

KT IMMOBILIER

54 Allées de Tourny - 33000 BORDEAUX

REDRESSEMENT JUDICIAIRE
TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX

PROJET DE PLAN DE REDRESSEMENT

ARTICLE L626-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE

JUGE COMMISSAIRE : Monsieur Christophe LATASTE
JUGE COMMISSAIRE SUPPLEANT : Monsieur Franck CHANQUOY
ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE : Maître Aurélien MOREL
MISSION D'ASSISTANCE
MANDATAIRE JUDICIAIRE : Maître Jean-Denis SILVESTRI
COMMISSAIRE DE JUSTICE : SELAS THOMAS CAMPANAUD
REPRESENTANT DES SALARIES : *Sans objet, aucun salarié*
CONTROLEUR DE DROIT : *Néant*

N° DE GREFFE : 2024J00246

DATE DE CESSATION DES PAIEMENTS : 30 novembre 2023
JUGEMENT D'OUVERTURE : 21 février 2024
FIN DE LA PERIODE D'OBSERVATION : 21 février 2025

REPRESENTANT LEGAL : Monsieur Kévin THIBAUT

2 janvier 2025

SOMMAIRE

BILAN ECONOMIQUE ET SOCIAL	PAGE	3 - 26
RENSEIGNEMENTS JURIDIQUES ET COMPTABLES	PAGE	4
ACTIVITE ET ORIGINE DES DIFFICULTES	PAGE	5 - 7
SITUATION LOCATIVE	PAGE	8
PROCEDURES EN COURS	PAGE	9
SITUATION SOCIALE	PAGE	10
SITUATION ACTIVE ET PASSIVE	PAGE	11 - 12
DETAIL DES SURETES	PAGE	13
DEROULEMENT DE LA PERIODE D'OBSERVATION	PAGE	14 - 16
PROJET DE PLAN DE REDRESSEMENT	PAGE	17 - 27
PREVISION D'ACTIVITE	PAGE	18 - 22
MOYENS DE FINANCEMENT	PAGE	23
MODALITES DE REGLEMENT DU PASSIF	PAGE	24 - 26
ENGAGEMENTS/GARANTIES	PAGE	27
OBSERVATIONS DE L'ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE	PAGE	28 - 29

BILAN ECONOMIQUE ET SOCIAL

RENSEIGNEMENTS JURIDIQUES ET COMPTABLES

RENSEIGNEMENTS JURIDIQUES

FORME JURIDIQUE	Société à responsabilité limitée
RAISON SOCIALE	KT IMMOBILIER
ENSEIGNE	REALTII
DATE D'IMMATRICULATION	14/09/2017
N° D'IMMATRICULATION RCS BORDEAUX	831 928 734
SIEGE SOCIAL	54 Allées de Tourny - 33000 BORDEAUX
OBJET SOCIAL	Agence immobilière
ETABLISSEMENTS SECONDAIRES	Résidence Charcot 2 rue Chemin des Dames – 33260 LA TESTE DE BUCH <i>Agence Carnot</i> Achat du fonds de commerce (activité d'agence immobilière)
	11 Allée Roger Touton – 33120 ARCACHON <i>Agence Carnot</i> Achat du fonds de commerce (activité d'agence immobilière)
REPRESENTANT LEGAL	Monsieur Kévin THIBAULT - Gérant
CONSEIL	Maître François Dominique WOJAS –DYNAMIS AVOCATS

CAPITAL

80.600,00 €	REPARTITION ACTUELLE		OBSERVATIONS
	KT INVESTISSEMENTS	8.600 parts	
Total	8.600 parts		

RENSEIGNEMENTS COMPTABLES

Date de clôture des exercices	31 décembre
Comptes annuels déposés au titre des 3 derniers exercices ?	OUI pour 2021 et 2022 NON pour 2023
Comptes annuels approuvés au titre des 3 derniers exercices ?	OUI pour 2021 et 2022 NON pour 2023
Modalité de tenue de la comptabilité	EXTERNE - Cabinet NUMBR
Identité de l'expert-comptable	KPMG Monsieur Guillaume FABRE
Identité du commissaire aux comptes titulaire	Néant
Identité du commissaire aux comptes suppléant	
Les trois derniers rapports ont-ils certifié les comptes sans réserve ?	

