

## DI BOSCO

31 Cours Georges Clémenceau - 33000 BORDEAUX

**SAUVEGARDE**  
**TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX**



**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

**REPRÉSENTANT LÉGAL** : Madame Pascale BALDUCCI  
**CONSEIL** : Maître Benjamin BLANC

**N° DE GREFFE** : 2025J00318

**JUGEMENT D'OUVERTURE** : 6 mars 2025  
**FIN DE LA PERIODE D'OBSERVATION** : 6 mars 2026

25 novembre 2025

## SOMMAIRE

<b>BILAN ECONOMIQUE ET SOCIAL</b>	<b>PAGE</b>	<b>3 - 18</b>
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 – RELEVES HYPOTHECAIRES	PAGE	15
DEROULEMENT DE LA PERIODE D'OBSERVATION	PAGE	16 - 17
 <b>PROJET DE PLAN DE REDRESSEMENT</b>	 <b>PAGE</b>	 <b>18 - 24</b>
PREVISION D'ACTIVITE	PAGE	19 - 20
MOYENS DE FINANCEMENT	PAGE	21
MODALITES DE REGLEMENT DU PASSIF	PAGE	22 - 23
ENGAGEMENTS/GARANTIES	PAGE	24
 <b>OBSERVATIONS DE L'ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE</b>	 <b>PAGE</b>	 <b>25 - 26</b>

# **BILAN ECONOMIQUE, SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL**

RENSEIGNEMENTS JURIDIQUES ET COMPTABLES

RENSEIGNEMENTS JURIDIQUES

FORME JURIDIQUE	Société civile immobilière
RAISON SOCIALE	DI BOSCO
ENSEIGNE	Néant
DATE D’IMMATRICULATION	15/09/2008
N° D’IMMATRICULATION RCS BORDEAUX	508 039 203
SIEGE SOCIAL	31 Cours Georges Clémenceau – 33000 BORDEAUX
OBJET SOCIAL	Acquisition d’un immeuble sis 31 Cours Georges Clémenceau – 33000 BORDEAUX, l’administration et l’exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis.
REPRESENTANT LEGAL	Madame Pascale BALDUCCI

CAPITAL

1.000 €	REPARTITION ACTUELLE		OBSERVATIONS
	Pascale BALDUCCI	1 parts	Néant
	MEWNIOUT	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 ?	OUI pour 2022 et 2023 En attente d’informations pour 2024
Comptes annuels approuvés au titre des 3 derniers exercices ?	OUI
Modalité de tenue de la comptabilité	EXTERNE
Identité de l’expert-comptable	ACSE Expert-comptable <b>Monsieur Kévin SALAUN</b> ksalaun-groupe-acse.fr
Identité du commissaire aux comptes titulaire	Sans objet
Identité du commissaire aux comptes suppléant	
Les trois derniers rapports ont-ils certifié les comptes sans réserve ?	

## 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 *s/s* 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 Adrien SANCHEZ-BALDUCCI, Madame Pascale BALDUCCI, a ensuite repris l'activité en 1981.

### 2. PRESENTATION DU GROUPE PEPPONE

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

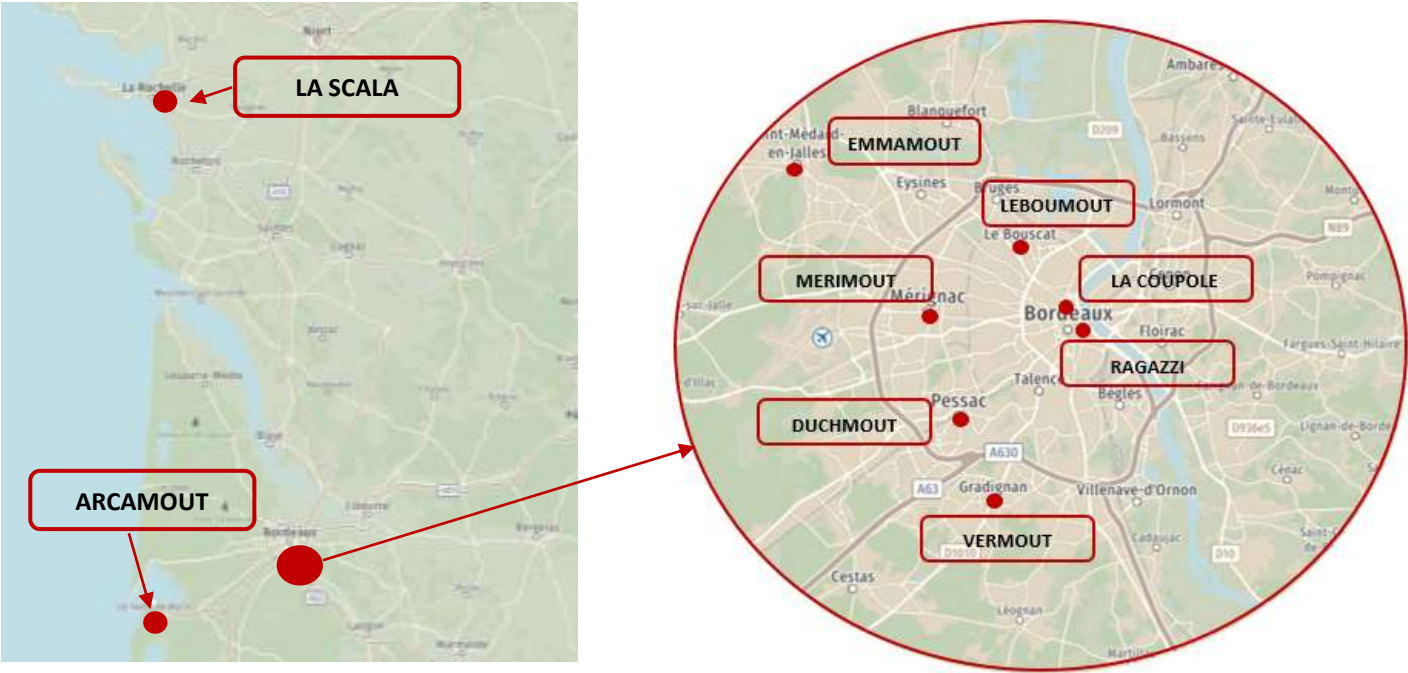
Les restaurants du Groupe PEPPONE proposent depuis cette date une carte variée, comprenant notamment des pizzas, des pâtes fraîches et sèches, ainsi que de nombreux desserts faits maison.



