

SCI AUGUSTINE

183 COURS DU GENERAL DE GAULLE - 33170 GRADIGNAN

REDRESSEMENT JUDICIAIRE
TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX

BILAN ECONOMIQUE, SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

ARTICLE L623-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE

ET

PROJET DE PLAN DE REDRESSEMENT

ARTICLE L. 631-19 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE

JUGE-COMMISSAIRE : Monsieur Christophe LATASTE

JUGE-COMMISSAIRE SUPPLEANT : Monsieur Éric 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 Bernard BAUJET

COMMISSAIRE DE JUSTICE : Maître Christian FAVREAU

REPRESENTANT DES SALAIRES : *Non applicable*

CONTROLEUR : *Néant*

N° DE GREFFE : 2026J00091

DATE DE CESSATION DES PAIEMENTS : 11 septembre 2025

JUGEMENT D'OUVERTURE : 14 janvier 2026

FIN DE LA PERIODE D'OBSERVATION : 14 juillet 2026

REPRESENTANT LEGAL : SCI TOTO représentée par Monsieur Adrien SANCHEZ-BALDUCCI

CONSEIL : Maître Benjamin BLANC

19 juin 2026

S O M M A I R E

BILAN ECONOMIQUE, SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL	PAGES	3 - 12
RENSEIGNEMENTS JURIDIQUES ET COMPTABLES	PAGE	4
ACTIVITE ET ORIGINE DES DIFFICULTES	PAGES	5-7
PROCEDURES EN COURS	PAGE	8
SITUATION SOCIALE	PAGE	8
SITUATION ACTIVE ET PASSIVE	PAGES	8 - 9
DETAIL DES SURETES	PAGE	10
SITUATION ENVIRONNEMENTALE	PAGE	10
DEROULEMENT DE LA PERIODE D’OBSERVATION	PAGES	11 - 12
 PROJET DE PLAN DE REDRESSEMENT	 PAGES	 13 - 18
PREVISION D’ACTIVITE	PAGES	14-15
MOYENS DE FINANCEMENT	PAGE	16
MODALITES DE REGLEMENT DU PASSIF	PAGE	17
ENGAGEMENTS/GARANTIES	PAGE	18
 OBSERVATIONS ET AVIS DE L’ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE	 PAGES	 19 - 20

**BILAN ECONOMIQUE, SOCIAL
ET ENVIRONNEMENTAL**

RENSEIGNEMENTS JURIDIQUES ET COMPTABLES

RENSEIGNEMENTS JURIDIQUES

FORME JURIDIQUE	Société Civile Immobilière
RAISON SOCIALE	AUGUSTINE
ENSEIGNE	Néant
DATE D’IMMATRICULATION	12 mars 2013 – Racheté en 2016 par le Groupe PEPPONE
N° D’IMMATRICULATION RCS BORDEAUX	791.767.171
SIEGE SOCIAL	183 COURS DU GENERAL DE GAULLE - 33170 GRADIGNAN
OBJET SOCIAL	Location de tous biens immobiliers bâtis ou non
ETABLISSEMENT SECONDAIRE	Néant
REPRESENTANT LEGAL	SCI TOTO, elle-même représentée par Monsieur Adrien SANCHEZ-BALDUCCI

CAPITAL

200,00 €	REPARTITION ACTUELLE		OBSERVATIONS
	SAS MEWNIOUT	30 parts	Néant
	SCI TOTO	70 parts	
	Total	100 parts	

GEL DES AVOIRS : NEANT

RENSEIGNEMENTS COMPTABLES

Date de clôture des exercices	31 décembre
Comptes annuels déposés au titre des 3 derniers exercices ?	OUI pour 2024 En cours pour 2025
Comptes annuels approuvés au titre des 3 derniers exercices ?	OUI pour 2024 En cours pour 2025
Modalité de tenue de la comptabilité	INTERNE Monsieur Frédéric BLOIS Directeur comptable fblois@gr-peppone.fr
Identité de l’expert-comptable	ACSE – Expert-comptable Monsieur Kévin SALAUN Espace Aquilae - Bat. Ambre, Rue de la Blancherie 33370 ARTIGUES-PRES-BORDEAUX ksalaun@groupe-acse.fr
Identité du commissaire aux comptes titulaire	Non applicable
Identité du commissaire aux comptes suppléant	
Les trois derniers rapports ont-ils certifié les comptes sans réserve ?	Non applicable