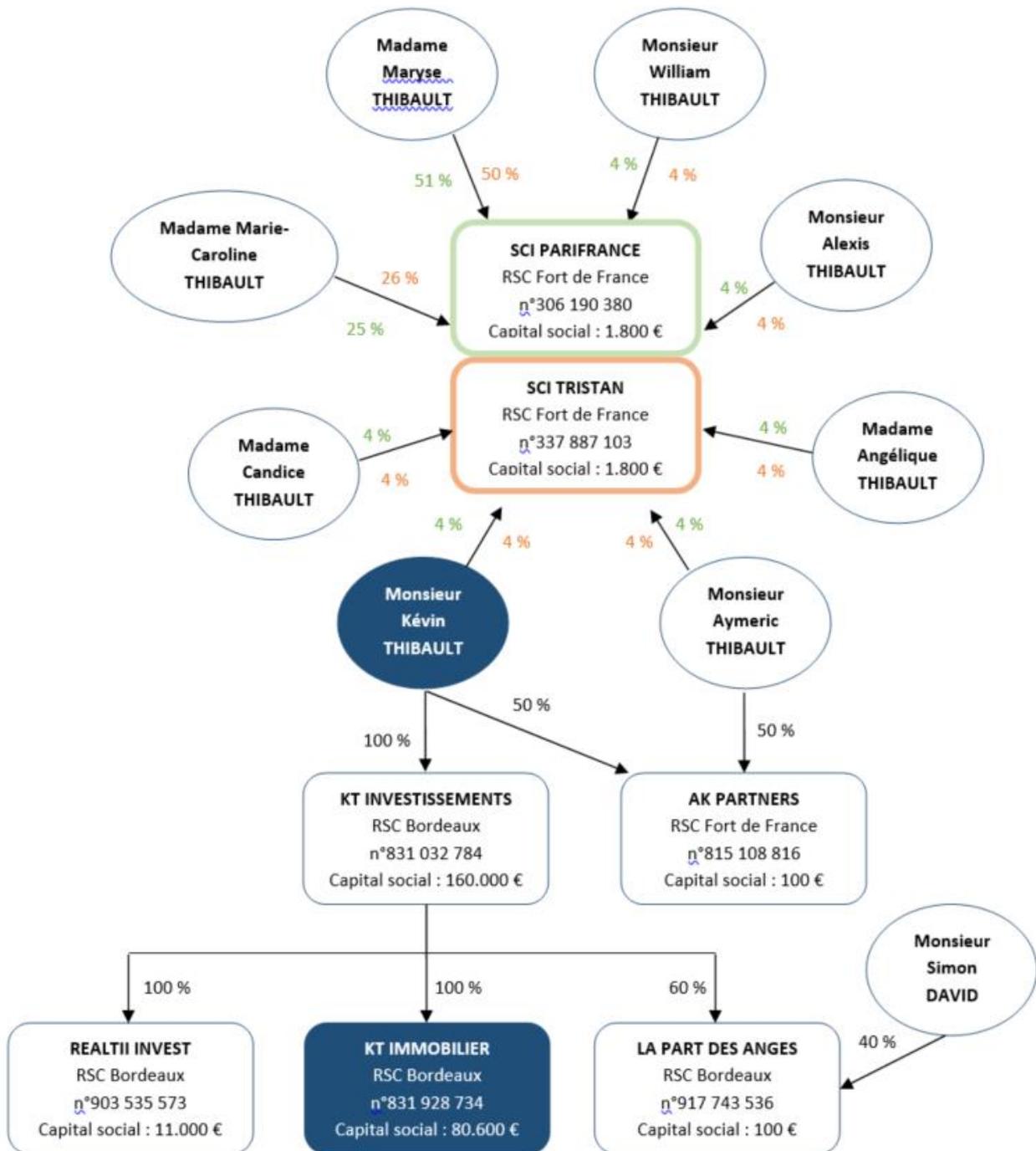
ACTIVITE ET ORIGINE DES DIFFICULTES

1. CREATION

La société KT IMMOBILIER a été fondée par Monsieur Kévin THIBAULT en 2017 et exploite une activité d'agence immobilière sous l'enseigne *REALTII*, marque dont elle est propriétaire.



L'organigramme du « Groupe » est le suivant :



2 . EVOLUTION DE L'ACTIVITE

Afin de développer son activité, deux acquisitions de fonds de commerce ont été réalisées en 2022 :

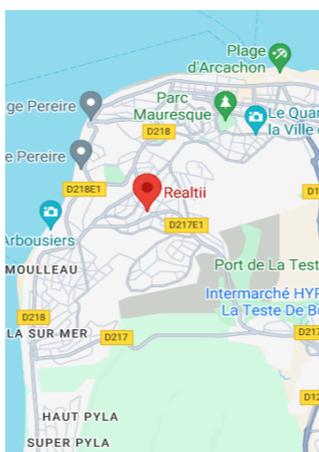
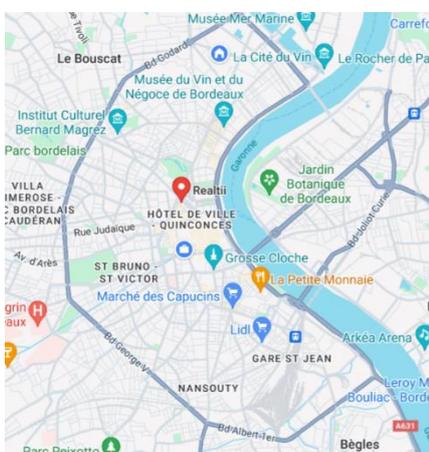
- un premier fonds de commerce détenu initialement par la société FOULON BODIN IMMOBILIER et situé à Arcachon repris par la société KT IMMOBILIER moyennant un prix de cession à hauteur de 55.000 €.
- un second fonds de commerce détenu initialement par la société FOULON BODIN IMMOBILIER et situé à La Teste de Buch repris par la société KT IMMOBILIER moyennant un prix de cession à hauteur de 55.000 €.

La société exploitait 3 agences situées :

A Bordeaux, 54 allées de Tourny :
(agence fermée courant avril 2024)

A Arcachon, 11 allée Roger Touton :

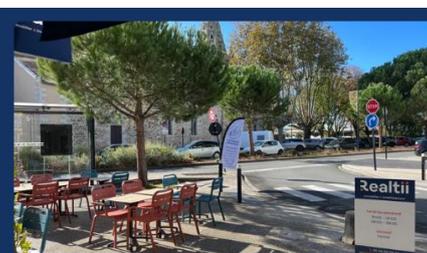
A La Teste de Buch, 2 rue du Chemin des Dames :



Realtii Bordeaux



Realtii Arcachon



Realtii La Teste-de-Buch

Les dernières performances de la société KT IMMOBILIER sont les suivantes :

Clôture au 31/12	2019	2020	2021	2022	2023 Projet
Chiffre d'affaires	376.094	211.787	272.478	424.338	369.1234
Produits d'exploitation	376.137	223.034	277.898	424.340	377.141
Charges d'exploitation	282.757	223.752	275.565	434.302	503.777
Résultat d'exploitation	93.381	-718	2.333	-9.962	-126.635
Résultat financier	-686	-565	-620	-1.736	-2.726
Résultat exceptionnel	-160	-70	2.415	-6.707	0
Résultat net	92.534	-1.353	4.128	-17.775	-128.956
Disponibilités	82.509	184.521	63.926	111.214	115
Capitaux propres	13.754	12.401	16.529	-1.246	-130.202
Endettement	206.626	309.115	303.070	377.471	354.594
Total bilan	220.380	321.516	319.599	376.225	224.392

L'évolution du chiffre d'affaires (+56 %) en 2022 provient de l'agrandissement du périmètre d'exploitation (incorporation des deux fonds de commerce).

Il est rappelé qu'une créance de compte courant vis-à-vis de la société KT INVESTISSEMENTS (*holding*) est inscrite à l'actif du bilan de la société (comptes annuels 2022) pour un montant de 38 K€.

Ce poste a été ramené à 9 K€ au 31 décembre 2023.

Selon les informations communiquées à l'Administrateur judiciaire, les dernières performances de la société KT INVESTISSEMENTS (société *holding*) sont les suivantes :

<i>Clôture au 31/12</i>	2018	2019	2020	2021
Chiffre d'affaires	/	/	/	/
Produits d'exploitation	/	/	/	/
Charges d'exploitation	7.754	1.591	2.489	1.654
Résultat d'exploitation	-7.754	-1.591	-2.489	-1.654
Résultat financier	/	/	/	/
Résultat exceptionnel	-4.228	/	/	/
Résultat net	-11.982	-1.591	-2.489	-1.654
Disponibilités	20.455	18.209	16.680	407
Capitaux propres	148.018	146.428	143.939	142.285
Endettement	1.000	712	2.860	100
Total bilan	149.018	147.140	142.385	146.799

3 . DIFFICULTES RENCONTREES

La société KT IMMOBILIER a été confrontée à de nombreux facteurs ralentissant la croissance de son activité et notamment :

- la survenance de la pandémie de COVID-19,
- l'inflation importante et l'augmentation des taux d'intérêts.

Ces facteurs ont eu des répercussions sur les conditions du marché du financement (hausse des taux d'intérêts notamment) qui ont largement freiné le marché immobilier.

L'acquisition des deux fonds de commerce situés à Arcachon et à La Teste de Buch a également eu pour effet d'augmenter significativement les charges fixes de la structure, limitant le niveau de profitabilité de la société (en dépit de l'augmentation du chiffre d'affaires).

4. ELEMENTS DECLENCHEURS DE LA PROCEDURE

Compte tenu des difficultés rencontrées par la société, celle-ci n'a pas été en capacité de payer les salaires relatifs au mois de février 2024.

Le dirigeant a alors procédé à une déclaration de cessation des paiements portant demande d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire.

