

SELARL LAURA LAFON

Mandataire Judiciaire
155 Rue Fondaudege
33000 Bordeaux

BORDEAUX, le 17 février 2026

Mode d'envoi : par LRAR

Nos réfs : 20260057 - CEAPC/AMENAGIR

Vos réfs : SAS AMENAGIR

Sauvegarde du 17/12/2025

RCS BORDEAUX : 880 025 770

DECLARATION DE CREANCES

Mon Cher Maître,

Par jugement en date du 17/12/2025, publié au BODACC le 29/12, le Tribunal de commerce de BORDEAUX a ouvert une procédure de sauvegarde à l'égard de la **Société AMENAGIR**, Société par actions simplifiée, au Capital de 19 290 euros, inscrite au RCS de BORDEAUX sous le numéro 880 025 770, ayant son siège social 77 avenue du Général Leclerc 33 000 BORDEAUX, et vous a désigné en qualité de mandataire judiciaire.

J'interviens, pour ma part, en qualité d'avocat de :

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES, Banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital social de 1 074 625 500 euros - Siège social : 1, parvis Corto Maltese - CS 31271 - 33076 Bordeaux cedex - RCS Bordeaux n°353 821 028 - Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 004 055 - Titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° CPI 3301 2018 000 035 592 délivrée par la CCI Bordeaux-Gironde, garantie par la CEGC 59, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - Identifiant unique REP Emballages Ménagers et Papiers n° FR232581_01QHNQ (BPCE - SIRET 493 455 042), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Conformément aux dispositions des articles L.622-24 et suivants du Code de commerce, je vous remets sous ce pli en double exemplaires, la déclaration de créances de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES au passif de la procédure de sauvegarde de la **Société AMENAGIR**.

Vous trouverez également sous ce pli les pièces justificatives des créances de ma Cliente.

Je vous remercie de me retourner l'un des exemplaires de ma déclaration de créances ci-joint, revêtu de votre signature.

Votre bien dévoué.



Benjamin HADJADJ
b.hadjadj@ahpl-avocats.fr
Avocat à la Cour

DECLARATION DE CREANCES

**AU PASSIF DE LA PROCEDURE DE
SAUVEGARDE
DE LA SOCIETE AMENAGIR
RCS BORDEAUX N°880 025 770**

**Jugement du Tribunal de Commerce de BORDEAUX
Du 17/12/2025**

Je soussigné, Maître Benjamin HADJADJ, membre de la SARL AHBV AVOCATS, Avocat au Barreau de BORDEAUX, y demeurant 56 avenue de la République 33200 BORDEAUX,

Agissant au nom et pour le compte de :

- **LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES**, Banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital social de 1 074 625 500 euros - Siège social : 1, parvis Corto Maltese - CS 31271 - 33076 Bordeaux cedex - RCS Bordeaux n°353 821 028 - Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 004 055 - Titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° CPI 3301 2018 000 035 592 délivrée par la CCI Bordeaux-Gironde, garantie par la CEGC 59, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - Identifiant unique REP Emballages Ménagers et Papiers n° FR232581_01QHNQ (BPCE - SIRET 493 455 042), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Déclare entre les mains de la SELARL LAURA LAFON, Mandataire Judiciaire, les sommes suivantes et demande l'admission de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES**, au passif de la procédure de sauvegarde de la société **AMENAGIR** à ce titre, en vertu des concours suivants :

- **Créances à échoir (articles L.622-24 et L.622-25 du Code de Commerce) : 3 concours au global**

I. OUVERTURE DE CREDIT PAR DEBIT EN COMPTE COURANT CENTRALISATEUR n°08005382617

1. Par acte authentique en date du 21 juin 2022, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES (CEAPC) a consenti à la Société AMENAGIR un prêt dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Montant crédit Acquisition/Travaux : 3 350 000 euros :
- Crédit Acquisition : 2 500 000 euros
- Crédit Travaux : 850 000 euros

- Durée : 36 mois ;
- Remboursement : par le versement intégral du produit des ventes sur le compte centralisateur ;
- Taux d'intérêt : Euribor 3Mois + 2 % l'an ;
- Commission d'engagement : 1% l'an ;
- TEG : 3,547 % ;

Ce prêt était destiné à financer une opération de lotissement devant comprendre 23 lots à bâtir sur la Commune de BOULIAC (33270), Lieudit La Belle Etoile.

Les sommes empruntées au titre du « Crédit Acquisition » ont été portées au débit du compte n°08005382617 (compte centralisateur) ouvert au nom de la société AMENAGIR.

A titre de garantie, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES (CEAPC) s'est notamment vu consentir :

- Hypothèque conventionnelle en premier rang à hauteur de 2 500 000 € en principal (outre 20 % d'accessoires) sur le bien immobilier financé situé sur la Commune de BOULIAC (33270), Lieudit La Belle Etoile et cadastré :

Section AE 65, 514, 783, 802, 804, 805, publiée et enregistrée initialement le 07 juillet 2022 références 2022V8583 et renouvelée depuis.

(Pièce n°4 : Bordereau renouvellement inscription d'hypothèque conventionnelle montant en principal 2 500 000 € ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005382617)

- Nantissement de créances à naître sur les règlements acquéreurs/virement des règlements sur le compte centralisateur n°08005382617 ;
- Nantissement de toutes sommes portées au crédit du compte centralisateur n°08005382617 ;

(Pièce n°1 : Lettre d'accord en date du 21/02/2022 prêt par ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005382617)

(Pièce n°2 : Acte authentique de prêt par ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005382617 en date du 21/06/2022)

(Pièce n°3 : Avis de signature acte authentique de prêt par ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005382617 en date du 21/06/2022)

Par ailleurs, le mécanisme de la centralisation financière (page 8/9 de l'acte authentique) sur le compte centralisateur n°08005382617 est parfaitement détaillé dans l'acte authentique de prêt :

- Engagement d'affectation aménageur/lotisseur sur prix de vente acquéreurs ;
- Engagement décaissement aménageur/lotisseur sur dépenses afférentes à l'opération d'aménagement ;

2. Il est constant que le programme de viabilisation des 23 terrains à bâtir, dans la perspective de leur revente, engagé par la société AMENAGIR n'a pu se réaliser dans les délais initialement prévus.

