RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

Cette décision a été signée électroniquement.

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BORDEAUX
PROCÉDURES COLLECTIVES

JUGEMENT PRONONÇANT L'OUVERTURE D'UNE PROCÉDURE DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE

N° RG 26/01486
N° Portalis DBX6-W-B7K-3O65

JUGEMENT
DU 07 Mai 2026

AFFAIRE :
S.C.I. SWEET HARMONY

COMPOSITION DU TRIBUNAL :
Lors du délibéré :
Madame Angélique QUESNEL, Présidente,
Madame Marie WALAZYC, Assesseur,
Monsieur Pierre GUILLOUT, Assesseur,

Madame Christelle SENTENAC, Greffier

DÉBATS :

À l'audience en Chambre du Conseil du 17 Avril 2026 sur rapport de **Madame 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

Copies exécutoires le 07 Mai 2026
à : Maître Yoann DELHAYE

Copies le 07 Mai 2026
à :
Maître Baujet
Maître Sahuquet
S.C.I. SWEET HARMONY (ar)
MP
DRFIP 33
TC
Pub : EJ-Bodacc

DEMANDEUR :

S.C.I. SWEET HARMONY
Activité : Location de terrains et d'autres biens immobiliers
5 rue de la Caone
33260 LA TESTE-DE-BUCH
RCS de BORDEAUX : 851 186 916
SIRET : 851 186 916 00033
prise en la personne de Madame Stéphanie CONFAITS, gérante, comparante,
assistée par Maître Yoann DELHAYE, avocat au barreau de BORDEAUX, comparant.

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE :

La SCI SWEET HARMONY (ci-après, la débitrice) est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX depuis le 29 mai 2019, dont le siège social est situé au 5 RUE DE LA CAONE - 33260 LA TESTE-DE-BUCH, représentée par Madame CONFAITS Stéphanie, gérante. Elle exerce à titre principal l'activité de "*location de terrains et d'autres biens immobiliers*" et n'emploie pas de salariés.

Par déclaration au greffe du 27 février 2026, la SCI SWEET HARMONY a déposé une demande d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire au motif de son état de cessation des paiements.

L'affaire a été fixée à l'audience des plaidoiries en date du **17 avril 2026**.

Par réquisitions écrites en date du 17 avril 2026, le Procureur de la République a émis un avis favorable au regard de l'état manifeste de cessation des paiements.

À l'audience, la SCI SWEET HARMONY, représentée par son conseil, a confirmé sa demande tendant à l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire, en faisant valoir l'existence de difficultés financières de nature à compromettre la continuité de son activité et la préservation de son patrimoine.

La dirigeante a exposé que la société a été constituée en vue de l'acquisition de sa résidence principale, financée par un emprunt dont les échéances mensuelles s'élèvent à 4 600€, lesquelles se sont révélées, dès l'origine, particulièrement élevées au regard des capacités financières du foyer.
Elle a indiqué que sa situation personnelle s'est dégradée, étant actuellement en instance de divorce et confrontée à des problèmes de santé l'empêchant, à ce jour, de poursuivre son activité professionnelle et de générer des revenus suffisants.

Le conseil a précisé également que les difficultés ont été aggravées par la situation de la pharmacie exploitée par son conjoint, placée en redressement judiciaire, ce dernier ayant réduit sa rémunération afin de soutenir cette activité, ce qui a eu un impact direct sur la capacité du foyer à faire face aux échéances bancaires de la SCI.
Il est en outre exposé que la dirigeante n'est plus en mesure d'assurer le paiement des échéances afférentes au bien immobilier, lequel a été mis en location pour un loyer mensuel de 1 800€. Toutefois, le conseil a indiqué que ces loyers sont perçus par son conjoint, associé minoritaire à hauteur de 5 %, qui dispose de l'accès aux comptes bancaires de la société.
Il a par ailleurs indiqué qu'aucune comptabilité n'a été tenue depuis plusieurs années, ce qui rend difficile l'analyse des flux financiers intervenus entre la SCI et d'autres structures, notamment la pharmacie. Le conseil fait état de mouvements financiers qui demeurent à clarifier et sollicite la communication des éléments comptables afin de reconstituer la situation financière de la société.

La dirigeante a précisé avoir tenté de procéder à la vente du bien immobilier, sans succès, dans un contexte de baisse du marché immobilier. Elle a indiqué également avoir eu recours à des emprunts personnels afin de faire face aux échéances. Elle a précisé que le bien immobilier est estimé à environ 600 000 euros.

Dans ce contexte, le conseil de la SCI a indiqué avoir besoin de temps pour rétablir la situation comptable et financière, analyser les flux existants et envisager les modalités de poursuite de l'activité, notamment par la mise en location ou la cession du bien dans le cadre de la procédure collective.

