

JUGEMENT ARRETANT LE PLAN DE SAUVEGARDE

N° RG 22/02163

N° Portalis DBX6-W-B7G-WOPA

Minute n° 23/128

JUGEMENT
DU 13 Juillet 2023

AFFAIRE :

SCCV DU PONT DE
L'ORIENT

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors du délibéré :

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

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

DEBATS :

A l'audience en Chambre du Conseil du 23 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 BAUJET
23 rue du Chai des Farines
33000 BORDEAUX

comparant en la personne de Maître SILVESTRI

ET:

SCCV DU PONT DE L'ORIENT

Activité : acquisition de terrains, construction en vue de leur vente, en totalité ou par fractions, d'ensembles immobiliers sur les terrains acquis

Boulevard du Parc des expositions

Ilot C 4-2 Les bureaux du Tasta

33520 BRUGES

RCS de BORDEAUX : 538 631 904

prise en la personne de Monsieur Thierry LASSERRE, gérant, comparant, assisté par Me Alan BOUVIER, avocat au barreau de BORDEAUX

Grosses le : 13/07/23

à :

Me Alan BOUVIER

Copies le : 13/07/23

à :

Me BAUJET

SCCV DU PONT DE L'ORIENT

(ar)

MP

DRFIP 33

TC

Bodacc-Ej

Par jugement en date du 8 avril 2022, ce tribunal statuant en formation de procédures collectives a ouvert une procédure de sauvegarde judiciaire au bénéfice de la SCCV DU PONT DE L'ORIENT suite au dépôt d'une demande au greffe le 22 mars 2022, avec désignation de la SCP SILVESTRI-BAUJET agissant par Me BAUJET en qualité de mandataire judiciaire.

Par jugement du 7 octobre 2022, le tribunal a ordonné le renouvellement de la période d'observation pour une période de six mois à compter du 8 octobre 2022.

Suivant le projet de plan déposé au greffe le 23 mars 2023, notifié aux créanciers le 30 mars 2023 avec une seule option tendant à l'apurement du passif à 100% sur un délai de 10 ans par pactes annuels progresifs.

Au vu du rapport du mandataire judiciaire du 19 juin 2023, valant synthèse des réponses des créanciers du plan consultés ainsi qu'avis favorable à l'adoption du plan - *“nonobstant le refus du principal créancier, qu'il convient donc de relativiser compte tenu de l'instance en cours afférente à sa créance déclarée, j'émettrai un avis favorable au projet de plan de sauvegarde présentée par la SCCV DU PONT DE L'ORIENT, sous réserve toutefois du règlement des honoraires de la procédure”*.

Suivant le rapport du juge-commissaire du 23 juin 2023 avec avis favorable à l'adoption du plan *“comportant exclusivement le passif chirographaire, le refus du syndicat des copropriétaires, dont l'éventuelle créance reste hypothétique, étant indifférent”*.

Le ministère public a émis le 22 juin 2023 un avis favorable à l'adoption du plan.

A l'audience du 23 juin 2023, Maître BOUVIER expose que la SCCV DU PONT DE L'ORIENT a été créée en 2011 dont l'activité principale est l'acquisition d'un terrain sis 60 Avenue du Pont de l'Orient à PESSAC et la construction en vue de sa vente d'un ensemble immobilier. Dans le cadre de cette opération de promotion immobilière, la société a édifié en qualité de maître d'ouvrage 25 logements au sein d'un ensemble immobilier dénommé ETOILE NOES.

Il fait valoir que des infiltrations ont été constatées à plusieurs endroits de l'ensemble immobilier suite à des inondations sur le site de construction.

Maître BOUVIER rappelle que suite au dépôt du rapport de l'expert en 2019, le syndicat des copropriétaires de la résidence ETOILE DE NOES a fait délivrer une assignation au fond devant le tribunal judiciaire de BORDEAUX en janvier 2021. Il ajoute que le syndicat des copropriétaires sollicite une somme de 800 356,08 euros.

C'est dans ces conditions qu'une demande d'ouverture de sauvegarde judiciaire a été déposée pour anticiper les difficultés liées à une éventuelle condamnation dans le litige les opposant au syndicat des copropriétaires de la résidence ETOILE DE NOES.

Au cours de la période d'observation, la SCCV DU PONT DE L'ORIENT a élaboré un projet de plan. Ce plan repose sur le fait que seules les créances exigibles, immédiates et à court terme constituent le passif de la société.

Maître BOUVIER soutient que le litige les opposant au syndicat des copropriétaires a fait l'objet d'une déclaration d'appel le 24 août 2022. Il rappelle que la créance majoritaire provisoire du syndicat des copropriétaires s'élève à un montant de 977 196,08 euros. Il ajoute que la compagnie d'assurance de la société est partie au procès.

Monsieur LASSERE Thierry, représentant légal de la société explique que s'il n'y a plus d'activité à ce jour, elle a vocation à porter de nouveaux projets de promotions qui pourront générer des flux économiques de nature à faire face aux échéances annuelles du plan.

