



Trassard & Associés

AVOCATS A LA COUR

2 allées d'Orléans - 33000 Bordeaux - Tél. 05 56 23 87 20 - Fax 05 56 23 87 25

email : [ptrassard@trassard-avocatsconseils.fr](mailto:ptrassard@trassard-avocatsconseils.fr)

ARRIVE LE

Affaire : SCI LOUISE - CHENAULT / CAISSE D'EPARGNE

19 OCT. 2025

Dossier n° : 20241013

PT/LC V 29/10/2025

TRIBUNAL DE COMMERCÉ  
Tribunal de Commerce de Bordeaux  
PROCÉDURES COLLECTIVES

## PROPOSITION DE PLAN DE REDRESSEMENT PAR CONTINUATION

**SCI LOUISE**, Société civile immobilière au capital de 1 000,00 € immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° 913 408 324, dont le siège social est 284 Route de Toulouse 33130 BEGLES (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat **La SELARL TRASSARD & ASSOCIES, représentée par son représentant légal Maître Patrick TRASSARD**, avocat au Barreau de BORDEAUX, demeurant 2 Allée d'Orléans 33000 BORDEAUX.

### I- EXPOSE DE LA PROCEDURE

1. La SCI LOUISE est une société ayant pour activité :  
« L'acquisition d'immeuble et terrains ainsi que la propriété, l'exploitation et la disposition de tous immeubles bâtis ou non bâtis ;  
La gestion et l'administration, notamment par mise en location de, tous immeubles ou droits immobiliers, ainsi que l'entretien, la réparation, l'aménagement et l'édification de toutes constructions. »
2. Elle est propriétaire d'un immeuble situé à BEGLES, 284 route de Toulouse. Il s'agit d'un immeuble de bureaux.

### II- LES CAUSES DES DIFFICULTES

3. Ses locataires ont fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire, ce qui a arrêté le règlement des loyers et mis en difficulté la trésorerie de la SCI.

### **III- PROCEDURE DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE**

4. Par jugement en date du 18 octobre 2024, la SCI LOUISE a fait l'objet de l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire.
5. La période d'observation a été régulièrement reconduite, notamment par jugement du 9 mai 2025, pour une durée de 6 mois à compter du 18 avril 2025.

### **IV- LES MESURES MISES EN PLACE PENDANT LE REDRESSEMENT JUDICIAIRE**

6. La SCI LOUISE a tenté de trouver de nouveaux locataires et ses démarches ont permis sans difficulté de parvenir à finaliser des accords avec de nouveaux locataires.

### **V- LE PASSIF DE LA SCI LOUISE**

7. Le passif déclaré est le suivant :

	<b>Super</b>	<b>Privilégié</b>	<b>Chirographaire</b>	<b>A échoir</b>	<b>Total définitif</b>
<b>Déclaré</b>	70 472,66	1 496 601,78	31 159,98	1 598 234,42	
<b>Cont / Rejeté</b>		-1 086 316,12		-1 086 316,12	
<b>Déposé</b>	70 472,66	410 285,66	31 159,98	511 918,30	
<b>Etat des créances</b>	70 472,66	410 285,66	31 159,98	511 918,30	
<b>Passif résiduel</b>	70 472,66	410 285,66	31 159,98	511 918,30	

  

Type	Montant
Contestation	1 105 205,28
Non définitif	1 105 205,28
Rejet	31 189,84

### **VI- LE RESULTAT DE LA PERIODE D'OBSERVATION ET LES RESULTATS PREVISIONNELS**

8. Les résultats de la période d'observation est le suivant :

SCI LOUISE - PERIODE D'OBSERVATION											
	janv-25	févr-25	mars-25	avr-25	mai-25	juin-25	juil-25	août-25	sept-25	oct-25	Total
Chiffre d'affaires	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	20 000 €
Achat											€
Marge globale (% media +honor)											
CREDIT BAIL MOBILIER											
TAXE FONCIERE											
FONCTIONNAIRES JURIDIQUE											
charges externes (Total)	€	€	€	€	€	€	€	€	€	9 000 €	9 000 €
Résultat financier											
Résultat courant	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	11 000 €	11 000 €
Impôt sur les bénéfices											
Résultat période	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	11 000 €	11 000 €

