

## TOTO

32 rue Roger Touton - 33300 BORDEAUX

SAUVEGARDE

TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX

### PROJET DE PLAN DE SAUVEGARDE

ARTICLE L626-1 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

**REPRÉSENTANT LÉGAL** : Monsieur Adrien SANCHEZ  
**CONSEIL** : Maître Benjamin BLANC

**N° DE GREFFE** : 2025J00316

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

24 novembre 2025

## SOMMAIRE

<b>BILAN ECONOMIQUE ET SOCIAL</b>	<b>PAGE</b>	<b>3 - 19</b>
RENSEIGNEMENTS JURIDIQUES ET COMPTABLES	PAGE	4
ACTIVITE ET ORIGINE DES DIFFICULTES	PAGE	5 - 13
SITUATION LOCATIVE	PAGE	14
PROCEDURES EN COURS	PAGE	14
SITUATION SOCIALE	PAGE	14
SITUATION ACTIVE ET PASSIVE	PAGE	14 - 15
DETAIL DES SURETES	PAGE	16
DEROULEMENT DE LA PERIODE D'OBSERVATION	PAGE	17 - 19
 <b>PROJET DE PLAN DE SAUVEGARDE</b>	 <b>PAGE</b>	 <b>20</b>
PREVISION D'ACTIVITE	PAGE	21 - 22
MOYENS DE FINANCEMENT	PAGE	23
MODALITES DE REGLEMENT DU PASSIF	PAGE	24 - 26
ENGAGEMENTS/GARANTIES	PAGE	27
 <b>OBSERVATIONS DE L'ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE</b>	 <b>PAGE</b>	 <b>28 - 29</b>

**BILAN ECONOMIQUE, SOCIAL  
ET ENVIRONNEMENTAL**

## RENSEIGNEMENTS JURIDIQUES ET COMPTABLES

### RENSEIGNEMENTS JURIDIQUES

FORME JURIDIQUE	Société civile immobilière
RAISON SOCIALE	TOTO
ENSEIGNE	Néant
DATE D'IMMATRICULATION	28/10/2009
N° D'IMMATRICULATION RCS BORDEAUX	517 760 906
SIEGE SOCIAL	32 rue Roger Touton – 33000 BORDEAUX
OBJET SOCIAL	Acquisition par voie d'achat ou d'apport, mise en valeur, transformation, construction, aménagement, administration, location de tous biens et droit immobiliers
REPRESENTANT LEGAL	Monsieur Adrien SANCHEZ

### CAPITAL

1.000 €	REPARTITION ACTUELLE		OBSERVATIONS
	BALDUCCI DI PIU	1 parts	Néant
	MEWNIOUT	99 parts	
	<b>Total</b>	<b>100 parts sociales</b>	

### GEL DES AVOIRS : NEANT

### RENSEIGNEMENTS COMPTABLES

Date de clôture des exercices	31 décembre	
Comptes annuels déposés au titre des 3 derniers exercices ?	Non précisé	
Comptes annuels approuvés au titre des 3 derniers exercices ?	OUI	
Modalité de tenue de la comptabilité	<b>INTERNE</b> <b>Monsieur Frédéric BLOIS -</b> Directeur comptable <a href="mailto:fblois@gr-peppone.fr">fblois@gr-peppone.fr</a>	<b>EXTERNE</b>
Identité de l'expert-comptable	ACSE - Expert-comptable <b>Monsieur Kévin SALAUN</b> <a href="mailto:Ksalaun@groupe-acse.fr">Ksalaun@groupe-acse.fr</a>	
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 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. PRESENTATION 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.

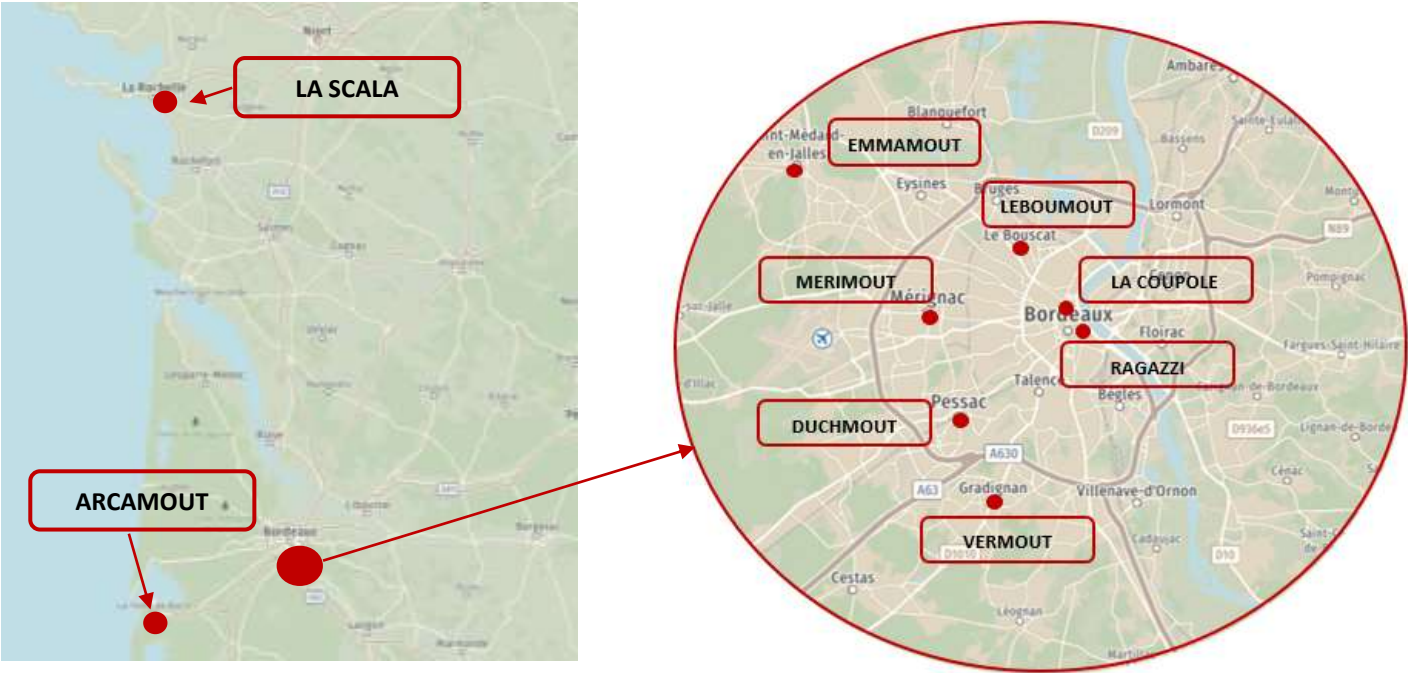
Les restaurants du Groupe PEPPONE proposent depuis cette date une carte variée, comprenant notamment des pizzas, des pâtes fraîches et sèches, ainsi que de nombreux desserts faits maison.