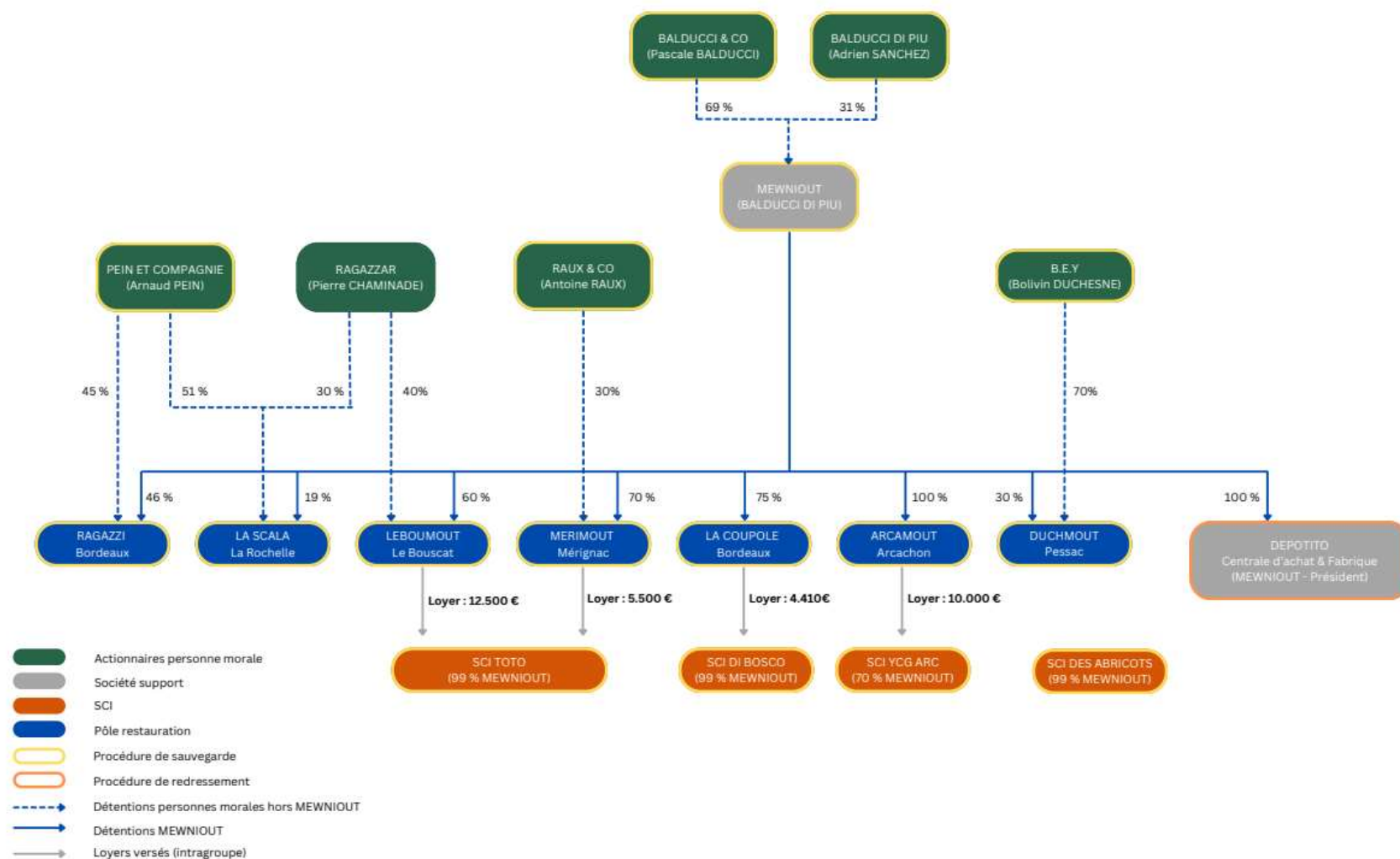
Depuis 2009, le Groupe a connu un essor important porté par :

- 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* MEWNIOUT est le suivant :

	Redevances de marque (7% du chiffre d'affaires, ici 2023) envers MEWNIOUT (*)	Prestations administratives envers MEWNIOUT 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	<i>Non communiqué</i>	1.200 €	11.488 €	AUGUSTINE		
EMMAMOUT	<i>Non communiqué</i>	1.200 €				
LA COUPOLE		3.504 €	4.410 €	DI BOSCO	10.000 €	BALDUCCI AND CO
DEPOTITO		4.195 €				
MEWNIOUT		-	1.000 €	DI BOSCO	5.000 €	BALDUCCI DI PIU

(\*) La société MEWNIOUT 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	MEWNIOUT	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					
MEWNIOUT	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 MEWNIOUT.



