



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECU LE

14 NOV. 2025

CCP SILVESTRI - BAUJET

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

Cette décision a été signée électroniquement.

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BORDEAUX
PROCEDURES COLLECTIVES**

**JUGEMENT ORDONNANT LA MODIFICATION DU PLAN
DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE**

N° RG 18/01508

N° Portalis DBX6-W-B7C-R5JF

**JUGEMENT
DU 14 Novembre 2025**

AFFAIRE :

S.C.I. D.O.G

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 17 Octobre 2025 sur rapport
de **Mme Angélique QUESNEL** conformément aux dispositions de
l'article 805 du Code de Procédure Civile.

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

comparante en la personne de Maître SILVESTRI

ET:

S.C.I. D.O.G

Activité : acquisition et gestion de biens immobiliers

5 route de Peybideau

33770 SALLES

RCS de BORDEAUX : 535 171 904

SIRET : 535 171 904 00027

prise en la personne de Madame Caroline DUNESME, gérante,
comparante

Copies le : 14 Novembre 2025

à :

S.C.I. D.O.G (ar)

MP

DRFIP 33

TC

Bodacc-EJ

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Par jugement en date du 26 février 2018, ce tribunal a ouvert une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la SCI DOG (ci-après, la débitrice) et désigné la SELARL LAURENT MAYON devenue la SELARL FIRMA agissant par Maître Laurent MAYON en qualité de mandataire judiciaire.

Par jugement du 15 mars 2019, le tribunal a adopté le plan de redressement de la SCI DOG par poursuite d'activité et apurement du passif sur 10 années, et a désigné la SELARL LAURENT MAYON devenue la SELARL FIRMA, prise en la personne de Maître Laurent MAYON en qualité de commissaire à l'exécution du plan.

Par jugement du 5 mars 2021, le tribunal a modifié le plan de redressement judiciaire selon les modalités suivantes :

- les échéances 2020 et 2021 sont réduites de 10% à 4%,
- les échéances 2022 et 2023 sont réduites de 10% à 6%,
- l'échéance 2024 est réduite de 10 à 8%,
- les échéances 2025 à 2029 sont maintenues à 10%,
- les échéances 2030 et 2031 s'élèvent à 11%.

La date d'exigibilité a été reportée de 3 mois, au 15 juin de chaque année.

Par ordonnance du 6 décembre 2024,, la SELARL FIRMA, prise en la personne de Maître MAYON a été déchargée de sa mission de commissaire à l'exécution du plan de la SCI DOG et remplacée par la SCP SILVESTRI-BAUJET, en la personne de Maître BAUJET en qualité de commissaire à l'exécution du plan.

Suivant deux requêtes en date des 23 mai et 16 octobre 2025, la SCI DOG a saisi le tribunal d'une demande de modification substantielle du plan de redressement susvisé. Elle soutient qu'elle rencontre des difficultés de trésorerie résultant notamment de l'absence de paiement de certains loyers par les locataires en place. Elle précise que le bail en cours arrivera à échéance en novembre 2025 et qu'elle envisage, à l'issue de cette échéance, la vente de l'immeuble afin d'apurer intégralement son passif. Dans l'attente de cette cession, la SCI sollicite un aménagement temporaire du plan consistant en une réduction du pacte 2025, compte tenu de sa situation financière actuelle.

L'affaire a été fixée et examinée à l'audience du 17 octobre 2025, après consultation des créanciers.

Par rapport en date des 13 et 16 octobre 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 justificatifs attestant de la disponibilité des fonds nécessaires au règlement du pacte modifié à hauteur de 5%, soit 11 603,10€.

A l'audience, la représentante de la SCI DOG a maintenu sa demande, qu'elle a précisée et ajustée. Elle a indiqué que la modification sollicitée consiste d'une part en une réduction du pacte 2025 de 10% à 5% et d'autre part, en une augmentation corrélative du dernier pacte de 11% à 16% de manière à maintenir l'apurement intégral du passif à 100%. Elle a ajouté que la société dispose actuellement d'une trésorerie de 12 800€, suffisante pour faire face au paiement du pacte modifié.

Le commissaire à l'exécution du plan a confirmé ses observations et a maintenu son avis favorable, précisant que la nouvelle proposition, plus favorable aux créanciers, corrige l'erreur matérielle contenue dans la première requête et qu'en conséquence, le refus du PRS ne saurait être retenu.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 14 novembre 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

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

Il résulte de l'article L. 626-26 du code de commerce, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2021-1193 du 15 septembre 2021, applicable au procédure de redressement judiciaire ouvertes antérieurement au 22 mai 2020 ou à compter du 01 octobre 2021 que:

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.