[illegible]

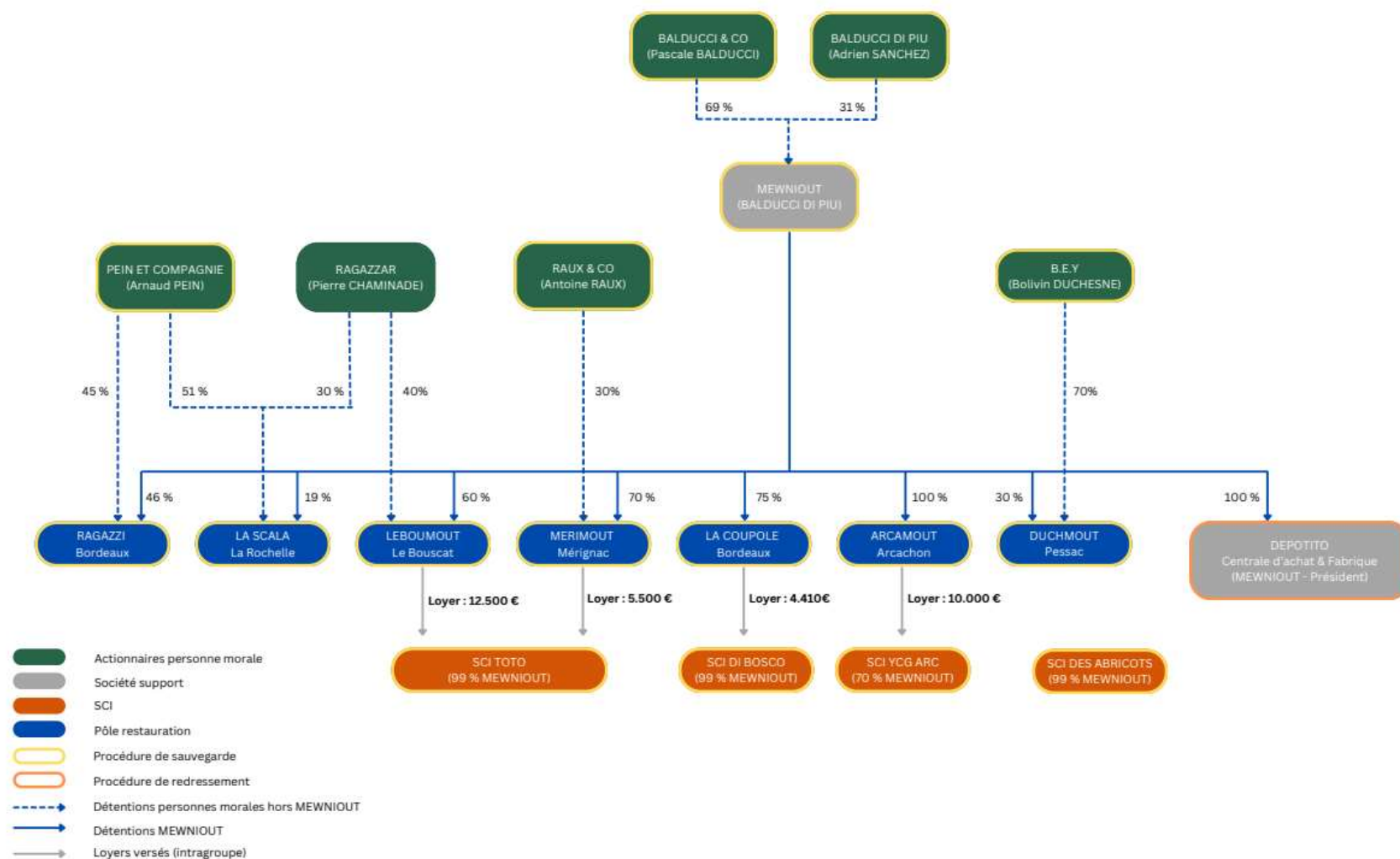
Depuis 2009, le Groupe a connu un essor important porté par :

- 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 est 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							
SCI DES ABRICOTS							79 019				
SCI TOTO							1 526				
SCI YCG	837 856				63 388	259 410	25				
SCI AUGUSTINE							1 717				
							18 063				

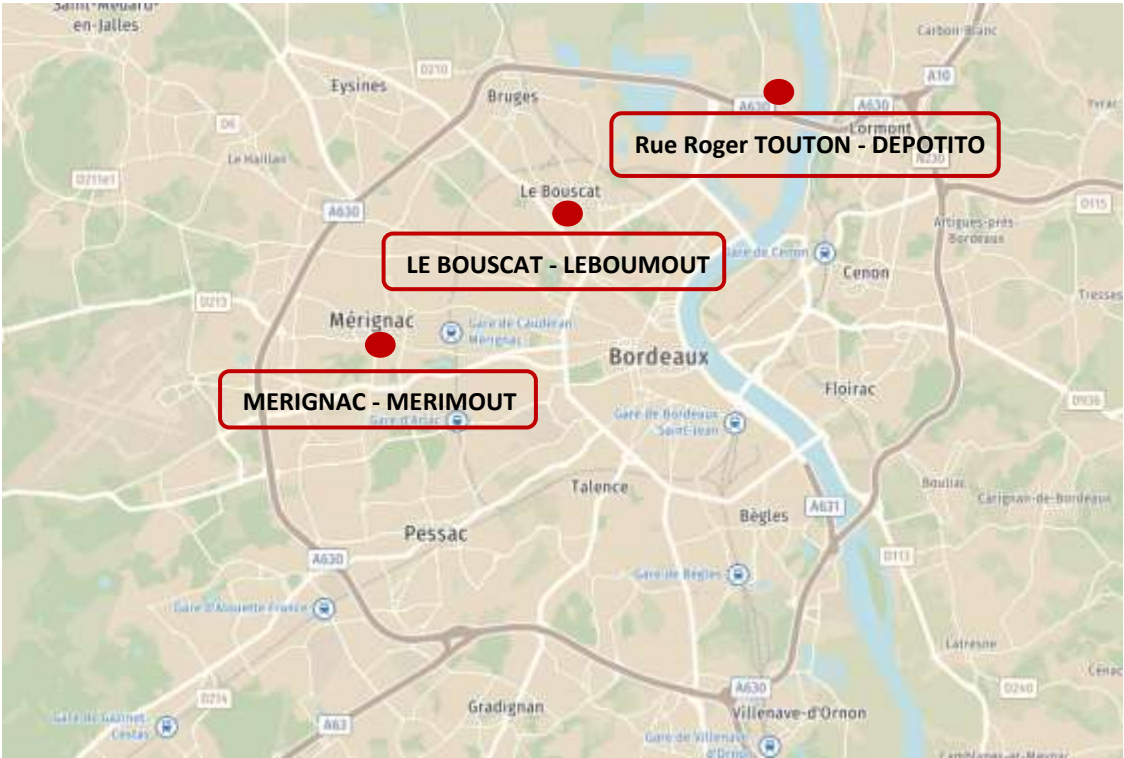
PRESENTATION DE LA SCI TOTO

La société TOTO est une société civile immobilière créée en 2009.

