

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

GREFFE  
**MINUTE**  
(Décision Civile)

**JUGEMENT : S.C.I. PAVILLON NICOIS**

N° **6412021**

Du 19 Avril 2021

Procédures collectives

N° RG 19/00015 - N° Portalis DBWR-W-B7D-MH4K

EXTRAITS DES MINUTES  
DU GREFFE DU TRIBUNAL  
JUDICIAIRE DE NICE (A.M)

Par jugement de la Chambre des Procédures collectives en date du dix neuf Avril deux mil vingt et un

**COMPOSITION DU TRIBUNAL**

Présidente : M Guillaume SAINT-CRICQ, Vice-Président

Assesseur : M Côme JACQMIN, Vice-Président

Assesseur : M Alain GOUTH, Magistrat à titre temporaire

Greffier : Madame Marie-Annick CABRAS, présente uniquement aux débats.

En présence de M Yves TEYSSIER, Vice-Procureur de la République.

**DÉBATS**

A l'audience en Chambre du Conseil du 15 Mars 2021, le prononcé du jugement étant fixé au 19 Avril 2021.

**PRONONCÉ**

Statuant par mise à disposition au greffe en date du 19 Avril 2021, signé par M SAINT-CRICQ, Vice-Président, et Mme CABRAS, Greffier.

**NATURE DE LA DÉCISION** : contradictoire, en premier ressort, au fond.

**ENTRE :**

expédition délivrée à

Me FUNEL  
Mme BJORNHAGEN gérante de la  
SCI PAVILLON NICOIS  
Me BOANA  
Me CHAMARRE  
TPG des Am  
Tribunal de commerce

**Me Jean-Patrick FUNEL en qualité de Représentant des créanciers de la SCI PAVILLON NICOIS**  
**54, rue Gioffredo - 06000 NICE**  
**comparaissant en personne.**

**ET**

**S.C.I. PAVILLON NICOIS**  
**immatriculée au RCS de Nice sous le N° 351 567 961**  
**3, rue Cronstadt - 06000 NICE.**

**Représentée par sa gérante Mme Joanna BJORNHAGEN MARAT**  
**domiciliée en cette qualité audit siège.**

**Représentée par Maître Julie BOANA avocat au Barreau de NICE.**

**EN PRESENCE DU :**

**Syndicat des copropriétaires du PALAIS ADLY**  
**Représentée par son Syndic Cabinet AMANDOLA - 11 Rue Alexandre Mari**  
**- 06300 NICE**

**désigné par ordonnance du Juge commissaire rendue le 26 Mai 2020 en**  
**qualité de contrôleur avec faculté de se faire représenter par ses avocats,**  
**la SELARL NEVEU CHARLES & ASSOCIES pour l'accomplissement de ses**  
**missions de contrôleur .**

**représentée par Maître Julien CHAMARRE de la SELARL NEVEU- CHARLES**  
**& ASSOCIES, avocats au barreau de NICE.**

le 19/4/21

Copie : P.R.

mentions diverses

## FAITS ET PROCÉDURE

Par jugement du 23 juillet 2019, une procédure de redressement judiciaire a été ouverte à l'égard de la SCI PAVILLON NICOIS, sur dépôt au greffe de sa déclaration de cessation des paiements.

La période d'observation a été ouverte pour six mois et l'affaire renvoyée à l'audience du 20 janvier 2020 aux fins d'orientation à donner à la procédure, puis à l'audience du 21 octobre 2019.

Par jugement du 16 mars 2020, la période d'observation a été renouvelée pour une durée de 6 mois expirant le 23 juillet 2020.

L'affaire a fait l'objet d'un renvoi à l'audience du 16 Novembre 2020 en vue de l'examen d'une demande de renouvellement exceptionnel de la période d'observation.

Par requête en date du 16 Juillet 2020, le Ministère public a donné un avis favorable en faveur du renouvellement de la période d'observation suite au rejet du plan de continuation présenté par la SCI auprès de l'assemblée des copropriétaires.

