

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX  
4EME CHAMBRE**

**JUGEMENT DU 24 AVRIL 2019 QUI ARRETE LE PLAN DE REDRESSEMENT  
DE LA SARL CAJELIMO**

N°PCL : 2018 J 239  
DEBITEUR : **SARL CAJELIMO**  
N° RG : 2018 L 3874 ET 2018 L 3663

**DEBITEUR : SARL CAJELIMO**

RCS BORDEAUX 448 892 679 (2003 B 1343)  
Siège social : 17 cours d'Alsace Lorraine 33340 LESPARRÉ MEDOC  
Comparaissant par son Gérant Monsieur Mokhtar NACEF, assisté de Maître Patrick  
ESPAIGNET, Avocat à la Cour pour la SELAS FIDAL, Société d'Avocats,

**MANDATAIRE JUDICIAIRE :**

SELARL Christophe MANDON  
2 rue de Caudéran, Boîte Postale 20709 33007 BORDEAUX CEDEX  
Comparaissant par Maître Christophe MANDON,

**MINISTERE PUBLIC :**

Représenté par Madame Anne KAYANAKIS, Procureur de la République,  
Non présent, ayant donné par écrit son avis le 05 février 2019,

**REPRESENTANT DES SALARIES :**

Ne comparaissant pas,

**COMPOSITION DU TRIBUNAL**

Décision contradictoire et en premier ressort,

Débats, clôture des débats et mise en délibéré lors de l'audience du 20 février 2019, en  
Chambre du Conseil, où siégeaient Messieurs :

- Didier CHABROUTY, Président de chambre,
- Jean SIMON, Alain ABADI, Juges,

Assistés de Monsieur Michel BONNET, Greffier d'audience,

Délibérée par les mêmes Juges,

Prononcée ce jour par sa mise à disposition au Greffe par Monsieur Didier CHABROUTY,  
Président de chambre, assisté de Monsieur Michel BONNET, Greffier d'audience.

La minute du présent jugement est signée par Monsieur Didier CHABROUTY, Président de  
chambre et Monsieur Michel BONNET, Greffier d'audience.



## JUGEMENT

Vu les articles L 626-9 à L 626-25 et L 631-19 à L 631-21 et R 626-17, R 626-19, R 626-22, R 631-35 et R 631-36 du Code du Commerce.

Par jugement en date du 07 mars 2018, le Tribunal a prononcé l'ouverture de la procédure de Redressement Judiciaire à l'encontre de la société CAJELIMO SARL, exerçant une activité de loueur en meublé (gestion directe et résidence de tourisme) à LESPARRÉ MEDOC (33340), 17 cours Alsace Lorraine, nommé Madame Jacqueline LAUNAY, en qualité de Juge Commissaire, la SELARL Christophe MANDON, en qualité de Mandataire Judiciaire et appliqué à cette procédure les dispositions du Titre III du livre VI du Code de Commerce.

Par jugement en date du 25 avril 2018, le Tribunal a maintenu la poursuite d'activité jusqu'au 07 septembre 2018 avec convocation au 29 août 2018.

Par jugement en date du 29 août 2018, le Tribunal a renouvelé la période d'observation jusqu'au 07 mars 2019 avec convocation au 05 décembre 2018.

Par jugement en date du 05 décembre 2018, le Tribunal a renouvelé la période d'observation jusqu'au 07 mars 2019 avec convocation au 20 février 2019.

La société CAJELIMO SARL a déposé au greffe du Tribunal un plan de redressement le 14 décembre 2018.

## HISTORIQUE

Monsieur Mokhtar NACEF qui suivit une formation de médecin-biologiste, fut associé à compter de 1985 au sein de la SELARL BIOCEAN 33, qui exploita jusqu'à 2 laboratoires dans le secteur de LESPARRÉ MEDOC.