9. Le prévisionnel de trésorerie est le suivant :

Hypothèses retenues pour le prévisionnel SCI LOUISE

Acquisition de locaux (470M <sup>2</sup> )	130 600 €		
284 Route de Toulouse - Bègles (33130)			
SCI soumise à TVA et à l'IS			
<b>Coûts d'acquisition et travaux</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Prix au m<sup>2</sup></b>
Acquisition foncier	1 070 000 €	470	2 277
Travaux d'agrandissement + aménagement	49 750 €		
Frais d'actes notariés (réduits)	80 250 €		
Frais divers (financement, garanties...)	0 €		
<b>Total opération financière</b>	<b>1 200 000 €</b>	<b>470</b>	<b>2 553</b>
Apport actionnaires SCI LOUISE	0 €		
<b>TOTAL A FINANCER</b>	<b>1 200 000 €</b>		

Revenus locatifs annuels (460 €/M <sup>2</sup> / an)	Locataire VITAMINE B (110 m <sup>2</sup> )	<u>Loyer</u>		<u>Loyer actuel</u>
		<u>prévisionnel</u>	<u>charges prév</u>	
	2026			
	36 000 €	1 200 €	37 200 €	
	OTTA	1 200 €	43 200 €	
	42 000 €			
	GROUPE PARTENAIRE	1 200 €	0 €	
	49 000 €			
<b>Total revenus locatifs annuels (HT)</b>	<b>127 000 €</b>	<b>3 600 €</b>	<b>88 400 €</b>	

Financement	Loyer Trimestriel	Loyer annuel
Crédit bail immobilier sur 15 ans, 1 200 000 € à 5,08%	28 807,27	115 229,08
Montant annuel des loyers HT		
Nbr de loyers	60	
<b>Cout TOTAL</b>	<b>1 728 436,20</b>	

**III - COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL - SCI LOUISE (BEGLES)**

	<b>N</b> 2026	<b>N+1</b> 2027	<b>N+2</b> 2028
			+ 2,5%
<b>Chiffre d'affaires H.T (revenus locatifs + charges)</b>	<b>130 600</b>	<b>133 865</b>	<b>137 212</b>
Eau, Gaz, EDF (parties communes)	1 000	1 000	1 000
<b>Loyers de crédit-bail immobilier</b>	<b>115 229</b>	<b>115 229</b>	<b>115 229</b>
Fournitures administratives			
Entretien alarme locaux	1 500	1 500	1 500
Assurances locaux	2 500	2 500	2 500
Honoraires compta, avocat	1 000	1 000	1 000
Management fees/ honoraires consultants	800	1 000	1 000
Frais de déplacement	-	-	-
Frais de réception	1 000	1 000	1 000
Frais postaux	200	200	200
Téléphone, internet, mobiles	-	-	-
Frais bancaires, frais de gestion, divers	500	1 000	1 000
Divers, pourboire, dons			
<b>Total charges externes</b>	<b>123 729</b>	<b>124 429</b>	<b>124 429</b>
<b>Impôts et taxes foncières</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
Frais de personnel dont CP et primes			
Charges sociales	-	-	-
<b>Charges de personnel</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Amortissements sur immobilisations	-	-	-
Dotations provisions	-	-	-
<b>Résultat d'Exploitation</b>	<b>1 871</b>	<b>4 436</b>	<b>7 783</b>

## **VII- LA PROPOSITION DE PLAN DE REDRESSEMENT PAR CONTINUATION**

10. Les créances de moins 500 € seront remboursées dans les 15 jours de la date du jugement adoptant le plan de redressement par continuation.

