

## **PLAN DE REDRESSEMENT**

(SCI du Marronnier sise à 6, Rue des Marronniers 16700 LES ADJOTS)  
SIRET : 82303544900011 ; Gérant Mr LARGEAU Philippe

**GREFFE N° : RG : 24/1121**

### **1-) RAPPEL DES DIFFICULTES :**

En Novembre 2016 la SCI du Marronnier, représentée par Monsieur LARGEAU Philippe signe un prêt bancaire auprès de la Caisse du Crédit Mutuel de Ruffec (16) pour un montant de 111 650,00 € (Cent onze Mille six cent cinquante Euros). Ceci dans le cadre de l'achat de la propriété à hauteur de 66,66 % de la valeur initiale, puisque partagée en indivision avec les deux frères LARGEAU, Jérôme et Pierre.

En 2017 Création de la SASU Feel Nature (Base de loisirs + Activités de pleine nature) par Philippe LARGEAU. La SASU s'engage par convention avec la SCI à verser un loyer annuel de 7500,00 €, l'EI Philippe LARGEAU un loyer annuel de 5000,00 € couvrant ainsi le prêt bancaire contracté.

En 2019 la saison estivale de la SASU Feel nature est perturbée par une météo défavorable.

En 2020, les activités de La SASU et de l'EI sont en baisses dues à la crise sanitaire et économique. Une demande de PGE auprès du Crédit Mutuel est refusée. Les difficultés de trésorerie apparaissent en fin d'année 2021. Sur le plan familial début 2022 je me sépare de ma concubine, en résulte la modification des statuts de la SCI, les versements mensuels des échéances de prêts au Crédit Mutuel deviennent difficiles.

En 2022, mon cabinet de comptable arrête le travail à effectuer, pas de bilan à présenter,

L'été 2022, est très difficile pour la SASU en terme d'accueil, festival réalisé avec pertes... A la fin de l'été je me blesse, luxation à l'épaule, 3 mois d'arrêt et plus aucune activité.

En juillet 2022, rencontre avec des investisseurs pour lancer un projet de développement commun sur l'activité de la SASU, écriture du projet de développement, Business plan, présentations, démarches auprès des futurs partenaires, perspectives saines pour réaliser des levées de fonds.

Fin 2022, annulation d'une grosse commande (8 500,00 €) en prestation récurrente, à cause du COVID. De ces faits, les loyers dus par l'EI et la SASU ne sont plus versés à la SCI.

En 2023, suite des difficultés avec une météo capricieuse, trop chaude ou trop pluvieuse, annulations en séries, festival réalisé avec pertes.

Septembre 2023, le Crédit Mutuel bloque le compte bancaire de la SCI et assigne la SCI en justice pour recouvrer les sommes impayées.

Le 18 Novembre, première convocation au Tribunal d'Angoulême pour Orientation du dossier.

Fin Novembre recherche d'une solution pour me défendre correctement, trouver une solution amiable ainsi que des délais, recherche de solutions de rachat immobilier auprès de courtiers spécialisés. La SASU relance les investisseurs visés pour avancer rapidement sur le projet de développement et débloquer les premiers fonds pour acquérir une trésorerie suffisante pour régler la problématique avec le Crédit Mutuel et repartir sur des bases saines.

En 2024, plusieurs rendez-vous avec mon Avocat Maître Motard Cabinet SCP CMCP, ne permettent pas de trouver de solutions concrètes, c'est seulement un ami qui me conseillera au printemps 2024 de faire une déclaration de cession des paiements qui me permettra d'envisager la vente de mon bien immobilier familial dans les meilleures conditions. Je me sépare de mon avocat car il ne m'a pas apporté les conseils et la défense souhaitée à ce moment précis.

La date de cessation des paiements est enregistrée à la date du 21 Mai 2023.

La nomination d'un mandataire judiciaire est effective, Madame la juge nomme la SCP Silvestri-Baujet pour conduire la mission. Le jugement d'ouverture du redressement judiciaire de la SCI du Marronnier est prononcé le 21 Novembre 2024 par le TJ d'Angoulême.

Une période de six mois d'observation est accordée, l'affaire est renvoyée au 16 Janvier 2025.



