

## Tribunal de première instance, 4 juillet 2024, Le Procureur Général c/ La société civile immobilière de droit monégasque dénommée I.

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	4 juillet 2024
<i>IDBD</i>	30537
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Sociétés - Général ; Procédures collectives et opérations de restructuration

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2024/07-04-30537>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Abstract

Société – Procédure collective de règlement du passif – Conditions – Société exerçant une activité commerciale

## Résumé

Le Tribunal s'étant saisi d'office en application de l'article 410 du Code de commerce et suite au courrier de g.B daté du 9 février 2024, il lui appartient à présent d'apprécier si la SCI I peut être soumise à une procédure collective de règlement du passif. Il résulte des dispositions prévues à l'article 408 du Code de commerce que « toute personne physique ou morale, tout groupement d'intérêt économique qui exerçant même en fait une activité commerciale se trouve en état de cessation des paiements quelques soit la nature de la créance, est soumis à une procédure collective de règlement du passif ». Il découle de cet article que seule une activité commerciale peut entraîner le constat de l'état de cessation des paiements de la personne ou du groupement qui l'exerce. Selon l'article 2 alinéa 3 dudit Code de commerce, la loi répute actes de commerce « tout achat de biens immeubles afin de les revendre, à moins qu'ils n'aient été acquis en vue de les transformer, de les reconstruire ou d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre en tout ou partie ». Ce texte issu de la loi n° 1.121 du 22 décembre 1988 exclut donc de manière incontestable des actes de commerce l'activité de promotion immobilière. En l'espèce, il est établi que la SCI I a exercé une activité de promotion immobilière et ne peut donc, selon la législation rappelée ci-dessus et à laquelle elle est nécessairement soumise en tant que société de droit monégasque, faire l'objet d'une procédure collective de règlement du passif en application des articles 408 et suivants du Code de commerce.

De même il ne peut être déduit de la rédaction de l'article 551 du Code de commerce selon lequel « Les dispositions qui, dans les titres précédents visent le débiteur sont applicables aux personnes morales mentionnées à l'article 408 lorsqu'elles ont un objet patrimonial et à leurs dirigeants lorsqu'elles concernent la personne du débiteur » qu'une société qui a un objet patrimonial peut être soumise à la procédure collective du règlement du passif. En effet, l'analyse de ce texte permet de comprendre que les termes « lorsqu'elles ont un objet patrimonial » sont à rattacher aux termes « les dispositions » par opposition à celles qui concernent la personne du débiteur. Ainsi, les dispositions visant le débiteur ayant un objet patrimonial sont applicables aux personnes morales mentionnées à l'article 408 du Code de commerce tandis que celles qui concernent la personne du débiteur sont applicables aux dirigeants desdites personnes morales. Par conséquent, eu égard à l'ensemble de ces éléments d'appréciation, le Tribunal considère, après s'être saisi d'office suite au courrier de g.B du 9 février 2024 et suite aux débats qui s'en sont suivis, que la SCI I qui exerce une activité de promotion immobilière, ne peut donc être soumise à une procédure collective de règlement du passif en application des articles 408 et suivants du Code de commerce.

Ainsi, g.B, en sa qualité de liquidateur de la SCI I et les sociétés de droit coréen M, P et Q INC seront déboutés de leurs demandes tendant à constater l'état de cessation des paiements de la SCI I.

---

## TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

N° 2024/000400 (assignation du 5 mars 2024)

### JUGEMENT DU 4 JUILLET 2024

En la cause de :

- le PROCUREUR GÉNÉRAL, près la Cour d'Appel, séant en son Parquet, Palais de Justice, 5 rue Colonel Bellando de Castro à Monaco ;

DEMANDEUR, COMPARAISSANT EN PERSONNE ;

d'une part ;

Contre :

- La société civile immobilière de droit monégasque dénommée I, dont le siège est sis x1 à Monaco, prise en la personne de son administrateur *ad hoc*, Monsieur Christian BOISSON, demeurant 16 rue du Gabian à Monaco ;

DÉFENDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Sarah FILIPPI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par Maître Laurent ROTGE, avocat au barreau de Nice ;

d'autre part ;

En présence de :

1. La société civile immobilière de droit monégasque dénommée I, agissant poursuites et diligences de son liquidateur en exercice, Monsieur g.B, nommé à ces fonctions selon l'Assemblée générale des associés tenue le 13 mars 2023, puis encore celle tenue le 14 mars 2023, mais contesté ;

