

Tribunal de Commerce de BORDEAUX
Greffe : 2024L00726

PLAN DE SAUVEGARDE

Article L.626-1 et suivants du Code de commerce

SAS CHEZ TOI IMMOBILIER

Société par actions simplifiée

au capital de 5.000,00 €

434 Avenue de la Libération - 33110 LE BOUSCAT
RCS BORDEAUX 820 556 009

Jugement de Sauvegarde du 31 janvier 2024

I – PRESENTATION DE L'ACTIVITE

La SAS CHEZ TOI IMMOBILIER fut immatriculée en date du 21 août 2017 en vue d'exploiter une activité de transactions sur immeubles et fonds de commerce et de gestion locative, sous l'enseigne « STEPHANE PLAZA IMMOBILIER ».

L'agence de la société est située au BOUSCAT.

II – ORIGINE DES DIFFICULTES

Malgré l'expérience professionnelle aguerrie du dirigeant dans le secteur de l'immobilier, le démarrage d'activité de la SAS CHEZ TOI IMMOBILIER fut complexe, en raison notamment de la situation géographique du local au cœur des travaux de l'extension du tramway.

Cette circonstance impacta alors la visibilité et l'accessibilité de l'agence pour les potentiels vendeurs ou acheteurs.

Les travaux se sont étalés sur une période de deux ans, ce qui a grandement freiné le lancement de l'agence dans des conditions optimales.

En outre, la structure fit face à quelques dysfonctionnements au sein de son équipe, ayant mis à mal la bonne gestion de l'agence.

Par la suite, une fois ces problèmes endigués, la SAS CHEZ TOI IMMOBILIER subit de plein fouet la crise sanitaire de 2020, ayant mis un coût d'arrêt net au développement escompté de son activité.

Dans ces circonstances et pour les motifs tirés de la préservation de sa trésorerie, l'entité obtint un PGE d'un montant de 54.000 euros.

Cependant, la conjoncture actuelle du marché de l'immobilier vint préjudicier de manière significative l'activité de la société, d'ores et déjà impactée dans le contexte susvisé.

Ainsi, la SAS CHEZ TOI IMMOBILIER tenta dans un premier temps d'opérer diverses mesures de restructurations tendant à une réduction de ses charges de fonctionnement, en particulier de sa masse salariale, en vue de retrouver une rentabilité.

Si ces mesures se sont avérées efficaces, leurs effets bénéfiques furent limités compte tenu de la situation de crise qui perdure.

Dans ce contexte, la SAS CHEZ TOI IMMOBILIER sollicita ainsi auprès du Tribunal de Commerce de Bordeaux le bénéfice d'une procédure de Sauvegarde qui, grâce à la suspension des dettes nées antérieurement à son ouverture, participerait à tendre à la reconstitution d'un niveau de trésorerie satisfaisant et retrouver une rentabilité, dans l'attente d'une évolution favorable espérée du marché immobilier.

Le Tribunal de Commerce de Bordeaux fit droit à la demande de la SAS CHEZ TOI IMMOBILIER en prononçant l'ouverture de sa Sauvegarde suivant jugement du 31 janvier 2024, désignant la SCP SILVESTRI-BAUJET en qualité de Mandataire judiciaire et Monsieur Christophe LATASTE en qualité de Juge-Commissaire.

III – DEROULEMENT DE LA PERIODE D'OBSERVATION

Conformément aux dispositions de l'article L.621-3 du Code de commerce, le Tribunal de Commerce de Bordeaux a ouvert une première période d'observation d'une durée de six mois et a convoqué la SAS CHEZ TOI IMMOBILIER à son audience du 6 mars 2024.

A l'issue de cette audience, le Tribunal de Commerce de Bordeaux a autorisé la poursuite de la période d'observation jusqu'au 31 juillet 2024, avant de procéder à son renouvellement jusqu'au 31 janvier

2025 selon jugement du 10 juillet 2024 et convoquant de nouveau la société PREESM au 15 janvier 2025.

