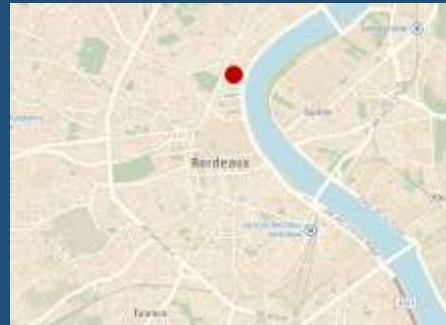


SCI DES ABRICOTS
34 RUE ROGER TOUTON - 33300 BORDEAUX

SAUVEGARDE
TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX

PROJET DE PLAN DE SAUVEGARDE

ARTICLE L. 631-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE



JUGE COMMISSAIRE : Monsieur Christophe LATASTE
JUGE COMMISSAIRE SUPPLEANT : Monsieur Eric GROISILLIER
ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE : SELARL ASCAGNE AJ SO
prise en la personne de Maître Aurélien MOREL
MISSION D'ASSISTANCE
MANDATAIRE JUDICIAIRE : SCP SILVESTRI-BAUJET
prise en la personne de Maître Jean-Denis SILVESTRI

N° DE GREFFE : 2025J00311
JUGEMENT D'OUVERTURE : 6 mars 2025
FIN DE LA PERIODE D'OBSERVATION : 6 mars 2026

REPRÉSENTANT LÉGAL : Monsieur Adrien SANCHEZ
CONSEIL : Maître Benjamin BLANC

24 novembre 2025

S O M M A I R E

BILAN ECONOMIQUE, SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL	PAGE	3 - 19
RENSEIGNEMENTS JURIDIQUES ET COMPTABLES	PAGE	4
ACTIVITE ET ORIGINE DES DIFFICULTES	PAGE	5 - 12
SITUATION LOCATIVE	PAGE	13
PROCEDURES EN COURS	PAGE	13
SITUATION SOCIALE	PAGE	13
SITUATION ACTIVE ET PASSIVE	PAGE	13 – 14
SITUATION ENVIRONNEMENTALE	PAGE	15
DETAIL DES SURETES	PAGE	15
DEROULEMENT DE LA PERIODE D'OBSERVATION	PAGE	16 - 17
PROJET DE PLAN DE SAUVEGARDE	PAGE	18 - 24
PREVISIONS D'ACTIVITE	PAGE	19 - 20
MOYENS DE FINANCEMENT	PAGE	21
MODALITES DE REGLEMENT DU PASSIF	PAGE	22 - 23
ENGAGEMENTS/GARANTIES	PAGE	24
OBSERVATIONS DE L'ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE	PAGE	25 - 26

**BILAN ECONOMIQUE, SOCIAL
ET ENVIRONNEMENTAL**

RENSEIGNEMENTS JURIDIQUES ET COMPTABLES

RENSEIGNEMENTS JURIDIQUES

FORME JURIDIQUE	Société civile immobilière
RAISON SOCIALE	DES ABRICOTS
ENSEIGNE	Néant
DATE D'IMMATRICULATION	23/10/2017
N° D'IMMATRICULATION RCS BORDEAUX	832 825 277
SIEGE SOCIAL	34 rue Roger Touton – 33000 BORDEAUX
OBJET SOCIAL	Acquisition, administration, gestion par location, vente de tous immeubles et biens immobiliers
REPRESENTANT LEGAL	Monsieur Adrien SANCHEZ

CAPITAL

100 €	REPARTITION ACTUELLE		Néant	OBSERVATIONS
	Adrien SANCHEZ	1 parts		
	MEWNIOU	99 parts		
	Total	100 parts sociales		

GEL DES AVOIRS : NEANT

RENSEIGNEMENTS COMPTABLES

Date de clôture des exercices	31 décembre		
Comptes annuels déposés au titre des 3 derniers exercices ?	En attente d'information		
Comptes annuels approuvés au titre des 3 derniers exercices ?	OUI		
Modalité de tenue de la comptabilité	INTERNE Monsieur Frédéric BLOIS - Directeur comptable fblois@gr-peppone.fr	EXTERNE	
Identité de l'expert-comptable	ACSE - Expert-comptable Monsieur Kévin SALAUN Ksalaun@groupe-acse.fr		
Identité du commissaire aux comptes titulaire			
Identité du commissaire aux comptes suppléant			
Les trois derniers rapports ont-ils certifié les comptes sans réserve ?	<i>Sans objet</i>		

ACTIVITE ET ORIGINE DES DIFFICULTES

1. CREATION

Le Groupe PEPPONE exerce une activité de restauration et est spécialisé dans la gastronomie italienne.

En 1975, le premier restaurant (trattoria/pizzeria) a été ouvert à Bordeaux (restaurant historique sis Cours Georges Clémenceau, aujourd’hui exploité par la société LA COUPOLE) par le grand-père de Monsieur Adrien SANCHEZ-BALDUCCI, dirigeant actuel du Groupe.

La mère de Monsieur SANCHEZ, Madame Pascale BALDUCCI, a ensuite repris l'activité en 1981.

2. PRÉSENTATION DU GROUPE PEPPONE

Au cours de l'année 2000, la stratégie du Groupe a évolué, avec l'utilisation de produits provenant directement de l'Italie.

