

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BORDEAUX
PROCEDURES COLLECTIVES**

Extrait des minutes
du tribunal judiciaire
de Bordeaux

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

N° RG 22/08041

N° Portalis DBX6-W-B7G-XE6Q

Minute n° 24/9

**JUGEMENT
DU 12 Janvier 2024**

AFFAIRE :

**SCCV ETOILE DE LA
MAYE**

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors du délibéré :

Madame Angélique QUESNEL, Présidente,
Madame Marie WALAZYC, Assesseur,
Monsieur Jean-Noël SCHMIDT, Assesseur,

Madame Christelle SENTENAC, Greffier

DEBATS :

A l'audience en Chambre du Conseil du 22 Décembre 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

ET:

SCCV ETOILE DE LA MAYE

Activité : acquisition d'une propriété et construction en vue de vente
Bureau du Tasta

Ilot C4 - 2 Boulevard du Parc des Expositions

33520 BRUGES

RCS de BORDEAUX : 800 274 466

prise en la personne de la SAS LASSERRE PROMOTIONS, gérant,
en la personne de Monsieur Thierry LASSERRE, comparant, assisté
par Maître BOUVIER de la SELARL QUESNEL ET ASSOCIES,
avocat au barreau de BORDEAUX

Grosses le : 12/1/24

à :

Me BOUVIER

Copies le : 12/1/24

à :

Me BAUJET

SCCV ETOILE DE LA MAYE(ar)

MP

DRFIP 33

TC

Bodacc-Ej

Par jugement en date du 18 novembre 2022, ce tribunal a ouvert une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la SCCV ETOILE DE LA MAYE avec désignation de la SCP SILVESTRI-BAUJET agissant par Me BAUJET en qualité de mandataire judiciaire.

Par jugement du 27 janvier 2023, le tribunal a ordonné la poursuite de la période d'observation pour une durée de 4 mois.

Par jugement du 2 juin 2023, le tribunal a ordonné le renouvellement de la période d'observation pour une durée de six mois à compter du 18 mai 2023.

Suivant le projet de plan enregistré au greffe le 3 novembre 2023, notifié aux créanciers le 6 novembre 2023 avec deux options de modalités d'apurement du passif :

- option 1 = pacte unique de 20%,
- option 2 = pactes progressifs sur 10 ans.

Au vu du rapport du mandataire judiciaire du 18 décembre 2023, valant synthèse des réponses des créanciers du plan consulté ainsi qu'avis favorable à l'adoption du plan selon l'option 1- *“aucun des deux créanciers n'a donc répondu au projet de plan présenté par la SCCV ETOILE DE LA MAYE ; ils seront donc réputés avoir donné leur accord tacite au règlement de leur créance selon l'option 1”*.

A l'audience du 22 décembre 2023, Maître BOUVIER expose que la SCCV ETOILE DE LA MAYE est une société civile de construction de vente ayant pour activité principale *“l'acquisition d'une propriété sise 23 et 25 Avenue de la République à VILLENAVE D'ORNON et la construction en vue de sa vente, en totalité ou par fractions, d'un ensemble immobilier sur ce terrain”*. Il précise que cette société fait partie du groupe de sociétés détenu par STR PROMOTIONS actuellement en sauvegarde devant ce même tribunal. Il fait observer que les travaux sont terminés et que la réception des travaux a été effectuée en mai 2016.

Il rappelle que la SCCV ETOILE DE LA MAYE a été assignée par le syndicat des copropriétaires de la résidence “Etoile de la Maye” en raison de malfaçons affectant l'immeuble. Maître BOUVIER précise que deux créanciers ont déclaré leurs créances Madame Françoise LAGOUEYTE pour la somme totale de 72 397,32 € et la SARL MEDI PEINTURE pour la somme de 131 793,25 €.

Il allègue que pour ces deux créances il y a des procédures contentieuses en cours devant la cour d'appel de BORDEAUX.

Maître BOUVIER soutient ainsi que le passif déclaré auprès du mandataire judiciaire fera l'objet d'un apurement seulement dans la mesure où il sera définitivement intégré à l'état des créances.

Enfin, il ajoute que la SCCV ETOILE DE LA MAYE dispose d'une capacité financière de 34 583,48 €, représentant 20% du passif.

