012) ;
- la somme provisionnelle de 3.200€ (janvier 2013) ;
- les dépens liquidés à 1.140€ (pièce n°2)

4.

Ce jugement a été confirmé, en ce qui concerne les points repris ci-dessus, par jugement de la Justice de Paix du 2^{ième} canton d'Anderlecht du 27 juin 2013, rendu sur opposition (pièce n°3).

5.

Un jugement de la Justice de Paix du deuxième canton d'Anderlecht du 4 juin 2014 a fixé la valeur locative de l'immeuble à 2.675€ à partir du 1 janvier 2013 (pièce n°4).

6.

Le montant de la dette de la défenderesse envers les requérantes s'élève, provisoirement arrêté au 31 décembre 2014 (pièce n°5), à au moins :

- 12.928,73 € (somme arrêtée sur base du jugement exécutoire du 27 juin 2013 et majorée des intérêts arrêtés au 20/12/2014) ;
- 32.100€ à titre d'arriérés de loyers relatifs à l'année 2013 (sur base du jugement du 4 juin 2014) ;
- 32.412€ à titre d'arriérés de loyers relatifs à l'année 2014 (indexation comprise) ;
- 884,00€ correspondant à 50% des frais d'expertise fixés par jugement du 4 juin 2014.

Le jugement exécutoire du 27 juin 2013 a été signifié le 6 septembre 2013 et a fait l'objet d'un commandement à payer. Une annonce de cantonnement a été proférée le 13 septembre 2013 mais n'a, depuis lors, pas été réalisée.

7.

La défenderesse tente de se soustraire au paiement de ces loyers impayés, dont certains sont exigibles en vertu d'un titre exécutoire, au motif de sinistres qui seraient survenus dans les lieux loués et qui auraient empêché ses activités (et dont le détail est exposé dans les conclusions de la défenderesse).

Cette thèse est formellement contestée par les demanderesses.

8.

Ce faisant, la défenderesse tente, une nouvelle fois, par tous les moyens de retarder l'issue des diverses procédures et actions engagées contre elle, et donc de se maintenir, gratuitement, dans les lieux alors même que ses comptes annuels publiés (au 31/12/2013) montrent une situation catastrophique de ses activités (cf. infra).

III. DISCUSSION

A. Créances exigibles

9.

Les demanderesse disposent d'une créance exécutoire d'un montant de 12.928,73 € sur base du jugement exécutoire du 27 juin 2013 (cette somme est majorée des intérêts arrêtés au 20/12/2014) (pièce n° 3 et 5).

Malgré un appel introduit à l'encontre de ce jugement, ce dernier n'en demeure pas moins exécutoire.

Le jugement précise en effet « *déclarons le présent jugement exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution* » (pièce n°3).

La défenderesse occupe donc gratuitement les lieux loués depuis le 1er août 2012.

B. Conditions de la faillite

10.

Selon l'article 2 de la loi du 8 août 1997, « *tout commerçant qui a cessé ses paiements de manière persistante et dont le crédit se trouve ébranlé est en état de faillite* ».

B.1 La cessation de paiement

11.

La cessation de paiement est définie comme le fait matériel du commerçant qui n'honorant plus ses dettes liquides et exigibles, a arrêté son mouvement de caisse (I. VEROUGSTRAETE, *Manuel de la faillite et du concordat*, Kluwer, 1998, p.221).

L'état de cessation de paiement doit, en outre, être persistant.

La cessation des paiements peut également être avérée même si l'actif du débiteur est supérieur à son passif et que le débiteur n'est donc pas, au sens strict, insolvable (F. T'KINT et W. DERIJCKE, *La faillite*, Bruxelles, Larcier, 2006 p.129).

Les loyers ne sont plus payés depuis août 2012 par la défenderesse.

12.

Il ressort des derniers comptes annuels publiés de la défenderesse (au 31/12/2013) que le montant des pertes cumulées excède 400.000€ et que les fonds propres de la défenderesse sont négatifs de 335.964€ (pièce n° 6).

