



Procédure de redressement judiciaire de la SAS Financière Immobilière Bordelaise

Bordeaux, le 17 juin 2025

Financière Immobilière Bordelaise (410 312 110 RCS Bordeaux) (la « Société »), société holding du groupe éponyme spécialisé dans l'acquisition, la valorisation et la promotion d'actifs immobiliers (le « Groupe »), et émettrice d'obligations au titre d'un placement privé pour un montant nominal de 108 millions d'euros (ISIN FR0013479722) admises à la négociation sur Euronext Access (les « Obligations Euro PP »), annonce faire l'objet d'une procédure de redressement judiciaire ouverte, à sa demande, le 15 février 2023 par le Tribunal de commerce de Bordeaux.

Ouverture d'une procédure de redressement judiciaire

Compte tenu du ralentissement des activités du Groupe et de la diminution de ses revenus à raison de la crise sanitaire du Covid-19, la Société a fait face à des difficultés économiques et financières et a sollicité l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire.

Par jugement du 15 février 2023, le Tribunal de commerce de Bordeaux (le « **Tribunal** ») a fait droit à cette demande et a ouvert une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la Société pour une période initiale de six mois. Par ce même jugement, le Tribunal a désigné la SELARL AJASSOCIES, prise en la personne de Maître Franck MICHEL et la SCP CBF ASSOCIES, prise en la personne de Maître Christian CAVIGLIOLI, en qualité d'administrateurs judiciaires de la Société avec une mission d'assistance (les « **Administrateurs Judiciaires** »).

Des procédures de sauvegarde et redressement judiciaire ont également été ouvertes au bénéfice de plusieurs filiales de la Société afin de leur permettre de faire face à leurs difficultés. A ce titre, les mêmes administrateurs judiciaires que la Financière Immobilière Bordelaise ont été nommés.

Cette procédure entraîne de plein droit un gel du paiement de toutes les créances antérieures de la Société.

Prolongation de la période d'observation

Par jugement du 19 juillet 2023, le Tribunal a prononcé le renouvellement de la période d'observation pour une durée supplémentaire de six mois, soit jusqu'au 15 février 2024.

Par jugement du 14 février 2024, le Tribunal a autorisé la prolongation de la période d'observation pour une nouvelle période de six mois, soit jusqu'au 15 août 2024.

Direction et Développement

66 rue de Monceau
75008 PARIS
Tél. : +33 (0)1 42 25 66 66
Fax : +33 (0)1 42 25 66 67

Siège Social Direction Juridique et Administrative

2 Cours de l'Intendance
33000 BORDEAUX
Tél. : +33 (0)5 56 48 78 78
Fax : +33 (0)5 56 48 78 88

Société par Actions Simplifiée au capital de 9.400.000 €
RCS Bordeaux : B 410 312 110 - Code APE 741J

Depuis cette date, l'examen du projet de plan de redressement de la Société dont est saisi le Tribunal a fait l'objet de renvoi successifs, comme exposé ci-après.

Préparation d'un projet de plan de redressement de la Société

Dans le cadre de la procédure de redressement judiciaire, les Administrateurs Judiciaires ont élaboré un projet de plan de redressement avec le concours de la Société (le « **Projet de Plan** »).

Les principales modalités du Projet de Plan sont les suivantes :

- remboursement du principal créancier de la Société bénéficiant d'une fiducie-sûreté sur des actifs de la Société, dans le cadre de l'exécution de protocoles transactionnels autorisés par Monsieur le Juge-commissaire et homologués par le Tribunal ;
- remboursement intégral des créances garanties par le privilège des frais de justice en une annuité unique ;
- remboursement intégral des créanciers sociaux et fiscaux en trois annuités linéaires ;
- remboursement intégral des créanciers bénéficiant de sûretés réelles sur les actifs de la Société en huit annuités progressives (selon une progressivité conforme à l'article L. 626-18 du Code de commerce), sous réserve de l'issue des contestations de créances et de sûretés dans le cadre de la procédure de vérification du passif ;
- remboursement partiel des créanciers chirographaires tiers à hauteur de 2% du montant de leurs créances en neuf annuités progressives (selon une progressivité conforme à l'article L. 626-18 du Code de commerce) et abandon du solde de ces créances, sous réserve de l'issue des contestations de créances et de sûretés dans le cadre de la procédure de vérification du passif ;
- abandon intégral des créances chirographaires des créanciers intragroupes et des créanciers intragroupes titulaires d'obligations cotées (Euro PP).