INTERVENANT VOLONTAIRE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Yann LAJOUX, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par Maître Frédéric HENTZ, avocat au barreau de Nice et Maître Dominique ANASTASI, avocat au barreau de Paris ;

2. La société par actions de droit coréen dénommée A (anciennement dénommée F LTD), dont le siège social se trouve x8 (x8) x8 à Séoul 07335 (République de Corée du Sud), prise en la personne de son directeur représentant en exercice ;  
INTERVENANTE VOLONTAIRE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, substitué par Maître Maeva ZAMPORI, avocat près la même Cour, et plaissant par Maître Maxime ROUILLOT, avocat au barreau de Nice et Maître François DE BERARD, avocat au barreau de Paris ;
3. La société à responsabilité limitée de droit monégasque dénommée W, dont le siège social se trouve x2 à Monaco, représentée par sa gérante en exercice, domiciliée en cette qualité audit siège ;
4. La société à responsabilité limitée de droit monégasque dénommée H, dont le siège social se trouve x2 à Monaco, représentée par sa gérante en exercice, domiciliée en cette qualité audit siège ;  
INTERVENANTES VOLONTAIRES, ayant toutes les deux élu domicile en l'étude de Maîtres Olivier MARQUET et Sophie-Charlotte MARQUET, avocats-défenseurs près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par Maître Olivier MARQUET, ledit avocat-défenseur ;
5. La société civile immobilière de droit monégasque dénommée I, agissant poursuites et diligences de son liquidateur amiable, Monsieur c.D, désigné à ces fonctions par Assemblée générale du 28 février 2023, domicilié en cette qualité au siège de la liquidation fixée au siège social sis x1 à Monaco ;
6. La société anonyme de droit luxembourgeois I., dont le siège social est x3 au Luxembourg (L-2557), représentée par c.D ;  
INTERVENANTES VOLONTAIRES, ayant toutes les deux élu domicile en l'étude de Maître Bernard BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par Maître Marc DUCRAY, membre de la SELARL HAUTECOEUR- DUCRAY, avocat au barreau de Nice ;
7. La société de droit coréen dénommée M, dont le siège social se trouve x4 à Séoul (Corée du Sud), prise en la personne de Monsieur O, son représentant légal ;
8. La société de droit coréen dénommée P, dont le siège social X5, prise en la personne de Madame Z, son représentant légal ;
9. La société de droit coréen dénommée Q INC, dont le siège social se trouve x6 à Séoul (République de Corée du Sud), prise en la personne de Monsieur Q, dûment habilité à l'effet des présentes en sa qualité de CEO ;  
INTERVENANTES VOLONTAIRES, ayant toutes les trois élu domicile en l'étude de Maître Yann LAJOUX, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par Maître Frédéric HENTZ, avocat au barreau de Nice, Maître Dominique ANASTASI et Maître Catherine CATHIARD, avocats au barreau de Paris ;
10. La société à responsabilité limitée dénommée R, dont le siège social est situé x7 à Nice (06000 - France), prise en la personne de son gérant en exercice, Monsieur r.E, domicilié audit siège ;  
INTERVENANTE VOLONTAIRE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Christophe BALLERIO, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par Maître Christophe DUPONT, membre de la SELARL Christophe DUPONT, avocat au barreau de Nice ;

## LE TRIBUNAL,

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 5 mars 2024, enregistré (n° 2024 /000400) ;

Vu les conclusions récapitulatives de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de la société de droit coréen A, en date du 14 mai 2024 ;

Vu les conclusions récapitulatives de Maîtres Olivier MARQUET et Sophie-Charlotte MARQUET, avocats-défenseurs, au nom des SARL T et H, en date du 5 avril 2024 ;

Vu les conclusions récapitulatives de Maître Yann LAJOUX, avocat-défenseur, au nom de la SCI U prise en la personne de Monsieur g.B, en date du 3 juin 2024 ;

Vu les conclusions récapitulatives de Maître Yann LAJOUX, avocat-défenseur, au nom des sociétés de droit coréen M, P et Q INC, en date du 4 juin 2024 ;

Vu les conclusions récapitulatives de Maître Sarah FILIPPI, avocat-défenseur, au nom de la SCI U prise en la personne de Monsieur Christian BOISSON, administrateur ad hoc, en date du 4 juin 2024 ;

