

**A MONSIEUR LE JUGE COMMISSAIRE
AU REDRESSEMENT JUDICIAIRE DE
LA SARL SM BORDEAUX**

Redressement judiciaire : SARL SM BORDEAUX
RCS Bobigny n° 387 675 242
Jugement d'ouverture : 28 juin 2023
Greffe n° 2023J00883
Juge Commissaire : M. Jean-Pierre LAMOTHE

REQUÊTE

**A MONSIEUR LE JUGE COMMISSAIRE
AFIN D'ÊTRE AUTORISÉ A TRANSIGER**

Conformément aux dispositions de l'article L. 631-14 et L 622-7 du Code de commerce

A LA REQUÊTE DE :

SM BORDEAUX, Société à responsabilité limitée au capital social de 56.000,00 euros, dont le siège social est situé 49/51, rue Emile Zola à Montreuil (93100), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 387 533 128, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat, **Maître Laurent AZOULAI**, Avocat au Barreau de PARIS - Toque n° R76, demeurant 15B Rue de Marignan 75008 PARIS, élisant domicile en son cabinet.

ASSISTÉE de :

La SELARL FHB, prise en la personne de Maître Hélène BOURBOULOUX, 176 Avenue Charles de Gaulle- 92200 NEUILLY-SUR-SEINE ;

La SELARL AJASSOCIES, prise en la personne de Maître Nicolas DESHAYES, 46 promenade Jean Rostand – 93000 BOBIGNY ;

Agissant en qualité d'Administrateurs Judiciaires de la société SM BORDEAUX, désignés avec mission d'assister le débiteur pour tous actes de gestion, par un jugement du Tribunal de Commerce de Bobigny en date du 28 juin 2023 ;

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER QUE :

1- Rappel de la procédure collective :

Par un jugement du 28 juin 2023, le Tribunal de Commerce de Bobigny a ouvert une procédure de sauvegarde au bénéfice de la société SM BORDEAUX, ayant son siège social 49/51 rue Emile Zola – 93100 MONTREUIL.

Ce même jugement a désigné Monsieur Jean-Pierre LAMOTHE en qualité de Juge Commissaire, la SELARL BALLY MJ, la SELAFA MJA en la personne de Me Axel CHUINE en qualité de mandataires judiciaires, et la SELARL FHB en la personne de Me Hélène BOURBOULOUX, la SELARL AJASSOCIES en la personne de Me Nicolas DESHAYES en qualité d'administrateurs judiciaires.

La procédure de sauvegarde a été convertie en redressement judiciaire par jugement du Tribunal de commerce de Bobigny du 16 novembre 2023.

2- Rappel des faits et de la procédure judiciaire :

La société PARIS GESTION (ci-après « **le bailleur** ») est propriétaire d'un ensemble immobilier situé route de Paris à Nantes (44), sur un foncier d'une superficie de 83 000 m² environ, lequel comprenant notamment un Centre Commercial connu sous le nom « PARADIS », constitué d'une galerie marchande.

Suivant acte sous seing privé en date des 8 et 17 avril 2009, le Bailleur a donné à bail à la société MACADAMIA, aux droits de laquelle vient la société SM BORDEAUX (ci-après « **le preneur** »), un local commercial dans le centre commercial PARIDIS – le lot n° 10 sis 14 route de Paris à Nantes - pour une durée de 10 années à compter du 28 mars 2014.

Un contentieux important est né entre le bailleur et le preneur à compter du mois de mai 2022, résultant des difficultés financières de la société SM BORDEAUX liées à la pandémie de Covid-19.

Aussi, le 18 mai 2022, le bailleur a fait signifier au preneur un commandement de payer les loyers visant la clause résolutoire.

Le bailleur a par la suite assigné par exploit d'huissier le preneur devant le juge des référés du Tribunal judiciaire de Nantes aux fins d'acquisition de la clause résolutoire, d'ordonner en conséquence l'expulsion du preneur, et de le condamner au paiement des arriérés de loyers, charges et accessoires.

Par une ordonnance en date du 1^{er} décembre 2022, le Président du Tribunal judiciaire de Nantes a fait droit aux demandes du bailleur.

Cette ordonnance est définitive le bail commercial ne pouvant plus être poursuivi.

Compte tenu du non-respect des termes de cette ordonnance par le preneur, un nouveau contentieux est né devant le juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Nantes. Cette procédure est toujours pendante devant la Cour d'appel de Rennes sous le numéro RG 23/0729.

Dans le cadre de la procédure de sauvegarde ouverte au bénéfice de la société SM BORDEAUX, la société PARIS GESTION a déclaré au passif de la procédure une somme totale de 13 190, 59 euros au titre de ses créances antérieures.

Dans le cadre de la période d'observation, le bailleur a déposé une requête aux fins de faire constater la résiliation du bail.

Par suite, les parties se sont rapprochées et ont décidé de convenir d'un accord ayant pour objet d'organiser la fin du précédent bail, mettre un terme définitif aux différents contentieux cités ci-avant, et permettre concomitamment la conclusion d'une convention d'occupation précaire permettant à la société SM BORDEAUX de continuer à exploiter le magasin situé dans les locaux.

Après discussions et concessions mutuelles, les parties sont parvenues à formaliser un accord dans un protocole d'accord transactionnel aux fins de mettre fin au précédent contrat et conclure une convention d'occupation précaire.