La mise en œuvre du Projet de Plan, qui serait le cas échéant arrêté par le Tribunal, serait assurée par les ressources générées par la Société et ses filiales, à travers leur activité et/ou des cessions d'actifs, en prenant en compte leur capacité d'autofinancement et leurs facultés contributives respectives au regard de leurs propres engagements. Le Projet de Plan a été bâti à partir de prévisions d'activité et de trésorerie préparées par la Société avec le concours de ses conseils financiers.

Le Projet de Plan est construit en prenant en compte l'intégralité du passif déclaré à la procédure collective de la Société afin d'assurer sa viabilité sans préjuger de l'issue des contestations de créances dans le cadre de la procédure de vérification du passif. Le règlement des créanciers proposé interviendrait toutefois à condition et à hauteur de l'admission définitive de leurs créances.

À la date du Projet de Plan, le passif déclaré auprès des mandataires judiciaires s'élève à un montant total de 1,699 milliard d'euros, dont certaines créances identifiées comme identiques et ayant été déclarées en double, conduisant, après retraitement, à un passif déclaré pris en compte de 1,403 milliard d'euros, sans préjudice des contestations de créances.

Direction et Développement

66 rue de Monceau
75008 PARIS
Tél. : +33 (0)1 42 25 66 66
Fax : +33 (0)1 42 25 66 67

Siège Social Direction Juridique et Administrative

2 Cours de l'Intendance
33000 BORDEAUX
Tél. : +33 (0)5 56 48 78 78
Fax : +33 (0)5 56 48 78 88

Société par Actions Simplifiée au capital de 9.400.000 €
RCS Bordeaux : B 410 312 110 - Code APE 741J

En effet, de nombreuses créances déclarées au passif de la Société sont apparues infondées à la direction qui les a contestées.

Consultation des classes de parties affectées sur le Projet de Plan

La Société dépassant les seuils fixés à l'article R. 626-52 du Code de commerce, le Projet de Plan relève du régime des classes de parties affectées conformément aux articles L. 626-29 et suivants du Code de commerce.

Conformément à ces dispositions, le 24 mai 2024, les Administrateurs Judiciaires ont notifié les parties affectées par le Projet de Plan (les « **Parties Affectées** »), dont les porteurs d'Obligations Euro PP, de leur qualité de parties affectées par le Projet de Plan et des modalités de communication par voie électronique.

Par ordonnance du 13 juin 2024, Monsieur le Juge-commissaire près le Tribunal a désigné le cabinet Abergel & Associés en qualité de technicien chargé de déterminer la valeur de la Société en situation liquidative et en tant qu'entreprise en activité.

Les 13 et 17 juin 2024, les Administrateurs Judiciaires ont notifié les Parties Affectées, des modalités de leur répartition au sein de classes de parties affectées et de calcul des voix retenues au sein des classes.

Certaines Parties Affectées ont exercé des recours contre ces modalités de répartition en classes de parties affectées et de calcul des voix. Après réaffectation par les Administrateurs Judiciaires de certaines Parties Affectées à la suite des décisions du Juge-commissaire et de la Cour d'appel de Bordeaux, les classes de parties affectées constituées sont les suivantes :

Créanciers hors classes	Critères d'affectation hors classes
0. Créanciers pour leurs créances garanties par une fiducie-sûreté	L'article L. 626-30 du Code de commerce prévoit que <i>« pour les parties affectées bénéficiaires d'une fiducie constituée à titre de garantie par le débiteur, sont seuls pris en compte les montants de leurs créances non assorties d'une telle sûreté »</i> .
0. Créances inférieures à 500 €	Montant de la créance déclarée inférieur à 500 €.