Par jugement en date du 21 février 2024, le Tribunal de Commerce de Bordeaux a ouvert une procédure de redressement judiciaire en faveur de la société KT IMMOBILIER et a désigné :

- Monsieur Christophe LATASTE en qualité de Juge Commissaire,
- Monsieur Franck CHANQUOY en qualité de Juge Commissaire suppléant,
- La SELAS THOMAS CAMPANAUD en qualité de Commissaire de Justice,
- La SCP SILVESTRI BAUJET, prise en la personne de Maître SILVESTRI, en qualité de Mandataire Judiciaire,
- La SELARL ASCAGNE AJ SO, prise en la personne de Maître Aurélien MOREL, en qualité d'Administrateur Judiciaire avec mission d'assistance.

SITUATION LOCATIVE

SIÈGE SOCIAL (A TITRE GRATUIT) : 54 ALLEE DE TOURNY – 33000 BORDEAUX

ÉTABLISSEMENTS SECONDAIRES

ADRESSE	2 rue chemin des dames et 32 rue Victor Hugo 33260 LA TESTE DE BUCH
BAILLEUR/ADRESSE	SCI QUENTIN
ACTIVITE AUTORISEE	Agence immobilière
DATE DE SIGNATURE DU BAIL	9 juin 2017, avec la société FOULON-BODIN IMMOBILIER (rachat du fonds de commerce par la société KT IMMOBILIER) Avenant signé par la société KT IMMOBILIER le 15 septembre 2022
DUREE DU BAIL	9 ans, jusqu'au 14 septembre 2031
SUPERFICIE ET CONSTITUTION DES LOCAUX	En emplacement de parking extérieur Un local à usage commercial d'une superficie de 33,15 m2
MONTANT ANNUEL DU LOYER	10.714,56 €
PERIODICITE DU LOYER – MODALITE DE PAIEMENT	Mensuel – A terme à échoir
DEPOT DE GARANTIE	820 €
PROCEDURE EN COURS	Néant

ADRESSE	60 Avenue de Guy de Maupassant – 9 allée de Roger Touton 33120 ARCACHON
BAILLEUR/ADRESSE	SCI MAYDIEU 11
ACTIVITE AUTORISEE	Exploitation de tous commerce à l'exception d'activités bruyantes et malodorantes pouvant gêner les voisins
DATE DE SIGNATURE DU BAIL	9 février 2022, avec la société FOULON-BODIN IMMOBILIER (rachat du fonds de commerce par la société KT IMMOBILIER)
DUREE DU BAIL	9 ans, jusqu'au 12 février 2031
SUPERFICIE ET CONSTITUTION DES LOCAUX	Un local d'activité au rez-de-chaussée du bâtiment A d'une superficie de 20m2
MONTANT ANNUEL DU LOYER	7.800 €
PERIODICITE DU LOYER – MODALITE DE PAIEMENT	Mensuel – A terme à échoir
DEPOT DE GARANTIE	256 €
PROCEDURE EN COURS	Néant

PROCEDURES EN COURS

A) EN DEMANDE**PROCEDURE 1**

DEFENDEUR	LS AUTO
JURIDICTION SAISIE	A préciser
OBJET DU LITIGE	Escroquerie
MONTANT DE LA DEMANDE	44.000 €
MONTANT DEMANDE RECONVENTIONNELLE	<i>Non communiqué</i>
ETAT D'AVANCEMENT	<i>Non communiqué</i>
CALENDRIER	<i>Non communiqué</i>
CONSEIL EN CHARGE	Maître Laurence COMBEDOUZON

PROCEDURE 2

DEFENDEUR	HOME AMENAGEMENT
JURIDICTION SAISIE	Tribunal de Commerce de Bordeaux
OBJET DU LITIGE	Carence dans l'exécution de la condition suspensive
MONTANT DE LA DEMANDE	26.000 €
MONTANT DEMANDE RECONVENTIONNELLE	<i>Non communiqué</i>
ETAT D'AVANCEMENT	En cours
CALENDRIER	<i>Non communiqué</i>
CONSEIL EN CHARGE	Maître Thomas RIVIERE

B) EN DEFENSE : NEANT

SITUATION SOCIALE

LISTE DES SALARIES

SALARIES EN CDI : NEANT

Une restructuration sociale a été réalisée au cours de la période d'observation aux fins de procéder aux licenciements pour motif économique de deux salariés.

SALARIES EN CDD : NEANT

L'entreprise recourt-elle à des salariés intérimaires, pigistes ou vacataires ? Non

INSTITUTIONS REPRESENTATIVES DU PERSONNEL

	NOM ET FONCTION	
REPRESENTANT DES SALARIES	Inapplicable	
MEMBRE DU CSE	MEMBRE TITULAIRE	Néant
	MEMBRE SUPPLEANT	

ORGANISATION DU TRAVAIL

CONVENTION COLLECTIVE	ACCORD PROFESSIONNEL OU INTERPROFESSIONNEL	ACCORD D'ENTREPRISE
IDCC 1527	Néant	Néant

SITUATION ACTIVE ET PASSIVE

1. SITUATION ACTIVE

	AU 31 DECEMBRE 2023 (PROJET COMPTES ANNUELS)	AU 31 DECEMBRE 2022 (COMPTES ANNUELS)
Immobilisations incorporelles		
• Concessions, brevets, licences et logiciels	2.005 €	4.862 €
• Fonds de commerce	110.000 €	110.000 €
Immobilisations corporelles		
• Autres immobilisations corporelles (aménagement, agencement, mobilier)	29.932 €	30.848 €
Immobilisations financières		
• Participations		15.000 €
• Autres titres immobilisés	360 €	15 €
• Autres immobilisations financières	300 €	300 €
SOUS-TOTAL	142.597 €	161.025 €
Stock	0 €	0 €
Clients	23.902 €	17.000 €
Autres		
• Autres créances (1)	57.779 €	86.985 €
Disponibilités	115 €	111.214 €
SOUS-TOTAL	81.796 €	215.200 €
TOTAL	224.392 €	376.225 €

(1) Dont notamment :

En €	2023	2022
Créances fiscales	1.494	4.985
KT INVESTISSEMENTS	9.000	38.000
Autres comptes débiteurs ou créditeurs	44.000	44.000

L'inventaire réalisé à l'ouverture de la procédure par le commissaire de justice désigné peut être synthétisé comme suit :

En €	Valeur d'exploitation	Valeur de réalisation
Matériel exploitation pleine propriété	11.870	1.850
Matériel exploitation en location	Mémoire	Mémoire
Véhicule à crédit	10.000	8.000
TOTAL INVENTAIRE	21.870	9.850

2. ACTIF ET PASSIF COURANT DE LA PERIODE D'OBSERVATION

La situation active-passive de la société serait la suivante au 12 décembre 2024 :

Actif disponible	Montant	Passif exigible	Montant
Disponibilités	44.488,28 €	Fournisseurs	Mémoire
Total	44.488,28 €	Total	Mémoire

La société est en capacité de faire face à son passif exigible avec son actif disponible.