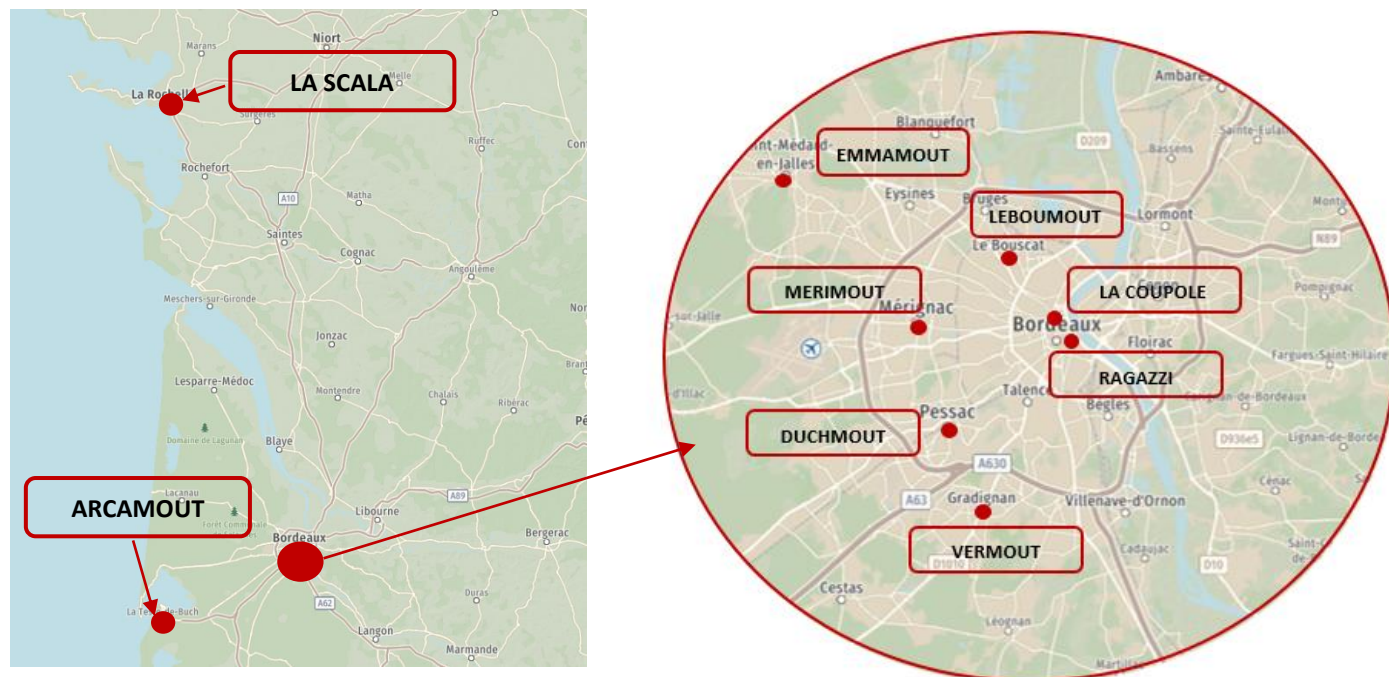
ACTIVITE ET ORIGINE DES DIFFICULTES

1. CREATION ET RAPPEL

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

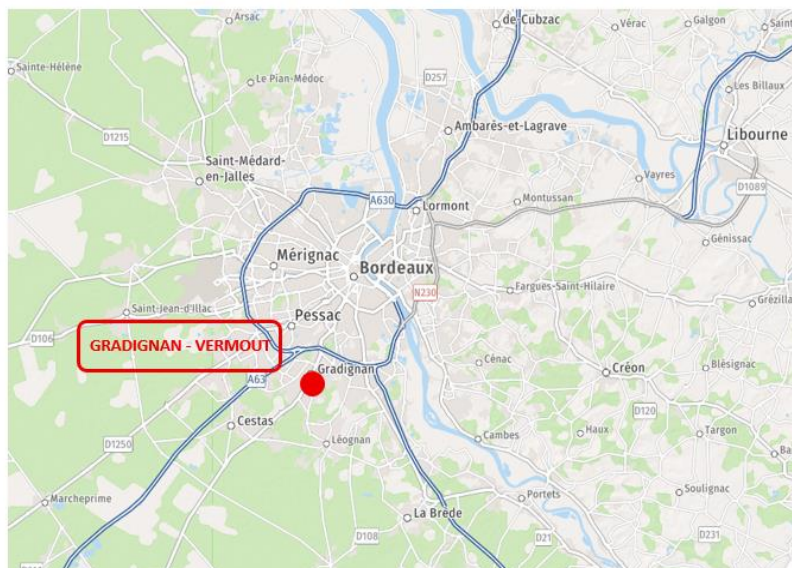
En 1975, le premier restaurant (trattoria/pizzeria) a été ouvert à Bordeaux (restaurant historique sis Cours Georges Clémenceau, aujourd'hui exploité par la société LA COUPOLE) par le grand-père de Monsieur Adrien SANCHEZ-BALDUCCI, dirigeant actuel du Groupe. La mère de Monsieur Adrien SANCHEZ-BALDUCCI, Madame Pascale BALDUCCI, a ensuite repris l'activité en 1981.