Par jugement du 11 janvier 2021, le Tribunal prolongeait à titre exceptionnel la période d'observation pour une durée de 6 mois, l'examen de l'affaire étant évoqué lors de l'audience du 15 mars 2021.

Lors de l'audience, le représentant des créanciers a indiqué qu'en l'absence d'un projet de plan démontrant l'existence de possibilités sérieuses de redressement et de l'absence des éléments comptables justifiant la capacité de l'entreprise à assurer le règlement du passif, la procédure devait s'orienter en faveur d'une liquidation judiciaire.

De même, le syndicat des copropriétaires du palais Adly, en sa qualité de contrôleur, indiquait qu'il bénéficiait de décisions de liquidation d'astreinte dans le cadre de travaux entrepris de manière irrégulière par la débitrice, ayant procédé à la déclaration de créances suivante :

- 327.026, 11 euros à titre de créances privilégiées en raison d'inscription hypothécaire définitive
- 2402, 75 euros à titre chirographaire
- 39 080, 78 euros à titre chirographaire en vertu d'une procédure en cours ;

Il était rappelé que le syndicat des copropriétaires, principal créancier, avait refusé les propositions d'apurement du passif, rappelant que la vente immobilière était de nature à couvrir l'intégralité du passif. Il était mis en évidence que le chiffre d'affaires de la société Pavillon CRONSTADT, locataire de la SCI avait connu une baisse significative, l'hôtel n'étant pas actuellement exploité. Il était souligné l'insuffisance des éléments communiqués par la SCI, notamment l'insuffisance des éléments comptables et l'absence de communication en temps utile du bail liant les deux sociétés. S'agissant du bail communiqué au cours des débats, il était émis les plus expresses réserves sur sa régularité, le bail faisant référence à des dispositions législatives ( loi Pinel) qui n'étaient pas applicables au moment de sa rédaction. De même, il était émis les plus expresses réserves sur le grand livre produit par la société, preuve émanant de la société elle-même et sur l'origine des fonds versés en faveur de la société en procédure. Il était souligné que la société n'avait pas fait de nouvelles propositions de passif, ce qui avait été prévu par le jugement rendu le 11 janvier 2021.

Au soutien des intérêts de la société civile, il était exposé qu'au 10 mars 2021, le solde du compte bancaire était positif d'un montant de 34.210, 84 euros et qu'un loyer avait été versé par la SARL CRONSTADT le 8 mars 2021. Il est indiqué qu'un avenant au bail commercial du 1<sup>er</sup> août 2009 a été régularisé tenant au renouvellement du bail pour une durée de 9 années au profit de la SARL CRONSTADT, le loyer étant d'un montant de 25.200 euros HT. Il est rappelé que le contrôleur est l'unique créancier de la société et que celle-ci résulte essentiellement d'astreintes indépendantes des charges de copropriété, lesquelles sont effectivement acquittées par la SCI. Il est également rappelé que le syndicat des copropriétaires a refusé toute possibilité de transaction alors que la SCI avait formulé des propositions sérieuses tendant à trouver un accord sur les conditions d'apurement de son passif. Il était également remis le bilan et compte de résultat, lequel révélait un résultat d'exploitation positif mais restant légèrement déficitaire après l'inscription des charges exceptionnelles de gestion. Il était également remis l'attestation d'absence de dette nouvelle de la part de l'expert comptable et la liasse fiscale de la société CRONSTADT ainsi qu'une attestation de régularité fiscale du 10 mars 2021, la société étant à jour de ses déclarations fiscales.

Il convient de rappeler que la SCI avait déjà proposé un premier plan comportant deux options :

- option 1 : règlement de la créance de 60 % sur une durée de 7 années ,
- option 2 : règlement de la créance sur 10 années avec des échéances annuelles progressives. Ce plan a été circularisé et a été rejeté par les créanciers.

