



**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BORDEAUX
PROCEDURES COLLECTIVES**

JUGEMENT ARRETANT LE PLAN DE SAUVEGARDE

N° RG 22/04137

N° Portalis DBX6-W-B7G-WWRS

Minute n° 23/273

JUGEMENT

DU 13 Octobre 2023

AFFAIRE :

S.A.S. STR PROMOTIONS

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors du délibéré :

Madame Angélique QUESNEL, Présidente,

Madame Marie WALAZYC, Assesseur,

Monsieur Jean-Noël SCHMIDT, Assesseur,

Madame Christelle SENTENAC, Greffière,

DEBATS :

A l'audience en Chambre du Conseil du 22 Septembre 2023 sur rapport de **Madame 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 à l'audience

ET:

S.A.S. STR PROMOTIONS

Activité : promotion immobilière, marchand de biens, bureau d'études

Les Bureaux du Tasta

Boulevard Jacques Chaban Delmas - Ilot C4-2

33520 BRUGES

RCS de BORDEAUX : 322 893 538

prise en la personne de Monsieur Thierry LASSERRE (Gérant),

comparant, assisté par Maître Alan BOUVIER de la SELARL

QUESNEL ET ASSOCIES, avocat au barreau de BORDEAUX

Grosses le : 13/10/23

à :

Me Alan BOUVIER

Copies le : 13/10/23

à :

SCP SILVESTRI-BAUJET

S.A.S. STR PROMOTIONS (ar)

MP

DRFIP 33

TC

Bodacc-Ej

Par jugement en date du 1^{er} juillet 2022, ce tribunal statuant en formation de procédures collectives a ouvert une procédure de sauvegarde judiciaire au bénéfice de la SAS STR PROMOTIONS avec désignation de la SCP SILVESTRI-BAUJET agissant par Me BAUJET en qualité de mandataire judiciaire.

Par jugement du 3 janvier 2023, le tribunal a ordonné le renouvellement de la période d'observation pour une période de six mois à compter du 1^{er} janvier 2023.

Suivant le projet de plan déposé au greffe le 23 juin 2023, notifié aux créanciers le 27 juillet 2023 avec une seule option tendant à l'apurement du passif à 100% sur un délai de 10 ans par pactes annuels progressifs.

Au vu du rapport du mandataire judiciaire du 18 septembre 2023, valant synthèse des réponses des créanciers du plan consultés ainsi qu'un avis favorable à l'adoption du plan - "sous réserve de la production de comptes de la période d'observation actualisés et d'une situation de trésorerie justifiant de la capacité de la société à régler les créances immédiatement exigibles, ainsi que de l'appréciation souveraine du tribunal, j'émettrai un avis favorable au projet de plan de sauvegarde présenté par la SAS STR PROMOTIONS".

Suivant le rapport du juge-commissaire du 20 septembre 2023 avec avis favorable à l'adoption du plan *"en dépit d'une capacité d'auto-financement négative au cours de la période d'observation afin de tenir compte de la spécificité de la composition du passif, les créanciers des SCCV pouvant également poursuivre les autres SCCV ou leurs associés. Cet avis favorable est néanmoins conditionné à la production d'éléments actualisés"*.

Le ministère public a émis le 20 septembre 2023 un avis favorable à l'adoption du plan.

A l'audience du 22 septembre 2023, Maître BOUVIER expose que la SAS STR PROMOTIONS a été créée en 1968 dont l'activité principale est la réalisation de travaux de tous corps d'état, ainsi que des activités de marchand de biens et bureau d'études et d'une manière générale toutes opérations commerciales, industrielles, financières, civiles, mobilières ou immobilières pouvant se rapporter directement ou indirectement ou être utiles à la réalisation de l'objet social.

Il précise que dans le cadre de la réalisation de son objet, la SAS STR PROMOTIONS a créé sept SCCV.

