

# Alain OUANICHE

MAITRISE DE GESTION  
EXPERT COMPTABLE  
INSCRIT AU TABLEAU DE L'ORDRE DE PARIS  
COMMISSAIRE AUX COMPTES INSCRIT



**Maître Yohann YANG-TING**  
**6, Rue des Arums**  
**Anse Mitan**  
**97230 LES TROIS ILETS**

Nos Réf. : RAJ1/EM/MM/10933

Paris, le 26 juillet 2018

Concerne : **SOLUTION IMMOBILIERE**

Maître,

J'ai été désigné par ordonnance de monsieur Roland Lameynardie, juge commissaire à la liquidation judiciaire de la société SOLUTION IMMOBILIERE, afin de :

- émettre un avis sur la comptabilité sociale et dire si elle reflète bien la réalité économique,
- dire si dans le cadre des activités spécifiques "gestion immobilière, transactions sur immeubles et syndic" l'ensemble des obligations qui incombait à la société ont été respectées,
- dire si les fonds reçus pour compte de tiers dans le cadre des différentes activités étaient bien représentés à la date de la liquidation judiciaire,
- rechercher la date réelle de cessation des paiements,
- vérifier si des opérations contraires aux intérêts de la société sont intervenues postérieurement à cette date,
- rechercher la responsabilité de tous dirigeants de droit ou de fait qui aurait pu, seul ou solidairement, poursuivre abusivement, dans un intérêt personnel, l'exploitation déficitaire de la société SOLUTION IMMOBILIERE,

.../...

- relever tous faits pouvant entraîner la mise en cause de la responsabilité de tout intervenant dans la gestion de l'entreprise et dans les difficultés rencontrées par la société SOLUTION IMMOBILIERE, notamment au regard des dispositions des articles L 650-1 et L 653-11 du Code de commerce.

Vous trouverez, ci-après, la synthèse de mes travaux.

.../...

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>SUR LA SOCIETE SOLUTION IMMOBILIERE ET LA DIRECTION DE LA SARL .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>DE NOMBREUX DOCUMENTS NECESSAIRES A LA REALISATION DE MA MISSION NE M'ONT PAS ETE TRANSMIS .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>SUR LA REPRESENTATION DES FONDS REÇUS POUR COMPTE DE TIERS DANS LE CADRE DES DIFFERENTES ACTIVITES A LA DATE DE LA LIQUIDATION JUDICIAIRE.....</b>	<b>19</b>
3.1	LES DOCUMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE SYNDIC NE M'ONT PAS ETE TRANSMIS.....	19
3.2	LES FONDS REÇUS POUR COMPTE DE TIERS DANS LE CADRE DE L'ACTIVITE GESTION LOCATIVE N'ETAIENT PAS REPRESENTES A LA DATE DE LA LIQUIDATION JUDICIAIRE.....	22
3.2.1	SUR LA COMPTABILITE "MANDANTS – GESTION LOCATIVE" .....	22
3.2.2	SUR LES SOMMES DUES PAR SOLUTION IMMOBILIERE AU TITRE DE L'ACTIVITE DE GESTION LOCATIVE A LA DATE DE LA LIQUIDATION JUDICIAIRE .....	23
<b>4</b>	<b>LA COMPTABILITE SOCIALE TRANSMISE NE REFLETAIT PAS LA REALITE ECONOMIQUE .....</b>	<b>32</b>
<b>5</b>	<b>SUR LES DIFFICULTES RENCONTREES PAR LA SOCIETE SOLUTION IMMOBILIERE ET LA POURSUITE, DANS L'INTERET DES DIRIGEANTS, DE L'EXPLOITATION DEFICITAIRE DE LA SARL .....</b>	<b>38</b>
<b>6</b>	<b>SUR LES OPERATIONS INTERVENUES POSTERIEUREMENT A LA DATE DE CESSATION DES PAIEMENTS .....</b>	<b>43</b>
<b>7</b>	<b>SYNTHESE .....</b>	<b>48</b>

# 1 Sur la société SOLUTION IMMOBILIERE et la direction de la SARL

1. SOLUTION IMMOBILIERE, sigle S.I., fut fondée le 28 avril 1986 sous la forme d'une SARL au capital social de 50.000 FR par 3 associés : monsieur Guy Schapira (50%), monsieur José Gomila (40%) et madame Monique Le Queau (10%) :