Les restaurants PEPPONE s'étendent sur l'Ouest de la France de la manière suivante :



PRESENTATION DE LA SOCIETE AUGUSTINE

La SCI AUGUSTINE a été créée en 2013 avant d'être rachetée par le Groupe PEPPONE fin 2016. Elle détient un bien immobilier situé 183 Cours du Général de Gaulle - 33170 GRADIGNAN correspondant aux murs du restaurant exploité sous enseigne « *Ragazzi Da Peppone* » par la société VERMOÛT.



Le bail commercial conclu avec la société VERMOUT présente les caractéristiques suivantes :

ADRESSE	183 Cours du Général de Gaulle – 33170 GRADIGNAN
LOCATAIRE	VERMOUT – RCS n°823.661.210
ACTIVITE AUTORISEE	Locaux exclusivement destinés à usage de bar, restaurant, vente de produits d'épicerie.
DATE DE SIGNATURE DU BAIL	1 ^{er} février 2018
DUREE DU BAIL	9 années
SUPERFICIE ET CONSTITUTION DES LOCAUX	Immeuble indépendant d'une superficie approximative de 300 m²
MONTANT ANNUEL DU LOYER	165.427,20 € TTC par an, soit 13.785,60 € TTC par mois
PERIODICITE DU LOYER – MODALITE DE PAIEMENT	Mensuelle et par virement
DEPOT DE GARANTIE	11.000 €
PROCEDURES EN COURS	Néant

2. PERFORMANCES ET DIFFICULTES RENCONTREES

Les performances de la société AUGUSTINE sur les derniers exercices (clos au 31 décembre) sont les suivantes :

En €	2022	2023	2024	2025
Total recettes	132.000	137.856	147.019	137.856
Frais d'administration et de gestion	1.046	1.864	1.128	2.422
Autres frais réels de gestion	106.637	104.869	103.601	112.385
Total déductions	114.357	113.751	111.872	123.226
Intérêts emprunts	28.252	19.950	36	3.977
Revenu dégagé	-10.609	4.156	35.111	10.653

Capitaux propres	-235.381	-231.226	-196.115	-185.462
Dettes	1.082.943	1.068.926	1.065.928	1 036.258
Disponibilités	3.763	101	1.600	50.585
Total bilan	847.562	837.700	869.813	850.796

La SCI AUGUSTINE a perçu des loyers sur l'exercice 2025 à hauteur de 138 K€. En 2023, l'augmentation des loyers indexée sur les prix du marché a permis à la société d'atteindre son seuil de rentabilité et de le pérenniser sur les exercices suivants.

L'état des dettes financières de la SCI AUGUSTINE au 31 décembre 2025 correspond quasi exclusivement aux emprunts souscrits auprès du CREDIT AGRICOLE, lesquels ont servi à financer le rachat des titres de la structure ainsi que des travaux au sein du bâtiment.

La pérennité de l'exploitation de la SCI AUGUSTINE est confortée par celle de la société VERMOUT, exploitant un restaurant sous enseigne PEPPONE au sien de ses locaux et faisant état des performances suivantes :

En €	2024	2025
Produit d'exploitation	2.177.873	2.141.852
Achats de matières premières	570.560	578.220
AACE	530.665	514.631
Impôts et taxes	16.885	16.045
Salaires	540.028	518.520
Cotisations sociales	163.693	127.659
DAP	22.444	27.151
Dotations aux provisions	26.585	10.000
Autres charges	109.226	177.436
Résultat d'exploitation	198.298	173.711
Résultat net	151.593	137.191

Capitaux propres	464.876	452.067
Dettes	339.387	224.403
Disponibilités	113.621	115.819
Total bilan	686.470	804.262

3. 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 de 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).

