



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

Cette décision a été signée électroniquement.



**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BORDEAUX
PROCÉDURES COLLECTIVES**

**JUGEMENT DE REPRISE DE LA PROCÉDURE DE
LIQUIDATION JUDICIAIRE**

N° RG 25/07302

N° Portalis DBX6-W-B7J-22OP

**JUGEMENT
DU 03 Avril 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

DÉBATS :

A l'audience en Chambre du Conseil du 13 Mars 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 :

**Syndicat DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE 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 : 03 Avril
2026

à

* SAS SERCAN - GOUGUET

(pour signification à la S.C.I.
MARSAN)

* Me Hélène DUBOURG

Copies le : 03 Avril 2026

à :

Me SILVESTRI

Syndicat DES

COPROPRIÉTAIRES DE LA

RÉSIDENCE LE MARSAN (ar)

MP

DRFIP 33

Pub : EJ-Bodacc

S.C.P. SILVESTRI-BAUJET

23 rue du chai des farines

33000 BORDEAUX

représentée par Paul Antoine SILVESTRI

EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

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 COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE 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 SCI est encore propriétaire de trois lots (celliers) au sein de la résidence Le Marsan qui n'ont pas fait l'objet de cession dans le cadre de la procédure collective. Il ajoute qu'il est créancier à l'égard de la SCI MARSAN au titre de charges de copropriété impayées d'un montant de 2 786,86€ et que la vente des lots permettra de 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.

Par jugement avant-dire droit du 30 janvier 2026, le tribunal a fixé à 1 500€ le montant que le Syndicat DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE LE MARSAN doit consigner avant toute reprise de la procédure et renvoyer la cause à l'audience du 13 mars 2026.

Le procureur de la République, le 12 mars 2026 a par réquisitions écrites, émis un avis favorable à la reprise de la liquidation judiciaire.

A l'audience, le conseil du Syndicat DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE LE MARSAN a précisé avoir consigné les sommes nécessaires aux opérations de liquidation judiciaire.

Il a confirmé sa demande de réouverture des opérations de liquidation judiciaire, la nomination d'un mandataire judiciaire ainsi que la désignation des organes de la procédure. Il a rappelé qu'il avait un intérêt direct à cette réouverture afin que le mandataire judiciaire procède à la vente des 3 lots estimés à 5 000€ chacun.

Le mandataire judiciaire ne s'est pas opposé à la reprise des opérations de liquidation judiciaire pour réaliser les actifs résiduels.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au **3 avril 2026**.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Sur la demande de reprise de la procédure de liquidation judiciaire :

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 est établi que le Syndicat DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE LE MARSAN est titulaire des créances détenues sur la SCI MARSAN pour un montant de 2 786,86€ pour des charges impayées relatives à 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. Il est également relevé que la SCI MARSAN est toujours mentionnée comme étant propriétaire de ces lots tant auprès de la publicité foncière que des impôts fonciers, lesquels n'ont pas été réalisés par le liquidateur judiciaire. 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 des charges de copropriété.

Il ressort des pièces du dossier que cette situation empêche toute cession des actifs, le syndicat se trouvant juridiquement contraint de facturer des charges sauf réalisation des trois actifs immobiliers.

Il en résulte que la liquidation judiciaire n'a pas permis d'achever les opérations nécessaires à la régularisation complète de la situation patrimoniale de la SCI, la création de nouvelles dettes à l'égard de la SCI MARSAN révélant que les effets juridiques de la clôture pour insuffisance d'actif ne sont pas entièrement réalisés.

En premier lieu, la demande de reprise apparaît recevable en son principe et justifiée par une utilité juridique réelle, la reprise de la procédure constituant le seul cadre permettant au liquidateur d'accomplir les actes nécessaires à la cession des trois actifs immobiliers appartenant à la SCI MARSAN et à l'apurement partiel du passif.

En second lieu, il est rappelé que conformément à l'article L643-13 du code de commerce, la reprise d'une liquidation judiciaire clôturée pour insuffisance d'actif ne saurait être ordonnée sans la garantie de financement des faits induits. Il est donc versé aux débats un relevé de consignation attestant du dépôt d'une somme de 1 500€ auprès de la DRFIP, ce qui témoigne de la volonté du Syndicat DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE LE MARSAN de contribuer aux frais liés à la réouverture de la liquidation judiciaire.

En conséquence, compte-tenu de l'existence d'actifs immobiliers révélant l'inachèvement de la clôture pour insuffisance d'actif, ainsi que de la consignation de fonds destinés à la reprise des opérations, il y a lieu de faire droit à la demande du syndicat et d'ordonner la réouverture des opérations de liquidation judiciaire de la SCI MARSAN.

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal, statuant par jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort, prononcé publiquement par mise à disposition au greffe dans les conditions de l'article 450 du code de procédure civile,

Ordonne la réouverture des opérations de la liquidation judiciaire de la SCI MARSAN.

Désigne Madame Marie-Aude DEL BOCA en qualité de juge commissaire.

Désigne Madame Caroline RAFFRAY, Madame Alice VERGNE, Madame Mariette DUMAS et Madame Elisabeth FABRY, en qualités de Juges commissaires suppléants.

Désigne la SCP SILVESTRI-BAUJET, 23 Rue du Chai des Farines - 33000 BORDEAUX en qualité de liquidateur judiciaire, et désigne Maître Jean-Denis SILVESTRI pour la représenter dans l'accomplissement du mandat qui lui est confié.

Dit que les fonds nécessaires aux frais des opérations consignés à la DRFIP par le Syndicat DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE LE MARSAN lui seront remboursés par priorité sur les sommes recouvrées à la suite de la reprise de la procédure.

Ordonne la régularisation à la diligence du Greffe des avis mentions et publicités prévus par la loi.

Dit que les dépens seront employés en frais privilégiés de procédure collective.

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.