Ces derniers comptes annuels publiés laissent, en outre, apparaître une explosion « énigmatique » du compte 47/48 "autres dettes" qui passe de 274.039€ en 2012 à 467.448€ en 2013.

14.

Les comptes annuels relatif à l'exercice comptable suivant n'ont pas encore été publiés.

La défenderesse ne produit, par ailleurs, aucune pièce comptable à son dossier.

B.2 L'ébranlement de crédit

15.

L'ébranlement de crédit peut se définir comme la perte de confiance des créanciers, banques ou fournisseurs envers leur débiteur.

Le crédit est en effet ébranlé lorsque par la carence d'un ou de plusieurs paiements, le débiteur est sous la dépendance de ses créanciers et que ces derniers ne veulent ni attendre ni prendre un nouveau risque (P. COPPENS, « Examen de jurisprudence (1965-1968) – Les faillites et les concordats », *R.C.J.B.*, 1969, p.376).

À ce titre, il importe peu que les dettes qui sous-tendent la demande en faillite soient anciennes tandis que le débiteur honorerait des engagements plus récent (F. T'KINT et W. DERIJCKE, *La faillite*, Bruxelles, Larcier, 2006 p.130).

16.

À la connaissance des demandresses, les administrateurs de la défenderesse, n'ont entamé aucune des initiatives rendues obligatoires par le Code des sociétés dans ce type de circonstances :

- art. 95 et 96,6° : établissement d'un rapport de gestion en cas de constatation « *d'une perte reportée ou d'une perte de l'exercice portant sur deux exercices d'affilée* »,
- art. 138 : Délibération du conseil d'administration « *lorsque des faits graves et concordants sont susceptibles de compromettre la continuité de l'entreprise* »,
- art. 633 : convocation d'une assemblée générale lorsque « *par suite de perte, m'actif net est réduit à un montant inférieur à la moitié du capital social* »,...).

17.

Il ressort des informations communiquées par l'huissier des requérantes (pièce n°7) :

- qu'à chaque passage de l'huissier, il a trouvé porte close ;
- que le café ne semble exploité que lors des jours de match à domicile du Sporting Club d'Anderlecht (le stade se trouvant en face du siège de la citée) ou lors d'évènements organisés de manière ponctuelle (pièce n°8) ;
- que, compte tenu de l'importance de l'arriéré locatif, une saisie des caisses lors d'un jour de match et/ou une saisie-gagerie du mobilier saisissable ne sauraient couvrir la dette accumulée par la citée.

L'ouverture occasionnelle du bar semble donc d'avantage inhérente au mode de fonctionnement de la SA SPORT BAR que résultant de prétendus sinistres qui seraient intervenus sur les lieux.

18.

Les derniers comptes annuels publiés (arrêtés au 31 décembre 2013) ne renseignent par ailleurs aucun frais de personnel, contrairement à ce qui semble résulter de photos publiées par la défenderesse (pièce n°8).

19.

Il ressort de la consultation du Fichier Central des Avis de Saisies, que la citée fait l'objet d'un nombre important de saisies effectuées par des créanciers institutionnels, par feu Mr CULLUS André ou par d'autres créanciers de la citée et notamment (pièce n° 9) :

- l'Agence régionale pour la propreté (11/12/2014 pour 4.755,17€) ;
- Le Bureau des Recettes TVA Bruxelles 2 (diverses saisies-arrêts – 20/05/2014 -ou saisie mobilière – 21/02/2014 - pour un total de 19.924,75€) ;
- La Région de Bruxelles Capitale (23/01/2014 pour 280,20€) ;
- La Commune d'Anderlecht (29/02/2012 pour 600€) ;
- Un fournisseur, Confort Energie (01/02/2012 pour 981,45€).

Ces saisies démontrent la perte de confiance avérée de différents créanciers envers la défenderesse.

20.

Ces éléments démontrent donc bien que la défenderesse a incontestablement cessé ses paiements de manière persistante et que son crédit est ébranlé ;

C. Attitude dilatoire de la défenderesse

21.