L'entrée en procédure a permis à la société de poursuivre son mouvement de restructuration, au travers une réduction et une maîtrise de ses charges de fonctionnement, confirmées tout au long de la période d'observation, dans un contexte toujours délicat entourant le marché de l'immobilier.

Ainsi, il ressort des pièces certifiées par l'expert-comptable de la SAS CHEZ TOI IMMOBILIER, le cabinet MB CONSEIL, que depuis l'ouverture de la Sauvegarde, soit de février à septembre 2024 (8 mois), l'entité a réalisé un chiffre d'affaires de 77.931 € ayant entraîné un résultat d'exploitation positif de 2.266 €, mais déficitaire de 8.985 € (**pièce 1**).

Etant toutefois précisé :

- D'une part, que des dotations aux amortissements ont été comptabilisées sur ladite période pour un montant de 4.704 € ;
- Que des charges exceptionnelles inhérentes au Redressement judiciaire, et donc non récurrentes à l'activité, ont été comptabilisées sur ladite période à hauteur de 11.251 €, grevant ainsi le résultat final.

Nonobstant un résultat déficitaire, lié toutefois et tel qu'exposé ci-dessus, aux coûts exceptionnels de la procédure collective, cette situation donne favorablement à constater la réalisation par la société CHEZ TOI IMMOBILIER d'un chiffre d'affaires relativement conforme aux prévisions annoncées, outre la confirmation d'une maîtrise de ses charges de fonctionnement, en dépit d'un contexte où le marché de l'immobilier demeure en recul.

Dans ces circonstances, la SAS CHEZ TOI IMMOBILIER entend proposer un plan de sauvegarde à ses créanciers selon les modalités suivantes :

IV – PROJET DE PLAN DE CONTINUATION

IV.1 – Etat du passif

L'état du passif est le suivant (**Pièce 2**) :

Total déclaré : 441.069,13 €

Total contesté : 172.729,08 €

Dont provisionnel : 16.416 €.

Le passif se décompose comme suit (hors contestations) :

A. Créances échues à rembourser consécutivement à l'adoption du plan :

1.187,37 EUROS dont :

Super-privilège AGS : **néant**

Créances dont le montant est inférieur à 500 € : **1.187,37 €**

Etant précisé que l'ensemble des petites créances fait l'objet de contestations devant Monsieur le Juge-Commissaire

B. Créances échues soumises au plan de remboursement :

320.014,22 EUROS dont :

Créances échues à titre privilégié : **21.281,85 EUROS** (dont 156,90 EUROS contesté)

Créances échues à titre chirographaire : **298.732,37 EUROS** (dont 140.499,50 EUROS contesté)

C. Créances à échoir : 104.638,91 EUROS (dont 15.656,68 EUROS contesté)

En conséquence, le passif échu soumis au plan de remboursement s'élève à la somme maximale de **318.826,85 EUROS**

déduction faite des dettes à rembourser dès l'adoption du plan, sous réserve des contestations de créances et du sort des créances déclarées à titre provisionnel,

Les créances contestées à hauteur de 172.729,08 € restent dans l'attente de leur examen devant le Juge-Commissaire.

IV.2 – Perspectives

La capacité prévisionnelle de la société sur les trois prochains exercices (2025 à 2027), certifiée par son expert-comptable, serait la suivante (**Pièce 3**) :

	Janvier à décembre 2025	Janvier à décembre 2026	Janvier à décembre 2027
Chiffre d'affaires	206.000 €	241.000 €	281.000 €
REX	32.493 €	42.934 €	36.343 €
RNC	29.993 €	40.434 €	33.843 €

Etant précisé que les projections de l'expert-comptable demeurent significativement prudentes, en particulier au niveau de volume d'affaires qui serait réalisé par la SAS CHEZ TOI IMMOBILIER, cette dernière ayant au surplus d'ores et déjà atteint et dépassé un tel niveau d'activité lors de ses exercices précédents (224.123 € en 2023, 319.366 € en 2022 et 265.652 € en 2021).

