TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX
4EME CHAMBRE
JUGEMENT DU 18 NOVEMBRE 2026 QUI ARRETE LE PLAN DE SAUVEGARDE DE LA SOCIETE PARTENAIRE INVESTISSEMENT SARL

N°PCL : 2025J01620
N° RG : 2026L04787 – 2026L01738

DEBITEUR : SARL PARTENAIRE INVESTISSEMENT
RCS BORDEAUX : 403 518 509
Siège social : 54 rue Croix-de-Seguey, 33000 BORDEAUX
Comparaissant par son dirigeant Monsieur Éric SOUBESTE, assisté de Maître Lutèce BIGAND, avocat à la Cour.

MANDATAIRE JUDICIAIRE :
SCP SILVESTRI - BAUJET
23 rue du Chai des Farines, 33000 BORDEAUX
Comparaissant par Maître Paul-Antoine SILVESTRI.

MINISTERE PUBLIC :
Représenté par Monsieur Pierre ARNAUDIN, Procureur de la République,
Non présent mais ayant transmis son avis écrit le 26 octobre 2026.

REPRESENTANT DES SALARIES :
Madame Herminie SOUBESTE.

COMPOSITION DU TRIBUNAL
Décision contradictoire et en premier ressort,

Débats, clôture des débats et mise en délibéré lors de l'audience du 28 octobre 2026, en chambre du conseil, où siégeaient Messieurs :
- Max CHAFFIOL, Président de Chambre,
- Jean SIMON et Jean-Yves DUPUY, Juges,
Assistés de Philippine BERTIN, Greffier assermenté,

Délibéré par les mêmes Juges,

Prononcé ce jour par sa mise à disposition au greffe, Max CHAFFIOL, Président de chambre, assisté de Philippine BERTIN, Greffier assermenté,

La minute du présent jugement est signée par Max CHAFFIOL, Président de chambre et Philippine BERTIN, Greffière assermentée.

JUGEMENT

Vu les articles L 626-9 à L 626-25 et R 626-17, R 626-19, R 626-22 du Code du Commerce,

Par jugement en date du 19 novembre 2025, le Tribunal a
- Prononcé l'ouverture de la procédure de sauvegarde judiciaire,
- Nommé Monsieur Christophe LATASTE en qualité de Juge-Commissaire, la SCP SILVESTRI-BAUJET en qualité de Mandataire Judiciaire,
- Et appliqué à cette procédure les dispositions du titre II du livre VI du Code de Commerce.

Par jugement en date du 1 avril 2026, le débiteur a été autorisé à poursuivre son activité.

Le débiteur a déposé au greffe du Tribunal un plan de sauvegarde le 15 septembre 2026, appelé à l'audience du 28 octobre 2026,

Une note en délibérée contradictoire pour le 17 novembre 2026 a été autorisée lors de l'audience du 28 octobre 2026 pour confirmer le montant de la trésorerie de PARTENAIRE INVESTISSEMENT et pour connaître l'intégralité des réponses des créanciers au projet de plan.

HISTORIQUE

La société PARTENAIRE INVESTISSEMENT SARL a été fondée par Monsieur Éric SOUBESTE en 1996. Initialement immatriculée au RCS de DAX, la société a transféré son siège social à BORDEAUX en 2004.
La société PARTENAIRE INVESTISSEMENT SARL exerce une activité de marchand de biens et de promotion immobilière. La société assure la gestion administrative, financière et juridique d'une quinzaine de sociétés détenues, en tout ou partie, directement ou indirectement par Monsieur SOUBESTE.
La société PARTENAIRE INVESTISSEMENT SARL intervient sur l'ensemble du cycle des projets immobiliers : acquisition des biens, mise en place des financements et assurances, gestion des baux locatifs, suivi des procédures juridiques, commercialisation des lots.
Les revenus de la société proviennent pour l'essentiel :
- d'honoraires de commercialisation consistant en une commission sur les ventes des sociétés dont elle assure la gestion,
- d'honoraires de gestion refacturés à ces sociétés dans le cadre de conventions internes de gérance.