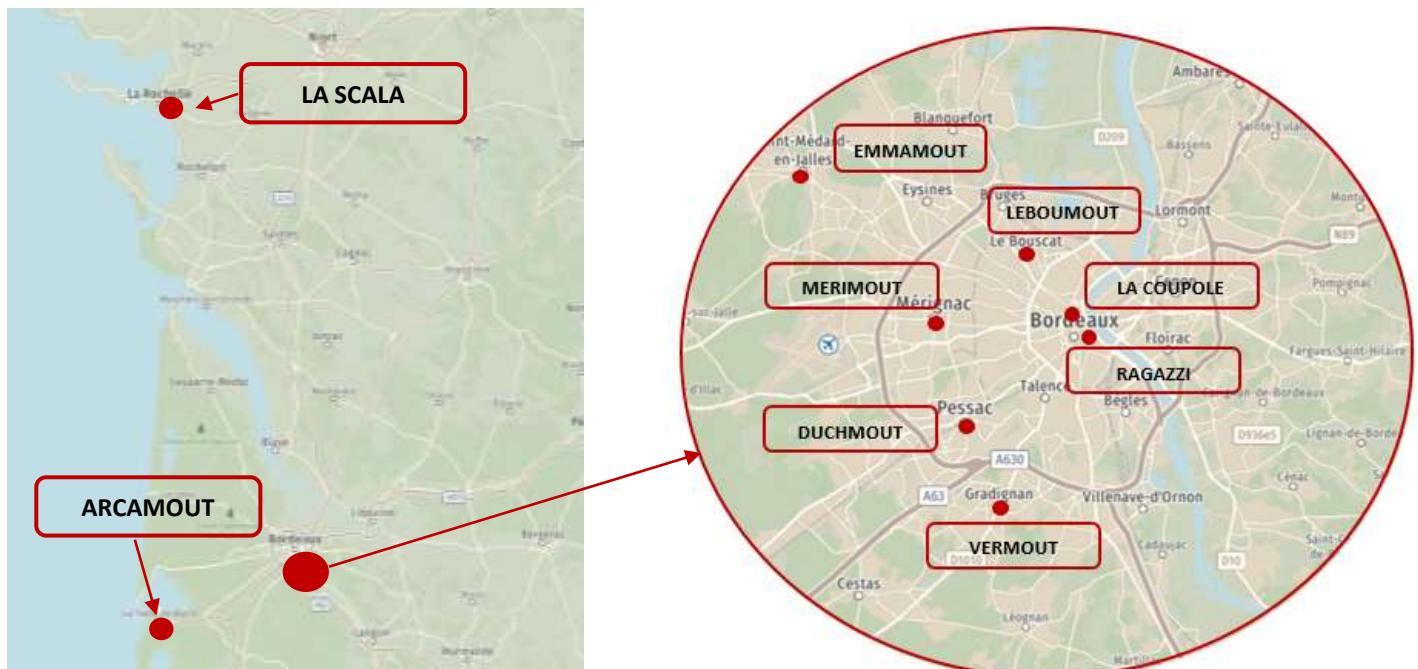
Les restaurants du Groupe PEPPONE proposent depuis cette date une carte variée, comprenant notamment des pizzas, des pâtes fraîches et sèches, ainsi que de nombreux desserts faits maison.



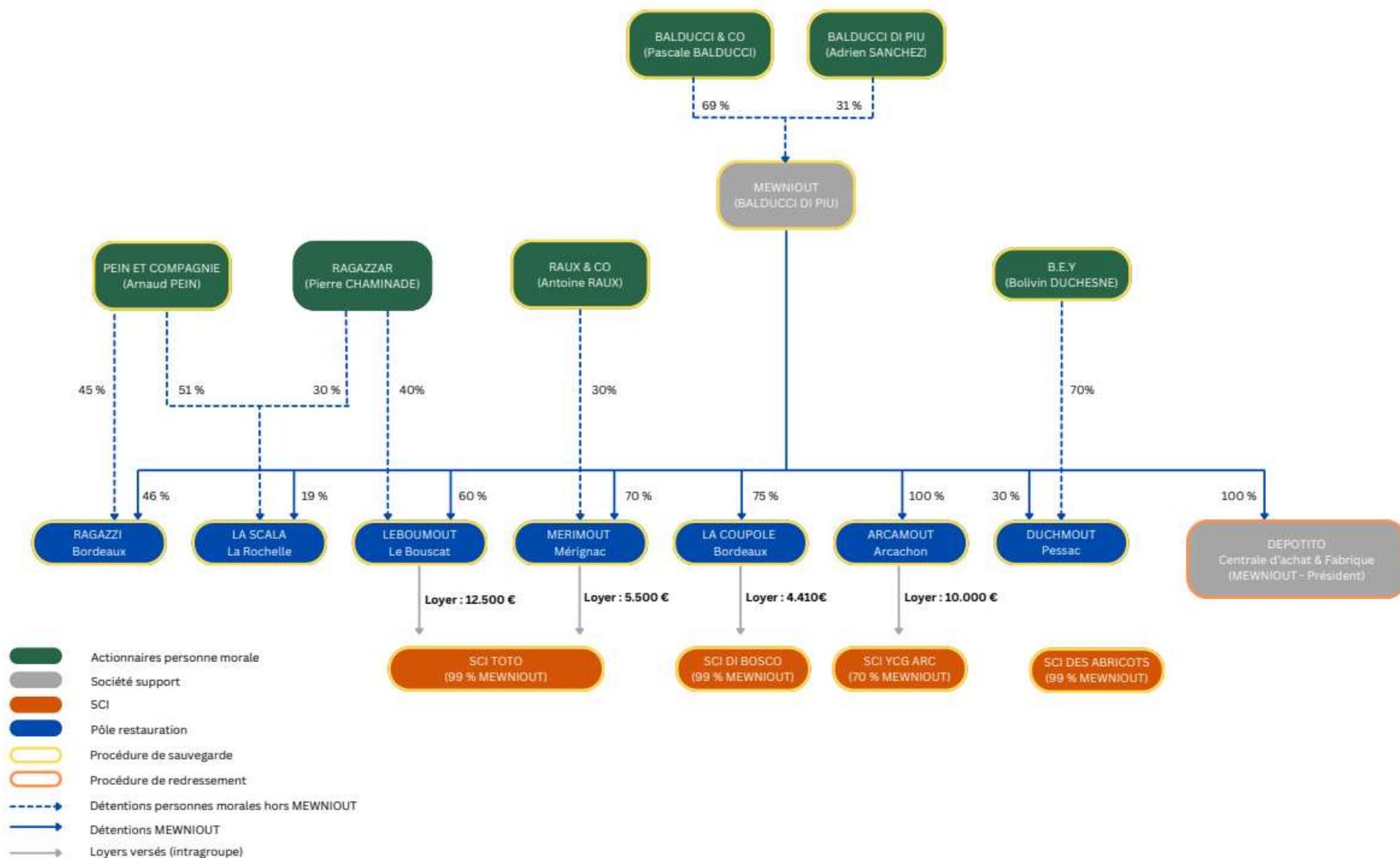
Depuis 2009, le Groupe a connu un essor important porté par :

- le développement de la marque « *Ragazzi Da Peppone* »,
 - l'extension de la zone de chalandise au sein des villes de Bayonne, Biarritz, La Rochelle, Arcachon et Nantes,
 - l'ouverture (initialement) d'un réseau de franchise, 6 unités supplémentaires ayant été ouvertes via des contrats de franchise (2 unités à Montpellier et à Brive, ayant fermé depuis),
 - la création d'une société ayant pour objet la formation des futurs salariés des restaurants (ECOLEMOUT).