La société possédait/possède plusieurs biens immobiliers qui sont les suivants :

- Un garage rue Rolland – 33000 BORDEAUX : cédé en avril 2024 pour un montant de 360 K€,
- Une parcelle de terrain sise – 33500 LIBOURNE : cédé en octobre 2024 pour un montant de 165 K€,
- Le restaurant sis 27 rue Emile Zola – 33110 LE BOUSCAT, exploité par la société LEBOUMOUT. Le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment a été cédé en octobre 2025 pour un montant de 343 K€ HT.
- Le restaurant sis 9 rue Beaumarchais – ZAC Centre-Ville – 33700 MERIGNAC, exploité par la société MERIMOUT, dont le prix net vendeur est estimé à 1 M€,
- Le restaurant à SAINT MEDARD sis 4 Place François Mitterrand – 33160 SAINT-MEDARD EN JALLES, exploité par la société EMMAMOUT : cédé à MIEA pour un montant de 525 K€,
- Le centre de dépôt 32/34 rue Roger Touton – 33000 BORDEAUX, exploité par la société DEPOTITO, et hébergeant les sociétés BALDUCCI DI PIU, MEWNIOUT, DES ABRICOTS, BALDUCCI & CO, YCG ARC et ECOLEMOUT, dont l’établissement est en vente (une offre a d’ailleurs été transmise au dirigeant pour une valeur de 1, 5 M€ et a été acceptée par le dirigeant).

A date, les biens immobiliers détenus par la SCI TOTO sont les suivants :



Les caractéristiques des biens immobiliers sont les suivants :

Adresse	Descriptif du bien	Surface du bien	Destination du bien	Valorisation NEOPATRIMOINE	Offre d'achat
27 rue Emile Zola 33110 LE BOUSCAT	Local commercial	280 m <sup>2</sup>	Restaurant exploité par LEBOUMOUT	Entre 960.000 € et 1.200.000 €	<i>Néant</i>
9 rue Beaumarchais 33700 MERIGNAC	Local commercial	270 m <sup>2</sup>	Restaurant exploité par MERIMOUT	666.600 €	<i>Néant</i>
32/34 rue Roger Touton 33300 BORDEAUX	Local commercial	NC	Dépôt exploité par DEPOTITO	1.600.000 €	1.500.000 €

Le bail commercial relatif au bien immobilier situé à LE BOUSCAT peut être synthétisé comme suit :

ADRESSE	27 RUE EMILE ZOLA - 33110 LE BOUSCAT
LOCATAIRE	LEBOUMOUT
ACTIVITE AUTORISEE	Bar, restaurant, vente de produits d'épicerie, à l'exclusion de toute autre
DATE DE SIGNATURE DU BAIL	Il est précisé que le bail commercial transmis mentionne la date du 5 septembre 2019 mais ne comporte toutefois pas la signature des parties
DUREE DU BAIL	9 ans à compter du 1 <sup>er</sup> octobre 2019
SUPERFICIE ET CONSTITUTION DES LOCAUX	Local commercial en rez de chaussée d'une superficie approximative de 250 m <sup>2</sup> (pour rappel, le 1 <sup>er</sup> étage a été cédé pour un montant de 343 K€ HT)
MONTANT ANNUEL DU LOYER	12.500 € HT
PERIODICITE DU LOYER – MODALITE DE PAIEMENT	Mensuel – A terme à échoir
DEPOT DE GARANTIE	12.500 €
PROCEDURE EN COURS	<i>Néant</i>

Le bail commercial relatif au bien immobilier situé à MERIGNAC peut être synthétisé comme suit :

ADRESSE	ZAC CENTRE VILLE, 9 RUE BEAUMARCHAIS – 33700 MERIGNAC
LOCATAIRE	MERIMOUT
ACTIVITE AUTORISEE	Restauration
DATE DE SIGNATURE DU BAIL	1 <sup>er</sup> décembre 2014
DUREE DU BAIL	9 ans à compter du 1 <sup>er</sup> octobre 2014
SUPERFICIE ET CONSTITUTION DES LOCAUX	Local commercial brut de béton au rez de chaussée d'un ensemble immobilier comprenant une unique salle de 270 m <sup>2</sup> environ
MONTANT ANNUEL DU LOYER	5.000 € HT
PERIODICITE DU LOYER – MODALITE DE PAIEMENT	Mensuel – A terme à échoir
DEPOT DE GARANTIE	Deux mois de loyer
PROCEDURE EN COURS	<i>Néant</i>