In fine, à l'issue d'une période de discussion, les parties sont convenues notamment :

- De proroger le terme de l'ouverture de crédit par débit en compte centralisateur n°08005382617 jusqu'au 20/06/26 ;
- De renouveler la garantie hypothécaire précitée ;
- De supprimer la ligne Crédit Travaux pour 850 000 €, non consommée ;

(Pièce n°5 : Avenant n°1 ssp en date du 12/06/2025)

3. Au 16 décembre 2025, la Société AMENAGIR était toujours redevable envers la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES (CEAPC) de la somme de DEUX MILLIONS QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE QUATRE CENT CINQUANTE TROIS EUROS ET QUARANTE DEUX CENTIMES (2 497 453,42 €), outre intérêts postérieurs au taux conventionnel, soit EURIBOR 3 MOIS (2,06 % au jour de la sauvegarde) + 2 % + 1% Commission d'engagement annuelle, au titre de l'ouverture de crédit en compte n°08005382617, conformément à l'historique de compte suivant :

Relevé de compte du 10/12/2024 au 20/01/2026
Compte n° 13335 00301 08005382617 AMENAGIR

Date opération	Libellé	Date de valeur	Débit	Crédit	Solde
	Ancien Solde au	10/12/2024	Débit		-2.498.526,62 EUR
30/12/2024	VIR SEPA SARL LE PARC DU VAL DE	30/12/2024		38.000,00	-2.460.526,62 EUR
02/01/2025	INTERETS DEBITEURS	01/01/2025	33.438,61		-2.493.965,23 EUR
03/01/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/01/2025	6.164,38		-2.500.129,61 EUR
07/01/2025	VIR SEPA SARL AQUITAINE AMENAGE	07/01/2025		500,00	-2.499.629,61 EUR
27/03/2025	VIR SEPA SARL LE PARC DU VAL DE	27/03/2025		38.000,00	-2.461.629,61 EUR
01/04/2025	INTERETS DEBITEURS	01/04/2025	28.808,75		-2.490.438,36 EUR
02/04/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/04/2025	5.547,95		-2.495.986,31 EUR
17/06/2025	* FRAIS ACTE ET DE GARANTIE	17/06/2025	90,00		-2.496.076,31 EUR
17/06/2025	* FRAIS DE DOSSIER	17/06/2025	2.500,00		-2.498.576,31 EUR
30/06/2025	VIR SEPA SARL LE PARC DU VAL DE	30/06/2025		35.000,00	-2.463.576,31 EUR
01/07/2025	INTERETS DEBITEURS	01/07/2025	26.932,73		-2.490.509,04 EUR
02/07/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/07/2025	6.301,37		-2.496.810,41 EUR
10/07/2025	VIR SEPA SARL LEBEAU ET CABANAC	10/07/2025	1.545,28		-2.498.355,69 EUR
29/09/2025	VIR SEPA AQUITAINE AMENAGEURS	29/09/2025		32.000,00	-2.466.355,69 EUR
01/10/2025	INTERETS DEBITEURS	01/10/2025	24.796,36		-2.491.152,05 EUR
02/10/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/10/2025	6.301,37		-2.497.453,42 EUR
20/01/2026	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/01/2026			-2.497.453,42 EUR
	Nouveau Solde au	20/01/2026	Débit		-2.503.617,80 EUR
	Equivalent à	20/01/2026			-16.422.655,80 FRF

(Pièce n°6 : Relevés de compte ouverture de crédit en compte n°08005382617 période décembre 2024/janvier 2026)

Étant précisé que l'article « INTERETS DE RETARD, INDEMNITE POUR ORDRE ET DISTRIBUTION » de l'acte authentique de prêt (page 17) en date du 21 juin 2022 stipule que :

- Toutes sommes dues au titre du prêt par ouverture de crédit porteront intérêts sans mise en demeure préalable au taux conventionnel majoré de 3,5 %, soit EURIBOR 3M + 5,5 % ;
- Toute production à un ordre judiciaire, ouvrira droit à une indemnité égale à 10 % de la créance déclarée au profit de la CEAPC (249 745 € au cas présent) ;

Soit un TOTAL à échoir au titre du prêt par ouverture de crédit en compte n°08005382617 de DEUX MILLIONS SEPT CENT QUARANTE SEPT MILLE CENT QUATRE VINGT DIX HUIT EUROS ET QUARANTE DEUX CENTIMES (2 747 198,42 €), dont l'admission est sollicitée à titre privilégié (Hypothèque conventionnelle sur les biens financés Cf I. 1, Nantissement de créances sur les règlements acquéreurs/virement des règlements sur le compte centralisateur n°08005382617 et compensation pour créances connexes), outre intérêts postérieurs au taux conventionnel, soit EURIBOR (2,06 % au jour de la sauvegarde) + 2 % + 1% Commission d'engagement annuelle.

Conformément aux dispositions des articles L.622-28 alinéa 1^{er} et L.641-3 du Code de commerce, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES demande que figurent sur l'état des créances :

- La mention de l'application des intérêts au taux conventionnel, soit EURIBOR 3 MOIS + 2 % l'an, jusqu'à parfait paiement ;
- La mention de la Commission d'engagement annuelle de 1% sur le montant des sommes mises à disposition ;
- La mention de l'application d'intérêts de retard au taux conventionnel majoré de 3,5 %, soit EURIBOR 3M + 5,5 % sur toutes sommes dues sans mise en demeure préalable.

S'agissant du caractère privilégié de la créance de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES (CEAPC), cette dernière entend préciser :

- **Hypothèque conventionnelle en premier rang** à hauteur de 2 500 000 € en principal (outre 20 % d'accessoires) sur le bien immobilier financé situé Commune BOULIAC (33270), Lieudit La Belle Etoile et cadastré :

Section AE 65, 514, 783, 802, 804, 805, publiée et enregistrée initialement le 07 juillet 2022 références 2022V8583 et renouvelée depuis.

- **Nantissement de créances à naître** sur les règlements acquéreurs/virement des règlements sur le compte centralisateur n°08005382617 ;
- **Nantissement de toutes sommes portées au crédit du compte centralisateur n°08005382617 ;**
- **Compensation pour créances connexes** : L'article L 622-7 du code de commerce dispose :

« Le jugement ouvrant la procédure emporte, de plein droit, interdiction de payer toute créance née antérieurement au jugement d'ouverture, à l'exception du paiement par compensation de créances connexes. Il emporte également, de plein droit, interdiction de payer toute créance née après le jugement d'ouverture, non mentionnée au I de l'article L. 622-17. Ces interdictions ne sont pas applicables au paiement des créances alimentaires.

De même, il emporte, de plein droit, inopposabilité du droit de rétention conféré par le 4° de l'article 2286 du code civil pendant la période d'observation et l'exécution du plan, sauf si le

bien objet du gage est compris dans une cession d'activité décidée en application de l'article L. 626-1. »

Le compte centralisateur n°08005382617, en créant un cadre juridique unique, est directement à l'origine de la connexité. Plus précisément, le lien de connexité est à rechercher dans la convention d'affectation générale des créances et des dettes cadrant le phénomène de règlement, qui relègue ainsi au second plan l'origine exacte des créances portées en compte.

Le compte centralisateur a un objet exclusif : centraliser les opérations débitrices et créditrices inhérentes à une même et unique opération de promotion :

- Mise à disposition d'une ouverture de crédit ;
- Engagement d'affectation aménageur sur prix de vente « Acquéreurs » ;
- Engagement décaissement aménageur sur dépenses afférentes à l'opération de lotissement ;

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES entend donc revendiquer la compensation pour connexité entre le solde débiteur du compte centralisateur n°08005382617 et les créances à naître contre les acquéreurs de lots que ces derniers se sont engagés à verser sur le compte centralisateur n°08005382617.

