

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BORDEAUX
PROCEDURES COLLECTIVES**

**JUGEMENT ORDONNANT LA MODIFICATION DU PLAN
DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE
ET
CONSTATANT LE DESISTEMENT DE LA REQUETE EN
RESOLUTION DE PLAN**

N° RG 21/01669 (Jonction du RG 23/08432)

N° Portalis DBX6-W-B7F-VHW7

Minute n° 25/12

**JUGEMENT
DU 13 Janvier 2025**

AFFAIRE :

**S.C.I. LAYGUE
IMMOBILIER**

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 13 Décembre 2024 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

ET:

S.C.I. LAYGUE IMMOBILIER

Activité : location de terrains et d'autres biens immobiliers
BORDEAUX TECHNOPOLIS
Site Montesquieu - 6 allée Jacques Latrille
33650 MARTILLAC
RCS de Bordeaux : 539 364 455
SIRET : 539 364 455 00011
prise en la personne de Monsieur Anthony LAYGUE (gérant), non
comparant, représenté par Maître Laurent FRAISSE, avocat au
barreau de BORDEAUX

Grosses le : 13/1/2025

à :

Me Laurent FRAISSE

Copies le : 13/1/2025

à :

Me BAUJET

S.C.I. LAYGUE IMMOBILIER (ar)

MP

DRFIP 33

TC

Bodacc-EJ

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Par jugement en date du 9 avril 2021, ce tribunal a ouvert une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la SCI LAYGUE IMMOBILIER (ci-après, la débitrice) et désigné la SCP SILVESTRI-BAUJET agissant par Maître BAUJET en qualité de mandataire judiciaire.

Par jugement du 8 avril 2022, le tribunal a adopté le plan de redressement de la SCI LAYGUE IMMOBILIER par poursuite d'activité et apurement du passif sur 9 années, et a désigné la SCP SILVESTRI-BAUJET agissant par Maître BAUJET en qualité de commissaire à l'exécution du plan.

Par requête déposée au greffe le 29 septembre 2023, le commissaire à l'exécution du plan a sollicité la résolution du plan de redressement et l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire. Cette demande est motivée par le non respect du plan, en raison du défaut de paiement intégral de la première échéance, s'élevant à 119 053,33 €.

Suivant requête, enregistrée au greffe le 27 juin 2024 puis du 4 octobre 2024, la SCI LAYGUE IMMOBILIER a saisi le tribunal d'une demande de modification substantielle du plan de redressement susvisé afin de pouvoir réduire ses première échéances en raison des difficultés d'exploitation rencontrées durant l'exercice 2023 qui ont entraîné un sensible ralentissement du chiffre d'affaires de la structure.

L'affaire a été renvoyée à multiples reprises et finalement examinée le 13 décembre 2024, après consultation des créanciers.

Par rapport du 10 décembre 2024 valant observations et synthèse des réponses des créanciers, le commissaire à l'exécution du plan a émis un avis favorable à la modification du plan proposée.

Le procureur de la République, dans ses réquisitions écrites du 12 décembre 2024 *"ne s'oppose pas à la modification du plan et requiert de ce fait le rejet de la requête en résolution"*.

A l'audience, le conseil de la SCI LAYGUE IMMOBILIER a réitéré sa demande, invoquant des difficultés d'exploitation de la structure depuis plusieurs mois ayant une incidence sur le chiffre d'affaires réalisé. Il a précisé qu'en raison de la liquidation judiciaire de son locataire, la SARL LAYGUE ET FILS, la SCI n'a plus été en mesure de faire face à l'ensemble de ses charges.

Cependant, la SCI a réussi à trouver un nouveau locataire qui a repris le paiement des loyers pour un montant de 18 000 € mensuel. Cette reprise des paiements permettra d'assurer le règlement des futures échéances. Toutefois, il est nécessaire de prendre en compte la baisse de rentabilité observée entre 2023 et 2024. C'est pourquoi, la SCI a été contrainte de déposer une demande de modification de plan.

Le conseil a ajouté que la SCI a déjà versé la somme de 72 553,33€, ce qui représente le paiement des deux pactes 2023 et 2024 selon le nouveau plan. Un reliquat sera disponible pour être utilisé pour l'échéance future de 2025.

Le commissaire à l'exécution du plan a confirmé les observations de son rapport en exprimant un avis favorable à cette demande de modification de plan. Il a souligné que la SCI LAYGUE IMMOBILIER a déjà effectué trois virements pour un montant total de 72 553,33 € sur le compte ouvert du commissaire à l'exécution du plan. Il a précisé qu'il se désistait de sa requête en résolution du plan.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 13 janvier 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION

1 - Sur la demande de résolution du plan de redressement judiciaire :

Il convient de prendre acte du désistement par le commissaire à l'exécution du plan de sa requête en résolution du plan compte tenu du dépôt d'une requête en modification substantielle du plan de redressement.