En 2011, la société céda ses deux établissements à la SELAS ACCOLAB SUD OUEST, dont il devint Président bénévole en vue de développer le réseau de laboratoires.

Monsieur Mokhtar NACEF qui exploite toujours son activité à titre individuel au sein des laboratoires ACCOLAB, décida d'opérer des placements à fin d'optimisation fiscale.

Dans ce cadre, il constitua une société familiale, à savoir la société CAJELIMO.

Il s'agit d'une SARL au capital de 480.000 €, immatriculée au RCS de BORDEAUX en date du 5 juin 2003, sous le numéro 448 892 679.

## REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social est réparti de la manière suivante :

- M. Mokhtar NACEF	7455	/7.500 parts
- Mme Monique NACEF	15	/7.500 parts
- Mme Jennifer NACEF	15	/7.500 parts

- Mme Cassandra NACEF 15 /7.500 parts

### **ACTIVITE**

L'activité consiste à acquérir et exploiter des biens immobiliers en locations meublées.

A ce jour, la société exploite d'une part, 13 appartements intégrant des résidences de tourisme, et ce, par l'intermédiaire de mandataires :

- 2 biens à CIBOURE (64)
- 4 biens à SAINT LARY (65)
- 1 bien à TOULOUSE (31)
- 2 biens à PORT ARGELES (66)
- 2 biens à MERIGNAC (33)
- 1 bien à CANNES (06)
- 1 bien à PARIS (75)

Et d'autre part, 6 appartements meublés en gestion directe, sur la commune de LESPARRE MEDOC (33).

### **ORIGINE DES DIFFICULTES**

Elles résultent du caractère structurellement déficitaire de l'activité, en raison d'une part du poids de la charge financière liée au remboursement des emprunts souscrits par la société et d'autre part, d'une surestimation de la rentabilité pour 11 logements.

Compte tenu des tensions de trésorerie rencontrées, un rapprochement avec l'établissement financier partenaire fut initié mais en vain, ce qui engendra de la part de ce dernier non seulement la mise en œuvre de la déchéance du terme de six prêts, mais aussi l'engagement de procédures de saisie immobilière.

Le dirigeant décida alors d'effectuer la déclaration de cessation des paiements, et le Tribunal prononça l'ouverture de la procédure par jugement en date du 7 mars 2018.

### **HISTORIQUE DES RESULTATS**

Les comptes remis font apparaître les résultats suivants :

	Du 01/07/2017 Au 31/12/2017	Du 01/07/2016 Au 30/06/2017	Du 01/01/2015 Au 30/06/2016
Chiffre d'affaires	67 548.00	123 323.00	133 848.00
Résultat d'exploitation	9 336.00	-6 078.00	-18 155.00
Résultat	9 322.00	-6 151.00	-20 147.00



## CAPITAUX PROPRES

Au 31/12/2017	Au 30/06/2017	Au 30/06/2016
-15 977.00	-25 299.00	-19 147

## SITUATION SOCIALE

Effectif	A l'ouverture de la procédure	A ce jour
CDI	0	0
CDD	0	0
Autres	0	0

Il n'existe pas de contentieux salarial selon les déclarations du dirigeant.

## RESULTATS DE LA PERIODE D'OBSERVATION

La comptabilité est suivie par le **CABINET BSF**.

	Réalisé Du 08/03/2018 Au 31/12/2018
Chiffre d'affaires	<b>96.643 €</b>
Résultat d'exploitation	<b>-29.040 €</b>
Résultat	<b>33.679 €</b>
CAF	<b>67.297 €</b>

Sur la période du 08 mars au 31 décembre 2018, la société a enregistré un résultat d'exploitation déficitaire de 29 040 €, ainsi qu'une capacité d'autofinancement négative de l'ordre de 2 459 €.

Le résultat net est toutefois bénéficiaire à hauteur de 33 679 €, étant précisé que celui-ci intègre un produit exceptionnel lié à la vente, durant la période d'observation, d'appartements situés sur la Commune de SAINT LARY, autorisée par le Juge Commissaire selon ordonnances datées du 23 janvier dernier.

