

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRASSE
SERVICE DES PROCEDURES COLLECTIVES

AFFAIRE :
S.C.I. ANASCART

Extrait des minutes
Secrétariat-Greffe du Tribunal
de Grande Instance de Grasse

N° R.G. : 18/00045 - N° Portalis DBWQ-W-B7C-M3H3

JUGEMENT RENDU LE 28 MARS 2019
N°19/00063

JUGEMENT DE CONVERSION EN LIQUIDATION JUDICIAIRE

SELARL MJ.LEFORT
67 avenue de la Libération
06130 GRASSE
es qualités de mandataire judiciaire au redressement judiciaire de :

S.C.I. ANASCART
11 avenue du commandant Bret
06400 CANNES
Représentée par Me Aurélie CECI, avocat au barreau de PARIS

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Madame Marie-Laure GUEMAS, Première vice-présidente
Assesseur : Madame Alexandra MORF, Vice-Présidente
Assesseur : Madame Stéphanie BLOT,
Greffier : Mme Karine ESTEBAN
Ministère public : Monsieur Thierry BONIFAY, procureur de la république adjoint

DEBATS :

A l'audience publique du 11 Mars 2019, l'affaire a été plaidée et mise en délibéré, avis a été donné aux parties par le Tribunal que le jugement sera prononcé par mise à disposition au greffe à la date du 28 Mars 2019.

FAITS ET PROCEDURE

Par acte d'huissier du 5 juin 2018, Monsieur le comptable public Responsable du service des impôts des particuliers de VANDOEUVRE a fait assigner la SCI ANASCART par-devant le tribunal de grande instance de Grasse aux fins de voir, au visa des dispositions des articles L 167-1 du code de la sécurité sociale, L 631-1, L 631-5, L 631-7 et L 621-2 du code de commerce, constater l'état de cessation des paiements, ouvrir à son profit une procédure de liquidation judiciaire et à titre subsidiaire de redressement judiciaire.

Le dossier a été appelé à l'audience du 5 juillet 2018. Il a été renvoyé contradictoirement à l'audience du 9 septembre, du 8 octobre et du 10 décembre avec l'accord du créancier par suite de l'engagement de la société de procéder à la réalisation des biens et droits immobiliers dont elle est propriétaire en vue du paiement de la créance.

Lors de l'audience du 10 décembre 2018.

Monsieur le comptable public Responsable du service des impôts des particuliers de VANDOEUVRE exposait que :

- il est créancier d'une somme de 19 903 euros correspondant à des taxes foncières afférentes aux biens et droits immobiliers dont la SCI ANASCART est propriétaire à Neuves-Maisons, 88, rue Roger Salengro ; cette créance a été authentifiée par les rôles exécutoires mis en recouvrement les 31 août 2015, 31 août 2016 ;

- sa créance est certaine, liquide est immédiatement exigible ;

- pour tenter d'obtenir son paiement, il a délivré deux avis à tiers détenteur entre les mains de la Banque Palatine les 24 mars 2016 et 19 juillet 2017, restés infructueux, deux avis à tiers détenteur entre les mains de la Caisse d'Epargne, les 18 juillet 2017 et 27 février 2018 ; le dernier avis a permis le recouvrement de la somme de 31,82 euros ;

- aucun acte d'exécution n'a pu être délivré entre les mains des locataires de la société, les 9 locaux dont elle est propriétaire étant vacants en raison de dégradations commises par des squatteurs ;

- il en est de même des locaux dont elle est propriétaire à Demangelle (70210), la quasi-totalité des appartements qu'elle détient étant vacants pour cause d'insalubrité.

Il en conclut que l'état de cessation des paiements est caractérisé, qu'aucun plan n'est envisageable.

En réponse au moyen selon lequel la SCI ANASCART ne serait pas état de cessation, il observait que les immobilisations et a fortiori les immeubles non encore vendus n'entrent pas dans la détermination de l'actif disponible, que le compromis de vente invoqué, daté du 20 avril 2018, faisait état d'une date de signature de l'acte authentique le 18 octobre 2018, que dans l'attente, il a accepté des renvois pour lui permettre de justifier de la perception du prix de vente, que la vente n'a pas été signée.

Il ajoutait que sa créance a vocation à augmenter, la taxe d'habitation 2018 n'ayant pas davantage été réglée.