11. Les créances de plus 500 € seront acquittées de la façon suivante :

- Le paiement du premier pacte interviendra **un an** après la date du jugement adoptant le plan de redressement.
- Les pactes seront payés suivant les pourcentages du passif admis :
  - Pacte 1 : 5 %
  - Pacte 2 : 5 %
  - Pacte 3 : 10 %
  - Pacte 4 : 10 %
  - Pacte 5 : 10 %
  - Pacte 6 : 10 %
  - Pacte 7 : 10 %
  - Pacte 8 : 10 %
  - Pacte 9 : 15 %
  - Pacte 10 % : 15 %

Fait à BORDEAUX

Le 29 octobre 2025

### **Annexes :**

1. Compte de la période d'observation
2. Prévisionnel
3. Bilan comptable



Page : 3

SCI LOUISE - PERIODE D'OBSERVATION

	janv-25	févr-25	mars-25	avr-25	mai-25	juin-25	juil-25	août-25	sept-25	oct-25	Total
<b>Chiffre d'affaires</b>	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	20 000 €
Achats											- €
Marge globale (% media +hono)											
CREDIT BAIL MOBILIER											
TAXE FONCIERE										4000	4 000 €
HONNOAIRES JURIDIQUE										5000	5 000 €
<b>Charges externes (Total)</b>	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	9.000 €	9 000 €
Résultat financier											
<b>Résultat courant</b>	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	11 000 €	11 000 €
Impôt sur les bénéfices											
<b>Résultat période</b>	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	11 000 €	11 000 €



Page : 1

Hypothèses retenues pour le prévisionnel SCI LOUISE

Acquisition de locaux (470M<sup>2</sup>)  
284 Route de Toulouse - Bègles (33130)  
SCI soumise à TVA et à l'IS

<u>Coûts d'acquisition et travaux</u>		m <sup>2</sup>	Prix au m <sup>2</sup>
Acquisition foncier	1 070 000 €	470	2 277
Travaux d'agrandissement + aménagement	49 750 €		
Frais d'actes notariés (réduits)	80 250 €		
Frais divers (financement, garanties,...)	0 €		
<b>Total opération financière</b>	<b>1 200 000 €</b>	470	2 553
Apport actionnaires SCI LOUISE	0 €		
<b>TOTAL A FINANCER</b>	<b>1 200 000 €</b>		

<u>Revenus locatifs annuels (460 €/M<sup>2</sup>/ an)</u>	<u>Loyer prévisionnel</u>	<u>Charges prévi</u>	<u>Loyer actuel</u>
	<u>2026</u>		
Locataire VITAMINE B (110 m <sup>2</sup> )	36 000 €	1 200 €	37 200 €
OTTA	42 000 €	1 200 €	43 200 €
GROUPE PARTENAIRE	49 000 €	1 200 €	0 €
<b>Total revenus locatifs annuels (HT)</b>	<b>127 000 €</b>	<b>3 600 €</b>	<b>80 400 €</b>

**Financement**

Crédit bail immobilier sur 15 ans, 1 200 000 € à 5,08%	Loyer Trimestriel	Loyer annuel
<b>Montant annuel des loyers HT</b>	<b>28 807,27</b>	<b>4</b>
	Nbr de loyers	<b>60</b>
	Coût TOTAL	<b>1 728 436,20</b>

## III - COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL - SCI LOUISE (BEGLES)

	N 2026	N+1 2027	N+2 2028
		+ 2,5%	+ 2,5%
<b>Chiffre d'affaires H.T (revenus locatifs + charges)</b>	<b>130 600</b>	<b>133 865</b>	<b>137 212</b>
Eau, Gaz, EDF (parties communes)	1 000	1 000	1 000
<b>Loyers de crédit-bail immobilier</b>	<b>115 229</b>	<b>115 229</b>	<b>115 229</b>
Fournitures administratives			
Entretien alarme locaux	1 500	1 500	1 500
Assurances locaux	2 500	2 500	2 500
Honoraires compta, avocat	1 000	1 000	1 000
Management fees/ honoraires consultants	800	1 000	1 000
Frais de déplacement	-	-	-
Frais de réception	1 000	1 000	1 000
Frais postaux	200	200	200
Téléphone, internet, mobiles	-	-	-
Frais bancaires, frais de gestion, divers	500	1 000	1 000
Divers, pourboire, dons			
<b>Total charges externes</b>	<b>123 729</b>	<b>124 429</b>	<b>124 429</b>
<b>Impôts et taxes foncières</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
Frais de personnel dont CP et primes		-	-
Charges sociales	-	-	-
<b>Charges de personnel</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Amortissements sur immobilisations	-	-	-
Dotation provisions	-	-	-
<b>Résultat d'Exploitation</b>	<b>1 871</b>	<b>4 436</b>	<b>7 783</b>