



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

Cette décision a été signée électroniquement.

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BORDEAUX
PROCEDURES COLLECTIVES**

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

N° RG 24/07367

N° Portalis DBX6-W-B7I-ZPKE

**JUGEMENT
DU 16 Janvier 2026**

AFFAIRE :

S.C.I. TIMANI

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors du délibéré :

Madame Angélique QUESNEL, Présidente,
Madame Marie WALAZYC, Assesseur,
Monsieur Pierre GUILLOUT, Assesseur,

Madame Christelle SENTENAC, Greffier

DÉBATS :

À l'audience en Chambre du Conseil du 28 Novembre 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 :

SCP SILVESTRI-BAUJET
prise en la personne de Maître BAUJET
23 rue du Chai des Farines
33000 BORDEAUX
comparant en la personne de Maître SILVESTRI

ET:

S.C.I. TIMANI
Activité : Administration d'immeubles
9 rue Jean Lecointe
33140 VILLENAVE D'ORNON
RCS de BORDEAUX : 852 545 573
SIRET : 852 545 573 00010
prise en la personne de Monsieur Anthony ALIBERT (Gérant),
comparant
Bodacc-Ej

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Par jugement en date du 8 novembre 2024, le tribunal judiciaire de Bordeaux a prononcé l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire de la S.C.I. TIMANI (ci-après la débitrice) et désigné la SCP SILVESTRI-BAUJET prise en la personne de Maître BAUJET en qualité de mandataire judiciaire.

Par jugement en date du 7 mars 2025, ce tribunal a ordonné la poursuite de la période d'observation à compter du 8 janvier 2025 pour une période de 4 mois.

Par jugement en date du 9 mai 2025, le tribunal a ordonné le renouvellement de la première période d'observation à compter du 8 mai 2025 pour une durée de six mois.

Suivant le projet de plan enregistré au greffe le 17 octobre 2025, la SCI TIMANI a proposé un paiement de l'intégralité du passif échu dans la période d'un an après l'homologation du plan.

Après circularisation du projet de plan auprès des créanciers, l'affaire a été fixée pour être examinée à l'audience du 28 novembre 2025.

Dans son rapport du 24 novembre 2025, le mandataire judiciaire a émis un avis favorable au plan proposé au regard des propositions d'apurement du passif très favorables aux créanciers.

Suivant le rapport du 26 novembre 2025, dont lecture a été faite à l'audience, le juge-commissaire a émis un avis favorable au projet de plan de redressement ayant recueilli l'accord des créanciers, la vente de l'immeuble permettant l'apurement total du passif.

Par réquisitions écrites en date du 27 novembre 2025, le procureur de la République, a requis un avis favorable à l'adoption du plan.

À l'**audience**, le gérant de la SCI TIMANI a confirmé sa volonté de voir son projet de plan de redressement examiné. Il a précisé que l'immeuble demeure en vente et qu'il a confié deux mandats à des agences immobilières. Il a indiqué avoir déjà procédé à une baisse du prix de vente et exprimé son souhait de trouver rapidement un acquéreur afin d'apurer le passif dans les meilleurs délais. Il a ajouté être en cours de finalisation des démarches nécessaires à l'ouverture d'un compte bancaire.

Le mandataire judiciaire, entendu en son rapport, a maintenu ses observations. Il a rappelé que la valeur du bien immobilier avait été estimée entre 468 000€ et 558 000€, et que le prix actuellement fixé à 450 000€ net vendeur demeurait parfaitement cohérent avec cette évaluation. Il a ajouté que cette situation permettait au débiteur de conserver une réelle latitude dans la conduite des négociations, sans se trouver placé dans une situation de contrainte économique excessive.

À l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 16 janvier 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Sur la demande d'adoption d'un plan de redressement judiciaire :

Selon les dispositions de l'alinéa 1^{er} de l'article L626-1 du code de commerce, rendus 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 sauvegardée, 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 même code, 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^{er} du code de commerce rendus applicables 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 application de l'article sus-visé, le paiement de la première annuité peut être reporté d'un an à compter du jugement arrêtant le plan.

En l'espèce, il convient de rappeler que la SCI TIMANI a été créée en 2019 et a pour objet l'acquisition, la location et la gestion d'immeubles. Elle est propriétaire d'un bâtiment d'environ 390 m² édifié sur une parcelle de 2150 m² situé sur la commune de SANGUINET.

L'analyse des pièces produites, corroborée par les éléments présentés à chaque audience a permis d'identifier l'origine des difficultés rencontrées par l'activité de la SCI TIMANI. Il ressort en effet que la perte de son locataire principal a privé la société des revenus locatifs qui assuraient jusqu'alors le remboursement de l'emprunt contracté pour financer l'acquisition de l'immeuble.

Il est également établi que, depuis deux ans, le dirigeant a entrepris de multiples démarches pour rechercher un acquéreur, sans succès, alors que la vente du bien constitue la seule perspective permettant d'apurer un passif composé exclusivement de dettes bancaires.

