RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

RECU LE
2 - OCT. 2026
SCP SILVESTRI - BAUJET

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

Cette décision a été signée électroniquement.

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BORDEAUX
PROCÉDURES COLLECTIVES

JUGEMENT ORDONNANT LE RENOUVELLEMENT DE LA PÉRIODE D'OBSERVATION

N° RG 25/10540
N° Portalis DBX6-W-B7J-3GTU

JUGEMENT
DU 02 Octobre 2026

AFFAIRE :

S.C.I. 3 L IMMOBILIER

COMPOSITION DU TRIBUNAL :
Lors du délibéré :
Madame Angélique QUESNEL, Président,
Madame Marie WALAZYC, Assesseur,
Madame Myriam SAUNIER, Assesseur,

Madame Christelle SENTENAC, Greffier

DÉBATS :
À l'audience en Chambre du Conseil du 11 Septembre 2026 sur rapport de **Madame 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,

ENTRE :

Maître BAUJET de la SCP SILVESTRI-BAUJET
23 rue du Chai des Farines
33000 BORDEAUX
comparant en la personne de Paul Antoine SILVESTRI

ET:

S.C.I. 3 L IMMOBILIER
Activité : Location de terrains et d'autres biens immobiliers
56 impasse de l'Ecureuil
33210 ROAILLAN
RCS de BORDEAUX :814 174 959
SIRET : 814 174 959 00019
prise en la personne de Madame Cindy PIN, gérante, comparante, assistée par Maître Alan BOUVIER, avocat au barreau de BORDEAUX, comparant.

Copies exécutoires le 02 Octobre 2026
à :

Maître Alan BOUVIER

Maître BAUJET
S.C.I. 3 L IMMOBILIER (ar)
MP
DRFIP 33
TC

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE :

Par jugement en date du 20 mars 2026, le tribunal judiciaire de Bordeaux a prononcé l'ouverture de la sauvegarde judiciaire de la SCI 3 L IMMOBILIER (ci-après la débitrice) et désigné la SCP SILVESTRI-BAUJET prise en la personne de Maître BAUJET, en qualité de mandataire judiciaire.

Par rapport du 7 septembre 2026, le mandataire judiciaire ne s'oppose pas au renouvellement de la période d'observation sous réserve de la production des éléments comptables mentionnés dans son rapport.

Par rapport du 10 septembre 2026, Madame la juge commissaire a conclu à *"l'absence d'opposition au renouvellement de la période d'observation compte tenu des mesures de restructuration en cours, sous réserve que la débitrice justifie être en mesure de la financer par la communication des pièces comptables et financières sollicitées par le mandataire judiciaire."*

Par réquisitions écrites en date du 10 septembre 2026, le procureur de la République ne s'oppose pas au renouvellement de la période d'observation sous réserve de la production des pièces comptables.

La SCI 3 L IMMOBILIER a été convoquée à l'audience du 11 septembre 2026 à laquelle elle a comparu, assistée de son conseil.

À l'audience, la dirigeante de la SCI 3 L IMMOBILIER, assistée de son conseil, a confirmé sa demande de renouvellement de la période d'observation.
Le conseil a indiqué que le chiffre d'affaires de la société était exclusivement constitué des loyers versés par les résidents, dont le montant est plafonné. Il a ainsi expliqué que le nombre de studios était limité et que le montant des loyers demeurait contractuellement fixé pendant la durée de chaque location. Il a précisé, que dans un contexte inflationniste, les charges avaient augmenté sans possibilité de répercuter immédiatement cette hausse sur les loyers, ce qui affectait la rentabilité de la SCI. Il a ajouté qu'au fur et à mesure de la libération et de la relocation des studios, les loyers pourraient être réévalués. Le conseil a également indiqué que le prêt souscrit par la SCI avait été accordé sur une durée de 15 ans alors que son modèle économique avait été construit sur une durée de 20 ans, ce qui contribuait aux difficultés rencontrées. Il a ajouté par ailleurs que les performances économiques des autres sociétés du groupe étaient en amélioration. Enfin, la dirigeante de la SCI a précisé que la trésorerie disponible s'élèvait à 25 000 €.

Le mandataire judiciaire, entendu en ses observations, a confirmé ne pas s'opposer au renouvellement de la période d'observation. Il a précisé que le passif est essentiellement bancaire et que la SCI n'a pas généré de dettes postérieures.