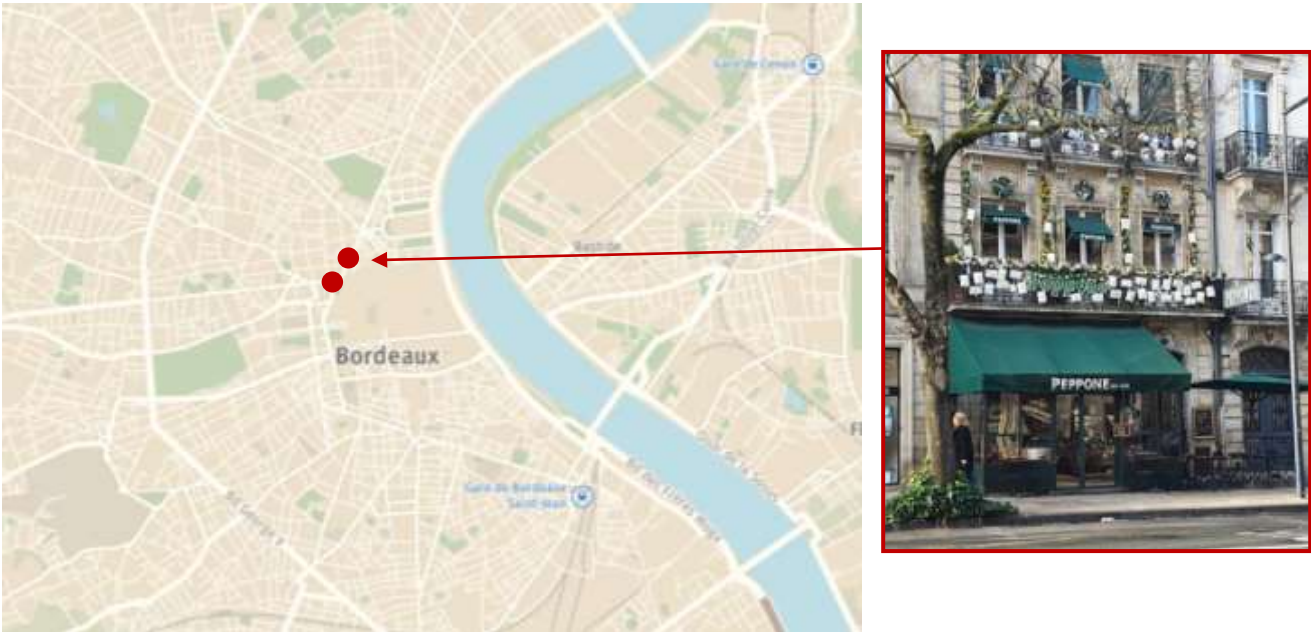
La répartition des dettes d’exploitation (fournisseurs/clients/redevances de marque) au sein du Groupe est la suivante au 31 août 2025 :

Actif	ARCAMOUT	DUCHMOUT	LA COUPOLE	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 COUPOLE	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 DI BOSCO

La SCI SI BOSCO a été créée en 2008 et possède :

- un bien immobilier situé 27 rue Lafaurie – 33000 BORDEAUX,
- un bien immobilier situé 31 Cours Georges Clémenceau – 33000 BORDEAUX.



Le bien immobilier situé rue Lafaurie correspond à un lieu de stockage.

Le local commercial sis 31 Cours Georges Clémenceau est exploité par la société LA COUPOLE, restaurant historique du Groupe PEPPONE.

Les principales caractéristiques des biens sont les suivantes :

Adresse	Descriptif du bien	Surface du bien	Destination du bien	Valorisation NEOPATRIMOINE
27 rue Lafaurie de Monbadon 33000 BORDEAUX	Garage/atelier commercial	180 m²	Dépôt/entrepôt de marchandises	Entre 470.000 € et 500.000 €
	Appartement T3	78,5 m²	Bureaux	Entre 380.000 € et 400.000 €
31 Cours Georges Clémenceau 33000 BORDEAUX	Appartement T3 en duplex	90 m²	Bureaux	Entre 410.000 et 450.000 €

### 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 jauges.

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.

Dans ces conditions, les comptes annuels du Groupe PEPPONE présentent les performances suivantes sur les exercices 2022 et 2023 :

Groupe Mewniout - Compte de résultat			
en k€	FY22	FY23	
	Réal.	Réal.	
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>20 286</b>	<b>20 417</b>	
Achats consommés	(5 088)	(5 560)	
Ch. de personnel restaurants	(6 915)	(7 181)	
<b>Marge sur coûts directs</b>	<b>8 284</b>	<b>7 676</b>	
Ch. de personnel indirect	(1 813)	(1 718)	
Impôts et taxes	(271)	(305)	
Charges externes	(5 097)	(4 875)	
<b>EBITDA</b>	<b>1 103</b>	<b>779</b>	
Dotations aux amortissements	(1 234)	(1 218)	
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(131)</b>	<b>(440)</b>	
Résultat financier	(72)	66	
Résultat exceptionnel	284	(26)	
Impôt sur les sociétés	(51)	(65)	
<b>Résultat net</b>	<b>29</b>	<b>(465)</b>	
<b>KPIs</b>			
Var. du CA	n.d.	0,6%	
Ratio matières / CA restaurants	30,3%	29,9%	
Ratio personnel / CA restaurants	37,9%	37,2%	
Marge / CA restaurants	31,9%	32,9%	
Coûts fixes	(7 181)	(6 897)	
EBITDA (en % du CA)	5,4%	3,8%	