À l'audience d'introduction du 20 avril, la défenderesse a fait la demande d'un calendrier « allongé » compte tenu, notamment, de l'absence du comptable de sa cliente pendant un certain délai et dont elle estimait la présence nécessaire pour répondre aux arguments avancés par les concluantes dans leur citation introductive d'instance.

Les concluantes constatent que les conclusions de la défenderesse du 6 mai ne contiennent toujours aucune information sur la situation économique et financière de la défenderesse alors que c'est précisément ce point qui fait débat.

22.

La défenderesse argumente sur la situation locative entre les parties – ce qui n'est pas l'objet du présent litige.

Elle fait état de multiples plaintes relatives à des « sinistres ».

Ceux-ci n'ont trait, en réalité, qu'à la présence (dont les causes sont contestées) d'un peu d'eau au plafond sous une plateforme enclavée (initialement une petite cour intérieure).

23.

Elle soutient en conclusions « *qu'il a été démontré, par expertise judiciaire, qu'elle la subi d'importants dégâts suite aux sinistres dont l'origine est, selon l'expert, déterminée par le non entretien de ladite plateforme* »

Qu'en écrivant cela, la défenderesse est précisément en contradiction totale avec l'expert NOBELS désigné en degré d'appel qui, de manière définitive, a affirmé « *que ladite plateforme est étanche ; qu'il n'y a aucune coulée d'eau sur les murs de pourtour et le vide situé au dessus du plafond des wc et qu'il n'existe pas de communication entre ce vide et le dessus du bar à l'arrière duquel sont installés les racks de rangement du matériel qui compose la domotique* » (Pièce n°10).

Cette conclusion de l'Expert permet de dire avec certitude que le soi-disant non-entretien de ladite plateforme dont se plaint depuis 8 ans la défenderesse n'a pu lui causer aucun dommage et que c'est en vain que, depuis huit ans, la défenderesse revendique des réparations qui ne se justifient pas.

24.

Cette attitude, maintenue au fil du temps contre les éléments du dossier, est révélatrice de l'attitude dilatoire adoptée par la défenderesse qui tente depuis plusieurs années de se maintenir « gratuitement » le plus longtemps possible dans les lieux loués, au point de demander un renouvellement du bail commercial moyennant une augmentation du loyer.

25.

La question se pose d'ailleurs de savoir – à tout le moins comptablement (!) - ce qui justifie cette volonté de poursuivre ses activités malgré la situation catastrophique de ses affaires.

Le dernier bilan publié renseigne en effet – pour rappel – des pertes cumulées de 401.064€, ce qui a pour conséquence que les fonds propres de la société sont négatifs de 335.964€ (pièce n°6).

26.

Que ceci amène dès lors la question de savoir si la défenderesse traduit correctement, dans sa comptabilité, la totalité de ses recettes.

D. Éléments à caractère frauduleux

27.

Divers éléments semblent démontrer le caractère frauduleux, ou à tout le moins plus que nébuleux, du fonctionnement et de la structure de la défenderesse.

D.1 Historique des contrats de bail

28.

Le 9 juillet 2000, un premier contrat de bail semble avoir été conclu entre Mr CULLUS et une société en formation la « **SPRL Taverne du Stade** » (pièce n°11).

29.

En 2001, à la suite, apparemment, de problèmes financiers, Mme Brigitte SANTY apparaît (1) comme aval d'un emprunt bancaire consenti à la « **SPRL Taverne du Stade** » (pièce n°12) puis (2) comme actionnaire de cette société (pièce n°13).

30.

En 2002, Mr Didier MORIAME apparaît comme gérant de la « **SPRL Taverne du Stade** » (pièce n°14).

31.

Le 28 avril 2003, Mr CULLUS et Mr MORIAME « *représentant en tant que gérant la **sprl SPORT-BAR, taverne du stade*** » résilient de commun accord avec Mr CULLUS le bail commercial ayant pris cours le 1 août 2000 (pièce n° 15).

Le même jour, les parties concluent un nouveau contrat de bail avec une « **SPRL Sport bar, Taverne du Stade** » (pièce n°16)

32.

