

Dixera

Société d'Avocats

34 avenue Turenne (33000) BORDEAUX

05 56 49 18 23 - contact@dixera.fr

Case Palais 729

Tribunal de commerce de Bordeaux

Sauvegarde judiciaire : Jugement du 12 octobre 2025

Juge-Commissaire : Monsieur Eric GROISILLIER

Numéro de Greffe : 2025G00076

Mandataire Judiciaire : **SELARL EKIP**

POUR :

SARL NOV'ARCHI, Société à responsabilité limitée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 504.805.060 dont le siège social se trouve Bâtiment S - Les Bureaux du Lac II - 29 rue Robert Caumont - 33300 BORDEAUX, dûment représentée par son gérant, Monsieur Vincent DOURIEZ

PROJET DE PLAN DE SAUVEGARDE

Monsieur Vincent DOURIEZ, agissant en qualité de Gérant et pour le compte de la Société NOV'ARCHI, au bénéfice de laquelle le Tribunal de Commerce de BORDEAUX a ouvert une procédure de sauvegarde suivant jugement en date du 12 octobre 2025, propose à ses créanciers l'apurement du passif aux conditions suivantes :

I PREAMBULE

L'article L626-1 du Code de commerce dispose que :

« Lorsqu'il existe une possibilité sérieuse pour l'entreprise d'être sauvegardée, le tribunal arrête dans ce but un plan qui met fin à la période d'observation.

Le plan de sauvegarde comporte, s'il y a lieu, l'arrêt, l'adjonction ou la cession d'une ou de plusieurs activités.

Les cessions faites en application du présent article sont soumises aux dispositions de la section 1 du chapitre II du titre IV et à celles de l'article L. 642-22. Toutefois, le mandataire judiciaire exerce les missions confiées au liquidateur. En outre, le tribunal peut, par un jugement spécialement motivé, après avoir recueilli l'avis du ministère public et demandé celui des contrôleurs, déroger aux interdictions prévues au premier alinéa de l'article L. 642-3 et autoriser la cession à l'une des personnes mentionnées à cet alinéa, à l'exception des contrôleurs et du débiteur au titre de l'un quelconque de ses patrimoines.

Lorsqu'un plan de sauvegarde de l'emploi doit être élaboré, il est fait application des dispositions du III de l'article L. 1233-58 du code du travail.

Les droits de préemption institués par le code rural et de la pêche maritime ou le code de l'urbanisme ne peuvent s'exercer sur un bien compris dans une cession d'une ou de plusieurs activités décidée en application du présent article ».

L'article L626-2 du Code de commerce dispose que :

« Au vu du bilan économique, social et, le cas échéant, environnemental, le débiteur, avec le concours de l'administrateur, propose un plan, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article L. 622-10.

Le projet de plan mentionne les engagements d'effectuer des apports de trésorerie pris pour l'exécution du plan.

Le projet de plan détermine les perspectives de redressement en fonction des possibilités et des modalités d'activités, de l'état du marché et des moyens de financement disponibles.

Il définit les modalités de règlement du passif et les garanties éventuelles que le débiteur doit souscrire pour en assurer l'exécution.

Ce projet expose et justifie le niveau et les perspectives d'emploi ainsi que les conditions sociales envisagées pour la poursuite d'activité. Lorsque le projet prévoit des licenciements pour motif économique, il rappelle les mesures déjà intervenues et définit les actions à entreprendre en vue de faciliter le reclassement et l'indemnisation des salariés dont l'emploi est menacé. Le projet tient compte des travaux recensés par le bilan environnemental.

Il recense, annexe et analyse les offres d'acquisition portant sur une ou plusieurs activités, présentées par des tiers. Il indique la ou les activités dont sont proposés l'arrêt ou l'adjonction ».

II PRESENTATION DE L'ENTREPRISE

La société NOV ARCHI est une société à responsabilité limitée qui a été créée le 10 juin 2008 et qui exerce une activité d'architecte et d'urbaniste.