Associés	Nb de parts sociales	montant de la part sociale en FR	Capital social en FR	%
Mr Guy Joseph Henri Schapira	250	100	25 000	50%
Mr José Henri Gomila	200	100	20 000	40%
Mlle Monique Marie Denise Le Queau	50	100	5 000	10%
<b>Total</b>	<b>500</b>	<b>100</b>	<b>50 000</b>	<b>100%</b>

Source : Statuts mis à jour au 27/12/1988

2. SOLUTION IMMOBILIERE fut immatriculée le 19 décembre 1986 au registre du commerce et des sociétés de Fort-de-France sous le numéro 339 808 818.
3. Depuis les statuts mis à jour le 27 décembre 1988, SOLUTION IMMOBILIERE :
- est détenue par messieurs Guy et Philippe Schapira, détenant chacun 50% du capital social de cette SARL :

Associés	Nb de parts sociales	montant de la part sociale en FR	Capital social en FR	%
Mr Guy Schapira	250	100	25 000	50%
Mr Philippe Schapira	250	100	25 000	50%
<b>Total</b>	<b>500</b>	<b>100</b>	<b>50 000</b>	<b>100%</b>

Source : Statuts mis à jour au 27/12/1988

- a son siège social 32 rue Victor Schoelcher à Fort-de-France (97200),
  - a pour objet *"l'achat, la vente, l'échange, la location ou la sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ; toutes transactions et négociations immobilières (...) la gestion immobilière"*,
  - a pour gérant monsieur Guy Schapira, et ce depuis la création de la SARL.
4. Par jugement en date du 13 septembre 2011, le tribunal mixte de commerce de

Fort-de-France a prononcé l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à l'égard de SOLUTION IMMOBILIERE et a nommé maître Didier Segard, associé de la Selas Segard-Carboni, administrateur judiciaire, et maître Yohann Yang-Ting, mandataire judiciaire.

5. Par jugement en date du 26 mars 2013, le tribunal mixte de commerce de Fort-de-France a arrêté le plan de redressement pour une durée de 10 ans à l'égard de SOLUTION IMMOBILIERE et a nommé maître Didier Segard, associé de la Selas Segard-Carboni, commissaire à l'exécution du plan.
6. Par jugement en date du 22 novembre 2016, le tribunal mixte de commerce de Fort-de-France a prononcé la résolution du plan de redressement et ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de SOLUTION IMMOBILIERE
7. Maître Yohann Yang-Ting a été nommé mandataire judiciaire à la liquidation de SOLUTION IMMOBILIERE.
8. Le tribunal a fixé au 23 mai 2015 la date de cessation des paiements, soit 18 mois avant le jugement de liquidation judiciaire.
9. Par ordonnance en date du 26 décembre 2016<sup>1</sup>, monsieur le Président Roland Lameynardie, juge commissaire de la procédure de liquidation judiciaire de la société SOLUTION IMMOBILIERE, a autorisé la cession du fonds de commerce de la société SOLUTION IMMOBILIERE à la société GROUPIMO.

---

<sup>1</sup> Annexe 1

## 2 De nombreux documents nécessaires à la réalisation de ma mission ne m'ont pas été transmis

10. Par jugement en date du 22 novembre 2016, le tribunal mixte de commerce de Fort-de-France a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de la société SOLUTION IMMOBILIERE exploitant une activité de transactions, négociations, gestion immobilière au 32 rue Victor Schœlcher à Fort-de-France (97200).
11. Par ordonnance en date du 26 décembre 2016<sup>2</sup>, monsieur Roland Lameynardie, juge commissaire de la procédure de liquidation judiciaire de la société SOLUTION IMMOBILIERE, a autorisé la cession du fonds de commerce de la société SOLUTION IMMOBILIERE à la société GROUPEMO.
12. Le 3 janvier 2017, suite à sa demande, j'ai adressé un devis au liquidateur.
13. A cette occasion, j'ai transmis une première liste de documents que j'estimais nécessaire à la réalisation de l'éventuelle mission qui me serait confiée<sup>3</sup>. A savoir les cartes professionnelles, les garanties financières, les registres des mandants, la comptabilité générale et la comptabilité "mandants" de SOLUTION IMMOBILIERE :
  - carte professionnelle "transactions sur immeubles et fonds de commerce",
  - carte professionnelle "gestion immobilière",
  - garantie financière "transactions sur immeubles et fonds de commerce",
  - garantie financière "gestion immobilière",
  - attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle,
  - registre des mandats "transactions sur immeubles et fonds de commerce",
  - registre des mandats "gestion immobilière",