Vu les conclusions récapitulatives de Maître Bernard BENSA, avocat-défenseur, au nom de la SCI U, prise en la personne de Monsieur c.D, et de la SA I., déposées le 7 juin 2024 ;

Vu les conclusions récapitulatives de Maître Christophe BALLERIO, avocat-défenseur, au nom de la SARL R, en date du 7 juin 2024 ;

Vu les conclusions du Ministère public en date du 14 mai 2024 ;

À l'audience publique du 7 juin 2024, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries et le Ministère public en ses observations et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé le 4 juillet 2024, par mise à disposition au Greffe.

## FAITS ET PROCÉDURE :

Par un courrier daté du 9 février 2024, g.B, se présentant en qualité de liquidateur de la SCI I, a signalé au président du Tribunal de première instance, sur le fondement des dispositions prévues à l'article 410 du Code de commerce, la situation d'état de cessation des paiements dans laquelle se trouverait cette personne morale.

Se saisissant d'office en application dudit article, le Tribunal a alors demandé au Procureur général d'appeler à date fixe, par acte extrajudiciaire signifié à sa requête, la SCI I.

Ainsi par acte d'huissier en date du 5 mars 2024, le Procureur général a assigné à l'audience du 5 avril 2024 la SCI I en la personne de son administrateur ad hoc Christian BOISSON.

À ladite audience à laquelle avait également été convoqué g.B, ont souhaité intervenir volontairement dans la présente procédure :

- la SCI I, prise en la personne de Monsieur g.B,
- la société de droit coréen V,
- la SARL W,
- la SARL H,
- la SCI I, prise en la personne de Monsieur c.D,
- la SA I,
- la société de droit coréen M,
- la société de droit coréen P,
- la société de droit coréen Q INC,
- la SARL R.

Les questions de la légitime représentation de la SCI I mais également de la possible application à cette société des dispositions prévues par le livre 3 « *de la cessation des paiements, du règlement judiciaire et de la liquidation des biens* » du Code de commerce ont alors été abordées et le Tribunal a ainsi renvoyé l'affaire à l'audience du 17 mai 2024 puis à celle du 7 juin 2024 pour permettre aux différentes parties s'estimant légitimes à intervenir dans cette procédure à faire valoir leurs moyens et prétentions quant à l'applicabilité desdites dispositions prévues au livre 3 du Code de commerce mais également et le cas échéant au constat de l'état de cessation de paiement de la SCI I.

Ainsi, la SARL W et la SARL H ont conclu à la recevabilité de leur intervention volontaire et au rejet de l'ensemble des demandes, fins et prétentions tendant à solliciter l'ouverture d'une procédure de faillite à l'encontre de la SCI I.

La société de droit coréen V a demandé au Tribunal de recevoir son intervention volontaire en sa qualité de créancière et d'agent de sûreté et des garanties des sociétés coréennes bénéficiaires de l'hypothèque conventionnelle de premier rang sur le terrain dit de « *La Crémaillère* » et de dire n'y avoir lieu à liquidation judiciaire de la SCI I.

Dans de dernières écritures déposées du 7 juin 2024, la SCI I représentée par c.D et la SA I., en sa qualité d'associé majoritaire de la SCI I et de créancier subrogé dans les droits de la SA AA suite à une cession de créances en date du 4 juin 2024, sollicitent du Tribunal :

- de déclarer irrecevables les interventions de la SCI I représentée par Monsieur g.B, et des sociétés AB, R, P et M en leurs qualités d'associés minoritaires ;
- de déclarer recevable son intervention volontaire ;
- de constater que la SCI I est une société civile particulière de droit monégasque ayant un objet purement civil et ne relève donc pas des procédures collectives de règlement du passif ;
- Subsidiairement de constater que la réalisation de l'actif de la SCI I couvre le passif réel de sorte qu'il n'y avait lieu à constater son état de cessation des paiements.

La SCI I représentée par g.B a conclu :

- au report de sa réserve du fait d'une atteinte au droit au procès équitable et au principe de l'égalité des armes ;
- au constat de l'état de cession des paiements de la SCI I que doit donc être soumise à une procédure collective de règlement du passif et à sa liquidation judiciaire ;
- à la fixation de la date de cession d'éléments et au prononcé de l'incessibilité des parts et droits appartenant à toute personne qui s'est immiscée dans la gestion de la personne morale.

