

TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX
4^{ème} CHAMBRE
JUGEMENT DU 4 MARS 2026 QUI ARRETE LE PLAN DE REDRESSEMENT
DE LA SOCIETE MINJOT IMMOBILIER 2.0 SARL

N°PCL : 2024J01497
N° RG : 2025L03984-2025L03282

DEBITEUR : SARL MINJOT IMMOBILIER 2.0
RCS BORDEAUX 983 240 110 - 2024 B 145
Siège social : 12 cours Gambetta, 33850 LEOGNAN
Comparaissant par son dirigeant Monsieur Florian MINJOT

MANDATAIRE JUDICIAIRE :
LA SCP SILVESTRI-BAUJET, prise en la personne de Maître Jean-Denis SILVESTRI
23 Rue du chai des farines, 33000 BORDEAUX
Comparaissant par Maître Paul-Antoine SILVESTRI

MINISTERE PUBLIC :
Représenté par Monsieur Pierre ARNAUDIN, Procureur de la République Adjoint,
non présent, mais ayant transmis son avis écrit le 13 octobre 2025

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Décision contradictoire et en premier ressort,

Débats, clôture des débats et mise en délibéré lors de l'audience du 15 octobre 2025, en
Chambre du Conseil, où siégeaient Messieurs :

- Monsieur Jean SIMON, Juge remplissant les fonctions de Président de Chambre,
- Messieurs Vincent LASSALLE SAINT JEAN, et Frédéric AGUILAR Juges,

Assistés de Madame Peggy MORAND, Greffier assermenté,

Délibérée par les mêmes Juges,

Prononcée ce jour par sa mise à disposition au Greffe par Monsieur Jean SIMON, Juge
remplissant les fonctions de Président de Chambre, assisté de Madame Peggy MORAND,
Greffier assermenté,

La minute du présent jugement est signée par Monsieur Jean SIMON, Juge remplissant les
fonctions de Président de Chambre et Madame Peggy MORAND, Greffier assermenté.



JUGEMENT

Vu les articles L 626-9 à L 626-25 et L 631-19 à L 631-21 et R 626-17, R 626-19, R 626-22, R 631-35 et R 631-36 du Code du Commerce.

Par jugement en date du 6 novembre 2024, le Tribunal a prononcé l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire de la SARL MINJOT IMMBILIER 2.0, exerçant une activité de vente et location de biens immobiliers pour le compte de tiers, nommé la SCP SILVESTRI-BAUJET en qualité de Mandataire Judiciaire fixé à 6 mois la durée de la période d'observation, et convoqué les parties à son audience du 8 janvier 2025, conformément aux dispositions prévues à l'article L 631-5 du Code de commerce,

Par jugements successifs en date des 22 janvier 2025, 2 juillet 2025, le débiteur a été autorisé à poursuivre son activité.

Le débiteur a déposé au Greffe du Tribunal un projet de plan de redressement le 19 septembre 2025.

HISTORIQUE

La société MINJOT IMMOBILIER 2.0 SARL a été créée le 5 janvier 2024 pour reprendre un fonds de commerce, en février 2024, d'une agence immobilière sous l'enseigne ERA Les Graves Immobilier.

ORIGINE DES DIFFICULTES

Les difficultés de l'entreprise sont principalement attribuées à une conjoncture économique défavorable dans le secteur immobilier. Le dirigeant évoque une situation sans précédent, caractérisée par une chute brutale de l'activité due à l'augmentation rapide des taux d'intérêt, qui a fortement impacté le marché immobilier.

La SARL emploie 4 salariés en contrat à durée indéterminée à temps plein, dont un en arrêt maladie de longue durée depuis la reprise de l'agence. Les salaires de septembre et octobre 2024 n'ont pas été versés.

C'est dans ce contexte que le gérant, eu égard aux difficultés financières difficiles à surmonter, a régularisé une déclaration de cessation des paiements ; le Tribunal ayant prononcé l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire par jugement en date du 6 novembre 2024.



SITUATION COMPTABLE ET SOCIALE A L'ORIGINE DE LA PROCEDURE

<i>En Euros</i>	Du 05/01/2024 Au 20/12/2024
Chiffre d'Affaires	64 359
Résultat d'Exploitation	(83 445)
EBE	(72 555)
Résultat Net	(85 448)
Capitaux propres	(84 448)

A l'ouverture de la procédure l'entreprise emploie 3 salariés à temps plein et un contrat d'alternance.