A date (octobre 2025), les restaurants PEPPONE s'étendent sur l'Ouest de la France de la manière suivante :



L'organigramme synthétique du Groupe sur le volet capitalistique (en dehors des sociétés désormais liquidées) est le suivant :



Le détail des différentes facturations par la *holding* MEWNIOU est le suivant :

	Redevances de marque (7% du chiffre d'affaires, ici 2023) envers MEWNIOU (*)	Prestations administratives envers MEWNIOU HT / mois	Loyers Mensuels		Management fees	
			Montant mensuel	SCI	Montant HT / mois	Holding
DUCHMOUT	143 562 €	1.200 €			7.000 €	B.E.Y.
RAGAZZI	106 247 €	1.200 €				
LA SCALA	126 170 €	1.200 €				
LEBOUMOUT	135 735 €	1.200 €	12.500 €	TOTO	7.000 €	RAGAZZAR
MERIMOUT	104 109 €	1.200 €	5.500 €	TOTO	7.000 €	RAUX AND CO
ARCAMOUT	131 916 €	1.200 €	10.000 €	YCG		
VERMOUT	Non communiqué	1.200 €	11.488 €	AUGUSTINE		
EMMAMOUT	Non communiqué	1.200 €				
LA COUPOLE		3.504 €	4.410 €	DI BOSCO	10.000 €	BALDUCCI AND CO
DEPOTITO		4.195 €				
MEWNIOU		-	1.000 €	DI BOSCO	5.000 €	BALDUCCI DI PIU

(*) La société MEWNIOU procède au règlement d'une rétrocession d'une partie des redevances de marque à la société FUT, une cession de la marque étant intervenue en janvier 2025.

L'équipe de direction a précisé à l'Administrateur Judiciaire que :

- la société LA COUPOLE ne verse aucune redevance de marque en raison de son historique et de son positionnement en qualité de « maison mère – établissement initial »,
- les sociétés IL DUCA et BAYMOUT ne versaient aucune redevance de marque, pour des raisons subies en raison du caractère déficitaire de leurs activités,
- la société YAKMOUT ne versait aucune redevance de marque car elle ne bénéficiait pas de l'image de la marque PEPPONE (pour rappel, la société YAKMOUT exploitait un fonds de commerce de restauration japonaise).

La répartition des comptes courants au sein du Groupe est la suivante au 31 août 2025 :

Actif	ARCAMOUT	DUCHMOUT	LA COUPOLE	LA SCALA	LEBOUMOUT	MERIMOUT	MEWNIOU	RAGAZZI	DES ABRICOTS	TOTO	YCG	AUGUSTINE
Passif												
ARCAMOUT							4 988					
DUCHMOUT							540 000					
LA COUPOLE							200 000					
LA SCALA							460 000	7 955				
LEBOUMOUT							133 000			3 315		
MERIMOUT							391 640					
MEWNIOU	4 988	540 000	200 000	460 000	133 000	391 640	107 901	760 161	545 691	86 583	40 100	
RAGAZZI				7 655			107 901					
SCI DES ABRICOTS							760 161					
SCI TOTO					3 315		545 691					348 961
SCI YCG							86 583					
SCI AUGUSTINE							40 100			348 961		

Il convient de préciser que la lecture de ce tableau doit s'effectuer de manière linéaire.

A titre d'exemple, la première ligne se lit de la manière suivante : la société ARCAMOUT est redevable de la somme de 4,9 K€ auprès de MEWNIOU.

La répartition des dettes d'exploitation (fournisseurs/clients/redevances de marque) au sein du Groupe est la suivante au 31 août 2025 :

Actif	ARCAMOUT	DUCHMOUT	LA COPOLE	LA SCALA	LEBOUMOUT	MERIMOUT	MEWNIOUT	RAGAZZI	DES ABRICOTS	TOTO	YCG
Passif											
ARCAMOUT			26 526				141 456	5 000			837 856
DUCHMOUT			2 469				163 094				
LA COPOLE	26 526	2 469		16 610	1 361	9 008	66 591	10 047		496	
LA SCALA			16 610				41 946	647			
LEBOUMOUT			1 361				18 139			63 388	
MERIMOUT			9 008				87 406			259 410	
MEWNIOUT	141 456	163 094	66 591	41 946	18 139	87 407		79 019	1 526	25	1 717
RAGAZZI	5 000		10 047	647			79 019				
SCI DES ABRICOTS								1 526			
SCI TOTO			1 618		63 388	259 410	25				
SCI YCG	837 856							1 717			
SCI AUGUSTINE							18 063				

PRESENTATION DE LA SCI DES ABRICOTS

La SCI DES ABRICOTS a été créée en 2017.

Elle détient un bien immobilier situé 77 rue Notre Dame – 33000 à BORDEAUX.



Cet appartement situé aux Chartons est actuellement en vente pour un prix de 1.599 K€.

Les caractéristiques du bien détenu peuvent être synthétisées comme suit :

Adresse	Descriptif du bien	Surface du bien	Destination du bien	Valorisation NEOPATRIMOINE	Prix de vente
77 rue Notre Dame 33000 BORDEAUX	Appartement en duplex	215 m ²	Logement de fonction (inoccupé)	1.690.000 €	1.599.000 €

3. DIFFICULTES RENCONTREES

Antérieurement à la crise sanitaire survenue en 2020, le Groupe PEPPONE présentait un EBITDA déficitaire d'environ 200 K€ sur l'exercice 2019 en raison notamment :

- (i) de l'ouverture récente des restaurants de Bayonne, Le Bouscat et Nantes qui avaient une contribution négative en terme d'EBITDA (d'environ 300 K€) pour le Groupe et,
- (ii) d'un ratio d'achats matières de 34,3 % des restaurants qui se trouve supérieur aux moyennes sectorielles (se situant à environ 30 % sur le secteur de la restauration traditionnelle et cafétérias).

Les difficultés rencontrées par le Groupe PEPPONE ont débuté avant la crise sanitaire puisque le niveau de performances ne permettait pas, déjà, de soutenir son niveau d'endettement.

Le Groupe PEPPONE a ensuite été fortement impacté par la crise sanitaire qui a entraîné la fermeture temporaire des lieux de restaurations dits « non essentiels », puis une réouverture très limitée puisque les mesures gouvernementales imposaient des jaugees.

Les mesures de restriction renouvelées sur le dernier quadrimestre 2020 (jusqu'en juin 2021) ont fortement impacté le chiffre d'affaires du Groupe PEPPONE qui a chuté de 25 % en 2020 et de 12 % en 2021.

En outre, la crise sanitaire a eu pour conséquence une modification des habitudes de consommation des clients (hausse de la consommation « à la maison » et de la restauration à emporter). Le Groupe s'est alors adapté et propose désormais des plats à emporter.

Cependant, cette évolution de l'activité a entraîné des coûts de mise en place (recrutement de personnel dédié et d'équipements de livraison) avant de basculer vers un schéma plus classique de recours aux plateformes spécialisées de commandes en ligne.

L'activité « à emporter » représenterait désormais entre 10 à 30 % du chiffre d'affaires réalisé selon les unités.

Afin de pallier la chute du volume d'activité, le Groupe a été contraint de souscrire de nombreux PGE, qui représentaient au 30 novembre 2022 une dette financière additionnelle de 4,1 M€.