II. OUVERTURE DE CREDIT PAR DEBIT EN COMPTE COURANT CENTRALISATEUR n°08005543574

1. Par acte authentique en date du 29/09/2022, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES (CEAPC) a consenti à la Société AMENAGIR un prêt dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Montant crédit Acquisition/Travaux : 1 040 000 euros :
- Crédit Acquisition : 700 000 euros
- Crédit Travaux : 340 000 euros
- Durée : 30 mois ;
- Remboursement : par le versement intégral du produit des ventes sur le compte centralisateur ;
- Taux d'intérêt : Euribor 3Mois + 2 % l'an ;
- Commission d'engagement : 1% l'an ;
- TEG : 5,048 % ;

Ce prêt était destiné à financer une opération de lotissement devant comprendre 12 lots à bâtir sur la Commune de CREON (33670), avenue Suzanne SALVET.

Les sommes empruntées au titre du « Crédit Acquisition » ont été portées au débit du compte n°08005543574 (compte centralisateur) ouvert au nom de la société AMENAGIR.

A titre de garantie, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES (CEAPC) s'est notamment vu consentir :

- Hypothèque conventionnelle en premier rang à hauteur de 700 000 € en principal (outre 20 % d'accessoires) sur le bien immobilier financé situé sur la Commune de CREON (33670), avenue Suzanne SALVET et cadastré :

Section AK 1117 à 1156, publiée et enregistrée le 07/10/2022 références 2022V12479.

(Pièce n°10 : Bordereau inscription d'hypothèque conventionnelle montant en principal 700 000 € ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005543574)

- Nantissement de créances à naître sur les règlements acquéreurs/virement des règlements sur le compte centralisateur n°08005543574 ;
- Nantissement de toutes sommes portées au crédit du compte centralisateur n°08005543574 ;

(Pièce n°7 : Lettre d'accord en date du 23/06/2022 prêt par ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005543574)

(Pièce n°8 : Acte authentique de prêt par ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005543574 en date du 29/09/2022)

(Pièce n°9 : Avis de signature acte authentique de prêt par ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005543574 en date du 29/09/2022)

Par ailleurs, le mécanisme de la centralisation financière (page 9/10 de l'acte authentique) sur le compte centralisateur n°08005543574 est parfaitement détaillé dans l'acte authentique de prêt :

- Engagement d'affectation aménageur/lotisseur sur prix de vente acquéreurs ;
 - Engagement décaissement aménageur/lotisseur sur dépenses afférentes à l'opération d'aménagement ;
2. Il est constant que le programme de viabilisation des 12 terrains à bâtir, dans la perspective de leur revente pour 10 d'entre eux, engagé par la société AMENAGIR n'a pu se réaliser dans les délais initialement prévus.

In fine, à l'issue d'une période de discussion, les parties sont convenues notamment :

- De proroger le terme de l'ouverture de crédit par débit en compte centralisateur n°08005543574 jusqu'au 19/03/26 ;
- De renouveler la garantie hypothécaire précitée ;

(Pièce n°10' : Avenant n°1 ssp en date du 18/03/2025)

(Pièce n°11 : Avenant n°2 ssp en date du 17/04/2025)

3. Au 16 décembre 2025, la Société AMENAGIR était toujours redevable envers la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES (CEAPC) de la somme de CINQ CENT QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE SIX CENT CINQUANTE SEPT EUROS ET QUATRE VINGT QUATRE CENTIMES (**598 657,84 €**), outre intérêts postérieurs au taux conventionnel, soit EURIBOR 3 MOIS (2,06 % au jour de la sauvegarde) + 2 % + 1% Commission d'engagement

annuelle, au titre de l'ouverture de crédit en compte n°08005543574, conformément à l'historique de compte suivant :

Relevé de compte du 10/12/2024 au 20/01/2026
Compte n° 13335 00301 08005543574 AMENAGIR



Date opération	Libellé	Date de valeur	Débit	Crédit	Solde
	Ancien Solde au	10/12/2024	Débit		-971.840,69 EUR
02/01/2025	INTERETS DEBITEURS	01/01/2025	13.010,77		-984.851,46 EUR
03/01/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/01/2025	2.222,47		-987.073,93 EUR
23/01/2025	VIR SEPA SELARL YAIGRE OFFICE D	23/01/2025		1.000,00	-986.073,93 EUR
23/01/2025	VIR SEPA SELARL YAIGRE OFFICE D	23/01/2025		117.600,00	-868.473,93 EUR
22/03/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	20/03/2025	341,92		-868.815,85 EUR
01/04/2025	INTERETS DEBITEURS	01/04/2025	10.352,60		-879.168,45 EUR
02/04/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/04/2025	541,37		-879.709,82 EUR
11/04/2025	VIR SEPA SCP DUCOURAU DURON LAB	11/04/2025		180.000,00	-699.709,82 EUR
22/04/2025	* FRAIS ACTE ET DE GARANTIE	22/04/2025	90,00		-699.799,82 EUR
23/04/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	20/04/2025	1.380,82		-701.180,64 EUR
23/04/2025	* FRAIS DOS. COURT TERMÉ/CCE	23/04/2025	2.500,00		-703.680,64 EUR
22/05/2025	VIR SEPA SELARL YAIGRE OFFICE D	22/05/2025		1.000,00	-702.680,64 EUR
22/05/2025	VIR SEPA SELARL YAIGRE OFFICE D	22/05/2025		117.600,00	-585.080,64 EUR
22/05/2025	VIR SEPA SAS LEBEAU ET CABANAC	22/05/2025	548,28		-585.628,92 EUR
01/07/2025	INTERETS DEBITEURS	01/07/2025	7.236,62		-592.865,54 EUR
01/07/2025	COMMISSIONS	01/07/2025	10,56		-592.876,10 EUR
02/07/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/07/2025	1.764,38		-594.640,48 EUR
28/08/2025	VIR SEPA SAUR	28/08/2025	2.410,15		-597.050,63 EUR
30/09/2025	VIR SEPA SARL AQUITAINE AMENAGE	30/09/2025		8.000,00	-589.050,63 EUR
01/10/2025	INTERETS DEBITEURS	01/10/2025	5.911,83		-594.962,46 EUR
02/10/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/10/2025	1.764,38		-596.726,84 EUR
27/10/2025	PRLV DIRECTION GENERALE DES FINA	27/10/2025	1.931,00		-598.657,84 EUR
29/12/2025	VIR SEPA YAIGRE NOTAIRES FARGUE	29/12/2025		113.100,00	-485.557,84 EUR
29/12/2025	VIR SEPA YAIGRE NOTAIRES FARGUE	29/12/2025		1.000,00	-484.557,84 EUR
06/01/2026	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/01/2026	1.495,89		-486.053,73 EUR
08/01/2026	VIR SEPA YAIGRE NOTAIRES FARGUE	08/01/2026		1.500,00	-484.553,73 EUR
	Nouveau Solde au	20/01/2026	Débit		-484.553,73 EUR
	Equivalent à	20/01/2026			-3.178.464,03 FRF

(Pièce n°12 : Relevés de compte ouverture de crédit en compte n°08005543574 période décembre 2024/janvier 2026)