3. ETAT DU PASSIF DECLARE CHEZ LE MANDATAIRE JUDICIAIRE LE 5 DECEMBRE 2024

Le niveau de passif de la société était évalué à hauteur de 187.099,73 €, et est décomposé comme suit (selon la déclaration de cessation des paiements) :

Passif	Echu et exigible	A échoir
Salariés	8 037,06	
Etablissements bancaires	3 631,61	150 786,36
Social et fiscal	15 425,65	
Fournisseurs	9 217,05	
Total	36 311,37	150 786,36
Total général	187 097,73	

Le montant du passif déclaré entre les mains du Mandataire judiciaire en date du 5 décembre 2024 s'élève à 280.611,05 € et peut être synthétisé comme suit :

14036 - SARL KT IMMOBILIER 54 Allées de Tourny 33000 BORDEAUX

Tribunal de Commerce de Bordeaux - Redressement Judiciaire - RJ Juge-Commissaire : Monsieur Christophe LATASTE N° Greffe : 2024J00246

Jugement d'ouverture 21/02/2024 Publication au BODACC 03/03/2024

	Super Privilégiée	Privilégiée	Chirographaire	A échoir	Total	Total + non définitif
Déclaré	22 448,61 €	41 702,70 €	12 088,78 €	151 497,46 €	227 737,55 €	280 611,05 €
Passif résiduel	22 448,61 €	38 529,54 €	9 541,52 €	147 512,56 €	218 032,23 €	280 611,05 €

Contestation	62 578,82 €
Provisionnel	0,00 €
Non définitif	62 578,82 €

Le passif se décompose comme suit :

- créances super privilégiées : 22.448,61 €,
- créances privilégiées : 154.683,93 €,
- créances chirographaires : 40.899,69 €.

Il est précisé que des créances font actuellement l'objet de contestation, représentant un montant total de 62.578,82 €.

DETAIL DES SURETES

A caractère L642-12-Alinéa 4

ACTIF CONCERNE	NATURE DE LA SURETE	RANG DE LA SURETE	BENEFICIAIRE DE LA SURETE	MONTANT DE LA CREANCE A LA DATE D'INSCRIPTION	SOLDE DU DE LA CREANCE	DATE D'INSCRIPTION
Fonds commercial (Bordeaux)	Nantissement du fonds de commerce		CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE	58.000 €		20/11/2017
Fonds commercial (Arcachon)	Nantissement du fonds de commerce		CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE	138.000 €		29/12/2022

DEROULEMENT DE LA PERIODE D'OBSERVATION

1. DESCRIPTION DE L'ACTIVITE

Pour rappel, la société KT IMMOBILIER exploite une activité d'agence immobilière sous l'enseigne *REALTII*.

La société exploite son activité *via* 2 agences (après la fermeture de l'établissement de Bordeaux) qui sont situées à :

- Arcachon, 11 année Roger Touton,
- La Teste de Buch, 2 rue du Chemin des Dames,

Ses mandats se situent principalement à Bordeaux – 33000 ; la fermeture de l'agence bordelaise n'ayant donc pas d'impact direct sur l'activité de l'entreprise.

Son *business model* est le suivant :

Lors de la vente d'un bien immobilier, la société encaisse une commission correspondant à 5% du prix de vente net vendeur.

Aussi, la société a recours à trois personnes indépendantes qui sont des agents immobiliers. Lorsqu'ils procèdent à la vente d'un bien, ils perçoivent quant à eux 60 % de la commission précitée.

2. EVOLUTION DE L'EXPLOITATION

Les performances réalisées par la société KT IMMOBILIER au cours de la période d'observation sont les suivantes :

En €	mars-24	avr-24	mai-24	juin-24	juil-24	aout-2024	sept-24	oct-24	TOTAL
Production vendue	91 222 €	12 391 €	3 580 €	0 €	91 003 €	0 €	1 323 €	25 000 €	224 519 €
Consomm. en provenance des tiers	20 531 €	5 580 €	7 488 €	6 331 €	17 705 €	5 237 €	2 990 €	5 664 €	71 525 €
Charges de personnel	5 500 €	6 300 €	6 300 €	6 000 €	12 910 €	6 920 €	280 €	6 580 €	50 790 €
EBE	65 191 €	511 €	- 10 208 €	- 12 331 €	60 388 €	- 12 157 €	- 1 948 €	12 756 €	102 204 €
Dotations aux amortissements	5 500 €	6 300 €	6 300 €	6 000 €	12 910 €	6 920 €	280 €	6 580 €	50 790 €
Résultat d'exploitation	59 691 €	- 5 789 €	- 16 508 €	- 18 331 €	47 478 €	- 19 077 €	- 2 228 €	6 176 €	51 414 €

Le poste « consommations en provenance des tiers » augmente au cours des mois de mars et de juillet. Cette augmentation correspondant à des commission et courtage sur ventes (pour 15 K€ en mars 2024 et 9 K€ en juillet 2024), notamment envers les professionnels indépendants dont la société a recours afin de procéder à certaines ventes. Les charges de personnel concernent exclusivement la rémunération du Dirigeant.

L'évolution des prestations facturées au cours de la période d'observation témoigne d'une absence de chiffre d'affaires au cours des mois de mai, juin et aout 2024 qui ont été compensés par une trésorerie excédentaire.

Les prestations réalisées et facturées au cours de la période d'observation sont les suivantes :

Date	Montant facturé TTC	Opération
01/03/2024	15 000 €	vente
11/03/2024	15 000 €	vente
11/03/2024	717 €	location
27/03/2024	78 850 €	vente
09/04/2024	356 €	gestion
10/04/2024	14 500 €	vente
02/07/2024	12 000 €	vente
02/07/2024	18 000 €	vente
09/07/2024	303 €	NC
11/07/2024	303 €	NC
22/07/2024	30 000 €	vente
23/07/2024	50 000 €	vente
19/09/2024	690 €	NC
20/09/2024	897 €	NC
17/10/2024	30 000 €	vente
19/11/2024	13 000 €	vente
Total	279 615 €	

La société a été en mesure de générer un résultat positif à hauteur de **51 K€** sur la période d'observation. Ceci s'explique par une importante restructuration des charges fixes et notamment par :

- (i) une diminution de la masse salariale,
- (ii) une diminution des charges locatives.

(i) Diminution de la masse salariale :

Il convient de préciser qu'une procédure de licenciement pour motif économique a été diligentée au cours de la période d'observation. Par ordonnance en date du 30 avril 2024, Monsieur le Juge-Commissaire a autorisé l'Administrateur judiciaire à procéder à deux licenciements pour motif économique.

Les salariés ont été convoqués à un entretien préalable qui s'est tenu le 22 mai 2024 et sont sortis des effectifs à l'issue du premier semestre 2024.

Afin de mener à bien l'activité, la société a recours à trois professionnels indépendants qui sont rémunérés sur les ventes réalisées, à hauteur de 60% de la commission d'agence (étant rappelé qu'une commission d'agence s'élève environ à 5% du prix de vente du bien).

(ii) Diminution des charges locatives :

Toujours dans une optique de réduction des charges fixes, le dirigeant a procédé à la vente de l'immeuble dans lequel les locaux de l'agence de Bordeaux se situaient. Dans ces conditions, l'activité se poursuit au sein des deux agences de LA TESTE et d'ARCACHON.

