

TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX
4EME CHAMBRE

JUGEMENT DU 15 MAI 2019 QUI ARRETE LE PLAN DE REDRESSEMENT
DE LA SARL LES HAUTS DE LUZ

N°PCL : 2017 J 843
DEBITEUR : SARL LES HAUTS DE LUZ
N° RG : 2019 L 687 ET 2018 L 3111

DEBITEUR : SARL LES HAUTS DE LUZ
RCS BORDEAUX 501 624 035 (2008 B 51)
Siège social : 109 quai Wilson 33130 BEGLES
Comparaissant par son Gérant, Monsieur Jacky AUDEVARD, assistée de Maitre Bernard QUESNEL, Avocat à la Cour.

ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE :
SCP CBF ASSOCIES
58 rue Saint Genès 33000 BORDEAUX
Comparaissant par Maitre Christian CAVIGLIOLI.

MANDATAIRE JUDICIAIRE :
SELARL EKIP
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 19 Mars 2019.

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Décision contradictoire et en premier ressort,

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

- Didier CHABROUTY, Président de chambre,
- Alain ABADI, Franck CHANQUOY 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 11 octobre 2017, le Tribunal a prononcé l'ouverture de la procédure de Redressement Judiciaire de la SARL LES HAUTS DE LUZ, exerçant à BEGLES (33130), 109 quai Wilson une activité de commercialisation d'une unique résidence de tourisme située sur la commune de LUZ SAINT SAUVEUR, nommé Madame Jacqueline LAUNAY, en qualité de Juge Commissaire, la SELARL Christophe MANDON, en qualité de Mandataire Judiciaire, la SCP CBF ASSOCIES en qualité d'Administrateur Judiciaire et appliqué à cette procédure les dispositions du titre III du livre VI du Code de Commerce.

Par jugements successifs en date des 13 décembre 2017, 28 février, 11 Avril, 18 Juillet et 10 octobre 2018, la SARL LES HAUTS DE LUZ a été autorisée à poursuivre son activité.

La SCP CBF ASSOCIES, es qualités d'Administrateur Judiciaire de la SARL LES HAUTS DE LUZ, a déposé au greffe du Tribunal un plan de redressement le 23 janvier 2019.

HISTORIQUE

La SARL LES HAUTS DE LUZ a été spécifiquement constituée en janvier 2008 pour, suite à l'information de son partenaire bancaire, acquérir les droits immobiliers d'une société faisant l'objet d'une procédure de conciliation en vue de finaliser l'opération de construction et assurer sa commercialisation.

Cette opération unique concernait une résidence de tourisme sur la Commune de LUZ SAINT SAUVEUR composée de 78 appartements dans un immeuble collectif, 2 chalets intégrant chacun 2 appartements, 84 parkings, une piscine couverte, un sauna et une salle de gymnastique.

Les surcoûts liés à la construction, et le retard pris dans la commercialisation conduisaient la société à solliciter l'ouverture de plusieurs procédures de conciliation, afin de tenter de trouver des solutions avec le partenaire bancaire.

Cependant, l'établissement bancaire prenait l'initiative de mettre en œuvre la réalisation par voie d'adjudication d'une partie des droits immobiliers sur lesquels il est titulaire d'une hypothèque conventionnelle, de telle sorte que le dirigeant décidait de solliciter l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire.




SITUATION COMPTABLE/PERIODE D'OBSERVATION

	Réalisé du 01.01 au 31.12.2018
Chiffre d'affaires	0.00
Résultat	- 401 464 €

ASPECT SOCIAL

La SARL LES HAUTS DE LUZ n'emploie pas de salarié.

