

Extrait des minutes  
du tribunal judiciaire  
de Bordeaux

**TRIBUNAL JUDICIAIRE  
DE BORDEAUX  
PROCEDURES COLLECTIVES**

**JUGEMENT ARRETANT LE PLAN DE REDRESSEMENT  
PAR APUREMENT DU PASSIF ET CONTINUATION  
D'ACTIVITE**

N° RG 22/02441

N° Portalis DBX6-W-B7G-WP3K

Minute n° 23/187

**JUGEMENT  
DU 07 Juillet 2023**

**AFFAIRE :**

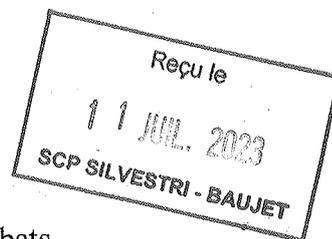
**S.C.I. DE COUHENNES**

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

Lors du délibéré :

Madame Angélique QUESNEL, Présidente,  
Monsieur Jean-Noël SCHMIDT, Assesseur,  
Madame Louise LAGOUTTE, Assesseur,

Madame Christelle LUCAS, Greffier lors des débats,  
Madame Eve VACANT, Greffier lors du prononcé,



**DEBATS :**

A l'audience en Chambre du Conseil du 16 Juin 2023 sur rapport de  
**Mme Angélique QUESNEL** conformément aux dispositions de  
l'article 805 du Code de Procédure Civile.

Visa du Ministère public à qui le dossier a été communiqué,

**JUGEMENT:**

prononcé publiquement, par mise à disposition au greffe, en premier  
ressort

**ENTRE :**

**SCP SILVESTRI-BAUJET**  
prise en la personne de Maître SILVESTRI  
23 rue du Chai des Farines  
33000 BORDEAUX  
comparant

**ET:**

**S.C.I. DE COUHENNES**  
Activité : administration d'immeubles urbains et ruraux  
Château Bellegrave  
1 lieudit Couhenne  
33480 LISTRAC MÉDOC  
RCS de BORDEAUX : 425 285 731  
prise en la personne de Monsieur Bernard MELE (Gérant), présent à  
l'audience, assisté par Me Jacqueline PUCHEU, avocat au barreau de  
BORDEAUX

Grosses le : 07/07/2023

à :

Me Jacqueline PUCHEU

Copies le : 07/07/2023

à :

Me SILVESTRI

S.C.I. DE COUHENNES (ar)

MP

DRFIP 33

TC

Bodacc-Ej

Par jugement en date du 6 mai 2022, ce tribunal statuant en formation de procédures collectives a ouvert une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la SCI DE COUHENNES suite au dépôt d'une demande au greffe le 4 avril 2022, avec désignation de la SCP SILVESTRI-BAUJET agissant par Me SILVESTRI en qualité de mandataire judiciaire, et a fixé provisoirement la date de cessation des paiements au 4 mars 2021.

Par jugement du 8 juillet 2022 ordonnant la poursuite de la période d'observation sur une période de quatre mois à compter du 6 juillet 2022.

Par jugement du 10 novembre 2022, le tribunal a ordonné le renouvellement de la période d'observation pour une période de six mois à compter du 6 novembre 2022.

Suivant le projet de plan déposé au greffe le 17 avril 2023, notifié aux créanciers le 25 avril 2023 avec deux options :

- option 1 - tendant au paiement du passif échu à 56% sur une durée de 4 ans par pactes annuels progressifs,
- option 2 - tendant au paiement de l'intégralité du passif échu sur une durée de 13 ans par pactes annuels progressifs.

Au vu du rapport du mandataire judiciaire du 13 juin 2023, valant synthèse des réponses des créanciers du plan consultés ainsi qu'avis favorable à l'adoption du plan avec option 2 d'apurement du passif, soit 100% sur 13 années par pactes annuels progressifs, sous réserve de la production comptes prévisionnels certifiés de la SARL VIGNOBLES MELE et de l'appréciation souveraine du tribunal.

Suivant le rapport du juge-commissaire du 14 juin 2023 avec avis favorable à l'adoption du plan "prévoyant le remboursement des deux créanciers sur une durée de 13 ans sous réserve de la production de comptes prévisionnels certifiés".

Le ministère public a émis le 15 juin 2023 un avis favorable à l'adoption du plan.

A l'audience du 16 juin 2023, Maître PUCHEU expose que la SCI DE COUHENNES a débuté son activité le 4 octobre 1978 dont l'objet social est l'administration d'immeubles urbains et ruraux. Elle fait valoir que la SCI est à ce titre propriétaire d'un ensemble immobilier dénommé Château BELLEGRAVE. Après des difficultés financières, elle a fait l'objet d'une première procédure de redressement judiciaire par jugement du 23 novembre 1995. Le plan a été clôturé en 2021.