Maitre SILVESTRI a été entendu en son rapport et a confirmé son avis favorable à l'adoption du plan selon l'option 1, rappelant que les deux seuls créanciers y ont consentis tacitement.

Le procureur de la République a par réquisitions écrites du 21 décembre 2023, émis un avis favorable à l'adoption du plan de redressement judiciaire.

Suivant le rapport du juge-commissaire du 20 décembre 2023 avec un avis favorable à l'adoption du plan, compte-tenu de l'accord tacite des deux créanciers.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 12 janvier 2024.

MOTIFS DE LA DÉCISION

A titre liminaire, sont rendus applicables au redressement judiciaire par renvoi des articles L. 631-19, R. 631-34-4 et R. 631-35 du code de commerce.:

- les articles L. 626-1 à L. 626-35 du code de commerce ;
- les articles R. 626-7 à R. 626-15 du même code ;
- les articles R. 626-17 à R. 626-51 du même code.

Selon les dispositions de l'alinéa 1^{er} de l'article L626-1 du code de commerce, lorsqu'il existe une possibilité sérieuse pour l'entreprise d'être sauvegardée, le tribunal arrête dans ce but un plan qui met fin à la période d'observation.

Selon les dispositions de l'article L. 626-2 alinéa 2 et suivants du code de commerce :

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 proposées l'arrêt ou l'adjonction.

Il résulte des articles L. 626-18 et L. 626-5 du même code que le tribunal :

- donne acte des délais et remises acceptés, entre les mains du mandataire judiciaire, par les créanciers, sauf à les réduire ;
- homologue les accords de conversion en titre acceptés, entre les mains du mandataire judiciaire, après vérification de l'approbation des assemblées mentionnées à l'article L. 626-3 ;
- ordonne le maintien des délais de paiement supérieurs à la durée du plan, stipulés par les parties avant l'ouverture de la procédure ;
- impose des délais uniformes de paiement n'excédant pas la durée du plan.

• **Sur l'économie du plan :**

Selon l'article L. 626-10, alinéa 1^{er} du même code, le plan désigne les personnes tenues de l'exécuter et mentionne l'ensemble des engagements qui ont été souscrits par elles et qui sont nécessaires à la sauvegarde de l'entreprise. Il mentionne de manière distincte les apports de trésorerie des personnes qui se sont engagées à les effectuer pour l'exécution du plan de sauvegarde arrêté par le tribunal. Ces engagements portent sur l'avenir de l'activité, les modalités du maintien et du financement de l'entreprise, le règlement du passif soumis à déclaration ainsi que, s'il y a lieu, les garanties fournies pour en assurer l'exécution.

En application de l'article sus-visé, le premier paiement ne peut intervenir au-delà d'un délai d'un an. Le montant de chacune des annuités prévues par le plan, à compter de la troisième, ne peut être inférieur à 5 % de chacune des créances admises, et, à compter de la sixième année, à 10 %, sauf dans le cas d'une exploitation agricole.

En l'espèce, la SCCV ETOILE DE LA MAYE est une société civile de construction de vente ayant pour activité principale "*l'acquisition d'une propriété sise 23 et 25 Avenue de la République à VILLENAVE D'ORNON et la construction en vue de sa vente*". Cette société fait partie du groupe de sociétés détenu par STR PROMOTIONS actuellement en sauvegarde devant ce même tribunal.

Il est relevé que les travaux de construction immobilière à VILLENAVE D'ORNON se sont finalisés en 2016.

Il ressort du dossier et des débats que les principales difficultés financières sont nées suite à plusieurs contentieux devant le tribunal judiciaire de BORDEAUX en raison de malfaçons.

En effet, il est relevé que l'assureur, la société ALBINGIA a dénié sa garantie, et la SCCV ETOILE DE LA MAYE a préféré solliciter l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire dans l'attente de l'issue définitive des différents contentieux en cours.

Toutefois, il est rappelé que l'issue de ces dossiers litigieux dépend des décisions rendues par la cour d'appel de BORDEAUX. Le passif déclaré auprès du mandataire judiciaire fera donc l'objet d'un apurement seulement dans la mesure où il sera définitivement intégré à l'état des créances.

