

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

**JUGEMENT DU 04 NOVEMBRE 2020 QUI ARRETE LE PLAN DE CESSION DE  
LA SAS MEISON HOLDING ET PRONONCE SA LIQUIDATION JUDICIAIRE**

**ROLE N° 2020 L 2653 ET 2020 L 2811 ET 2020 L 2455  
GREFFE N° 2020 J 390**

**DEBITEUR**

SAS MEISON HOLDING

494 596 281 RCS BORDEAUX (2007 B 816)

12 rue de Galeben Parc Mios Entreprise 33380 MIOS

Comparaissant par son Président, Monsieur Pierre MULLIEZ, assistée de Maître Laurent FRAISSE, Avocat à la Cour.

**ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE**

SCP CBF ASSOCIES

58 rue Saint Genès 33000 BORDEAUX

Comparaissant par Maître 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 Monsieur Jean-Luc PUYO, Procureur de la République,  
Comparaissant.

**REPRESENTANT DES SALARIES**

Madame Camille LACIRE

Comparaissant.

**COMPOSITION DU TRIBUNAL**

Décision contradictoire et en premier ressort,

Débats, clôture des débats et mise en délibéré lors de l'audience du 28 Octobre 2020,  
en chambre du conseil, où siégeaient :

- Madame Jacqueline LAUNAY, Juge remplissant les fonctions de Président de  
Chambre,
- Messieurs Jean-Louis BLOUIN, Frédéric AGUILAR, Juges,

Assistés de Madame Marie Alix DONGIL, Greffier d'audience,

La minute du présent jugement est signée par Madame Jacqueline LAUNAY, Juge  
remplissant les fonctions de Président de Chambre et Madame Marie-Alix DONGIL,  
Greffier d'Audience.

2020 L 2653 ET 2020 L 2811 ET 2020 L 2455

## JUGEMENT

Par jugement en date du 1<sup>er</sup> juillet 2020, le Tribunal a ouvert la procédure de redressement judiciaire de la société MEISON HOLDING SAS, exerçant une activité de propriété, acquisition et gestion de valeurs mobilières et d'instruments financiers, prestations de services et management dans les sociétés filiales à MIOS (33380), Parc Mios Entreprises, 12 rue de Galeben, nommé Monsieur Marc WOLFF, en qualité de Juge-Commissaire, Monsieur Eric GROISILLER, en qualité de Juge-Commissaire suppléant, la SCP CBF ASSOCIES, prise en la personne de Maître Christian CAVIGLIOLI, en qualité d'administrateur judiciaire et la SELARL EKIP', prise en la personne de Maître Christophe MANDON, en qualité de mandataire judiciaire.

Par jugement du 16 septembre 2020, le Tribunal a maintenu, conformément aux dispositions des articles L 631-14 et L 622-9 du Code du Commerce, la période d'observation jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

## HISTORIQUE

La société MEISON HOLDING SAS, au capital de 2.100.000 €, a été créée le 25 février 2007. Elle a vocation à assurer la direction générale, l'administration et la communication des sociétés IMMOSEN, MEISON INNOVATION et MEISON CONSTRUCTION, dont elle détient la totalité du capital et qui constituent le groupe MEISON, spécialisé dans la réalisation de maisons à faible impact environnemental et haute performance énergétique via l'utilisation de matériaux éco-responsables.

La performance de la société holding, du moins jusqu'au résultat d'exploitation, n'est pas révélatrice en ce qu'elle ne perçoit que la refacturation des services assurés pour ses filiales. Elle a, en conséquence, enregistré jusque-là des résultats d'exploitation faiblement déficitaires. Ses déficits sont liés aux résultats financiers et exceptionnels reflétant les mauvaises performances de ses filiales.

Les derniers comptes, arrêtés au 31 décembre 2019, se caractérisaient par un chiffre d'affaires de 210.716 €, une perte d'exploitation de 22.221 € et un résultat net déficitaire de 609.213 €.

C'est dans ces conditions que Monsieur Pierre MULLIEZ, Président, a régularisé la déclaration de cessation des paiements de la société MEISON HOLDING SAS. La procédure de Redressement Judiciaire fut ouverte par le Tribunal de céans le 1<sup>er</sup> juillet 2020.