Parallèlement, le niveau de trésorerie de la société connaîtrait une évolution favorable comme suit :

	Décembre 2025	Décembre 2026	Décembre 2027
Solde de trésorerie	42.049 €	89.539 €	130.838 €

Enfin, la société CHEZ TOI IMMOBILIER n'emploie aucun salarié à ce jour.

En conséquence, les éléments prévisionnels validés par son cabinet d'expertise démontrent la capacité de la structure de faire face au règlement du premier pacte de remboursement des créanciers admis à titre échu et à échoir au plan, à la date anniversaire de son arrêté.

IV.3 – Engagements

En vertu des dispositions de l'article L.626-10 du Code de commerce, le Président de la SAS CHEZ TOI IMMOBILIER, Monsieur Etienne GREBONVAL, prends les engagements suivants (**pièce 4**) :

De première part, celui-ci ne procèdera au remboursement, même partiel, de son compte courant d'associé créiteur, admis à hauteur de 144.781,73 € au passif du Redressement judiciaire de la société, qu'une fois le plan entièrement exécuté et les pactes intégralement réglés.

De seconde part, dès lors que le budget de trésorerie prévisionnel projette un solde de trésorerie négatif sur les mois de janvier à mars 2025, le Président s'engage dans ces circonstances à soutenir financièrement l'entité durant cette période, si nécessaire, au travers un apport en compte courant d'associé, dont le montant permettrait de couvrir les charges courantes ainsi que le paiement des créances de moins de 500 euros (sous réserve du sort des contestations de créances).

IV.3 – Proposition d'apurement du passif

- **Créance superprivilégiée de l'AGS**

Néant

- **Créances inférieures à 500 €**

Remboursement en totalité dès l'arrêté du plan, soit une somme de **1.187,37 EUROS**, *sous réserve des contestations de créances.*

- MALAKOFF HUMANIS AGIRC-ARRCO :	156,90 €
- EDF :	453,47 €
- IMMOFACILE :	126,90 €
- ORANGE :	154,36 €
- KLESIA :	29,34 €
- SQUARIMO :	180,00 €
- VITRINE MEDIA :	86,40 €

- **Créances privilégiées et chirographaires échues :**

Elles seront remboursées à 100 % en 10 (DIX) pactes annuels progressifs déterminés comme suit :

- 3 % du passif échu définitif la 1^{ère} année ;
- 5 % du passif échu définitif lors de la 2^{ème} et 3^{ème} année ;
- 10 % du passif échu définitif de la 4^{ème} à la 6^{ème} années ;
- 13 % du passif échu définitif lors de la 7^{ème} et 8^{ème} année
- 15 % du passif échu définitif la 9^{ème} année ;
- 16 % du passif échu définitif la 10^{ème} année ;

Chaque pacte sera réglé à la date anniversaire du plan ; le premier pacte devant être versé entre les mains du Commissaire à l'exécution du plan au plus tard dans le délai d'un an suivant l'arrêté du plan en application des dispositions de l'article L.626-18 du Code de commerce.

- **Créance à échoir**

En application des dispositions de l'article L.626-18 du Code de commerce, le Tribunal a la faculté d'imposer aux créanciers des délais de paiement.

Ainsi, le règlement des créances admises à échoir au titre de prêts interviendra à 100 % par annuités progressives à l'identique des modalités du plan proposé pour les dettes échues et sur sa durée de 10 ans, à compter de son arrêté, avec application du taux d'intérêts contractuel, à première demande du créancier concerné, en ce compris les échéances suspendues durant la période d'observation, sans majoration ni intérêts de retard ou majoré, le premier règlement étant exigible à la date anniversaire du présent plan.

Fait à BORDEAUX

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a stylized, abstract shape.

Le 22 novembre 2024

PIECES PRODUITES

Pièce n° 1 : Compte de résultat de la période d'observation de la SAS CHEZ TOI IMMOBILIER arrêté au 30/09/2024

Pièce n° 2 : Etat du passif de la SAS PREESM

Pièce n° 3 : Compte de résultat et budget de trésorerie prévisionnels sur 3 exercices (2025,2026,2027)

Pièce n° 4 : Attestation du Président