---

<sup>2</sup> Annexe 1

<sup>3</sup> Cf. en Annexe 2 mon courriel du 3 janvier 2017 au liquidateur

- registre répertoire,
- registre des conventions propriétaires,
- registre des conventions locataires,
- attestation obligatoire de pointe des fonds détenus pour le compte des mandants pour 2014, 2015 et 2016,
- attestation obligatoire de représentation des fonds des mandants pour 2014, 2015 et 2016,
- grand livre des comptes généraux et des comptes tiers pour 2014, 2015 et 2016,
- balance des comptes généraux et des comptes tiers pour 2014, 2015 et 2016,
- journaux comptables pour 2014, 2015 et 2016,
- grand livre et balance des comptes mandants pour 2014, 2015 et 2016,
- grand livre et balance par copropriété pour 2015 et 2016,
- jugement prononçant la liquidation judiciaire de SOLUTION IMMOBILIERE,
- dernier extrait K-bis.

14. Par ordonnance en date du 10 janvier 2017<sup>4</sup>, monsieur Roland Lameynardie, juge commissaire de la procédure de liquidation judiciaire de SARL SOLUTION IMMOBILIERE, m'a désigné avec la mission rappelée supra.

15. Cette ordonnance a été notifiée :

- à monsieur Guy Schapira, en sa qualité de gérant de droit de SOLUTION IMMOBILIERE,
- et à monsieur Philippe Schapira, en sa qualité de gérant de fait.

16. Le liquidateur m'a demandé de procéder à l'analyse de la comptabilité "mandants – gestion locative" de la société en référence, afin de permettre la reddition des comptes de cette activité au cessionnaire.

---

<sup>4</sup> Annexe 3

17. Afin de répondre à l'urgence de sa demande et de limiter le coût de cette intervention, j'ai tenté de manière constante, pendant plusieurs jours, d'obtenir de monsieur Philippe Schapira la communication des documents nécessaires à l'analyse de la comptabilité "mandants – gestion locative".
18. Cette démarche étant restée infructueuse, avec l'autorisation du liquidateur, j'ai contacté le repreneur, afin qu'il puisse me communiquer ces données. En effet, monsieur Philippe Schapira m'a indiqué qu'il ne pouvait lui-même y accéder, du fait que le matériel et la licence d'exploitation du logiciel auraient été transférés au cessionnaire.
19. Le repreneur m'a transmis les documents suivants de la comptabilité "mandants - gestion locative"<sup>5</sup> :
- pour l'année 2015 : la balance générale et les journaux 2015,
  - pour l'année 2015 : la balance générale, le grand-livre général et les journaux,
  - les relevés bancaires du compte BRED numéro 810.67.4459 pour la période allant du 1<sup>er</sup> décembre 2016 au 3 décembre 2017.
20. Le 8 février 2017, j'ai adressé mon rapport sur la comptabilité "mandants – gestion locative" au liquidateur<sup>6</sup>.
21. Par courriel en date du 16 février 2017<sup>7</sup>, le liquidateur m'a transmis les documents en sa possession. A savoir :
- **Pour la comptabilité de SOLUTION IMMOBILIERE**
    - les pages 2 à 11 de la balance générale 2014. La page 1 contenant les comptes de classe 1, 2 et 3 était manquante,
    - la balance générale 2015,

---

<sup>5</sup> Cf. en Annexe 4 les documents transmis par la société GROUPIMO

<sup>6</sup> Cf. mon rapport du 8 février 2017 en Annexe 5

<sup>7</sup> Cf. en Annexe 6 les pièces comptables reçues le 16 février 2017 du liquidateur



- la balance générale 2016, éditée le 16 janvier 2017,
- le grand-livre global (général et auxiliaire) 2016, édité le 16 janvier 2017,
- les journaux 2016 édités le 16 janvier 2017.