### 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.

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

Groupe Mewniout - Compte de résultat					Groupe Mewniout - Bilan				
en k€		FY22	FY23				déc.-22	déc.-23	
		Réal.	Réal.		en k€		Réal.	Réal.	
Chiffre d'affaires		20 286	20 417		Immob. incorporelles Nettes		2 676	2 903	
Achats consommés		(5 088)	(5 560)		Immob. corporelles Nettes		12 458	11 781	
Ch. de personnel restaurants		(6 915)	(7 181)		Immob. financières nettes		11 604	11 610	
Marge sur coûts directs		8 284	7 676		Actif immobilisé		26 738	26 294	
Ch. de personnel indirect		(1 813)	(1 718)		Stock net		942	754	
Impôts et taxes		(271)	(305)		Créances clients nettes		400	220	
Charges externes		(5 097)	(4 875)		Dettes fournisseurs		(2 556)	(1 941)	
EBITDA		1 103	779		BFR d'exploitation		(1 215)	(966)	
Dotation aux amortissements		(1 234)	(1 218)		BFR hors exploitation		(3 060)	(4 478)	
Résultat d'exploitation		(131)	(440)		Besoin en fonds de roue.		(4 275)	(5 444)	
Résultat financier		(72)	66		Trésorerie		619	953	
Résultat exceptionnel		284	(26)		Emprunts MLT		(12 585)	(12 328)	
Impôt sur les sociétés		(51)	(65)		Emprunts PGE		(3 691)	(3 620)	
Résultat net		29	(465)		Autres dettes financières		(65)	(65)	
KPIs					Comptes courants		(99)	2	
Var. du CA		n.d.	0,6%		DFN		(15 820)	(15 057)	
Ratio matières / CA restaurants		30,3%	29,9%		Actif net		6 642	5 792	
Ratio personnel / CA restaurants		37,9%	37,2%		Capital		6 097	6 098	
Marge / CA restaurants		31,9%	32,9%		Primes d'émission		646	646	
Coûts fixes		(7 181)	(5 897)		Réserves		3 269	3 725	
EBITDA (en % du CA)		5,4%	3,8%		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 retraité 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	
		Réal.	Réal.	Quat.	Réal.	Réal.	Quat.	Réal.	Réal.	Quat.	Réal.	Réal.	Quat.	Réal.	Réal.	Quat.	Réal.	Réal.	Quat.	
La Croquette Bordeaux - Gironde																				
		1 872	1 843	1 005	532	583	635	(32)	96	180	(32,3%)	(31,5%)	(28,2%)	(30,7%)	(37,8%)	(36,0%)	28,4%	30,9%	33,0%	
Duchonnet Pessac																				
		1 417	1 388	1 401	514	561	506	89	154	160	(30,2%)	(29,2%)	(27,8%)	(33,0%)	(34,7%)	(36,1%)	38,3%	36,1%	38,3%	
Ancanet Arcachon																				
		1 366	1 192	1 314	488	368	404	72	148	262	(29,3%)	(28,2%)	(27,7%)	(35,1%)	(41,1%)	(36,0%)	35,6%	30,7%	33,7%	
La Scala La Rochelle																				
		1 237	1 238	1 218	448	465	444	47	187	181	(30,0%)	(28,1%)	(27,7%)	(33,1%)	(34,0%)	(25,6%)	26,3%	37,2%	35,5%	
Ragazzi Bordeaux - Richelieu																				
		1 057	1 031	1 014	357	379	389	(22)	87	128	(29,2%)	(28,4%)	(28,8%)	(37,0%)	(36,8%)	(37,0%)	33,8%	36,8%	36,2%	
Mermout Margnac																				
		1 036	899	1 028	371	262	354	71	14	128	(28,6%)	(29,6%)	(27,3%)	(36,6%)	(41,2%)	(38,1%)	35,8%	29,2%	34,7%	
Barnaud Biarritz																				
		867	865	801	238	235	283	(94)	(8)	48	(28,8%)	(26,0%)	(28,2%)	(43,0%)	(47,4%)	(40,4%)	27,0%	26,8%	31,4%	
Raynaud Bayonne																				
		801	742	840	300	164	235	(50)	(48)	29	(32,8%)	(31,3%)	(27,7%)	(42,2%)	(48,5%)	(44,3%)	24,9%	22,1%	28,1%	
Leburaut La Scaudal																				
		1 364	1 364	1 338	498	469	500	88	105	194	(29,6%)	(28,3%)	(27,3%)	(32,4%)	(33,5%)	(35,2%)	38,0%	37,8%	37,6%	
P Dora Nantes																				
		750	804	779	304	341	198	(4)	(42)	4	(27,1%)	(20,1%)	(28,4%)	(45,0%)	(52,3%)	(47,8%)	27,2%	21,8%	25,8%	
Valenval Bordeaux																				
		107	397	458	(175)	(33)	107	(101)	(94)	18	n.d.	(38,3%)	(29,0%)	(28,6%)	n.d.	(72,0%)	(47,0%)	n.d.	(11,1%)	23,5%
Total Restaurants		11 818	11 441	12 048	3 773	3 638	4 099	88	665	1 528	(38,1%)	(29,8%)	(27,8%)	(38,8%)	(48,1%)	(38,8%)	31,8%	30,8%	33,4%	
Sensibilisé KPMG				(483)			(103)			(137)			(7,3%)			(0,3%)			(0,1%)	
Total sensibilisé		11 818	11 441	12 168	3 773	3 638	3 796	88	665	893	(38,1%)	(29,8%)	(29,9%)	(38,8%)	(48,1%)	(38,8%)	31,8%	30,8%	33,8%	
Vente de performance sensibilisée																				
Var. 2024 vs 2023			(173)			(104)			877		1,1%							-1,0%		
DFN Réal. Vs Budget 2024			(124)			(225)			(238)		0,8%							0,0%		

Plus précisément, les performances de la société TOTO sur les 4 derniers exercices (clos au 31 décembre) sont les suivantes :

En €	2021 (comptes annuels)	2022 (comptes annuels)	2023 (comptes annuels)	2024 (comptes annuels)
Montant brut des loyers	328.774	300.498	63.144	80.132
<b>Total recettes</b>	<b>343.534</b>	<b>300.498</b>	<b>63.144</b>	<b>80.135</b>
Frais d'administration et de gestion	8.731	1.694	4.401	14.569
Autres frais réels de gestion	142.104	68.703	177.557	<442.286>
<b>Total déductions</b>	<b>184.980</b>	<b>95.534</b>	<b>205.843</b>	<b>&lt;407.314&gt;</b>
Intérêts emprunts	122.304	83.530	30.451	46.727
<b>Revenu dégagé</b>	<b>36.250</b>	<b>121.433</b>	<b>&lt;173.149&gt;</b>	<b>440.723</b>
Capitaux propres	<38.732>	82.701	<172.509>	268.214
Dettes	4.278.340	4.030.793	4.099.409	3.272.731
Disponibilités	5.272	539	3.181	78.638
<b>Total bilan</b>	<b>4.239.608</b>	<b>4.239.608</b>	<b>3.926.899</b>	<b>3.540.944</b>

Les sociétés versant un loyer à la SCI TOTO sur les 4 derniers exercices sont les suivantes :

En €	2021	2022	2023	2024
EMMAMOUT	34.118	34.118	42.144	38.632
DEPOTITO	164.000	126.000	0	0
MERIMOUT	66.000	66.000	11.000	38.500
GARAGE RUE ROLLAND	18.000	18.000	6.000	0
MEWNIOUT	0	20.000	0	0
ECOLEMOUT	0	48.000	4.000	0

La SCI TOTO a également perçu des loyers :

- sur l'exercice 2022 : de la part de la société ILLICOM et de VALMI MADISONNUGE, l'Administrateur Judiciaire demeurant en attente de précisions sur ce point,
- sur l'exercice 2024 : de la part de la société LAB STUDIO, l'Administrateur Judiciaire demeurant en attente de précisions sur ce point.

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

- Emprunt CAISSE D'EPARGNE ST MEDARD : soldé en 2024 suite à la vente du bien à la société MIEA,
- Emprunt BANQUE COURTOIS RUE ROLLAND : soldé en 2024,
- Emprunt CIC MERIGNAC : montant restant dû 469 K€,
- Emprunt CIC LE BOUSCAT : montant restant dû 478 K€,
- Emprunt CIC LE BOUSCAT travaux : montant restant dû : 837 K€,
- Emprunt BNP RUE TOUTON : montant restant dû 458 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).

**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 TOTO 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 TOTO, 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 / MENWIOU / ARCAMOUT / LA COUPOLE / MERIMOUT / RAGAZZI / DUCHMOUT / LEBOUMOUT / LA SCALA / BALDUCCI & CO / SCI DES ABRICOTS / 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 : CF. PAGES 9 - 10

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	266.763 €	508.960 €
• Constructions (1)	1.246.850 €	1.915.44 €
• Autres immobilisations corporelles (2)	1.215.302 €	1.372.636 €
Immobilisations financières		
• Participations et créances rattachées (3)	66.898 €	66.898 €
SOUS-TOTAL	2.795.814 €	3.863.927 €
Stock	0 €	0 €
Clients (4)	138.359 €	58.699 €
Autres		
• Fournisseurs débiteurs	0 €	863 €
• Etat, TVA	0 €	229 €
• Créances	526.825 € (5)	0 €
Disponibilités	79.638 €	3.181 €
SOUS-TOTAL	746.131 €	62.972 €
TOTAL	3.541.944 €	3.926.899 €

(1) Les constructions figurant sur le bilan comptable de la SCI TOTO en valeur brute peuvent être synthétisées comme suit :

Immeuble	Valeur brute
Locaux Saint Médard	279.000 €
Locaux Mérignac	618.565 €
Locaux Rue Roland	283.258 €
Locaux Le Bouscat	245.735 €
Locaux Rue Touton	774.040 €
Appartement Le Bouscat	117.528 €

(2) Les autres immobilisations corporelles sont essentiellement composées de :

- d’agencement et aménagement des locaux à Mérignac (300 K€),
- d’agencement des locaux au Bouscat (1.207 K€),
- d’agencement des locaux rue Roger Touton (225 K€).