ORIGINE DES DIFFICULTES

Depuis plusieurs années, la société PARTENAIRE INVESTISSEMENT SARL subit la baisse d'activité et la dégradation de la situation financière des sociétés du Groupe ce qui a imposé à la société une diminution significative des honoraires de gestion facturés et s'est également traduit, en corrélation avec la raréfaction des ventes immobilières, par la forte baisse des commissions de commercialisation perçues.

La société PARTENAIRE INVESTISSEMENT SARL a par ailleurs mené entre 2018 et 2022 des opérations de marchand de biens financées par des prêts bancaires et des apports en comptes courants d'associés, notamment de Monsieur Antoine ROULIER. Or, Monsieur ROULIER a assigné la société PARTENAIRE INVESTISSEMENT SARL ainsi que Monsieur Éric SOUBESTE à une audience du 10/06/2025 aux fins de les condamner à rembourser son compte courant d'associé qui fait l'objet d'un contentieux. L'affaire est toujours pendante.

La dégradation du secteur de l'immobilier et les tensions apparues sur les comptes courants d'associés ont progressivement fragilisé la situation financière et pesé sur la trésorerie de PARTENAIRE INVESTISSEMENT, sans pour autant placer la société en état de cessation des paiements. C'est dans ce contexte que la société PARTENAIRE INVESTISSEMENT SARL a sollicité l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, ouverte par jugement du Tribunal de Commerce de BORDEAUX le 19 novembre 2025.

SITUATION COMPTABLE ET SOCIALE A L'ORIGINE DE LA PROCEDURE

Situation comptable.

La comptabilité est suivie par le cabinet d'Expertise-Comptable Compagnie Fiduciaire.

En Euros	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'Affaires HT	98 708	193 230	255 630
Résultat d'Exploitation	-81 601	-522 096	-61 979
EBE	-105 408	-520 501	-65 715
Résultat Net	-108 425	-550 053	-51 526
Capitaux propres	-624 280	-515 846	34 207
Total Bilan	452 010	433 324	1 029 411

Situation sociale.

Effectif	A l'ouverture de la procédure	**A ce jour**
CDI	2 temps plein	**1 temps plein**
Autres	1 apprenti	**1 apprenti**

Représentant des salariés : Madame Herminie SOUBESTE, PV du 17 novembre 2025.
En application de l'article L621-5 du Code de commerce aucun parent ou allié, jusqu'au quatrième degré inclusivement, du débiteur personne physique ou des dirigeants, s'il s'agit d'une personne morale, ne peut être désigné en qualité de représentant du personnel, ce qui est le cas en l'espèce, Madame SOUBESTE étant la fille du dirigeant. Toutefois, cette désignation n'a pas été contestée dans les délais requis à l'article R621-15 du Code de Commerce.

RESULTATS DE LA PERIODE D'OBSERVATION

Mesures de restructuration.

Diminution des charges.
L'effectif a été ramené de 3 à 1 salarié pour tenir compte de la baisse du volume d'activité.
La société ne verse par ailleurs plus de rémunération à son gérant qui exercice ses fonctions à titre gratuit.
La société PARTENAIRE INVESTISSEMENT SARL a cessé d'occuper les locaux de la rue Croix-de-Seguey, ramenant la charge locative de 29 000 € à 0 depuis début 2026.

Tréso Evolutions des Comptes.

- EN EUROS	- **Réalisé** - Du 01/01/2026 - Au 30/06/2026
- Chiffre d'affaires	- 48 832
- Résultat d'exploitation	- 8 025
- Résultat Net	- 634 711*

* Le résultat d'exploitation est positif pour la première fois depuis plusieurs années (à comparer à une perte d'exploitation de 81.601 € pour l'exercice 2025). Il n'est cependant que la conséquence de la comptabilisation des abandons de créances de compte courant d'associé accordés par Monsieur SOUBESTE et par la société HOLDING BEST (sous réserve d'un retour à meilleure fortune après l'exécution complète du plan).

La trésorerie à la date de l'audience s'élève à 2.920,33 €.

POURSUITE D'ACTIVITE ET COMPTES PREVISIONNELS

Mesures complémentaires.

