

**JUGEMENT ORDONNANT LA MODIFICATION DU PLAN
DE SAUVEGARDE**

N° RG 22/04137

N° Portalis DBX6-W-B7G-WWRS

Minute n° 25/66

JUGEMENT

DU 07 Février 2025

AFFAIRE :

S.A.S. STR PROMOTIONS

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors du délibéré :

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

Madame Christelle SENTENAC, Greffier

DEBATS :

A l'audience en Chambre du Conseil du 10 Janvier 2025 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:

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 QUESNEL de la SELARL QUESNEL
ET ASSOCIES, avocat au barreau de BORDEAUX

Grosses le : 7/2/25
à :
la SELARL QUESNEL ET
ASSOCIES

Copies le : 7/2/25
à :
Me 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.

Par jugement du 13 octobre 2023, le tribunal a adopté le plan de sauvegarde de la SAS STR PROMOTIONS par poursuite d'activité et apurement du passif sur 10 années, et a désigné la SCP SILVESTRI-BAUJET agissant par Me BAUJET en qualité de commissaire à l'exécution du plan.

Suivant requête, enregistrée au greffe le 4 octobre 2024, la SAS STR PROMOTIONS a saisi le tribunal d'une demande de modification substantielle du plan de sauvegarde susvisé. Il demande :

- la réduction des trois premières annuités,
- l'augmentation des 4^{ème}, 5^{ème} et 10^{ème} annuités.

L'affaire a été fixée et examinée à l'audience du 10 janvier 2025, après consultation des créanciers.

Par rapport du 6 janvier 2025 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, sous réserve de la production des éléments comptables sollicités.

Le procureur de la République, dans ses réquisitions écrites du 9 janvier 2025 ne s'oppose pas à la demande, sous réserve de la production des éléments comptables sollicités par le commissaire à l'exécution du plan.

A l'audience, le conseil de la SAS STR PROMOTIONS a maintenu sa demande de modification du plan, en raison de la crise frappant le secteur immobilier. Il a rappelé que le nombre de transactions immobilières a chuté de plus de 20 % au cours de ces dernières années, tandis que le nombre de nouveaux promoteurs sur le marché a augmenté de 15% intensifiant la compétition. De plus, les coûts des matériaux de construction ont augmenté de 12 % en 2023 et les nouvelles réglementations ont ajouté des coûts supplémentaires dans l'élaboration des projets. Ces facteurs ont directement impacté la trésorerie, la rentabilité et la capacité d'autofinancement de la société. Dans le contexte actuel, il a exposé que la société risque de se retrouver en situation d'impasse de trésorerie si elle maintient le paiement du pacte à hauteur de 3 % du passif, soit la somme de 36 025,96 €.

Le conseil a également rappelé que trois des SCCV du groupe STR PROMOTIONS sont en liquidation judiciaire, ce qui a une incidence forte sur la situation financière de la société holding.

Bien que la SAS STR PROMOTIONS ait des projets en cours, qui ont tous été vendus, les retards dans les travaux ont empêché de générer des chiffres suffisants pour faire face à l'ensemble de leurs obligations financières et notamment au paiement du 1^{er} pacte.

Le conseil a fait valoir que l'administration fiscale doit reverser la somme de 47 625 €, qui sera entièrement utilisée pour payer les deux premières annuités du pacte selon les nouvelles modalités, démontrant ainsi la bonne foi de la société.

Le commissaire à l'exécution du plan a maintenu les observations de son rapport. Il a exposé que la majorité des créanciers ont répondu favorablement, seuls deux ayant refusé en raison de l'absence de preuve des difficultés rencontrées par la société.

Le commissaire à l'exécution du plan a pris acte du versement de la somme de plus de 47 000 €, ce qui permettra de régulariser la première échéance et de payer la deuxième. Ce paiement global pour deux échéances offrira à la société une marge de manoeuvre financière, lui permettant de se focaliser sur son activité pendant au moins deux ans.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 7 février 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la modification substantielle du plan de sauvegarde judiciaire

1 - La nécessité d'une modification du plan de sauvegarde 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 SAS STR PROMOTIONS par jugement du 1^{er} juillet 2022. Dans ce cadre, le tribunal avait arrêté un plan de continuation de l'exploitation par apurement du passif en 10 annuités progressives, allant de 3 % à 12,50 %.

Selon le rapport du commissaire à l'exécution du plan, le passif résiduel s'élève à la somme de 1 196 895,70 € après le paiement d'un montant de 21 963,33 € correspondant aux créances inférieures à 500€ et superprivilégiées. Cependant, il est constaté que la SAS STR PROMOTIONS n'a pas été en mesure de régler la 1^{ère} annuité de son plan, représentant la somme de 37 017,39 € soit 3% du passif.

Pour justifier sa demande de modification de plan, la SAS STR PROMOTIONS a fait valoir le contexte économique actuel, marqué par une crise significative dans le secteur immobilier. Celle-ci se traduit par une baisse de plus de 20 % des ventes, une augmentation substantielle des coûts des matériaux et une concurrence accrue dans la région bordelaise depuis deux ans. Face à cette conjoncture défavorable, la société anticipe une diminution des revenus à court terme et a préféré solliciter la modification de son plan. Cette demande vise à réduire ses premières échéances de paiement, permettant ainsi de stabiliser sa situation financière à court terme tout en renforçant ses bases à long terme. L'objectif est de garantir le respect des engagements de paiement envers les créanciers.