Groupe Mewniout - Bilan			
en k€	déc.-22	déc.-23	
	Réal.	Réal.	
Immob. incorporelles Nettes	2 676	2 903	
Immob. corporelles Nettes	12 458	11 781	
Immob. financières nettes	11 604	11 610	
<b>Actif immobilisé</b>	<b>26 738</b>	<b>26 294</b>	
Stock net	942	754	
Créances clients nettes	400	220	
Dettes fournisseurs	(2 556)	(1 941)	
BFR d'exploitation	(1 215)	(966)	
BFR hors exploitation	(3 060)	(4 478)	
<b>Besoin en fonds de roue.</b>	<b>(4 275)</b>	<b>(5 444)</b>	
Trésorerie	619	953	
Emprunts MLT	(12 585)	(12 328)	
Emprunts PGE	(3 691)	(3 620)	
Autres dettes financières	(65)	(65)	
Comptes courants	(99)	2	
<b>DFN</b>	<b>(15 820)</b>	<b>(15 057)</b>	
<b>Actif net</b>	<b>6 642</b>	<b>5 792</b>	
Capital	6 097	6 098	
Primes d'émission	646	646	
Réserves	3 269	3 725	
Report à nouveau	(3 513)	(4 319)	
Résultat net	29	(465)	
<b>Capitaux propres</b>	<b>6 642</b>	<b>5 792</b>	
<b>Contribution à la DFN</b>			
Restaurants	(4 531)	(3 946)	
Support	(4 003)	(3 928)	
SCI	(7 262)	(7 283)	
Actionnaires	(24)	99	
<b>Total DFN</b>	<b>(15 820)</b>	<b>(15 057)</b>	

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.

PME Restauration - Performance au 31 août 2024																							
en k€		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	2023	2024	YTD24	
		8m	8m	8m	8m	8m	8m	8m	8m	8m	8m	8m	8m	8m	8m	8m	8m	8m	8m	8m	8m	8m	
Villes		Réel.	Réel.	Budg.	Réel.	Réel.	Budg.	Réel.	Réel.	Budg.	Réel.	Réel.	Budg.	Réel.	Réel.	Budg.	Réel.	Réel.	Budg.	Réel.	Réel.	Budg.	
La Coupole	Bordeaux - Clémenceau	1 872	1 843	1 920	532	569	633	(32)	96	180	(32,3%)	(31,5%)	(28,2%)	(39,3%)	(37,6%)	(38,8%)	28,4%	30,9%	33,0%				
Duchmout	Pessac	1 417	1 388	1 401	514	501	508	86	154	150	(30,2%)	(29,2%)	(27,8%)	(33,6%)	(34,7%)	(34,1%)	36,3%	36,1%	36,3%				
Arcamout	Arcachon	1 366	1 192	1 314	486	366	444	72	148	202	(29,3%)	(26,2%)	(27,7%)	(35,1%)	(41,1%)	(38,6%)	35,6%	30,7%	33,7%				
La Scala	La Rochelle	1 237	1 228	1 218	448	465	444	47	197	161	(30,6%)	(28,1%)	(27,7%)	(33,1%)	(34,0%)	(35,8%)	36,3%	37,9%	36,5%				
Ragazzi	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%	36,8%	36,2%				
Merimout	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%				
Biamout	Biarritz	867	865	901	239	230	283	(64)	(6)	48	(28,6%)	(26,0%)	(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%				
Lebrumout	Le Bouscat	1 304	1 304	1 330	495	493	500	88	155	194	(29,6%)	(28,3%)	(27,2%)	(32,4%)	(33,9%)	(35,2%)	38,0%	37,8%	37,6%				
il Duca	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%				
Yakmout	Bordeaux	107	267	458	(75)	(33)	107	(101)	(84)	14	n.d.	(38,3%)	(29,6%)	n.d.	(72,9%)	(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	(30,1%)	(29,0%)	(27,6%)	(38,0%)	(40,1%)	(38,9%)	31,9%	30,8%	33,4%				
Sensibilisés KPMG				(80)			(337)			(337)			(2,3%)			(0,3%)			(2,5%)				
Total sensibilisé		11 813	11 441	12 165	3 773	3 538	3 758	86	663	893	(30,1%)	(29,0%)	(29,9%)	(38,0%)	(40,1%)	(39,2%)	31,9%	30,9%	30,9%				
Variations performance sensibilisée																							
Var. 2024 vs 2023			(372)			(234)		577			1,7%			-2,7%					-1,0%				
Diff. Réel. Vs Budget 2024			(724)			(220)		(230)			0,9%			-0,9%					0,0%				

Plus précisément, les performances de la société SCI DI BOSCO sur les 6 derniers exercices (clos au 31 décembre) sont les suivantes :

En €	2020 (comptes annuels)	2021 (comptes annuels)	2022 (comptes annuels)	2023 (comptes annuels)	2024 (comptes annuels)
Montant brut des loyers	184.508	169.005	152.281	96.742	29.225
Total recettes	184.508	169.838	152.281	96.772	34.260
Frais d'administration et de gestion	1.335	5.552	8.696	5.493	9.219
Autres frais réels de gestion	63.306	<98.842>	49.794	58.911	<207.047>
Total déductions	76.464	<86.104>	64.029	70.785	<190.865>
Intérêts emprunts	34.627	32.353	24.792	1.912	0
Revenu dégagé	73.417	223.588	63.459	24.075	224.591
Capitaux propres	74.417	224.588	64.459	25.075	225.591
Dettes	1.365.547	1.168.178	1.165.239	1.162.372	856.415
Disponibilités	9.375	159.946	427	1.1229.21.561	15.589
Total bilan	1.439.963	1.395.766	1.165.239	1.187.447	1.082.006

Le détail des loyers perçus sur les 6 derniers exercices peuvent être synthétisés comme suit :

En €	2020	2021	2022	2023	2024
LA COUPOLE – 2ème étage	33.000	33.000	34.207	87.875	29.224
Bureaux BALDUCCI AND CO	10.800	10.800	10.800	3.100	0
LABO 18 rue Lafaurie	37.207	21.704	-	-	0
Dépôt 27 rue Lafaurie	48.900	48.900	51.246	3.166	0
31 Cours Clémenceau 3ème étage	39.000	39.000	40.426	-	0
Salle de réunion	15.600	15.600	15.600	2.600	0
TOTAL	184.508	169.005	152.281	96.742	29.224

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

- Emprunt BANQUE POPULAIRE 160 K€,
- Emprunt BANQUE POPULAIRE 427 K€,
- Emprunt BANQUE POPULAIRE 450 K€,
- Emprunt 440 K€,
- Emprunt 25 K€.

