



**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 26/01141

N° Portalis DBX6-W-B7K-3IRY

**JUGEMENT
DU 26 Juin 2026**

**AFFAIRE :
SCI FONCIERE
PATRIMONIALE**

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 22 Mai 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

ENTRE :

**Monsieur Florian FASQUELLE
et Madame Julie DESCHOOLMEESTER**

La Tertre Gervais
35400 SAINT MALO

non comparants,

représentés à l'audience par Maître Pauline BRUTÉ DE RÉMUR
substituant Maître Marc DUFRANC de la SELARL AVOCAGIR,
avocat au barreau de BORDEAUX,
et ayant pour avocat Maître Amélie TINTILLIER, avocat au barreau
du Lot, non présente à l'audience

ET:

S.C.I. FONCIERE PATRIMONIALE

Activité : Location de terrains et d'autres biens immobiliers

7 Allée de Chartres

33000 BORDEAUX

RCS de BORDEAUX : 488 045 527

SIRET : 488 045 527 00014

prise en la personne de Monsieur Yves BEZELGUES, gérant,
comparant.

Copies exécutoires le 26 Juin 2026
à

Maître DUFRANC

Maître COURTOIS-LE FUR
(pour signification à la S.C.I.
FONCIERE PATRIMONIALE)

Florian FASQUELLE et Julie
DESCHOOLMEESTER (ar)

Maître Baujet

Maître Sahuquet

MP

DRFIP 33

TC

Pub : EJ-Bodacc

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE :

Par assignation signifiée à l'étude le 3 février 2026, Monsieur FASQUELLE Florian, et Madame DESCHOOLMEESTER Julie (ci-après « les créanciers ») ont attiré devant la tribunal judiciaire de Bordeaux, pour l'audience du 20 mars 2026, la SCI FONCIÈRE PATRIMONIALE (ci-après « la débitrice »), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 488 045 527, aux fins d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire.

L'affaire a été renvoyée et examinée à l'audience du **22 mai 2026**.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES :

Monsieur FASQUELLE Florian, et Madame DESCHOOLMEESTER Julie demandent sur le fondement des articles L631-5 et R631-2 du code de commerce au tribunal de :

- **Dire** que la SCI FONCIERE PATRIMONIALE est en état de cessation des paiements,
- **Ordonner** l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à son égard au jour du jugement à intervenir faute de paiement de la créance,
- **Désigner** les organes de la procédure collective,
- **Dire** que les dépens seront passés en frais de redressement judiciaire.

La SCIFONCIÈRE PATRIMONIALE demande sur le fondement des articles L631-1 suivants et 640-1 suivants du code de commerce au tribunal de :

- **Déclarer** l'irrecevabilité de la présente assignation en redressement judiciaire pour créances réclamée non certaine, non liquide,
- **Renvoyer** l'audience à une date ultérieure afin de permettre aux demandeurs de mieux se constituer,
- **Inviter** les demandeurs à se conformer aux dispositions fixées par le jugement du 3 mai 2024 du TJ de CAHORS.

À l'audience, la SCI FONCIÈRE PATRIMONIALE, représentée par Monsieur BEZLGUES Yves, a contesté le montant de la créance invoquée par les créanciers, soutenant que celui-ci serait erroné et ne présenterait dès lors aucun caractère certain. Elle a sollicité, en conséquence, le renvoi de l'affaire afin de permettre une vérification du montant exact de la dette.

Monsieur BEZELGUES Yves a indiqué que la SCI disposait d'une trésorerie d'environ 23 000€ et qu'il était en mesure de mobiliser des fonds complémentaires afin de régler la créance dont il reconnaît le principe à hauteur de 33 566,62€, contestant en revanche le montant de 41 427,11€ réclamé par les créanciers.

Il a également soutenu que le litige à l'origine de la créance aurait dû être porté devant le tribunal judiciaire de Bordeaux, qu'il estimait seul compétent pour en connaître. Interrogé par le tribunal, il a toutefois reconnu n'avoir exercé aucun recours contre la décision rendue.

Les créanciers, représentés par leur conseil, ont repris les termes de l'assignation. Ils ont rappelé que la SCI avait été condamnée, par jugement rendu le 3 mai 2024, au paiement de la somme de 31 000€ au titre de dommages-intérêts, et 2 500€ sur le fondement de l'article 700 du code procédure civile, soit un montant total de 33 500€ et ont indiqué que cette décision était désormais définitive depuis le 3 juin 2024, produisant à cet effet un certificat de non-appel.