## **2-) MESURES PRISES DURANT LE REDRESSEMENT JUDICIAIRE :**

Depuis l'ouverture du Redressement judiciaire, j'ai pu entreprendre la mise en vente du bien immobilier à sa juste valeur 165 000,00 € au départ, auprès de l'Agence ZEFIR le 3 Février 2025, un agent SAFTI est désigné pour s'occuper de la vente et des visites à réaliser en fonction des demandes. La Réalisation du Diagnostic immobilier est réalisée (voir en Pièce jointe), Les visites débutent en Avril, puis début juin je reçois une offre d'achat de Vondenbrauke André et Madame Steen, à hauteur de 152 000,00 € que j'accepte. (Voir courrier en annexes). Aujourd'hui je suis dans l'attente de la vente effective à ce prix, l'offre réalisée est soumise à la vente de leur propre bien. Depuis d'autres visites se sont succédées, dans l'attente de leur retour. Les visites se poursuivent encore régulièrement en gardant toujours l'espoir de vendre au plus vite. Depuis l'ouverture en Redressement judiciaire j'ai pu avancer dans mes démarches de développement du projet de ma SASU en modifiant mes objectifs pour me faire accompagner par des réseaux forts et ainsi me projeter plus sereinement sur l'avenir de la société. La vente de la maison est toujours à l'ordre du jour, le prix initial a baissé pour attirer plus de visites et concrétiser la vente pour rembourser au plus vite les dettes en question. En ce mois d'Octobre, suite à la fin de l'exclusivité avec l'Agence Zéfir, j'ai pu contacter trois nouvelles agences (AIA à Ruffec, l'Agence Bordelaise, et un agent immobilier indépendant), pour me donner un maximum de chances dans la réussite de cette vente et au plus tôt.

## **3-) RESULTATS COMPTABLES DE LA PERIODE D'OBSERVATION :**

| PERIODE           | C-A    | RESULTAT | CAPITAUX PROPRES |
|-------------------|--------|----------|------------------|
| 12/2024 à 09/2025 | 0,00 € | 0,00 €   | 152 000,00 €     |

## **4-) PREVISIONS D'ACTIVITES :**

Vente de la Maison dans un délai maximum de six mois, pour la somme de 152 000,00 €, Débloquer la situation de la SASU dans un délai de six mois pour régler sa dette envers la SCI.

## **5-) TRESORERIE :**

Le compte bancaire de la SCI du Marronnier est définitivement fermé depuis fin 2022. La SASU Feel nature est en redressement judiciaire, elle doit 28 000,00 € à la SCI du Marronnier, et ne verse plus de loyers depuis.

## **6-) SITUATION ACTIVE ET PASSIVE :**

### **ACTIF :**

- Fond de Commerce : Maison d'habitation + terrains = 154 500,00 €
  - Matériels : 0
  - Créances à recouvrer : EFFECTIVES et CONTESTEES  
SASU FEEL NATURE = 28 000,00 €
  - Disponibilités : Aucune
- TOTAL ACTIF = 182 500,00 €**

### **PASSIF (en cours de vérification):**

Prêt CREDIT MUTUEL de RUFFEC = 99 731,18 €  
Dettes : Je suis ton DAF cabinet de comptable, recouvrement PEGASE,  
Taxes foncières Impôts. = 6 955,00 €

- ECHU :
- Superprivilège :



- Privilégiés : 113 832,54 €
- Chirographaires : 11 735,00 €
- Contestées : 15 240,60 €

- A ECHOIR :
- Chirographaires :

**TOTAL PASSIF = 113 832,54 €**

Contestation de créances : Le montant contesté de 23 587,60 €

Mes observations contestations formulées le 30 juillet, je vous précise que le montant réclamé au titre de la TVA sur ma SCI somme contestée de 9 400,00 €, mais aussi les sommes déclarées de 23 587,60 €; n'ont jamais eu lieu d'être hormis la taxe foncière. sur ces sommes demandées par des déclarations d'office je peux formuler le motif de non assujettissement à la TVA, Ma SCI n'a réalisé aucune opération immobilière depuis l'année d'achat du bien en 2017, ni perçu aucun loyer de quelque sorte que ce soit depuis fin 2022.

Par contre je reconnais devoir les taxes foncières réclamées pour un montant de 4 855,00 €

**7-) SITUATION SOCIALE :** l'activité de la SCI est conditionnée à la vente du bien et au remboursement de la dette de la SASU Feel nature pour un montant global de 182 500,00 € permettant d'envisager le règlement du passif exigé.

La vente du bien pouvant être considérée comme réalisable dans un délai de six mois, la demande auprès du mandataire et du Tribunal serait une prolongation de la période d'observation et de redressement judiciaire. D'autres solutions sont envisagées pour la vente du bien immobilier, notamment par l'élargissement des moyens et des canaux de vente via les trois agences supplémentaires, ceci est désormais effectif. D'autres possibilités se concrétisent via les réseaux sociaux internet pour améliorer la visibilité de l'offre.

**8-) PROPOSITION D'APUREMENT DU PASSIF :**

Pour apurer le passif la solution privilégiée reste la vente du bien immobilier à hauteur de 152 000,00 €, voir à baisser le prix de vente jusqu'à 142 000,00 € pour avoir un éventail d'offre d'achat plus large et acquérir une offre effective rapidement. La vente du bien immobilier permettra de régler le passif à 100% en une seule échéance, ceci interviendra dans la période donnée (date anniversaire du jugement arrêtant le plan). Dans le cas contraire une prolongation du Plan de redressement sera demandée auprès du Tribunal pour pouvoir apurer entièrement le passif et régler entièrement les dettes (Banque, Comptable, DGFIP).

Fait à LES ADJOTS, en 3 exemplaires  
Le 21 Octobre 2025  
Philippe LARGEAU  
Gérant SCI du Marronnier.