Depuis la crise sanitaire liée à la Covid-19, la société a connu un ralentissement de son activité, principalement en raison de l'interruption soudaine des opérations de ses clients historiques. Afin de préserver une continuité d'activité, elle a élargi sa collaboration avec un promoteur immobilier, la société PMDI (SIREN 825.188.949), dans le cadre de missions initialement circonscrites à des études de faisabilité.

Entre 2020 et 2022, la société NOV ARCHI a ainsi réalisé un volume significatif d'études (115 au total, dont 67 % à un stade avancé). Toutefois, ces prestations n'ont pas donné lieu à un règlement effectif, en raison notamment de difficultés rencontrées par le donneur d'ordre, liées à l'absence de maîtrise foncière sur les projets concernés et à une structuration partenariale instable.

Un recentrage stratégique opéré sur la période 2023-2024 a conduit la société à concentrer ses efforts sur cinq projets considérés comme plus aboutis.

Ces retards s'expliquent en partie par la mise en place de contrats de co-promotion entre le promoteur principal et un tiers, dont l'exécution s'est avérée complexe. Une coordination insuffisante entre les promoteurs a notamment engendré des décalages dans les calendriers de

production et une qualité d'informations parfois insuffisante ou transmise tardivement, impactant ainsi le déroulement optimal des études confiées.

Par ailleurs, plusieurs facteurs ont contribué à fragiliser la situation économique de la Société, notamment :

- L'absence de cadre contractuel liant directement la société aux partenaires tiers, rendant difficile l'identification des responsabilités en cas de défaillances ;
- Une facturation différée dans l'attente de la clarification des interlocuteurs à désigner pour le règlement des prestations réalisées.

Ces circonstances ont fragilisé la trésorerie de la société, malgré la qualité reconnue de ses livrables et les efforts de restructuration engagés.

Avant d'être confrontée à un état de cessation des paiements, la société NOV ARCHI a alors sollicité l'ouverture d'une procédure de sauvegarde afin d'assurer la préservation de son activité et sécuriser le recouvrement de ses créances dans un cadre adapté.

Par requête du 22 septembre 2025, la société NOV ARCHI a sollicité l'ouverture d'une procédure de sauvegarde auprès du Tribunal de commerce de BORDEAUX.

Par jugement du 1^{er} octobre 2025, le Tribunal de commerce de Bordeaux a prononcé l'ouverture d'une procédure de sauvegarde à l'encontre de ladite société et a désigné en qualité de mandataire judiciaire la SELARL EKIP' sise 2 rue Caudéran, BP 20709, 33007 BORDEAUX.

II – L'HISTORIQUE COMPTABLE

COMPTE DE RESULTAT				
Nombre de mois Période considérée	Exercice clos le 31/12/2025	Exercice clos le 31/12/2024	Exercice clos le 31/12/2023	Exercice clos le 31/12/2022
CHIFFRE D'AFFAIRES	176 153 €	425 206 €	110 116 €	185 907 €
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION				
RESULTAT D'EXPLOITATION	47 252 €	3 586 €	8 507 €	18 896 €
Résultat financier	-3 115 €	-3 354 €	-3 393 €	-4 156 €
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	44 137 €	232 €	5 114 €	14 740 €
Résultat exceptionnel			-2 135 €	1 148 €
RESULTAT NET	37 353 €	197 €	2 172 €	954 €

Synthèse

L'analyse de quatre derniers exercices révèle une société dont le modèle économique a prouvé sa viabilité et dont les difficultés récentes sont exclusivement imputables à une crise sectorielle exogène, dont on peut espérer le terme, comme n'importe quelle crise.