2 - Sur la demande de modification substantielle du plan de redressement :

2-1 - La nécessité d'une modification du plan de redressement judiciaire:

Il résulte de l'article L. 626-26 du code de commerce, une modification substantielle dans les objectifs ou les moyens du plan ne peut être décidée que par le tribunal, à la demande du débiteur et sur le rapport du commissaire à l'exécution du plan. Lorsque la situation du débiteur permet une modification substantielle du plan au profit des créanciers, la saisine du tribunal peut émaner du commissaire à l'exécution du plan.

Lorsque la demande de modification substantielle du plan porte sur les modalités d'apurement du passif, les créanciers intéressés sont consultés. Le défaut de réponse vaut acceptation des modifications proposées, sauf s'il s'agit de remises de dettes ou de conversions en titres donnant ou pouvant donner accès au capital. Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités de cette consultation.

L'article L. 626-6 est applicable. Le privilège prévu au 2° du III de l'article L. 622-17 bénéficie aux apports de trésorerie des personnes qui se sont engagées à les effectuer pour l'exécution du plan modifié

par le tribunal dans les mêmes conditions que celles prévues au dernier alinéa de l'article L. 626-10.

Le tribunal statue après avoir recueilli l'avis du ministère public et avoir entendu ou dûment appelé le débiteur, le commissaire à l'exécution du plan, les contrôleurs, les représentants du comité social et économique et toute personne intéressée.

En l'espèce, il convient de rappeler que la procédure de redressement judiciaire a été ouverte au bénéfice de la SCI LAYGUE IMMOBILIER par jugement du 9 avril 2021. Le tribunal a arrêté un plan de continuation de l'exploitation par apurement du passif en neuf annuités progressives. Ce plan a permis à la société de maintenir son activité tout en échelonnant le remboursement de son passif, à travers des échéances progressives.

Selon le rapport du commissaire à l'exécution du plan, la SCI a pu régler 72 553,33 € sur un passif s'élevant à 1 488 166,77 € outre intérêts. Cependant, il a été relevé que la SCI a été dans l'incapacité de régler deux annuités du plan, représentant chacune la somme 119 053,33 €, soit 8 % du passif.

Pour justifier sa demande de modification de plan, la SCI a fait valoir la liquidation judiciaire de son locataire, qui l'a mis en difficulté de payer l'ensemble de ses charges et, par conséquent, de ses pactes. Il est relevé que, durant la période de recherche d'un nouveau locataire, elle a tout mis en oeuvre pour honorer ses paiements, effectuant trois virements. Toutefois, constatant qu'elle ne pouvait pas retrouver rapidement un nouveau locataire, elle a préféré solliciter la modification de son plan afin de réduire ses premières échéances. Cette modification vise à lui permettre de respecter ses engagements de paiement envers les créanciers.

La SCI LAYGUE IMMOBILIER a déposé une proposition de modification substantielle du plan suivante :

	Plan arrêté		Modification proposée
Nature du règlement	Pourcentage (en %)	Montant (en euros)	Pourcentage (en %)
1 ^{re} annuité	8%	119 053,33	2%
2 ^e annuité	8%	119 053,33	2%
3 ^e annuité	12%	178 580,01	5%

4 ^e annuité	12%	178 580,01	5%
5 ^e annuité	12%	178 580,01	14%
6 ^e annuité	12%	178 580,01	14%
7 ^e annuité	12%	178 580,01	14%
8 ^e annuité	12%	178 580,01	14%
9 ^e annuité	12%	178 580,05	14%
10 ^e annuité			16%
Total	100		100

2-2 - Sur la viabilité du plan de redressement judiciaire :

Selon l'article R. 626-45 du même code, dans sa rédaction issue du décret n° 2021-1218 du 23 septembre 2021, applicable au procédure de redressement judiciaire ouvertes antérieurement au 22 mai 2020 ou à compter du 01 octobre 2021, *le greffier convoque, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le débiteur, les contrôleurs, les représentants de la délégation du personnel du comité social et économique qui sont désignés conformément à l'article R. 621-2. Il avise de la date de l'audience le ministère public ainsi que le commissaire à l'exécution du plan.*

Lorsque la modification porte sur les modalités d'apurement du passif, le greffier en informe les créanciers intéressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Ceux-ci disposent d'un délai de vingt et un jours à compter de la réception de cette information pour faire valoir leurs observations par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au commissaire à l'exécution du plan.