En raison de la baisse de chiffre d'affaires depuis la crise sanitaire, les sociétés du Groupe PEPPONE étaient dans l'incapacité de faire face au règlement de leurs charges courantes et de leurs endettements financiers.

Les comptes annuels du Groupe PEPPONE présentaient les performances suivantes sur les exercices 2022 et 2023 :

Groupe Mewniout - Compte de résultat			Groupe Mewniout - Bilan		
	FY22 en k€	FY23 Réal.		déc.-22 Réal.	déc.-23 Réal.
Chiffre d'affaires	20 286	20 417			
Achats consommés	(5 088)	(5 560)	Immob. incorporelles Nettes	2 676	2 903
Ch. de personnel restaurants	(6 915)	(7 181)	Immob. corporelles Nettes	12 458	11 781
Marge sur coûts directs	8 284	7 676	Immob. financières nettes	11 604	11 610
Ch. de personnel indirect	(1 813)	(1 718)	Actif immobilisé	26 738	26 294
Impôts et taxes	(271)	(305)	Stock net	942	754
Charges externes	(5 097)	(4 875)	Créances clients nettes	400	220
EBITDA	1 103	779	Dettes fournisseurs	(2 556)	(1 941)
Dotation aux amortissements	(1 234)	(1 218)	BFR d'exploitation	(1 215)	(966)
Résultat d'exploitation	(131)	(440)	BFR hors exploitation	(3 060)	(4 478)
Résultat financier	(72)	66	Besoin en fonds de roule.	(4 275)	(5 444)
Résultat exceptionnel	284	(26)	Trésorerie	619	953
Impôt sur les sociétés	(51)	(65)	Emprunts MLT	(12 585)	(12 328)
Résultat net	29	(465)	Emprunts PGE	(3 691)	(3 620)
KPIs			Autres dettes financières	(65)	(65)
Var. du CA	n.d.	0,6%	Comptes courants	(99)	2
Ratio matières / CA restaurants	30,3%	29,9%	DFN	(15 820)	(15 057)
Ratio personnel / CA restaurants	37,9%	37,2%	Actif net	6 642	5 792
Marge / CA restaurants	31,9%	32,9%	Capital	6 097	6 098
Coûts fixes	(7 181)	(6 897)	Primes d'émission	646	646
EBITDA (en % du CA)	5,4%	3,8%	Réerves	3 269	3 725
			Report à nouveau	(3 513)	(4 319)
			Résultat net	29	(465)
			Capitaux propres	6 642	5 792
			Contribution à la DFN		
			Restaurants	(4 531)	(3 946)
			Support	(4 003)	(3 928)
			SCI	(7 262)	(7 283)
			Actionnaires	(24)	99
			Total DFN	(15 820)	(15 057)

Les performances des entités opérationnelles du Groupe PEPPONE au 31 août 2024 sont représentées comme suit :

L'EBITDA des restaurants au 31 août 2024 est retrait de -0,2m€ comparé au budget sensibilisé en raison d'une activité en retrait de -6% sur les prévisions.

Pôle Restauration - Performance au 31 août 2024																			
en k€	Villes	CA			MCD			EBITDA			Ratio matières			Ratio personnel			% MCD		
		2023	2024	YTD24	2023	2024	YTD24	2023	2024	YTD24	2023	2024	YTD24	2023	2024	YTD24	2023	2024	YTD24
		Em	Em	Em	Em	Em	Em	Em	Em	Em	Em	Em	Em	Em	Em	Em	Em	Em	
La Coupole	Bordeaux - Clémenceau	1 872	1 843	1 920	532	569	633	(32)	96	180	(32,3)%	(31,6)%	(28,2)%	(39,2)%	(37,6)%	(38,8)%	28,4%	30,9%	33,0%
Duchmout	Pessac	1 417	1 388	1 401	514	501	508	86	154	150	(39,2)%	(29,2)%	(27,8)%	(33,6)%	(34,7)%	(38,1)%	36,3%	36,1%	36,3%
Arcahors	Arcachon	1 396	1 192	1 314	486	366	444	72	148	202	(29,3)%	(38,2)%	(27,7)%	(35,1)%	(41,1)%	(38,6)%	36,6%	30,7%	33,7%
La Scala	La Rochelle	1 237	1 228	1 218	448	465	444	47	197	161	(39,6)%	(28,1)%	(27,7)%	(33,1)%	(34,0)%	(35,8)%	36,3%	32,9%	36,5%
Ragazza	Bordeaux - Richelieu	1 057	1 031	1 074	357	379	389	(22)	87	126	(29,2)%	(28,4)%	(26,9)%	(37,0)%	(36,8)%	(37,0)%	33,8%	38,8%	36,2%
Merinou	Mérignac	1 036	899	1 020	371	282	354	71	14	126	(28,6)%	(29,0)%	(27,3)%	(35,6)%	(41,2)%	(38,1)%	35,8%	29,2%	34,7%
Ilhamout	Blanque	867	865	901	239	230	283	(64)	48	(28,8)%	(28,0)%	(28,2)%	(43,6)%	(47,4)%	(40,4)%	27,6%	26,6%	31,4%	
Baymout	Bayonne	801	742	840	200	184	236	(55)	(45)	25	(32,8)%	(31,3)%	(27,7)%	(42,2)%	(46,5)%	(44,3)%	24,9%	22,1%	28,1%
Lebounou	Le Bouscat	1 304	1 394	1 330	495	493	500	88	156	104	(29,6)%	(28,3)%	(27,2)%	(32,4)%	(33,0)%	(36,2)%	38,0%	37,8%	37,6%
Il Discia	Nantes	790	654	770	204	141	198	(4)	(42)	4	(27,1)%	(26,1)%	(26,4)%	(45,6)%	(52,3)%	(47,8)%	27,2%	21,6%	25,8%
Yakhnout	Bordeaux	107	207	458	(75)	(33)	107	(101)	(94)	14	n.d.	(38,3)%	(29,6)%	n.d.	(72,0)%	(47,0)%	n.d.	(11,1)%	23,5%
Total Restaurants		11 813	11 441	12 246	3 773	3 538	4 095	86	663	1 230	(39,1)%	(29,0)%	(27,6)%	(38,6)%	(40,1)%	(38,8)%	31,9%	30,3%	33,4%
Sensibilités KPMG				(80)		-	(337)			(337)		-	-	(2,3)%	-	-	(0,3)%	-	(2,5)%
Total sensibilité		11 813	11 441	12 165	3 773	3 538	3 759	86	663	893	(39,1)%	(29,0)%	(29,9)%	(38,0)%	(40,1)%	(39,2)%	31,9%	30,9%	39,9%
Variations performance sensibilisées																			
Var. 2024 vs 2023				(372)			(234)			577				1,7%			-2,1%		-1,0%
Diff. Areal / Vs Budget 2024				(724)			(220)			(230)				0,9%			-0,9%		0,6%