La gouvernance de la société a notamment traversé cette période en prenant des décisions responsables sur deux axes principaux :

- en limitant les charges de fonctionnement au strict minimum et en licenciant pour motif économique avant l'ouverture de la procédure le seul salarié que la société employait en la personne de Monsieur Glarey Gillian.
- En cherchant et trouvant des promoteurs pour racheter ses travaux (PC avec levée intégrale des réserves portant sur des programmes immobiliers compris entre 50 et 100 logements)
- En formalisant les nouveaux de contrats de maîtrise d'œuvre de manière à sécuriser notamment l'encaissement des honoraires à percevoir.

III – LA SITUATION INTERMEDIAIRE DU 01/10/2025 ARRETEE AU 31/05/2026

Désignation	Situation du 01/10/2025 au 31/05/2026	%
Prestations vendues	81 483	100%
Edouard Denis (La Rochelle)	72 515	89%
All Imm SAS		89%
Maison Sultan		89%
Récurents AMO		89%
Récurents MOE		89%
Modélisation Drone		89%
Bergerac		89%
Buxerolles		89%
Saint-Hilaire-la-Palud		89%
Divers travaux en cours	8 968	89%
Chiffre d'affaires	81 483	100%
Autres produits d'exploitation		-14%
Total des produits d'exploitation	81 483	86%
Fournitures consommables	399	0%
GOOGLE	399	-115%
Services extérieurs	26 793	33%
LOCATIONS IMMOBILIERES	1 071	-6%
LOCATIONS MOBILIERES	4 193	-5%
LOCATIONS ADOBE	585	-3%
LOCATIONS AUTODESK	240	-13%
PRIMES ASSURANCE	4 143	-45%

HONORAIRES	1 613	-6%
HONORAIRES PROCEDURE	11 478	11%
HONORAIRES AUTRES	2 000	11%
FRAIS TELECOMS	977	-3%
SERVICES BANCAIRES	223	-9%
COTISATION	270	-3%
Charges externes (Total)	27 192	33%
Impôts et taxes	1 667	2%
CFE	1 667	21%
Rémunération du dirigeant	3 500	4%
Cotisations TNS	1 575	2%
Charges de personnel (Total)	5 075	6%
Dotations aux amortissements	341	0%
Autres charges d'exploitation	86	0%
Total des charges d'exploitation	34 361	42%
Résultat d'exploitation	47 122	44%
Résultat courant	47 122	44%
Impôt sur les bénéfices	7 550	
Résultat de l'exercice	39 572	44%

IV – LA SITUATION PASSIVE

À l'issue des opérations de vérification du passif conduites par Maître MANDON, le passif déclaré de la SARL NOV ARCHI s'établit à la somme totale de 116.606,66 euros, se décomposant comme suit :

Définitif			
<i>Définitif échu</i>		<i>Définitif à échoir</i>	
Super Privilégié	18 098,34		
Privilégié	71 934,91	Privilégié	0,00
Chirographaire	21 423,30	Chirographaire	4 604,11
Total	111 456,55	Total	4 604,11
Total définitif		116 060,66	

Le passif à échoir se limite à un contrat de prêt souscrit auprès de la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE MERIGNAC et reste très faible par rapport au montant du passif définitif, soit 3,96 % du passif total définitif.

Le passif contesté se limite à une déclaration de créance provisionnelle de 124.983,95 € effectuée par la Compagnie d'assurance ABEILLE IARD & SANTE assureur du promoteur WIGOS DOMAINE LE FOURCHATEAU dans le cadre d'une expertise in futurum en cours initiée par Madame COLIN en sa qualité d'acquéreur en VEFA d'un lot de copropriété.

La société NOV ARCHI n'a eu qu'une mission de conception et non de réalisation.

Par Ordonnance de référé du 18 mai 2026, le juge des référés du Tribunal Judiciaire de Bordeaux a rendu opposable à la société NOV ARCHI et son assureur la SMABTP les opérations d'expertise en cours confiées à Madame BALLION.