(3) Les participations et créances rattachées sont essentiellement composées de participations envers la SCI AUGUSTINE (66 K€).

(4) Les créances clients au 31 décembre 2024 correspondent à des créances locataires.

(5) Les autres créances au 31 décembre 2024 correspondent à un compte courant envers la société MEWNIOUT à hauteur de 524 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 est la suivante au 5 novembre 2025 :

ACTIF		PASSIF	
CLIENTS	MEMOIRE	FOURNISSEURS	MEMOIRE
DISPONIBILITES	43.802,12 €	SOCIAL / FISCAL	MEMOIRE
TOTAL	43.802,12 €	TOTAL	MEMOIRE

Au titre de la période d’observation, l’actif disponible semble couvrir le passif exigible.

3. ETAT DU PASSIF

Selon la demande d’ouverture d’une procédure de sauvegarde, le montant du passif de la société s’élevait à hauteur de 3.258.695 €, décomposé comme suit :

Passif	Echu et exigible	A échoir
Salariés	-	-
Etablissements bancaires		2.757.715 €
Social et fiscal		87.181 €
Fournisseur		413.799 €
Total		3.258.695 €
Total général	3.258.695 €	

L’état du passif déclaré entre les mains du Mandataire Judiciaire en date du 8 novembre 2025 s’élève à hauteur de 4.087.386,98 € et se synthétise comme suit :

Privilège	Echu	A échoir	Total définitif	Non définitif	Total avec Non définitif
Superprivilégié			0,00		0,00
Privilégié	315 086,71	2 207 952,38	2 523 039,09	824 676,16	3 347 715,25
Chirographaire	927,89	0,00	927,89	738 743,84	739 671,73
	316 014,60	2 207 952,38	2 523 966,98	1 563 420,00	4 087 386,98

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 3.221.904,97 €.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Par courrier en date du 12 mars 2025, l’Administrateur Judiciaire a interrogé la DREAL sur la situation de la SCI TOTO 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

BIEN CONCERNE	NATURE DE LA SURETE	BENEFICIAIRE DE LA SURETE	MONTANT DE LA CREANCE A LA DATE D’INSCRIPTION	DATE DE FIN D’EXIGIBILITE
MERIGNAC	Privilège du prêteur de denier	CIC SUD OUEST	Principal : 689.359,63 € Accessoire : 137.871,93 €	30/09/2035
MERIGNAC	Hypothèque conventionnelle	CIC SUD OUEST	Principal : 2.015,37 € Accessoire : 403,07 €	30/09/2035
BORDEAUX	Crédit-bail immobilier	NORBAIL IMMOBILIER	-	20/12/2030
BORDEAUX	Privilège du prêteur de denier	BNP PARIBAS	Principal : 500.000 € Accessoire : 100.000 €	23/08/2034
BORDEAUX	Hypothèque conventionnelle	BNP PARIBAS	Principal : 60.000 € Accessoire : 12.000 €	23/08/2033



DEROULEMENT DE LA PERIODE D'OBSERVATION

1. DESCRIPTION DE L'ACTIVITE

La SCI TOTO détient trois biens immobiliers dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Adresse	Descriptif du bien	Surface du bien	Destination du bien	Valorisation NEOPATRIMOINE	Offre d'achat
27 rue Emile Zola 33110 LE BOUSCAT	Local commercial	280 m²	Restaurant exploité par LEBOUMOUT	Entre 960.000 € et 1.200.000 €	Néant
9 rue Beaumarchais 33700 MERIGNAC	Local commercial	270 m²	Restaurant exploité par MERIMOUT	666.600 €	Néant
32/34 rue Roger Touton 33300 BORDEAUX	Local commercial	NC	Dépôt exploité par DEPOTITO	1.600.000 €	1.500.000 €

2. EVOLUTION DE L'EXPLOITATION

➤ Performances au cours de la période d'observation (de mars à août 2025) :

Les performances de la SCI TOTO au cours de la période d'observation sont les suivantes :

En €	Du 01/03/2025 Au 31/08/2025 (6 mois)
Chiffre d'affaires	108.000
Marge brute globale	108.000
% taux de marge	100 %
AACA	10.017
Valeur ajoutée	97.982
DAP	78.500
Résultat d'exploitation	19.483
RCAI	19.481
Résultat net	19.481

Le chiffre d'affaires de la SCI TOTO est exclusivement composé des loyers versés par les sociétés suivantes :

- MERIMOUT (concernant l'immeuble situé 9 rue Beaumarchais – 33700 MERIGNAC) pour un montant de 33 K€ sur la période,
- LEBOUMOUT (concernant l'immeuble situé 27 rue Emile Zola – 33110 LE BOUSCAT), pour un montant de 75 K€ sur la période.

Les autres achats et charges externes sont essentiellement composés de transport sur achat (pour un montant de 3,6 K€) correspondant à des frais de déménagement.

Au cours de la période étudiée, la SCI TOTO a généré un résultat bénéficiaire de 19 K€.

➤ Vente du local situé 32 rue Roger Touton- 33000 BORDEAUX :

Pour rappel, la vente de ce local était envisagée en amont de l’actuelle procédure. Ses caractéristiques sont les suivantes :

Adresse	Descriptif du bien	Destination du bien	Valorisation NEOPATRIMOINE	Prix de vente
32/34 rue Roger Touton 33300 BORDEAUX	Local commercial	Dépôt exploité par DEPOTITO	1.600.000 €	1.600.000 €

Une offre de reprise a été formulée en date du 1er août 2025 pour un montant de 1,5 M€, par la société AQUITANIS laquelle a été « acceptée » par Monsieur SANCHEZ. Cette offre (qui devra être soumise à votre Tribunal et/ou à Monsieur le Juge-Commissaire) est assortie des conditions suspensives suivantes :

- obtention de validations administratives consistant en un avis formel et favorable de la part de la DIE et du bureau AQUITANIS,
- obtention d’un certificat d’urbanisme pré-opérationnel confirmant la compatibilité du projet avec les règles d’urbanisme en vigueur ainsi que de toutes les autres autorisations d’urbanisme (permis de construire) nécessaires à la réalisation du projet envisagé et la purge des délais de recours des tiers et de retrait administratif afférents à ces autorisations comprenant l’étude de faisabilité de la dépose pour partie du plancher intermédiaire dont le coût ne pourrait excéder un montant qui serait de nature à compromettre l’équilibre économique du projet,
- aux résultats d’un DAAT (Dossier Amiante avant Travaux) qu’AQUITANIS fera réaliser : cette condition sera levée si le DAAT ne révèle pas de présence d’amiante dans d’autres matériaux non accessibles lors du premier diagnostic, et si les coûts de gestion et de retrait des matériaux amiantés identifiés n’excèdent pas un montant qui compromettrait l’équilibre économique du projet,
- l’analyse par leurs conseils des contraintes techniques, règlementaires et financières (normes de construction, assurances) découlant des risques de pollution identifiés,
- la réalisation d’un audit de performances énergétiques et d’un audit général afin de confirmer l’absence de vices cachés ou de non-conformités majeures (structure, toiture, réseaux) de nature à rendre le bien impropre à sa destination ou à en diminuer substantiellement sa valeur,
- la renonciation par tous les titulaires éventuels à leur droit de préemption ou de préférence,
- la production d’un état hypothécaire apuré de toute inscription, privilège ou nantissement pouvant grever le bien.