La société civile devait soumettre un nouveau projet de plan de règlement comportant un paiement immédiat de la somme de 50 000 euros à la date du jugement arrêtant le plan et le versement de la créance soit 80 % en 7 ans de manière équitable, soit de 12 % de la 1<sup>ère</sup> année à la 7<sup>e</sup> année. Ce plan n'a pas été circularisé.

Le Ministère Public émet un avis réservé à l'adoption du plan proposé.

A l'issue des débats, les parties présentes et leurs conseils ont été avisés que la décision serait rendue ce jour par mise à disposition au greffe, dans les conditions prévues à l'article 450 code de procédure civile.

### **MOTIFS ET DÉCISION**

Il ressort des débats et des pièces produites que la SCI avait proposé un premier plan de continuation comportant deux options , plan qui a fait l'objet d'une circularisation qui n'a été refusée que par un seul créancier . Il est établi que la période d'observation a été financée et que la SCI est à jour de ses charges de copropriété, la créance étant essentiellement une créance d'astreinte indépendante des charges de copropriété ou du préjudice subi.

Il ne peut être considéré que la SCI n'a pas transmis de projets et d'éléments sérieux tendant à démontrer sa volonté d'apurer son passif, le résultat d'exploitation restant positif sur la période d'observation ( le résultat n'est déficitaire qu'en raison d'opérations exceptionnelles) compte tenu de la faiblesse des charges d'exploitation qui apparaissent maîtrisées. Il doit être souligné l'absence de dettes nouvelles et un solde bancaire attestant d'une trésorerie positive récente.

Dans ces conditions, en l'absence de circularisation du dernier plan proposé qui n'a pas été déposé au greffe, compte tenu de l'expiration de la période d'observation exceptionnelle au 23 avril 2021, il convient de considérer que le plan de redressement tendant à un amortissement en 10 années du passif ( option n° 2 du plan proposé) est de nature à satisfaire aux exigences de poursuite d'activité prévues par l'article L 631-1 du code de commerce, le Tribunal pouvant imposer des délais uniformes de paiement conformément à l'article L 626-18 du code de commerce. Il n'est pas établi que la SCI PAVILLON NIÇOIS ait expressément renoncé au plan proposé option 2, lequel ne comporte pas de remises imposées aux créanciers.

### **PAR CES MOTIFS :**

Le tribunal, statuant par mise à disposition au greffe, après débats en chambre du conseil, par jugement contradictoire,

Met fin à la période d'observation

Arrête le plan de redressement de la SCI PAVILLON NIÇOIS , dont les modalités d'exécution sont les suivantes :

- Remboursement du passif superprivilégié dès l'arrêté du plan ;
- Remboursement des créances inférieures ou égales à 500,00 € dès l'arrêté du plan ;

- Remboursement du reste du passif définitivement admis sous forme d'annualités progressives pendant une durée de dix ans, le premier versement devant intervenir au plus tard un an après le présent jugement, soit au 19 avril 2022, et les suivants aux dates anniversaires de cette échéance, selon les modalités suivantes :

- 1<sup>ère</sup> échéance : 3 %
- 2<sup>ème</sup> échéance : 5 %
- 3<sup>ième</sup> échéance : 5 %
- 4<sup>ème</sup> échéance : 5 %
- 5<sup>ième</sup> échéance : 5 %
- 6<sup>ième</sup> échéance : 5 %
- 7<sup>ième</sup> échéance : 5 %
- 8<sup>ième</sup> échéance : 5 %
- 9<sup>ième</sup> échéance : 5 %
- 10<sup>ième</sup> échéance : 57 % (sur prix de cession des actifs)

Dit que le montant des dividendes sera déterminé en fonction de l'issue de la procédure de contestation de créances ainsi que des sommes dues aux établissements bancaires au titre des intérêts ayant couru sur les prêts bancaires d'une durée supérieure à un an ;