V – LES PERSPECTIVES D'AVENIR DE LA SOCIETE NOV ARCHI

1 – Le prévisionnel sur les deux années à venir

Désignation	Prévisionnel du 01/06/2026 au 31/05/2027	%	Prévisionnel du 01/06/2027 au 31/05/2028	%
Prestations vendues	146	100%	286 024	100%
	400			
Edouard Denis (La Rochelle)	35	24%		
All Imm SAS	611			
	9	7%		
	586			
Maison Sultan	20	14%	23 161	8%
	808			
Récurrents AMO	5	3%	10 250	4%
	000			
Récurrents MOE	41	28%	64 050	22%
	000			
Modélisation Drone			35 000	12%
Bergerac			98 267	34%
Buxerolles	34	23%		
	395			
Saint-Hilaire-la-Palud			24 000	8%
Divers travaux en cours			31 296	11%
Chiffre d'affaires	146	100%	286 024	100%
	400			

Autres produits d'exploitation				
Total des produits d'exploitation	146	100%	286 024	100%
Fournitures consommables	400			
		0%	588	0%
GOOGLE	588	100%	588	100%
Services extérieurs	588			
	32	22%	27 817	10%
	292			
LOCATIONS IMMOBILIERES	1	5%	1 767	6%
	732			
LOCATIONS MOBILIERES	1	5%	1 530	6%
	500			
LOCATIONS ADOBE		2%	816	3%
	792			
LOCATIONS AUTODESK		2%	756	3%
	720			
PRIMES ASSURANCE	8	25%	12 150	44%
	100			
HONORAIRES	3	12%	4 039	15%
	960			
HONORAIRES PROCEDURE	10	33%		
	800			
HONORAIRES AUTRES	2	6%	4 000	14%
	000			
FRAIS TELECOMS	1	4%	1 323	5%
	284			
SERVICES BANCAIRES		1%	336	1%
	324			
COTISATION	1	3%	1 100	4%
	080			
Charges externes (Total)	32	22%	28 405	10%
	880			
Impôts et taxes	1	1%	1 450	1%
	400			
CFE	1	100%	1 450	100%
	400			
Rémunération du dirigeant		1%	-	0%
	-			
Cotisations TNS	1		1 272	
	248			
Charges de personnel (Total)	1	1%	1 272	0%
	248			
Dotations aux amortissements				
Autres charges d'exploitation				
Total des charges d'exploitation	35	24%	31 127	11%
	528			
Résultat d'exploitation	110	76%	254 897	89%
	872			

Résultat courant	110 872	76%	254 897	89%
Impôt sur les bénéfices	23 468	16%	59 474	21%
Résultat de l'exercice	87 404	60%	195 423	68%

2 – Le prévisionnel de trésorerie

Le prévisionnel de trésorerie intègre les hypothèses commerciales révisées, la planification détaillée mois par mois de la facturation sur les 4 années à venir et la trajectoire globale de redressement de l'entreprise d'avril 2026 à avril 2030.

- ❖ Le postulat de départ porte sur une structure optimisée dépouillée de toute masse salariale afin de maîtriser les coûts opérationnels.

Le modèle d'exploitation a donc été repensé pour fonctionner sans aucun salarié.

La production technique, les études d'urbanisme, la modélisation et le suivi des dossiers reposent exclusivement sur l'expertise et la capacité de production directe du dirigeant.

Cette absence totale de masse salariale externe permet d'éliminer le point mort de l'agence et de sécuriser une marge brute maximale sur chaque encaissement, dégagant ainsi les liquidités nécessaires pour honorer scrupuleusement le plan d'apurement du passif qui est soumis à la validation du Tribunal.