Dans le cadre de cette restructuration, 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 MEWNIOUT 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 ces demandes et ouvert les procédures suivantes :

- redressement judiciaire en faveur des sociétés BAYMOUT et IL DUCA,
- 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 / DI BOSCO / SCI DES ABRICOTS,
- 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.

Une procédure de redressement judiciaire a également été ouverte en faveur de la société DEPOTITO par jugement du 16 juillet 2025.

Des plans de sauvegarde ont pu être homologués par jugements du Tribunal de Commerce de Bordeaux en date du 25 mars 2026 en faveur des autres sociétés précitées.

5. ELEMENTS DECLENCHEURS DE LA PROCEDURE

S'agissant de la SCI AUGUSTINE, il avait été privilégié l'ouverture d'une nouvelle procédure amiable afin de pouvoir identifier une solution quant au remboursement de la dette bancaire portée par celle-ci, les précédents accords étant devenus caducs du fait de l'ouverture des procédures collectives précitées.

En dépit des échanges intervenus, aucun accord n'a pu être trouvé entre les parties, les propositions de gel formulées par le CREDIT AGRICOLE étant apparues insuffisantes pour Monsieur Adrien SANCHEZ-BALDUCCI, dirigeant (via la SCI TOTO) de la SCI AUGUSTINE.

A l'issue de la dénonciation de l'ensemble des concours bancaires, le dirigeant a sollicité l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire afin de pouvoir disposer d'une restructuration plus importante de sa dette.

Par jugement du 14 janvier 2026, le Tribunal de Commerce de Bordeaux a fait droit à sa demande.

PROCEDURES EN COURS : NEANT

SITUATION SOCIALE : NEANT

SITUATION ACTIVE ET PASSIVE

1. SITUATION ACTIVE

	AU 31 DECEMBRE 2025 COMPTES ANNUELS	AU 31 DECEMBRE 2024 COMPTES ANNUELS
Actif grevé d'une sûreté		
Immobilisations corporelles		
▪ Terrains	22.000 €	22.000 €
▪ Constructions	138.384 €	146.981 €
▪ Autres immobilisations corporelles	232.893 €	334.440 €
Immobilisations financières		
▪ Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	30 €	30 €
SOUS-TOTAL	393.308€	503.452 €
Autres		
▪ Autres créances (1)	406.904 €	364.761 €
▪ Disponibilités	50.585 €	1.600 €
SOUS-TOTAL	457.489 €	366.361 €
TOTAL	850.796 €	869.813 €

(1) Les autres créances correspondent :

- à un compte courant débiteur de la holding MEWNIOUT pour 58 K€,
- à des avances faites à la SCI TOTO pour 349 K€.

Le jugement d'ouverture a désigné Maître Christian FAVREAU en qualité de Commissaire de Justice chargé de dresser l'inventaire des actifs corporels mobiliers de la société AUGUSTINE.

Compte tenu de la nature de l'activité, un procès-verbal de carence a été dressé par le Commissaire de Justice le 26 février dernier, bien que celui-ci ait souligné que du mobilier et une enseigne figuraient toujours dans la liste détaillée des immobilisations comptables.

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 19 juin 2026 :

ACTIF		PASSIF	
CLIENTS	MEMOIRE	FOURNISSEURS	MEMOIRE
DISPONIBILITES	113.985,26 €	SOCIAL / FISCAL	MEMOIRE
TOTAL	113.985,26 €	TOTAL	MEMOIRE

Au titre de la période d'observation, l'actif disponible ou disponible à court terme excède le passif exigible, de sorte que la société ne fait pas face à un nouvel état de cessation des paiements.