PROPOSITION D'APUREMENT DU PASSIF

La SARL LES HAUTS DE LUZ propose d'apurer son passif selon les modalités suivantes

- **créances inférieures à 500 €** : règlement dès l'adoption du plan,
- **Passif échu** : règlement en 10 pactes annuels progressifs :

Pactes 1 et 2 :	1 % chacun
Pactes 3 et 4 :	5 % chacun
Pactes 5 et 6 :	10 % chacun
Pactes 7 et 8 :	15 % chacun
Pacte 9 :	18 %
Pacte 10 :	20 %

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

La SARL LES HAUTS DE LUZ, aux fins d'apurer le passif, sollicite de la SOCIETE GENERALE :

- d'une part, son accord pour percevoir le produit des ventes suivant la grille établie de l'ensemble des lots au fur et à mesure de la réalisation de ces derniers,
- d'autre part, son accord pour que la SARL GROUPE VICTORIA soit tenue, en sa qualité de caution, à l'exécution du plan dans la limite de 3.655.285 €.
- **passif à échoir hors contrat en cours** : règlement en 10 pactes annuels progressifs :

Pactes 1 et 2 :	1 % chacun
Pactes 3 et 4 :	5 % chacun
Pactes 5 et 6 :	10 % chacun

Pactes 7 et 8 :	15 % chacun
Pacte 9 :	18 %
Pacte 10 :	20 %

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

Les contrats en cours seront payés selon les modalités contractuelles en vigueur.

RAPPORT DU JUGE-COMMISSAIRE

Le Juge-Commissaire se déclare défavorable au plan proposé sauf à ce que la Société Générale, créancier principal, modifie son avis.

PASSIF

Les opérations de vérification du passif sont réalisées et la liste des créances a fait l'objet d'un dépôt ; il subsiste cependant à ce jour des contestations non encore tranchées pour un montant de 1.076.163 € et une instance en cours portant sur une créance d'un montant de 31.918,26 €.

Le montant du passif soumis au plan tel qu'établi par le Mandataire Judiciaire s'élève à :

Hors paiement	Echu	Non définitif	Total
Super			
Privilégiée	541 028.49	830 985.82	1 372 014.31
Chirographaire	7 274 740.43	277 095.64	7 551 836.07
TOTAL	7 815 768.92	1 108 081.46	8 923 850.38

L'Administration Fiscale a informé le Mandataire Judiciaire de l'existence d'une dette nouvelle relevant de l'article L.622-17 du Code de Commerce, pour un montant de 44.154 €. Toutefois, cette dette est contestée auprès du Service des impôts.

REPONSES DES CREANCIERS

- 12 créanciers représentant 10,13 % du passif ont donné leur accord de façon expresse,
- 7 créanciers représentant 5,30 % du passif sont restés taisant,
- 4 créanciers représentant 84,57 % du passif ont exprimé leur refus.




RAPPORT DE L'ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE

La SCP CBF ASSOCIES émet un avis réservé sur le plan proposé.

RAPPORT DU MANDATAIRE JUDICIAIRE

La SELARL EKIP' déclare que, sans pouvoir être favorable au plan proposé, elle n'y est pas hostile compte tenu de la nature particulière des droits immobiliers.

AVIS DU MINISTERE PUBLIC

Dans son avis écrit, le Ministère Public ne s'oppose pas au plan proposé.

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 :

- la situation apparaît délicate mais pas irrémédiablement compromise et qu'il conviendra, au regard et des instances en cours et du débouclage des opérations à venir, de donner à la SARL LES HAUTS DE LUZ les moyens de persévérer et le temps nécessaire à leur de réalisation.

En conséquence, le Tribunal considérera que le plan proposé par la SARL LES HAUTS DE LUZ permet le redressement judiciaire de l'entreprise, le maintien de l'activité et l'apurement du passif, conformément aux prescriptions de l'article L 620-1 du Code de Commerce.

Le Tribunal estimera donc qu'il y a lieu de donner à la SARL LES HAUTS DE LUZ 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 SARL LES HAUTS DE LUZ.

Il y a lieu de prendre acte de l'acceptation expresse de ce plan par 12 des 23 créanciers représentant 10,13% du passif.

Il y a lieu de dire que pour les créanciers restés taisant, l'absence de réponse vaut acceptation, ce qui porte à 19 le nombre de créanciers ayant donné leur accord représentant 15,43% du passif.