Le dirigeant envisage de procéder à la fermeture de l'agence d'ARCACHON (sous la forme d'une cession du fonds de commerce ou du droit au bail, opération qui devra être autorisée par Monsieur le Juge-Commissaire, le cas échéant) de telle sorte qu'une diminution des charges fixes est à prévoir. L'activité s'organisera au sein de l'agence de LA TESTE, même si la majeure partie des mandats de vente concernent des biens situés à BORDEAUX.

3. EVOLUTION DE LA TRESORERIE

Depuis l'ouverture de la procédure, l'évolution de la trésorerie de la société a été la suivante :

	29 février 2024	31 mars 2024	30 avril 2024	31 mai 2024	30 juin 2024	31 juillet 2024	31 août 2024	30 septembre 2024	31 octobre 2024
Solde de trésorerie	13.539,31	93.329,64	96.782,28	74.917,42	49.112,36	114.505,58	83.590,87	78.702,27	62.497,51



La société a reconstitué son niveau de trésorerie depuis l'ouverture de la procédure grâce à la perception de commissions de vente courant juillet (représentant 110 K€).

En raison des pertes constatées sur les mois de mai et juin 2024, la trésorerie a été consommée mais a pu être consolidée sur les mois suivants.

4. ELEMENTS HORS EXPLOITATION

Afin de réduire sa structure de charges et améliorer la rentabilité de l'entreprise, la direction envisage la cession du fonds de commerce situé à Arcachon.

Des négociations sont actuellement en cours avec un candidat repreneur et une cession pourrait intervenir à court terme.

5. CONSTAT DE LA SITUATION

Les performances de la société KT IMMOBILIER dépendent essentiellement des ventes réalisées et indirectement de la conjoncture économique qui n'était pas favorable à l'entreprise depuis de nombreux mois/années.

Toutefois, des mesures de restructuration ont été mises en place au cours de la période d'observation, telle que la réduction des effectifs ainsi que la fermeture de l'agence de Bordeaux permettant de réduire les charges fixes de KT IMMOBILIER.

La cession du fonds de commerce de l'agence d'Arcachon est en cours de négociation de telle sorte qu'une réduction des charges est (à nouveau) à prévoir.

Dans ces conditions, les mesures de restructuration mises en place ont permis de sécuriser la poursuite d'activité et permettent d'envisager des modalités de règlement du passif de la société.

Un plan de redressement a donc pu être établi et est présenté ci-après.

PROJET DE PLAN DE REDRESSEMENT

PREVISION D'ACTIVITE

1. EVOLUTION ENVISAGEE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Les prévisions établies par le cabinet d'expertise comptable de la société présentent une évolution du chiffre d'affaires de la société KT IMMOBILIER qui se trouve reproduite comme suit :

En K€	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
CA	260	225	235	245	245	245	245	245	245	245	245	245

Il a été budgété un chiffre d'affaires sur l'exercice 2024 de 260 K€ eu égard au chiffre d'affaires réalisé au 31 octobre 2024 qui s'élève à 250 K€ ce qui permet de crédibiliser, *a minima*, les prévisions précitées.

En raison des difficultés économiques sur le secteur de l'immobilier, il a été budgété un chiffre d'affaires de 225 K€ au titre de l'exercice 2025 par mesure de prudence.

Une croissance de 5% a été appliquée au titre des exercices 2026 et 2027, étant précisé que le chiffre d'affaires est exprimé net des commissions de courtage d'agent commercial.

Le chiffre d'affaires de 2027 a été normé jusqu'en 2035.

Il convient de préciser que l'agence dispose de 40 mandats en de vente en cours, dont certains devraient se concrétiser début 2025.

2. EVOLUTION ENVISAGEE DES CHARGES VARIABLES

Néant.

3. EVOLUTION ENVISAGEE DES CHARGES FIXES

En K€	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Services extérieures	107,4	55,2	56,8	59,6	59,6	59,6	59,6	59,6	59,6	59,6	59,6	59,6
Impôts et taxes	2,9	2,7	2,8	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9
Charges de personnel (*)	128,9	102,5	102,4	102,4	102,4	102,4	102,4	102,4	102,4	102,4	102,4	102,4
Fournitures consommables	9,5	5,6	5,9	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2
Total	248,7	166	167,9	171,1								

(*) Les charges de personnel sont composées uniquement de la rémunération du dirigeant à compter de 2025.

Niveau et perspectives d'emploi

Aucune embauche n'est envisagée à ce jour.

Arrêt/adjonction ou cession d'une activité

La restructuration de l'activité a été opérée au cours de la période d'observation par la fermeture de deux agences commerciales.

4. ETAT DU MARCHÉ ACTUEL ET EVOLUTION POSSIBLE

Pour rappel, la société KT IMMOBILIER exerce une activité d’agence immobilière, spécifiquement sur Bordeaux.

➤ **Etat du marché de l’immobilier au niveau national :**

L’évolution des prix de l’immobiliers :

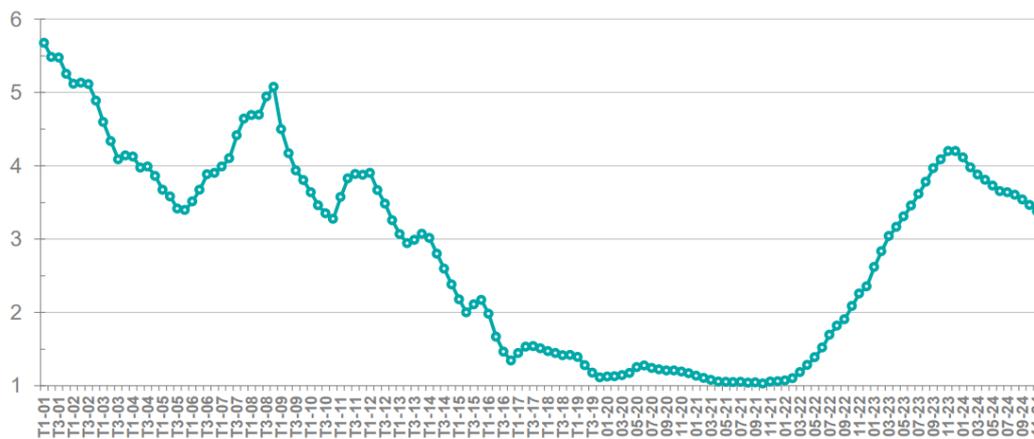
- **Hausse des prix continue** : les prix restent élevés dans les grandes agglomérations, notamment à Paris, Lyon, Bordeaux, et Lille, malgré une demande qui s'essouffle quelque peu en raison de la conjoncture économique.
- **Taux d'intérêt et accès au crédit** :

Taux d'intérêt élevés : En 2024, les taux d'intérêt des crédits immobiliers sont encore relativement élevés, bien qu'ils aient légèrement baissé par rapport à 2023. La Banque centrale européenne (BCE) maintien des taux élevés pour lutter contre l'inflation, ce qui a un impact direct sur l'accessibilité à la propriété. Les ménages ont moins de capacité d'emprunt, et la demande en financement pour les achats immobiliers a diminué.