Développement commercial des sociétés du Groupe.
Un nombre important de mandats de vente auraient d'ores et déjà été signés portant sur un montant global d'environ 8 600 000 € et représentant, en cas de concrétisation, près de 430.000 € d'honoraires pour la société PARTENAIRE INVESTISSEMENT SARL.

Reprise de la facturation intragroupe.
La société PARTENAIRE INVESTISSEMENT SARL prévoit la reprise de la facturation de ses honoraires de gestion, interrompue ces derniers exercices compte-tenu des difficultés des société gérées, ce qui devrait assurer un flux régulier de trésorerie à moyen terme.

Tableaux prévisionnels d'exploitation et de trésorerie.

En Euros	2026	2027	2028	2029	2030
Chiffre d'affaires	123 309	124 532	125 767	126 015	127 275
Résultat Net	670 868*	6 053	34 993	32 952	28 877
Solde cumulé trésorerie	23 910	50 644	76 465	100 245	120 950

PROCEDURES EN COURS ET PASSIF POSTERIEUR (art L.622-17 Ccom)

Procédures en cours.

Une instance est pendante devant le Tribunal de Commerce de BORDEAUX, opposant la société à Monsieur Antoine ROULIER, l'un de ses associés, sollicitant le remboursement de son compte courant à hauteur de 180.000 € ; compte courant évalué par la société PARTENAIRE INVESTISSEMENT SARL à 80.000 €. La dernière audience s'est tenue le 10

septembre 2026 (fin de mise en état). Les parties demeurent dans l'attente du calendrier fixant la date de plaidoirie.

Passif postérieur.

Le Pôle de Recouvrement Spécialisé de la Gironde fait état d'une créance de 12.178,00 €. Monsieur SOUBESTE en conteste le montant ; il soutient n'être redevable que de 8.258,68 € dont 2.572,68 € faisant l'objet un échéancier jusqu'au 10 décembre 2026.
L'URSSAF Aquitaine fait état d'une créance de 3.772,75 €.
Le dirigeant s'est engagé à solder le passif postérieur exigible dans les meilleurs délais. Il conviendra d'obtenir les justificatifs de ces régularisations de créances.

PASSIF SOUMIS AU PLAN (art L.622-24 code de commerce)

	Echu	A échoir
Superprivilégié		
Privilégié	24 610,41	
Chirographaire	858 406,31	5 289,88
Total non contesté	883 016,72	5 289,88
Contestations	183 868,27	
TOTAL PASSIF DECLARE ET VERIFIE	**1 072 174,87**	
A déduire pour le calcul du montant exigible à l'adoption du plan :		
< ou = 500 €	1 221,07	
Défaut de réponse suite contestations de créances	1 606,50	
Abandon de créances	703 698,24	
TOTAL à prendre en compte pour les échéances du plan	**365 649,06**	

-

Le passif soumis au plan est établi sur la base :
- de l'abandon de la totalité des créances en comptes courants d'associés soit 703.698,24 € dont 656.710,02 € pour la SC HOLDING BEST et 46.988,22 € pour Monsieur Eric SOUBESTE.
- d'un montant de 183.868,27 € de créances contestées.

En application de l'article L626-10 du code de commerce, la société a établi son projet de plan sur la base d'un passif déclaré ou non contesté de 184.608,36 € suivant une attestation de la SAS COMPAGNIE FIDICIAIRE du 10 septembre 2026 et remise à l'audience du 28 octobre 2026.

PROPOSITION D'APUREMENT DU PASSIF

Un projet de plan a été déposé le 15 septembre 2026 et notifié aux créanciers le 02 octobre 2026.

Modalités d'apurement du passif proposées.