Il fait valoir que depuis plusieurs années l'activité de la promotion immobilière se heurte à une concurrence agressive des grands groupes immobiliers. Il ajoute que cette baisse d'activité a été accentuée par des contraintes de délivrance des permis de construire sur le secteur de BORDEAUX METROPOLE. Enfin, le secteur a été

fortement impacté par la pandémie Covid-19, la pénurie de matières premières et les coûts en forte augmentation.

Maître BOUVIER rappelle que divers litiges se sont faits jour dans le cadre des activités des SCCV. Des contentieux qui ont des conséquences sur l'augmentation des dettes de la SAS. En effet, il est observé que 2 SCCV ont fait l'objet d'une procédure collective, la SCCV PONT DE L'ORIENT et la SCCV ETOILE DE LA MAYE.

En outre, Maître BOUVIER soutient que l'ensemble des créanciers est constitué soit de créances litigieuses faisant l'objet de procédures judiciaires en cours, soit alors de créances contestées. Ainsi, en l'état des contestations en cours il apparaît au vu des documents communiqués que sur un passif total déclaré de 4 439 456 euros, 3 430 243,62 euros sont contestées.

Ainsi, au cours de la période d'observation, la STR PROMOTIONS a élaboré un projet de plan sur un montant total de 1 200 865,22 euros.

Maître SILVESTRI a été entendu en son rapport et a confirmé son avis favorable à l'adoption du plan, rappelant que la spécificité du dossier est liée à la composition du passif. En effet, une grande partie des déclarations de créances ont été produites alors que le débiteur principal est l'une des SCCV dont la société STR PROMOTIONS est associée. Il rappelle que les créanciers peuvent également poursuivre le règlement de leur créance auprès des autres SCCV ou de leurs associés.

Maître SILVESTRI rappelle la nécessité de produire une situation de la trésorerie justifiant de la capacité de la SAS STR PROMOTIONS à régler les créances superprivilégiées exigibles immédiatement qui s'élèvent à la somme de 21 667,73 euros.

Une note en délibéré a été autorisée afin de produire un relevé bancaire actualisé

Par note en délibéré du 28 septembre 2023, Maître BOUVIER a fait parvenir un solde de trésorerie de la SAS STR PROMOTIONS.

A l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré au 13 octobre 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 SAS STR PROMOTIONS a continué son activité tout au long de la période d'observation, à savoir quatre programmes immobiliers avec des livraisons sur les années 2024 et 2025.

Si, la société produit à l'appui de son projet de plan de sauvegarde des comptes une capacité d'auto-financement négative de 10 820 euros, il n'en demeure pas moins que l'activité de promoteur immobilier de la société peut générer de substantiels bénéfices et apports de trésorerie dans les mois et années avenir.

Il est également relevé qu'une grande partie des déclarations de créances ont été produites alors que le débiteur principal est l'une des SCCV dont la STR PROMOTIONS est associée. De sorte que ces créanciers peuvent poursuivre le règlement de leur créance auprès des autres SCCV ou de leurs associés.

Le passif se décompose de la manière suivante :

	Montant échu	Montant à échoir
Superprivilégié	21 667,73 euros	
Privilégié	108 805,39 euros	
Chirographaire	701 369,60 euros	252 104,90 euros
Total non contesté	831 842,72euros	252 104,90 euros
Contestations	3 430 243,62 euros	
TOTAL PASSIF DECLARE ET VERIFIE	4 514 191,24 euros	
A déduire pour le calcul du montant exigible à l'adoption du plan -		
Superprivilégié	21 667,73 euros	
Inférieur ou égal 500 euros	295,60 euros	
Accord/défaut de réponse suite contestations de créances	405 889,56 euros	
Instances en cours, mais mise en oeuvre contradictoire JC	565 000 euros	
Instances en cours	2 320 473,13 euros	
TOTAL à prendre pour les échéances du plan	<u>1 200 865,20 euros</u>	

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 SAS STR PROMOTIONS 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.