Ainsi, il apparaît que la SCI TIMANI, désormais dépourvue de revenus locatifs et dans l'impossibilité de céder son actif immobilier dans un délai raisonnable, n'est plus en mesure de générer les ressources nécessaires pour faire face à ses obligations financières.

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

	Passif échu (en €)	Passif à échoir (en €)
Privilégié	316 201,29	
Chirographaire	11 030,29	
Total non contesté	327 231,58	
Contestation		
Total passif déclaré et vérifié- soumis au plan	327 231,58	

Selon l'article L626-21 du code de commerce, rendus applicables 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 prévoit.

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 TIMANI propose aux créanciers l'apurement du passif de la société de la manière suivante:

- paiement de 100% du passif échu au plus tard à la date d'anniversaire du jugement homologuant le projet de plan.

Date du règlement	Pourcentage	Montant
2027	100%	327 231,58 €*
TOTAL	100%	327 231,58 €*

Hors actualisation et intérêts des créances bancaires

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 leur 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.

Selon la jurisprudence, Chambre commerciale du 22 mai 2022, toutes les créances déclarées à la procédure collectives doivent être soumises au plan, y compris lorsque les modalités de l'apurement sont spécifiques.

Il est également rappelé que le plan doit prévoir le règlement de toutes les créances déclarées même si elles sont contestées, le tribunal ne pouvant apprécier le caractère sérieux ou abusif des déclarations de créances, et différer sa décision jusqu'au jour où le juge commissaire aura statué sur les créances contestées.

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

En l'espèce, le mandataire judiciaire a fait circulariser le plan auprès des créanciers le 17 octobre 2025.

Il résulte de la consultation des créanciers que :

- **6** créanciers représentant 327 231,58 euros, soit 100 % du passif ont accepté expressément le plan proposé,

Il est constaté, au vu du tableau de synthèse établi par le mandataire judiciaire, qu'aucun créancier consulté n'a formulé de refus quant à la proposition d'apurement du passif, l'ensemble des réponses recueillies étant favorables.

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

En premier lieu, il est constaté que le plan de redressement judiciaire soumis à l'examen prévoit l'apurement intégral du passif dans un délai d'un an à compter de son homologation. Un tel délai, particulièrement réduit, respecte les exigences posées par l'article L. 626-12 du code de commerce, applicable au redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19 du même code garantissant et constitue un gage de sérieux du plan proposé. Le passif pris en compte s'élève à 327 231,58€, montant intégralement couvert par le produit attendu de la vente de l'immeuble appartenant à la SCI.

En second lieu, il ressort des éléments du dossier que la SCI n'a générée aucune dette postérieure au jugement d'ouverture, ce qui atteste de la parfaite maîtrise de sa situation pendant toute la période d'observation. Il est également établi que la SCI ne supporte aucune charge d'exploitation, l'absence de locataire n'ayant pas pour effet de créer des dépenses nouvelles. L'absence totale de poste de charges courantes exclut tout risque d'aggravation du passif.

Il est par ailleurs relevé que la consultation des créanciers n'a révélé aucune opposition au projet. L'unanimité ainsi obtenue constitue un indice déterminant de la faisabilité du plan et démontre la confiance des créanciers dans la capacité de la SCI à exécuter ses obligations dans le délai proposé.

Les perspectives de réalisation de l'actif immobilier sont par ailleurs confirmées par les démarches engagées par le dirigeant, qui a confié deux mandats de vente à des agences immobilières et a procédé à un ajustement du prix pour favoriser la conclusion rapide de la transaction. Il est observé que cette opération permet l'apurement complet du passif.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, passif intégralement couvert, absence de dettes postérieures, inexistence de charges courantes, adhésion unanime des créanciers et perspectives de réalisation de l'actif, il est donc établi que le plan proposé présente des garanties fiables.

En conséquence, il sera fait droit à la demande d'adoption du plan proposé dans les conditions précisées au dispositif de la décision avec des échéances fixées au 16 janvier de chaque année, à compter du 16 janvier 2027.

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,

Reçoit la SCI TIMANI en sa demande d'adoption d'un plan de redressement par continuation d'activité et apurement du passif.

Arrête le plan de redressement de l'activité de la SCI TIMANI, selon les modalités suivantes :

- paiement de l'intégralité du passif échu au plus tard à la date d'anniversaire du jugement homologuant le plan, soit le 16 janvier 2027.

Nomme la SCP SILVESTRI-BAUJET, 23 rue du Chai des Farines - 33000 BORDEAUX, en qualité de commissaire de l'exécution du plan, pour la durée de celui-ci, et désigne Maître Bernard BAUJET pour la représenter dans l'exécution 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.

Rappelle qu'en application de l'article R 661-1 du code de commerce, la décision est exécutoire de plein droit à titre exécutoire.

Dit que la SCI TIMANI 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 débitrice.

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

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

LE GREFFIER

Signé
électroniquement :
Christelle SENTENAC L0012209



LE PRESIDENT

Signé
électroniquement :
Angélique QUESNEL L0238032



Copie certifiée conforme à l'original.
Le greffier,



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Cette décision est extraite des minutes
électroniques du greffe.