Dans une attestation du 26 décembre 2003, Mr MORIAME reconnaît la situation catastrophique de la « **SPRL Taverne du Stade** » et mandate Mme SANTY pour faire acter sa démission et mettre la société en faillite (pièce n°17).

33.

Il ressort des informations disponibles au Moniteur Belge que la faillite de la « **SPRL TAVERNE DU STADE** » (BCE n° 0472.983.679) a été déclarée ouverte par jugement du 13 septembre 2004 (soit 9 mois après la rédaction de l'attestation de Mr Moriamé) (pièce n° 18).

34.

Par courrier du 2 janvier 2004, Mr MORIAME demande à Mr CULLUS d'accorder sa confiance à Mme SANTY (déjà active au sein de la SPRL Taverne du Stade) dans le cadre d'un nouveau bail qui serait conclu avec une nouvelle sprl en formation (pièce n° 19).

35.

Le 5 janvier 2004, le contrat de bail du 28 avril 2003 semble avoir été cédé à « **la sprl en formation appartenant à Mr Vanderschrick Emmanuel et Santy Brigitte** » (pièce n°16).

35.

Le 5 janvier 2004, un nouveau bail commercial est conclu entre Mr CULLUS et Mme SANTY représentant une « **sprl sport bar en formation** » (pièce n°1).

36.

Une nouvelle société Sport bar est finalement constituée en mars 2004 sous la forme d'une société anonyme (« **SA SPORT BAR** ») (pièce n° 20).

Les constituants en sont :

- Madame Brigitta SANTY ;
- Monsieur Emmanuel VANDERSCHRICK.

Les administrateurs actuels sont :

- Madame Brigitta SANTY ;
- Monsieur Didier MORIAME ;
- Monsieur Thierry PION.

Il n'existe par ailleurs, à la connaissance des concluantes, aucune preuve de la reprise, par la SA SPORT BAR d'engagements pris au nom d'une société en formation conformément à l'article 60 du Code des sociétés.

37.

Cette confusion des identités entre les différentes sociétés et leurs gérants ou administrateurs est encore concrétisée par les conclusions actuelles de Me San Bartholomé du 06 mai 2015 prises au nom de « **SA LE STADE SPORT BAR** » !

Cette confusion traduit la volonté des administrateurs de la défenderesse de « brouiller les pistes » en permanence.

D.2 Gestion réelle de la société (?)

38.

Il ressort de recherches effectuées auprès des services communaux que, depuis mars 2012, Mr Thierry PION (07/02/1953) exploiterait le café tantôt en qualité d'indépendant, tantôt pour compte de la SA SPORT BAR, tantôt sous couvert d'une ASBL « A life for Mathias ».

Cette information semble contenue dans un procès verbal dressé par la police d'Anderlecht sous référence BR78L3021428/2013.

D.3 Exploitation non-conforme

39.

Il semble qu'un permis d'exploiter ait été délivré après la réalisation de travaux par Mr MORIAME dans les lieux loués mais que ce permis n'est plus valable depuis que la non-conformité de l'électricité a été établie par AIB Vinçotte (en 2010) (pièce n°21).

D.4 Cumul de faillites antérieures

40.

Il ressort des publications au Moniteur belge que :

- Mr MORIAME a déjà été impliqué dans plusieurs procédures de faillites (pièce n°22), à savoir :
 - o 1) la VOF CAN KAN reprise à la B.C.E. sous le numéro 0888.393.207 et déclarée en faillite par jugement du Tribunal de commerce de Bruges du 11 juin 2012 (pièce n°23) ;
 - o 2) la SPRL Taverne du Stade reprise à la B.C.E. sous le numéro 472.983.678 et déclarée en faillite par jugement du Tribunal de commerce de Bruxelles du 13 septembre 2004 (pièce n°17) ;
- Mr PION a déjà été impliqué dans plusieurs procédures de faillites (pièce n° 24), à savoir :

- La SPRL 1-SOFT reprise à la B.C.E. sous le numéro 444.985.322 et déclarée en faillite par jugement du Tribunal de commerce de Nivelles du 3 décembre 2001 (pièce n° 25) ;
- La SPRL SAM XT reprise à la B.C.E. sous le numéro 472.027.833 et déclarée en faillite par jugement du Tribunal de commerce de Bruxelles du 14 novembre 2005 (pièce n° 26) ;
- La SPRL ESCAPE reprise à la B.C.E. sous le numéro 427.257.086 et déclarée en faillite par jugement du Tribunal de commerce de Nivelles du 26 janvier 2004 (pièce n° 27) ;

41.

