

**TRIBUNAL JUDICIAIRE  
DE BORDEAUX  
PROCEDURES COLLECTIVES**

**JUGEMENT ARRETANT LE PLAN DE REDRESSEMENT  
PAR APUREMENT DU PASSIF ET CONTINUATION  
D'ACTIVITE**

N° RG 24/01276 - N° Portalis DBX6-W-B7I-YZVV

**JUGEMENT  
DU 03 Octobre 2025**

**AFFAIRE :**

**S.C.I. MENDES IMMO**

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

**Lors du délibéré :**

Madame Angélique QUESNEL, Présidente,  
Madame Marie WALAZYC, Assesseur,  
Monsieur Jean-Noël SCHMIDT, Assesseur,

Madame Christelle SENTENAC, Greffier

**DEBATS :**

A l'audience en Chambre du Conseil du 05 Septembre 2025 sur rapport de **Madame Angélique QUESNEL** conformément aux dispositions de l'article 805 du Code de Procédure Civile.

Visa du Ministère public à qui le dossier a été communiqué,

**JUGEMENT:**

prononcé publiquement, par mise à disposition au greffe, en premier ressort

**ENTRE :**

**SELARL LAURA LAFON**

prise en la personne de Maître Laura LAFON  
155 rue Fondaudège  
33000 BORDEAUX

comparante en la personne de Monsieur Anthony BESSET, muni d'un pouvoir

**ET:**

**S.C.I. MENDES IMMO**

Activité : location de terrains et d'autres biens immobiliers  
41 avenue Austin Conte  
33560 CARBON-BLANC

RCS de BORDEAUX : 881 280 069

SIRET : 881 280 069 00017

prise en la personne de Monsieur José MENDES (Gérant), comparant,  
assisté par Maître Alan BOUVIER de la SARL ALAN BOUVIER,  
avocat au barreau de BORDEAUX

Copies exécutoires le : 03 Octobre 2025

à : la SARL ALAN BOUVIER

Copies le : 03 Octobre 2025

à :

Laura LAFON

S.C.I. MENDES IMMO (ar)

MP

DRFIP 33

TC

Bodacc-Ej

Par jugement en date du 15 mars 2024, ce tribunal a ouvert une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la SCI MENDES IMMO (ci-après, la débitrice) et désigné la SELARL LAFON en la personne de Maître LAFON en qualité de mandataire judiciaire.

Par jugement en date du 24 mai 2024, le tribunal a ordonné la poursuite de la période d'observation pour une période de 4 mois.

Par jugement en date du 20 septembre 2024, le tribunal a ordonné le renouvellement de la première période d'observation pour une durée de six mois.

Suivant le projet de plan enregistré au greffe le 13 février 2025 qui vise le paiement de l'intégralité du passif échu et à échoir (hors créances bancaires) sur une durée de 10 ans en pactes progressifs allant de 1% à 21%.

Par jugement en date du 28 mars 2025, le tribunal a ordonné la prolongation exceptionnelle de la période d'observation pour une période de six mois.

L'affaire a été fixée et examinée à l'audience du 5 septembre 2025.

Dans son rapport du 1<sup>er</sup> septembre 2025, la mandataire judiciaire a émis un avis favorable au projet de plan présenté.

Par rapport du 3 septembre 2025, dont lecture a été faite en audience, la juge-commissaire a rendu un avis favorable au projet de plan proposé sur une durée de 10 ans.

Le procureur de la République, le 4 septembre 2025 a par réquisitions écrites, émis un avis favorable au plan proposé.

**A l'audience**, le conseil de la SCIMENDES IMMO a indiqué que, grâce au paiement des loyers du nouveau locataire, qui s'acquitte d'un loyer mensuel de 2 200€ après avoir repris le commerce de boulangerie, ainsi qu'à la réalisation de travaux d'aménagement du premier étage de l'immeuble, la SCI sera en mesure de respecter le plan et de poursuivre le paiement de ses échéances de prêt. Il a précisé que le chiffre d'affaires prévisionnel s'élève à 53 000€ et que la trésorerie actuelle est de 10 000€. Sur le plan patrimonial, le conseil a indiqué qu'une attestation de valeur locative devra être réactualisée à la suite de la modification du projet d'aménagement, le nombre d'appartements étant passé de 4 à 3. Il a enfin précisé que la dette du PRS a été régularisée.