SITUATION PATRIMONIALE

L'inventaire a été réalisé par Maître Yann BARATOUX, Commissaire de Justice le 06 novembre 2024,

La prise d'inventaire fait apparaître les valeurs suivantes :

Récapitulatif inventaire	PAHT Total	Exploitation	Réalisation
MOBILIER ET MATERIEL DE BUREAU		2 850	1 430
CREDIT BAIL / LOCATION			2 700
TOTAL DE L'INVENTAIRE		2 850	4 130

Immobilier : NEANT

Revendications : NEANT

RESULTATS DE LA PERIODE D'OBSERVATION

Les charges de fonctionnement de l'entreprise ont été restructurées.

Par ordonnance du 18/12/2024, Monsieur le Juge Commissaire a autorisé le licenciement d'une personne.

Les comptes communiqués pour la période de janvier à août 2025, font apparaître un chiffre d'affaires de 141 182€ et un résultat net de 6880€, avec une génération de CAF à 4880€.

Le prévisionnel pour la fin d'année communiqué à l'audience permet d'envisager un chiffre d'affaires de 205 500€, un résultat net de 18 678€, avec une CAF de 21678€.

La trésorerie à la date de l'audience s'élève à 4690€.



POURSUITE D'ACTIVITE ET COMPTES PREVISIONNELS

Une projection en fin d'année 2025 et un prévisionnel d'exploitation sur 3 ans a été transmis par le dirigeant.

Le retour à la profitabilité est envisagé dès cette année, cette projection est en ligne avec les résultats fin aout présentés au jour de l'audience.

Le prévisionnel communiqué par le dirigeant sur 3 ans est le suivant,

	2026	2027	2028
CA	240 000	280 000	310 000
RN	23 089	13 318	23 488
CAF	26 089	16 318	26 488

PASSIF RELEVANT DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.622-24 DU CODE DE COMMERCE :

Le passif déclaré se décompose de la manière suivante,

	Echu	A échoir
Superprivilégié	10 238,94	
Privilégié	2 162,69	64 288,65
Chirographaire	57 208,96	
Total non contesté	69 610,59	64 288,65
Contestations		208 770,40
TOTAL PASSIF DECLARE ET VERIFIE		342 669,64

Les créances à échoir sont principalement constitué de créances bancaires et d'un crédit-bail.

PROCEDURES EN COURS ET PASSIF POSTERIEUR (art L.622-17 Ccom)

NEANT

PROPOSITION D'APUREMENT DU PASSIF

- Créance Superpriviligée

→ Le débiteur a obtenu un accord le 01.12.2025 de l'AGS pour un règlement sur 12 mois à compter de l'homologation du plan.

- Créances inférieures ou égales à 500 €

→ Règlement dès l'homologation du plan

- Passif échu et à échoir prêt : 100 % du passif selon l'échéancier suivant :

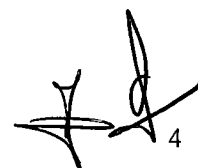
De la 1ère à la 2ème année incluse : 3% de chacune des créances admises

De la 3ème année à la 5ème année incluse : 8% de chacune des créances admises

De la 6ème année à la 10ème année incluse : 14% de chacune des créances admises.

- Passif à échoir - crédit-bail :

→ Poursuite du contrat CORHOFI dont la créance a été déclarée à hauteur de 17 638.04 €



- Dispositions particulières :

→ Engagement d'abandon jusqu'à l'exécution du plan des créances intragroupes et du compte courant d'associé pour un montant total déclaré de 24 981.43 €.

La première échéance interviendra à la date anniversaire de l'adoption du plan

REPNSES DES CREANCIERS

Réponse	Nb	% du nb de créancier	Montant	% montant
Option N°0 - Paiement immédiat à l'arrêté du plan	12	31,58%	1 234,09	0,36%
Option N°1 - Paiement 100 % sur 10 ans par pactes annuels progressifs (cf. proposition plan)	8	21,05%	201 029,16	58,67%
Option N°10 - Superprivilégié	1	2,63%	10 238,94	2,99%
Défaut de réponse	12	31,58%	57 386,53	16,75%
Refus	2	5,26%	44 647,00	13,03%
Disposition particulière	3	7,89%	28 133,92	8,21%
Total	38	100,00%	342 669,64	100,00%
Montant des remises accordées : 0,00				
Aucune créance forclosée				
Montant des non définitif (Provisionnel, Contesté, Instance, Incompétence) : 208 770,40				

PAIEMENT DES FRAIS ET HONORAIRES DES ORGANES DE LA PROCEDURE

Les frais et honoraires des organes de la procédure ont été réglés.

