

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BORDEAUX
PROCEDURES COLLECTIVES**

Extrait des minutes
du Tribunal Judiciaire
de Bordeaux

JUGEMENT ARRETANT LE PLAN DE SAUVEGARDE

N° RG 24/00939

N° Portalis DBX6-W-B7I-YYLG

Minute n° 25/ 230

**JUGEMENT
DU 04 Avril 2025**

AFFAIRE :

S.C.I. DEUX

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 14 Mars 2025 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. DEUX

Activité : Administration d'immeubles
25 avenue de Douaumont
33700 MÉRIGNAC
RCS de BORDEAUX : 524 200 383
SIRET : 524 200 383 00015

prise en la personne de Monsieur Jean-Christophe LARDEAU
(Gérant), comparant

Copies le : 4/4/25

à :

Me BAUJET

S.C.I. DEUX (ar)

MP

DRFIP 33

TC

Bodacc-Ej

EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Par jugement en date du 1^{er} mars 2024, ce tribunal a ouvert une procédure de sauvegarde judiciaire au bénéfice de la SCI DEUX, désigné la SELARL FIRMA agissant par Maître Laurent MAYON en qualité de mandataire judiciaire.

Par jugement du 20 septembre 2024, le tribunal a ordonné le renouvellement de la période d'observation pour une période de six mois.

Par ordonnance du 28 novembre 2024, la SELARL Christophe BASSE, en sa qualité de liquidateur de la SELARL FIRMA, a sollicité auprès du président du tribunal son remplacement en tant que commissaire à l'exécution du plan de la SCI DEUX.

Par ordonnance du 20 décembre 2024, le tribunal a ordonné le remplacement de la SELARL FIRMA et désigné la SCP SILVESTRI-BAUJET, prise en la personne de Maître BAUJET en tant que nouveau mandataire judiciaire.

Suivant le projet de plan enregistré au greffe le 19 février 2025 tendant au paiement de l'intégralité du passif échu et à échoir sur une durée de 5 ans, soit jusqu'en décembre 2030.

L'affaire a été renvoyée à l'audience du 14 mars 2025 afin que le plan soit circularisé auprès des créanciers.

Dans son rapport du 10 mars 2025, le mandataire judiciaire a émis un avis favorable au projet de plan de sauvegarde de la SCI DEUX. Il a précisé que la durée du plan devait être en adéquation avec le terme du dernier prêt à rembourser.

Suivant le rapport du 13 mars 2025, dont lecture a été faite à l'audience, Madame la juge commissaire a émis un avis favorable au projet de plan de sauvegarde judiciaire.

Le ministère public a par réquisitions écrites, émis le 13 mars 2025 un avis favorable à l'adoption du plan.

A l'audience, le dirigeant de la SCI DEUX a présenté son plan de sauvegarde en soulignant que l'unique créancier de la société est un organisme bancaire. Il a proposé de reprendre le paiement des échéances conformément aux termes du contrat initial. Il a également exposé les mesures mises en oeuvre durant la période d'observation pour optimiser la gestion locative des cinq logements détenus par la SCI, précisant que quatre d'entre eux sont actuellement loués.

Grâce à cette amélioration du taux d'occupation, il estime être en mesure d'honorer le plan de remboursement et a insisté sur la nécessité d'en sortir rapidement.

Le dirigeant a également précisé que la trésorerie disponible de la SCI DEUX s'élève à 2 113 €, ce qui lui permettrait de régler immédiatement les dettes inférieures à 500 € dès l'adoption du plan.

Le mandataire judiciaire a maintenu les observations de son rapport et a émis un avis favorable au plan. Il a souligné que l'intérêt principal du plan réside dans la reprise du paiement des échéances bancaires avec un report de six mois sans augmentation du taux d'intérêt.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 4 avril 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

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 proposés 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.

1 - L'étude de la proposition 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, il convient de rappeler que la SCI DEUX a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés depuis le 6 août 2010 et a pour activité principale l'acquisition et location de biens immobiliers. La SCI DEUX détient cinq biens immobiliers mis en location et a pu réaliser des travaux d'amélioration grâce au soutien d'une autre société exerçant dans le domaine de l'architecture.

L'analyse des pièces produites, corroborée par les éléments présentés à chaque audience a permis d'identifier l'origine des difficultés rencontrées par la SCI DEUX. Celles-ci résultent de plusieurs facteurs ayant impacté à la fois le marché immobilier et l'activité de la société, à savoir :

- le départ de plusieurs locataires, ayant nécessité des remises en compte courant financées par une autre structure juridique,
- l'ouverture d'une procédure collective concernant cette autre structure, entraînant son incapacité à continuer de verser des fonds suffisants.