Il résulte de la consultation des créanciers que :

- les créanciers représentant 4 333 156,63 euros, soit 96,46 % du passif ont accepté ou sont réputés accepter ce plan,
- les créanciers représentant 159 071,10 euros, soit 3,54 % du passif ont refusé ou sont réputés refuser ce plan.

Il est relevé des pièces du dossier que la SAS STR PROMOTIONS met en oeuvre des opérations nouvelles de construction vente, strictement bénéficiaires. Il est également observé qu'elle poursuit le développement des opérations de promotions haut de gamme qui pourront générer des flux économiques de nature à faire face aux échéances annuelles du plan.

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

ANNEES	POURCENTAGE	MONTANT ANNUEL
Comptant		21 667,73 euros
Comptant		295,60 euros
1ere année	3,00%	36 025,96 euros
2eme année	5,00%	60 043,26 euros
3ème année	8,00%	96 069,22 euros
4ème année	10,00%	120 086,52 euros
5ème année	11,50%	138 099,50 euros
6ème année	12,50%	150 108,16 euros
7ème année	12,50%	150 108,16 euros
8ème année	12,50%	150 108,16 euros
9ème année	12,50%	150 108,16 euros
10ème année	12,50%	150 108,16 euros
TOTAL	100%	1 200 865,22 euros

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

Par ailleurs, la SAS STR PROMOTIONS a versé en cours de délibéré un relevé de trésorerie en date du 28 septembre 2023 avec un solde positif de 25 827,69 euros, démontrant ainsi sa capacité à payer immédiatement les créances superprivilégiées.

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 publiquement, par mise à disposition au greffe contradictoirement et en premier ressort,

Reçoit la SAS STR PROMOTIONS 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 SAS STR PROMOTIONS.

Fixe la durée du plan de continuation à 10 ans,

Dit que le passif sera apuré selon les modalités suivantes :

- **Concernant la 1^{ère} annuité, le montant du règlement est fixée à 36 025,96 euros soit un pourcentage de 3% ;**
- **Concernant la 2^{ème} annuité, le montant du règlement est fixée à 60 043,26 euros soit un pourcentage de 5% ;**
- **Concernant la 3^{ème} annuité, le montant du règlement est fixée à 96 069,22 euros soit un pourcentage de 8% ;**
- **Concernant la 4^{ème} annuité, le montant du règlement est fixée à 120 086,52 euros soit un pourcentage de 10% ;**
- **Concernant la 5^{ème} annuité, le montant du règlement est fixée à 138 099,50 euros soit un pourcentage de 11,50% ;**
- **Concernant la 6^{ème} annuité, le montant du règlement est fixée à 150 108,16 euros soit un pourcentage de 12,50% ;**
- **Concernant la 7^{ème} annuité, le montant du règlement est fixée à 150 108,16 euros soit un pourcentage de 12,50% ;**
- **Concernant la 8^{ème} annuité, le montant du règlement est fixée à 150 108,16 euros soit un pourcentage de 12,50% ;**
- **Concernant la 9^{ème} annuité, le montant du règlement est fixée à 150 108,16 euros soit un pourcentage de 12,50% ;**
- **Concernant la 10^{ème} annuité, le montant du règlement est fixée à 150 108,16 euros soit un pourcentage de 12,50% ;**

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

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

Dit que les créances superprivilégiées seront payées immédiatement dès l'adoption du plan.

Nomme la SCP SILVESTRI-BAUJET, 23 rue du Chai des Farines - 33000 BORDEAUX, en qualité de commissaire à l'exécution du plan, pour la durée de celui-ci, désigne **Maître BAUJET** 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 Madame 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 SAS STR PROMOTIONS 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.

LE GREFFIER



LE PRÉSIDENT



COPIE CERTIFIÉE CONFORME
À L'ORIGINAL
Le Greffier