Ils ont enfin précisé avoir confié le recouvrement de leur créance à un commissaire de justice, lequel n'avait pu obtenir exécution de la décision en raison de l'impossibilité pour la SCI de faire face à ses obligations.

À l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibérée au **26 juin 2026**.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

À titre liminaire, l'activité de la SCI FONCIÈRE PATRIMONIALE, «*acquisition, construction, propriété de tous biens immobiliers, habitations et professionnel*», relève de la compétence du Tribunal judiciaire de Bordeaux.

Il est également constaté que la SCI FONCIÈRE PATRIMONIALE a été régulièrement citée par un commissaire de justice à l'adresse connue du créancier, de sorte que la demande est régulière et recevable.

1- 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 soumise 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 paiement.

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'issue d'une période d'observation.

1a- Sur l'absence de procédure collective en cours ou de conciliation :

En l'espèce, il est relevé des débats que la SCI FONCIÈRE PATRIMONIALE ne fait pas l'objet d'une procédure collective ou préventive en cours.

1b - Sur l'existence d'une créance certaine, liquide et exigible :

Il ressort des pièces de la procédure et des débats que la SCI FONCIÈRE PATRIMONIALE reste redevable à l'égard des deux créanciers d'une somme totale de 33 500€ correspondant à une condamnation prononcée par le tribunal judiciaire de Cahors en date du 3 mai 2024. Par cette décision, la SCI a été condamnée au paiement de la somme de 31 000€ à titre de dommages et intérêts ainsi qu'à celle de 2 500€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Il est constant que ce jugement est devenu définitif le 3 juin 2024, aucun recours n'ayant été exercé à son encontre, ainsi qu'en atteste le certificat de non appel produit aux débats. Dès lors, tant le principe que le montant de la créance ne sont plus susceptibles d'être remis en cause.

Si le représentant de la SCI FONCIÈRE PATRIMONIALE soutient que le tribunal judiciaire de Cahors ayant statué n'était pas compétent pour connaître du litige, il convient de relever qu'il n'a jamais exercé de voie de recours contre cette décision. Cette contestation, formulée pour la première fois dans le cadre de la présente instance, est dès lors inopérante.

Dans ces conditions, la créance résultant du jugement précité présente un caractère certain dans son principe, liquide dans son montant et exigible dans son paiement.

1c -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 application de l'article L631-1 du Code de commerce, il appartient à Monsieur FASQUELLE Florian, et Madame DESCHOOLMEESTER Julie sur qui pèse la charge de la preuve de démontrer que la débitrice est en état de cessation des paiements. Cette preuve peut résulter d'un faisceau d'indices, notamment la multiplicité des poursuites en paiements (action en justice et voies d'exécution), accumulation des dettes fiscales et sociales, aveu d débiteur, méconnaissance d'un moratoire amiable. Cependant, le refus de paiement est insuffisant pour démontrer l'état de cessation des paiement du débiteur.

Il résulte des pièces de la procédure que les créanciers ont engagé diverses démarches pour obtenir le paiement des sommes dues par la SCI FONCIÈRE PATRIMONIALE, comme en attestent les éléments suivants :

- un jugement du tribunal de Cahors en date du 3 mai 2024 condamnant la SCI FONCIÈRE PATRIMONIALE à payer à Monsieur FASQUELLE Florian, et Madame DESCHOOLMEESTER Julie la somme de 31 000€ au titre de dommages-intérêts, et 2 500€ sur le fondement de l'article 700 du code procédure civile,
- la signification du jugement du tribunal de Cahors en date du 15 mai 2024 à la SCI FONCIÈRE PATRIMONIALE,
- le certificat de non-appel du jugement du tribunal de Cahors,
- le commandement avant saisie-vente réalisée par le commissaire de justice, en date du 19 septembre 2024,
- le procès-verbal de saisie-attribution sur un compte bancaire MILLEIS BANQUE de la SCI FONCIÈRE PATRIMONIALE, en date du 7 novembre 2024 dont le total saisissable est de 91€,
- le procès-verbal de saisie-attribution sur un compte bancaire CIC SUD-OUEST de la SCI FONCIÈRE PATRIMONIALE, en date du 9 janvier 2025, revenu infructueux.

Ces démarches successives attestent de la persistance de Monsieur FASQUELLE Florian, et Madame DESCHOOLMEESTER à obtenir le paiement des sommes dues et de la SCI FONCIÈRE PATRIMONIALE à s'en acquitter spontanément.

