



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Reçu le

- 1 AVR. 2026

SCP SILVESTRI - BAUJET

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

Cette décision a été signée électroniquement.

JDS

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BORDEAUX
PROCEDURES COLLECTIVES**

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

N° RG 24/10235

N° Portalis DBX6-W-B7I-ZACA

**JUGEMENT
DU 27 Mars 2026**

AFFAIRE :

**S.C.I. PAROSA
COURREJEAN**

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors du délibéré :

Madame Angélique QUESNEL, Présidente,
Madame Marie WALAZYC, Assesseur,
Monsieur Pierre GUILLOUT, Assesseur,

Mme Christelle SENTENAC, Greffier

DEBATS :

A l'audience en Chambre du Conseil du 27 Février 2026 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 Jean-Denis SILVESTRI

23 rue du Chai des Farines

33000 BORDEAUX

comparant en la personne de Paul Antoine SILVESTRI

ET:

S.C.I. PAROSA COURREJEAN

Activité : Location de terrains et d'autres biens immobiliers

45 rue de Luxeau

33850 LÉOGNAN

RCS de BORDEAUX : 493 014 039

SIRET : 493 014 039 00033

prise en la personne de Monsieur Dominique SABATEY (gérant)
comparant, assisté par Maître Thomas PERINET, avocat au barreau
de BORDEAUX

Copies exécutoires le : 27 Mars
2026

à :

~~Me Fanny PENICHE~~

Me Thomas PERINET

Copies le : 27 Mars 2026

à :

Me SILVESTRI

S.C.I. PAROSA COURREJEAN

(ar)

MP

DRFIP 33

TC

Bodacc-Ej

EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE :

Par jugement en date du 6 janvier 2025, le tribunal judiciaire de Bordeaux a prononcé l'ouverture du redressement judiciaire de la SCI PAROSA COURREJEAN (ci-après la débitrice) et désigné la SCP SILVESTRI-BAUJET, prise en la personne de Maître SILVESTRI, en qualité de mandataire judiciaire.

Par jugement en date du 4 juillet 2025, ce tribunal a ordonné le renouvellement de la période d'observation à compter du 6 juillet 2025 pour une durée de 6 mois.

Suivant le projet de plan enregistré au greffe le 10 décembre 2025 qui vise le paiement de l'intégralité du passif échu sur une durée de 4 ans par pactes progressifs de 1% à 68%.

L'affaire a été fixée au 19 décembre 2025 puis renvoyée pour circulariser le plan auprès des créanciers et examinée à l'audience du 27 février 2026.

Dans son rapport du 23 février 2026 complété par rapport du 26 février 2026, le mandataire judiciaire a émis un avis favorable au projet de plan présenté sous réserve de la production des comptes de la période d'observation ajustés.

Le procureur de la République, le 26 février 2026 a par réquisitions écrites, émis un avis favorable au plan proposé.

Par rapport du 27 février 2026, dont lecture a été faite en audience, la juge-commissaire a rendu un *"avis favorable à l'adoption du projet de plan présenté par pactes progressifs sur une durée de 4 ans conduisant à l'apurement total du passif, Monsieur Dominique SABATEY s'engageant à renoncer à percevoir les dividendes du plan de redressement de la société PAROSA COURREJEAN au titre de sa créance antérieure de compte courant d'associé et à faire tout apport nouveau en compte courant d'associé afin de permettre à la société PAROSA COURREJEAN, autant que de besoin, de faire face à ses charges courantes pour la durée du plan."*

A l'audience, la SCI PAROSA COURREJEAN, assistée de son conseil, a confirmé la volonté de sa cliente de voir son projet de plan de redressement judiciaire examiné et adopté.

Le conseil de la SCI a indiqué que le passif à prendre en compte dans le cadre du plan correspond au passif non contesté, tel qu'attesté par l'expert-comptable conformément aux dispositions de l'article L626-10 alinéa 2 du code de commerce. Il a précisé que des saisies-attributions continuent d'être exécutées par la société LES PORTES D'ARCINS, lesquelles viennent en diminution du passif par le système de la compensation. Il a exposé que la société dispose actuellement de trois locataires, générant des loyers annuels d'un montant d'environ 115 000€.

Il a ajouté que la SCI devrait récupérer la libre disposition de locaux actuellement occupés par un locataire en liquidation judiciaire, ce qui permettra leur remise en location pour un produit estimé à environ 150 000€, non intégré à ce stade dans les prévisionnels.

Il a en outre indiqué que le chiffre d'affaires de la SCI s'élève à 745 000€ sur une période de neuf mois et que les éléments financiers font apparaître une capacité d'autofinancement positive. Enfin, il a précisé que la SCI dispose d'une trésorerie d'environ 50 000€.