Étant précisé que l'article « INTERETS DE RETARD, INDEMNITE POUR ORDRE ET DISTRIBUTION » de l'acte authentique de prêt (page 19) en date du 29/09/22 stipule que :

- Toutes sommes dues au titre du prêt par ouverture de crédit porteront intérêts sans mise en demeure préalable au taux conventionnel majoré de 3,5 %, soit EURIBOR 3M + 5,5 % ;
- Toute production à un ordre judiciaire, ouvrira droit à une indemnité égale à 10 % de la créance déclarée au profit de la CEAPC (59 865 € au cas présent) ;

Soit un TOTAL à échoir au titre du prêt par ouverture de crédit en compte n°08005543574 de SIX CENT CINQUANTE HUIT MILLE CINQ CENT VINGT DEUX EUROS ET QUATRE VINGT QUATRE CENTIMES (658 522,84 €), dont l'admission est sollicitée à titre privilégié (Hypothèque conventionnelle sur les biens financés Cf II. 1, Nantissement de créances sur les règlements acquéreurs/virement des règlements sur le compte centralisateur n°08005543574 et com-

pensation pour créances connexes), outre intérêts postérieurs au taux conventionnel, soit EURIBOR (2,06 % au jour de la sauvegarde) + 2 % + 1% Commission d'engagement annuelle.

Conformément aux dispositions des articles L.622-28 alinéa 1^{er} et L.641-3 du Code de commerce, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES demande que figurent sur l'état des créances :

- La mention de l'application des intérêts au taux conventionnel, soit EURIBOR 3 MOIS + 2 % l'an, jusqu'à parfait paiement ;
- La mention de la Commission d'engagement annuelle de 1% sur le montant des sommes mises à disposition ;
- La mention de l'application d'intérêts de retard au taux conventionnel majoré de 3,5 %, soit EURIBOR 3M + 5,5 % sur toutes sommes dues sans mise en demeure préalable.

S'agissant du caractère privilégié de la créance de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES (CEAPC), cette dernière entend préciser :

- **Hypothèque conventionnelle en premier rang** à hauteur de 700 000 € en principal (outre 20 % d'accessoires) sur le bien immobilier financé situé sur la Commune de CREON (33670), avenue Suzanne SALVET et cadastré :

Section AK 1117 à 1156, publiée et enregistrée le 07/10/2022 références 2022V12479.

- **Nantissement de créances à naître** sur les règlements acquéreurs/virement des règlements sur le compte centralisateur n°08005543574 ;
- **Nantissement de toutes sommes portées au crédit du compte centralisateur n°08005543574 ;**
- **Compensation pour créances connexes** : L'article L 622-7 du code de commerce dispose :

« Le jugement ouvrant la procédure emporte, de plein droit, interdiction de payer toute créance née antérieurement au jugement d'ouverture, à l'exception du paiement par compensation de créances connexes. Il emporte également, de plein droit, interdiction de payer toute créance née après le jugement d'ouverture, non mentionnée au I de l'article L. 622-17. Ces interdictions ne sont pas applicables au paiement des créances alimentaires.

De même, il emporte, de plein droit, inopposabilité du droit de rétention conféré par le 4° de l'article 2286 du code civil pendant la période d'observation et l'exécution du plan, sauf si le bien objet du gage est compris dans une cession d'activité décidée en application de l'article L. 626-1. »

Le compte centralisateur n°08005543574, en créant un cadre juridique unique, est directement à l'origine de la connexité. Plus précisément, le lien de connexité est à rechercher dans la convention d'affectation générale des créances et des dettes cadrant le phénomène de règlement, qui relègue ainsi au second plan l'origine exacte des créances portées en compte.

Le compte centralisateur a un objet exclusif : centraliser les opérations débitrices et créditrices inhérentes à une même et unique opération de promotion :

- Mise à disposition d'une ouverture de crédit ;
- Engagement d'affectation aménageur sur prix de vente « Acquéreurs » ;

- Engagement décaissement aménageur sur dépenses afférentes à l'opération de lotissement ;

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES entend donc revendiquer la compensation pour connexité entre le solde débiteur du compte centralisateur n°08005543574 et les créances à naître contre les acquéreurs de lots que ces derniers se sont engagés à verser sur le compte centralisateur n°08005543574.

III. CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE GFA LOTISSEUR OPERATION CREON

Dans le cadre de l'opération de lotissement situé sur la Commune de CREON (33670), avenue Suzanne SALVET et cadastré Section AK 1117 à 1156, la Société AMENAGIR est titulaire d'un permis d'aménager portant sur la création d'un lotissement dénommé « **LE CLOS LAFON** », comportant 12 lots, ledit permis ayant été délivré par la Mairie de à **CREON (GIRONDE)** le 05 avril 2022 sous le numéro **PA 033 140 22 X000**.

La Société AMENAGIR s'est proposée de vendre les lots avant l'exécution des travaux de finition (revêtement définitif des voies, aménagement des trottoirs, pose de leurs bordures et leurs équipements, plantations prescrites) dont la date d'achèvement a été fixée par l'arrêté précité.

A cette fin, elle a dû justifier d'une garantie d'exécution des finitions susvisées conformément à l'article R.442-13 a) du Code de l'Urbanisme.

Aux termes d'un acte en date du 04 mai 2023, La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES s'est portée caution solidaire sous la forme fixée par l'article R. 442-14 b) du Code de l'urbanisme, des sommes nécessaires à l'achèvement du Programme, obligation de garantie devant bénéficier à chacun des futurs acquéreurs de lots.

Étant précisé que l'article 5 « INTERETS DES SOMMES VERSEES PAR LA BANQUE AU TITRE DU CAUTIONNEMENT » de la convention de GFA LOTISSEUR OPERATION CREON (page 12) en date du 04/05/23 stipule que :

- Toutes sommes dues au titre du cautionnement porteront intérêts sans mise en demeure préalable au taux de 3,5 % l'an avec capitalisation ;

S'agissant du caractère privilégié de la créance de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES (CEAPC), cette dernière entend préciser :

- **Nantissement de créances à naître** sur les règlements acquéreurs/virement des règlements sur le compte centralisateur n°08005543574 ;
- **Nantissement de toutes sommes portées au crédit du compte centralisateur n°08005543574 ;**

(Pièce n°13 : Convention cautionnement GFA LOTISSEUR OPERATION CREON en date du 04/05/2023)

Au jour de l'ouverture de la procédure de sauvegarde, le cautionnement consenti par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES n'avait pas été mobilisé.

Soit une créance à échoir au titre de la convention de cautionnement GFA LOTISSEUR OPERATION CREON de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 €), dont l'admission est sollicitée à titre privilégié.