À l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au **2 octobre 2026.**

MOTIFS DE LA DÉCISION :

En application de l'article L 621-3 du code de commerce, le jugement ouvre une période d'observation d'une durée maximale de 6 mois, qui peut être renouvelée une fois, pour une durée maximale de 6 mois, par décision spécialement motivée à la demande de l'administrateur, du débiteur ou du ministère public.

En l'espèce, il ressort des rapports de la juge commissaire ainsi que de l'avis du procureur de la république que l'ensemble des organes de la procédure s'est prononcé favorablement au renouvellement de la période d'observation sous réserve de la production des éléments comptables et financiers sollicités. Il convient de relever que ces éléments ont depuis été remis au mandataire judiciaire.

Sur le plan financier et comptable, il ressort des éléments versés aux débats que la SCI a réalisé un chiffre d'affaires de 54 000€ pendant la période d'observation pour un résultat déficitaire de 22 055€. Cette perte s'explique notamment par l'augmentation des charges, alors que les recettes locatives ne peuvent progresser immédiatement en raison du montant des loyers contractuellement fixés pendant la durée de la location. Néanmoins la SCI a mis en oeuvre plusieurs mesures destinées à améliorer son équilibre économique.
Elle a, tout d'abord, engagé une analyse de ses charges d'exploitation afin d'identifier les économies susceptibles d'être réalisées sans affecter la qualité des services proposés aux résidents.
Elle entend également procéder à une révalorisation progressive des loyers à l'occasion du renouvellement des locations, tout en veillant à préserver l'attractivité de la résidence. Enfin, la sortie des associés minoritaires est en cours d'étude afin de simplifier la structure du capital et de clarifier la gouvernance.
Par ailleurs, la société entend atteindre et maintenir un taux d'occupation maximal des 30 logements disponibles afin de maximiser ses revenus locatifs.

Il est également important de noter qu'aucune nouvelle dette n'a été contractée durant la première période d'observation, renforçant l'idée d'une gestion prudente et maîtrisée. De plus, la trésorerie, positive (25 000€) à la date de l'audience, constitue un signe supplémentaire de stabilité financière.

S'agissant du passif, le montant déclaré s'élève à **1 595 905,98€** dont 1 015 759,69€ à échoir. Les opérations de vérification des créances sont en cours et permettront de déterminer le montant définitif du passif. Il est noté des contestations de créances pour la somme de 301 141,41€.

Dans ces conditions, si la situation économique et financière de l'exploitation demeure encore incertaine, les mesures de restructuration engagées, et l'absence d'aggravation du passif au cours de la période d'observation justifient qu'un délai supplémentaire lui soit accordé afin de consolider son activité. Le renouvellement de la période d'observation apparaît dès lors nécessaire afin de permettre à la SCI de poursuivre les mesures de restructurations engagées, d'en apprécier les effets sur sa trésorerie et sa rentabilité, et d'évaluer, sur une période plus significative, les perspectives réelles de redressement de l'exploitation. Il y a lieu, **en conséquence**, de faire droit à la demande de renouvellement de la période d'observation.

Il est enfin rappelé qu'en vue de l'examen de la proposition de plan de sauvegarde judiciaire, la SCI 3 L IMMOBILIER devra déposer ce plan au greffe dans un délai de 2 mois avant l'audience à venir.

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal, statuant par jugement contradictoire, susceptible d'appel de la part du Ministère Public, prononcé publiquement par mise à disposition au greffe dans les conditions de l'alinéa deuxième de l'article 450 du code de procédure civile,

Renouvelle la période d'observation bénéficiant à la SCI 3 L IMMOBILIER à compter du 20 septembre 2026, pour une période de **6 mois**.

Dit en conséquence que la procédure sera de nouveau évoquée à l'audience du **Vendredi 05 mars 2027 à 09h30 en Chambre du Conseil, salle 2, au Tribunal judiciaire de BORDEAUX**, 107 rue Georges Bonnac 33000 BORDEAUX, la présente décision valant convocation, en vue de l'examen de la proposition de **plan de sauvegarde judiciaire qui devra, sauf circonstances exceptionnelles, être déposée au greffe par la débitrice, dans les 2 mois précédant l'audience**.

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

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.