#### 4. DEROULEMENT DES PROCEDURES 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 SCI DI BOSCO 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 DI BOSCO, 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 / LA SCALA / ARCAMOUT / LA COUPOLE / MERIMOUT / RAGAZZI / DUCHMOUT / LEBOUMOUT / BALDUCCI & CO / SCI TOTO / B.E.Y. / PEIN ET COMPAGNIE / RAUX AND CO / BALDUCCI DI PIU / YCG ARC / MEWNIOUT / SCI DES ABRICOTS,
- 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 : CF PAGE 11

PROCEDURES EN COURS : NEANT

SITUATION SOCIALE : NEANT

SITUATION ACTIVE ET PASSIVE

1. SITUATION ACTIVE

<div><div></div>Actif grevé d'une sûreté</div>	Au 31/12/2024 COMPTES ANNUELS	Au 31/12/2023 COMPTES ANNUELS
Immobilisations incorporelles	0 €	0 €
Immobilisations corporelles		
• Terrains	132.500 €	148.910 €
• Constructions (1)	841.088 €	969.410 €
• Autres immobilisations corporelles	2.200 €	3.200 €
Immobilisations financières	0 €	0 €
Sous-total	975.788 €	1.121.520 €
Stock	0 €	0 €
Clients	35.956 €	38.900 €
Autres		
• Etat, TVA	803 €	515 €
• Créances	53.869 €	4.950 €
Disponibilités	15.589 €	21.561 €
Sous-total	106.218 €	65.927 €
TOTAL	1.082.006 €	1.187.447 e

(1) Les « constructions » en valeur brute sont les suivantes :

- Immeuble 31 Cours Clémenceau – 33000 BORDEAUX : 405 K€,
- Immeuble 27 rue Lafaurie – 33000 BORDEAUX : 360 K€,
- Appartement 27 rue Lafaurie – 33000 BORDEAUX : 427 K€.

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 6 novembre 2025 est la suivante :

ACTIF		PASSIF	
CLIENTS	MEMOIRE	FOURNISSEURS	MEMOIRE
DISPONIBILITES	521,17 €	SOCIAL / FISCAL	MEMOIRE
TOTAL	521,17 €	TOTAL	MEMOIRE

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

3. ETAT DU PASSIF DECLARE CHEZ LE MANDATAIRE

La demande d’ouverture de la procédure de sauvegarde fait état du passif suivant :

Passif	Echu et exigible	A échoir
Salariés		
Etablissements bancaires		796.864 €
Social et fiscal		1.367 €
Fournisseur		28.815 €
Total		827.046 €
Total général	827.046 €	

L’état du passif déclaré entre les mains du Mandataire Judiciaire au 5 novembre 2025 peut être synthétisé comme suit :

Privilège	Echu	A échoir	Total définitif	Non définitif	Total avec Non définitif
Superprivilégié			0,00		0,00
Privilégié	203 468,09	541 143,11	744 611,20	2 695,00	747 306,20
Chirographaire	7 564,57	7 144,91	14 709,48	33 888,88	48 598,36
	211 032,66	548 288,02	759 320,68	36 583,88	795 904,56

L’état du passif déclaré entre les mains du Mandataire Judiciaire intègre des créances contestées pour un montant de 36.583,88 €.

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 836.853,23 €.



SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Par courrier en date du 12 mars 2025, l’Administrateur Judiciaire a interrogé la DREAL sur la situation de la SCI DI BOSCO 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 inconnu sur le lieu d’exploitation mais existant sur la commune,
- Tsunami : risque inconnu 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 inconnu sur le lieu d’exploitation mais existant sur la commune,
- Mouvements de terrain : risque inconnu 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 inconnu sur le lieu d’exploitation mais existant 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

ACTIF CONCERNE	NATURE DE LA SURETE	BENEFICIAIRE DE LA SURETE	MONTANT DE LA CREANCE A LA DATE D’INSCRIPTION	FIN D’EXIGIBILITE
BORDEAUX	Hypothèque conventionnelle	BANQUE POPULAIRE	Principal : 27.000 € Accessoires : 5.400 €	04/08/2029
BORDEAUX	Privilège du prêteur de denier	BANQUE POPULAIRE	Principal : 400.000 € Accessoires : 80.000 €	04/08/2029
BORDEAUX	Privilège du prêteur de denier	BANQUE POPULAIRE	Principal : 450.000 € Accessoires : 90.000 €	10/06/2030
BORDEAUX	Privilège du prêteur de denier	BANQUE POPULAIRE	Principal : 440.000 € Accessoires : 88.000 €	08/03/2032

DEROULEMENT DE LA PERIODE D'OBSERVATION

1. DESCRIPTION DE L'ACTIVITE

Pour rappel, la SCI DI BOSCO détient plusieurs biens immobiliers sont les caractéristiques sont les suivantes :