Certifié sincère
Fait à BORDEAUX
Le

13/02/2026

Liste des pièces :

Pièce n°1 : Lettre d'accord en date du 21/02/2022 prêt par ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005382617

Pièce n°2 : Acte authentique de prêt par ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005382617 en date du 21/06/2022

Pièce n°3 : Avis de signature acte authentique de prêt par ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005382617 en date du 21/06/2022

Pièce n°4 : Bordereau renouvellement inscription d'hypothèque conventionnelle montant en principal 2 500 000 € ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005382617

Pièce n°5 : Avenant n°1 ssp en date du 12/06/2025

Pièce n°6 : Relevés de compte ouverture de crédit en compte n°08005382617 période décembre 2024/janvier 2026

Pièce n°7 : Lettre d'accord en date du 23/06/2022 prêt par ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005543574

Pièce n°8 : Acte authentique de prêt par ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005543574 en date du /2022

Pièce n°9 : Avis de signature acte authentique de prêt par ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005543574 en date du 29/09/2022

Pièce n°10 : Bordereau inscription d'hypothèque conventionnelle montant en principal 700 000 € ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005543574

Pièce n°10' : Avenant n°1 ssp en date du 18/03/2025

Pièce n°11 : Avenant n°2 ssp en date du 17/04/2025

Pièce n°12 : Relevés de compte ouverture de crédit en compte n°08005543574 période décembre 2024/janvier 2026

Pièce n°13 : Convention cautionnement GFA LOTISSEUR OPERATION CREON en date du 04/05/2023



DECLARATION DE CREANCES

**AU PASSIF DE LA PROCEDURE DE
SAUVEGARDE
DE LA SOCIETE AMENAGIR
RCS BORDEAUX N°880 025 770**

**Jugement du Tribunal de Commerce de BORDEAUX
Du 17/12/2025**

Je soussigné, Maître Benjamin HADJADJ, membre de la SARL AHBV AVOCATS, Avocat au Barreau de BORDEAUX, y demeurant 56 avenue de la République 33200 BORDEAUX,

Agissant au nom et pour le compte de :

- **LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES**, Banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital social de 1 074 625 500 euros - Siège social : 1, parvis Corto Maltese - CS 31271 - 33076 Bordeaux cedex - RCS Bordeaux n°353 821 028 - Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 004 055 - Titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » n° CPI 3301 2018 000 035 592 délivrée par la CCI Bordeaux-Gironde, garantie par la CEGC 59, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - Identifiant unique REP Emballages Ménagers et Papiers n° FR232581_01QHNQ (BPCE - SIRET 493 455 042), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Déclare entre les mains de la SELARL LAURA LAFON, Mandataire Judiciaire, les sommes suivantes et demande l'admission de la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES**, au passif de la procédure de sauvegarde de la société **AMENAGIR** à ce titre, en vertu des concours suivants :

- **Créances à échoir (articles L.622-24 et L.622-25 du Code de Commerce) : 3 concours au global**

I. OUVERTURE DE CREDIT PAR DEBIT EN COMPTE COURANT CENTRALISATEUR n°08005382617

1. Par acte authentique en date du 21 juin 2022, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES (CEAPC) a consenti à la Société AMENAGIR un prêt dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Montant crédit Acquisition/Travaux : 3 350 000 euros :
- Crédit Acquisition : 2 500 000 euros
- Crédit Travaux : 850 000 euros

- Durée : 36 mois ;
- Remboursement : par le versement intégral du produit des ventes sur le compte centralisateur ;
- Taux d'intérêt : Euribor 3Mois + 2 % l'an ;
- Commission d'engagement : 1% l'an ;
- TEG : 3,547 % ;

Ce prêt était destiné à financer une opération de lotissement devant comprendre 23 lots à bâtir sur la Commune de BOULIAC (33270), Lieudit La Belle Etoile.

Les sommes empruntées au titre du « Crédit Acquisition » ont été portées au débit du compte n°08005382617 (compte centralisateur) ouvert au nom de la société AMENAGIR.

A titre de garantie, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES (CEAPC) s'est notamment vu consentir :

- Hypothèque conventionnelle en premier rang à hauteur de 2 500 000 € en principal (outre 20 % d'accessoires) sur le bien immobilier financé situé sur la Commune de BOULIAC (33270), Lieudit La Belle Etoile et cadastré :

Section AE 65, 514, 783, 802, 804, 805, publiée et enregistrée initialement le 07 juillet 2022 références 2022V8583 et renouvelée depuis.

(Pièce n°4 : Bordereau renouvellement inscription d'hypothèque conventionnelle montant en principal 2 500 000 € ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005382617)

- Nantissement de créances à naître sur les règlements acquéreurs/virement des règlements sur le compte centralisateur n°08005382617 ;
- Nantissement de toutes sommes portées au crédit du compte centralisateur n°08005382617 ;

(Pièce n°1 : Lettre d'accord en date du 21/02/2022 prêt par ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005382617)

(Pièce n°2 : Acte authentique de prêt par ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005382617 en date du 21/06/2022)

(Pièce n°3 : Avis de signature acte authentique de prêt par ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005382617 en date du 21/06/2022)

Par ailleurs, le mécanisme de la centralisation financière (page 8/9 de l'acte authentique) sur le compte centralisateur n°08005382617 est parfaitement détaillé dans l'acte authentique de prêt :

- Engagement d'affectation aménageur/lotisseur sur prix de vente acquéreurs ;
- Engagement décaissement aménageur/lotisseur sur dépenses afférentes à l'opération d'aménagement ;

2. Il est constant que le programme de viabilisation des 23 terrains à bâtir, dans la perspective de leur revente, engagé par la société AMENAGIR n'a pu se réaliser dans les délais initialement prévus.

In fine, à l'issue d'une période de discussion, les parties sont convenues notamment :

- De proroger le terme de l'ouverture de crédit par débit en compte centralisateur n°08005382617 jusqu'au 20/06/26 ;
- De renouveler la garantie hypothécaire précitée ;
- De supprimer la ligne Crédit Travaux pour 850 000 €, non consommée ;

(Pièce n°5 : Avenant n°1 ssp en date du 12/06/2025)

3. Au 16 décembre 2025, la Société AMENAGIR était toujours redevable envers la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES (CEAPC) de la somme de DEUX MILLIONS QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE QUATRE CENT CINQUANTE TROIS EUROS ET QUARANTE DEUX CENTIMES (2 497 453,42 €), outre intérêts postérieurs au taux conventionnel, soit EURIBOR 3 MOIS (2,06 % au jour de la sauvegarde) + 2 % + 1% Commission d'engagement annuelle, au titre de l'ouverture de crédit en compte n°08005382617, conformément à l'historique de compte suivant :

Relevé de compte du 10/12/2024 au 20/01/2026
Compte n° 13335 00301 08005382617 AMENAGIR