## PASSIF

Dans son rapport à l'audience du 28 octobre 2020, le mandataire judiciaire fait état du passif suivant :



	Echu	A échoir	Total définitif	Non définitif provisionnel	TOTAL
Super privilégié	17.129,57 €	0	17.129,57 €	0	17.129,57 €
Privilégié	120.990,72 €	0	120.990,72 €	10.850 €	131.840,72 €
Chirographaire	276.014,42 €	76.510,97 €	352.525,39 €	0	352.525,39 €
TOTAL	414.134,71 €	76.510,97 €	490.645,68 €	10.850 €	501.495,68 €

## PERSPECTIVES DE REDRESSEMENT

### Période d'observation

Des mesures ont été prises au niveau du groupe, mais elles ne permettent pas d'envisager d'atteindre l'équilibre en exploitation des filiales dans un avenir proche. Les réinvestissements nécessaires à la poursuite de l'activité sur plusieurs exercices avant de parvenir au seuil de rentabilité ne sont pas apparus atteignables par le dirigeant.

L'administrateur judiciaire a fait rapport au Tribunal en dressant le bilan économique et social, en proposant un plan qui prévoit la cession de l'entreprise, rapport qui a été déposé au Greffe.

Il est rappelé « Aux termes des dispositions de l'article L 631-22 du Code de Commerce, au vu d'un rapport établi par l'administrateur judiciaire, le Tribunal peut ordonner la cession de l'entreprise dans le but d'assurer le maintien d'activités susceptibles d'exploitation autonome, tout ou partie des emplois qui y sont attachés et d'apurer le passif ».

Il est proposé de céder les biens suivants :

- les éléments incorporels et corporels du fonds de commerce exploité par la société MEISON HOLDING SAS.

Conformément aux dispositions des articles L 642-22 et R 642-40 du Code de Commerce, des publicités pour la recherche de repreneurs ont été effectuées par l'administrateur judiciaire.

Les candidats potentiels ont été régulièrement informés par l'administrateur judiciaire.

Au terme du délai fixé, l'administrateur judiciaire a été rendu destinataire de 2 offres de reprise.

## LES OFFRES DE REPRISE

### Offre de la société A DEMEURE

La veille de l'audience, la société A DEMEURE a fait part à l'administrateur de son souhait de retirer son offre.



## Offre présentée par la société AMI BOIS SAS

A l'audience du 28 octobre 2020, seule l'offre de la société AMI BOIS SAS a été présentée.

### PRESENTATION DE L'OFFRE DE CESSION

La société AMI BOIS est une SAS au capital de 665.430 €, dont le siège social est 162 boulevard de Suisse 31200 TOULOUSE, identifiée sous le n° 482 247 202 RCS TOULOUSE. Elle est présidée par la société FC+.

### MAINTIEN DE L'ACTIVITE

Le projet de reprise du candidat doit permettre l'élargissement de son offre auprès des particuliers à travers l'exploitation de la marque et du catalogue MEISON D'ABORD par les agences du Groupe AMI BOIS, ensuite par la création d'agences dédiées.

Elle présente également l'intérêt de l'intégration des activités de montage de toutes structures bois au sein du Groupe Ami Bois, évitant ainsi à l'avenir le recours coûteux à la sous-traitance.

La conservation de la marque est au cœur du projet, une identité de marque devant subsister et faire demeurer l'existence de plusieurs offres sur le marché.

La localisation de l'activité et des effectifs présentent un intérêt majeur également, la société entendant se développer progressivement vers le sud de la Nouvelle-Aquitaine. Une de ses filiales SERGE GOUACOLOU y réalisant déjà beaucoup de chantiers, elle fait par ailleurs état d'un manque de main d'œuvre qualifiée sur place.

### Projet industriel

L'activité de production aujourd'hui réalisée sur site serait assurée par la société IMA BOIS, déjà spécialisée et équipée en ce sens, sans que les salariés dédiés n'y soient transférés ; ceux-ci sont redéployés en construction sur des chantiers dans leur bassin d'emploi.