Le représentant du mandataire judiciaire, entendu en son rapport, a pour sa part confirmé son avis favorable à l'adoption du plan proposé, en relevant que les résultats prévisionnels sont positifs jusqu'en 2029 avec une capacité d'autofinancement de 30 000€ à la fin 2026. Il a ajouté que la SCI bénéficie de 4 sources de revenus, de nature à lui permettre de respecter les échéances du plan. S'agissant du prévisionnel de trésorerie, il a précisé qu'il n'y a pas d'impasse, sauf ponctuellement sur certains mois, sans que cela n'affecte la bonne exécution du plan.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 3 octobre 2025.

### **MOTIFS DE LA DÉCISION :**

#### **Sur la demande d'adoption d'un plan de redressement judiciaire**

Selon les dispositions de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article L626-1 du code de commerce rendues applicables au redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19 du même code, lorsqu'il existe une possibilité sérieuse pour l'entreprise d'être sauvée, le tribunal arrête dans ce but un plan qui met fin à la période d'observation.

Selon les dispositions de l'article L. 626-2 alinéa 3 et suivants du code de commerce rendus applicables au redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19 du même code :

*Le projet de plan détermine les perspectives de redressement en fonction des possibilités et des modalités d'activités, de l'état du marché et des moyens de financement disponibles.*

*Il définit les modalités de règlement du passif et les garanties éventuelles que le débiteur doit souscrire pour en assurer l'exécution.*

*Ce projet expose et justifie le niveau et les perspectives d'emploi ainsi que les conditions sociales envisagées pour la poursuite d'activité. Lorsque le projet prévoit des licenciements pour motif économique, il rappelle les mesures déjà intervenues et définit les actions à entreprendre en vue de faciliter le reclassement et l'indemnisation des salariés dont l'emploi est menacé. Le projet tient compte des travaux recensés par le bilan environnemental.*

*Il recense, annexe et analyse les offres d'acquisition portant sur une ou plusieurs activités, présentées par des tiers. Il indique la ou les activités dont sont proposés l'arrêt ou l'adjonction.*

Il résulte des articles L. 626-18 et L. 626-5 du même code rendus applicables au redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19 du code de commerce que le tribunal :

- donne acte des délais et remises acceptés, entre les mains du mandataire judiciaire, par les créanciers, sauf à les réduire ;
- homologue les accords de conversion en titre acceptés, entre les mains du mandataire judiciaire, après vérification de l'approbation des assemblées mentionnées à l'article L. 626-3;
- ordonne le maintien des délais de paiement supérieurs à la durée du plan; stipulés par les parties avant l'ouverture de la procédure ;
- impose des délais uniformes de paiement n'excédant pas la durée du plan.

### **1 - L'étude de la proposition du plan :**

Selon l'article L. 626-10, alinéa 1<sup>er</sup> du même code rendu applicable au redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19 du même code, le plan désigne les personnes tenues de l'exécuter et mentionne l'ensemble des engagements qui ont été souscrits par elles et qui sont nécessaires à la sauvegarde de l'entreprise. Il mentionne de manière distincte les apports de trésorerie des personnes qui se sont engagées à les effectuer pour l'exécution du plan de sauvegarde arrêté par le tribunal. Ces engagements portent sur l'avenir de l'activité, les modalités du maintien et du financement de l'entreprise, le règlement du passif soumis à déclaration ainsi que, s'il y a lieu, les garanties fournies pour en assurer l'exécution.

**En l'espèce**, il convient de rappeler que la SCI MENDES IMMO, constituée le 10 janvier 2020, a pour objet la location de terrains et d'autres biens immobiliers. Aujourd'hui, la SCI est propriétaire d'un actif immobilier dont le rez de chaussée est exploité par la société AUX PAINS D'EPICES.

L'analyse des pièces produites et les éléments présentés à chaque audience ont permis d'identifier que les difficultés de la SCI MENDES IMMO trouvent leur origine dans celles de la première société locataire, l'EURL MENDES, dirigée également par Monsieur MENDES et exploitant une boulangerie. La croissance trop rapide de l'EURL, associée à des charges salariales élevées et à d'importants investissements, a conduit à son incapacité à payer les loyers dus à la SCI, ce qui a empêché cette dernière à honorer les mensualités de son prêt bancaire.

**En conséquence**, il est constaté que le passif se décompose de la manière suivante :

| NATURE                             | MONTANT            |
|------------------------------------|--------------------|
| Privilegié échu                    | 49 143,31€         |
| Privilegiées à échoir              | 270 621,08€        |
| Chirographaire                     | 1 440€             |
| <b>Total passif soumis au plan</b> | <b>321 204,39€</b> |

Selon l'article L626-21 du code de commerce rendu applicable au redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19 du même code, l'inscription d'une créance au plan et l'acceptation par le créancier de délais, remises ou conversions en titres donnant ou pouvant donner accès au capital ne préjugent pas l'admission définitive de la créance au passif.