Elle mentionne par ailleurs un calendrier prévisionnel de signature d’une promesse de vente sous 10 mois.

3. EVOLUTION DE LA TRESORERIE

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

	06/05/2025	30/05/2025	26/06/2025	29/07/2025	21/08/2025	02/10/2025	05/11/2025
Solde de trésorerie selon fiches de trésorerie	28.004	56.747	60.184	43.649	60.639	75.189	43.802



La SCI TOTO a perçu le versement des loyers suivants :

Date	Société	Montant (en €)
16/05/2025	LEBOUMOUT (loyers avril / mai)	18.387
20/05/2025	MERIMOUT	6.600
28/05/2025	MERIMOUT	6.600
28/05/2025	MERIMOUT	6.600
24/06/2025	LEBOUMOUT	15.000
24/06/2025	MERIMOUT	6.600
11/07/2025	MERIMOUT	6.600
22/07/2025	LEBOUMOUT	15.000
12/08/2025	MERIMOUT	6.600
13/08/2025	LEBOUMOUT	15.000
02/09/2025	LEBOUMOUT	15.000
05/09/2025	MERIMOUT	6.600
07/10/2025	LEBOUMOUT	15.000
21/10/2025	MERIMOUT	6.600
<b>TOTAL</b>	-	<b>146.187</b>

#### 4. ELEMENTS HORS EXPLOITATION

*Néant.*

#### 5. CONSTAT DE LA SITUATION

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

La résolution des difficultés reposait essentiellement sur la cession de biens immobiliers, notamment par la vente du dépôt situé rue Roger Touton à Bordeaux, détenu par la SCI TOTO.

Faute d'acquéreur potentiel et de retournement de l'activité portée par les sociétés d'exploitation, les dirigeants ont sollicité l'ouverture de procédures de sauvegarde pour les sociétés « viables » et les sociétés déficitaires sans perspectives de retournement ont bénéficié de procédures de liquidation.

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

Une telle issue supposait le retournement des restaurants, une rationalisation des charges, et la mise en vente de certains biens immobiliers.

Le bien immobilier situé 32/34 rue Roger Touton à Bordeaux a été mis en vente pour un montant de 1,6 M€.

Une offre de reprise a été formulée pour un prix de 1,5 M€, acceptée par le dirigeant de la SCI, Monsieur Adrien SANCHEZ.

Le prix de cession permettra de désintéresser, en partie, les créanciers de la société. La présentation d'un plan de sauvegarde repose ainsi sur (i) la bonne réalisation de cette vente mais aussi sur (ii) la capacité d'autofinancement découlant de la perception des loyers.

Sur cette base, un plan de sauvegarde a 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 TOTO comme suit :

En €	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Chiffre d'affaires	236 000 €	236 000 €	236 000 €	236 000 €	236 000 €	236 000 €	236 000 €	236 000 €	236 000 €	236 000 €
Evolution (%)	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Il est budgété un chiffre d'affaires sur les 10 prochains exercices de 236 K€ correspondant aux loyers versés par les sociétés suivantes :

- MERIMOUT : au titre de la location du bien situé 9 rue Beaumarchais – 33700 MERIGNAC,
- LBOUMOUT : au titre de la location du bien situé 27 rue Emile Zola – 33110 LE BOUSCAT.

### 2. EVOLUTION ENVISAGEE DES CHARGES VARIABLES

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

### 3. EVOLUTION ENVISAGEE DES CHARGES FIXES

L'évolution des charges fixes sur les 10 prochains exercices est la suivante :

En €	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Autres achats et charges externes	8 383 €	8 467 €	8 551 €	8 637 €	8 723 €	8 810 €	8 899 €	8 988 €	9 077 €	9 168 €
Impôts et taxes	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €
Charges de personnel	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Fournitures consommables	618 €	624 €	630 €	637 €	643 €	649 €	656 €	663 €	669 €	676 €
<b>TOTAL</b>	<b>29 001 €</b>	<b>29 091 €</b>	<b>29 181 €</b>	<b>29 274 €</b>	<b>29 366 €</b>	<b>29 459 €</b>	<b>29 555 €</b>	<b>29 651 €</b>	<b>29 746 €</b>	<b>29 844 €</b>
Evolution (%)	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Les autres achats et charges externes sont essentiellement composés de :

- Frais bancaires (2,7 K€ budgétés en 2026),
- Honoraires comptables (2 K€ budgétés en 2026),
- Entretien immobilier (1,5 K€ budgétés en 2026).

#### 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 TOTO possède un bien mis en vente pour un montant de 1,6 M€, une offre ayant été réceptionnée pour un montant de 1,5 M€.

#### ➤ 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<sup>er</sup> 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 secteurs réfléchissent davantage. À Bordeaux, le prix médian au mètre carré est estimé à ≈ 4 601 €/m² 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 ≈ 4 458 €/m²) tandis que pour les maisons la baisse sur 12 mois est d’environ -8 % (prix moyen ≈ 4 742 €/m²).

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 1<sup>er</sup> 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.