Le mandataire judiciaire, entendu en son rapport, a confirmé son avis favorable à l'adoption du plan proposé. Il a précisé que le passif à retenir est bien celui attesté par l'expert-comptable, la créance déclarée par la société LES PORTES D'ARCINS demeurant contestée dans le cadre d'une instance en cours et ne pouvant, à ce stade, être retenue avec certitude. Il a ajouté que les éléments comptables produits font apparaître une capacité d'autofinancement suffisante pour permettre le respect des échéances prévues au plan.

Il a été autorisé la production d'une note en délibéré limitée à la production des données chiffrées sur la période d'observation.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 27 mars 2026.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

1 - Sur la note en délibéré :

Il résulte des dispositions de l'article 445 du code de procédure civile qu'après la clôture des débats, les parties ne peuvent déposer aucune note à l'appui de leurs observations, si ce n'est en vue de répondre aux arguments développés par le ministère public, ou à la demande du président dans les cas prévus aux articles 442 et 444.

En l'espèce, il est relevé que par courriel du 16 mars 2026, le conseil de la SCI PAROSA COURREJEAN a transmis une note en cours de délibéré justifiant de la situation comptable de la SCI au 31 décembre 2025. Cette note qui a pour objet de déférer à une demande du président doit être déclarée recevable.

2 - Sur la demande d'adoption d'un plan de redressement judiciaire :

Selon les dispositions de l'alinéa 1^{er} de l'article L.626-1 du code de commerce rendues applicables au redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19 du même code, 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 3 et suivants du code de commerce rendus applicables au redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19 du même code:

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 rendus applicables au redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19 du code de commerce 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.

2.1 - L'étude de la proposition du plan :

Selon l'article L. 626-10, alinéa 1^{er} du même code rendu applicable au redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19 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 l'espèce, il convient de rappeler que la SCI PAROSA COURREJEAN, constituée le 28 novembre 2006, a pour objet l'acquisition et la location de biens immobiliers. Elle est propriétaire de deux biens immobiliers situés à Bègles.

L'analyse des pièces produites et les éléments présentés à chaque audience a permis d'identifier les difficultés rencontrées par la SCI PAROSA COURREJEAN. Celles-ci trouvent leur origine principale dans un contentieux l'opposant à la société LES PORTES D'ARCINS, ayant notamment conduit à l'annulation de la vente de biens immobiliers appartenant à la SCI PAROSA COURREJEAN et à l'obligation corrélative de restituer le prix de vente. La société LES PORTES D'ARCINS a en outre, procédé à des saisies-attributions sur les loyers perçus par la SCI, privant celle-ci de ses ressources locatives et la plaçant dans l'impossibilité de faire face à ses obligations financières, notamment au remboursement des sommes dues. Parallèlement, une procédure de saisie immobilière a été engagée à l'encontre des deux immeubles appartenant à la SCI, aggravant ainsi sa situation financière.

C'est dans ces conditions que la SCI a sollicité l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire.

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

NATURE	MONTANT
chirographaire	3 104 264,17€
contestations	9 601 327,92€
Total passif déclaré	12 705 592,09€

Il est relevé que le créancier principal est la société LES PORTES D'ARCINS pour une créance déclarée de 12 270 438,34€.

La SCI PAROSA COURREJEAN a procédé à des contestations de créances pour un montant total de 9 602 327,92€, et a saisi le juge commissaire de différentes procédures de contestations qui sont toujours en cours. Il est toutefois relevé que le montant d'une partie de la créance de la société LES PORTES D'ARCINS a été admise à hauteur de 3 102 264,17€.

Il résulte par ailleurs de la combinaison des articles L. 626-10, alinéa 1er et L. 626-21 du code de commerce, applicables au plan de redressement par renvoi de l'article L. 631-19 I, que le plan de redressement doit prévoir le règlement de toutes les créances déclarées, même si elles sont contestées et que l'inscription au plan d'une créance contestée ne préjuge pas de son admission définitive au passif, les sommes à répartir correspondant à cette créance n'étant versées au créancier qu'une fois sa créance admise.

Selon l'article L626-10 alinéa 2 du code de commerce, lorsque les engagements pour le règlement du passif peuvent être établis sur la base d'une attestation de l'expert-comptable ou du commissaire aux comptes, ils portent sur les créances déclarées admises ou non contestées, ainsi que sur les créances identifiables, notamment celles dont le délai de déclaration n'est pas expiré.