L'activité de pose de la société MEISON INNOVATIONS SAS serait quant à elle exploitée avec les salariés repris dédiés à cette activité, ainsi que les salariés dédiés à la production et qui seront redéployés sur la construction, à travers une nouvelle société, la SAS MMC MULTI-POSES.

L'activité de constructeur de maison individuelle de la société MEISON INNOVATIONS SAS serait quant à elle reprise directement par la société AMI BOIS SAS, ainsi qu'une salariée de la société MEISON HOLDING SAS.

Les comptes de la société AMI BOIS SAS, arrêtés au 31 juillet 2019, font apparaître :

Capitaux propres	10.126.130 €
Chiffre d'affaires	13.474.795 €
Résultat d'exploitation	-157.201 €

2020 L 2653 ET 2020 L 2811 ET 2020 L 2455

*MD*

*[Signature]*

Résultat financier	+748.415 €
Résultat courant avant impôt	591.213 €
Résultat net	525.008 €.

## MAINTIEN DE L'EMPLOI

### Postes repris

Le candidat indique reprendre un unique poste parmi les quatre postes de travail existant :

MH - Catégorie professionnelle	Effectif	Repris
Directeur général délégué	1	0
Responsable administratif et financier	1	0
Community manager	1	0
Assistant de gestion	1	1
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

### Lieu de reprise

Le lieu de l'exécution du contrat de travail repris sera le site d'exploitation actuel du Groupe MEISON à MIOS (Gironde).

### Reprise des congés payés et RTT

Le candidat n'entend pas reprendre les droits acquis de la salariée dont le poste est repris.

### APUREMENT DU PASSIF

Eléments incorporels : néant.

Eléments corporels : le candidat a détaillé en annexe les biens corporels repris par la société AMI BOIS SAS se fondant sur l'inventaire fourni par le commissaire-priseur, à savoir l'intégralité du matériel de bureau.

Le prix proposé s'élève à 1.200 €,

Stock : la société MEISON HOLDING SAS n'a pas de stock,

soit un total de 1.200 €.

### CONTRATS REPRIS

#### CONTRATS DE CREDIT BAIL ET LOCATION

Le cessionnaire indique ne reprendre que 7 contrats relatifs aux véhicules PEUGEOT :

2020 L 2653 ET 2020 L 2811 ET 2020 L 2455

*MD*

*[Signature]*

PEUGEOT FREE MOV	n° 5181985	Boxer 1	FG775ZK
PEUGEOT FREE MOV	n° 5181978	Boxer 2	FG959ZK
PEUGEOT FREE MOV	n° 5154214	Boxer 3	FC545FC
PEUGEOT FREE MOV	n° 5173379	208	FD058XG
PEUGEOT FREE MOV	n° 5180618	Partner	FG033AT

#### AUTRES CONTRATS FOURNISSEURS

Néant

#### CHANTIERS EN COURS

Néant.

#### PAIEMENT DU PRIX

Le financement est fait sur fonds propres, le cessionnaire fait état de disponibilités supérieures à 1 M€.

#### PREVISIONS D'ACTIVITE

##### Prévisionnels d'exploitation

Le prévisionnel d'exploitation est double, le premier ayant trait à l'activité reprise par la société AMI BOIS SAS (activité de construction de maisons individuelles) et le second à la société à créer (activité de pose).

Ils sont fondés sur un niveau d'activité correspondant à la reprise de 20 chantiers de maisons à construire ou à terminer du portefeuille du Groupe MEISON pour lesquels il a été estimé que le solde de facturation restant est suffisamment élevé pour en justifier la reprise sans génération de pertes ou de pertes trop importantes.

A cette activité est ajoutée pour l'activité « pose » une part d'activité issue des portefeuilles actuels des sociétés dirigées par Monsieur CARTERET, à savoir la société SERGE GOACOLOU, entreprise du patrimoine vivant, qui travaille actuellement sur un projet de construction de lycée au sein de l'agglomération bordelaise et sur la rénovation d'un château viticole dans le sud-Gironde, et dont une part de l'activité pourra lui être sous-traitée, la société AMI BOIS SAS qui dispose elle-même d'un portefeuille de 65 chantiers à réaliser en Aquitaine sur l'année à venir, dont une partie croissante dans la zone d'activité proche de MIOS et pour laquelle des besoins de sous-traitance sont importants.