Lorsque le mandataire judiciaire a proposé l'admission d'une créance et que le juge-commissaire n'a été saisi d'aucune contestation sur tout ou partie de cette créance, les versements y afférents sont effectués à titre provisionnel dès que la décision arrêtant le plan est devenue définitive, à condition que cette décision le prévoie.

Les sommes à répartir correspondant aux créances litigieuses ne sont versées qu'à compter de l'admission définitive de ces créances au passif. Toutefois, la juridiction saisie du litige peut décider que le créancier participera à titre provisionnel, en tout ou partie, aux répartitions faites avant l'admission définitive.

**En l'espèce**, la SCI MENDES IMMO propose aux créanciers l'apurement du passif de l'exploitation selon les modalités suivantes:

- pour les créances échues et à échoir (hors créance bancaire), paiement sur une période de 10 ans selon les modalités suivantes :

| Nature du règlement     | Pourcentage (en %) |
|-------------------------|--------------------|
| 1 <sup>re</sup> annuité | 1%                 |
| 2 <sup>e</sup> annuité  | 3%                 |
| 3 <sup>e</sup> annuité  | 5%                 |
| 4 <sup>e</sup> annuité  | 10%                |
| 5 <sup>e</sup> annuité  | 10%                |
| 6 <sup>e</sup> annuité  | 10%                |

|              |             |
|--------------|-------------|
| 7° annuité   | 10%         |
| 8° annuité   | 15%         |
| 9° annuité   | 15%         |
| 10° annuité  | 21%         |
| <b>Total</b> | <b>100%</b> |

- pour la créance bancaire à échoir de prêt du Crédit Mutuel ARKEA N° 0568761586101, les paiements seront repris avec maintien de la durée et du taux contractuels selon le tableau d'amortissement joint au plan. Ce contrat de prêt est supérieur à 10 ans, il sera donc repris selon les modalités initiales.

Il y a lieu de rappeler que le mandataire judiciaire n'est pas tenu de consulter les créanciers pour lesquels le projet prévoit un paiement intégral en numéraire dès l'arrêté du plan, conformément à l'article L626-5 du code de commerce.

## **2 - Sur la viabilité du plan proposé :**

Conformément aux dispositions des articles L. 626-5 et R. 626-7 du code de commerce rendus applicables au redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19 du même code, les propositions ont été transmises par le Mandataire judiciaire, pour consultation, aux divers créanciers ayant déclaré leurs créances. En cas de consultation par écrit, le défaut de réponse, dans le délai de trente jours à compter de la réception de la lettre du mandataire judiciaire, vaut acceptation.

Les mêmes dispositions prévoient que le mandataire judiciaire n'est pas tenu de consulter les créanciers pour lesquels le projet de plan ne modifie pas les modalités de paiement ou prévoit un paiement intégral en numéraire dès l'arrêté du plan ou dès l'admission de leurs créances.

- L'analyse du résultat de la consultation des différents créanciers :

**En l'espèce**, la mandataire judiciaire a fait circulariser le plan auprès des créanciers le 10 juillet 2025.

**Il résulte de la consultation des créanciers que l'ensemble des créanciers a répondu favorablement au projet de plan proposé.**

- L'analyse de la conformité et de la viabilité du plan proposé :

**En premier lieu**, le tribunal constate que la durée du plan de redressement judiciaire respecte la limite légale de 10 ans prévue par l'article L. 626-12 du code de commerce rendu applicable au redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19 du même code, garantissant ainsi sa conformité juridique, ce qui est un premier gage de la viabilité du plan proposé. Il prévoit un apurement progressif des créances, avec un taux allant de 1% à 21%.

**Sur le plan financier**, les prévisionnels d'exploitation font apparaître un chiffre d'affaires de 52 950€ et une capacité d'autofinancement de 31 208 € en 2026 permettant de couvrir les échéances du plan ainsi que la reprise des échéances bancaires. Il est par ailleurs relevé qu'aucune impasse de trésorerie n'est anticipée pour les années à venir.

La location des locaux commerciaux à la société AUX PAINS D'EPICES pour un loyer mensuel de 2 200€ HT, assure à la SCI une ressource régulière qui contribue à la pérennité du plan.

De plus, la perspective de mise en location de 3 appartements en cours de rénovation, pour un loyer mensuel compris entre 500€ et 850€, constitue un facteur supplémentaire de sécurisation des revenus futurs.