Pour les créanciers ayant accepté le plan de redressement, les remboursements s'effectueront donc à 100 % en 10 pactes annuels progressifs :

Pactes 1 et 2 :	1 % chacun
Pactes 3 et 4 :	5 % chacun
Pactes 5 et 6 :	10 % chacun
Pactes 7 et 8 :	15 % chacun
Pacte 9 :	18 %
Pacte 10 :	20 %

Le paiement du premier pacte intervenant à la première date anniversaire du jugement arrêtant le plan de redressement.

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 délais.

Les créances de moins de 500 Euros, s'il en existe, seront remboursées immédiatement selon l'article R 626-34 du Code du Commerce dans la limite de 5 % du passif.

Les créances non échues seront payées suivant les mêmes modalités que les créances échues.

Les contrats en cours seront payés selon les modalités contractuelles en vigueur.

Le Tribunal ordonnera à la SARL LES HAUTS DE LUZ 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 la société et exiger la remise des documents comptables à la fin de chaque exercice certifiés par un Expert-Comptable,

En application de l'article L 626-12 du Code de Commerce, le Tribunal fixera la durée du plan à 10 ans.

Le Tribunal prononcera l'inaliénabilité du fonds de commerce de la SARL LES HAUTS DE LUZ 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 15 Mai 2029.

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 judiciaire proposé par la SARL LES HAUTS DE LUZ,

PREND acte de l'acceptation expresse de ce plan par 12 des 23 créanciers représentant 10,13 % du passif.

DIT que pour les créanciers restés taisant, l'absence de réponse vaut acceptation, ce qui porte à 19 le nombre de créanciers ayant donné leur accord représentant 15,43 % du passif.

DIT que pour les créanciers ayant accepté le plan, les remboursements s'effectueront donc à 100 % en 10 pactes annuels progressifs :

Pactes 1 et 2 :	1 % chacun
Pactes 3 et 4 :	5 % chacun
Pactes 5 et 6 :	10 % chacun
Pactes 7 et 8 :	15 % chacun
Pacte 9 :	18 %
Pacte 10 :	20 %,

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

IMPOSE aux créanciers ayant refusé le plan, en application de l'article L 626-18 du Code du Commerce, les mêmes délais.

DIT que les créances de moins de 500 Euros, s'il en existe, seront remboursées immédiatement selon l'article R 626-34 du Code du Commerce dans la limite de 5 % du passif,

DIT que les créances non échues seront payées suivant les mêmes modalités que les créances échues.

DIT que les contrats en cours seront payés selon les modalités contractuelles en vigueur.

NOMME la SCP CBF ASSOCIES, 58 rue Saint Genès 33000 BORDEAUX, avec mission à Maître Christian CAVIGLIOLI, 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 SARL LES HAUTS DE LUZ 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 la société et exiger la remise des documents comptables à la fin de chaque exercice certifiés par un Expert-Comptable.

DIT que la SCP CBF ASSOCIES, selon les dispositions de l'article R 626-43 du Code du Commerce, fera un rapport annuel sur l'exécution des engagements du débiteur qui sera déposé par ses soins au greffe du Tribunal et communiqué au Ministère Public et tenu à disposition de tout créancier et ce dans le délai maximum de 30 jours des dates d'échéances fixées pour ces engagements,

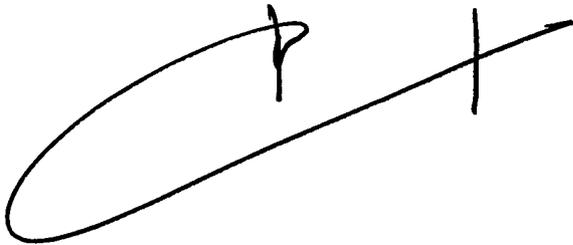
PRONONCE l'inaliénabilité du fonds de commerce de la SARL LES HAUTS DE LUZ et des biens qui le composent, sauf en ce qui concerne les biens corporels, en cas de remplacement par des biens d'une valeur équivalente ou supérieure, pendant la durée du plan.

RAPPELLE 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.



FIXE la durée du plan jusqu'au complet apurement du passif soit jusqu'au 15 Mai 2029.

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

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop on the left and a long horizontal stroke extending to the right.A smaller, more compact handwritten signature in black ink, featuring a diagonal stroke followed by several loops.