#### MEISON CMI

	31/07/2021	31/07/2022	31/07/2023
Chiffre d'affaires	2.079 K€	2.503 K€	2.520 K€
Marge brute	417 K€	606 K€	630 K€
Résultat d'exploitation	107 K€	136 K€	145 K€
Résultat courant	107 K€	136 K€	145 K€
Résultat net	77 K€	98 K€	104 K€

Le prévisionnel de la société MMC MULTI POSES en cours de formation et qui se substituera à la société AMI BOIS SAS :

	31/07/2021	31/07/2022	31/07/2023
chiffre d'affaires	410 K€	623 K€	623 K€
Marge brute	107 K€	175 K€	175 K€
Résultat d'exploitation	10 K€	30 K€	30 K€
Résultat courant	10 K€	30 K€	30 K€
Résultat net	3 K€	21 K€	21 K€

### DATE DE PRISE DE POSSESSION ET CONDITIONS DE LA REPRISE

La société AMI BOIS SAS sollicite l'entrée en jouissance au lendemain du jugement arrêtant le plan de cession.

### PERSONNES TENUES AU PLAN

Le candidat à la reprise atteste sur l'honneur qu'il n'existe aucun lien juridique, direct ou indirect, ni familial jusqu'au deuxième degré inclusivement entre d'une part les associés de la société AMI BOIS SAS et d'autre part les dirigeant et associés de la société MEISON HOLDING SA, qu'il n'est frappé d'aucune interdiction de gérer ou d'administrer une société et qu'il ne dispose d'aucun mandat social au sein d'une société ayant fait l'objet d'une procédure collective.

### RAPPORT DE L'ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE

Quoiqu'il ait été regretté par les soussignés que l'offre déposée par la société AMI BOIS SAS ne détaille pas suffisamment précisément certains éléments repris et l'affectation du prix société par société, il a été possible au soussigné d'obtenir les précisions nécessaires à l'établissement de ce rapport et permettant donc de considérer l'offre comme recevable pour autant que ces précisions soient bien réitérées par le candidat et actées en audience. Puis sollicité en cours d'audience qu'il soit bien repris au plumeitif le fait que des précisions ayant été rendues nécessaires au regard des formulations de son offre, le candidat a confirmé sur l'audience la répartition précisée par l'administrateur judiciaire.

Au cours de l'audience et dans son rapport à l'audience du 28 octobre 2020, l'administrateur judiciaire, malgré l'apurement très partiel du passif, émet un avis favorable à l'arrêt du plan de cession en faveur de la société AMI BOIS SAS.

### RAPPORT DU MANDATAIRE JUDICIAIRE

Dans son rapport et à l'audience du 28 octobre 2020, le mandataire judiciaire indique que « Le prix proposé apparaît totalement insuffisant. En l'état, l'intérêt des créanciers n'est pas assuré par la seule offre qui peut aujourd'hui être considérée comme recevable. Le rejet de cette offre serait toutefois préjudiciable à l'intérêt des créanciers, de telle sorte que nous ne serions pas défavorables à ce que cette dernière soit retenue. ».



## RAPPORT DU JUGE COMMISSAIRE

Dans son rapport en date du 27 octobre 2020, le Juge-Commissaire se déclare favorable à l'offre de reprise de la société AMI BOIS SAS.

## DECLARATION DU REPRESENTANT DES SALARIES

La représentante des salariés n'est pas défavorable s'agissant de la seule offre proposée.

## AVIS DU MINISTERE PUBLIC

Le Ministère Public à l'audience, après avoir relevé que la proposition de la société AMI BOIS SAS offre peu de possibilités pour les créanciers, émet un avis favorable.

## AVIS DES COCONTRACTANTS

Les cocontractants visés par l'article L 642-7 du Code de Commerce ont été convoqués par le Greffier. Aucun n'a comparu à l'audience.