3. ETAT DU PASSIF DECLARE CHEZ LE MANDATAIRE

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

PASSIF	ECHU ET EXIGIBLE	A ECHOIR
DETTES FINANCIERES		
EMPRUNT CA 330 K€	234.781,05 €	/
EMPRUNT CA510 K€	405.530,41 €	
EMPRUNT CA 500 K€	383.257,19 €	
BANQUE	33,50 €	
DETTES FISCALES ET/OU SOCIALES	/	2.298 €
TVA A DECAISSER		
AUTRES DETTES		
FOURNISSEURS	2.906,40 €	/
LOCATAIRES	5.502,80 €	
SOUS-TOTAL	1.032.011,35 €	2.298 €
TOTAL	1.034.309,35 €	

Le passif déclaré entre les mains du Mandataire Judiciaire au 5 juin 2026 s’élève à hauteur de **1 109.663,84 €**, détaillé comme suit :

15164 - SCI AUGUSTINE 183 Cours du General de Gaulle 33170 GRADIGNAN
Tribunal de Commerce de Bordeaux - Redressement Judiciaire - RJ Juge-Commissaire : Monsieur Christophe LATASTE N° Greffe : 2026J00091
Jugement d'ouverture 14/01/2026 Publication au BODACC 27/01/2026

	Super Privilégiée	Privilégiée	Chirographaire	A échoir	Total	Total + non définitif
Déclaré		283 577,72		813 632,12	1 097 209,84	1 109 663,84
Passif résiduel		283 577,72		813 632,12	1 097 209,84	1 109 663,84

Provisionnel

Non définitif

12 454,00

12 454,00

Le jugement d’ouverture de la procédure a fait l’objet d’une publication au BODACC en date du 27 janvier 2026, les créanciers disposaient donc (en dehors des cas spécifiques) jusqu’au 27 mars 2026 pour procéder à la déclaration de leur créance.

DETAIL DES SURETES

Aucune inscription ne figure sur l'état des inscriptions et des privilèges.

L'Administrateur Judiciaire demeure toutefois dans l'attente d'un relevé hypothécaire.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Par courrier en date du 16 janvier 2026, l'Administrateur Judiciaire a interrogé la DREAL sur la situation de la société AUGUSTINE en termes de normes environnementales et d'installations classées.

Les services de la DREAL ont indiqué par courriel du 28 janvier 2026 ne pas avoir connaissance d'ICPE concernant la société précitée.

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 la commune mais inconnu sur le site d'exploitation,
- Feu de forêt : risque existant sur la commune mais inconnu sur le site d'exploitation,
- 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 la commune mais inconnu sur le site d'exploitation,
- Retrait gonflement des argiles : risque important sur la commune et sur le site,
- Radon : risque faible.

S'agissant des **risques technologiques** :

- La commune et le site d'exploitation sont concernés par la pollution des sols,
- La commune et le site sont concernés par des canalisations de transport de matières dangereuses.

DEROULEMENT DE LA PERIODE D'OBSERVATION

1. DESCRIPTION DE L'ACTIVITE

Pour rappel, la SCI AUGUSTINE détient un bien immobilier situé 183 Cours du Général de Gaulle - 33170 GRADIGNAN, correspondant aux murs du restaurant exploité sous enseigne « Ragazzi Da Peppone » par la société VERMOUT.

Le loyer facturé à date (incluant la taxe foncière lissée sur l'année) s'élève à hauteur de 14.517 € TTC.

2. EVOLUTION DE L'EXPLOITATION

La situation intermédiaire arrêtée au 30 avril 2026 établie par l'expert-comptable de l'entreprise fait ressortir le détail suivant :

En €	Du 01/01/2026 au 30/04/2026 4 mois
Produits d'exploitation	45.952
AACE	433
Impôts et taxes	0
EBE	45.519
Reprises sur charges	2.438
DAP	36.640
Résultat d'exploitation	11.317
Résultat financier	0
Résultat exceptionnel	-3.264
Résultat net	8.054

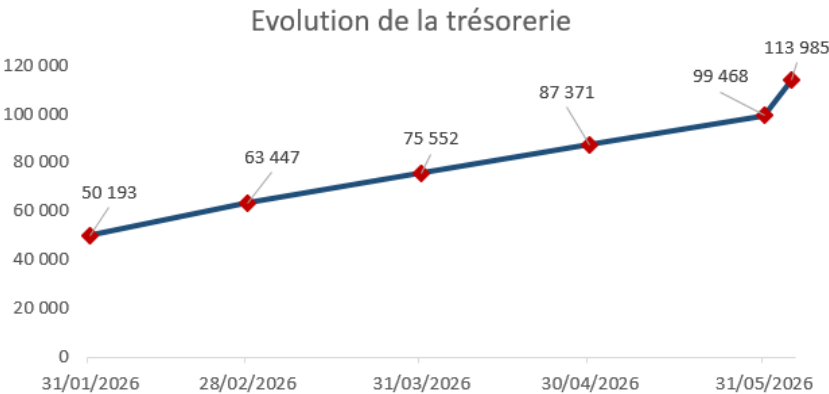
La société AUGUSTINE étant une SCI, son chiffre d'affaires est stable et s'élève à 46 K€ sur les quatre premiers mois de l'exercice 2026. Le niveau de facturation des loyers pratiqué apparaît suffisant pour permettre à la structure de couvrir ses coûts fixes tout en dégagant un bénéfice net de 8 K€.