SIG combiné SCI	2026	%	2027	%	2028	%	2029	%	2030	%	2031	%	2032	%	2033	%	2034	%	2035	%
Location - restaurant Mérignac	66 000 €	28%	66 000 €	28%	66 000 €	28%	66 000 €	28%	66 000 €	28%	66 000 €	28%	66 000 €	28%	66 000 €	28%	66 000 €	28%	66 000 €	28%
Location - restaurant le bouscat	150 000 €	64%	150 000 €	64%	150 000 €	64%	150 000 €	64%	150 000 €	64%	150 000 €	64%	150 000 €	64%	150 000 €	64%	150 000 €	64%	150 000 €	64%
Refacturation TF	20 000 €	8%	20 000 €	8%	20 000 €	8%	20 000 €	8%	20 000 €	8%	20 000 €	8%	20 000 €	8%	20 000 €	8%	20 000 €	8%	20 000 €	8%
Cle de matières et sous-traitance	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%
CHIFFRE D'AFFAIRES H.T	236 000 €	100%	236 000 €	100%	236 000 €	100%	236 000 €	100%	236 000 €	100%	236 000 €	100%	236 000 €	100%	236 000 €	100%	236 000 €	100%	236 000 €	100%
MARGE BRUTE GLOBALE	236 000 €	100%	236 000 €	100%	236 000 €	100%	236 000 €	100%	236 000 €	100%	236 000 €	100%	236 000 €	100%	236 000 €	100%	236 000 €	100%	236 000 €	100%
Autres achats et charges externes	- 9 001 €	4%	- 9 091 €	4%	- 9 182 €	4%	- 9 274 €	4%	- 9 366 €	4%	- 9 460 €	4%	- 9 555 €	4%	- 9 650 €	4%	- 9 747 €	4%	- 9 844 €	4%
VALEUR AJOUTEE	226 999 €	96%	226 909 €	96%	226 818 €	96%	226 726 €	96%	226 634 €	96%	226 540 €	96%	226 445 €	96%	226 350 €	96%	226 253 €	96%	226 156 €	96%
Subventions d'exploitation	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%
Impôts, taxes et verst assimilés	- 20 000 €	8%	- 20 000 €	8%	- 20 000 €	8%	- 20 000 €	8%	- 20 000 €	8%	- 20 000 €	8%	- 20 000 €	8%	- 20 000 €	8%	- 20 000 €	8%	- 20 000 €	8%
Charges de personnel	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	206 999 €	88%	206 909 €	88%	206 818 €	88%	206 726 €	88%	206 634 €	88%	206 540 €	88%	206 445 €	87%	206 350 €	87%	206 253 €	87%	206 156 €	87%
Reprises s/ charges et Transferts	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%
Autres produits	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%
Dot. amortissements et provisions	-150 000 €	64%	-150 000 €	64%	-150 000 €	64%	-150 000 €	64%	-150 000 €	64%	-150 000 €	64%	-150 000 €	64%	-150 000 €	64%	-150 000 €	64%	-150 000 €	64%
Autres charges	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%
RESULTAT D'EXPLOITATION	56 999 €	24%	56 909 €	24%	56 818 €	24%	56 726 €	24%	56 634 €	24%	56 540 €	24%	56 445 €	24%	56 350 €	24%	56 253 €	24%	56 156 €	24%
Produits financiers	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%
Charges financières	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%	- €	0%
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	56 999 €	24%	56 909 €	24%	56 818 €	24%	56 726 €	24%	56 634 €	24%	56 540 €	24%	56 445 €	24%	56 350 €	24%	56 253 €	24%	56 156 €	24%

Le chiffre d’affaires est composé des loyers versés par les sociétés MERIMOUT et LEBOUMOUT.

**6. DELAIS DE RECONSTITUTION DES CAPITAUX PROPRES**

Au 31 décembre 2024, les capitaux propres de la SCI TOTO étaient positifs à hauteur de 268 K€.

MOYENS DE FINANCEMENT

1. GENERES PAR L'EXPLOITATION

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Résultat de l'exercice	56 999 €	56 909 €	56 818 €	56 726 €	56 634 €	56 540 €	56 445 €	56 350 €	56 253 €	56 156 €
CAF	206 999 €	206 909 €	206 818 €	206 726 €	206 634 €	206 540 €	206 445 €	206 350 €	206 253 €	206 156 €
Evolution (%)	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

L'activité de la SCI TOTO devrait permettre de dégager une capacité d'autofinancement de l'ordre de 207 K€ dès l'exercice 2026.

2. HORS EXPLOITATION

La cession du dépôt situé rue Roger Touton au montant de 1,5 M€ permettra à la SCI de dégager une capacité de remboursement totale qui serait la suivante :

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
CAF	206 999 €	206 909 €	206 818 €	206 726 €	206 634 €	206 540 €	206 445 €	206 350 €	206 253 €	206 156 €
Vente bien immobilier	1 500 000 €									
Lissage prix de vente	1 160 274 €	37 747 €	37 747 €	37 747 €	37 747 €	37 747 €	37 747 €	37 747 €	37 747 €	37 747 €
TOTAL	663 573 €	322 845 €	322 755 €	322 663 €	322 570 €	322 476 €	322 382 €	322 286 €	322 190 €	322 092 €

(\*) pour les besoins de la modélisation du plan, le prix de vente du bien immobilier a été réparti de la manière suivante :

- 1.160.274 € relatifs au passif bancaire (456 K€) et au crédit-bail immobilier (703 K€ déclarés entre les mains du Mandataire Judiciaire) nécessaires à l'acquisition du dépôt qui sera vendu prochainement,
- le reliquat a été réparti sur les 9 années suivantes afin de permettre à la SCI TOTO d'apurer son passif mais aussi d'opérer des distributions de dividendes à ses holding MEWNIOUT et BALDUCCI DI PIU à l'issue de chaque exercice.

## 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 peut être celui attesté par l'expert-comptable de la société à hauteur de **3.221.904,97 €**, créances intragroupes incluses.

Ce passif se décompose comme suit :

Créancier	Montant
Dettes financières	2.228.245,15 €
Fournisseurs groupe	300.000 €
Fournisseurs hors groupe	80.731,90 €
Comptes courant	506.775,25 €
Dettes fiscales	47.072,79 €
Autres dettes	59.079,88 €
<b>TOTAL</b>	<b>3.221.904,97 €</b>

Il convient de préciser que ce passif ne prend pas en compte le montant à verser au crédit-bailleur immobilier du bien situé rue Roger Touton, qui a déclaré une créance de l'ordre de 703.700,16 € entre les mains du Mandataire Judiciaire.

### 1. CREANCES < 500 EUROS

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

Créancier	Montant
CAISSE D'EPARGNE	5,30 €
BNP PARIBAS	139,49 €
BANQUE THEMIS	34,56 €
DARRIEUTORT STEPHANE	223,20 €
MEWNIOUT	25,00 €
SOGEFIMUR	1,67 €
<b>TOTAL</b>	<b>429,22 €</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 : 2.414.700,50 EUROS (\*)

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

Total passif attesté par l'expert-comptable	3.221.904,97 €
- Créances inférieures à 500 € (régées à l'adoption du plan)	429,22 €
- Dettes intragroupes au titre d'une substitution des créances intragroupes	806.775,25 €
+ Crédit-bail immobilier découlant de la vente du dépôt <b>(1)</b>	703.700,73 €
<b>= Total des créances à régler dans le cadre du plan</b>	<b>3.040.687,73 €</b>

**(1) L'Attestation établie par le cabinet d'expertise comptable ne prend pas en compte les sommes dues au crédit-bailleur immobilier SOGEFIMUR découlant de la vente du bien immobilier. Ce créancier a déclaré entre les mains du Mandataire Judiciaire une créance pour un montant de 703.700,73 €, incluse dans le passif à régler dans le cadre du plan puisque ces sommes seront dues lors de la cession du bien immobilier, projetée au cours du premier semestre 2026.**

**L'attestation établie prend en effet en compte un passif de 77 K€ dû à SOGEFIMUR, qui correspondrait à des sommes échues, qu'il convient de retraiter du passif à régler dans le cadre du plan (puisque déjà inclus dans la ligne « crédit-bail immobilier découlant de la vente du dépôt »).**

**Dans ces conditions, le total des créances à régler dans le cadre du plan est de 3.040.687,73 €.**



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.