Le tribunal a ouvert, par jugement contradictoire du 14 janvier 2019, publié au BODACC le 31 janvier 2019, une procédure de redressement judiciaire au profit de la SCI ANASCART, une période d'observation de 6 mois, a fixé la date de cessation des paiements au 5 juin 2018, désigné la SELARL MJ LEFORT, prise en la personne de Maître Lefort en qualité de mandataire judiciaire, les présidents de la chambre départementale de la Haute-Saône et de la Moselle à l'effet de procéder à l'évaluation des actifs immobiliers de cette société priseur, Céline POLOU comme juge commissaire titulaire.

Le tribunal a précisé que le dossier serait rappelé à l'audience du 11 mars 2019 afin de s'assurer de l'existence de capacités de financement de la SCI ANASCART en vue de la poursuite de la période d'observation.

A cette audience, le mandataire judiciaire a été entendu en son rapport :

- la société a été constituée aux termes d'un acte authentique du 2 décembre 2013 entre Cathy Carlen et Andréas Casteiltort ; son capital social fixé à la somme de 1000 € est divisé en 1000 parts sociales de un euro chacune, les associés détenant respectivement 999 par sociales et une part ;

- elle est propriétaire de biens et droits immobiliers situés à NEUVES-MAISON en Meurthe-et-Moselle, 88 rue Roger Salengro consistant en un immeuble à usage d'habitation, acquis au prix de 210 000 €, financée par un prêt consenti par le Crédit Foncier de France d'un égal montant remboursable en 180 mensualités au taux de 3,2 % ;

- le 17 juillet 2014, elle a acquis des biens et droits immobiliers appartenant à la SCI CASTEILTORT sis en Haute-Saône, 10 rue de la Filature, 22 rue de la Filature, 24 Grande rue, un terrain en nature de chemin ; elle a souscrit un emprunt auprès du crédit mutuel de Strasbourg à hauteur de 240 000 € destinés à financer le prix d'acquisition à hauteur de 200 000 € ainsi que les travaux notamment des grosses réparations ; le prêt consenti remboursable en 245 mensualités de 1371,30 euros au taux de 3,10 % l'an ;

- l'état locatif au 26 juin 2014 justifie l'existence de cinq locataires dans les différents lots pour des recettes annuelles de 6194,16 euros ;

- les banques bénéficient d'une inscription de privilège de prêteur de deniers ;

- la société a cumulé un passif fiscal auprès des différents services des impôts chargés de recouvrer la taxe foncière, susceptible de s'expliquer par une insuffisance de revenus locatifs ;

- la gérante a tenté de soutenir financièrement la société en procédant à des apports en compte courant mais la dégradation financière due à l'état des immeubles n'a pas permis la rentabilisation de l'investissement ; lors de l'acquisition des biens situés en Haute Saône, l'immeuble avait fait l'objet de deux arrêtés de péril du préfet ; les travaux envisagés n'ont jamais été réalisés ;

- la gérante s'est engagée en qualité de caution solidaire des engagements bancaires de la société.

Et précise que le passif déclaré au jour de l'audience s'élève à la somme de 245 091,53 euros dont 200 155 € déclarés par le Crédit Mutuel et 32 925 € par le pôle de recouvrement spécialisé ;

- la comptabilité la société est une comptabilité de trésorerie ; bien que la déclaration 2072 révèle au 31 décembre 2017 des recettes de 9670 euros et des charges de 15 228 euros, la gérante lui a fait connaître que les locaux étaient inoccupés ; les agences contactées ont précisé qu'elle ne disposait pas de mandat ;

- la situation comptable de l'année 2018 n'a pas été communiquée ;

- les biens appartenant à la société ne sont pas assurés ;

- la société ne dispose pas de trésorerie permettant de financer la période d'observation et d'acquitter à tout le moins les charges exigibles.

Il ajoute que la société a régularisé un compromis de vente le 15 janvier 2019, soit après l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire, portant sur la vente des biens et droits immobiliers situés à NEUVES-MAISON moyennant le prix de 208 000 € et observe que les fonds provenant de la vente seront en tout état de cause indisponibles pendant la période d'observation en application des dispositions des articles L 622-8 et R 622-7 du code de commerce.

Il considère que la société n'est pas en mesure de proposer un plan de redressement et propose la conversion de la procédure de redressement judiciaire en liquidation judiciaire.