Ainsi, la SCI PAROSA COURREJEAN propose aux créanciers l'apurement du passif de l'exploitation selon les modalités suivantes:

- **paiement sur une période de 4 ans** selon les modalités suivantes:

Date du règlement	Pourcentage (en %)
1 ^{re} annuité	1%
2 ^e annuité	1%
3 ^e annuité	30%
4 ^e annuité	68%
Total	100%

De plus, le tribunal constate les garanties suivantes :

- Monsieur Dominique SABATEY **s'engage à renoncer** à percevoir les dividendes du plan de redressement de la SCI PAROSA COURREJEAN au titre de sa créance antérieure de compte courant d'associé

- Monsieur Dominique SABATEY **s'engage à faire tout apport nouveau en compte courant d'associé** afin de permettre à la société PAROSA COURREJEAN, autant que de besoin, de faire face à ses charges courantes pour la durée du plan.

Il y a lieu de rappeler que le mandataire judiciaire n'est pas tenu de consulter les créanciers pour lesquels le projet prévoit un paiement intégral en numéraire dès l'arrêté du plan, conformément à l'article L626-5 du code de commerce.

2.2 - Sur la viabilité du plan proposé :

Conformément aux dispositions des articles L. 626-5 et R. 626-7 du code de commerce rendus applicables au redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19 du même code, les propositions ont été transmises par le Mandataire judiciaire, pour consultation, aux divers créanciers ayant déclaré leurs 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.

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

En l'espèce, la mandataire judiciaire a fait circulariser le plan auprès des créanciers le 3 novembre 2025.

Il résulte de la consultation des créanciers que :

- 2 créanciers représentant 288 831€, soit 2,27% du passif ont accepté expressément le plan proposé,

- 4 créanciers représentant 12 416 287,97€ soit 97,72% du passif ont refusé le plan proposé.

Il est tout d'abord constaté que le refus du plan émane d'un seul créancier, la société LES PORTES D'ARCINS et porte sur 4 créances distinctes. Ce refus est assorti d'aucune observation ni motivation particulière. Il est relevé que la créance invoquée fait l'objet de contestations (9 601 327,92€) toujours pendantes devant le juge commissaire, de sorte qu'elle ne présente pas, à ce stade, un caractère certain dans son intégralité. Toutefois, il est établi qu'une fraction de sa créance à hauteur de 3 102 264,17€ a été admise et intégrée aux propositions d'apurement, de sorte que l'opposition formée par ce créancier ne saurait, à elle seule, faire obstacle à l'adoption du plan.

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

Il convient de rappeler que le tribunal ne peut arrêter un plan de redressement que s'il apparaît, au vu des éléments produits, que les perspectives de redressement sont sérieuses et que les modalités d'apurement du passif sont compatibles avec les capacités financières de l'entreprise.

En premier lieu, il est constaté que la durée du plan proposé respecte la limite légale de 10 ans prévue par l'article L. 626-12 du code de commerce rendu applicable au redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19 du même code.

Cette conformité constitue un premier gage de la recevabilité du plan proposé.

En second lieu, il est relevé que la SCI PAROSA COURREJEAN a proposé un plan de redressement sur la base d'un passif de **3 535 417€** conformément à l'attestation établie par le cabinet d'expertise comptable A3C du 15 décembre 2025 alors que le passif déclaré s'élève à 12 705 592,09€. Le passif retenu n'intègre pas les créances contestées d'un montant de 9 601 327,92€.

Il convient de rappeler qu'en application de l'article L. 626-10, alinéa 2 du code de commerce, et selon une jurisprudence de la cour de cassation, le plan doit prévoir le règlement des créances déclarées admises ou non contestées ainsi que celui des créances identifiables dans la comptabilité du débiteur, qu'elles soient ou non contestées, dès lors qu'elles apparaissent suffisamment vraisemblables au regard des éléments comptables disponibles.

En l'occurrence, il ressort de l'attestation de l'expert comptable du 15 décembre 2025 que le passif de la SCI PAROSA COURREJEAN se décompose comme suit:

- passif privilégié: 77 705€
- passif chirographaire: 3 102 737€
- passif à échoir: 229 630€
- instance en cours: 125 345€

soit **un total de 3 535 417€**.

Le bilan de la SCI PAROSA COURREJEAN arrêté au 31 mars 2024 fait apparaître une dette à l'égard de la société LES PORTES D'ARCINS d'un montant de 3 257 123€, ramenée à 2 192 157€ au 31 mars 2025 et à 1 434 797€ au 31 décembre 2025, compte - tenu des saisies attributions intervenues depuis l'ouverture de la procédure collective.

Par ailleurs, la créance déclarée par la société LES PORTES D'ARCINS pour un montant de 9 601 327,92€, contestée par la SCI PAROSA COURREJEAN ne repose sur aucun titre ni sur une instance en cours et apparaît disproportionnée au regard des montants inscrits au bilan comptable de la SCI.