Direction et Développement

66 rue de Monceau
75008 PARIS
Tél. : +33 (0)1 42 25 66 66
Fax : +33 (0)1 42 25 66 67

Siège Social Direction Juridique et Administrative

2 Cours de l'Intendance
33000 BORDEAUX
Tél. : +33 (0)5 56 48 78 78
Fax : +33 (0)5 56 48 78 88

Société par Actions Simplifiée au capital de 9.400.000 €
RCS Bordeaux : B 410 312 110 - Code APE 741J

Classes de parties affectées	Critères de constitution
1. Créanciers sociaux garantis	(i) le fait générateur des créances dont sont titulaires les parties affectées de cette classe trouve sa source dans la réglementation sociale ; (ii) les parties affectées composant cette classe sont des administrations publiques ; (iii) les créances bénéficient du privilège des caisses de sécurité sociale.
2. Créanciers fiscaux garantis	(i) le fait générateur des créances dont sont titulaires les parties affectées de cette classe trouve sa source dans la réglementation fiscale ; (ii) les parties affectées composant cette classe sont des administrations publiques ; (iii) les créances bénéficient du privilège du trésor.
3. Créanciers obligataires pour leurs créances effectivement garanties sur les actifs de FIB	(i) les créanciers membres de cette classe sont titulaires d'obligations ; (ii) les créances des membres de cette classe sont effectivement garanties par un nantissement conventionnel de créance.
3 bis. Créanciers financiers pour leurs créances garanties	(i) les créances des membres de cette classe sont issues de contrats de financement ; (ii) les créances des membres de cette classe sont garantis par un nantissement de compte-titres.
4. Créanciers garantis au titre des frais de justice (article 2331 du Code civil)	(i) les créances des créanciers membres de cette classe sont garanties au titre du privilège de frais de justice visé à l'article 2331, 1° du Code civil ; (ii) les créanciers membres de cette classe sont inscrits sur la liste nationale des mandataires et administrateurs judiciaire.
5. Créanciers titulaires d'obligations cotées (Euro PP) tiers	(i) les membres de cette classe sont titulaires d'obligations Euro PP cotées en bourse ; (ii) les créanciers de cette classe sont tiers au groupe FIB ; (iii) les créances des créanciers membres de cette classe ne sont pas effectivement garanties sur les actifs de FIB.
6. Créanciers financiers	(i) les créances de cette classe sont de nature bancaire ou financière ; (ii) les créances des créanciers membres de cette classe ne sont pas effectivement garanties sur les actifs de FIB.
7. Créanciers fournisseurs et prestataires de services	(i) les créanciers membres de cette classe sont des fournisseurs ou prestataires de services de la société FIB ; (ii) les créances des créanciers membres de cette classe ne sont pas effectivement garanties sur les actifs de FIB.
8. Créanciers au titre des cautions ou garanties de FIB	(i) les créances des créanciers membres de cette classe ont été déclarées au titre de cautions ou garanties de la société FIB ; (ii) les créances des créanciers membres de cette classe ne sont pas effectivement garanties sur les actifs de FIB.