L'avocat de la SCI ANASCART confirme les termes du rapport du mandataire judiciaire ne s'oppose pas à l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire qu'elle sollicite.

Le juge-commissaire est défavorable à la poursuite de la période d'observation et favorable à la conversion de la procédure de redressement judiciaire en liquidation judiciaire au regard des éléments contenus dans le rapport de Maître Lefort.

Le ministère public a requis la conversion en procédure de liquidation judiciaire.

MOTIFS DE LA DECISION

Aux termes de l'article L 631-15- I du code de commerce « au plus tard au terme d'un délai de deux mois à compter du jugement d'ouverture, le tribunal ordonne la poursuite de la période d'observation s'il lui apparaît que le débiteur dispose à cette fin des capacités de financement suffisantes.

Toutefois, lorsque le débiteur exerce une activité agricole, ce délai peut être modifié en fonction de l'année culturale en cours et des usages spécifiques aux productions de cette exploitation. Le tribunal se prononce au vu d'un rapport, établi par l'administrateur ou, lorsqu'il n'en a pas été désigné, par le débiteur ».

Aux termes de l'article L 631-15- II du code de commerce « à tout moment de la période d'observation, le tribunal, à la demande du débiteur, de l'administrateur, du mandataire judiciaire, d'un contrôleur, du ministère public ou d'office, peut ordonner la cessation partielle d'activité ou prononcer la liquidation judiciaire si le redressement est manifestement impossible.

Il statue après avoir entendu ou dûment appelé le débiteur, l'administrateur, le mandataire judiciaire, les contrôleurs et les représentants du comité d'entreprise ou, à défaut, des délégués du personnel, et avoir recueilli l'avis du ministère public ».

La seule lecture du rapport du mandataire judiciaire dont les termes sont confirmés par l'avocat de la société démontre que la cessation de la période d'observation et la conversion de la procédure de redressement judiciaire en liquidation judiciaire est inéluctable, en l'absence de toute perspective de redressement.

En effet, la SCI ANASCART n'entend poursuivre son activité. Elle a mis les biens et droits immobiliers en vente, a signé un compromis de vente de certains d'entre eux. Elle ne tire aucun revenu en l'absence de locataires. Elle ne dispose pas de trésorerie, ne paie pas les échéances des prêts qu'elle a contractés pour leur acquisition.

Les biens ne sont pas assurés.

Le passif d'ores et déjà déclaré, alors que le délai de déclaration des créances n'est pas expiré, s'élève à la somme de 245 091,53 euros dont 200 155 € déclarés par le Crédit Mutuel et 32 925 € par le pôle de recouvrement spécialisé. La créance du Crédit Foncier serait de 157 000 euros. La trésorerie de Vandoeuvre n'a pas encore déclaré sa créance.

Alors même que la société signerait l'acte authentique de vente, les fonds provenant de la vente demeureront indisponibles pendant la période d'observation en application des dispositions des articles L 622-8 et R 622-7 du code de commerce.

La poursuite de la période d'observation est vaine.

Il convient en conséquence d'ordonner la conversion de la procédure de redressement judiciaire en procédure de liquidation judiciaire, en application de l'article L 631-15- I du code de commerce.

Il sera donc mis fin à la période d'observation.

Les dispositions de la liquidation judiciaire simplifiée ne sont pas susceptibles en l'espèce de recevoir application dès lors que la SCI ANASCART est propriétaire de biens immobiliers.

La SELARL MJ LEFORT, désignée comme mandataire judiciaire, sera désigné en qualité de mandataire liquidateur ; Céline POLOU sera confirmée dans ses fonctions de juge commissaire.

Les dépens seront employés en frais de procédure collective.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant en audience publique, par jugement contradictoire, en premier ressort, après débats en chambre du conseil et après communication de la cause au ministère public, après en avoir délibéré conformément à la loi,

Vu le jugement du 14 janvier 2019 ouvrant une procédure de redressement judiciaire au profit de la SCI ANASCART ayant son siège social à Cannes (Alpes Maritimes), 11, avenue du commandant Bret, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Cannes, SIREN 799 919 329 et SIRET 7999193290018 ;

Dit n'y avoir lieu à maintenir la période d'observation ;

Ordonne la conversion de la procédure de redressement judiciaire ouverte par ce jugement au profit de la SCI ANASCART en procédure de liquidation judiciaire ;

Dit n'y avoir à l'application des règles de la liquidation judiciaire simplifiée visées aux dispositions des L 641-2 et D 641-10 du code de commerce ;