Il est précisé que le montant du passif déclaré entre les mains du Mandataire Judiciaire (d'un total de 4.087.386 €) comporte des créances qui font l'objet de contestations dont le montant est de 1.563.420 € (dont la créance détenue par le crédit-bailleur immobilier pour la totalité).

Sur la base du passif arrêté par l'expert-comptable, la société souhaite proposer un plan de sauvegarde prévoyant un remboursement linéaire du passif (à hauteur de 3.040.687,73 €) sur 10 ans, selon les modalités suivantes :

Échéances de remboursement	%	Montant du versement	CAF N-1 (*)	% de l'échéance par rapport à la CAF
2026 : Post cession du bien immobilier (**)		1 160 274,35 €	1 500 000,00 €	77%
1ère échéance : janvier 2027 règlement passif bancaire	10%	188 041,34 €	206 999,22 €	91%
2ème échéance : janvier 2028	10%	188 041,34 €	244 656,50 €	77%
3ème échéance : janvier 2029	10%	188 041,34 €	244 565,60 €	77%
4ème échéance : janvier 2030	10%	188 041,34 €	244 473,78 €	77%
5ème échéance : janvier 2031	10%	188 041,34 €	244 381,04 €	77%
6ème échéance : janvier 2032	10%	188 041,34 €	244 287,38 €	77%
7ème échéance : janvier 2033	10%	188 041,34 €	244 192,78 €	77%
8ème échéance : janvier 2034	10%	188 041,34 €	244 097,24 €	77%
9ème échéance : janvier 2035	10%	188 041,34 €	244 000,74 €	77%
10ème échéance : janvier 2036	10%	188 041,34 €	243 903,27 €	77%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>3 040 687,73 €</b>	<b>3 905 557,55 €</b>	<b>78%</b>

(\*) le niveau de CAF mentionné en 2026 correspond à la totalité du prix de cession. Le niveau de CAF mentionné sur les autres lignes correspond à la capacité d'autofinancement générée de l'exploitation mais aussi du reliquat du prix de cession (après paiement du passif bancaire et du crédit-bail immobilier) réparti sur l'ensemble des annuités.

(\*\*) la première ligne « 2026 » prend en compte le règlement du passif bancaire résultant de l'acquisition du local situé rue Roger Touton à Bordeaux représentant un montant de 456.574,19 € mais aussi du crédit-bail immobilier pour le montant déclaré entre les mains du Mandataire Judiciaire à hauteur de 703.700,16 €.

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 :

*« 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'arrêt 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 806.775,25 €.

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

ENGAGEMENTS/GARANTIES

1. VIREMENTS

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.

La société s’engage également à verser entre les mains du commissaire à l’exécution du plan la totalité du prix de cession de l’immeuble situé rue Roger Touton à Bordeaux.

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

- 1. Le dirigeant de la SCI TOTO, Monsieur Adrien SANCHEZ, s’engage à faire ses meilleurs efforts afin que la vente du bien immobilier soit actée avant l’échéance de janvier 2027.
- 2. Le règlement du passif bancaire hypothécaire et lié au crédit-bail immobilier interviendra par l’intermédiaire du commissaire à l’exécution du plan dès la perception des fonds liés à la vente du bien immobilier situé Rue Roger Touton – 33000 Bordeaux.
- 3. La société s’engage à opérer des remontées de dividendes à ses holding correspondant à un montant de 90 % de la CAF disponible suite au remboursement des échéances de plan.

Les distributions de dividendes ont été modélisées de la manière suivante :

Exercice	CAF disponible	CAF distribuable (90% CAF restante)	% de détention MEWNIOUT	Distribution dividendes MEWNIOUT	% de détention BALDUCCI DI PIU	Distribution dividendes BALDUCCI DI PIU	CAF restante	% d'utilisation totale de la CAF
2027	18 957,88 €	17 062,09 €	99%	16 891,47 €	1%	170,62 €	1 895,79 €	99%
2028	56 615,17 €	50 953,65 €	99%	50 444,11 €	1%	509,54 €	5 661,52 €	98%
2029	56 524,26 €	50 871,83 €	99%	50 363,11 €	1%	508,72 €	5 652,43 €	98%
2030	56 432,44 €	50 789,20 €	99%	50 281,31 €	1%	507,89 €	5 643,24 €	98%
2031	56 339,71 €	50 705,74 €	99%	50 198,68 €	1%	507,06 €	5 633,97 €	98%
2032	56 246,04 €	50 621,44 €	99%	50 115,22 €	1%	506,21 €	5 624,60 €	98%
2033	56 151,44 €	50 536,30 €	99%	50 030,94 €	1%	505,36 €	5 615,14 €	98%
2034	56 055,90 €	50 450,31 €	99%	49 945,81 €	1%	504,50 €	5 605,59 €	98%
2035	55 959,40 €	50 363,46 €	99%	49 859,82 €	1%	503,63 €	5 595,94 €	98%
2036	55 861,93 €	50 275,74 €	99%	49 772,98 €	1%	502,76 €	5 586,19 €	98%
TOTAL	525 144,17 €	472 629,75 €	99%	467 903,46 €	1%	4 726,30 €	52 514,42 €	98%

Le règlement de l’annuité du plan ainsi que les remontées des dividendes consommeraient 98 % de la capacité d’autofinancement laissant une marge de sécurité annuelle d’environ 5 K€ à la structure afin de faire face à d’éventuels aléas et charges exceptionnelles.

Signature du dirigeant de la SCI TOTO,  
Monsieur Adrien SANCHEZ-BALDUCCI

Signé par :

Adrien SANCHEZ BALDUCCI

D84AED5B728C4CC...

## **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 TOTO.

Une telle issue supposait, pour la société :

- le retournement de l'activité des restaurants locataires des biens qu'elle détient,
- la vente du bien immobilier situé rue Roger Touton à Bordeaux.

Le bien immobilier situé 32/34 rue Roger Touton à Bordeaux a donc été mis en vente pour un montant de 1,6 M€.

Une offre de reprise a été formulée pour un prix de 1,5 M€, acceptée par le dirigeant de la SCI, Monsieur Adrien SANCHEZ.

Le prix de cession du dépôt mais aussi la perception des loyers par les restaurants situés à Mérignac et à Le Bouscat permettront à la SCI de générer une capacité d'autofinancement suffisante pour :

- (i) assurer le règlement de son propre passif,
- (ii) assurer des distributions de dividendes en faveur de ses *holding*, les sociétés MEWIOUT et BALDUCCI DI PIU.

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

- **la continuité de son activité et subséquemment de ses *holding*,**
- **le désintéressement de l'intégralité des créanciers.**

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

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

- de fixer sa durée ;
- de prendre acte des engagements de la société et de son dirigeant ;
- de prévoir le versement de la première 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 SCI TOTO,  
Monsieur Adrien SANCHEZ-BALDUCCI**

Signé par :

**Adrien SANCHEZ BALDUCCI**

D84AED5B728C4CC...