Durcissement des conditions d'emprunt : Les banques adoptent une position plus prudente et appliquent des critères de plus en plus stricts. La part d'apport personnel exigée est plus élevée, et les prêts à taux fixes sont de plus en plus courants pour se prémunir contre la hausse des taux. Cela freine l'accès à la propriété, notamment pour les primo-accédant.

Il apparaît toutefois qu’une baisse des taux est actuellement constatée :

LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (EN %)
ENSEMBLE DES MARCHÉS
 Source : L'Observatoire Crédit Logement/CSA



A ce titre, selon l’Observatoire Crédit Logement/CSA, en février 2024 le taux moyen des crédits s’établit à 3,37 %.

Synthétiquement, l'état du marché de l'immobilier est synthétisé comme suit en novembre 2024 :

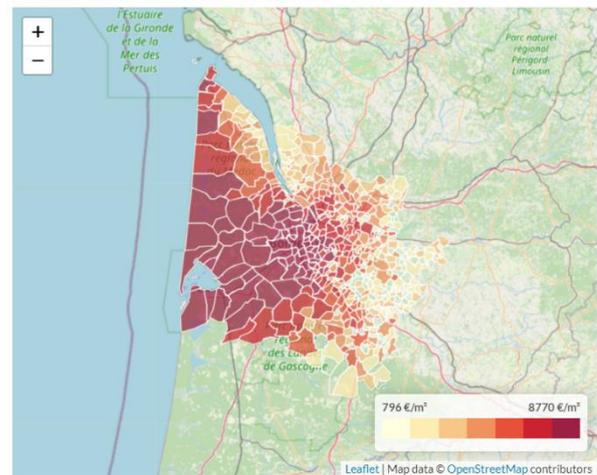


Données : L'Observatoire crédit Logement/CSA

➤ **Etat du marché de l'immobilier en Gironde :**

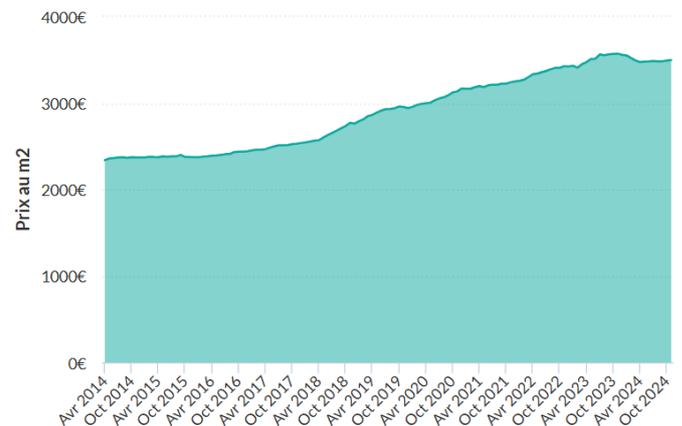
Selon le Figaro, l'état du marché de l'immobilier en Gironde est le suivant :

Carte des prix de l'immobilier en Gironde



L'évolution du prix du m² en Gironde est le suivant :

Evolution du prix du m2 en Gironde

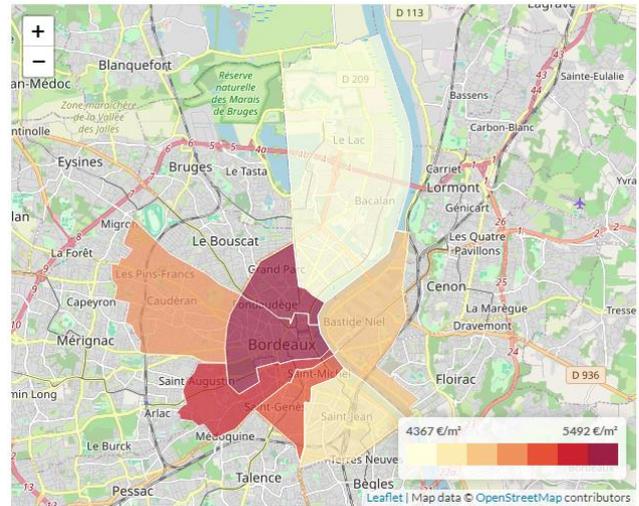


Prix bas 2 065 €/m ²	Prix médian 3 499 €/m ²	Prix haut 5 577 €/m ²
---	--	--

➤ **Focus de l'état du marché de l'immobilier à Bordeaux :**

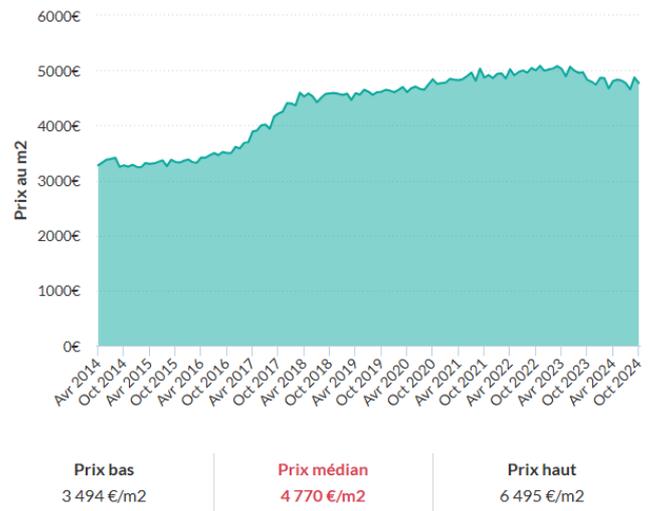
Selon le Figaro, l'état du marché de l'immobilier à Bordeaux est le suivant :

Carte des prix de l'immobilier à Bordeaux



L'évolution du prix du m² à Bordeaux est le suivant :

Evolution du prix du m² à Bordeaux



5. RESULTATS PREVISIONNELS

La société, accompagné de son nouvel expert-comptable, le cabinet KPMG, a réalisé des prévisions de trésorerie et d'exploitation sur une durée de 3 ans.