Plus précisément, les performances de la société SCI DES ABRICOTS sur les 3 derniers exercices (clos au 31 décembre) sont les suivantes :

En €	2022 (comptes annuels)	2023 (comptes annuels)	2024 (comptes annuels)
Montant brut des loyers	60.000	12.000	18.659
Total recettes	60.000	12.000	18.659
Frais d'administration et de gestion	1.046	1.917	1.130
Autres frais réels de gestion	40	104.430	97.003
Total déductions	4.020	107.156	101.391
Intérêts emprunts	40.363	36.259	36.474
Revenu dégagé	<15.316>	<131.415>	<119.206>
Capitaux propres	NC	<436.189>	<555.479>
Dettes	NC	2.155.052	2.138.180
Disponibilités	NC	0	0
Total bilan	NC	1.687.863	1.582.700

La SCI DES ABRICOTS a perçu des loyers sur l'exercice 2024 à hauteur de 18 K€.

L'état des dettes financières de la SCI DES ABRICOTS au 31 décembre 2024 est le suivant :

- Prêt BNP PARIBAS (1.280 K€) – montant restant dû de 1.031 K€,
- Prêt BNP PARIBAS (367 K€) – montant restant dû de 308 K€.

4. DÉROULEMENT DES PROCÉDURES AMIABLES

Face aux difficultés rencontrées par les sociétés d'exploitation, le Groupe PEPPONE a anticipé une impasse de trésorerie pouvant conduire à une impossibilité d'assurer le paiement des charges courantes ainsi que le remboursement de l'endettement financier.

Dans ces conditions, des procédures amiables ont été ouvertes dès décembre 2022 avec pour objectif de procéder à la restructuration l'endettement financier, social et fiscal du Groupe.

Un accord a été trouvé avec les partenaires financiers du Groupe portant en synthèse sur (i) le gel des échéances de remboursement des emprunts de janvier 2023 à décembre 2024 (soit sur 24 mois) et (ii) le reprofilage de l'endettement sur une durée additionnelle de 36 mois pour les emprunts moyen long terme (MLT) et 48 mois pour les emprunts garantis par l'Etat (48 mois).

5. ELEMENTS DECLENCHEURS DE LA PROCEDURE

Dans le cadre de la restructuration du Groupe PEPPONE, il était envisagé la cession de différents actifs, et notamment :

- (i) les fonds de commerce représentant les principaux centres de pertes du Groupe,
- (ii) certains actifs immobiliers, dont le dépôt 32 rue Roger Touton – 33000 BORDEAUX.

Cependant, **la vente des fonds de commerce n'a pas eu lieu et celle du dépôt situé 32 rue Roger Touton – 33000 Bordeaux n'a pas abouti, alors que cette cession conditionnait la viabilité du schéma de restructuration.**

La société DES ABRICOTS et plus largement les sociétés du Groupe PEPPONE se sont trouvées être dans l'incapacité d'assurer le paiement de l'intégralité des engagements pris dans le cadre du protocole en raison de tensions importantes de trésorerie.

Les dirigeants du Groupe ont donc sollicité du Tribunal l'ouverture de procédures collectives en faveur des sociétés du Groupe.

Par jugement en date du 6 mars 2025, le Tribunal de Commerce de Bordeaux a fait droit à cette demande et a ouvert une procédure de sauvegarde au bénéfice de la société SCI DES ABRICOTS, et a désigné :

- Monsieur Christophe LATASTE en qualité de Juge-Commissaire,
- Monsieur Eric GROISILLIER en qualité de Juge-Commissaire suppléant,
- La SCP SILVESTRI-BAUJET prise en la personne de Maître Jean-Denis 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.

Par jugements du même jour, le Tribunal de Commerce de Bordeaux a également ouvert :

- des procédures de redressement judiciaire au bénéfice des sociétés BAYMOUT et IL DUCA,
- des procédures de sauvegarde au bénéfice des sociétés : YAKMOUT / MENWIOUT / ARCAMOUT / LA COPOLE / MERIMOUT / RAGAZZI / DUCHMOUT / LEBOUMOUT / LA SCALA / BALDUCCI & CO / SCI TOTO / B.E.Y. / PEIN ET COMPAGNIE / RAUX AND CO / BALDUCCI DI PIU / YCG ARC / DI BOSCO,
- des procédures de liquidation judiciaire à l'encontre des sociétés LEGEMOUT et ECOLEMOUT.

Depuis lors, les sociétés IL DUCA, BAYMOUT, et YAKMOUT ont respectivement fait l'objet de procédures de liquidation judiciaire, tout comme la société BIARMOUT qui exploitait un fonds de commerce de restauration à Biarritz.

SITUATION LOCATIVE

Le siège social de la SCI DES ABRICOTS est situé 32 rue Roger Touton – 33000 BORDEAUX, immeuble appartenant à la SCI TOTO.

L'immeuble a vocation à être vendu prochainement, une offre d'achat en date du 1^{er} août 2025 ayant été formulée par la société AQUITAINIS, pour un montant de 1,5 M€.

Suite à la vente de l'immeuble, le siège social de la SCI DES ABRICOTS sera transféré Cours Clémenceau – 33000 BORDEAUX, dans les locaux de la COPOLE.

PROCEDURES EN COURS : NEANT

SITUATION SOCIALE : NEANT

SITUATION ACTIVE ET PASSIVE

1. SITUATION ACTIVE

<i>Actif grevé d'une sûreté</i>	AU 31/12/2024 COMPTE ANNUEL	AU 31/12/2023 COMPTE ANNUEL
Immobilisations incorporelles	0 €	0 €
Immobilisations corporelles		
• Terrains	279.100 €	279.100 €
• Constructions	1.279.414 €	1.371.565 €
• Autres immobilisations corporelles (1)	12.506 €	14.171 €
• Immobilisations en cours	5.274 €	0 €
Immobilisations financières	0 €	0 €
Sous-total	1.576.294 €	1.664.835 €
Stock	0 €	0 €
Clients	191 €	3.600 €
Autres		
• Fournisseurs débiteurs	86 €	0 €
• Etat, TVA	5.847 €	9.161 €
• Créances	367 €	1.267 €
Disponibilités	0 €	0 €
Sous-total	6.491 €	14.027 €
TOTAL	1.582.785 €	1.678.863 €

(1) Les autres immobilisations corporelles sont essentiellement composées d'installations générales et de mobilier de bureau.