Créance inférieures ou égales à 500 € : Règlement dès l'homologation du plan

Passif échu et à échoir prêt : Paiement 100 % sur 10 ans par pactes annuels progressifs :

Annuité	Quotité
1re année	5 %
2e année	5 %
3e année	5 %
4e année	5 %
5e année	5 %
6e année	10 %
7e année	10 %
8e année	15 %
9e année	20 %
10e année	20 %
Total	**100 %**

La première échéance interviendra à la date anniversaire de l'adoption du plan

REPONSES DES CREANCIERS

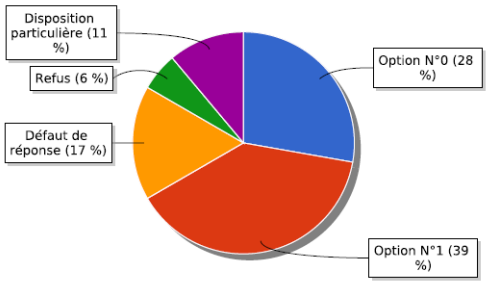
SCP SILVESTRI - BAUJET
23 Rue Chai des Farines
33000 BORDEAUX
Traitement du 23 oct. 2026 - Gemarcur v4.3142

Etat des Réponses à la Consultation des Créanciers
15083 - SARL PARTENAIRE INVESTISSEMENT

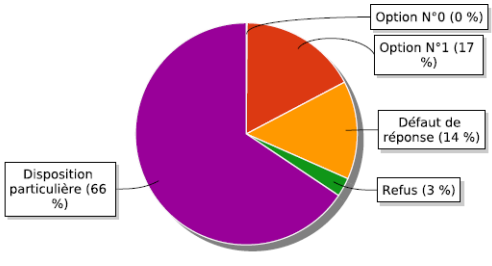
Tableau d'analyse des réponses de la sélection

Réponse	Nb	% du nb de créancier	Montant	% montant
Option N°0 - Paiement immédiat à l'arrêté du plan	5	27,78%	1 221,07	0,11%
Option N°1 - Paiement 100 % sur 10 ans par pactes annuels progressifs (cf proposition de plan)	7	38,89%	184 127,04	17,17%
Défaut de réponse	3	16,67%	153 556,52	14,32%
Refus	1	5,56%	29 572,00	2,76%
Disposition particulière	2	11,11%	703 698,24	65,63%
Total	18	100,00%	1 072 174,87	100,00%
Montant des remises accordées : 0,00				
Aucune créance forclose				
Montant des non définitif (Provisionnel, Contesté, Instance, Incompétence) : 183 868,27				

% du nb de créancier



% du montant



Commentaire sur les réponses de créanciers.

3 créanciers n'ont pas répondu pour faire part de leur position. Il s'agit du GROUPE AG2R AGIRC-ARRCO dont la créance s'élève à 5.052,52 €, de LE BON COIN SMC LOCAL pour

créance de 6426,00 € et de Monsieur Antoine ROULIER pour 142.078,00 € dont la réponse a été adressée en dehors du délai.

L'URSSAF AQUITAINE a fait part de son refus compte tenu de l'existence d'une créance postérieure. Il appartiendra à la société PARTENAIRE INVESTISSEMENT de justifier de son bon règlement.

PAIEMENT DES FRAIS ET HONORAIRES DES ORGANES DE LA PROCEDURE

Les frais et honoraires des organes de la procédure ont été réglés.

AVIS DU MANDATAIRE JUDICIAIRE

Dans son rapport du 23 octobre 2026 et à l'audience, le mandataire judiciaire indique que, sous réserve de l'appréciation souveraine du Tribunal et de la production des justificatifs de régularisation des créances postérieures, il ne serait pas opposé à l'arrêté du plan tel que proposé par la société PARTENAIRE INVESTISSEMENT SARL.

AVIS DU JUGE-COMMISSAIRE

Dans son rapport du 23 octobre 2026, le Juge-Commissaire émet un avis réservé sur le plan de sauvegarde tel que présenté, sous réserve de la justification du paiement des dettes postérieures.

DECLARATION DU DEBITEUR

Le débiteur indique vouloir persévérer dans la poursuite de son activité.

AVIS DU MINISTERE PUBLIC

Dans son avis écrit daté du 26 octobre 2026, le Ministère Public se déclare favorable à l'adoption du projet de plan sous réserve de la régularisation de la créance postérieure de l'URSSAF.

SUR QUOI, LE TRIBUNAL

Les instances étant liées, le Tribunal les joindra et statuera par un seul et même jugement.