Dans des écritures du 4 juin 2024, les sociétés de droit coréen M, P et Q INC, ont demandé au Tribunal :

- de reporter également leurs réserves du fait d'une atteinte au droit au procès équitable et au principe de l'égalité des armes ;

- de constater l'état de cessation des paiements de la SCI I qui doit être soumise à une procédure collective de règlement de passif et à sa liquidation judiciaire liquidation ;
- de fixer sa date de cessation des paiements et de prononcer l'incessibilité des parts et droits appartenant à toute personne qui se serait immiscée dans la gestion de la personne morale.

Dans des écritures datées du 7 juin 2024, la SARL R a demandé de déclarer son intervention volontaire recevable et de dire et juger que le Tribunal de première instance n'était pas compétent pour statuer sur une demande d'ouverture d'une procédure de faillite à l'encontre d'une société civile.

Dans ses conclusions du 4 juin 2024, Christian Boisson, pris en sa qualité d'administrateur *ad hoc* de la SCI I s'en en est rapporté à la justice.

Enfin, dans des conclusions écrites datées des 15 avril et 14 mai 2024, le Procureur général a soulevé l'irrecevabilité de la saisine du Tribunal concernant la situation de la SCI I.

## **SUR CE,**

### *Sur les interventions volontaires*

Le Tribunal considère que Christian Boisson, en sa qualité d'administrateur *ad hoc*, g.B et c.D en leurs qualités respectives proclamées mais contestées de liquidateur, les sociétés SA I, M, P, Q INC et la SARL R, en leurs qualités d'associés majoritaires et minoritaires et créancier subrogé, la société A en sa qualité de créancière et bénéficiaire d'une hypothèque et enfin les SARL W et H qui ont acquis des parcelles immobilières auprès de ladite SCI I ont tous intérêt et qualité pour intervenir dans ladite procédure dont l'objet est de décider s'il y a lieu de constater l'état de cessation des paiements de cette société.

Il convient donc de déclarer les différentes interventions volontaires recevables.

### *Sur l'état de cessation des paiements de la SCI I*

Le Tribunal s'étant saisi d'office en application de l'article 410 du Code de commerce et suite au courrier de g.B daté du 9 février 2024, il lui appartient à présent d'apprécier si la SCI I peut être soumise à une procédure collective de règlement du passif.

Il résulte des dispositions prévues à l'article 408 du Code de commerce que « toute personne physique ou morale, tout groupement d'intérêt économique qui exerçant même en fait une activité commerciale se trouve en état de cessation des paiements quelques soit la nature de la créance, est soumis à une procédure collective de règlement du passif ».

Il découle de cet article que seule une activité commerciale peut entraîner le constat de l'état de cessation des paiements de la personne ou du groupement qui l'exerce.

Selon l'article 2 alinéa 3 dudit Code de commerce, la loi répute actes de commerce « tout achat de biens immeubles afin de les revendre, à moins qu'ils n'aient été acquis en vue de les transformer, de les reconstruire ou d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre en tout ou partie ».

Ce texte issu de la loi n° 1.121 du 22 décembre 1988 exclut donc de manière incontestable des actes de commerce l'activité de promotion immobilière.

En l'espèce, la SCI I a pour objet

*« dans la Principauté de Monaco et à l'étranger : l'achat, la prise à bail, la location de tout immeuble bâti ou non bâti, la prise de participation dans toutes affaires immobilières, l'administration, la vente, l'exploitation des immeubles sociaux.*

*L'ouverture de tout compte bancaire, la location de tout coffre pouvant fonctionner sous la signature du ou des gérants.*

*La construction, de tous immeubles en vue de la vente en totalité ou par fractions divisées, en leur état achevé ou en l'état futur d'achèvement.*

*Le cautionnement personnel, même solidaire ou le cautionnement réel sur les biens de la société à l'effet de garantir les emprunts contractés par :*

- ses associés directs ou indirects pour financer ou refinancer l'acquisition par ces derniers des droits sociaux de la société ou encore pour faciliter la promotion ou la mise en valeur des biens de la société, dans la mesure et la limite où ses activités sont purement civiles.
- la société elle-même en vue du remboursement de ses propres dettes.