Il est également, établi que la société a régularisé sa dette postérieure auprès du PRS et a maintenu une trésorerie positive tout au long de la période d'observation, ce qui atteste de la bonne gestion du dirigeant et de la faisabilité du plan. Enfin, la SCI dispose d'un actif immobilier pérenne, générant des revenus locatifs réguliers et constituant une garantie patrimoniale supplémentaire, ce qui conforte la solidité du plan.

Conformément aux textes applicables, les créances inférieures ou égales à 500€ seront réglées dès l'arrêté du plan. Au jour de l'audience, la trésorerie s'élève à plus de 10 000€, un montant largement suffisant pour payer ces créances, évaluées à 437€.

Enfin, il convient de souligner que les organes de la procédure ainsi que le Ministère Public, ont émis un avis favorable à l'adoption du plan de redressement, ce qui renforce la légitimité de ce dernier.

**Par conséquent**, au vu de l'ensemble de ces éléments, il sera fait droit à l'adoption du plan de redressement dans les conditions précisées au dispositif de la décision avec des échéances fixées au 3 octobre de chaque année, à compter du 3 octobre 2026. Enfin, il paraît opportun, de rappeler que l'enjeu majeur des prochaines années pour la SCI sera d'assurer la consolidation de ses résultats par la sécurisation de revenus locatifs et la valorisation progressive de son patrimoine afin de garantir l'exécution du plan de redressement et le respect des engagements pris envers les créanciers.

**PAR CES MOTIFS :**

Le tribunal, statuant par jugement contradictoire, en premier ressort, prononcé publiquement par mise à disposition au greffe dans les conditions de l'alinéa deuxième de l'article 450 du code de procédure civile,

**ARRÊTE** le plan de redressement par continuation de l'activité de la SCI MENDES IMMO, selon les modalités suivantes:

- paiement de l'intégralité du passif échu et à échoir (hors créance bancaire) en dix annuités, selon les modalités suivantes:

- **Concernant la 1<sup>ère</sup> annuité**, le pacte est fixé à 1% du passif,
- **Concernant la 2<sup>ème</sup> annuité**, le pacte est fixé à 3% du passif,
- **Concernant la 3<sup>ème</sup> annuité**, le pacte est fixé à 5% du passif
- **Concernant les 4<sup>ème</sup>, 5<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup>, 7<sup>ème</sup> annuités**, le pacte est fixé à 10% du passif,
- **Concernant les 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> annuités**, le pacte est fixé à 15% du passif,
- **Concernant la 10<sup>ème</sup> annuité**, le pacte est fixé à 21% du passif,

- reprise de la durée et du taux contractuels de la créance à échoir de prêt du Crédit Mutuel ARKEA N° 0568761586101 selon les modalités initiales et le tableau d'amortissement joint au plan.

**Dit** que les créances inférieures à 500 euros seront payées immédiatement dès l'adoption du plan.

**Dit** que les échéances seront réglées le 3 octobre de chaque année, à compter du 3 octobre 2026.

**Nomme** la SELARL LAURA LAFON, 155 rue Fondaudège - 33000 BORDEAUX, en qualité de commissaire à l'exécution du plan, pour la durée de celui-ci, désigne **Maître Laura LAFON** pour la représenter dans l'accomplissement du mandat qui lui est confié.

**Dit** qu'il rendra compte de sa mission annuellement ou en cas d'inexécution, dans le cadre des dispositions de l'article R. 626-43 du code de commerce, à Madame le Président de ce tribunal et à Monsieur le Procureur de la République.



**Rappelle** qu'en application de l'article L 626-13 du code de commerce, l'arrêt du plan par le tribunal entraîne la levée de plein droit de l'interdiction d'émettre des chèques, conformément à l'article L. 131-73 du code monétaire et financier, mis en oeuvre à l'occasion du rejet d'un chèque émis avant le jugement d'ouverture de la procédure.

**Dit** que la SCI MENDES IMMO est tenue personnellement à l'exécution du plan en toutes ses dispositions, à l'exception de la répartition des pactes entre les créanciers qui sera exécutée par le commissaire à l'exécution du plan dès réception des fonds.

**Ordonne** l'accomplissement, à la diligence du greffe, des publicités prévues par la loi.

**Dit** que les frais de publicité seront supportés par la SCI MENDES IMMO.

**Dit** que les dépens du présent jugement seront compris dans les frais privilégiés de procédure.

Jugement signé par Mme Angélique QUESNEL, Présidente, et Mme Christelle SENTENAC, Greffier.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

Signé  
électroniquement :  
Christelle SENTENAC L0012209

Signé  
électroniquement :  
Angélique QUESNEL L0238032



*Copie certifiée conforme à l'original.  
Le greffier,*