L'article L.620-1 du code de commerce dispose notamment : « La procédure de sauvegarde 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 ».

Au vu des pièces versées au dossier, des avis des organes de la procédure et des déclarations faites à l'audience, le Tribunal observe que :

- quant au critère de poursuite de l'activité,
La période d'observation a permis de traiter les difficultés en réduisant significativement les charges et en relançant l'activité des sociétés gérées et les facturations associées.
Les prévisions établies sont très progressives mais cohérentes avec les résultats de la période d'observation et les mesures de redressement engagées. Elles sont basées sur l'attestation de l'Expert-Comptable.

- quant au critère de maintien de l'emploi,
La suppression de 2 des 3 emplois en CDI a permis d'adapter le coût RH au volume d'activité.

- quant au critère de l'apurement du passif,
Les actionnaires prennent des engagements au soutien du plan, notamment par l'abandon de leur propre créance ;
Les créanciers soutiennent majoritairement le plan et les parties à la procédure émettent un avis réservé sinon favorable ;
La trésorerie déclarée à l'audience est suffisante pour honorer les paiements immédiats dus à la date d'homologation du plan et le prévisionnel d'exploitation permettra de faire face au paiement des premiers pactes.

En conséquence, le Tribunal

Considérera que le plan proposé par le débiteur répond aux prescriptions de l'article L.620-1 du code de commerce.

Prendra acte des réponses majoritairement positives des créanciers, arrêtera le plan de sauvegarde proposé par Monsieur Eric SOUBESTE, en sa qualité de représentant légal de la société PARTENAIRE INVESTISSEMENT SARL et le désignera comme tenu de la bonne exécution du plan ;

Fixera, en application du plan déposé et de l'article L.626-12 du code de commerce, la durée du plan à 10 ans.

Dira que pour les créanciers ayant accepté le plan, de manière expresse ou tacite, les remboursements du passif s'effectueront donc à 100 % en 10 pactes annuels progressifs de 5 % à 20 %, selon les modalités du plan déposé, le paiement du premier pacte intervenant à la première date anniversaire du jugement arrêtant le plan.

Dira que pour les créanciers ayant refusé le plan, le Tribunal, en vertu de l'article L.626-18 du code de commerce, leur imposera les mêmes conditions et délais.

Dira que les créances de moins de 500 euros seront remboursées immédiatement selon les articles L.626-20 –II et R 626-34 du code de commerce dans la limite de 5 % du passif.

Prendra acte que les créances en compte courant d'associés de la SC HOLDING BEST et de Monsieur Eric SOUBESTE qui font l'objet de dispositions conventionnelles seront traitées hors plan et ne pourront redevenir exigibles qu'après l'exécution complète du plan de sauvegarde et le paiement intégral de l'ensemble des créanciers admis ; aucun remboursement même partiel, ne pourra intervenir avant cette date.

Dira que les créances contestées ne seront réglées, selon les dispositions du plan, qu'à partir de leur admission définitive (L.626-21 al.3) ;

Le Tribunal nommera la SCP SILVESTRI-BAUJET en qualité de Commissaire à l'exécution du plan, avec les missions et pouvoirs qui lui sont donnés par le code de commerce, et en particulier, de s'assurer de la régularisation effective des créances postérieures et de l'obtention des justificatifs correspondants.
Rappelle toutefois qu'elle demeure en fonction en sa qualité de Mandataire Judiciaire pour la vérification des créances conformément à l'article L.626-25 du code du commerce.

Le Tribunal ordonnera au débiteur de verser entre les mains du Commissaire à l'exécution du plan les sommes destinées au remboursement des créanciers en 10 échéances, le paiement du premier pacte intervenant à la première date anniversaire du jugement arrêtant le plan de redressement.