Maître PUCHEU rappelle que par exploit en date du 27 juillet 2020, une assignation était délivrée à la SCI DE COUHENNES à la requête de la société CITY LIMITED suite au commandement de payer en saisie immobilière pour le règlement de la somme en principal de 327 110,31 euros et d'intérêts pour 887 554,65 euros soit 1 215 400,66 euros. C'est dans ces conditions qu'une seconde demande d'ouverture de redressement judiciaire a été déposée pour préserver et maintenir le bien immobilier dans la famille depuis plus d'un demi-siècle.

Au cours de la période d'observation, la SCI DE COUHENNES a élaboré un projet de plan. Ce plan repose sur le fait que les paiements du pacte seront assurés grâce au versement de loyers qu'elle percevra de la SARL VIGNOBLES MELE, représentée par son gérant Monsieur Bernard MELE. Un bail commercial a été signé entre les deux sociétés le 15 mars 2023.

Il fait état d'un futur bail de fermage entre les deux sociétés en cours d'élaboration.

Ainsi, il y a de bonnes perspectives de redressement puisque la SARL VIGNOBLES MELE aura deux activités, celle d'exploitation viticole et celle de négociant viticole, celle-ci étant dans un premier temps privilégiée car beaucoup plus rapide à développer.

Des comptes prévisionnels de la SARL VIGNOBLES MELE ont été joints au projet de plan.

La SCI DE COUHENNES indique qu'elle souhaite l'adoption du plan avec option 2 tel que proposé.

Maitre SILVESTRI a été entendu en son rapport et a confirmé son avis favorable à l'adoption du plan, rappelant que les comptes prévisionnels produits doivent être visés par un expert comptable.

Une note en délibéré a été autorisée pour la certification des comptes par un expert-comptable.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 7 juillet 2023.

### **MOTIFS DE LA DECISION**

Selon les dispositions de l'article L626-2 du code de commerce, au vu du bilan économique, social et, le cas échéant, environnemental, le débiteur, avec le concours de l'administrateur, propose un plan, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article L 622-10 du même code.

Le projet de plan détermine les perspectives de redressement en fonction des possibilités et des modalités d'activités, de l'état du marché et des moyens de financement disponibles.

Il définit les modalités de règlement du passif et les garanties éventuelles que le débiteur doit souscrire pour en assurer l'exécution.

Ce projet expose et justifie le niveau et les perspectives d'emploi ainsi que les conditions sociales envisagées pour la poursuite d'activité. Lorsque le projet prévoit des licenciements pour motif économique, il rappelle les mesures déjà intervenues et définit les actions à entreprendre en vue de faciliter le reclassement et l'indemnisation des salariés dont l'emploi est menacé. Le projet tient compte des travaux recensés par le bilan environnemental.

Il recense, annexe et analyse les offres d'acquisition portant sur une ou plusieurs activités, présentées par des tiers. Il indique la ou les activités dont sont proposés l'arrêt ou l'adjonction.

L'article L626-5 du même code prévoit que les propositions pour le règlement des dettes peuvent porter sur des délais, remises et conversions en titres donnant ou pouvant donner accès au capital. Elles sont, au fur et à mesure de leur élaboration et sous surveillance du juge-commissaire, communiquées par l'administrateur au mandataire judiciaire, aux contrôleurs ainsi qu'au comité d'entreprise ou, à défaut, aux délégués du personnel.

Lorsque la proposition porte sur des délais et remises, le mandataire judiciaire recueille, individuellement ou collectivement, l'accord de chaque créancier qui a déclaré sa créance conformément à l'article L622-24. En cas de consultation par écrit, le défaut de réponse, dans le délai de trente jours à compter de la réception de la lettre du mandataire judiciaire, vaut acceptation.

**En l'espèce**, la SCI DE COUHENNES n'ayant plus d'activité avant l'ouverture de la procédure et pendant la période d'observation, aucun élément comptable n'a été remis.

Il ressort de l'instruction du dossier et des pièces produites que la SCI DE COUHENNES assurera le paiement des pactes grâce aux loyers perçus de la SARL VGNOBLES MELE, désormais créée. Il est précisé que Monsieur MELE Bernard est le dirigeant de ces deux sociétés.

Il est en effet relevé des pièces produites qu'un bail commercial a été signé entre les deux sociétés le 15 mars 2023. Un bail de fermage sera également signé au cours du deuxième semestre 2023.

Des comptes prévisionnels de la SARL VIGNOBLES MELE ont été joints au projet de plan de redressement et ont été certifiés par un expert comptable le 29 juin 2023.

Le passif se décompose de la manière suivante :

	<b>Montant échu</b>	<b>Montant à échoir</b>
Passif déclaré privilégié	1 334 173,76 euros	
Total passif déclaré et vérifié	1 334 173,76 euros	
Passif échu soumis au plan	<b><u>1 334 173,76 euros</u></b>	

La SCI DE COUHENNES a proposé aux créanciers deux options d'apurement du passif. Conformément aux dispositions des articles L.626-5 et R.626-7 du Code de Commerce, ces propositions ont été transmises par le Mandataire Judiciaire aux divers créanciers.

Les deux créanciers représentant 100% du passif, ont répondu à la consultation et ont choisi l'option 2. Les deux créanciers ont donc accepté ce plan.