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

Selon les informations en la possession de l'Administrateur Judiciaire, la situation active-passive de la société au 5 novembre 2025 est la suivante :

ACTIF		PASSIF	
CLIENTS	MEMOIRE	FOURNISSEURS	MEMOIRE
DISPONIBILITES	530,34 €	SOCIAL / FISCAL	MEMOIRE
TOTAL	530,34 €	TOTAL	MEMOIRE

Au titre de la période d'observation, l'actif disponible ou disponible à court terme serait en mesure d'excéder le passif exigible.

3. ETAT DU PASSIF

Le montant du passif déclaré entre les mains du Mandataire Judiciaire en date du 5 novembre 2025 s'élève à **1.389.819,97 €** et peut être synthétisé comme suit :

Privilége	Echu	A échoir	Total définitif	Non définitif	Total avec Non définitif
Superprivilégié			0,00		0,00
Privilégié	165 942,39	1 193 758,78	1 359 701,17	0,00	1 359 701,17
Chirographaire	2 655,60	0,00	2 655,60	27 463,20	30 118,80
	168 597,99	1 193 758,78	1 362 356,77	27 463,20	1 389 819,97

Contestation	27 463,20
Non définitif	27 463,20

Il est précisé que des créances font actuellement l'objet de contestation, représentant un montant total de **27.463,20 €**, lesquelles correspondent à :

- des créances intragroupe pour un montant de 16.698,20 €,
 - des créances fournisseurs pour 10.765 €.

En se basant sur le passif comptable et le passif déclaré dans le cadre de la procédure, l'expert-comptable de la société a pu attester, conformément aux dispositions de l'article L. 626-10 alinéa 2 du Code de commerce, d'une correspondance de ce dernier pour un montant global de 2.123.437,16 €.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Par courrier en date du 12 mars 2025, l'Administrateur Judiciaire a interrogé la DREAL sur la situation de la SCI DES ABRICOTS en termes de normes environnementales et d'installations classées.

En parallèle, des recherches complémentaires ont été réalisées par l'Administrateur Judiciaire sur le site GEORISQUES, lesquelles ont permis de relever l'existence des risques naturels suivants :

- Inondation : risque existant sur le lieu d'exploitation mais existant sur la commune,
- Tsunami : risque existant sur le lieu d'exploitation mais existant sur la commune,
- Séisme : risque faible sur le lieu d'exploitation et sur la commune,
- Remontée de nappe : risque existant sur le lieu d'exploitation ainsi que sur la commune,
- Mouvements de terrain : risque existant sur le site mais existant sur la commune,
- Retrait gonflement des argiles : risque important sur la commune et modéré sur le site,
- Radon : risque modéré,
- Feu de forêt : risque existant sur le lieu d'exploitation et sur la commune.

S'agissant des risques technologiques :

- La commune relève des installations industrielles classées (ICPE),
- La commune et le site d'exploitation sont concernés par la pollution des sols, La commune dispose de canalisations de transport de matières dangereuses.

DETAIL DES SURETES – RELEVES HYPOTHECAIRES

NATURE DE LA SURETE	BENEFICIAIRE DE LA SURETE	MONTANT DE LA CREANCE A LA DATE D'INSCRIPTION	DATE D'INSCRIPTION
Privilège du prêteur de deniers	BNP PARIBAS	1.236.000 €	15/12/2017
Hypothèque conventionnelle	BNP PARIBAS	411.000 €	15/12/2017

DÉROULEMENT DE LA PÉRIODE D'OBSERVATION

1) EVOLUTION DE L'EXPLOITATION

➤ Performances au cours de la période d'observation :

Les performances réalisées par la société au cours de la période, de mars à août 2025, sont les suivantes :

En €	Du 01/03/2025 au 31/08/2025 (6 mois)
Chiffre d'affaires	0
Marge brute globale	0
AACA	5.597
Valeur ajoutée	-5.597
EBE	-5.597
DAP	42.208
Résultat d'exploitation	-52.805
Résultat net	-52.805

L'absence de chiffre d'affaires résultant de la mise en vente de l'unique bien détenu par la SCI DES ABRICOTS a pour conséquence la réalisation de pertes importantes.

Les autres achats et charges externes sont essentiellement composés d'honoraires divers et de frais bancaires.

En retraitant les dotations aux amortissements et provisions, l'EBE de la SCI est négatif à hauteur de 6 K€ sur la période étudiée.

➤ Vente du bien situé 77 rue Notre Dame – 33000 BORDEAUX :

Les caractéristiques du bien précité sont les suivantes :

Adresse	Descriptif du bien	Surface du bien	Destination du bien	Valorisation NEOPATRIMOINE	Prix de vente
77 rue Notre Dame 33000 BORDEAUX	Appartement en duplex	215 m ²	Logement de fonction (inoccupé)	1.690.000 €	1.599.00 €

Aucune offre n'a été réceptionnée par le dirigeant à ce jour.

➤ Location du bien situé 77 rue Notre Dame – 33000 BORDEAUX :

L'hypothèse privilégiée à ce stade par la direction reste la vente de l'immeuble détenu par la SCI DES ABRICOTS.

Si toutefois aucune vente n'était réalisée à moyen terme, Monsieur Adrien SANCHEZ a envisagé une hypothèse de mise en location de ce dernier.

Selon les estimations faites par BORDEAUX METROPOLE, le montant du loyer de référence mensuel qui serait applicable pourrait varier comme suit :

Loyer de référence minoré	Loyer de référence	Loyer de référence majoré
9.70 €/m ²	13.80 €/m ²	16.60 €/m ² Plafond à ne pas dépasser

Le loyer de référence rapporté à la surface totale du bien permettrait à la SCI DES ABRICOTS de disposer d'un chiffre d'affaires mensuel de 2.967 € soit 35.604 € à l'année, ce qui ne lui permettrait toutefois pas de dégager un résultat bénéficiaire et *a fortiori* de faire face aux annuités d'un plan.

Aussi, la cession du bien apparaît indispensable pour permettre à la structure d'apurer son passif, l'hypothèse de location n'ayant donc pas été retenue dans le cadre de l'élaboration du plan.

2) EVOLUTION DE LA TRESORERIE

En raison de l'absence d'encaissement de loyers, la trésorerie de la SCI ABRICOTS a été soutenue par des apports en convention de trésorerie réalisés par la société MEWNIOUT pouvant être synthétisés comme suit :

Date	Société	Montant (en €)
18/06/205	MEWNIOUT	200
20/06/2025	MEWNIOUT	1.100
20/06/2025	MEWNIOUT	600
02/07/2025	MEWNIOUT	120
06/08/2025	MEWNIOUT	2.456
06/08/2025	MEWNIOUT	3.000
12/08/2025	MEWNIOUT	2.100
13/10/2025	MEWNIOUT	2.000
TOTAL	-	11.576

La SCI DES ABRICOTS a ainsi pu conserver son niveau de trésorerie.