A la lumière de ces performances encourageantes, le dirigeant a réitéré son souhait de présenter à terme un plan d'apurement du passif.

3. EVOLUTION DE LA TRESORERIE

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

En €	31/01/2026	28/02/2026	31/03/2026	30/04/2026	31/05/2026	19/06/2026
Solde de trésorerie	50 193	63 447	75 552	87 371	99 468	113 985



La SCI AUGUSTINE a consolidé son niveau de trésorerie au cours de la période d'observation, en raison du non-paiement des échéances d'emprunt.

4. ELEMENTS HORS EXPLOITATION

Néant.

5. CONSTAT DE LA SITUATION

La SCI AUGUSTINE est l'une des sociétés civiles immobilières du Groupe PEPPONE détenant les locaux du restaurant exploité sous enseigne « *Ragazzi da Peppone* » à Gradignan.

Elle a rencontré des difficultés en lien avec celles traversées plus largement par le groupe au cours des dernières années, difficultés qui ont été accentuées par la crise sanitaire liée à la Covid-19.

L'ouverture de procédures collectives à l'égard de plusieurs sociétés du groupe a notamment entraîné la caducité des réaménagements de prêts ayant financé l'acquisition des titres et donc des murs de la SCI. À défaut d'accord intervenu dans l'intervalle, ces concours bancaires ont fait l'objet d'une dénonciation ayant placé la SCI AUGUSTINE en état de cessation des paiements.

Les derniers comptes annuels ainsi que les comptes de résultat établis pendant la période d'observation font toutefois apparaître une exploitation à l'équilibre depuis 2023. L'exercice 2025 confirme cette rentabilité structurelle en faisant ressortir un résultat net positif de 11 K€, tandis que les quatre premiers mois de l'exercice 2026 dégagent un bénéfice de l'ordre de 8 K€.

Parallèlement, la trésorerie a pu être progressivement reconstituée pour atteindre un niveau avoisinant 114 K€.

Dans ces conditions, la poursuite de l'activité apparaît sécurisée et les perspectives d'exploitation encourageantes permettent d'envisager les modalités de règlement du passif. Un plan de redressement a en conséquence été élaboré et est présenté ci-après.

PROJET DE PLAN DE REDRESSEMENT

PREVISION D’ACTIVITE

1. EVOLUTION ENVISAGEE DU CHIFFRE D’AFFAIRES

Les prévisions établies par le cabinet d’expertise comptable de la société présentent une évolution du chiffre d’affaires de la SCI AUGUSTINE comme suit :

En €	2026 (10 mois)	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Loyer VERMOUT	114 880	137 856	137 856	137 856	137 856	137 856	137 856	137 856	137 856	137 856
Refacturation charges	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100
Chiffre d'affaires	121 980	144 956	144 956	144 956	144 956	144 956	144 956	144 956	144 956	144 956

En raison de la nature de l’activité exercée, aucune évolution du chiffre d’affaires n’a été budgétisée. Ce dernier est composé uniquement des loyers facturés à la société VERMOUT.

Ces prévisions d’activité ont été établies en miroir avec celles dressées pour la société VERMOUT, lesquelles se présentent comme suit :

En €	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Chiffre d'affaires	2 110 000	2 110 000	2 110 000	2 110 000	2 110 000	2 110 000	2 110 000	2 110 000	2 110 000	2 110 000
Coût matière HT	548 600	548 600	548 600	548 600	548 600	548 600	548 600	548 600	548 600	548 600
Charges externes	398 010	398 010	398 010	398 010	398 010	398 010	398 010	398 010	398 010	398 010
Impôts et taxes	16 800	16 800	16 800	16 800	16 800	16 800	16 800	16 800	16 800	16 800
Masse salariale	675 200	675 200	675 200	675 200	675 200	675 200	675 200	675 200	675 200	675 200
Redevance de marque et management fees	231 700	231 700	231 700	231 700	231 700	231 700	231 700	231 700	231 700	231 700
Charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotations aux amortissements	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000
Produits et charges exceptionnelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat avant impôts	215 690	215 690	215 690	215 690	215 690	215 690	215 690	215 690	215 690	215 690
Impôt société	53 923	53 923	53 923	53 923	53 923	53 923	53 923	53 923	53 923	53 923
Résultat net	161 768	161 768	161 768	161 768	161 768	161 768	161 768	161 768	161 768	161 768