AVIS DU MANDATAIRE JUDICIAIRE

Dans son rapport du 15 octobre 2025, le Mandataire Judiciaire émet un avis favorable à la proposition de plan

AVIS DU JUGE-COMMISSAIRE

Dans son rapport du 13 octobre 2025, le Juge-Commissaire émet un avis favorable sur l'arrêté du plan

DECLARATION DU DEBITEUR

Le Débiteur indique vouloir persévérer dans la poursuite de son activité.

AVIS DU MINISTERE PUBLIC

Dans son avis du 13 octobre 2025, communiqué oralement aux parties, le Ministère Public donne un avis favorable.



SUR QUOI, LE TRIBUNAL,

Les instances étant liées, le Tribunal les joindra et statuera par un seul et même jugement.

L'article L.631-1 du Code de Commerce dispose notamment : « La procédure de redressement judiciaire est destinée à permettre la poursuite de l'activité de l'entreprise, le maintien de l'emploi et l'apurement du passif. Elle donne lieu à un plan arrêté par jugement à l'issue d'une période d'observation ».

Au vu des pièces versées au dossier, des avis des organes de la procédure et des déclarations faites à l'audience, le Tribunal observe que :

- sur les critères de poursuite de l'activité et de l'apurement du passif,

Au cours de la période d'observation, le dirigeant a entrepris une restructuration des charges de l'entreprise, pour retrouver une rentabilité.

Le gérant a indiqué à l'audience avoir atteint son point mort avec 1 vente par mois sur les 10 derniers mois.

Sur la période d'observation du 1^{er} janvier 2025 au 30 décembre 2025, le chiffre d'affaires réalisé se montera à 205 500€ avec un résultat bénéficiaire de 18 678€ et une CAF de 21 678€.

Les prévisionnel transmis pour les 3 prochaines années projettent une augmentation constante du chiffre d'affaires, avec un résultat net et une CAF positive.

Les prévisions de trésorerie permettent de constater l'existence de soldes créditeurs sur les 3 prochaines années.

Au jour de l'audience la trésorerie s'élève à 4691€€.

Le gérant de la société MINJOT IMMOBILIER 2.0 SARL s'est engagé par courrier du 14 octobre 2025 à ne pas demander le remboursement des créances intra-groupes ainsi que de son compte courant d'associé déclarées à hauteur 24 981.43 €, durant l'exécution du plan.

-Le règlement de la créance AGS superpriviligée a fait l'objet d'un accord pour son règlement, accepté par courrier du 1^{er} décembre 2025.

- quant au critère de maintien de l'emploi,

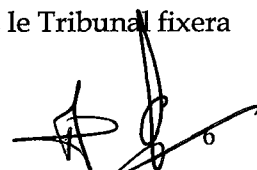
A l'ouverture de la procédure l'entreprise employait 3 salariés et un alternant, dans le but de restructurer les charges de l'entreprise un licenciement économique a été autorisé.

En fin de période d'observation l'entreprise a restructuré sa masse salariale et emploie 2 salariés et un alternant, en complément de l'activité du gérant.

En conséquence, le Tribunal considérera que le plan proposé par le débiteur répond aux prescriptions de l'article L.631-1 du Code de Commerce.

Dans ces conditions, le Tribunal, arrêtera le plan de redressement proposé par Monsieur Floriant MINJOT, en sa qualité de représentant légal de la société MINJOT IMMOILIER 2.0 SARL et le désignera comme tenu de la bonne exécution du plan ;

En application du plan déposé et de l'article L.626-12 du Code de Commerce, le Tribunal fixera la durée du plan à 10 ans.



Il y aura lieu de prendre acte de l'acceptation expresse de ce plan par 8 des créanciers,

Il y aura lieu de dire que pour les 12 créanciers restés taisant l'absence de réponse vaut accord tacite, ce qui porte à 20 le nombre de créanciers ayant donné leur accord au plan,

Pour les créanciers ayant accepté le plan, de manière expresse ou tacite, les remboursements du passif s'effectueront donc à 100 % en 10 pactes annuels progressifs. Selon le plan déposé, le paiement du premier pacte intervenant à la première date anniversaire du jugement arrêtant le plan

Il y aura lieu de prendre acte du refus de ce plan par 2 créanciers,

Il y aura lieu de dire que pour les créanciers ayant refusé le plan, le Tribunal, en vertu de l'article L.626-18 du Code de Commerce, leur imposera les mêmes conditions et délais.

La créance super privilégiée des salariés d'un montant de 10.238,94€ a fait l'objet d'un moratoire accordé par les AGS par courrier le 01 décembre 2025, qui accepte un paiement un moratoire sur 12 mois à compter de l'homologation du plan.

Les créances de moins de 500 euros seront remboursées immédiatement selon les articles L.626-20 -II et R 626-34 du Code de Commerce dans la limite de 5 % du passif.

