RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

RECU LE
20 NOV. 2026
SCP SILVESTRI - BAUJET

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 SAUVEGARDE

N° RG 26/08725
N° Portalis DBX6-W-B7K-4IJW

JUGEMENT
DU 16 Novembre 2026

AFFAIRE :
S.C.I. THIAC

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors du délibéré :
Madame Angélique QUESNEL, Présidente,
Madame Marie WALAZYC, Assesseur,
Madame Myriam SAUNIER, Assesseur,

Madame Christelle SENTENAC, Greffier

DEBATS :

A l'audience en Chambre du Conseil du 13 Novembre 2026 sur rapport de **Madame Angélique QUESNEL** conformément aux dispositions de l'article 805 du Code de Procédure Civile.

Madame Elodie LAPLASSOTTE, Greffier

JUGEMENT:
prononcé publiquement, par mise à disposition au greffe, en premier ressort

DEMANDEUR :

S.C.I. THIAC
Activité : Location de terrains et d'autres biens immobiliers
37 Rue Thiac
33000 BORDEAUX
RCS de BORDEAUX : 953 854 270
SIRET : 953 854 270 00014
prise en la personne de M. Alexandre LAING (Gérant), comparant, assisté de Maître Marc DUFRANC, avocat au barreau de BORDEAUX
de M. Stéphane VROMMAN (Gérant), non comparant
et de M. Hugo BENTZ (Gérant), non comparant

Copies exécutoire le : 16 Novembre 2026
à Me Marc DUFRANC
Maître Silvestri
S.C.I. THIAC (ar)
MP
DRFIP 33
TC

Pub : EJ-Bodacc

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE :

La SCI THIAC (ci-après, la débitrice) est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX depuis le 26 juin 2023 sous le numéro 953 854 270, dont le siège social est situé au 37 rue THIAC 33000 Bordeaux. Elle exerce à titre principal l'activité de location de terrains et d'autres biens immobiliers.

Par déclaration enregistrée au greffe le 21 octobre 2026, la SCI THIAC a déposé une demande d'ouverture d'une procédure de sauvegarde au motif de difficultés de paiement.

L'affaire a été fixée et examinée à l'audience du 13 novembre 2026.

Le dossier a été communiqué au ministère public, lequel, par avis du 12 novembre 2026, a indiqué ne pas être opposé à l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, en l'absence à priori d'un état de cessation des paiements.

A l'audience, l'un des cogérants de la SCI THIAC, assisté de son conseil, a maintenu sa demande d'ouverture d'une procédure de sauvegarde judiciaire. Le conseil a exposé que les difficultés de la SCI résultaient notamment d'un différend persistant depuis plusieurs mois entre ses associés, détenant chacun 45% du capital social. Il a précisé que la SCI avait acquis un bien immobilier donné à bail commercial à la société TUDIGO, qui comptait les mêmes associés et faisait désormais l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire depuis le mois d'octobre 2026. Il a indiqué que la disparition des revenus locatifs consécutive à cette liquidation compromettait la capacité de la SCI à faire face aux échéances de son emprunt bancaire, d'un montant mensuel de 33 000€. La demande de suspension des remboursements ayant été refusée par la banque, il a expliqué solliciter l'ouverture d'une procédure de sauvegarde afin de permettre à la SCI de rechercher un nouveau locataire ou d'envisager la cession de l'immeuble. Il a soutenu que la SCI ne se trouvait pas actuellement en état de cessation des paiements, mais risquait de l'être prochainement en l'absence de mesures de protection.
Le conseil a souligné la nécessité pour la SCI de récupérer la libre disposition des locaux, dans lesquels se trouvent encore des actifs appartenant à la société locataire en liquidation judiciaire, afin de permettre leur remise en location.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au **16 novembre 2026.**

MOTIFS DE LA DÉCISION :

A titre liminaire, il est établi que le débiteur a une activité 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 de sauvegarde judiciaire

Selon l'article L. 620-1 du code de commerce, il est institué une procédure de sauvegarde ouverte à tout débiteur, personne morale ou physique, 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 protégée, ainsi qu'à toute personne morale de droit privé, n'étant déjà pas soumis à une procédure collective, qui, sans être dans l'impossibilité de faire face au passif exigible avec son actif disponible, justifie de difficulté qu'il n'est pas en mesure de surmonter.

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

En l'espèce, il a été établi que la SCI THIAC ne fait pas l'objet d'une procédure collective ou préventive.