3) ELEMENTS HORS EXPLOITATION

Aucun élément hors exploitation n'est à signaler.

4) CONSTAT DE LA SITUATION

La société DES ABRICOTS a rencontré des difficultés au cours des deux derniers exercices résultant de l'absence de locataire au sein de son unique bien immobilier détenu et subséquemment de revenus fixes en découlant.

L'objectif était alors de procéder à une cession de l'appartement situé rue Notre Dame à Bordeaux à court terme.

A l'issue d'expertise réalisée dans le cadre de la procédure, le cabinet NEO PATRIMOINE a estimé ce dernier à 1,690 K€, dont la vente au prix fixé (1,599 K€) permettait à la structure de solder l'intégralité de son passif en un pacte unique.

Dans cette optique, un plan de sauvegarde a donc pu être établi et est présenté ci-après.

PROJET DE PLAN DE SAUVEGARDE

PREVISIONS D'ACTIVITE

1. EVOLUTION ENVISAGEE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

L'unique actif immobilier de la société DES ABRICOTS ayant été mis en vente, aucun chiffre d'affaires ne peut être anticipé pour cette dernière.

2. EVOLUTION ENVISAGEE DES CHARGES VARIABLES

La société DES ABRICOTS étant une SCI, celle-ci ne dispose pas de charges variables dans le cadre de son exploitation.

3. EVOLUTION ENVISAGEE DES CHARGES FIXES

En €	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
AACE	6 379	6 443	6 507	6 573	6 638	6 705	6 772	6 839	6 908	6 977
Impôts et taxes	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500
Total	9 879	9 943	10 007	10 073	10 138	10 205	10 272	10 339	10 408	10 477
<i>Evolution (%)</i>		<i>65%</i>	<i>64%</i>	<i>66%</i>	<i>65%</i>	<i>66%</i>	<i>66%</i>	<i>65%</i>	<i>67%</i>	<i>66%</i>

Les autres achats et charges externes (AACE) sont principalement composés (sur l'exercice 2026) :

- des charges locatives pour une moyenne annuelle de 2,5 K€,
- de l'assurance emprunts pour 1,6 K€,
- de frais d'honoraires pour 1,2 K€,
- de frais et services banques pour un peu moins de 1 K€.

Le calcul des charges fixes a été réalisé sur la base des charges réelles constatées sur les 6 premiers mois de la période d'observation.

Niveau et perspectives d'emploi

Aucune embauche n'est envisagée à ce jour.

Arrêt/adjonction ou cession d'une activité

Aucun arrêt/adjonction ou cession d'activité n'est anticipé.

4. ETAT DU MARCHE ACTUEL ET EVOLUTION POSSIBLE

Pour rappel, la SCI DES ABRICOS projette de vendre son unique bien immobilier, lequel est situé au centre de la ville de Bordeaux.

➤ Etat du marché au niveau national :

Le marché des logements anciens en France métropolitaine montre des signes de redressement en 2025 après une phase de recul. Le volume des transactions sur les douze derniers mois atteint environ 892 000 ventes à fin avril 2025.

Les prix, après six trimestres de baisse, repartent à la hausse modérée : +0,4 % au 1^{er} trimestre 2025 sur un an, dont +0,7 % pour les appartements et +0,3 % pour les maisons. Cette dynamique est soutenue par une baisse des taux d'emprunt (taux moyens environ 3,1 % fin mars 2025) et une progression de la production de crédits immobiliers (+10 % début 2025).

Les projections pour l'année 2025 tablent sur un volume proche de 900 000 transactions, voire plus de 940 000 selon certains observateurs.

Les prix devraient rester globalement stables ou connaître une légère hausse d'environ 1 % à 2 %. Ainsi, le marché national entre dans une phase de stabilisation avec reprise modérée, après un ajustement des volumes et des prix.

➤ **Etat du marché en Nouvelle-Aquitaine :**

Le marché local montre néanmoins des dynamiques plus nuancées : les prix restent encore en léger recul ou stables, les délais de vente s'ajustent, et certains segments réfléchissent davantage. À Bordeaux, le prix médian au mètre carré est estimé à $\approx 4\ 601\ \text{€}/\text{m}^2$ en juin 2025, traduisant une stabilisation après une période de correction.

Pour les appartements, on observe une légère hausse d'environ +1,4 % sur 12 mois au début de 2025 (prix moyen $\approx 4\ 458\ \text{€}/\text{m}^2$) tandis que pour les maisons la baisse sur 12 mois est d'environ -8 % (prix moyen de $4\ 742\ \text{€}/\text{m}^2$).

Le délai moyen de vente pour un bien affiché au juste prix s'est réduit (ex : de 100 à 66 jours pour un appartement au 1er semestre 2025).

Toutefois, d'autres sources relèvent un allongement global moyen des délais à 92 jours dans le département. La demande semble se consolider, notamment sous l'effet d'un retour de l'intérêt régional, mais l'ajustement reste effectif.

En résumé, le marché bordelais présente une phase de transition, avec un retour progressif de l'activité et une stabilisation des prix après correction, plutôt qu'une forte reprise flamboyante.

5. RESULTATS PREVISIONNELS

La société, accompagnée de son expert-comptable, le cabinet ACSE, a établi des prévisions d'exploitation sur une durée de 10 ans.

Le compte de résultat prévisionnel de la SCI DES ABRICOTS sur les 10 prochains exercices se présente comme suit :

En €	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Chiffre d'affaires	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AACE	6 379	6 443	6 507	6 573	6 638	6 705	6 772	6 839	6 908	6 977
Impôts et taxes	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500
EBE	- 9 879	- 9 943	- 10 007	- 10 073	- 10 138	- 10 205	- 10 272	- 10 339	- 10 408	- 10 477
DAP	94 426	94 426	94 426	94 426	94 426	94 426	94 426	94 426	94 426	94 426
REX	-104 305	-104 368	-104 433	-104 498	-104 564	-104 630	-104 697	-104 765	-104 833	-104 902
CAF	- 9 879	- 9 943	- 10 007	- 10 073	- 10 138	- 10 205	- 10 272	- 10 339	- 10 408	- 10 477

En l'absence de chiffre d'affaires, les dotations aux amortissements et provisions (94 K€ par an) grèvent le résultat d'exploitation.

6. DELAI DE RECONSTITUTION DES CAPITAUX PROPRES

L'évolution des capitaux propres de la société DES ABRICOTS serait la suivante sur la durée du plan de sauvegarde :

En €	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Résultat	-105 610	-104 305	-104 369	-104 433	-104 498	-104 564	-104 630	-104 697	-104 765	-104 834
Capitaux propres	-661 005	-765 310	-869 679	-974 112	-1 078 610	-1 183 174	-1 287 805	-1 392 502	-1 497 267	-1 602 101

Faute de chiffre d'affaires, les capitaux propres se dégraderaient progressivement.