Date opération	Libellé	Date de valeur	Débit	Crédit	Solde
	Ancien Solde au	10/12/2024	Débit		-2.498.526,62 EUR
30/12/2024	VIR SEPA SARL LE PARC DU VAL DE	30/12/2024		38.000,00	-2.460.526,62 EUR
02/01/2025	INTERETS DEBITEURS	01/01/2025	33.438,61		-2.493.965,23 EUR
03/01/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/01/2025	6.164,38		-2.500.129,61 EUR
07/01/2025	VIR SEPA SARL AQUITAINE AMENAGE	07/01/2025		500,00	-2.499.629,61 EUR
27/03/2025	VIR SEPA SARL LE PARC DU VAL DE	27/03/2025		38.000,00	-2.461.629,61 EUR
01/04/2025	INTERETS DEBITEURS	01/04/2025	28.808,75		-2.490.438,36 EUR
02/04/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/04/2025	5.547,95		-2.495.986,31 EUR
17/06/2025	* FRAIS ACTE ET DE GARANTIE	17/06/2025	90,00		-2.496.076,31 EUR
17/06/2025	* FRAIS DE DOSSIER	17/06/2025	2.500,00		-2.498.576,31 EUR
30/06/2025	VIR SEPA SARL LE PARC DU VAL DE	30/06/2025		35.000,00	-2.463.576,31 EUR
01/07/2025	INTERETS DEBITEURS	01/07/2025	26.932,73		-2.490.509,04 EUR
02/07/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/07/2025	6.301,37		-2.496.810,41 EUR
10/07/2025	VIR SEPA SARL LEBEAU ET CABANAC	10/07/2025	1.545,28		-2.498.355,69 EUR
29/09/2025	VIR SEPA AQUITAINE AMENAGEURS	29/09/2025		32.000,00	-2.466.355,69 EUR
01/10/2025	INTERETS DEBITEURS	01/10/2025	24.796,36		-2.491.152,05 EUR
02/10/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/10/2025	6.301,37		-2.497.453,42 EUR
20/01/2026	Nouveau Solde au	20/01/2026	Débit		-2.503.617,80 EUR
	Equivalent à	20/01/2026			-16.422.655,80 FRF

(Pièce n°6 : Relevés de compte ouverture de crédit en compte n°08005382617 période décembre 2024/janvier 2026)

Étant précisé que l'article « INTERETS DE RETARD, INDEMNITE POUR ORDRE ET DISTRIBUTION » de l'acte authentique de prêt (page 17) en date du 21 juin 2022 stipule que :

- Toutes sommes dues au titre du prêt par ouverture de crédit porteront intérêts sans mise en demeure préalable au taux conventionnel majoré de 3,5 %, soit EURIBOR 3M + 5,5 % ;
- Toute production à un ordre judiciaire, ouvrira droit à une indemnité égale à 10 % de la créance déclarée au profit de la CEAPC (249 745 € au cas présent) ;

Soit un TOTAL à échoir au titre du prêt par ouverture de crédit en compte n°08005382617 de DEUX MILLIONS SEPT CENT QUARANTE SEPT MILLE CENT QUATRE VINGT DIX HUIT EUROS ET QUARANTE DEUX CENTIMES (2 747 198,42 €), dont l'admission est sollicitée à titre privilégié (Hypothèque conventionnelle sur les biens financés Cf I. 1, Nantissement de créances sur les règlements acquéreurs/virement des règlements sur le compte centralisateur n°08005382617 et compensation pour créances connexes), outre intérêts postérieurs au taux conventionnel, soit EURIBOR (2,06 % au jour de la sauvegarde) + 2 % + 1% Commission d'engagement annuelle.

Conformément aux dispositions des articles L.622-28 alinéa 1^{er} et L.641-3 du Code de commerce, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES demande que figurent sur l'état des créances :

- La mention de l'application des intérêts au taux conventionnel, soit EURIBOR 3 MOIS + 2 % l'an, jusqu'à parfait paiement ;
- La mention de la Commission d'engagement annuelle de 1% sur le montant des sommes mises à disposition ;
- La mention de l'application d'intérêts de retard au taux conventionnel majoré de 3,5 %, soit EURIBOR 3M + 5,5 % sur toutes sommes dues sans mise en demeure préalable.

S'agissant du caractère privilégié de la créance de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES (CEAPC), cette dernière entend préciser :

- **Hypothèque conventionnelle en premier rang** à hauteur de 2 500 000 € en principal (outre 20 % d'accessoires) sur le bien immobilier financé situé Commune BOULIAC (33270), Lieudit La Belle Etoile et cadastré :

Section AE 65, 514, 783, 802, 804, 805, publiée et enregistrée initialement le 07 juillet 2022 références 2022V8583 et renouvelée depuis.

- **Nantissement de créances à naître** sur les règlements acquéreurs/virement des règlements sur le compte centralisateur n°08005382617 ;
- **Nantissement de toutes sommes portées au crédit du compte centralisateur n°08005382617 ;**
- **Compensation pour créances connexes** : L'article L 622-7 du code de commerce dispose :

« Le jugement ouvrant la procédure emporte, de plein droit, interdiction de payer toute créance née antérieurement au jugement d'ouverture, à l'exception du paiement par compensation de créances connexes. Il emporte également, de plein droit, interdiction de payer toute créance née après le jugement d'ouverture, non mentionnée au I de l'article L. 622-17. Ces interdictions ne sont pas applicables au paiement des créances alimentaires.

De même, il emporte, de plein droit, inopposabilité du droit de rétention conféré par le 4° de l'article 2286 du code civil pendant la période d'observation et l'exécution du plan, sauf si le

bien objet du gage est compris dans une cession d'activité décidée en application de l'article L. 626-1. »

Le compte centralisateur n°08005382617, en créant un cadre juridique unique, est directement à l'origine de la connexité. Plus précisément, le lien de connexité est à rechercher dans la convention d'affectation générale des créances et des dettes cadrant le phénomène de règlement, qui relègue ainsi au second plan l'origine exacte des créances portées en compte.

Le compte centralisateur a un objet exclusif : centraliser les opérations débitrices et créditrices inhérentes à une même et unique opération de promotion :

- Mise à disposition d'une ouverture de crédit ;
- Engagement d'affectation aménageur sur prix de vente « Acquéreurs » ;
- Engagement décaissement aménageur sur dépenses afférentes à l'opération de lotissement ;

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES entend donc revendiquer la compensation pour connexité entre le solde débiteur du compte centralisateur n°08005382617 et les créances à naître contre les acquéreurs de lots que ces derniers se sont engagés à verser sur le compte centralisateur n°08005382617.

II. OUVERTURE DE CREDIT PAR DEBIT EN COMPTE COURANT CENTRALISATEUR n°08005543574

1. Par acte authentique en date du 29/09/2022, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES (CEAPC) a consenti à la Société AMENAGIR un prêt dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Montant crédit Acquisition/Travaux : 1 040 000 euros :
- Crédit Acquisition : 700 000 euros
- Crédit Travaux : 340 000 euros
- Durée : 30 mois ;
- Remboursement : par le versement intégral du produit des ventes sur le compte centralisateur ;
- Taux d'intérêt : Euribor 3Mois + 2 % l'an ;
- Commission d'engagement : 1% l'an ;
- TEG : 5,048 % ;

Ce prêt était destiné à financer une opération de lotissement devant comprendre 12 lots à bâtir sur la Commune de CREON (33670), avenue Suzanne SALVET.

Les sommes empruntées au titre du « Crédit Acquisition » ont été portées au débit du compte n°08005543574 (compte centralisateur) ouvert au nom de la société AMENAGIR.

