

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BORDEAUX
PROCEDURES COLLECTIVES**

JUGEMENT ARRETANT LE PLAN DE SAUVEGARDE

N° RG 22/07392

N° Portalis DBX6-W-B7G-XCX3

Minute n° 23/ 293

JUGEMENT

DU 03 Novembre 2023

AFFAIRE :

**Société en commandite
simple K IMMO**

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 13 Octobre 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 en la personne de Maître BAUJET

ET:

Société en commandite simple K IMMO

Activité : acquisition et gestion immobilière de tous immeubles dont elle pourrait devenir propriétaire

121 Avenue du Périgord

33370 YVRAC

RCS de BORDEAUX : 810 797 548

prise en la personne de M. Yahia KHAIDA (Gérant), comparant, assisté par Maître Bernard QUESNEL de la SELARL QUESNEL et Associés, avocat au barreau de BORDEAUX

Grosses le : 3/11/23

à :

SELARL QUESNEL et associés

Copies le : 3/11/23

à :

Me SILVESTRI

Société en commandite simple K

IMMO (ar)

MP

DRFIP 33

TC

Bodacc-Ej

Par jugement en date du 4 novembre 2022, ce tribunal statuant en formation de procédures collectives a ouvert une procédure de sauvegarde judiciaire au bénéfice de la SCS K IMMO avec désignation de la SCP SILVESTRI-BAUJET agissant par Me SILVESTRI en qualité de mandataire judiciaire.

Par jugement du 12 mai 2023, le tribunal a ordonné le renouvellement de la période d'observation pour une période de six mois à compter du 6 mai 2023.

Vu le projet de plan déposé au greffe le 31 août 2023, notifié aux créanciers le 4 septembre 2023 avec une seule option tendant à l'apurement du passif à 100% sur un délai de 10 ans par pactes annuels progressifs.

Vu le rapport du mandataire judiciaire du 12 octobre 2023, valant synthèse des réponses des créanciers du plan consultés ainsi qu'avis favorable à l'adoption du plan - *“sous réserve de la régularisation de la situation auprès de l'administration fiscale, et de l'appréciation souveraine du tribunal, j'émettrai un avis favorable au projet de plan de sauvegarde présenté par la SCS K IMMO”*.

Vu le rapport du juge-commissaire du 11 octobre 2023 avec avis favorable à l'adoption du plan *“sur la base des prévisionnels communiqués permettant un apurement total du passif échu sur 10 ans et ayant recueilli la grande majorité de l'accord des créanciers”*.

Le ministère public a émis le 12 octobre 2023 un avis favorable à l'adoption du plan.

A l'audience du 13 octobre 2023, Maître QUESNEL expose que la SCS K IMMO a régularisé la dette de 952 € auprès de l'administration fiscale dès réception de l'avis. Il rappelle que la mise en demeure du pôle de recouvrement spécialisé date du 29 septembre 2023, soit après le dépôt du plan.

Il précise que la SCS K IMMO possède une trésorerie de 35 000€ ce qui démontre qu'elle est en capacité de faire face aux futures échéances.

Maître BAUJET a été entendu en son rapport et a confirmé son avis favorable à l'adoption du plan au regard de la régularisation de la dette fiscale.

A l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré au 3 novembre 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 SCS K IMMO a pour objet l'acquisition et la gestion immobilière de tous immeubles. Elle appartient au groupe HOLDING K constitué entre autres par Monsieur KHAIDA Yahia.

La SCS K IMMO a conclu un nouveau bail commercial avec le groupe H-TUBE. Il est rappelé que la surface louable est de 825 m2 sur une base de 13€ le m2.

Ainsi, les loyers commerciaux facturés ont permis tout au long de la période d'observation de reconstituer systématiquement le fonds de roulement.

Le passif se décompose de la manière suivante :

	Montant échu	Montant à échoir
Superprivilegié		
Privilegié	41 268,27 €	613 541,56 €
Chirographaire	0	0
Total non contesté	41 268,27 €	613 541,56 €
Contestations	2 353 €	
TOTAL PASSIF DECLARE ET VERIFIE		<u>657 162,83 euros</u>
A déduire pour le calcul du montant exigible à l'adoption du plan -		
Superprivilegié		
Inférieur ou égal 500 euros		
TOTAL à prendre pour les échéances du plan		<u>657 162,83 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 SCS K IMMO 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 643 002,28 euros, soit 97,85 % du passif ont accepté ce plan ;
- les créanciers représentant 14 160,55 euros, soit 2,15 % du passif ont refusé ou sont réputés refuser ce plan.

Il est relevé des pièces du dossier que la SCS K IMMO a un nouveau locataire qui pourra 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
1ere année	5,00%	32 858,14€
2eme année	10,00%	65 716,28€
3ème année	10,00%	65 716,28€
4ème année	10,00%	65 716,28€
5ème année	10,00%	65 716,28€
6ème année	11,00%	72 287,91€
7ème année	11,00%	72 287,91€
8ème année	11,00%	72 287,91€
9ème année	11,00%	72 287,91€
10ème année	11,00%	72 287,91€
TOTAL	100%	657 162,83€

Au regard des pièces produites et des débats à l'audience, la SCS K IMMO 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 publiquement, par mise à disposition au greffe contradictoirement et en premier ressort,

Reçoit la SCS K IMMO 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 SCS K IMMO.

Fixe la durée du plan de continuation à 10 ans.

Dit que le passif sera apuré selon les modalités suivantes :

* Concernant la 1^è annuité, le montant du règlement est fixé à 32 858,14 euros soit un pourcentage de 5% ;

* Concernant la 2^è annuité, le montant du règlement est fixé à 65 716,28 euros soit un pourcentage de 10% ;

* Concernant la 3^è annuité, le montant du règlement est fixé à 65 716,28 euros soit un pourcentage de 10% ;

* Concernant la 4^è annuité, le montant du règlement est fixé à 65 716,28 euros soit un pourcentage de 10% ;

* Concernant la 5^è annuité, le montant du règlement est fixé à 65 716,28 euros soit un pourcentage de 10% ;

* Concernant la 6^è annuité, le montant du règlement est fixé à 72 287,91 euros soit un pourcentage de 11% ;

* Concernant la 7^è annuité, le montant du règlement est fixé à 72 287,91 euros soit un pourcentage de 11% ;

* Concernant la 8^è annuité, le montant du règlement est fixé à 72 287,91 euros soit un pourcentage de 11% ;

* Concernant la 9^è annuité, le montant du règlement est fixé à 72 287,91 euros soit un pourcentage de 11% ;

* Concernant la 10^è annuité, le montant du règlement est fixé à 72 287,91 euros soit un pourcentage de 11% ;

Dit que les échéances seront réglées le 3 novembre de chaque année, à compter du 3 novembre 2024.

Dit que les créances inférieures à 500 euros 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 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 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.

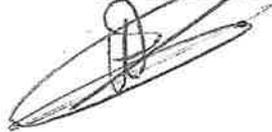
Dit que la SCS K IMMO est tenue personnellement à l'exécution du plan en toutes ses dispositions, à l'exception de la répartition des pactes entre les créanciers qui sera exécutée par le commissaire à l'exécution du plan dès réception des fonds.

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



LA PRESIDENTE



COPIE CERTIFIEE CONFORME
A L'ORIGINAL
Le Greffier