Cet article est rendu applicable au redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19 du code de commerce.

En l'espèce, il convient de rappeler que la procédure de redressement judiciaire a été ouverte au bénéfice de la SCI DOG par jugement du 26 février 2018. Un plan de redressement judiciaire a été arrêté le 15 mars 2019 prévoyant l'apurement du passif sur 10 annuités selon un échéancier linéaire. Ce plan a ensuite été modifié une première fois le 5 mars 2021 afin d'adapter les modalités de remboursement aux capacités financières de la société.

Selon les éléments communiqués par le commissaire à l'exécution du plan, le passif résiduel de la SCI DOG s'élève à 167 084,61€, correspondant à 72% du passif.

Pour justifier la présente demande de modification, il est relevé que la société rencontre des difficultés de trésorerie temporaires, consécutives à l'absence de paiement de loyers par certains locataires. Cette situation, postérieure à l'adoption du plan, constitue une circonstance nouvelle au sens de l'article L626-26 du code de commerce, de nature à justifier l'examen d'une modification des échéances fixées par le plan. Il est par ailleurs établi que le bail principal arrive à échéance en novembre 2025 et qu'une vente de l'immeuble est en cours de réflexion, dont la réalisation à moyen terme permettra l'apurement total du passif. La situation financière actuelle de la SCI présente ainsi un caractère transitoire, sans remettre en cause la viabilité structurelle du plan. C'est pourquoi, la société propose la modification suivante.

	Plan arrêté	Modification proposée
Date du règlement	Pourcentage (en %)	Pourcentage (en %)
annuité 2025	10%	<u>5%</u>
annuité 2031	11%	<u>16%</u>

2 - Sur la viabilité du nouveau 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.

Cet article est rendu applicable au redressement judiciaire par renvoi de l'article R. 631-35 du code de commerce.

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

Le greffe a fait circulariser la demande de modification du plan de redressement auprès des créanciers. Il ressort du rapport établi par le commissaire à l'exécution du plan que la majorité des créanciers consultés ont répondu favorablement, de manière expresse ou tacite. Il est précisé que le refus initial du PRS DE LA GIRONDE ne peut être maintenu, la première requête comportant une erreur matérielle désormais corrigée, et que la nouvelle version du plan prévoit un remboursement à hauteur de 100% du passif, ce qui satisfait aux exigences formulées par l'administration fiscale.

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

En premier lieu, il convient de relever que la modification sollicitée n'a pas pour effet d'allonger la durée du plan de redressement, respectant ainsi les dispositions prévues par l'article L. 626-12 du code de commerce. Elle se limite à un aménagement ponctuel du calendrier de paiement destiné à préserver la continuité financière de la société jusqu'à la réalisation de la vente envisagée.

Sur le plan financier, il est établi que la SCI dispose d'une trésorerie de 12 800€, permettant le règlement immédiat du pacte modifié, soit 11 603,10€.

Les cinq premières annuités du plan ont été intégralement réglées et aucune dette postérieure n'a été constatée, ce qui atteste du sérieux et de la bonne foi de la société dans l'exécution de ses engagements.

Il ressort également du rapport du commissaire à l'exécution du plan que la proposition révisée présente un caractère plus favorable pour les créanciers que la version initiale et qu'elle ne compromet ni la poursuite, ni la bonne exécution du plan. Les éléments communiqués confirment en outre que la SCI demeure économiquement viable, et qu'elle n'a contracté aucune dette nouvelle et que sa situation de trésorerie est stabilisée.

Dans ces conditions, la modification sollicitée justifiée par des circonstances nouvelles et proportionnée à la situation financière actuelle, n'affecte ni la durée du plan, ni son équilibre global. Elle est conforme à l'intérêt des créanciers et vise à en garantir la pleine exécution.

En conséquence, il y a lieu d'y faire droit, de valider la modification du plan de redressement dans les conditions proposées

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 redressement arrêté par ce tribunal le 15 mars 2019 au profit de la SCI DOG, selon les modalités suivantes :

- réduction du pacte 2025 à 5% au lieu de 10%,
- augmentation du pacte 2031 à 16% au lieu de 11%

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 DOG.

Laisse les dépens à la charge de la SCI DOG.

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

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

Signé
électroniquement :
Christelle SENTENAC L0012209

Signé
électroniquement :
Angélique QUESNEL L0238032



Copie certifiée conforme à l'original.
Le greffier,





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Cette décision est extraite des minutes
électroniques du greffe.