Le Juge-Commissaire restera en fonction jusqu'à la clôture de la procédure et procèdera au contrôle des éléments joints au rapport du Commissaire à l'exécution du plan.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL

Joint les instances et statuant publiquement par un seul et même jugement contradictoire et en premier ressort,

Vu les rapports et avis des organes de la procédure,

CONSIDERE que le plan proposé par le débiteur permet la poursuite de l'activité de l'entreprise, le maintien de l'emploi ainsi que l'apurement du passif,

ARRETE le plan de sauvegarde proposé par Monsieur Eric SOUBESTE, en sa qualité de représentant légal de la société PARTENAIRE INVESTISSEMENT SARL et le désigne comme tenu de la bonne exécution du plan,

DIT que pour les créanciers ayant accepté le plan, de manière expresse ou tacite, les remboursements du passif s'effectueront donc à 100 % en 10 pactes annuels égaux/progressifs de 5 à 20 %, selon les modalités proposées ; le paiement du premier pacte intervenant à la première date anniversaire du jugement arrêtant le plan.

IMPOSE aux créanciers ayant refusé le plan les mêmes conditions et délais.

DIT que les créances de moins de 500 Euros seront remboursées immédiatement dans la limite de 5 % du passif,

PREND ACTE que les créances en compte courant d'associés de la SC HOLDING BEST et de Monsieur Eric SOUBESTE qui font l'objet de dispositions conventionnelles seront traitées hors plan et ne pourront redevenir exigibles qu'après l'exécution complète du plan de sauvegarde et le paiement intégral de l'ensemble des créanciers admis ; aucun remboursement même partiel, ne pourra intervenir avant cette date.

DIT que les créances contestées ne seront réglées, selon les dispositions du plan, qu'à partir de leur admission définitive

FIXE la durée du plan jusqu'au complet apurement du passif, soit 10 ans, jusqu'au 18 novembre 2036,

NOMME la SCP SILVESTRI-BAUJET, 23 rue du Chai des Farines, 33000 BORDEAUX, en qualité de Commissaire à l'exécution du plan, avec les missions et pouvoirs qui lui sont donnés par le code de commerce et notamment de s'assurer de la régularisation effective des créances postérieures et de l'obtention des justificatifs correspondants, et rappelle toutefois qu'elle demeure en fonction en sa qualité de Mandataire Judiciaire pour la vérification des créances,

ORDONNE au débiteur de verser entre les mains du Commissaire à l'exécution du plan les sommes destinées au remboursement des créanciers,

MAINTIENT dans ses fonctions le Juge-Commissaire jusqu'à la clôture de la procédure c'est à dire jusqu'à l'achèvement du plan pour procéder au contrôle des éléments joints au rapport du Commissaire à l'exécution du plan,

PRECISE que le Commissaire à l'exécution du plan devra veiller à se faire remettre le montant effectif des pactes et le répartir entre les créanciers et, en cas d'inexécution aux

échéances, adresser immédiatement rapport au Président du Tribunal et au Procureur de la République ; il devra également surveiller la bonne exécution des contrats poursuivis, les engagements du débiteur, la situation financière du débiteur et exiger la remise des documents comptables dans les 5 mois de la fin de chaque exercice, attestés par un Expert-Comptable,

DIT que le Commissaire à l'exécution du plan fera un rapport en cas d'inexécution des engagements du débiteur qui sera déposé par ses soins au greffe du Tribunal et tenu à disposition du Procureur de la République et de tout créancier et ce dans le délai maximum de 30 jours des dates d'échéances fixées pour ces engagements,

DIT que le mandat du Commissaire à l'exécution du plan prendra fin avec le jugement du Tribunal constatant que l'exécution du plan est achevée ou, le cas échéant, avec le jugement du Tribunal prononçant sa résolution,

INVITE le Commissaire à l'exécution du plan à saisir le Tribunal pour voir constater que l'exécution du plan est achevée dans un délai maximum de six mois à compter de la fin du plan,

PRONONCE l'inaliénabilité du fonds de commerce du débiteur et des biens qui le composent, sauf en ce qui concerne les biens corporels en cas de remplacement par des biens d'une valeur équivalente ou supérieure, pendant la durée du plan,

RAPPELLE que l'arrêt du plan entraîne la levée de plein droit de toute interdiction d'émettre des chèques, mise en œuvre à l'occasion du rejet d'un chèque émis avant le jugement d'ouverture de la procédure,

ORDONNE les publicités, mentions, notifications prévues par les articles R 626-20 et R 626-21 du code de commerce.