Pièce n° 1 – Projet de protocole d'accord transactionnel

3- Termes du Protocole

Aux termes du protocole, le bailleur et le preneur sont convenus des choses suivantes :

- Le preneur s'engage à restituer les locaux au titre du précédent contrat de bail ;
- Le Bailleur s'engage à rembourser 9 729,35 euros, correspondant au dépôt de garantie, au Preneur après la restitution des locaux et dans un délai de 8 jours à compter de la régularisation de l'état des lieux de sortie ;
- Compte tenu du caractère contributeur du magasin objet du présent protocole, la société SM BORDEAUX a sollicité la régularisation d'une convention d'occupation précaire pour une durée indéterminée et expirant au plus tard à l'expiration du délai de purge de tous recours à l'encontre des autorisations d'urbanismes sollicitées par le propriétaire ;

Pièce n° 2 – Projet de Convention d'occupation précaire

- Le preneur versera au bailleur un droit d'entrée d'un montant de 26 000 euros, lequel sera réglé le jour de la signature de la convention d'occupation précaire ;
- Moyennant la parfaite exécution des obligations précédentes, les parties se déclarent intégralement remplies de leurs droits et prétentions l'une à l'encontre de l'autre et renoncent en conséquence à toutes demandes, instances et/ou actions à quelque titre que ce soit lié au bail. Plus précisément, le preneur et les organes de la procédure s'engagent à se désister de l'appel interjeté à l'encontre du jugement rendu par le juge de l'exécution le 11 décembre 2023 et le bailleur s'engage à ne pas mettre en œuvre de mesure d'expulsion forcée du preneur du local ;
- Chacune des parties supportera ses frais d'avocats.

4- Nécessité d'être autorisé par le juge-commissaire à conclure le protocole d'accord transactionnel

Il résulte de l'article L 631-14 du code de commerce renvoyant, notamment, à l'article L 622-7 que :

« II.- Le juge-commissaire peut autoriser le débiteur à faire un acte de disposition étranger à la gestion courante de l'entreprise, à consentir une sûreté réelle conventionnelle en garantie d'une créance postérieure à l'ouverture de la procédure, à payer le transporteur exerçant une action au titre de l'article L. 132-8 du code de commerce ou à compromettre ou transiger. Néanmoins, si l'un de ces actes est susceptible d'avoir une incidence déterminante sur l'issue de la procédure, le juge-commissaire ne peut statuer qu'après avoir recueilli l'avis du ministère public. »

En outre, l'article R. 622-6 du Code de Commerce dispose que :

« Lorsque le juge-commissaire statue sur une demande d'autorisation présentée par le débiteur en application du II de l'article L. 622-7, le greffier convoque le débiteur, l'administrateur, lorsqu'il en a été désigné, le mandataire judiciaire et, s'il y a lieu, les créanciers titulaires de sûretés spéciales sur les biens dont la vente est envisagée.

La demande d'autorisation portant sur un acte susceptible d'avoir une incidence déterminante sur l'issue de la procédure est formée par requête du débiteur et, s'il en a été nommé, de l'administrateur judiciaire sauf s'il n'a qu'une mission de surveillance. Sur la demande du juge-commissaire, le greffe du tribunal adresse copie de la requête au ministère public au plus tard huit jours avant la date de l'audience. »

Au cas présent, il est de l'intérêt de la société SM BORDEAUX de conclure la présente transaction, laquelle lui permettra de conclure avec la société PARIS GESTION la convention d'occupation précaire qui l'autorisera à rester dans les locaux et à exploiter le magasin correspondant.

La société ne dispose plus d'un bail commercial sur ce local.

En effet, cet établissement est un magasin contributeur pour la société SM BORDEAUX et plus généralement pour le groupe GPE. Ce magasin a réalisé un chiffre d'affaires en 2023 de 440 404 euros, pour une marge brute de 289 440 euros et une contribution nette de 86 881 euros.

Pièce n° 3 – Contribution du magasin SM BORDEAUX

En outre, la conclusion de la convention d'occupation précaire permettra de garantir la continuité de l'emploi pour les salariés travaillant dans ce magasin, à savoir une responsable de magasin et trois conseillères de vente soit, au total, quatre emplois salariés.

C'EST POURQUOI l'exposante sollicite qu'il vous plaise, Monsieur le Juge-commissaire, de bien vouloir, conformément aux dispositions de l'article L. 622-7 II du Code de commerce, autoriser la Requérante à transiger dans les termes du protocole.

SOUS TOUTES RESERVES

Fait à PARIS

Le 16/07/2024

DocuSigned by:

Paul ZEMMOUR

DC54685B729A499...

La société SM BORDEAUX représentée par Monsieur Paul ZEMMOUR

DocuSigned by:

Hélène Bourbouloux

2A18530EB2FA4D8...

La SELARL FHBX représentée par Madame Hélène BOURBOULOUX es qualité
d'administrateur judiciaire de la société SM BORDEAUX

Signé par :

Nicolas Deshayes

9EB1120B9D124FE...

La SELARL AJASSOCIES représentée par Monsieur Nicolas DESHAYES es qualité
d'administrateur judiciaire de la société SM BORDEAUX

Liste des pièces sur lesquelles la demande est fondée :

Pièce n° 1 – Projet de protocole d'accord transactionnel de restitution amiable des locaux

Pièce n° 2 – Projet de Convention d'occupation précaire

Pièce n° 3 – Contribution du magasin SM BORDEAUX