À l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au **7 mai 2026.**

MOTIFS DE LA DÉCISION :

À titre liminaire, il est établi que la SCI SWEET HARMONY a une activité de *"location de terrains et d'autres biens immobiliers"* et donc relève de la compétence du tribunal judiciaire de BORDEAUX, conformément à l'article L621-2 du code de commerce.

Sur le bien fondé de la demande d'ouverture de redressement judiciaire :

Selon l'article L. 631-1 du code de commerce, il est institué une procédure de redressement judiciaire ouverte à tout débiteur exerçant une activité commerciale, artisanale, agricole, et à toute autre personne physique exerçant une activité professionnelle indépendante, y compris une profession libérale soumise à statut législatif ou réglementaire dont le titre est protégé, ainsi qu'à toute personne morale de droit privé, n'étant déjà pas soumis à une procédure collective, qui, dans l'impossibilité de faire face au passif exigible avec son actif disponible, est en cessation des paiements.
Cet article ajoute que le débiteur qui établit que les réserves de crédit ou les moratoires dont il bénéficie de la part de ses créanciers lui permettent de faire face au passif exigible avec son actif disponible n'est pas en cessation des paiements.

1 - Sur la caractérisation de la cessation des paiements :

Il y a lieu de rappeler que la cessation des paiements résulte de l'impossibilité dans laquelle se trouve le débiteur de faire face à son passif exigible au moyen de son actif disponible.

En l'espèce, il ressort des éléments versés aux débats que la situation financière de la SCI SWEET HARMONY s'est progressivement dégradée. Cette dégradation trouve son origine dans l'importance des échéances du prêt contracté pour l'acquisition du bien immobilier, dont le montant mensuel s'élève à 4 600€, ainsi que dans l'absence de ressources régulières permettant d'y faire face.

À ces difficultés s'ajoute la situation personnelle de la dirigeante, marquée par une instance de divorce et des problèmes de santé, ayant entraîné une diminution significative de ses capacités contributives. Par ailleurs, les difficultés rencontrées par la pharmacie exploitée par son conjoint, également placé en procédure collective, ont contribué à fragiliser davantage l'équilibre financier global.

Il est en outre établi que, bien que le bien immobilier soit actuellement donné à bail, les loyers ne sont pas perçus par la SCI, ce qui prive la société de toute ressource effective. Cette situation est aggravée par l'absence de suivi comptable depuis plusieurs années, rendant difficile la lisibilité des flux financiers.

En effet, il résulte des pièces communiquées à l'appui de sa déclaration et des renseignements fournis à l'audience que :
- le **passif échu** est de : **9 223,80 €,** composé de dettes bancaires (4 963,80 € et de dettes fiscales (4 260 €). *Il est constaté une dette à échoir d'un montant de 755 000 € (bancaire).*
- **l'actif disponible** est de : **- 1 369 €.**

En outre, au regard du niveau des charges et de l'absence de perception des revenus locatifs, le passif est susceptible de s'aggraver rapidement en l'absence de mesures de protection.
Ainsi, ces premiers éléments démontrent l'impossibilité pour la SCI SWEET HARMONY de faire face à son passif exigible avec son actif disponible, caractérisant un état de cessation des paiements, dont la date peut provisoirement être fixée au **27 février 2026.**

Par ailleurs, il est relevé que la SCI SWEET HARMONY n'emploie pas de salariés.

2 - Sur les perspectives de redressement judiciaire :

Il est rappelé que l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire a pour objectif de permettre au débiteur de surmonter une période de difficulté financière en réorganisant ses dettes et son activité sous le contrôle du tribunal et d'un mandataire judiciaire.
Cette procédure de redressement judiciaire est destinée à permettre la poursuite de l'activité de l'entreprise, le maintien de l'emploi et l'apurement du passif. Elle donne lieu à un plan arrêté par jugement à l'issu d'une période d'observation.

En l'occurrence, si la situation de la SCI SWEET HARMONY apparaît désorganisée, notamment en raison de l'absence de suivi comptable et de la perte de maîtrise des flux financiers, ces difficultés ne traduisent pas, à ce stade, une impossibilité manifeste de redressement.
Il ressort en effet des éléments du dossier que la société est propriétaire d'un bien immobilier constituant un actif patrimonial significatif, dont la valeur est estimée à environ 600 000€. Cet actif est de nature à constituer un levier essentiel dans le cadre de la procédure, tant pour la poursuite de l'activité locative que pour un éventuel désendettement par cession.

Sur le plan financier, il est relevé que le bien est actuellement donné à bail, générant un loyer mensuel de 1 800€. Si ces loyers ne sont pas, à ce jour, perçus par la SCI, la mise en place d'un cadre judiciaire permettra de rétablir la maîtrise de ces flux et d'en assurer l'affectation au règlement des charges et du passif.