Ainsi, il est relevé que son passif se décompose de la manière suivante:

	Passif échu (en €)	Passif à échoir (en €)
Chirographaire		
Total non contesté	0	0
Contestation	204 190,57 €	
Total passif déclaré et vérifié	204 190,57 €	
<i>A déduire pour le calcul du montant exigible à l'adoption du plan :</i>		
Créances inférieure à 500 euros		
Accord ou défaut de réponse suite à contestation		
Créances à échoir intégrées au plan		
Autres		
Total passif soumis au plan	204 190,57 €	

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 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, il a été constaté qu'au cours de la période d'observation la SCCV ETOILE DE LA MAYE n'a contracté aucune dette postérieure malgré l'absence d'activité depuis la finalisation de son projet immobilier.

Elle a proposé aux créanciers deux options d'apurement du passif.

Conformément aux dispositions des articles L626-5 et R 626-7 du code de commerce, ces propositions ont été transmises par le mandataire judiciaire aux divers créanciers.

La SCCV ETOILE DE LA MAYE propose aux créanciers l'apurement du passif selon l'option 1 suivante :

- un pacte unique de 20% = 40 838,12€.

La SCCV ETOILE DE LA MAYE propose aux créanciers l'apurement du passif selon l'option 2 suivante :

ANNEES	POURCENTAGE
1ère année	1%
2ème année	1%
3ème année	5%
4ème année	5%
5ème année	10%
6ème année	10%
7ème année	15%
8ème année	15%
9ème année	18%
10ème année	20%
TOTAL	100%

• **Sur l'adoption du plan :**

Conformément aux dispositions des articles L. 626-5 et R. 626-7 du code de commerce, les propositions ont été transmises par le Mandataire judiciaire, pour consultation, aux divers créanciers ayant déclaré leur créances. 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.

Les mêmes dispositions prévoient que le mandataire judiciaire n'est pas tenu de consulter les créanciers pour lesquels le projet de plan ne modifie pas les modalités de paiement ou prévoit un paiement intégral en numéraire dès l'arrêté du plan ou dès l'admission de leurs créances.

En l'espèce, le mandataire judiciaire a fait circulariser le plan auprès des créancier le 6 novembre 2023.

Il résulte de cette consultation des créanciers que les deux créanciers représentant l'intégralité du passif n'ont pas répondu au projet de plan présenté par la SCCV ETOILE DE LA MAYE.

En conséquence, ils seront donc réputés avoir donné leur accord tacite au règlement de leur créance selon l'option 1.

Ainsi, le tribunal constate en premier lieu que la durée du plan n'excède pas la durée de 10 ans.

En second lieu, il est relevé des pièces du dossier et notamment comptables que la SCCV ETOILE DE LA MAYE dispose de 34 583,48 € de trésorerie, soit 20% du passif déclaré. Il est donc observé que la débitrice détient les fonds nécessaires pour procéder à l'apurement du passif selon les modalités de l'option 1.

Il résulte du prévisionnel de trésorerie que la SCCV ETOILE DE LA MAYE détient les fonds nécessaires sur les trois prochaines années pour apurer 20% du passif.

Par ailleurs, il est rappelé que le passif déclaré fera l'objet d'un apurement seulement si les créances sont définitivement intégrées à l'état des créances, soit à l'issue des différents contentieux en cours.

En conséquence, l'examen des documents produits, notamment comptables justifie le caractère raisonnable et viable du plan proposé, outre l'accord de l'ensemble des organes de la procédure, de sorte qu'il sera fait droit à la demande d'arrêté du plan selon l'option 1 dans les conditions précisées au dispositif.

Les échéances seront réglées le 12 janvier de chaque année, à compter du 12 janvier 2025.

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 ETOILE DE LA MAYE en sa demande d'adoption d'un plan de redressement par continuation d'activité et apurement de 20% du passif.

Arrête le plan de redressement prévoyant le règlement d'une partie du passif de la SCCV ETOILE DE LA MAYE.

Dit que le passif sera apuré selon les modalités suivantes :

- paiement d'un pacte unique à hauteur de 20% du passif, soit 40 838,12 €.

Dit que les échéances seront réglées le 12 janvier de chaque année, à compter du 12 janvier 2025.

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 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 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 ETOILE DE LA MAYE 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 la SCCV ETOILE DE LA MAYE.

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

Jugement signé par Mme Angélique QUESNEL, Présidente, et Mme Christelle SENTENAC, Greffier.

LE GREFFIER



LE PRESIDENT



COPIE CERTIFIEE CONFORME
A L'ORIGINAL
Le