Il y a lieu de rappeler que la société MCS GROUPE a accepté que les pactes à verser ne soient pas majorés d'intérêts sur des intérêts.

L'option 2 propose un apurement du passif à 100% sur 13 années par pactes annuels progressifs, selon les modalités suivantes :

<b>ANNEES</b>	<b>POURCENTAGE</b>	<b>MONTANT ANNUEL</b>
1ere année	3,00%	40 025,21 euros
2eme année	4,00%	53 366,95 euros
3ème année	4,00%	53 366,95 euros
4ème année	4,00%	53 366,95 euros

5ème année	5,00%	66 708,69 euros
6ème année	6,00%	80 050,43 euros
7ème année	6,00%	80 050,43 euros
8ème année	7,00%	93 392,16 euros
9ème année	8,00%	106 733,90 euros
10ème année	11,00%	146 759,11 euros
11ème année	13,00%	173 442,59 euros
12ème année	14,00%	186 784,33 euros
13ème année	15,00%	200 126,06 euros
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>1 334 173,76 euros</b>

Au regard de l'analyse des comptes prévisionnels de la SARL VIGNOBLES MELE, la SCI DE COUHENNES démontre ainsi ses capacités futures au remboursement de sa créance, ce qui permet d'envisager un plan de redressement sur 13 ans.

**Par conséquent**, les documents produits, notamment comptables et le visa de l'expert-comptable des comptes prévisionnels en date du 29 juin 2023, ainsi que les débats ont permis de constater que le plan proposé était conforme aux critères fixés par l'article L.626-2, outre l'accord de l'ensemble des organes de la procédure, de sorte qu'il sera fait droit à la demande dans les conditions précisées au dispositif de la décision.

En outre, il est relevé que le paiement de la première échéance du pacte à compter de novembre 2024 a été accepté par les créanciers. **Dès, lors** il y a lieu de dire que les échéances seront réglées le 7 novembre de chaque année, à compter du 7 novembre 2024.

**PAR CES MOTIFS :**

Le tribunal, statuant par jugement Contradictoire, en premier ressort, prononcé publiquement par mise à disposition au greffe dans les conditions de l'alinéa deuxième de l'article 450 du code de procédure civile,

**REÇOIT** la SCI DE COUHENNES en sa demande d'adoption d'un plan de redressement pour l'apurement du passif.

**ARRETE** le plan de redressement prévoyant le règlement du passif de la SCI DE COUHENNES.

**FIXE** la durée du plan de continuation à 13 ans.

**DIT** que le passif sera apuré selon les modalités suivantes :

<b>ANNEES</b>	<b>POURCENTAGE</b>	<b>MONTANT ANNUEL</b>
1ere année	3,00%	40 025,21 euros
2eme année	4,00%	53 366,95 euros
3ème année	4,00%	53 366,95 euros
4ème année	4,00%	53 366,95 euros
5ème année	5,00%	66 708,69 euros
6ème année	6,00%	80 050,43 euros
7ème année	6,00%	80 050,43 euros
8ème année	7,00%	93 392,16 euros
9ème année	8,00%	106 733,90 euros
10ème année	11,00%	146 759,11 euros
11ème année	13,00%	173 442,59 euros
12ème année	14,00%	186 784,33 euros
13ème année	15,00%	200 126,06 euros
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>1 334 173,76 euros</b>

**DIT** que les échéances seront réglées le 7 novembre de chaque année, à compter du 7 novembre 2024.

**Nomme la SCP SILVESTRI-BAUJET**, en qualité de commissaire à l'exécution du plan, pour la durée de celui-ci, désigne **Maître SILVESTRI** pour la représenter dans l'accomplissement du mandat qui lui est confié.

**Dit** qu'il rendra compte de sa mission annuellement ou en cas d'inexécution, dans le cadre des dispositions de l'article R 626-43 du code de commerce , à Monsieur le Président de ce Tribunal et à Madame le Procureur de la République.

**Rappelle** qu'en application de l'article L 626-13 du Code de Commerce, l'arrêt du plan par le Tribunal entraîne la levée de plein droit de l'interdiction d'émettre des chèques, conformément à l'article L 131 -73 du Code Monétaire et Financier , mis en oeuvre à l'occasion du rejet d'un chèque émis avant le jugement d'ouverture de la procédure.

**Dit** que la S.C.I DE COUHENNES est tenue personnellement à l'exécution du plan en toutes ses dispositions, à l'exception de la répartition des pactes entre les créanciers qui sera exécutée par le commissaire à l'exécution du plan dès réception des fonds.

**Ordonne** l'accomplissement, à la diligence du greffe, des publicités prévues par la loi.

**Dit** que les frais de publicité seront supportés par le débiteur.

**Dit** que les dépens du présent jugement seront compris dans les frais privilégiés de procédure.

Jugement signé par Mme Angélique QUESNEL, Présidente, et Mme Eve VACANT, Greffier.

LE GREFFIER



LE PRESIDENT



COPIE CERTIFIÉE CONFORME  
A L'ORIGINAL  
Le Greffier