## SUR QUOI, LE TRIBUNAL

Constata que les instances sont liées et statuera par un seul et même jugement.

Rappelle que l'article L 642-1 du Code de Commerce pose le principe suivant « La cession de l'entreprise a pour but d'assurer le maintien d'activités susceptibles d'exploitation autonome, de tout ou partie des emplois qui y sont attachés et d'apurer le passif. ».

Constatera que l'administrateur judiciaire a assuré les publicités nécessaires et sollicité des offres.

Constatera qu'une seule offre a été présentée par la société AMI BOIS SAS.

## SUR LA RECEVABILITE DE L'OFFRE

Le Tribunal :

Relèvera que l'offre présentée respecte les caractéristiques exigées par les articles L 642-2 II et L 642-3 alinéa 1 du Code Commerce.

Relèvera que le cessionnaire atteste sur l'honneur ne pas être lui-même en redressement judiciaire, ni faire l'objet d'une interdiction de gérer ou de faillite personnelle.

L'offre est donc recevable.



## SUR LA CONFORMITE DE L'OFFRE AUX EXIGENCES DE LA LOI

### Maintien de l'activité

Le Tribunal relèvera que la société AMI BOIS SAS est membre d'un groupe de sociétés dont l'activité est la construction de maisons en bois. La reprise de la société permettra l'élargissement de l'offre du cessionnaire, qui présente par ailleurs des capacités financières permettant son développement futur. La proposition sur ce point apparaît satisfaisante.

### Maintien de l'emploi

Le Tribunal relèvera que l'offre prévoit la reprise d'un seul salarié sur les quatre présents. La proposition sur ce point n'est pas satisfaisante.

### Apurement du passif

Le Tribunal relèvera que l'offre prévoit un prix de cession de 1.200 € alors que le passif s'élève à 501.495,68 €. La proposition sur ce point n'est pas satisfaisante.

Le Tribunal jugera en conséquence que l'offre ne satisfait que partiellement aux trois critères définis par la loi mais qu'il n'y a pas d'offre concurrente.

Le Tribunal notera que la représentante du personnel a émis un avis réservé.

Le Tribunal constatera qu'aucun organe de la procédure n'a émis d'avis défavorable au plan de cession.

En conséquence, le Tribunal

Retiendra l'offre de la société AMI BOIS SAS.

Arrêtera le plan de cession de la société MEISON HOLDING SAS au profit de la société AMI BOIS SAS avec faculté de substitution en faveur d'une société filiale en cours de constitution.

Ordonnera le transfert des actifs corporels détaillés dans le rapport de l'administrateur judiciaire pour un montant de 1.200 €.

Ordonnera le transfert des 7 contrats de location repris tels que listés dans le rapport de l'administrateur judiciaire.

Ordonnera le transfert du contrat de travail de la salariée occupant le poste d'assistante de gestion.

Autorisera le licenciement pour motif économique des trois salariés dont les postes de travail ne sont pas repris et occupant les catégories professionnelles de directeur général délégué, responsable administratif et financier et community manager.

Ordonnera le paiement à l'administrateur judiciaire du prix de 1.200 €.



Fixera la date d'entrée en jouissance à la date du 05 novembre 2020 et dira qu'à compter de cette date, le fonds de commerce sera géré sous la seule responsabilité du cessionnaire.

Dira que la signature des actes de cession devra intervenir dans le délai de 90 jours à compter de la date de prononcé de jugement, les frais, impôts, taxes et honoraires afférents étant à la charge du cessionnaire.

Autorisera l'administrateur judiciaire, conformément aux articles L 631-22 et L 642-5 alinéa 5 du Code de commerce, à rester en fonction pour passer tous les actes nécessaires à la réalisation de la cession, en ce compris les licenciements autorisés et en faire rapport au Tribunal, en application de l'article R 642-9 du Code de Commerce.

Le Tribunal rappellera qu'en application de l'article L 642-10 du Code du Commerce, les actifs corporels cédés sont inaliénables pendant une durée de 2 ans, sauf en cas de remplacement par des biens d'une valeur identique ou supérieure.