2- Sur l'absence de 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 de l'instruction du dossier et des débats à l'audience que la SCI THIAC rencontre depuis plusieurs mois des difficultés de trésorerie résultant de la cessation des paiements des loyers par son locataire (société TUDIGO), désormais placé en liquidation judiciaire, alors que ces revenus constituaient sa principale source de financement.
Toutefois, ces difficultés ne suffisent pas, à elles seules, à caractériser un état de cessation des paiements.
En effet, il ressort des éléments communiqués que la dernière échéance de l'emprunt bancaire a été régulièrement acquittée et que la prochaine échéance, dont la SCI indique ne pas pouvoir assurer le règlement, n'est pas encore exigible. Il n'est par ailleurs fait état d'aucune autre dette exigible significative demeurée impayée.
En effet, il résulte des pièces communiquées à l'appui de sa déclaration et des renseignements fournis à l'audience que :
- son **actif disponible** s'élève à la somme de : **294,60€**
- son **passif exigible** s'élève à la somme de : **0€**.

Dès lors, si la disparition des revenus locatifs compromet la capacité de la SCI à honorer ses prochaines échéances, il n'est pas établi qu'elle se trouve, à ce jour, en état de cessation des paiements car elle n'est pas dans l'impossibilité de faire face à son passif exigible avec son actif disponible.

Il est à noter que la SCI THIAC n'emploie aucun salarié.

3- Sur le besoin d'une protection juridique :

La procédure de sauvegarde judiciaire est destinée à faciliter la réorganisation de l'entreprise afin de permettre la poursuite de l'activité économique, le maintien de l'emploi et l'apurement du passif. Elle s'accompagne d'une période d'observation au terme de laquelle un plan est arrêté par jugement.

En l'espèce, la SCI THIAC se trouve privée de sa principale source de revenus à la suite de la liquidation judiciaire de sa locataire. Le rétablissement de sa situation financière suppose soit la remise en location de l'immeuble, laquelle nécessite au préalable la libération des locaux, soit sa cession, démarches dont l'aboutissement demeure incertain à court terme.

Dans ce contexte, l'importance des engagements bancaires restant à honorer et l'absence de ressources locatives font apparaître des difficultés que la SCI n'est pas en mesure de surmonter par ses seuls moyens.

L'ouverture d'une procédure de sauvegarde est dès lors justifiée afin de lui permettre, sous la protection du tribunal, de rechercher une solution pérenne à ses difficultés et d'organiser l'apurement de son passif.

En conséquence, les conditions de l'article L. 620-1 du code de commerce sont réunies, de sorte qu'il sera ouvert une procédure de sauvegarde au bénéfice de la SCI THIAC.

PAR CES MOTIFS

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

Constate que la SCI THIAC justifie de difficultés, qu'elle n'est pas en mesure de surmonter, de nature à conduire à la cessation des paiements.

Ouvre à l'égard de la SCI THIAC une procédure de sauvegarde qui sera régie conformément aux articles L 621-1 et suivants du Code de Commerce.

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

Désigne Monsieur Nicolas COMBEBIAC et Madame Mariette DUMAS en qualité 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 Jean-Denis SILVESTRI** pour la représenter dans l'accomplissement du mandat qui lui est confié.

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.

Dit que la débitrice procédera elle-même à l'inventaire des biens de l'entreprise conformément aux dispositions de l'article L 622-6-1 et R 622-4-1 du Code de Commerce, et que l'inventaire doit être certifié par un commissaire aux comptes ou attesté par un expert-comptable.

Dit que la débitrice devra achever les opérations d'inventaire dans le délai d'un mois du jugement d'ouverture de sauvegarde et qu'à défaut, le juge commissaire, saisi par l'administrateur, le mandataire judiciaire, le ministère public ou d'office, désignera pour y procéder ou les achever un commissaire de justice, un notaire ou un courtier en marchandises assermenté.

Dit que la débitrice complétera cet inventaire par la mention des biens qu'il détient susceptibles d'être revendiqués par un tiers.

Dit que la débitrice déposera l'inventaire au greffe du tribunal et en remettra une copie et au mandataire judiciaire.

Invite la débitrice 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 elle 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.

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 30 Avril 2027 à 9 heures**, en Chambre du Conseil, salle 2, au Tribunal judiciaire de BORDEAUX, 107 rue Georges Bonnac - 33000 BORDEAUX, pour qu'il soit statué par le Tribunal conformément à l'article L 621-3 du Code de Commerce.

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

Dit que les frais de publicité seront supportés par la débitrice.

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

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

Jugement signé par Mme Angélique QUESNEL, Présidente, et Mme Elodie LAPLASSOTTE, 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.