Une autre cession est susceptible d'être concrétisée à court terme pour un appartement situé sur la Commune de CIBOURE, pour un prix de vente de 109 600 €.

## SITUATION DE TRESORERIE

30.839 € déclarée lors de l'audience du 20 février 2019.

### PREVISIONNEL D'EXPLOITATION

Le prévisionnel d'exploitation établi par l'expert-comptable de la société permet d'envisager les performances suivantes :

	2019	2020	2021
Chiffre d'affaires	88 301 €	67 272 €	46 375 €
Résultat d'exploitation	-22 867 €	-12 776 €	-12 195 €
Résultat	252 151 €	282 570 €	281 756 €
Produit exceptionnel	650 000 €	515 000 €	490 000 €
CAF	312 808 €	329 232 €	313 196 €

### ETAT DU PASSIF SOUMIS AU PROJET DE PLAN

#### PASSIF RELEVANT DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.622-24 DU CODE DE COMMERCE :

Les opérations de vérification ont eu lieu. Le passif a été déposé en date du 8 janvier dernier. Des contestations ont été formulées à hauteur de 957 775.93 €, toutefois, celles-ci n'ont pas été tranchées en l'état.

Hors paiement	Echu	A échoir	Total définitif	Non définitif	Total
Super					
Privilégiée	703 600.66	453 153.82	1 156 754.48	898 328.51	2 055 082.99
Chirographaire	3 132.82	7 634.36	10 767.18	59 447.42	70 214.60
TOTAL	706 733.48	460 788.18	1 167 521.66	957 775.93	2 125 297.59

#### PASSIF RELEVANT DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.622-17 du code de commerce

Aucune créance nouvelle n'a été portée à la connaissance du Mandataire Judiciaire.

### PLAN

Un projet de plan a été déposé au greffe le 15 décembre 2018 et notifié aux créanciers le 15 janvier 2019.

### ETAT DU PASSIF SOUMIS A PROJET DE PLAN

	<u>EXIGIBLE ADOPTION DU PLAN</u>	<u>ECHU</u>	<u>NON ECHU</u>
super privilégié	0,00 €	0,00 €	0,00 €
privilégié	0,00 €	1 150 416,77 €	904 666,22 €
chirographaire	1 136,96 €	61 455,68 €	7 621,96 €
<b>sur les bases du passif vérifié</b>	<b>1 136,96 €</b>	<b>1 211 872,45 €</b>	<b>912 288,18 €</b>
		<b>Total : 2 124 160,63 €</b>	

**FORMALITES D'APUREMENT DU PASSIF PROPOSES :**

- Créances inférieures à 500 € : règlement dès l'adoption du plan

- Passif échu : Règlement en 3 pactes annuels :

**. pacte 1 (année + 1 de l'homologation du plan) : 1 % minimum**

*Dans l'hypothèse où des ventes d'actifs immobiliers interviendraient au cours de cette période, l'intégralité des prix de vente, sous réserve des frais de radiation et de répartition, sera remis au commissaire à l'exécution du plan et servira à rembourser à due concurrence les créances échues admises au passif.*

**. pacte 2 (année + 2 de l'homologation du plan) : 1 % minimum**

*Dans l'hypothèse où des ventes d'actifs immobiliers interviendraient au cours de cette période, l'intégralité des prix de vente, sous réserve des frais de radiation et de répartition, sera remis au commissaire à l'exécution du plan et servira à rembourser à due concurrence les créances échues admises au passif.*

**. pacte 3 (année + 3 de l'homologation du plan) : règlement du solde des créances**

*Ce paiement interviendra grâce à la vente des actifs immobiliers et à la libération des deux assurances vies détenues par le dirigeant.*

- Passif à échoir :

. En ce qui concerne les créances n° 8 (CREDIT AGRICOLE 219 011.77€), n°7 (CIC SUD OUEST 451 500 €) et n°15 (LCL RECOUVREMENT CONTENTIEUX 19 933.10 €) :

Règlement selon les mêmes modalités que le passif échu, énoncées plus haut.