- ❖ La sécurité à court terme de la trésorerie de la société Nov'archi repose sur un volant de contrats déjà signés et extrêmement avancés en termes de production :

- **Projet Edouard Denis (La Rochelle - Denfert Rochereau)** : Projet pivot de démarrage. Une somme de 80 000 € HT vient d'être encaissée en trésorerie, validant la reprise. Le solde disponible sera de 24 365,35 € en juillet 2026, complété par le lissage de fin de chantier de 3 748,51 € par mois.
- **Projet All Imm SAS (Villeneuve Loubet)** : Dossier technique finalisé, dont la facturation globale résiduelle est planifiée de manière prudente en novembre 2026 pour un montant de 9 586,00 € HT.
- **Projet Sultan (Maison Sultan)** : Intégré en "Potentiel maîtrisé". En raison du contexte transitoire de sauvegarde de l'agence, son calendrier d'exécution est décalé pour démarrer au 1er janvier 2027 avec un acompte de 10 000 € suivi de mensualités de 2 353,33 € HT.

- ❖ Valorisation et Facturation du Travail Antérieur (Encours)

Nov'archi justifie de 288 000,00 € HT de produits en cours. Cette valeur correspond à du travail déjà effectué mais non encore facturé, qui va être recouvré sur les dossiers **Bergerac (98 267,30 € HT)** et **Buxerolles (34 395,00 € HT)** en 2027, ainsi que **Saint-Hilaire-la-Palud (24 000,00 € HT)** mi-2028. Le reliquat de 78 239,25 € HT fait l'objet d'un abattement de prudence de 20% (taux de recouvrement cible à 80% pour négociation) et est lissé sur fin 2027 et fin 2028.

❖ Pivot Stratégique : l'élargissement du périmètre de l'objet social

Pour projeter l'agence sur les exercices 2028-2030, une diversification vers l'ingénierie à haute valeur ajoutée est activée sur deux axes principaux :

- **Grand Export (Chine - Pékin)** : Prestations de modélisation pour parcs à vagues artificielles et en partie inscrites en factures non parvenues au bilan de Wavelandes depuis 2024 pour 384 000€. Prévisionnel d'encaissement de 380 000 € fin 2028 et de 380 000 € fin 2029.
- **Contrats Récurrents AMO & MOE (+5% / an)** : Services réguliers d'assistance à maîtrise d'ouvrage (2,5 k€ / trimestre) et maîtrise d'œuvre en urbanisme (10 k€ / deux mois).

Ce prévisionnel de trésorerie annexé à la présente (page 2 du tableur Excell) a été établi avec prudence en intégrant tous les travaux en cours quelle que soit leur importance.

Afin d'assurer une totale sécurité au nouveau modèle de production mis en œuvre, la société NOV ARCHI organisera dans les prochaines semaines une assemblée générale extraordinaire aux fins de diversifier ses activités pour sécuriser ses recettes.

VI – LA PROPOSITION DE PLAN

Conformément aux dispositions des articles L. 626-1 et suivants du Code de commerce et eu égard au fait que la société NOV ARCHI exerce la majorité de son activité dans le secteur de la promotion immobilière de logements neufs, un plan de continuation sur 12 ans constitue le cadre nécessaire pour permettre à cette entreprise de retrouver le niveau de performance qu'elle a déjà démontré.

Les modalités proposées sont les suivantes :

1 – CREANCES SUPERPRIVILEGIEES

Monsieur GILLIAN Glarey : 10.086,60 €
France travail : 8.011,74 €

Total : **18.098,34 €**

2 – CREANCES INFERIEURES à 500 €

- **POLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE DE LA GIRONDE – TRESOR PUBLIC** – Cité administrative – 1 Rue Jules Ferry BP 37 – 33090 BORDEAUX CEDEX – Taxe sur les véhicules de sociétés de décembre 2023 =>
494 €

- **AHI 33 – 50 COURS BALGUERIE STUTTENBERG 33070 BORDEAUX** – Factures impayées n° 715785 du 21/02/2023 et n° 735799 du 21/01/2024 = > **204 €**

La société NOV ARCHI propose d'honorer ces deux créances dans le mois de l'homologation à intervenir du plan de sauvegarde par le Tribunal de commerce de bordeaux.