▪ **Pour la comptabilité "mandants – gestion locative" de SOLUTION IMMOBILIERE**

- les journaux 2015 de la comptabilité "mandants – gestion locative",
- les journaux 2016 de la comptabilité "mandants – gestion locative",
- la balance générale 2016 de la comptabilité "mandants – gestion locative".

22. Suite à ma demande, par courriel en date du 17 mars 2017, le liquidateur m'a transmis l'état des créances nées avant le jugement d'ouverture<sup>8</sup>.
23. Lors d'un entretien téléphonique, le liquidateur m'a précisé que la société GEDIP avait été nommée dans cette affaire pour procéder à l'archivage des documents.
24. Par courriel en date du 10 avril 2017, j'ai demandé à la société GEDIP de bien vouloir me transmettre l'inventaire des archives de la SARL SOLUTION IMMOBILIERE.
25. Par courriel du 25 avril 2017<sup>9</sup>, la société GEDIP m'a transmis l'inventaire des archives de la SOLUTION IMMOBILIERE.
26. Par courriers en date du 22 mai 2017<sup>10</sup>, j'ai demandé à monsieur Guy Schapira, gérant de SOLUTION IMMOBILIERE, et à monsieur Philippe Schapira, gérant de fait de la SARL, la communication, sous format .pdf, de 25 pièces complémentaires nécessaires à la réalisation de ma mission.

---

<sup>8</sup> Cf. en Annexe 7 l'état au 16 mars 2017 des créances nées avant le jugement d'ouverture

<sup>9</sup> Cf. en Annexe 8 le courriel du 25 avril 2017 de GEDIP contenant l'inventaire des archives de la société SOLUTION IMMOBILIERE

<sup>10</sup> Annexe 9

27. Il s'agissait :

▪ **des documents et livres obligatoires sous format pdf :**

1. carte professionnelle "transactions sur immeubles et fonds de commerce",
2. carte professionnelle "gestion immobilière",
3. garantie financière "transactions sur immeubles et fonds de commerce",
4. garantie financière "gestion immobilière",
5. registre des mandats "transactions sur immeubles et fonds de commerce",
6. registre des mandats "gestion immobilière",
7. attestation obligatoire de pointe des fonds détenus pour le compte des mandants pour 2014, 2015 et 2016,
8. attestation obligatoire de représentation des fonds des mandants pour 2014, 2015 et 2016,

▪ **du dossier société sous format pdf :**

9. K-bis,
10. Statuts,
11. registre des assemblées générales ainsi que les procès-verbaux des assemblées générales qui ne figurent pas sur le registre des assemblées générales,
12. rapports de gestion du gérant à l'assemblée générale,
13. rapports du gérant à l'assemblée générale annuelle sur les conventions réglementées,
14. jugement prononçant la liquidation judiciaire,

▪ **des documents comptables sous format pdf :**

15. grand livre des comptes généraux et des comptes tiers de 2015,
16. balance des comptes généraux et des comptes tiers de 2015,
17. journaux comptables de 2015,
18. balances, grands livres et journaux "copropriété" pour 2015 et 2016,
19. comptes annuels 2014 et 2015,
20. rapports du commissaire aux comptes 2014 et 2015,
21. dernière situation comptable,

▪ **des pièces comptables :**

22. relevés bancaires 2015 et 2016 de la SARL SOLUTION IMMOBILIERE,
23. relevés bancaires de décembre 2015 et 2016 pour les activités "gestion locative" et "syndics de copropriété",
24. demande des fournisseurs à l'origine des avances suivantes d'un montant de 16.468,17 EUR, d'après la comptabilité "mandants – gestion locative" :

<b>Fournisseurs en EUR</b>	<b>Fournisseurs débiteurs (avances sans factures en contrepartie)</b>
SCR AIGUE MARINE	-1 118,16
TMARTINIQUE ETANCHEITE	-2 195,51
Cabinet Serge URSULET	-8 069,36
SOLUTION IMMOBILIERE	-2 224,06
TRESOR PUBLIC	-2 861,08
<b>Sous total</b>	<b>-16 468,17</b>
Autres	-3 765,47
<b>Total</b>	<b>-20 233,64</b>

25. noms et adresses des propriétaires suivants redevables d'un montant total de 69.798,74 EUR à l'ouverture de la procédure, d'après la comptabilité "mandants – gestion locative" :