En particulier, il ressort du procès-verbal de saisie-attribution en date du 7 novembre 2024 que le montant saisissable n'était que de 91 € alors que la créance exigible s'élevait à la somme de 33 500€. Cet élément constitue un indice particulièrement significatif de l'insuffisance des disponibilités de la SCI pour faire face à son passif exigible.

Par ailleurs, lors d'une précédente audience, le représentant de la SCI s'était engagé à procéder au règlement de la créance litigieuse, ce qui avait justifié un premier renvoi de l'affaire. Toutefois, à l'audience suivante, aucun paiement n'était intervenu et un nouveau renvoi était sollicité.

En effet, il résulte de l'ensemble des éléments que la SOCIÉTÉ FONCIÈRE PATRIMONIALE a :

- Un passif exigible de 33 409€,

- **Un actif disponible** : le défendeur atteste disposer de plus de **23 000€** d'épargne. Cependant, aucun document comptable ou éléments ne permettent d'attester de l'existence d'un actif disponible mobilisable.

Ainsi, malgré les délais ainsi accordés par le tribunal, la SCI FONCIÈRE PATRIMONIALE n'a toujours pas justifié du règlement de sa dette. En outre, si son représentant soutient disposer de disponibilités suffisantes pour apurer le passif, il n'a produit aucun relevé bancaire, aucune attestation bancaire ni aucun document comptable permettant d'en justifier. Il est également relevé qu'aucun justificatif de paiement n'a été communiqué postérieurement à l'audience, malgré l'autorisation donnée de produire une note en délibéré.

Il est donc établi que la SOCIÉTÉ FONCIÈRE PATRIMONIALE ne dispose ni de trésorerie, ni de fonds immédiatement utilisables pour apurer son passif. Ces éléments démontrent que le passif exigible de cette dernière excède largement son actif disponible caractérisant ainsi un état de cessation des paiements.

Il s'ensuit que Monsieur FASQUELLE Florian, et Madame DESCHOOLMEESTER rapportent la preuve que la SCI FONCIÈRE PATRIMONIALE est en cessation des paiements, dont le point de départ peut être fixé au **09 janvier 2025**, dernière date de saisie attribution sur un compte bancaire.

1-d 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'issue d'une période d'observation.

En l'espèce, il résulte des éléments du dossier que si la SCI FONCIÈRE PATRIMONIALE a fait l'objet de mesures d'exécution demeurées infructueuses, ces seules circonstances ne suffisent pas à caractériser l'absence de toute possibilité de redressement. En effet, il ressort des débats que le représentant de la SCI a comparu à l'audience et a fait état de la poursuite de l'activité sociale ainsi que de l'existence de disponibilités financières susceptibles, selon lui d'être mobilisés. Si ces éléments n'ont pas permis d'écarter l'état de cessation des paiements, ils révèlent néanmoins l'existence de perspectives de réorganisation de la situation financière de la société.

Par ailleurs, le montant du passif, limité à 33 409€ n'apparaît pas, en lui-même, d'une ampleur telle qu'il exclurait toute perspective d'apurement.

Dès lors, il ne résulte pas des éléments soumis au tribunal que toute possibilité de redressement soit manifestement exclue.

Dans ces conditions, l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire semble adaptée pour lui permettre de restructurer ses dettes et de préserver la continuité de son activité tout en offrant une protection temporaire contre les poursuites de ses créanciers.

En conséquence, il y a lieu de dire que les conditions de l'article L. 631-1 du code de commerce sont réunies.

Durant la période d'observation, le débiteur devra démontrer sa capacité à maintenir une trésorerie suffisante pour couvrir les charges courantes, et 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 FONCIÈRE PATRIMONIALE.

Fixe provisoirement au **09 janvier 2025** la date de cessation des paiements.

Ouvre à l'égard de la SCI FONCIÈRE PATRIMONIALE 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 Madame Caroline RAFFRAY, Madame Alice VERGNE, Madame Mariette DUMAS et Madame Elisabeth FABRY en qualités de Juges commissaires suppléants.

Nomme la SCP SILVESTRI-BAUJET, 23 rue du Chai des Farines - 33000 BORDEAUX, en qualité de mandataire judiciaire 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 prise prévue 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 25 septembre 2026 à 09h30 - salle 2**, 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 signification et de publicité seront supportés par la débitrice.

Dit que la signification du présent jugement 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

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous commissaires de justice, sur ce requis, de mettre ledit jugement à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi le présent jugement a été signé par le greffier



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Liberté

Égalité

Fraternité

Cette décision est extraite des minutes
électroniques du greffe.