Direction et Développement

66 rue de Monceau
75008 PARIS
Tél. : +33 (0)1 42 25 66 66
Fax : +33 (0)1 42 25 66 67

Siège Social Direction Juridique et Administrative

2 Cours de l'Intendance
33000 BORDEAUX
Tél. : +33 (0)5 56 48 78 78
Fax : +33 (0)5 56 48 78 88

Société par Actions Simplifiée au capital de 9.400.000 €
RCS Bordeaux : B 410 312 110 - Code APE 741J

Classes de parties affectées	Critères de constitution
9. Autres créanciers non garantis	(i) les créances de cette classe ne sont pas de nature bancaire ou financière, ne correspondent pas à des fournitures ou services consentis à la société FIB et n'ont pas été déclarées au titre de cautions ou garanties de FIB ; (ii) les créances des créanciers membres de cette classe ne sont pas effectivement garanties sur les actifs de FIB.
10. Créanciers intragroupes titulaires d'obligations cotées (Euro PP)	(i) les membres de cette classe sont des titulaires d'obligations Euro PP cotées en bourse ; (ii) les créanciers de cette classe appartiennent au groupe FIB ; (iii) les créances des créanciers membres de cette classe ne sont pas effectivement garanties sur les actifs de FIB.
11. Créanciers intragroupes	(i) les créances des créanciers membres de cette classe ne sont pas effectivement garanties sur les actifs de FIB ; (ii) les créanciers membre de cette classe appartiennent au groupe FIB.

Le 23 octobre 2024, les Administrateurs Judiciaires ont communiqué le Projet de Plan aux Parties Affectées et les ont convoquées au vote sur celui-ci, ouvert jusqu'au 12 novembre 2024.

Les mandataires judiciaires désignés par le Tribunal ont formulé des observations sur le Projet de Plan qui ont été mises à la disposition des Parties Affectées.

Après avoir procédé au décompte des voix, les Administrateurs Judiciaires ont dressé en date du 27 novembre 2024 le procès-verbal du résultat des votes en classes de Parties affectées, lequel a été mis à disposition des Parties Affectées.

Prochaines étapes

Le Projet de Plan a été soumis au Tribunal par la Société et les Administrateurs Judiciaires pour être examiné sur le fondement des articles L. 626-31 et L. 626-32 du Code de commerce.

En parallèle, certaines Parties Affectées ont saisi le Tribunal de divers recours qui retardent l'examen du Projet de Plan dont la date ne peut être fixée pour le moment.

À l'issue de l'examen du Projet de Plan, si le Tribunal estime que les conditions légales sont remplies et l'approuve, le Projet de Plan sera opposable à tous, y compris à toute Partie Affectée ayant voté contre. Cela devrait permettre à la Société et au Groupe de poursuivre leur activité avec une structure pérenne, en ayant mis en adéquation leurs engagements et leur capacité de remboursement.

En cas de rejet du Projet de Plan, la Société examinera avec les Administrateurs Judiciaires les possibilités qui lui sont ouvertes étant rappelé que l'article L. 631-19, I. alinéa 5 du Code de commerce applicable en redressement judiciaire dispose que :

Direction et Développement
66 rue de Monceau
75008 PARIS
Tél. : +33 (0)1 42 25 66 66
Fax : +33 (0)1 42 25 66 67

Siège Social
Direction Juridique et Administrative
2 Cours de l'Intendance
33000 BORDEAUX
Tél. : +33 (0)5 56 48 78 78
Fax : +33 (0)5 56 48 78 88

Société par Actions Simplifiée au capital de 9.400.000 €
RCS Bordeaux : B 410 312 110 - Code APE 741J

« En l'absence d'adoption du projet de plan conformément aux dispositions de l'article L. 626-31 ou de l'article L. 626-32 et du présent article, les dispositions de la section III du chapitre VI du titre II ne sont plus applicables et un nouveau projet de plan est élaboré dans les conditions prévues au présent titre. »

Le 17 juin 2025



Direction et Développement

66 rue de Monceau
75008 PARIS
Tél. : +33 (0)1 42 25 66 66
Fax : +33 (0)1 42 25 66 67

**Siège Social
Direction Juridique et Administrative**

2 Cours de l'Intendance
33000 BORDEAUX
Tél. : +33 (0)5 56 48 78 78
Fax : +33 (0)5 56 48 78 88

Société par Actions Simplifiée au capital de 9.400.000 €
RCS Bordeaux : B 410 312 110 - Code APE 741J