Prononcera la liquidation judiciaire de la société MEISON HOLDING SAS, faute d'activité résiduelle postérieurement à la cession projetée et mettra fin à la période d'observation.

En application des dispositions de l'article L 643-9 du Code du Commerce, le Tribunal fixera à deux ans le délai dans lequel le Tribunal devra examiner la clôture de la liquidation judiciaire.

Le Tribunal ordonnera les dépens en frais privilégiés de la Liquidation Judiciaire.

### PAR CES MOTIFS

#### TRIBUNAL

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

Vu le rapport du Juge-Commissaire.

Après avoir entendu le Ministère Public en son avis.

Retient l'offre présentée par la société AMI BOIS SAS.

Arrête le plan de cession de la société MEISON HOLDING SAS, au profit de la société AMI BOIS SAS, identifiée sous le n° 482 247 202 RCS TOULOUSE, dont le siège social est 162 boulevard de Suisse 31200 TOULOUSE, avec faculté de substitution en faveur d'une société filiale en cours de constitution.

Ordonne le transfert des actifs corporels de la société MEISON HOLDING SAS tels que décrits au rapport de l'administrateur judiciaire.

Ordonne le transfert des contrats tels que décrits au rapport de l'administrateur judiciaire.

2020 L 2653 ET 2020 L 2811 ET 2020 L 2455



Ordonne le transfert du contrat de travail de la salariée occupant le poste d'assistant de gestion.

Autorise le licenciement économique des 3 salariés affectés aux postes non repris et occupant les catégories professionnelles de directeur général délégué, responsable administratif et financier et community manager.

Fixe le prix de cession des éléments corporels à 1.200 €.

Constate que les dispositions de l'article L 642-12 du Code du Commerce ne trouvent pas à s'appliquer.

Ordonne le paiement à l'administrateur judiciaire de la somme de 1.200 €.

Fixe la date d'entrée en jouissance au 5 novembre 2020 et décide qu'à compter de cette date, l'entreprise sera gérée sous la seule responsabilité du cessionnaire.

Dit qu'en application de l'article L 642-8 du Code de Commerce, la SCP CBF ASSOCIES, prise en la personne de Maître Christian CAVIGLIOLI, devra passer tous les actes nécessaires à la réalisation de la cession et dès leur accomplissement en faire rapport.

Dit que la passation des actes devra intervenir dans un délai de 90 jours à compter de la date du prononcé du jugement et que les frais, impôts, taxes et honoraires sont à la charge du cessionnaire.

Dit qu'en application de l'article L 642-10 du Code du Commerce, les actifs corporels cédés sont inaliénables pendant une durée de 2 ans, sauf en cas de remplacement par des biens d'une valeur identique ou supérieure.

Prononce la liquidation judiciaire de la société MEISON HOLDING SAS.

Met fin à la période d'observation.

Maintient Monsieur Marc WOLFF, dans ses fonctions de Juge-Commissaire et Monsieur Eric GROISILLIER, dans ses fonctions de Juge-Commissaire suppléant.

Nomme la SELARL EKIP', 2 rue de Caudéran, Boîte Postale 20709 33007 BORDEAUX CEDEX, en qualité de Liquidateur et dit que cette mission sera suivie par Maître Christophe MANDON.

Dit qu'en application de l'article R 642-10 du Code du Commerce, la répartition du prix sera faite par le liquidateur.

Fixe à deux ans le délai dans lequel le Tribunal devra examiner la clôture de la liquidation judiciaire.

Dit que le présent jugement sera signifié par acte extrajudiciaire au débiteur avec convocation de celui-ci d'avoir à comparaître à l'audience du 03 novembre 2022 à 09 heures 30 au Tribunal de Commerce de Bordeaux, place de la Bourse pour que soit  
2020 L 2653 ET 2020 L 2811 ET 2020 L 2455

examinée la clôture de la procédure conformément aux dispositions de l'article L 643-9 du code de commerce.

Ordonne les publicités, mentions, notifications prévues par l'article R 642-4 du Code de Commerce.

Ordonne les dépens en frais privilégiés de la liquidation judiciaire.

Two handwritten signatures in grey ink, one on the left and one on the right, positioned below the text.