Le compte de résultat prévisionnel de la société KT IMMOBILIER sur les 3 prochains exercices se présente comme suit :

Compte de résultat	2024	%	2025	%	2026	%	2027	%
Prestations vendues	260 000	100%	225 000	100%	235 000	100%	245 000	100%
<i>Chiffre d'affaires</i>	<i>260 000</i>	<i>100%</i>	<i>225 000</i>	<i>100%</i>	<i>235 000</i>	<i>100%</i>	<i>245 000</i>	<i>100%</i>
Total des produits d'exploitation	260 000	100%	225 000	100%	235 000	100%	245 000	100%
Fournitures consommables	9 500	4%	5 600	2%	5 880	3%	6 167	3%
Services extérieurs	107 400	41%	54 190	24%	56 820	24%	59 610	24%
<i>Charges externes</i>	<i>116 900</i>	<i>45%</i>	<i>59 790</i>	<i>27%</i>	<i>62 700</i>	<i>27%</i>	<i>65 777</i>	<i>27%</i>
Impôts et taxes	2 883	1%	2 730	1%	2 810	1%	2 890	1%
Salaires bruts (Salariés)	19 000	7%						
Charges sociales (Salariés)	7 412	3%						
Rémunération du dirigeant	72 000	28%	72 000	32%	72 000	31%	72 000	29%
Cotisations TNS	30 479	12%	30 479	14%	30 479	13%	30 479	12%
<i>Charges de personnel</i>	<i>128 891</i>	<i>50%</i>	<i>102 479</i>	<i>46%</i>	<i>102 479</i>	<i>44%</i>	<i>102 479</i>	<i>42%</i>
Dotations aux provisions	10 800	4%	8 100	4%	3 300	1%	2 800	1%
Total des charges d'exploitation	259 474	100%	173 099	77%	171 289	73%	173 946	71%
Résultat d'exploitation	526	0%	51 901	23%	63 711	27%	71 054	29%
Résultat courant	526	0%	51 901	23%	63 711	27%	71 054	29%
Résultat de l'exercice	526	0%	51 901	23%	63 711	27%	71 054	29%

Aussi, la société envisage pour l'heure de conserver une seule agence située à La Teste de Buch permettant ainsi de réduire drastiquement la structure de charges de la société (par des économies d'énergie, de location et de crédit-bail).

Plus globalement, le compte de résultat prévisionnel sur la durée du plan se présente comme suit :

En €	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Chiffre d'affaires	245 000	245 000	245 000	245 000	245 000	245 000	245 000	245 000
Ventes + production réelle	245 000	245 000	245 000	245 000	245 000	245 000	245 000	245 000
Marge globale	245 000	245 000	245 000	245 000	245 000	245 000	245 000	245 000
Charges externes	65 777	65 777	65 777	65 777	65 777	65 777	65 777	65 777
Valeur ajoutée	179 223	179 223	179 223	179 223	179 223	179 223	179 223	179 223
Impôts et taxes	2 890	2 890	2 890	2 890	2 890	2 890	2 890	2 890
Charges de personnel	102 479	102 479	102 479	102 479	102 479	102 479	102 479	102 479
Excédent brut d'exploitation	73 854							
Résultat d'exploitation	73 854	73 854	73 854	73 854	73 854	73 854	73 854	73 854
Résultat courant	73 854	73 854	73 854	73 854	73 854	73 854	73 854	73 854
Impôts société	6 941	14 214	14 214	14 214	14 214	14 214	14 214	14 214
Résultat de l'exercice	66 914	59 641						
Capacité d'autofinancement	66 914	59 641						

6. DELAIS DE RECONSTITUTION DES CAPITAUX PROPRES

L'évolution des capitaux propres de la société KT IMMOBILIER serait la suivante sur la durée du plan de redressement :

En €	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Résultat	-128 956	526	51 901	63 711	71 054	66 914	59 641	59 641	59 641	59 641	59 641	59 641	59 641
Capitaux propres	-130 202	-129 676	-77 775	-14 064	56 990	123 904	183 545	243 186	302 827	362 468	422 109	481 750	541 391

Les capitaux propres devraient redevenir positifs à compter de l'exercice 2027 et atteindre environ 57 K€.

MOYENS DE FINANCEMENT

1. GENERES PAR L'EXPLOITATION

En €	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Bénéfices après IS	526	51 901	63 711	71 054	66 914	59 641	59 641	59 641	59 641	59 641	59 641	59 641
Dotation aux amortissement	10 800	8 100	3 300	2 800								
Capacité d'autofinancement	11 326	60 001	67 011	73 854	66 914	59 641						

L'activité de la société KT IMMOBILIER devrait permettre de dégager une capacité d'autofinancement de l'ordre de 30 K€ dès l'exercice 2025.

2. HORS EXPLOITATION

NEANT.

MODALITES DE REGLEMENT DU PASSIF

1. CREANCES SUPERPRIVILEGIEES :

Créances superprivilégiées	
AGS DE BORDEAUX	22 448,61 €

Conformément aux dispositions de l'article L.626-20 I 1° du Code de commerce, les créances super privilégiées seront traitées hors plan.

L'Administrateur judiciaire a sollicité à l'AGS un échéancier de paiement consistant en :

- Versement de 10 % de la créance dès l'adoption du plan,
- Versement de 90 % de la créance sur 12 mois à compter de l'adoption du plan.

2. CREANCES < 500 EUROS

Le détail des créances de moins de 500 € déclarées entre les mains du Mandataire judiciaire est le suivant au 21 octobre 2024 :

Créancier	Montant
TOTAL ENERGIES MARKETING France	166,81 €
SARL ATLANTIC PUB	104,72 €
CCLS	377,46 €
CGEA de BORDEAUX	163,17 €
CREDIT AGRICOLE AQUITAINE	384,74 €
ID GRH	141,48 €
ORANGE CONTENTIEUX	15,93 €
REX ROTARY	121,10 €
TOTAL ENERGIES MARKETING FRANCE	142,17 €
TOTAL	1 617,58 €

Conformément aux dispositions des articles L.626-20 et R.626-34 du Code de commerce, les créances de moins de 500 € seront réglées à l'adoption du plan.

3. AUTRES CREANCES : 256 544,86 EUROS (*)

(*) Le détail du passif réglé selon les délais du plan est synthétisé comme suit :

Total passif déclaré entre les mains du mandataire judiciaire	280 611,05 €
- Créances super privilégiées (selon les modalités de règlement précitées)	- 22 448,61 €
- Créances inférieures à 500 € (régées à l'adoption du plan)	- 1 617,58 €
= Total des créances à régler dans le cadre du plan	= 256 544,86 €

Les créances à régler selon les délais du plan sont les suivantes :

Créanciers	Montant
PRS GIRONDE	6 322,00 €
SCI MAYDIEU	1 879,72 €
CREDIT AGRICOLE	728,78 €
CREDIT AGRICOLE	6 512,55 €
CREDIT AGRICOLE	1 762,31 €
CREDIT AGRICOLE	109 641,84 €
CGEA BORDEAUX	16 769,34 €
MALAKOFF HUMANIS	3 173,16 €
URSSAF AQUITAINE	33 774,08 €
URSSAF AQUITAINE	30 000,00 €
AGENCES REUNIES	1 406,88 €
ASSUR CONSEIL SERVICE	1 030,04 €
CCLS	1 509,84 €
CONDILLAC EXPERTICE	884,40 €
CREDIT AGRICOLE AQUITAINE	762,69 €
CREDIT AGRICOLE AQUITAINE	27 535,60 €
CREDIT AGRICOLE AQUITAINE	1 066,08 €
CREDIT AGRICOLE AQUITAINE	3 822,57 €
Marie-Gabrielle DU CHOUCHE	2 684,60 €
EDF	785,79 €
FIGARO CLASSIFIEDS	573,12 €
LIXXBAIL	621,41 €
LIXXBAIL	2 475,06 €
SCI QUENTIN	823,00 €
TOTAL	256 544,86 €

Dans le cadre du plan de redressement envisagé, les créances à échoir seront soumises à l'échéancier du plan, de sorte que la base de calcul des dividendes du créancier concerné sera le total des créances échues et du capital restant dû au jour du jugement d'ouverture de la procédure de redressement judiciaire.