*Et généralement toutes opérations de caractère purement civil pouvant se rattacher à l'objet ci-dessus défini ».*

Il est donc incontestable que la SCI I a vocation à exercer une activité de promotion immobilière.

Il ressort des éléments versés à la procédure que cette société a d'ailleurs acquis par le passé des parcelles de terrain situées sur la commune de Beausoleil en France dans le cadre de l'opération dite de la Crémaillère afin d'y construire un ensemble immobilier et qu'elle a ensuite revendues aux SARL W et H.

Il est donc établi que la SCI I a exercé une activité de promotion immobilière et ne peut donc, selon la législation rappelée ci-dessus et à laquelle elle est nécessairement soumise en tant que société de droit monégasque, faire l'objet d'une procédure collective de règlement du passif en application des articles 408 et suivants du Code de commerce.

De même il ne peut être déduit de la rédaction de l'article 551 du Code de commerce selon lequel « *Les dispositions qui, dans les titres précédents visent le débiteur sont applicables aux personnes morales mentionnées à l'article 408 lorsqu'elles ont un objet patrimonial et à leurs dirigeants lorsqu'elles concernent la personne du débiteur* » qu'une société qui a un objet patrimonial peut être soumise à la procédure collective du règlement du passif.

En effet, l'analyse de ce texte permet de comprendre que les termes « *lorsqu'elles ont un objet patrimonial* » sont à rattacher aux termes « *les dispositions* » par opposition à celles qui concernent la personne du débiteur. Ainsi, les dispositions visant le débiteur ayant un objet patrimonial sont applicables aux personnes morales mentionnées à l'article 408 du Code de commerce tandis que celles qui concernent la personne du débiteur sont applicables aux dirigeants desdites personnes morales.

Par conséquent, eu égard à l'ensemble de ces éléments d'appréciation, le Tribunal considère, après s'être saisi d'office suite au courrier de g.B du 9 février 2024 et suite aux débats qui s'en sont suivis, que la SCI I qui exerce une activité de promotion immobilière, ne peut donc être soumise à une procédure collective de règlement du passif en application des articles 408 et suivants du Code de commerce.

Ainsi, g.B, en sa qualité de liquidateur de la SCI I et les sociétés de droit coréen M, P et Q INC seront déboutés de leurs demandes tendant à constater l'état de cessation des paiements de la SCI I et seront condamnés aux dépens avec distraction au profit de Maîtres Olivier MARQUET, Thomas GIACCARDI, Bernard BENSA, Sarah FILIPPI, Christophe BALLERIO, avocats-défenseurs, sous leur due affirmation, chacun pour ce qui le concerne.

## **PAR CES MOTIFS,**

### **LE TRIBUNAL,**

Le Tribunal s'étant saisi d'office,

Déclare recevables les interventions volontaires de :

- la SCI I, prise en la personne de Monsieur g.B,
- la société de droit coréen A,
- la SARL W,
- la SARL H,
- la SCI I, prise en la personne de Monsieur c.D,
- la SA I,
- la société de droit coréen M,
- la société de droit coréen P,
- la société de droit coréen Q INC,
- la SARL R ;

Dit que la SCI I ne peut être soumise à la procédure de règlement du passif ;

Déboute g.B, en sa qualité de liquidateur de la SCI I, les sociétés M, P et Q INC de leurs demandes tendant à constater l'état de cessation des paiements de la SCI I ;

Condamne g.B, en sa qualité de liquidateur de la SCI I, les sociétés M, P et Q INC aux dépens du présent jugement, avec distraction au profit de Maîtres Olivier MARQUET, Thomas GIACCARDI, Bernard BENSA, Sarah FILIPPI, Christophe BALLERIO, avocats-défenseurs, sous leur due affirmation, chacun pour ce qui le concerne ;

Ordonne que les dépens distraits seront provisoirement liquidés sur état par le greffier en chef, au vu du tarif applicable ;

Après débats en audience du Tribunal de Première Instance de la Principauté de Monaco, et qu'il en ait été délibéré et jugé par la formation de jugement,

Ainsi jugé et rendu au Palais de Justice, à Monaco, le 4 JUILLET 2024, par Monsieur Jérôme FOUGERAS LAVERGNOLLE, Vice-Président, Madame Alexia BRIANTI, Premier Juge, Monsieur Thierry DESCHANELS, Juge, assistés de Madame Cécile BRANCHE, Greffier stagiaire, en présence du Ministère public.