La créance intragroupe et le compte courant d'associé pour un montant total déclaré de 24 981.43 € ont fait l'objet d'un abandon jusque à la complète exécution du plan.

Les créances contestées ne seront réglées, selon les dispositions du plan, qu'à partir de leur admission définitive (L.626-21 al.3)

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL,

Joint les instances et statuant publiquement par un seul et même jugement contradictoire et en premier ressort,

Vu les rapports et avis des organes de la procédure,

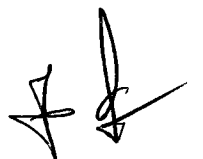
CONSIDERE que le plan proposé par le débiteur permet la poursuite de l'activité de l'entreprise, le maintien de l'emploi ainsi que l'apurement du passif,

ARRETE le plan de redressement proposé par monsieur Florian MINJOT, en sa qualité de représentant légal de la société MINJOT IMMOBILIER 2.0 SARL et le désigne comme tenu de la bonne exécution du plan ;

PREND ACTE de l'acceptation expresse de ce plan par 8 des créanciers,

DIT que pour les créanciers taisants, l'absence de réponse vaut accord tacite, ce qui porte à 20 le nombre de créanciers ayant donné leur accord,

DIT que pour les créanciers ayant accepté le plan, de manière expresse ou tacite, les remboursements du passif échu s'effectueront donc à 100 % en 10 pactes annuels progressifs,



Le paiement du premier pacte intervenant à la première date anniversaire du jugement arrêtant le plan de redressement,

IMPOSE au créancier ayant refusé le plan les mêmes conditions et délais,

DIT que la créance super privilégiée sera réglée selon les modalités du moratoire accordé par courrier du 1er décembre 2025,

DIT que les créances de moins de 500 Euros seront remboursées immédiatement dans la limite de 5 % du passif,

DIT que les créances à échoir seront payées suivant les échéances progressives prévues dans le plan.

PREND ACTE de l'engagement d'abandon de créance jusque à l'exécution du plan de la créance intragroupe et du compte courant d'associé pour un montant total déclaré de 24 981.43 €.

FIXE la durée du plan jusqu'au complet apurement du passif, soit 10 ans, jusqu'au 4 mars 2036, date de fin du plan,

MET FIN à la période d'observation,

NOMME la SCP SILVESTRI-BAUJET, prise en la personne de Maître Jean-Denis SILVESTRI, 23 Rue du Chai des Farines, 33000 BODEAUX, en qualité de Commissaire à l'exécution du plan, avec les missions et pouvoirs qui lui sont donnés par le Code de Commerce et rappelle toutefois qu'elle demeure en fonction en sa qualité de Mandataire Judiciaire,

ORDONNE au débiteur de verser entre les mains du Commissaire à l'exécution du plan les sommes destinées au remboursement des créanciers,

MAINTIENT dans ses fonctions le Juge-Commissaire jusqu'à la clôture de la procédure c'est à dire jusqu'à l'achèvement du plan pour procéder au contrôle des éléments joints au rapport du Commissaire à l'exécution du plan,

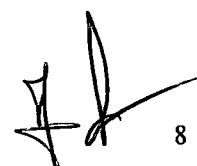
PRECISE que le Commissaire à l'exécution du plan devra veiller à se faire remettre le montant effectif des pactes et le répartir entre les créanciers et, en cas d'inexécution aux échéances, adresser immédiatement rapport au Président du Tribunal et au Procureur de la République ; il devra également surveiller la bonne exécution des contrats poursuivis, les engagements du débiteur,

DIT que le Commissaire à l'exécution du plan fera un rapport annuel sur l'exécution des engagements du débiteur qui sera déposé par ses soins au greffe du Tribunal et tenu à disposition du Procureur de la République et de tout créancier et ce dans le délai maximum de 30 jours des dates d'échéances fixées pour ces engagements,

DIT que le mandat du Commissaire à l'exécution du plan prendra fin avec le jugement du Tribunal constatant que l'exécution du plan est achevée ou, le cas échéant, avec le jugement du tribunal prononçant sa résolution,

INVITE le Commissaire à l'exécution du plan à saisir le Tribunal pour voir constater que l'exécution du plan est achevée dans un délai maximum de six mois à compter de la fin du plan,

PRONONCE l'inaliénabilité du fonds de commerce du débiteur et des biens qui le composent, sauf en ce qui concerne les biens corporels en cas de remplacement par des biens d'une valeur équivalente ou supérieure, pendant la durée du plan,



ORDONNE les publicités, mentions, notifications prévues par les articles R 626-20 et R 626-21 du Code de Commerce.



Handwritten signature "Frank" and a large handwritten "L".