En l'espèce, le greffe a fait circulariser la demande de modification du plan de redressement auprès des créanciers en date du 7 octobre 2024. Le commissaire à l'exécution du plan a recueilli le résultat de cette consultation.

Ainsi, il résulte de la consultation des créanciers :

- un seul créancier (PRS) a accepté expressément la modification proposée tandis que tous les autres créanciers sont réputés avoir accepté cette modification du plan.

En premier lieu, il convient de constater que la modification du plan de redressement judiciaire prolonge la durée d'apurement du passif d'un an. Toutefois, cette extension respecte pleinement les conditions prévues par l'article L626-12 du code de commerce, garantissant ainsi la conformité légale de cette révision.

En second lieu, les pièces du dossier révèlent que la SCI a entrepris des démarches pour retrouver un nouveau locataire, afin de sécuriser en partie le financement de son plan. La perte de ce flux de trésorerie a entraîné un résultat net comptable de -5992 € pour l'exercice 2023. Néanmoins, grâce à un nouvel apport financier mensuel de 18 000€, soit 216 000 € annuels, il est établi que la société sera en mesure d'honorer ses engagements, de couvrir ses charges courantes et de reconstituer sa trésorerie, laquelle a été mise à mal ces derniers mois en raison de l'absence des paiements des loyers. Cette somme est jugée suffisante pour respecter les engagements du nouveau plan, qui prévoit des paiements de 2%, puis 5% du passif durant les quatre premières années.

Il est également relevé que les sommes déjà versées permettent de couvrir les deux premiers pactes sans difficulté et de constituer un reliquat pour la troisième échéance prévue en 2025. De plus, il est souligné que la SCI envisage de vendre à moyen terme son activité funéraire, des négociations étant actuellement en cours. Ces démarches nécessitent du temps, et la modification du plan permettra à la SCI de négocier dans des conditions plus favorables.

En outre, les débats tenus à l'audience ont révélé que l'ensemble des organes de la procédure concoure favorablement à la modification demandée et a validé celle-ci.

Ainsi, après un examen approfondi des documents produits, il apparaît que la modification proposée est raisonnable et justifiée. La demande de modification du plan est fondée sur des ajustements stratégiques et opérationnels. Elle sert l'intérêt de la société tout en préservant celui des créanciers, en adaptant les échéances aux nouvelles réalités financières. Ce plan est conçu pour assurer la viabilité de la société en adéquation avec ses capacités de remboursement et ses perspectives de développement.

Dès lors, il s'ensuit qu'il sera fait droit à la requête de la SCI LAYGUE IMMOBILIER tendant à modifier substantiellement le plan de redressement dans les conditions fixées au dispositif.

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal, statuant par jugement contradictoire, rendu 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,

Constate le désistement de la SCP SILVESTRI-BAUJET, prise en la personne de Maître BAUJET, de sa requête en résolution du plan de redressement arrêté par ce tribunal le 8 avril 2022 au profit de la SCI LAYGUE IMMOBILIER en ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire.

Joint le dossier enrôlé sous le numéro RG 24/08432 à celui enrôlé sous le numéro RG 21/01669.

Ordonne la modification du plan de redressement arrêté par ce tribunal le 8 avril 2022 au profit de la SCI LAYGUE IMMOBILIER selon les modalités suivantes :

- les pactes des années 1 et 2 sont réduits à 2% du passif échu admis,
- les pactes des années 3 et 4 sont réduits à 5 % du passif échu admis,
- les pactes des années 5, 6, 7, 8 et 9 sont augmentés à 14% du passif échu admis,
- allongement de la durée du plan d'un an pour créer un pacte année 10 à 16% du passif échu admis.

Maintient les autres modalités du plan de redressement.

Rappelle que le commissaire à l'exécution du plan, sur le fondement de l'article L. 626-28 applicables à la procédure de redressement judiciaire, doit déposer dès le règlement de la dernière échéance telle que modifiée, une requête aux fins de constater que l'exécution du plan est achevée.

Dit que la présente décision sera notifiée conformément aux dispositions de l'article R. 626-21 du Code du Commerce.

Ordonne l'accomplissement par le greffe des mesures de publicités conformément à la loi.

Dit que les frais de publicité seront supportés par la SCI LAYGUE IMMOBILIER.

Laisse les dépens à la charge de la SCI LAYGUE IMMOBILIER.

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

LE GREFFIER

LE PRESIDENT



COPIE CERTIFIEE CONFORME
A L'ORIGINAL
Le Greffier



