



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

Cette décision a été signée électroniquement.

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BORDEAUX
PROCÉDURES COLLECTIVES**

**JUGEMENT AVANT-DIRE DROIT SUR LA DEMANDE DE
REPRISE DE LA PROCÉDURE DE LIQUIDATION
JUDICIAIRE**

N° RG 25/07302

N° Portalis DBX6-W-B7J-22OP

**JUGEMENT
DU 30 Janvier 2026**

**AFFAIRE :
S.C.I. MARSAN**

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors du délibéré :

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

Madame Christelle SENTENAC, Greffier

DEBATS :

A l'audience en Chambre du Conseil du 19 Décembre 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 :

**Syndicat DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE
MARSAN**

14-16 Rue Marsan
33000 BORDEAUX

représenté par Maître Hélène DUBOURG de la SELARL JURICAB,
avocats au barreau de BORDEAUX

ET:

SCI MARSAN

77 Cours Marc Nouaux
33000 BORDEAUX

SIRET : 349 763 243 00012

non comparante

Copies exécutoires le : 30 Janvier
2026

à
* Me Hélène DUBOURG

Copies le : 30 Janvier 2026

à :
Me SILVESTRI
SCI MARSAN (ar)
MP
DRFIP 44

S.C.P. SILVESTRI-BAUJET
23 rue du chai des farines
33000 BORDEAUX
représentée par Maître SILVESTRI

EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Par jugement du 16 décembre 1993, le tribunal judiciaire de Bordeaux a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la SCI MARSAN exerçant l'activité de location de biens immobiliers.

Par jugement du 6 janvier 1994, le tribunal judiciaire de Bordeaux a converti la procédure de redressement judiciaire en une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la SCI MARSAN et désigné la SCP SILVESTRI-BAUJET, prise en la personne de Maître Jean-Denis SILVESTRI, en qualité de liquidateur judiciaire.

Par jugement du 17 novembre 1994, le tribunal judiciaire de Bordeaux a clôturé la procédure de liquidation judiciaire pour insuffisance d'actif.

Par requête reçue au greffe du tribunal judiciaire de BORDEAUX le 5 septembre 2025, le Syndicat DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE MARSAN sollicite en application de l'article L643-13 du code de commerce, la réouverture des opérations de liquidation judiciaire de la SCI MARSAN. Le syndicat a rappelé que la société était propriétaire de trois lots (celliers), n°29, n°30 et n°31 au sein de la résidence LE MARSAN situé 14-16, rue MARSAN 33 300 BORDEAUX, lesquels n'ont pas été réalisés par le liquidateur judiciaire. Toutefois, la SCI MARSAN est toujours mentionnée comme étant propriétaire de ces lots tant auprès de la publicité foncière que des impôts fonciers. La SCI ayant été dissoute, il n'existe à ce jour plus aucun interlocuteur pour procéder à la vente de ces trois lots et mettre un terme aux impayés de charges de copropriété qui ne cessent de s'accroître.

Dans ces conditions, la réouverture des opérations de liquidation judiciaire apparaît pleinement justifiée. Conformément aux dispositions de l'article L643-13 du code de commerce, une telle reprise peut être ordonnée lorsqu'un actif relevant du gage collectif des créanciers, précédemment inexploitable, devient réalisable. Or, la cession envisagée permettrait de générer des liquidités directement affectées à l'apurement du passif.

Suivant le rapport du 18 décembre 2025, dont lecture la lecture a été faite à l'audience, la juge-commissaire a émis un avis favorable "*à la reprise de la procédure de liquidation judiciaire en faisant droit à la requête du syndicat des copropriétaires de la résidence le MARSAN, en application de l'article L643-13 du code de commerce aux fins de cession des actifs résiduels*".

Le procureur de la République, le 18 décembre 2025 a par réquisitions écrites, émis un avis favorable à la reprise de la liquidation judiciaire.

A l'audience du 19 décembre 2025, le conseil du Syndicat DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE MARSAN a repris oralement les termes de sa requête.

Le liquidateur judiciaire est favorable à la reprise des opérations de liquidation. Il a précisé qu'à l'époque de la procédure, il n'était pas informé de l'existence de ces trois lots, c'est pourquoi ils n'ont pas fait l'objet d'une cession.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 30 janvier 2026.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Selon l'article L643-13 du code de commerce, "*si la clôture de la liquidation judiciaire est prononcée pour insuffisance d'actif et qu'il apparaît que des actifs n'ont pas été réalisés ou que des actions dans l'intérêt des créanciers n'ont pas été engagées pendant le cours de la procédure, celle-ci peut être reprise*".

Selon l'article R643-24 du même code, "*le tribunal statue sur la reprise de la procédure de liquidation judiciaire prévue à l'article L643-13 après avoir entendu ou dûment appelé le débiteur. La décision de reprise de la procédure fait l'objet des avis et publicités prévus aux articles R 621-7 et R 621-8. Elle est signifiée au débiteur et le cas échéant, notifiée au créancier demandeur.*"

En l'espèce, il ressort des éléments du dossier que la SCI MARSAN a été placée en liquidation judiciaire par le tribunal judiciaire de Bordeaux le 6 janvier 1994 et qu'une clôture pour insuffisance d'actif a été prononcée à la date du 17 novembre 1994 entraînant la radiation de la société du registre du Commerce et des Sociétés à la date du 8 avril 2022.

Il est observé que le Syndicat DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE MARSAN est titulaire des créances détenues sur la

SCI MARSAN pour un montant de 2 786,86€. Se fondant sur les dispositions de l'article L643-13 du code de commerce, le Syndicat DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE MARSAN sollicite la reprise de la liquidation judiciaire au motif que trois actifs immobiliers dépendant de la procédure, n'ont pas été réalisés et peuvent désormais faire l'objet d'une cession génératrice de liquidités, permettant ainsi d'apurer une partie du passif et surtout de mettre fin à la création de dettes supplémentaires.

L'article L643-13 du code de commerce dispose qu'en cas de clôture de la liquidation judiciaire pour insuffisance d'actifs, la procédure peut être reprise s'il apparaît que des actifs n'ont pas été réalisés ou que des actions dans l'intérêt des créanciers n'ont pas été engagées au cours de la procédure. Toutefois, il est rappelé que cet article impose au créancier demandeur de justifier d'avoir consigné auprès du tribunal les fonds nécessaires aux frais de reprise des opérations de liquidation.

En conséquence, avant dire droit sur la demande de reprise de la liquidation judiciaire, il convient de fixer à 1 500 € le montant de la consignation que le Syndicat DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE MARSAN devra verser selon les modalités fixées dans le dispositif du jugement.

Par ailleurs, l'affaire sera renvoyée à l'audience du 13 mars 2026 à 10H30 afin que le tribunal puisse statuer sur la reprise de la procédure, conformément aux dispositions de l'article R 643-24 du code de commerce.

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal, statuant par jugement **avant dire droit** sur la demande de reprise de la procédure,

Fixe à 1500 € le montant que le Syndicat DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE MARSAN devra consigner par virement sur le compte du Pôle gestion des Consignations de Nantes (*cf RIB et déclaration de consignation joints*), mentionnant le numéro PORTALIS (figurant en haut à gauche sur la première page de la présente décision).

Renvoie la cause à l'audience du tribunal judiciaire du 13 mars 2026 à 10H30 en chambre du conseil en salle 1 - 107 rue Georges Bonnac - 33000 BORDEAUX, pour voir statuer sur la reprise de la procédure.

Réserve les dépens.

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
A L'ORIGINAL
Le Greffier



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Cette décision est extraite des minutes
électroniques du greffe.