Adresse	Descriptif du bien	Surface du bien	Destination du bien	Valorisation NEOPATRIMOINE
27 rue Lafaurie de Monbadon 33000 BORDEAUX	Garage/atelier commercial	180 m²	Dépôt/entrepôt de marchandises	Entre 470.000 € et 500.000 €
	Appartement T3	78,5 m²	Bureaux	Entre 380.000 € et 400.000 €
31 Cours Georges Clémenceau 33000 BORDEAUX	Appartement T3 en duplex	90 m²	Bureaux	Entre 410.000 et 450.000 €

2. EVOLUTION DE L'EXPLOITATION

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

En €	Du 01/03/2025 au 31/08/2025
Chiffre d'affaires	17.269
Marge brute globale	17.269
AACA	7.172
Valeur ajoutée	10.096
EBE	10.096
DAP	28.922
Résultat d'exploitation	<18.826>
RCAI	<19.115>
Résultat net	<19.115>

Le chiffre d'affaires est composé uniquement des loyers versés par LA COUPOLE et ne prend visiblement pas en compte les loyers facturés à MEWNIOUT (pour un montant de 1 K€ HT mensuel).

Les autres achats et charges externes sont essentiellement composés :

- d'entretien (pour un montant de 4,3 K€),
- d'honoraires (pour un montant de 1,2 K€).

Au cours de la période d'observation, la société a généré un EBE de 10 K€.

Les dotations aux amortissements et provisions grèvent le résultat d'exploitation qui est déficitaire à hauteur de 19 K€ sur la période.

3. EVOLUTION DE LA TRESORERIE

L'évolution de la trésorerie au cours de la période d'observation est la suivante :

En €	04/04/2025	30/04/2025	30/05/2025	09/07/2025	01/09/2025	07/10/2025	06/11/2025
Solde de trésorerie	2.740	1.824	4.384	1.038	73	683	521





La SCI DI BOSCO a perçu les loyers suivants au cours de la période d’observation :

Date	Objet	Montant
22/05/2025	LA COUPOLE – Loyer mai	5.700 €
22/05/2025	LA COUPOLE – Loyer dépôt mai	5.700 €
28/05/2025	LA COUPOLE – Loyer avril	4.144,56 €
29/08/2025	LA COUPOLE – Loyer juin	4.144,56 €
04/09/2025	MEWNIOUT – Loyers du 05/2024 au 08/2024	6.000 €
13/10/2025	MEWNIOUT – Loyer	1.200 €
TOTAL		26.889,12 €

La SCI DI BOSCO doit percevoir les loyers mensuels suivants :

- LA COUPOLE : 4.400 € HT, concernant la location d’un entrepôt de marchandises sis 31 Cours Georges Clémenceau – 33000 BORDEAUX.
- LA COUPOLE : 2.500 € HT, concernant la location de bureaux,
- MEWNIOUT : 1.000 € HT, concernant la location de bureaux.

Dans ces conditions, la SCI DI BOSCO détient des créances postérieures à l’encontre de la société LA COUPOLE pour un montant total de 27,6 K€ HT. L’Administrateur Judiciaire a alerté l’équipe de direction sur ce point afin que la situation soit régularisée en urgence.

4. ELEMENTS HORS EXPLOITATION

Sans objet.

5. CONSTAT DE LA SITUATION

La SCI DI BOSCO a rencontré des difficultés au cours des derniers exercices en lien avec celles enregistrées par son locataire, la société LA COUPOLE. En effet, la société LA COUPOLE n’était plus en mesure de procéder au règlement de ses loyers ce qui a impacté l’exploitation mais également la trésorerie de la SCI.

Le retournement progressif de l’activité de la structure historique dans le cadre de la procédure de sauvegarde et la reprise (en partie) des versements des loyers dus a néanmoins permis à la SCI DI BOSCO de renouer avec la rentabilité en dégageant un EBE positif au cours des 6 derniers mois.

Le niveau de trésorerie a aini pu se reconstituer de sorte que celui-ci apparaît désormais légèrement excédentaire.

Dans ces conditions, la poursuite d’activité apparaît sécurisée, ce qui permet d’envisager des modalités de règlement du passif de la société. Un plan de sauvegarde a donc pu être établi et est présenté ci-après.

## **PROJET DE PLAN DE SAUVEGARDE**

PREVISION D’ACTIVITE

1. EVOLUTION ENVISAGEE DU CHIFFRE D’AFFAIRES

Les prévisions établies par le cabinet d’expert-comptable de la société présentent une évolution du chiffre d’affaires de la SCI DI BOSCO comme suit :

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Chiffre d'affaires	99 000 €	99 000 €	99 000 €	99 000 €	99 000 €	99 000 €	99 000 €	99 000 €	99 000 €	99 000 €

Le chiffre d’affaires est composé des loyers versés par LA COUPOLE et MEWNIOUT. Aucune évolution du chiffre d’affaires n’est anticipée à ce stade.

2. EVOLUTION ENVISAGEE DES CHARGES VARIABLES

En raison de la qualité de SCI de la société DI BOSCO, il n’est anticipé aucune charge variable.

3. EVOLUTION ENVISAGEE DES CHARGES FIXES

L’évolution des charges fixes sur les 10 prochaines années se présente comme suit :

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Autres achats et charges externes	15 400 €	15 554 €	15 709 €	15 866 €	16 025 €	16 185 €	16 347 €	16 511 €	16 676 €	16 843 €
Impôts et taxes	7 200 €	7 200 €	7 200 €	7 200 €	7 200 €	7 200 €	7 200 €	7 200 €	7 200 €	7 200 €
Charges de personnel	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fournitures consommables	692 €	699 €	706 €	713 €	720 €	727 €	734 €	742 €	749 €	756 €
TOTAL	23 292 €	23 453 €	23 615 €	23 779 €	23 945 €	24 112 €	24 281 €	24 453 €	24 625 €	24 799 €
Evolution (%)	-	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%

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

Le marché des locaux commerciaux affiche de fortes disparités selon l’emplacement : des valeurs moyennes « ville » autour de ~240–250 €/m²/an, mais des locaux prime en centre peuvent atteindre plusieurs centaines voire >2 000 €/m²/an selon la rue.