MOYENS DE FINANCEMENT

1. GENERES PAR L'EXPLOITATION

Faute de location du bien immobilier, le plan de sauvegarde ne saura être financé par la capacité d'autofinancement générée par l'exploitation de la SCI DES ABRICOTS.

2. HORS EXPLOITATION

La cession de l'appartement situé rue Notre Dame à Bordeaux détenu par la SCI DES ABRICOTOS pour un montant de 1,599 K€ devrait permettre à la structure de régler la totalité de son passif.

MODALITES DE REGLEMENT DU PASSIF

Conformément aux dispositions de l'article L. 626-10 alinéa 2 du Code de commerce, le passif retenu dans le cadre d'un plan est celui attesté par l'expert-comptable de la société à hauteur de **2.123.437,16 €**, créances intragroupes incluses.

Ce passif se décompose comme suit :

SCI DES ABRICOTS	Montant
Dettes financières	1.340.591,83 €
Fournisseurs groupe	14.981,20 €
Fournisseurs hors groupe	16.276,94 €
Compte-courant Groupe	750.586,90 €
Dettes fiscales	1.000,29 €
TOTAL	2.123.437,16 €

1. CREANCES < 500 EUROS

Le détail des créances de moins de 500 € est le suivant :

CREANCIERS	Montant
THEMIS BANQUE	154,56 €
TOTAL	154,56 €

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.

2. AUTRES CREANCES : 1.357.714,50 EUROS (*)

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

Total passif attesté par l'expert-comptable	2.123.437,16 €
- Crédit inférieur à 500 € (réglées à l'adoption du plan)	154,56 €
- Crédit intragroupes au titre d'une substitution des créances intragroupes	765.568,10 €
= Total des créances à régler dans le cadre du plan	1.357.714,50 €

Dans le cadre du plan de sauvegarde 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 (à échoir) au jour du jugement d'ouverture de la procédure de sauvegarde.

Sur la base du passif arrêté par l'expert-comptable, la société souhaite proposer un plan de sauvegarde prévoyant un remboursement intégral du passif (à hauteur de 1.357.714,50 €) en un pacte unique versé en totalité en janvier 2027.

Échéances de remboursement	%	Montant du versement	CAF N-1	% de l'échéance par rapport à la CAF
Pacte unique : janvier 2027	100%	1 357 714,50 €	1 525 000,00 € (*)	89%
TOTAL	100%	1 357 714,50 €	1 525 000,00 €	89%

(*) Le niveau de CAF mentionné correspond à la vente de l'immeuble détenu par la SCI DES ABRICOTS retraité des frais d'agence. Il convient de préciser qu'aucun impôt découlant de la vente ne sera dû par la structure.

Il est rappelé que conformément à l'article L. 626-12 du Code de commerce, la durée du plan ne peut excéder 10 ans et doit être fixée par le Tribunal de la procédure.

Conformément à l'article L.626-18 alinéa 4 du Code de Commerce, la première et seule 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 :

« 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 ».

3. CREANCES INTRAGROUPE

Les dettes intragroupes s'élèvent selon l'attestation communiquée par l'Expert-comptable à 765.568,10 €.

Elles seront subordonnées à la parfaite exécution du plan, soit au règlement de l'intégralité des dettes hors groupe (pour un total de 1.357.714,50 €).

ENGAGEMENTS/GARANTIES

1. VIREMENTS

La société s'engage à verser entre les mains du commissaire à l'exécution du plan le prix de cession de l'immeuble détenu afin de lui permettre de régler la totalité des créanciers selon le pacte unique présenté.

2. INALIENABILITE DU FONDS/DES TITRES

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

3. AUTRES

Le dirigeant s'engage à :

- faire ses meilleurs efforts afin que la vente du bien immobilier soit actée avant l'échéance de janvier 2027,
- remonter la totalité du *boni* de cession (estimé à 167 K€) à MEWNIOUT afin de lui permettre de soutenir son plan,
- apporter les fonds manquants si la vente du bien ne permet pas de couvrir l'intégralité du passif à rembourser.

<p>Signature du dirigeant de la société SCI DES ABRICOTS, Monsieur Adrien SANCHEZ-BALDUCCI</p>	<p>Signé par:  D84AED5B728C4CC...</p>
--	---

OBSERVATIONS DE L'ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE

La SCI DES ABRICOTS ne disposant d'aucun locataire au sein de son unique actif immobilier détenu, les performances de la période d'observation font nécessairement ressortir des pertes à hauteur de 52 K€ qui ne lui permettraient pas de soutenir en l'état la présentation d'un plan de sauvegarde.

L'objectif dessiné *ante* procédure était alors de procéder à la cession de son immeuble situé rue Notre Dame à Bordeaux, lequel a été estimé à 1,690 K€ et mis en vente à 1,599 K€ et dont le produit permettrait de solder en une échéance unique la totalité du passif attesté par l'expert-comptable (1,372 K€).

L'enjeu, pour Monsieur Adrien SANCHEZ-BALDUCCI, sera de veiller et de s'assurer de la bonne réalisation de la cession envisagée dans des modalités suffisantes pour permettre à la structure de couvrir ses dettes, l'hypothèse d'un maintien et d'une mise en location du bien ne saurait garantir leur remboursement y compris dans de meilleurs délais.

De fait, l'Administrateur Judiciaire est favorable à la présentation du plan de sauvegarde modélisé en faveur de la SCI DES ABRICOTS qui permettra d'assurer, sous réserve de la vente effective du bien à un montant suffisant :

- le désintéressement de l'intégralité des créanciers en un pacte unique,
- le soutien du plan présenté par MEWNIOUT via la remontée du *boni* de vente qui serait éventuellement dégagé.

--*-*-*

Si votre Tribunal estime opportun d'arrêter le plan de sauvegarde en faveur de la société DES ABRICOTS, il conviendra donc :

- de fixer sa durée en un pacte unique ;
- de prendre acte des engagements de la société et de son dirigeant ;
- de prévoir le versement de l'unique annuité en janvier 2027 ;
- de désigner Monsieur Adrien SANCHEZ-BALDUCCI comme tenu d'exécuter le plan ;
- de prononcer l'inaliénabilité du 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 Président et Juges, en l'assurance de mes sentiments respectueux et dévoués.

Aurélien MOREL

Signé par :

Aurélien MOREL

20A3BEF19A3B432...

**Signature du dirigeant de la société SCI DES ABRICOTS,
Monsieur Adrien SANCHEZ-BALDUCCI**

Signé par :

Adrien SANCHEZ BALDUCCI

D84AED5B728C4CC...