En outre, la procédure permettra de reconstituer une comptabilité fiable, d'identifier les flux financiers intervenus entre les différentes structures et d'apprécier, le cas échéant, les responsabilités ou les mesures à mettre en œuvre pour assainir la situation.

Dans ces conditions, la combinaison d'un actif immobilier, de revenus locatifs existants et de la possibilité de rétablir une gestion financière transparente permet d'envisager des perspectives sérieuses de redressement. L'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire apparaît justifiée. Elle va permettre la suspension des poursuites et le rééchelonnement des dettes. Ces mécanismes constituent des outils essentiels pour organiser le remboursement du passif de manière ordonnée et permettre de trouver une solution pérenne dans de meilleures conditions.
En conséquence, les conditions de l'article L. 631-1 du code de commerce sont réunies.

Durant la période d'observation, la SCI devra démontrer sa capacité à maintenir une trésorerie suffisante pour couvrir les charges courantes. La société devra également préparer un projet de plan d'apurement du passif en collaboration avec le mandataire judiciaire pour convaincre le tribunal de la viabilité économique de son activité.

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,

Constate l'état de cessation des paiements de la SCI SWEET HARMONY,

Fixe provisoirement au 27 février 2026 la date de cessation des paiements,

Ouvre à l'égard de la SCI SWEET HARMONY une procédure de **redressement judiciaire** qui sera régie conformément aux articles L 631-21 et L 627-1 et suivants du Code de Commerce.

Désigne Madame Marie-Aude DEL BOCA en qualité de Juge Commissaire.

Désigne Mesdames Caroline RAFFRAY, Mariette DUMAS, Alice VERGNE et Elisabeth FABRY en qualité de juges commissaires suppléants.

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

Rappelle qu'en vertu des articles L 631-21 du Code de Commerce, il appartient au mandataire judiciaire d'exercer les fonctions dévolues à l'administrateur par les deuxième et troisième alinéas de l'article L 631-10 du Code de Commerce.

Fixe à **12 mois** à compter du terme du délai imparti aux créanciers pour déclarer leur créance, le délai dans lequel le mandataire judiciaire devra établir la liste des créances déclarées conformément à l'article L 624-1 du Code de Commerce.

Désigne Maître SAHUQUET, 280 avenue Thiers 33100 BORDEAUX, en application des articles L 631-9 et L 621-4 du Code de Commerce, en qualité de commissaire de justice, aux fins de réaliser l'inventaire et la prisée prévus aux articles L 622-6 du Code de Commerce.

Invite le débiteur à remettre au mandataire judiciaire, dans les huit jours suivant ce jugement, la liste de ses créanciers, du montant de ses dettes et des principaux contrats en cours et à l'informer des instances en cours auxquelles il est partie et rappelle au mandataire judiciaire qu'il devra déposer cette liste au Greffe, en vertu des articles L 622-6 du Code de Commerce.

Dit que la liste des créances mentionnées à l'article L 622-17-I du Code de Commerce sera transmise par le mandataire judiciaire, dès la cessation de ses fonctions, au commissaire à l'exécution du plan ou au liquidateur qui la complétera.

Fixe à **six mois** la durée de la période d'observation, susceptible d'être renouvelée une fois pour la même durée et renvoie l'affaire à l'audience du **vendredi 26 juin 2026 à 10h30** en Chambre du Conseil, au Tribunal judiciaire de BORDEAUX, 107 rue Georges Bonnac 33000 BORDEAUX, pour qu'il soit statué par le Tribunal sur l'opportunité de la poursuite de cette période au vu du rapport établi à cet effet par l'administrateur ou s'il n'en a pas été désigné par le débiteur sur les résultats de l'exploitation, de la situation de trésorerie et de sa capacité prévisible à faire face aux dettes nées après le présent jugement, conformément à l'article L 631-15-I du Code de Commerce.

Rappelle, en application des articles L 631-21 du Code de Commerce, que pendant la période d'observation l'activité est poursuivie par le débiteur qui exerce les prérogatives dévolues à l'administrateur par l'article L 631-17 et procède aux notifications prévues au second alinéa du II de l'article L 631-19 en cas de licenciements pour motif économique.

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

Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégiés de procédure.

Dit que les frais de publicité seront supportés par la SCI SWEET HARMONY.

Dit que la notification du présent jugement sera faite par le Greffe et vaudra convocation à la prochaine audience.

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

LE GREFFIER

Signé
électroniquement :
Christelle SENTENAC L0012209

LE PRESIDENT

Signé
électroniquement :
Angélique QUESNEL L0238032

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cette décision est extraite des minutes électroniques du greffe.