Ces agrégats intègrent les facturations de loyer au sein des charges externes, pour les montants correspondants.

2. EVOLUTION ENVISAGEE DES CHARGES VARIABLES

En raison de la nature de l’activité exercée par la société AUGUSTINE, aucune charge variable n’est à anticiper.

3. EVOLUTION ENVISAGEE DES CHARGES FIXES

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

En €	2026 (10 mois)	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Autres charges fixes	1 230	1 470	1 470	1 470	1 470	1 470	1 470	1 470	1 470	1 230
Impôts et taxes	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100
TOTAL	8 330	8 750	8 750	8 750	8 750	8 750	8 750	8 750	8 750	8 750

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. RESULTATS PREVISIONNELS

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

En €	2026 (10 mois)	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Chiffre d'affaires	121 980	144 956	144 956	144 956	144 956	144 956	144 956	144 956	144 956	144 956
Charges externes	1 230	1 470	1 470	1 470	1 470	1 470	1 470	1 470	1 470	1 470
Impôts et taxes	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100	7 100
DAP	91 800	110 160	37 632	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
Résultat net	21 860	26 226	98 754	124 386	124 386	124 386	124 386	124 386	124 386	124 386

La facturation des loyers à la société VERMOUT devrait permettre à la société de maintenir la rentabilité retrouvée sur les exercices à venir.

Le résultat net devrait sensiblement augmenter entre 2027 et 2029 en lien avec la fin de la période d'amortissement des actifs immobiliers détenus, pour se stabiliser aux alentours des 124 K€ sur le reste de la période étudiée.

5. DELAIS DE RECONSTITUTION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2025, les capitaux propres de la société AUGUSTINE étaient négatifs à hauteur de 185 461,74 €, notamment en raison d'un report à nouveau de 196 315,03 €.

L'évolution des capitaux propres de la société AUGUSTINE serait la suivante sur la durée du plan de redressement :

En €	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Résultat	24 251	26 226	98 754	124 386	124 386	124 386	124 386	124 386	124 386	124 386
Capitaux propres	-161 211	-134 985	-36 231	88 155	212 541	336 927	461 313	585 699	710 085	834 471

Les capitaux propres devraient redevenir positifs à compter de l'exercice 2029 (88 K€).

MOYENS DE FINANCEMENT

1. GENERES PAR L'EXPLOITATION

En €	2026 (10 mois)	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Résultat de l'exercice	21 860	26 226	98 754	124 386	124 386	124 386	124 386	124 386	124 386	124 386
DAP	91 800	110 160	37 632	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
CAF	113 655	136 386	136 386	136 386	136 386	136 386	136 386	136 386	136 386	136 386

L'activité de la SCI AUGUSTINE devrait permettre de dégager une capacité d'autofinancement de l'ordre de 136 K€ dès 2027.

2. Hors EXPLOITATION

Il convient de préciser que les comptes courants débiteurs de la SCI AUGUSTINE détenus à l'encontre de MEWNIOUT et de la SCI TOTO pour une enveloppe globale de 407 K€ ne pourront être recouvrés qu'à l'issue de la parfaite exécution des plans de sauvegarde de ces dernières.

En effet, les dettes intragroupe sont (en grande majorité) subordonnées au règlement de l'intégralité des dettes hors groupe.

MODALITES DE REGLEMENT DU PASSIF

Le montant du passif déclaré entre les mains du Mandataire Judiciaire au 5 juin 2026 s'élève à 1.109.663,84 €. Il est précisé que ce passif n'est composé d'aucune créance intragroupe, superprivilégiée et inférieure à 500 €.

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.

Sur la base du passif déclaré entre les mains du Mandataire Judiciaire, la société souhaite proposer un plan de redressement prévoyant un remboursement intégral du passif (à hauteur de 1.109.663,84 €) sur 10 ans.