Désigne Céline POLOU comme juge-commissaire ;

Désigne la SELARL MJ LEFORT, prise en la personne de Maître Yann LEFORT, mandataire judiciaire, en qualité de liquidateur ;

Dit que le liquidateur procédera aux opérations de liquidation en même temps qu'il achèvera éventuellement la vérification des créances et qu'il établira l'ordre des créanciers ;

Dit que le liquidateur poursuivra les actions introduites avant le jugement de liquidation par le mandataire judiciaire, et qu'il pourra introduire les actions qui relèvent de la compétence du mandataire judiciaire ;

Rappelle à la SCI ANASCART qu'il ne peut exercer, en application de l'article L 641-9-III du code de commerce, au cours de la période de liquidation, aucune des activités mentionnées au premier alinéa de l'article L 640-2 du même code ;

Fixe à deux ans le délai au terme duquel la procédure devra être examinée, conformément aux articles L 643-9 du code de commerce et R 643-17 du code de commerce ;

Dit que, conformément aux dispositions de l'article R 631-34 du code de commerce, le jugement sera notifié au débiteur dans les 8 jours de son prononcé et qu'il sera en outre signifié à la diligence du greffier, dans le même délai, aux personnes qui ont qualité pour interjeter appel, à l'exception du ministère public ;

Dit qu'il sera communiqué aux personnes citées à l'article R 621-7 et qu'il fera l'objet des publicités prévues à l'article R 621-8

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

Ainsi jugé et prononcé au tribunal de grande instance de GRASSE les jour, mois et an que dessus.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant en audience publique, par jugement contradictoire, en premier ressort, après débats en chambre du conseil et après communication de la cause au ministère public, après en avoir délibéré conformément à la loi,

Vu le jugement du 14 janvier 2019 ouvrant une procédure de redressement judiciaire au profit de la SCI ANASCART ayant son siège social à Cannes (Alpes Maritimes), 11, avenue du commandant Bret, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Cannes, SIREN 799 919 329 et SIRET 7999193290018 ;

Dit n'y avoir lieu à maintenir la période d'observation ;

Ordonne la conversion de la procédure de redressement judiciaire ouverte par ce jugement au profit de la SCI ANASCART en procédure de liquidation judiciaire ;

Dit n'y avoir à l'application des règles de la liquidation judiciaire simplifiée visées aux dispositions des L 641-2 et D 641-10 du code de commerce ;

Désigne Céline POLOU comme juge-commissaire ;

Désigne la SELARL MJ LEFORT, prise en la personne de Maître Yann LEFORT, mandataire judiciaire, en qualité de liquidateur ;

Dit que le liquidateur procédera aux opérations de liquidation en même temps qu'il achèvera éventuellement la vérification des créances et qu'il établira l'ordre des créanciers ;

Dit que le liquidateur poursuivra les actions introduites avant le jugement de liquidation par le mandataire judiciaire, et qu'il pourra introduire les actions qui relèvent de la compétence du mandataire judiciaire ;

Rappelle à la SCI ANASCART qu'il ne peut exercer, en application de l'article L 641-9-III du code de commerce, au cours de la période de liquidation, aucune des activités mentionnées au premier alinéa de l'article L 640-2 du même code ;

Fixe à deux ans le délai au terme duquel la procédure devra être examinée, conformément aux articles L 643-9 du code de commerce et R 643-17 du code de commerce ;

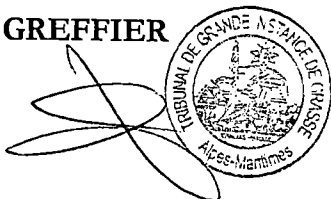
Dit que, conformément aux dispositions de l'article R 631-34 du code de commerce, le jugement sera notifié au débiteur dans les 8 jours de son prononcé et qu'il sera en outre signifié à la diligence du greffier, dans le même délai, aux personnes qui ont qualité pour interjeter appel, à l'exception du ministère public ;

Dit qu'il sera communiqué aux personnes citées à l'article R 621-7 et qu'il fera l'objet des publicités prévues à l'article R 621-8

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

Ainsi jugé et prononcé au tribunal de grande instance de GRASSE les jour, mois et an que dessus.

LE GREFFIER



Copie Certifiée Conforme
Le Greffier

LE PRESIDENT