- Inaliénabilité des biens immobiliers pendant toute la durée du plan ;

- Paiement des frais de justice et des éventuelles dettes postérieures à l'ouverture du redressement judiciaire dans le délai de deux mois à compter de ce jour ;

Désigne la SELARL FUNEL ET ASSOCIES , représentée par Me Jean-Patrick FUNEL, en qualité de commissaire à l'exécution du plan ;

Dit et juge que la partie débitrice sera tenue d'exécuter le plan et en justifier auprès du commissaire à l'exécution du plan, à défaut de quoi elle sera rappelée devant ce tribunal à la requête de celui-ci, aux fins de résolution du plan et placement en liquidation judiciaire ;

Rappelle qu'en cas de cessation des paiements constatée au cours de l'exécution du plan, le tribunal décidera, après avis du ministère public, sa résolution et ouvrira une procédure de liquidation judiciaire en vertu des dispositions de l'article L631-20-1 du code de commerce ;

Maintient la SCP SELARL FUNEL ET ASSOCIES , représentée par Me Jean-Patrick FUNEL, en qualité de représentant des créanciers jusqu'à la fin de la procédure de vérification des créances ;

Maintient Mme Patricia LABEAUME en qualité de juge commissaire et M Vincent PELLEFIGUES en qualité de juge commissaire suppléant jusqu'à la reddition des comptes du représentant des créanciers ;

Rappelle que, conformément aux dispositions de l'article L.626-13 du code de commerce, la présente décision entraîne la levée de plein droit de toute interdiction d'émettre des chèques en vertu de l'article L.131-73 du code monétaire et financier, mise en oeuvre à l'occasion du rejet d'un chèque émis avant le jugement d'ouverture de la procédure.

Dit que la partie débitrice devra, dans le mois du prononcé du jugement, procéder à l'ouverture dans la banque de son choix d'un compte bloqué, éventuellement productif d'intérêts, et en justifier auprès du commissaire à l'exécution du plan ;

Dit que la partie débitrice devra verser sur ce compte des provisions mensuelles dont le montant sera fixé par le commissaire à l'exécution du plan, en amortissement des échéances annuelles et justifier de l'alimentation de ce compte tous les six mois auprès de ce dernier ;

Ordonne à la partie débitrice de produire au commissaire à l'exécution du plan tous les éléments comptables et notamment, au plus tard, avant le 30 juin de chaque année, le bilan annuel, lui permettant de contrôler l'exécution du plan ;

Dit que le commissaire à l'exécution du plan fera un rapport annuel sur l'exécution des engagements de la partie débitrice et le déposera au greffe du tribunal ;

Ordonne la publication et la notification du présent jugement conformément aux textes en vigueur ;

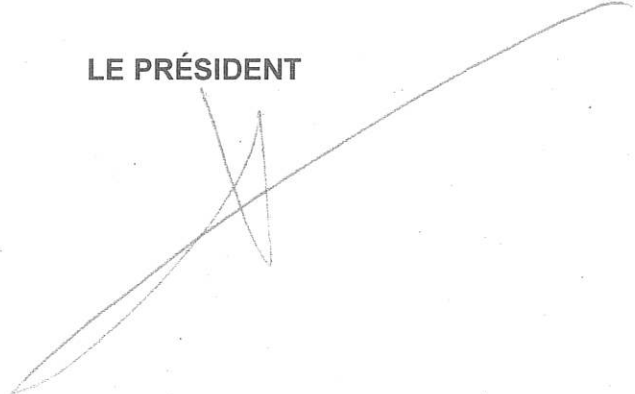
Rappelle que le jugement est exécutoire par provision ;

Dit que les dépens seront employés en frais privilégiés de redressement judiciaire.

**LE GREFFIER**



**LE PRÉSIDENT**



POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME  
LE GREFFIER