Total créances = 690 444.87 €

. En ce qui concerne les créances n° 14, 16 et 17 (LCL RECOUVREMENT CONTENTIEUX 16 451.30 € + 64 843.35 € + 76 585.34 €), n° 5, 6 et 22 (CIC SUD-OUEST 23 006.10 € + 33 322.86 € + 7 634.36 €) :

Reprise des échéances contractuelles initialement prévues dès l'homologation du plan, avec report en fin de contrat de celles non réglées pendant la période d'observation avec remise des pénalités, majorations et intérêts de retard

Total créances = 221 843.31 €





N'ont pas été consultés, en application des dispositions de l'article L.626-5 du Code de Commerce qui indique que « le mandataire judiciaire n'est pas tenu de consulter les créanciers pour lesquels le projet de plan prévoit un paiement intégral en numéraire dès l'arrêté du plan ou dès l'admission de leurs créances » :

- BHM AGENCEMENT : 220,00 €
- CASIMIRO JEAN : 485,29 €
- EDF ENTREPRISES : 431,67 €

Echéances \ Options	%	Cumul
Créances < 500 €	/	1 136.96 €
Echéance 1	1 %	19 023.17 €
Echéance 2	1 %	19 023.17 €
Echéance 3	98 %	1 864 270.97 €
<b>Totaux %/option</b>	<b>100 %</b>	

### ETAT DE SYNTHESE DE REPONSE DES CREANCIERS

	NOMBRE DE CREANCES	MONTANT	POURCENTAGE
ACCORD PASSIF ECHU	10	1 151 624,42 €	54,22%
ACCORD PASSIF A ECHOIR INTEGRE AU PLAN	1	19 933,10 €	0,94%
ACCORD PASSIF A ECHOIR POURSUIVI	3	157 879,99 €	0,07 €
TACITE	5	17 903,58 €	0,84%
REFUS PASSIF ECHU	5	42 344,45 €	1,99%
REFUS PASSIF A ECHOIR	5	734 475,09 €	34,58%
<b>Soit un passif vérifié de :</b>		<b>2 124 160,63 €</b>	<b>100%</b>

La société BELLES VACANCES IMMOBILIER a refusé les propositions d'apurement du passif sans préciser le motif de son refus.

Le CIC SUD OUEST refuse les modalités du plan soumis par la société pour sa créance de 451.000 € il précise que cette dernière est garantie par un contrat d'assurance vie détenu par M MOKHTAR et en souhaite l'affectation à son remboursement.

*DL*

*MS*

Pour ses créances déclarées de 33 401,98 € (échu 79,12 € - 33 322,86 €) , 23 009,04 € («échu 2,94 € - échoir 23 006,10 €) et 7 646,76 € (échu 12,40 € - échoir 7 634,36 €), le CIC indique accepter le plan avec règlement des créances échues inférieures à 500 € dès l'homologation du plan et la reprise des échéanciers contractuels initialement prévus ; cependant le montant total des créances détenues par le CIC SUD OUEST est supérieur au montant prévu par les dispositions de l'article L.626-20-II du Code de commerce et ne peut donc pas bénéficier du règlement immédiat à l'homologation du plan ; c'est pourquoi il a été considéré qu'il n'y avait pas acceptation des propositions de la société en l'état.

Le CREDIT AGRICOLE AQUITAINE refuse les modalités proposées par la société et formule des contre-propositions, à savoir :

- son accord pour l'apurement de sa créance échue selon les modalités présentées par la société
- refus de la remise des pénalités et majoration d'intérêts.