Ces éléments ont généré des tensions financières, en particulier concernant le remboursement des échéances bancaires. Afin d'éviter une aggravation de sa situation, la SCI DEUX a demandé son placement en sauvegarde judiciaire.

En conséquence, il est constaté que le passif se décompose de la manière suivante :

	Passif échu (en €)	Passif à échoir (en €)
Superprivilégié		
Privilégié	623,92	101 414,48
Chirographaire	39,25	14 387,53
Total non contesté	663,17	115 802,01
Contestation		1 500
Total passif déclaré et vérifié		117 965,18
<i>A déduire pour le calcul du montant exigible à l'adoption du plan :</i>		
Superprivilégié		
Créances inférieure ou égales à 500 euros		663,17
Accord ou défaut de réponse suite à contestation		1 500
A échoir, contrats de prêts poursuivis		115 802,01
Autres		
Total passif soumis au plan		0

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.

Dans le cas présent, il convient de souligner que les tensions financières ont nécessité la mise en place d'un plan de sauvegarde judiciaire afin d'assurer la reprise du paiement des échéances bancaires.

Dès lors, il est relevé que la SCI DEUX propose l'échéancier d'apurement du passif selon les modalités suivantes :

- Créances inférieures ou égales à 500 € règlement dès l'homologation du plan : 663,17 € ;
- Passif à échoir : reprise normale des échéances des prêts à partir du 1^{er} septembre 2025, avec le décalage des échéances dues en fin de prêt sans application de pénalités, ni d'intérêts de retard : 115 802,01€.

Il est noté que la dernière échéance du prêt à rembourser sera fixée à décembre 2030.

2 - Sur la viabilité du plan proposé :

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.

- **L'analyse du résultat de la consultation des différents créanciers :**

En l'espèce, le mandataire judiciaire a fait circulariser le plan auprès des créanciers le 24 février 2025.

Il résulte de la consultation des créanciers que ces derniers ont répondu positivement de façon unanime aux propositions d'apurement du passif de la SCI DEUX.

- L'analyse de la conformité et de la viabilité du plan proposé :

Il est établi que le dirigeant de la SCI DEUX a su mettre à profit la période d'observation pour engager des travaux de rénovation sur ces biens immobiliers, afin de relouer rapidement les logements vacants. Grâce à cette stratégie, quatre logements sur cinq sont désormais occupés, tandis que le dernier bien fait l'objet de visites et sera prochainement loué. Cette remise en location a permis à la SCI de retrouver un chiffre d'affaires suffisant pour reprendre le paiement des échéances bancaires conformément aux engagements initiaux.

Sur le plan financier, l'analyse des documents versés au dossier démontre une progression du chiffre d'affaires dès 2025 grâce à la location de quatre biens immobiliers sur cinq.

Le prévisionnel de trésorerie montre une amélioration significative, passant de 2 529 € à 8 067,01€, bien que ces projections aient été volontairement établies de manière prudente. En effet, la SCI a intégré dans son plan des périodes de vacance locative en 2026 pour anticiper d'éventuels travaux de rafraîchissement, démontrant ainsi une gestion réaliste et maîtrisée de son activité.

La gestion rigoureuse de la trésorerie est également mise en évidence par le maintien d'un solde positif tout au long de la période d'observation. A fin février 2025, la trésorerie disponible s'élève à 2 113 €, un montant suffisant pour couvrir les créances inférieures ou égales à 500 €, estimées dans le cas présent à 663,17 €.

Enfin, l'absence d'opposition des créanciers et l'avis favorable des organes de la procédure constituent des éléments déterminants renforçant la crédibilité et la faisabilité du plan de sauvegarde proposé.

En conséquence, les documents produits, les échanges à l'audience et les mesures concrètes adoptées par le dirigeant démontrent la viabilité financière de la SCI.

Malgré les fragilités initiales, l'amélioration progressive des résultats financiers et les projections favorables justifient son adoption. En vertu de ces éléments, il sera fait droit à la demande dans les conditions précisées au dispositif de la décision.

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 SCI DEUX en sa demande d'adoption d'un plan de sauvegarde par continuation d'activité et apurement du passif.

Dit que le passif sera apuré selon les modalités suivantes :

- Créances inférieures ou égales à 500 € : règlement dès l'homologation du plan (663,17€).

- Passif à échoir (prêt) : reprise normale des échéances des prêts à partir du 1^{er} septembre 2025, avec le décalage des échéances dues en fin de prêt sans application de pénalités, ni d'intérêts de retard (115 802,01€).

Dit que le paiement du premier pacte interviendra au plus tard au 4 avril 2026, et chaque pacte suivant à la date anniversaire de 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 Madame le Président de ce tribunal et à Monsieur 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 SCIDEUX 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 SCI DEUX.

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