A titre de garantie, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES (CEAPC) s'est notamment vu consentir :

- Hypothèque conventionnelle en premier rang à hauteur de 700 000 € en principal (outre 20 % d'accessoires) sur le bien immobilier financé situé sur la Commune de CREON (33670), avenue Suzanne SALVET et cadastré :

Section AK 1117 à 1156, publiée et enregistrée le 07/10/2022 références 2022V12479.

(Pièce n°10 : Bordereau inscription d'hypothèque conventionnelle montant en principal 700 000 € ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005543574)

- Nantissement de créances à naître sur les règlements acquéreurs/virement des règlements sur le compte centralisateur n°08005543574 ;
- Nantissement de toutes sommes portées au crédit du compte centralisateur n°08005543574 ;

(Pièce n°7 : Lettre d'accord en date du 23/06/2022 prêt par ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005543574)

(Pièce n°8 : Acte authentique de prêt par ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005543574 en date du 29/09/2022)

(Pièce n°9 : Avis de signature acte authentique de prêt par ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005543574 en date du 29/09/2022)

Par ailleurs, le mécanisme de la centralisation financière (page 9/10 de l'acte authentique) sur le compte centralisateur n°08005543574 est parfaitement détaillé dans l'acte authentique de prêt :

- Engagement d'affectation aménageur/lotisseur sur prix de vente acquéreurs ;
- Engagement décaissement aménageur/lotisseur sur dépenses afférentes à l'opération d'aménagement ;

2. Il est constant que le programme de viabilisation des 12 terrains à bâtir, dans la perspective de leur revente pour 10 d'entre eux, engagé par la société AMENAGIR n'a pu se réaliser dans les délais initialement prévus.

In fine, à l'issue d'une période de discussion, les parties sont convenues notamment :

- De proroger le terme de l'ouverture de crédit par débit en compte centralisateur n°08005543574 jusqu'au 19/03/26 ;
- De renouveler la garantie hypothécaire précitée ;

(Pièce n°10' : Avenant n°1 ssp en date du 18/03/2025)

(Pièce n°11 : Avenant n°2 ssp en date du 17/04/2025)

3. Au 16 décembre 2025, la Société AMENAGIR était toujours redevable envers la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES (CEAPC) de la somme de CINQ CENT QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE SIX CENT CINQUANTE SEPT EUROS ET QUATRE VINGT QUATRE CENTIMES (598 657,84 €), outre intérêts postérieurs au taux conventionnel, soit EURIBOR 3 MOIS (2,06 % au jour de la sauvegarde) + 2 % + 1% Commission d'engagement

annuelle, au titre de l'ouverture de crédit en compte n°08005543574, conformément à l'historique de compte suivant :

Relevé de compte du 10/12/2024 au 20/01/2026
Compte n° 13335 00301 08005543574 AMENAGIR



Date opération	Libellé	Date de valeur	Débit	Crédit	Solde
	Ancien Solde au	10/12/2024	Débiteur		-971.840,69 EUR
02/01/2025	INTERETS DEBITEURS	01/01/2025	13.010,77		-984.851,46 EUR
03/01/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/01/2025	2.222,47		-987.073,93 EUR
23/01/2025	VIR SEPA SELARL YAIGRE OFFICE D	23/01/2025		1.000,00	-986.073,93 EUR
23/01/2025	VIR SEPA SELARL YAIGRE OFFICE D	23/01/2025		117.600,00	-868.473,93 EUR
22/03/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	20/03/2025	341,92		-868.815,85 EUR
01/04/2025	INTERETS DEBITEURS	01/04/2025	10.352,60		-879.168,45 EUR
02/04/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/04/2025	541,37		-879.709,82 EUR
11/04/2025	VIR SEPA SCP DUCOURAU DURON LAB	11/04/2025		180.000,00	-699.709,82 EUR
22/04/2025	* FRAIS ACTE ET DE GARANTIE	22/04/2025	90,00		-699.799,82 EUR
23/04/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	20/04/2025	1.380,82		-701.180,64 EUR
23/04/2025	* FRAIS DOS. COURT TERME/CCE	23/04/2025	2.500,00		-703.680,64 EUR
22/05/2025	VIR SEPA SELARL YAIGRE OFFICE D	22/05/2025		1.000,00	-702.680,64 EUR
22/05/2025	VIR SEPA SELARL YAIGRE OFFICE D	22/05/2025		117.600,00	-585.080,64 EUR
22/05/2025	VIR SEPA SAS LEBEAU ET CABANAC	22/05/2025	548,28		-585.628,92 EUR
01/07/2025	INTERETS DEBITEURS	01/07/2025	7.236,62		-592.865,54 EUR
01/07/2025	COMMISSIONS	01/07/2025	10,56		-592.876,10 EUR
02/07/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/07/2025	1.764,38		-594.640,48 EUR
28/08/2025	VIR SEPA SAUR	28/08/2025	2.410,15		-597.050,63 EUR
30/09/2025	VIR SEPA SARL AQUITAINE AMENAGE	30/09/2025		8.000,00	-589.050,63 EUR
01/10/2025	INTERETS DEBITEURS	01/10/2025	5.911,83		-594.962,46 EUR
02/10/2025	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/10/2025	1.764,38		-596.726,84 EUR
27/10/2025	PRIV DIRECTION GENERALE DES FINA	27/10/2025	1.931,00		-598.657,84 EUR
29/12/2025	VIR SEPA YAIGRE NOTAIRES FARGUE	29/12/2025		113.100,00	-485.557,84 EUR
29/12/2025	VIR SEPA YAIGRE NOTAIRES FARGUE	29/12/2025		1.000,00	-484.557,84 EUR
06/01/2026	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/01/2026	1.495,89		-486.053,73 EUR
08/01/2026	VIR SEPA YAIGRE NOTAIRES FARGUE	08/01/2026		1.500,00	-484.553,73 EUR
	Nouveau Solde au	20/01/2026	Débiteur		-484.553,73 EUR
	Equivalent à	20/01/2026			-3.178.464,03 FRF

(Pièce n°12 : Relevés de compte ouverture de crédit en compte n°08005543574 période décembre 2024/janvier 2026)

Étant précisé que l'article « INTERETS DE RETARD, INDEMNITE POUR ORDRE ET DISTRIBUTION » de l'acte authentique de prêt (page 19) en date du 29/09/22 stipule que :

- Toutes sommes dues au titre du prêt par ouverture de crédit porteront intérêts sans mise en demeure préalable au taux conventionnel majoré de 3,5 %, soit EURIBOR 3M + 5,5 % ;
- Toute production à un ordre judiciaire, ouvrira droit à une indemnité égale à 10 % de la créance déclarée au profit de la CEAPC (59 865 € au cas présent) ;

Soit un TOTAL à échoir au titre du prêt par ouverture de crédit en compte n°08005543574 de SIX CENT CINQUANTE HUIT MILLE CINQ CENT VINGT DEUX EUROS ET QUATRE VINGT QUATRE CENTIMES (658 522,84 €), dont l'admission est sollicitée à titre privilégié (Hypothèque conventionnelle sur les biens financés Cf II. 1, Nantissement de créances sur les règlements acquéreurs/virement des règlements sur le compte centralisateur n°08005543574 et com-

pensation pour créances connexes), outre intérêts postérieurs au taux conventionnel, soit EURIBOR (2,06 % au jour de la sauvegarde) + 2 % + 1% Commission d'engagement annuelle.