### **OBSERVATION SUR LE PASSIF A ECHOIR**

Il est composé des créances du CIC SUD OUEST, du CREDIT AGRICOLE D'AQUITAINE et du LCL recouvrement contentieux.

Le LCL a accepté les modalités du plan.

Le CREDIT AGRICOLE D'AQUITAINE et le CIC SUD OUEST ont refusé pour les raisons évoquées ci-dessus.

### **RAPPORT DU MANDATAIRE JUDICIAIRE**

Le Mandataire Judiciaire donne un avis favorable au plan proposé.

### **RAPPORT DU JUGE-COMMISSAIRE**

Le Juge-Commissaire donne un avis favorable au plan proposé.

### **DECLARATION DU MINISTERE PUBLIC**

Le Ministère Public, dans son avis écrit du 19 février 2019, s'en rapporte.

### **SUR QUOI, LE TRIBUNAL**

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

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

- durant la période d'observation l'entreprise est redevenue bénéficiaire par la cession de certains de ses actifs,
- les prévisionnels prévoient des résultats et des disponibilités de trésorerie qui permettent de faire face aux échéances du plan,
- la majorité des créanciers ont répondu favorablement au projet de plan,
- les organes de la procédure ont donné un avis favorable au projet du plan proposé,
- la société dispose d'une trésorerie de 30839 € lui permettant le règlement des sommes immédiatement exigibles,



- l'engagement pris par le dirigeant à titre personnel de verser la somme de 474.000 € en Compte Courant par la libération de deux assurances vies.

En conséquence, le Tribunal considérera que le plan proposé par la société CAJELIMO SARL permet la poursuite de l'activité de l'entreprise ainsi que l'apurement du passif, conformément aux prescriptions de l'article L 631-1 du Code de Commerce.

Le Tribunal estimera donc qu'il y a lieu de donner à la société CAJELIMO SARL la possibilité de persévérer dans son plan de redressement, lui permettant ainsi de rembourser la totalité de ses créanciers selon les modalités retenues.

Dans ces conditions, le Tribunal arrêtera le plan de redressement proposé par la société CAJELIMO SARL.

Il y aura lieu de prendre acte de l'acceptation expresse de ce plan par 14 créanciers représentant 55,23% du passif affecté au plan,

Il y aura lieu de dire que pour les 5 créanciers taisant représentant 0,84 % du passif affecté au plan, l'absence de réponse vaut accord tacite, ce qui porte à 19 créanciers représentant 56,07 % du passif affecté au plan ayant accepté de façon expresse ou tacite l'adoption du plan proposé.

Il y a lieu de prendre acte du refus de ce plan par 10 créanciers soit 36,57% du montant du passif affecté au plan.

Il y a lieu de dire que pour tous les créanciers ayant accepté ce plan de manière expresse ou tacite, les remboursements s'effectueront à 100 % du passif sur 3 ans par 3 pactes annuels progressifs, le paiement du premier pacte intervenant à la première date anniversaire du jugement arrêtant le plan de redressement.

Il y a lieu de dire que les créanciers ayant refusé le plan, en vertu de l'article L626-18 du Code de commerce, se verront appliquer les mêmes délais.

<b>Echéances \ Options</b>	<b>%</b>
Echéance 1	1 %
Echéance 2	1 %
Echéance 3	98 %
<b>Totaux %/option</b>	<b>100 %</b>

Les créances de moins de 500 € seront remboursées immédiatement selon l'article R 626-34 du Code de Commerce dans la limite de 5 % du passif.

Le Tribunal ordonnera à la société CAJELIMO SARL de verser entre les mains du Commissaire à l'exécution du plan les sommes destinées au remboursement des créanciers.

Le Commissaire à l'exécution du plan assurera les missions et utilisera les pouvoirs et les moyens prévus par le Code de Commerce ainsi que les missions particulières fixées par le présent jugement. Il fera immédiatement rapport au Président du Tribunal et au Procureur de la République en cas d'inexécution du plan.