La SAS STR PROMOTIONS 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	3%	37 017,39	1%

2 ^e annuité	5%	61 695,64	3%
3 ^e annuité	8%	98 713,02	7%
4 ^e annuité	10%	123 391,33	11,5%
5 ^e annuité	11,5%	141 900,02	12,5%
6 ^e annuité	12,5%	154 239,16	12,5%
7 ^e annuité	12,5%	154 239,16	12,5%
8 ^e annuité	12,5%	154 239,16	12,5%
9 ^e annuité	12,5%	154 239,16	12,5%
10 ^e annuité	12,5%	154 239,05	15%
Total	100 %		100 %

2 - Sur la viabilité du plan de sauvegarde judiciaire :

Selon l'article R. 626-45 du même code, dans sa rédaction antérieure au décret n° 2021-1218 du 23 septembre 2021, applicable aux procédures ouvertes entre le 22 mai 2020 et le 01 octobre 2021, *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 alors d'un délai de quinze jours pour faire valoir leurs observations par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au commissaire à l'exécution du plan.*

Il résulte de ce dernier article que les créanciers ne répondant pas à la consultation sont réputés accepter les délais de paiement et refuser les remises de dettes et la titrisation de leur créance.

En l'espèce, le greffe a fait circulariser la demande de modification du plan de redressement auprès des créanciers en date du 9 octobre 2024. Le commissaire à l'exécution a recueilli le résultat de cette consultation.

Ainsi, il résulte de cette consultation que trois créanciers ont répondu:

- 1 créancier a donné son accord exprès à la modification du (PRS GIRONDE), représentant 1,58% du passif restant dû,
- 2 créanciers ont refusé expressément la modification du plan (Objectif construction 93 et objectif construction 117), représentant 14,28% du passif restant dû.
- 47 créanciers sont restés taisant et ont donc accepté la demande de modification, représentant 85,72% du passif restant dû.

En premier lieu, il convient de constater que la modification du plan de sauvegarde n'affecte en aucun cas la durée du plan, respectant ainsi les conditions prévues par l'article L. 626-12 du code de commerce. Dans un second temps, il ressort des éléments produits et des débats tenus à l'audience que la SAS STR PROMOTIONS dispose actuellement d'une trésorerie positive de 3 000€ et de projets commerciaux en cours, avec des ventes déjà sécurisées.

Bien que la société n'ait pu honorer son échéance 2024, il est établi qu'aucune dette postérieure n'a été contractée. Par ailleurs, la société est en attente de remboursement de 47 625 € de l'administration fiscale.

Le dirigeant s'est engagé à affecter intégralement cette somme au commissaire à l'exécution du plan, permettant ainsi de régulariser la première échéance selon les nouvelles modalités, de couvrir la deuxième échéance par anticipation, et de constituer un reliquat pour la troisième. Ces éléments démontrent la diligence du dirigeant à maintenir une gestion financière saine, à prévenir toute nouvelle dette et à assurer la poursuite des projets en cours.

La modification proposée du plan apparaît nécessaire et opportune pour permettre à la SAS de surmonter les défis actuels, notamment dans un contexte économique marqué par une crise dans le secteur immobilier. Cette révision vise à améliorer la trésorerie immédiate de la société et à lui offrir un répit financier, indispensable pour stabiliser ses activités et mettre en oeuvre des mesures en vue d'une viabilité économique à long terme.

Il est également rappelé qu'il s'agit de la première demande de modification du plan, et les éléments financiers soumis attestent du sérieux et de la diligence du dirigeant dans la gestion de la société. Les organes de la procédure ainsi que le ministère public ont validé favorablement cette modification, renforçant ainsi sa légitimité.

Ainsi, après un examen approfondi des documents produits, il apparaît que la modification proposée est raisonnable, justifiée et équilibrée. Elle préserve les intérêts des créanciers tout en garantissant la stabilité économique de la société, sans porter préjudice aux parties prenantes.

Dès lors, il s'ensuit qu'il sera fait droit à la requête de la SAS STR PROMOTIONS tendant à modifier substantiellement le plan de sauvegarde 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,

Ordonne la modification du plan de sauvegarde arrêté par ce tribunal le 13 octobre 2023 au profit de la SAS STR PROMOTIONS selon les modalités suivantes :

- la réduction du pacte de la 1^{ère} année à 1% du passif,
- la réduction du pacte de la 2^{ème} année à 3% du passif,
- la réduction du pacte de la 3^{ème} année à 7% du passif,
- l'augmentation du pacte de la 4^{ème} année à 11,5% du passif,
- l'augmentation du pacte de la 5^{ème} année à 12,5% du passif,
- l'augmentation du pacte de la 10^{ème} année à 15% du passif.

Maintient les autres modalités du plan de sauvegarde.

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 SAS STR PROMOTIONS.

Laisse les dépens à la charge de la S.A.S. STR PROMOTIONS.

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

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