Madame Brigitta SANTY apparaît déjà dès le début des relations contractuelles avec Mr CULLUS, d'abord comme aval et actionnaire de la SPRL Taverne du Stade, puis comme fondateur et administrateur de la SA SPORT BAR.

**PAR CES MOTIFS, ET POUR TOUS AUTRES A FAIRE VALOIR EN COURS
D'INSTANCE S'IL ECHET,
PLAISE AU TRIBUNAL DE COMMERCE DE BRUXELLES DE**

Sous toutes réserves généralement quelconques et sans reconnaissance préjudiciable,

Déclarer la présente action recevable et fondée ;

Dire que la présente action ne requiert que des débats succincts au sens de l'article 735 du Code Judiciaire, pour les motifs énoncés ci-dessus et qu'elle sera, par conséquent, retenue à l'audience d'introduction ;

Prononcer la faillite de la citée ;

Désigner un curateur à la faillite et un juge commissaire ;

Fixer la date de cessation des paiements six mois avant le prononcé de la faillite ;

Condamner la citée aux entiers frais et dépens de l'instance ainsi qu'à tous les frais qu'entraînera l'exécution du jugement à intervenir ;

Déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision nonobstant tout recours et sans caution ni cantonnement.

Fait à Bruxelles, le 26 mai 2015



Pour les concluantes,
Leur conseil,

Alain A. HENDERICKX
Avocat

INVENTAIRE

1. Contrat de bail du 5 janvier 2004 ;
2. Jugement de la Justice de Paix du deuxième canton d'Anderlecht du 22 janvier 2013;
3. Jugement de la Justice de Paix du deuxième canton d'Anderlecht du 27 juin 2013 ;
4. Jugement de la Justice de Paix du deuxième canton d'Anderlecht du 4 juin 2014 ;
5. Courrier de mise en demeure adressé par Me Alain A. HENDERICKX à la société et ses administrateurs le 31 décembre 2014 ;
6. Comptes annuels de la SA SPORT BAR arrêtés au 31 décembre 2013 ;
7. Courrier de Monsieur l'Huissier DANGOISSE du 9 février 2015 ;
8. Dossier photos
9. Consultation du Fichier Central des Avis de Saisies ;
10. Lettre collective de l'Expert NOBELS du 7 janvier 2015 ;
11. Contrat de bail du 9 juillet 2000 ;
12. "Convention" du 25 juin 2001 ;
13. Courrier de Mme SANTY à Mr CULLUS du 25 octobre 2001 ;
14. Convention entre la SPRL Taverne du Stade et Mr CULLUS du 20 février 2002 ;
15. Résiliation du bail commercial du 28 avril 2003 ;
16. Bail commercial du 28 avril 2003 ;
17. Attestation de Mr MORIAME du 26 décembre 2003 ;
18. Publication au Moniteur Belge de la faillite de la SPRL Taverne du Stade ;
19. Courrier de Mr MORIAME à Mr CULLUS du 2 février 2004 ;
20. Acte constitutif de la SA SPORT BAR publié au Moniteur Belge ;
21. Courrier de l'administration communale d'Anderlecht à Me Bentin du 1 avril 2015 ;
22. Détails des mandats de Mr MORIAME ;
23. Publication au Moniteur Belge de la faillite de la VOF CAN KAN ;
24. Détail des mandats de Mr PION ;

25. Publication au Moniteur Belge de la faillite de la SPRL 1-SOFT ;
26. Publication au Moniteur Belge de la faillite de la SPRL SAM XT ;
27. Publication au Moniteur Belge de la faillite de la SPRL ESCAPE.