Le Tribunal, dans le cadre de ces missions particulières, demandera au Commissaire à l'exécution du plan de répartir entre les créanciers les sommes reçues du débiteur en paiement des pactes du plan ; il devra également surveiller la situation financière de l'entreprise et exiger la remise des documents comptables à la fin de chaque exercice certifié par un Expert-comptable.

En application de l'article L 626-12 du Code de Commerce, le Tribunal fixera la durée du plan à 3 ans.

Le Tribunal prononcera l'inaliénabilité du fonds de commerce de la société CAJELIMO SARL 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 toute la durée du plan afin d'en garantir la bonne exécution et en fixera la durée jusqu'à complet apurement du passif échu soit jusqu'au 24 avril 2022.

Le Tribunal rappellera qu'en application de l'article L 626-13 du Code du Commerce, l'arrêt du plan entraîne la levée de plein droit de toute interdiction d'émettre des chèques conformément à l'article L 131-73 du Code Monétaire et Financier, mise en œuvre à l'occasion du rejet d'un chèque émis avant le jugement d'ouverture de la procédure.

### **PAR CES MOTIFS**

#### **LE TRIBUNAL**

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

Vu le rapport du Juge-Commissaire.

Vu l'avis écrit du Ministère Public.

ARRETE le plan de redressement proposé par la société CAJELIMO SARL.

Prend acte de l'acceptation expresse de ce plan par 14 créanciers représentant 55,23 % du passif affecté au plan.

Dit que pour les 5 créanciers taisant représentant 0,84 % du passif affecté au plan, l'absence de réponse vaut accord tacite, ce qui porte à 19 créanciers représentant 56,07 % du passif affecté au plan ayant accepté de façon expresse ou tacite l'adoption du plan proposé.

Prend acte du refus de ce plan par 10 créanciers soit 36,57 % du montant du passif affecté au plan.

Dit que pour tous les créanciers ayant accepté ce plan de manière expresse ou tacite, les remboursements s'effectueront à 100 % du passif sur 3 ans par pactes annuels progressifs.

DIT que le paiement du premier pacte interviendra à la première date anniversaire du jugement arrêtant le plan de redressement.

Dit que les créanciers ayant refusé le plan, en vertu de l'article L 626-18 du Code de commerce, se verront appliquer les mêmes dispositions.

DIT que les éventuelles créances de moins de 500 € seront remboursées immédiatement selon l'article R 626-34 du Code de Commerce dans la limite de 5 % du passif.

NOMME la SELARL EKIP, 2 rue de Caudéran, Boîte Postale 20709 33007 BORDEAUX, avec mission à Maître Christophe MANDON, en qualité de Commissaire à l'exécution du plan, avec les missions et pouvoirs qui lui sont donnés par le Code de Commerce.

ORDONNE à la société CAJELIMO SARL de verser entre les mains du Commissaire à l'exécution du plan les sommes destinées au remboursement des créanciers.

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 situation financière de l'entreprise et exiger



la remise des documents comptables à la fin de chaque exercice certifié par un Expert-comptable.

DIT que le Commissaire à l'exécution du plan fera un rapport annuel sur l'exécution 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.

RAPPELLE qu'en application de l'article L 626-13 du Code du Commerce, l'arrêt du plan entraîne la levée de plein droit de toute interdiction d'émettre des chèques conformément à l'article L 131-73 du Code Monétaire et Financier, mise en œuvre à l'occasion du rejet d'un chèque émis avant le jugement d'ouverture de la procédure.

PRONONCE l'inaliénabilité du fonds de commerce de la société CAJELIMO SARL 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.

FIXE la durée du plan à 3 ans, soit jusqu'au complet apurement du passif, soit jusqu'au 24 avril 2022.

ORDONNE les publicités, mentions, notifications ou significations prévues par les articles R 626-20 et R 626-21 du Code de Commerce.