Conformément aux dispositions des articles L.622-28 alinéa 1^{er} et L.641-3 du Code de commerce, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES demande que figurent sur l'état des créances :

- La mention de l'application des intérêts au taux conventionnel, soit EURIBOR 3 MOIS + 2 % l'an, jusqu'à parfait paiement ;
- La mention de la Commission d'engagement annuelle de 1% sur le montant des sommes mises à disposition ;
- La mention de l'application d'intérêts de retard au taux conventionnel majoré de 3,5 %, soit EURIBOR 3M + 5,5 % sur toutes sommes dues sans mise en demeure préalable.

S'agissant du caractère privilégié de la créance de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES (CEAPC), cette dernière entend préciser :

- **Hypothèque conventionnelle en premier rang** à hauteur de 700 000 € en principal (outre 20 % d'accessoires) sur le bien immobilier financé situé sur la Commune de CREON (33670), avenue Suzanne SALVET et cadastré :

Section AK 1117 à 1156, publiée et enregistrée le 07/10/2022 références 2022V12479.

- **Nantissement de créances à naître** sur les règlements acquéreurs/virement des règlements sur le compte centralisateur n°08005543574 ;
- **Nantissement de toutes sommes portées au crédit du compte centralisateur n°08005543574 ;**

- **Compensation pour créances connexes** : L'article L 622-7 du code de commerce dispose :

« Le jugement ouvrant la procédure emporte, de plein droit, interdiction de payer toute créance née antérieurement au jugement d'ouverture, à l'exception du paiement par compensation de créances connexes. Il emporte également, de plein droit, interdiction de payer toute créance née après le jugement d'ouverture, non mentionnée au I de l'article L. 622-17. Ces interdictions ne sont pas applicables au paiement des créances alimentaires.

De même, il emporte, de plein droit, inopposabilité du droit de rétention conféré par le 4° de l'article 2286 du code civil pendant la période d'observation et l'exécution du plan, sauf si le bien objet du gage est compris dans une cession d'activité décidée en application de l'article L. 626-1. »

Le compte centralisateur n°08005543574, en créant un cadre juridique unique, est directement à l'origine de la connexité. Plus précisément, le lien de connexité est à rechercher dans la convention d'affectation générale des créances et des dettes cadrant le phénomène de règlement, qui relègue ainsi au second plan l'origine exacte des créances portées en compte.

Le compte centralisateur a un objet exclusif : centraliser les opérations débitrices et créditrices inhérentes à une même et unique opération de promotion :

- Mise à disposition d'une ouverture de crédit ;
- Engagement d'affectation aménageur sur prix de vente « Acquéreurs » ;

- Engagement décaissement aménageur sur dépenses afférentes à l'opération de lotissement ;

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES entend donc revendiquer la compensation pour connexité entre le solde débiteur du compte centralisateur n°08005543574 et les créances à naître contre les acquéreurs de lots que ces derniers se sont engagés à verser sur le compte centralisateur n°08005543574.

III. CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE GFA LOTISSEUR OPERATION CREON

Dans le cadre de l'opération de lotissement situé sur la Commune de CREON (33670), avenue Suzanne SALVET et cadastré Section AK 1117 à 1156, la Société AMENAGIR est titulaire d'un permis d'aménager portant sur la création d'un lotissement dénommé « **LE CLOS LAFON** », comportant 12 lots, ledit permis ayant été délivré par la Mairie de à **CREON** (GIRONDE) le 05 avril 2022 sous le numéro **PA 033 140 22 X000**.

La Société AMENAGIR s'est proposée de vendre les lots avant l'exécution des travaux de finition (revêtement définitif des voies, aménagement des trottoirs, pose de leurs bordures et leurs équipements, plantations prescrites) dont la date d'achèvement a été fixée par l'arrêté précité.

A cette fin, elle a dû justifier d'une garantie d'exécution des finitions susvisées conformément à l'article R.442-13 a) du Code de l'Urbanisme.

Aux termes d'un acte en date du 04 mai 2023, La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES s'est portée caution solidaire sous la forme fixée par l'article R. 442-14 b) du Code de l'urbanisme, des sommes nécessaires à l'achèvement du Programme, obligation de garantie devant bénéficier à chacun des futurs acquéreurs de lots.

Étant précisé que l'article 5 « INTERETS DES SOMMES VERSEES PAR LA BANQUE AU TITRE DU CAUTIONNEMENT » de la convention de GFA LOTISSEUR OPERATION CREON (page 12) en date du 04/05/23 stipule que :

- Toutes sommes dues au titre du cautionnement porteront intérêts sans mise en demeure préalable au taux de 3,5 % l'an avec capitalisation ;

S'agissant du caractère privilégié de la créance de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES (CEAPC), cette dernière entend préciser :

- **Nantissement de créances à naître** sur les règlements acquéreurs/virement des règlements sur le compte centralisateur n°08005543574 ;
- **Nantissement de toutes sommes portées au crédit du compte centralisateur n°08005543574 ;**

(Pièce n°13 : Convention cautionnement GFA LOTISSEUR OPERATION CREON en date du 04/05/2023)

Au jour de l'ouverture de la procédure de sauvegarde, le cautionnement consenti par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES n'avait pas été mobilisé.

Soit une créance à échoir au titre de la convention de cautionnement GFA LOTISSEUR OPERATION CREON de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 €), dont l'admission est sollicitée à titre privilégié.

Certifié sincère,
Fait à BORDEAUX

Le

17/02/26

Liste des pièces :

Pièce n°1 : Lettre d'accord en date du 21/02/2022 prêt par ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005382617

Pièce n°2 : Acte authentique de prêt par ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005382617 en date du 21/06/2022

Pièce n°3 : Avis de signature acte authentique de prêt par ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005382617 en date du 21/06/2022

Pièce n°4 : Bordereau renouvellement inscription d'hypothèque conventionnelle montant en principal 2 500 000 € ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005382617

Pièce n°5 : Avenant n°1 ssp en date du 12/06/2025

Pièce n°6 : Relevés de compte ouverture de crédit en compte n°08005382617 période décembre 2024/janvier 2026

Pièce n°7 : Lettre d'accord en date du 23/06/2022 prêt par ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005543574

Pièce n°8 : Acte authentique de prêt par ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005543574 en date du /2022

Pièce n°9 : Avis de signature acte authentique de prêt par ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005543574 en date du 29/09/2022

Pièce n°10 : Bordereau inscription d'hypothèque conventionnelle montant en principal 700 000 € ouverture de crédit en compte centralisateur n°08005543574

Pièce n°10' : Avenant n°1 ssp en date du 18/03/2025

Pièce n°11 : Avenant n°2 ssp en date du 17/04/2025

Pièce n°12 : Relevés de compte ouverture de crédit en compte n°08005543574 période décembre 2024/janvier 2026

Pièce n°13 : Convention cautionnement GFA LOTISSEUR OPERATION CREON en date du 04/05/2023