3 – CONTRATS EN COURS SMABTP assurance GLOBAL ARCHITECTE N°7407000/001469576/65

Par Ordonnance sur requête du 10 décembre 2025, Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce de Bordeaux a autorisé la SELARL NOV ARCHI a honoré la créance antérieure à l'ouverture de la procédure collective de la SMABTP conformément aux dispositions des articles L 622-13 et 14 du Code de commerce à hauteur de la somme globale de 12.499,08 €. Cette créance est en cours de règlement par la SELARL NOV ARCHI, celle-ci n'ayant perçu que récemment une importante recette de la part du promoteur EDOUARD DENIS à hauteur de 87.017,83 € fin mai 2026.

4 – AUTRES CREANCIERS

TOTAL PASSIF DEFINITIF ECHU/A ECHOIR / 116.060,66 €

- *Paiement à 100 % sur 12 ans par pactes annuels*

NOMBRE D'ANNEES	TAUX
1 ^{ère} année	4 %
2 ^{ème} année	5 %
3 ^{ème} année	5 %
4 ^{ème} année	7 %
5 ^{ème} année	7 %
6 ^{ème} année	10 %
7 ^{ème} année	10 %
8 ^{ème} année	10 %
9 ^{ème} année	10 %
10 ^{ème} année	10 %
11 ^{ème} année	11 %
12 ^{ème} année	11 %

Le règlement interviendra une fois par an, à compter du jugement d'arrêté du plan, entre les mains du Commissaire à l'exécution du plan, à charge pour ce dernier de répartir le dividende annuellement ; la première annuité devant être versée 12 mois après la date de l'homologation du plan.

- *Concernant les éventuels intérêts, frais et pénalités, la société NO ARCHI propose :*

En matière fiscale : la remise des majorations, frais, pénalités et intérêts de retard en matière fiscale, conformément aux dispositions du I. de l'article 1756 du Code général des impôts, prévoyant que :

« I. – En cas de sauvegarde ou de redressement ou de liquidation judiciaires, les frais de poursuite et les pénalités fiscales encourues en matière d'impôts directs et taxes assimilées, de taxes sur le chiffre d'affaires et taxes assimilées, de droits d'enregistrement, taxe de publicité foncière,

droits de timbre et autres droits et taxes assimilés, de retenue à la source prévue à l'article 204 A, dus à la date du jugement d'ouverture, sont remis, à l'exception des majorations prévues aux b et c du 1 de l'article 1728 et aux articles 1729 et 1732 et des amendes mentionnées aux articles 1737 et 1740 A ainsi qu'aux 3° et 4° de l'article 1759-0 A ».

En matière bancaire : la remise totale du taux d'intérêt majoré pour les créanciers bénéficiant de la continuation du cours des intérêts

A défaut d'accord, les partenaires bancaires se verront octroyer :

- Les intérêts de retard générés par la durée de suspension de la période d'observation,
- Les intérêts calculés sur la durée d'amortissement supplémentaire par rapport à l'échéancier initial, si toutefois le créancier a pris la précaution de déclarer à ce titre une créance éventuelle.

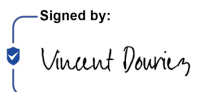
Le règlement interviendra une fois par an, à compter du jugement d'arrêté du plan, entre les mains du Commissaire à l'exécution du plan, à charge pour ce dernier de répartir le dividende annuellement entre l'ensemble des créanciers admis définitivement.

Le défaut de réponse, dans le délai légal, entrainera l'acceptation tacite des propositions formulées.

Conclusion

Tous les moyens de production sont désormais déployés pour permettre le respect du plan de sauvegarde proposé tout en continuant à développer l'activité sur de nouveaux marchés.

A BORDEAUX, le 26 juin 2026

Signed by:


Monsieur Vincent DOURIEZ