Sur le plan financier, les comptes de la période d'observation font apparaître un chiffre d'affaires de 802 173€ et un résultat positif de 712 713€ traduisant une situation stabilisée.

Les prévisionnels établis sur cinq ans font ressortir une capacité d'autofinancement (CAF entre 991 881€ et 759 188€) suffisante pour faire face aux premières échéances du plan qu'il soit fondé sur le passif retenu ou sur le passif déclaré.

En outre, il est établi que la SCI perçoit des loyers d'un montant annuel de 115 000€ et qu'elle sera en mesure de récupérer la libre disposition d'un local, à la suite de la liquidation judiciaire d'un de ses locataires, permettant sa remise en location pour un montant estimé à 150 000€.

Ainsi, le chiffre d'affaires est appelé à progresser à mesure de la récupération des loyers actuellement indisponibles et de la remise en location des biens, ce qui renforcera la capacité contributive de la société et la sécurisation de l'exécution du plan.

Il est également relevé que des litiges sont en cours avec la société PAROSA COURREJEAN, notamment concernant la restitution de loyers et le remboursement des dépôts de garantie. La saisie-attribution pratiquée par la société LES PORTES D'ARCINS sur les loyers contribue par ailleurs à la réduction du passif. Il est en effet constaté que le passif déclaré par la société PAROSA COURREJEAN à l'ouverture de la procédure collective s'établissait à la somme de 3 782 718€ et qu'au 31 décembre 2025 il est estimé à 1 434 797€.

L'engagement du dirigeant de poursuivre le financement des charges courantes constitue un élément supplémentaire de crédibilité du plan.

En outre, la SCI dispose d'un actif immobilier pérenne, générateur de revenus locatifs réguliers, de nature à garantir la solidité économique du plan dans la durée.

Conformément aux textes applicables, les créances inférieures ou égales à 500€ seront réglées dès l'arrêté du plan et s'élèvent à 473,12€. La trésorerie de la SCI, estimée à 48 508€, permet d'en assurer le paiement ainsi que celui de la première échéance.

Enfin, il convient de souligner que les organes de la procédure ainsi que le Ministère Public, ont émis un avis favorable à l'adoption du plan de redressement, ce qui en renforce la légitimité.

Par conséquent, au vu de l'ensemble de ces éléments, il sera fait droit à l'adoption du plan de redressement de la SCI PAROSA COURREJEAN dans les conditions précisées au dispositif de la décision avec des échéances fixées au 27 mars de chaque année, à compter du 27 mars 2027. Il apparaît enfin opportun de rappeler que l'enjeu majeur des prochaines années pour la SCI consistera à sécuriser durablement ses revenus locatifs et à valoriser progressivement son patrimoine immobilier afin de garantir la parfaite exécution du plan de redressement, y compris dans l'hypothèse d'une issue défavorable des litiges en cours.

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 PAROSA COURREJEAN en sa demande d'adoption d'un plan de redressement par continuation d'activité et apurement du passif.

Arrête le plan de redressement par continuation de l'activité de la SCI PAROSA COURREJEAN, selon les modalités suivantes :

- **paiement des créances inférieures à 500 €** dès l'adoption du plan,
- **paiement de l'intégralité du passif échu et à échoir en 4 annuités**, selon les modalités suivantes:
 - **Concernant la 1^{ère} annuité**, le pacte est fixé à 1% du passif,
 - **Concernant la 2^{ème} annuité**, le pacte est fixé à 1% du passif,
 - **Concernant la 3^{ème} annuité**, le pacte est fixé à 30% du passif,
 - **Concernant la 4^{ème} annuité**, le pacte est fixé à 68% du passif,

Constate que Monsieur Dominique SABATEY renonce à percevoir les dividendes du plan au titre de sa créance de compte courant d'associé.

Constate que Monsieur Dominique SABATEY s'engage, autant que de besoin, à procéder à de nouveaux apports en compte courant d'associé permettant le règlement des charges courantes de la SCI PAROSA COURREJEAN pendant la durée du plan.

Dit que les créances inférieures à 500 euros seront payées immédiatement dès l'adoption du plan.

Dit que les échéances seront réglées le 27 mars de chaque année, à compter du 27 mars 2027.

Nomme la SCP SILVESTRI-BAUJET, 23 rue du Chai des Farines - 33000 BORDEAUX, en qualité de commissaire de l'exécution du plan, et désigne Maître Jean-Denis SILVESTRI pour la représenter dans l'exécution 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 de 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.

Rappelle qu'en application de l'article R 661-1 du code de commerce, la décision est exécutoire de plein droit à titre exécutoire.

Dit que la SCI PAROSA COURREJEAN 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 débitrice.

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

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.