Chiffres clés :

- Loyer médian résidentiel : environ 21 €/m² pour les appartements (tendance 2024–2025 : légère hausse annuelle).
- Loyer commercial — moyenne ville : ~241–250 €/m²/an (moyenne qui masque de très fortes disparités),
- Fourchette observée selon qualité/zone : environ 700 → 2 300 €/m²/an pour locaux commerciaux selon quartier, visibilité et type de local (ex. prime rues piétonnes vs périphérie).

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 société MERIMOUT sur les 10 prochains exercices se présente comme suit :

SIG combiné SCI	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Location - Local bureau	42 000,00 €	42 000,00 €	42 000,00 €	42 000,00 €	42 000,00 €	42 000,00 €	42 000,00 €	42 000,00 €	42 000,00 €	42 000,00 €
Location - Dépôt	57 000,00 €	57 000,00 €	57 000,00 €	57 000,00 €	57 000,00 €	57 000,00 €	57 000,00 €	57 000,00 €	57 000,00 €	57 000,00 €
Production immobilisée	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Cie de matières et sous-traitance	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
CHIFFRE D'AFFAIRES H.T	99 000,00 €	99 000,00 €	99 000,00 €	99 000,00 €	99 000,00 €	99 000,00 €	99 000,00 €	99 000,00 €	99 000,00 €	99 000,00 €
MARGE BRUTE GLOBALE	99 000,00 €	99 000,00 €	99 000,00 €	99 000,00 €	99 000,00 €	99 000,00 €	99 000,00 €	99 000,00 €	99 000,00 €	99 000,00 €
Autres achats et charges externes	-16 091,42 €	-16 252,33 €	-16 414,86 €	-16 579,01 €	-16 744,80 €	-16 912,24 €	-17 081,37 €	-17 252,18 €	-17 424,70 €	-17 598,95 €
VALEUR AJOUTEE	82 908,58 €	82 747,67 €	82 585,14 €	82 420,99 €	82 255,20 €	82 087,76 €	81 918,63 €	81 747,82 €	81 575,30 €	81 401,05 €
Subventions d'exploitation	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Impôts, taxes et verst assimilés	- 7 200,00 €	- 7 200,00 €	- 7 200,00 €	- 7 200,00 €	- 7 200,00 €	- 7 200,00 €	- 7 200,00 €	- 7 200,00 €	- 7 200,00 €	- 7 200,00 €
Charges de personnel	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	75 708,58 €	75 547,67 €	75 385,14 €	75 220,99 €	75 055,20 €	74 887,76 €	74 718,63 €	74 547,82 €	74 375,30 €	74 201,05 €
Reprises s/ charges et Transferts	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Autres produits	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Dot. amortissements et provisions	-43 383,66 €	-43 383,66 €	-43 383,66 €	-43 383,66 €	-43 383,66 €	-43 383,66 €	-43 383,66 €	-43 383,66 €	-43 383,66 €	-43 383,66 €
Autres charges	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
RESULTAT D'EXPLOITATION	32 324,92 €	32 164,01 €	32 001,48 €	31 837,33 €	31 671,54 €	31 504,10 €	31 334,97 €	31 164,16 €	30 991,64 €	30 817,39 €
Produits financiers	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Charges financières	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	32 324,92 €	32 164,01 €	32 001,48 €	31 837,33 €	31 671,54 €	31 504,10 €	31 334,97 €	31 164,16 €	30 991,64 €	30 817,39 €
CAF	75 708,58 €	75 547,67 €	75 385,14 €	75 220,99 €	75 055,20 €	74 887,76 €	74 718,63 €	74 547,82 €	74 375,30 €	74 201,05 €

6. DELAIS DE RECONSTITUTION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2024, les capitaux propres de la SCI DI BOSCO étaient positifs à hauteur de 201.079 €.

MOYENS DE FINANCEMENT

1. GENERES PAR L’EXPLOITATION

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Résultat de l'exercice	32 325 €	32 164 €	32 001 €	31 837 €	31 672 €	31 504 €	31 335 €	31 164 €	30 992 €	30 817 €
Capacité d'autofinancement	75 709 €	75 548 €	75 385 €	75 221 €	75 055 €	74 888 €	74 719 €	74 548 €	74 375 €	74 201 €
Evolution (%)	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

L’activité de la SCI DI BOSCO devrait permettre de dégager une capacité d’autofinancement de l’ordre de 76 K€ dès l’exercice 2026.

2. HORS EXPLOITATION

Néant.

## MODALITES DE REGLEMENT DU PASSIF

Conformément aux dispositions de l'article L. 626-10 du Code de commerce, le passif retenu dans le cadre d'un plan peut être celui attesté par l'expert-comptable de la société à hauteur de **836.853,23 €**, créances intragroupes incluses.

Ce passif se décompose comme suit :

Créancier	Montant
Dettes financières	706.080,88 €
Fournisseurs hors groupe	4.062,32
Comptes courants intragroupes	113.456,01 €
Dettes fiscales	13.254,02 €
<b>TOTAL</b>	<b>836.853,23 €</b>

### 1. CREANCES < 500 EUROS

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

Créancier	Montant
THEMIS BANQUE	34,56 €
LOCATAIRES	410,35 €
<b>TOTAL</b>	<b>444,91 €</b>

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 : 722.952,31 EUROS (\*)

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

Total passif attesté par l'expert-comptable	836.853,23 €
- Créances inférieures à 500 € réglées à l'adoption du plan)	444,91 €
- Créances intragroupes au titre d'une substitution des créances intragroupes	113.456,01 €
<b>= Total des créances à régler dans le cadre du plan</b>	<b>722.952,31 €</b>

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 (à échoir) au jour du jugement d'ouverture de la procédure de redressement judiciaire.