Échéances de remboursement	%	Montant du versement	CAF N-1	% de l'échéance par rapport à la CAF
1ère échéance : juillet 2027	10%	110 966,38 €	113 655,00 €	98%
2ème échéance : juillet 2028	10%	110 966,38 €	136 386,00 €	81%
3ème échéance : juillet 2029	10%	110 966,38 €	136 386,00 €	81%
4ème échéance : juillet 2030	10%	110 966,38 €	136 386,00 €	81%
5ème échéance : juillet 2031	10%	110 966,38 €	136 386,00 €	81%
6ème échéance : juillet 2032	10%	110 966,38 €	136 386,00 €	81%
7ème échéance : juillet 2033	10%	110 966,38 €	136 386,00 €	81%
8ème échéance : juillet 2034	10%	110 966,38 €	136 386,00 €	81%
9ème échéance : juillet 2035	10%	110 966,38 €	136 386,00 €	81%
10ème échéance : juillet 2036	10%	110 966,38 €	136 386,00 €	81%
TOTAL	100%	1 109 663,84 €	1 341 129,00 €	83%

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. 3253-14 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.

ENGAGEMENTS GARANTIES

1. VIREMENTS MENSUELS

La société s'engage à provisionner entre les mains du commissaire à l'exécution du plan, 1/12^{ème} 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. CONSIGNATION D'UNE SOMME PERMETTANT DE SECURISER LE REGLEMENT DE LA PREMIERE ANNUITE DU PLAN

En complément de l'engagement ci-dessus, la société s'engage à consigner sur le compte CDC du commissaire à l'exécution du plan la somme de 20.000 € (eu égard à un niveau de trésorerie excédentaire), correspondant à 18% de la première annuité du plan.

3. INALIENABILITE DES TITRES

Inaliénabilité des titres pendant toute la durée du plan.

4. 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.

5. AUTRES

Néant.

Signature du dirigeant de la société AUGUSTINE, SCI TOTO, elle-même représentée par Monsieur Adrien SANCHEZ-BALDUCCI

Signé par :

Adrien SANCHEZ BALDUCCI

D84AED5B728C4CC...

OBSERVATIONS ET AVIS
DE L'ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE

La période d’observation aura permis à la SCI AUGUSTINE de confirmer la viabilité de son activité, confortée par une société exploitante/locataire (VERMOUT) historiquement rentable.

Les prévisions établies se veulent par ailleurs rassurantes et font ressortir une capacité d’autofinancement suffisante pour permettre à la structure de présenter et soutenir durablement le plan de redressement présenté tout en couvrant ses charges fixes.

Ces prévisions sont toutefois conditionnées au maintien du contrat de bail commercial conclu avec la société VERMOUT et par conséquent à la pérennité de l’exploitation de cette structure, même si éléments financiers transmis permettent de conforter l’analyse retenue.

De fait, l’Administrateur Judiciaire se prononce en faveur de l’arrêté du plan de redressement présenté par la société AUGUSTINE qui permet d’assurer :

- **la continuité de son activité et subséquemment celle de la société VERMOUT exploitant son restaurant au sein des locaux détenus par la SCI,**
- **le désintéressement de l’intégralité des créanciers.**

*_*_*_*_*

Si votre Tribunal estime opportun d’arrêter le plan de redressement judiciaire de la société AUGUSTINE, il conviendra :

- de fixer sa durée,
- de prendre acte des engagements de la société,
- de prévoir le versement de la première annuité en juillet 2027,
- de désigner la SCI TOTO, prise en la personne de Monsieur Adrien SANCHEZ-BALDUCCI comme tenu d’exécuter le plan,
- de prononcer l’inaliénabilité des titres pendant toute la durée du plan,
- de désigner le commissaire à l’exécution du plan.

Tels sont les éléments que je souhaite porter à votre connaissance.

Je vous prie de croire, Messieurs les Présidents et Juges, en l’assurance de mes sentiments respectueux et dévoués.

Signature du dirigeant de la société AUGUSTINE, SCI TOTO, elle-même représentée par Monsieur Adrien SANCHEZ-BALDUCCI	Signé par : Adrien SANCHEZ BALDUCCI D84AED5B728C4CC...
Signature de l’Administrateur Judiciaire, SELARL ASCAGNE AJ SO, Maître Aurélien MOREL	Signé par : Aurélien MOREL 20A3BEF19A3B432...