Il est précisé que le montant du passif comporte des créances qui font l'objet de contestations dont le montant est de 62 578,82 € au 5 décembre 2024 (montant qui représente 22 % du passif total).

Sur la base de ce passif, la société souhaite proposer un plan de redressement prévoyant un remboursement progressif et intégral du passif (à hauteur de 256 544,86 € après règlement des créances super privilégiées et de moins de 500 €) sur 10 ans selon l'échéancier suivant :

Échéances de remboursement	%	Montant du versement	CAF N-1	% de l'échéance par rapport à la CAF N-1
1ère échéance : février 2026	5%	12 827,24 €	60 001 €	21%
2ème échéance : février 2027	7%	17 958,14 €	67 011 €	27%
3ème échéance : février 2028	8%	20 523,59 €	73 854 €	28%
4ème échéance : février 2029	8%	20 523,59 €	66 914 €	31%
5ème échéance : février 2030	9%	23 089,04 €	59 641 €	39%
6ème échéance : février 2031	11%	28 219,93 €	59 641 €	47%
7ème échéance : février 2032	11%	28 219,93 €	59 641 €	47%
8ème échéance : février 2033	13%	33 350,83 €	59 641 €	56%
9ème échéance : février 2034	14%	35 916,28 €	59 641 €	60%
10ème échéance : février 2035	14%	35 916,28 €	59 641 €	60%
Total	100%	256 544,86 €		

Il s'agit d'un échéancier progressif qui apparaît opportun puisque la société KT IMMOBILIER devra également supporter le poids des créances super privilégiées dont un échéancier sur une durée de 12 mois est envisagé pour préserver sa trésorerie.

Conformément à l'article L.626-18 alinéa 4 du Code de Commerce, la première échéance sera payable à la date d'anniversaire du plan.

Pour rappel, conformément aux dispositions de l'article L.626-5 du Code de Commerce, applicable à la procédure de redressement judiciaire par renvoi de l'article L.631-19 du même code :

« Les propositions pour le règlement des dettes peuvent porter sur des délais, remises et conversions en titres donnant ou pouvant donner accès au capital. Elles sont, au fur et à mesure de leur élaboration et sous surveillance du juge-commissaire, communiquées par l'administrateur au mandataire judiciaire, aux contrôleurs ainsi qu'au comité social et économique.

Lorsque la proposition porte sur des délais et remises, le mandataire judiciaire recueille, individuellement ou collectivement, l'accord de chaque créancier qui a déclaré sa créance conformément à l'article L. 622-24. 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. Ces dispositions sont applicables aux institutions visées à l'article L. 143-11-4 du code du travail pour les sommes mentionnées au quatrième alinéa de l'article L. 622-24, même si leurs créances ne sont pas encore déclarées. Elles le sont également aux créanciers mentionnés au premier alinéa de l'article L. 626-6 lorsque la proposition qui leur est soumise porte exclusivement sur des délais de paiement.

Lorsque la proposition porte sur une conversion en titres donnant ou pouvant donner accès au capital, le mandataire judiciaire recueille, individuellement et par écrit, l'accord de chaque créancier qui a déclaré sa créance conformément à l'article L. 622-24. Le défaut de réponse, dans le délai de trente jours à compter de la réception de la lettre du mandataire judiciaire, vaut refus.

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 ».

Dès lors, les créanciers qui n'auraient pas fait connaître leurs réponses dans un délai de 30 jours seront réputés avoir accepté le plan proposé.

ENGAGEMENTS/GARANTIES

1. VIREMENTS MENSUELS

La société s'engage à provisionner entre les mains du commissaire à l'exécution du plan, 1/12^{ème} du montant de l'échéance par virement mensuel automatique qui devra être mis en place dans un délai de trois semaines suivant l'adoption du plan.

2. INALIENABILITE DU FONDS/DES TITRES

Inaliénabilité des fonds de commerce et des titres de la société pendant toute la durée du plan.

3. FOURNITURE SEMESTRIELLE DE LA COMPTABILITE

La société s'engage à fournir semestriellement une situation intermédiaire et ses comptes annuels au plus tard 6 mois après la clôture.

4. AUTRES

Néant.

OBSERVATIONS
DE L'ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE

La période d'observation aura permis à la société KT IMMOBILIER de sécuriser la poursuite de son activité et de retrouver un niveau de trésorerie satisfaisant.

Les performances réalisées au cours de la période d'observation sont encourageantes (malgré les fluctuations constatées mais inhérentes au secteur d'activité) et permettent d'envisager la présentation d'un plan de redressement.

Les mesures de restructuration mises en place (réduction des effectifs et fermeture de l'agence bordelaise) ont permis de limiter les charges fixes de l'entreprise qui apparaissaient disproportionnées par rapport au niveau d'activité constaté sur les derniers exercices.

La cession du fonds de commerce d'Arcachon permettrait de poursuivre la stratégie de réduction des coûts amorcée sur l'exercice 2024, dont les résultats sont à date encourageants.

L'enjeu, pour Monsieur THIBAUT, sera d'assurer une récurrence des ventes afin d'éviter que les fluctuations d'activité (résultant mécaniquement des variations du marché immobilier) ne génèrent de trop fortes tensions de trésorerie, expliquant par ailleurs la progressivité du plan présenté. La suppression de la quasi intégralité des charges fixes permet néanmoins à la société de bénéficier d'une large capacité d'ajustement.

Le maintien du niveau de rentabilité devra se confirmer au cours des prochains mois/années.

La société devrait générer une capacité d'autofinancement suffisante pour :

- (i) assurer le paiement durable du passif généré et,
- (ii) permettre le règlement des charges fixes de l'entreprise.

Les prévisions établies apparaissent de nature à crédibiliser le plan de redressement présenté.

De fait, l'Administrateur Judiciaire est favorable à la présentation du plan de redressement modélisé en faveur de la société KT IMMOBILIER qui permet d'assurer :

- (i) la continuité de l'activité et,**
- (ii) le désintéressement de l'intégralité des créanciers.**

*_*_*_*_*_*

Si votre Tribunal estime opportun d'arrêter le plan de redressement de la société KT IMMOBILIER, il conviendra donc :

- de fixer sa durée ;
- de prendre acte des engagements de la société ;
- de prévoir le versement de la première annuité en février 2026 ;
- de désigner Monsieur Kevin THIBAUT comme tenu d'exécuter le plan ;
- de prononcer l'inaliénabilité des fonds de commerce et des titres pendant toute la durée du plan ;
- de désigner le commissaire à l'exécution du plan.

Tels sont les éléments que je souhaitais porter à votre connaissance.

Je vous prie de croire, Mesdames et Messieurs les Présidents et Juges, en l'assurance de mes sentiments respectueux et dévoués.

Kevin THIBAUT

DocuSigned by:

28B7307D59FC4CC...

Aurélien MOREL

DocuSigned by:

20A3BEF19A3B432...