Sur la base du passif arrêté par l'expert-comptable, la société souhaite proposer un plan de redressement prévoyant un remboursement linéaire et intégral du passif (à hauteur de 722.952,31 € après règlement des créances 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
1ère échéance : janvier 2027	10%	72 295,23 €	75 708,58 €	95%
2ème échéance : janvier 2028	10%	72 295,23 €	75 547,67 €	96%
3ème échéance : janvier 2029	10%	72 295,23 €	75 385,14 €	96%
4ème échéance : janvier 2030	10%	72 295,23 €	75 220,99 €	96%
5ème échéance : janvier 2031	10%	72 295,23 €	75 055,20 €	96%
6ème échéance : janvier 2032	10%	72 295,23 €	74 887,76 €	97%
7ème échéance : janvier 2033	10%	72 295,23 €	74 718,63 €	97%
8ème échéance : janvier 2034	10%	72 295,23 €	74 547,82 €	97%
9ème échéance : janvier 2035	10%	72 295,23 €	74 375,30 €	97%
10ème échéance : janvier 2036	10%	72 295,23 €	74 201,05 €	97%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>722 952,31 €</b>	<b>749 648,14 €</b>	<b>96%</b>

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 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.**

### **3. CREANCES INTRAGROUPE**

Les dettes intragroupes s'élèvent selon l'attestation communiquée par l'Expert-comptable à 113.456,01 €.

Elles seront subordonnées à la parfaite exécution du plan, soit au règlement de l'intégralité des dettes hors groupe.

ENGAGEMENTS/GARANTIES

1. VIREMENTS MENSUELS

La société s’engage à provisionner entre les mains du commissaire à l’exécution du plan, 1/12ème 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 du fonds de commerce et des titres 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

Dans le cadre de la réalisation de son plan, la SCI DI BOSCO s’engage à opérer des remontées de dividendes à sa holding MEWNIOUT correspondant à un montant de 90 % de la CAF disponible après règlement de son pacte.

Les remontées de trésorerie vers MEWNIOUT seraient les suivantes :

Exercice	CAF disponible	CAF distribuable (90% CAF restante)	% de détention MEWNIOUT	Distribution dividendes MEWNIOUT	CAF restante	% d'utilisation totale de la CAF
2027	3 413,35 €	3 072,01 €	99%	3 041,29 €	372,06 €	100%
2028	3 252,43 €	2 927,19 €	99%	2 897,92 €	354,52 €	100%
2029	3 089,91 €	2 780,92 €	99%	2 753,11 €	336,80 €	100%
2030	2 925,76 €	2 633,19 €	99%	2 606,85 €	318,91 €	100%
2031	2 759,97 €	2 483,98 €	99%	2 459,14 €	300,84 €	100%
2032	2 592,52 €	2 333,27 €	99%	2 309,94 €	282,59 €	100%
2033	2 423,40 €	2 181,06 €	99%	2 159,25 €	264,15 €	100%
2034	2 252,59 €	2 027,33 €	99%	2 007,06 €	245,53 €	100%
2035	2 080,07 €	1 872,06 €	99%	1 853,34 €	226,73 €	100%
2036	1 905,82 €	1 715,24 €	99%	1 698,09 €	207,73 €	100%
TOTAL	26 695,83 €	24 026,25 €	99%	23 785,99 €	2 909,85 €	100%

Le règlement de l’annuité du plan ainsi que les remontées des dividendes consommeraient au plus haut 100 % de la capacité d’autofinancement laissant une marge de sécurité de quelques centaines d’euros à la structure afin de faire face à d’éventuels aléas et charges exceptionnelles.

Signature du dirigeant de la SCI DI BOSCO, Madame Pascale BALDUCCI	<div>Signé par :  64BD8031E8004F3...</div>
-----------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



**OBSERVATIONS**  
**DE L'ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE**

Dès l'ouverture de la procédure, les dirigeants du Groupe PEPPONE ont fait connaître leur intention de présenter des plans d'apurement du passif pour l'ensemble des sociétés, dont la SCI DI BOSCO.

Une telle issue supposait pour la société le retournement de l'activité des locataires du bien qu'elle détient.

Au cours de la période d'observation, la société LA COUPOLE a généré des arriérés de loyers envers la SCI. Cependant, les prévisions de la société d'exploitation tendent à considérer qu'elle sera en mesure de régulariser ses loyers impayés mais aussi de les régler à échéance.

Dans ces conditions, l'activité de la SCI DI BOSCO apparaît sécurisée de telle sorte que le plan de sauvegarde explicité ci-dessus a pu être envisagé.

**De fait, l'Administrateur Judiciaire se prononce en faveur de l'arrêté du plan de sauvegarde présenté par la SCI DI BOSCO qui permet d'assurer :**

- **le désintéressement de l'intégralité des créanciers.**
- **la continuité de son activité,**
- **les remontées vers sa *holding* afin de lui permettre de présenter un plan d'apurement de son propre passif.**

\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*

Si votre Tribunal estime opportun d'arrêter le plan de sauvegarde en faveur de la SCI DI BOSCO, il conviendra donc :

- de fixer sa durée ;
- de prendre acte des engagements de la société ;
- de prévoir le versement de la première annuité en janvier 2027 ;
- de désigner Madame Pascale BALDUCCI comme tenue 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 SCI DI BOSCO,  
Madame Pascale BALDUCCI**

Signé par :  
  
64BD8031E8004F3...