Maitre SILVESTRI a été entendu en son rapport et a confirmé son avis favorable à l'adoption du plan, rappelant que le refus du créancier majoritaire doit être relativisé compte tenu de l'instance en cours devant la cour d'appel de Bordeaux.

A l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré au 13 juillet 2023.

MOTIFS DE LA DÉCISION

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 SCCV DU PONT DE L'ORIENT 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 SCCV DU PONT DE L'ORIENT assurera le paiement des pactes grâce à une reprise de projets dans le cadre d'un nouveau modèle économique qui se tournerait vers la construction de maisons individuelles et vers un repositionnement géographique.

Il est également relevé que les associés de la SCCV DU PONT DE L'ORIENT sont indéfiniment responsables et devront être en mesure de contribuer au remboursement du passif si la société n'est pas en capacité de le faire.

Le passif se décompose de la manière suivante :

	Montant échu	Montant à échoir
Passif déclaré chirographaire	12 278,52 euros	
Total non contesté	12 278,52 euros	
Contestations	977 696,08 euros	
TOTAL PASSIF DECLARE ET VERIFIE	989 974,60 euros	
A déduire pour le calcul du montant exigible à l'adoption du plan - instance en cours	977 696,08 euros	

Selon l'article L626-21 du code de commerce, l'inscription d'une créance au plan et l'acceptation par le créancier de délais, remises ou conversions en titres donnant ou pouvant donner accès au capital ne préjugent pas l'admission définitive de la créance au passif.

Lorsque le mandataire judiciaire a proposé l'admission d'une créance et que le juge-commissaire n'a été saisi d'aucune contestation sur tout ou partie de cette créance, les versements y afférents sont effectués à titre provisionnel dès que la décision arrêtant le plan est devenue définitive, à condition que cette décision le prévoie.

Les sommes à répartir correspondant aux créances litigieuses ne sont versées qu'à compter de l'admission définitive de ces créances au passif. Toutefois, la juridiction saisie du litige peut décider que le créancier participera à titre provisionnel, en tout ou partie, aux répartitions faites avant l'admission définitive.

En l'espèce, la SCCV DU PONT DE L'ORIENT a proposé aux créanciers une seule option 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.

Un seul créancier représentant 98,76% du passif, a répondu à la consultation en refusant le plan.

Il y a lieu de relativiser ce refus compte tenu de l'instance en cours, sachant que la juridiction saisie n'a pas décidé que le créancier devait participer à titre provisionnel aux répartitions.

Le plan propose un apurement du passif à 100% sur 10 années par pactes annuels progressifs, selon les modalités suivantes :

ANNEES	POURCENTAGE	MONTANT ANNUEL
1ere année	1,00%	122,79 euros
2eme année	1,00%	122,79 euros
3ème année	5,00%	613,93 euros
4ème année	5,00%	613,93 euros
5ème année	10,00%	1 227,86 euros
6ème année	10,00%	1 227,86 euros
7ème année	15,00%	1 841,78 euros
8ème année	15,00%	1 841,78 euros
9ème année	18,00%	2 210,13 euros
10ème année	20,00%	2 455,67 euros
TOTAL	100 %	12 278,52 euros

Au regard des pièces produites et des débats à l'audience la SCCV DU PONT DE L'ORIENT démontre ainsi ses capacités futures au remboursement de sa créance définitive, ce qui permet d'envisager un plan de sauvegarde sur 10 ans.

Par conséquent, les documents produits 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.

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 SCCV DU PONT DE L'ORIENT en sa demande d'adoption d'un plan de sauvegarde pour l'apurement du passif.

Arrête le plan de sauvegarde prévoyant le règlement du passif de la SCCV DU PONT DE L'ORIENT.

Fixe la durée du plan de sauvegarde à 10 ans.

Dit que le passif sera apuré selon les modalités suivantes :

ANNEES	POURCENTAGE	MONTANT ANNUEL
1ere année	1,00%	122,79 euros
2eme année	1,00%	122,79 euros
3ème année	5,00%	613,93 euros
4ème année	5,00%	613,93 euros
5ème année	10,00%	1 227,86 euros
6ème année	10,00%	1 227,86 euros
7ème année	15,00%	1 841,78 euros
8ème année	15,00%	1 841,78 euros
9ème année	18,00%	2 210,13 euros
10ème année	20,00%	2 455,67 euros
TOTAL	100%	12 278,52 euros

Dit que les échéances seront réglées le 13 juillet de chaque année, à compter du 13 juillet 2024.

Dit que les créances inférieures à 500 euros seront payées immédiatement dès l'adoption du plan.

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 du 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 SCCV DU PONT DE L'ORIENT 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.

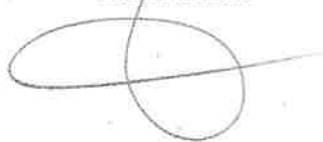
Ordonne l'accomplissement, à la diligence du greffe, des publicités prévues par la loi.

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 CERTIFIEE CONFORME
A L'ORIGINAL
Le Greffier

interconnectedness of the world
and the need for
global cooperation