Nom propriétaire	Dû par chaque propriétaire (EUR)
EDOUARD Hermance	-628,87
BERNARD Thierry	-707,09
ERIN Josseline	-528,57
SCHNOLLER Fabrice	-1 846,56
MORTEAU Marie-Ange	-911,65
OUENSANGA Louis	-1 334,89
NELSON Germaine	-673,77
RIBARDIERE André	-1 295,82
LARRIERE Jacques	-969,71
ZIE Jean-Emmanuelle	-894,37
CORNELUS Antoine & Adèle	-534,24
FIGWER Edith Margarete	-654,40
JEAN-PIERRE Léon	-513,21
SIN-ZIO-GUY Christiane	-2 214,41
APANON Philippe	-5 625,95
BIRON Alex	-712,80
BEAUREGARD Francette	-763,00
DARSIERE Marie-Michèle	-1 395,91
CORAIL	-1 086,01
BONSANG Pascal ou PRAT Sylvie	-663,65
TOUMSON Roger	-2 599,39
SAINTE-ROSE Franchine Bernard	-1 747,26
VANCON Eric	-673,49
MONTHIEUX Michel	-1 941,00
SCI SUGUAR Rep. par M. MONTHI	-543,13
SCI LAVENTURE	-1 855,26
GEERNAERT Sébastien	-840,00
PORFAL Jean-Marc	-641,03
CARAIBE D'INVESTISSEMENT TO	-1 065,55
BIRON Alex	-1 500,00
BEAUVAIS Patrice Jean-Luc	-970,67
SAINT LOUIS AUGUSTIN Pierre Pa	-1 550,15
MARINE Will-Rose	-1 032,12
HERNANDEZ Pascale	-1 010,00
NICOLEAU Gérard & LEGENDRE I:	-1 035,58
SOLBIAC Eustache Bernard	-763,02
BAROUT Bruno	-807,91
WAGRAM Françoise & FORTUNE	-3 426,93
MAXIME Georges Ludovic	-866,36
MOULONGUET Monique	-862,50
PARFAIT David Paul	-2 883,39
URSULET Alain Jean-Marc	-1 022,44
DELHAYE Christian & Véronique	-1 483,75
VOISIN JeanPierre	-1 970,42
FIDELE Thierry	-1 357,30
GENEVIEVRE Alain	-1 363,50
Clients divers	-10 002,70
MERLET Maryse	-548,82
LATKA Pawel	-816,15
<b>total dû par les propriétaires</b>	<b>-69 798,74</b>

28. Ce même jour, j'ai transmis mes courriers de demande de documents du 22 mai 2017 à la SELARL MONTRAVERS YANG-TING. J'ai demandé au liquidateur de bien vouloir me faire parvenir les documents demandés aux dirigeants de la

société SOLUTION IMMOBILIERE qui seraient en sa possession<sup>11</sup>.

29. A cette occasion, j'ai demandé la transmission :

- des déclarations de créances des organismes sociaux (AG2R RETRAITE AGIRC, CGSS Martinique, Pôle Emploi Martinique, URSAFF Martinique), fiscaux (pôle de recouvrement spécialisé Cluny), des établissements bancaires et de SEGAP,
- des déclarations de créances de monsieur Joseph Poulin, de monsieur Gérard Front, d'IMMOBILIERE DES ILES, des époux Felene / Michèle Esifra, dans le cas où ces derniers seraient des propriétaires ou des syndics de copropriété,
- de tout courrier reçu des propriétaires ou des syndics de propriété concernant des fonds à reverser par la SARL dans le cadre de ses activités de gestion locative et de syndic,
- ainsi que des relevés bancaires des différents comptes de la SARL SOLUTION IMMOBILIERE que les banques pourraient avoir adressés suite à la liquidation judiciaire de la SARL.

30. Par lettres recommandées et courriels en date du 14 juin 2017<sup>12</sup>, j'ai rappelé mon courrier du 22 mai 2017 à messieurs Guy et Philippe Schapira.

31. Ce même jour, j'ai transmis copie de mes courriers de relance du 14 juin 2017 à la SELARL MONTRAVERS YANG-TING.

32. Par courrier du 21 juillet 2017, monsieur Philippe Schapira m'a confirmé ne plus être en possession de la plupart des documents de SOLUTION IMMOBILIERE que je lui avais demandés<sup>13</sup> :

*"Lors de la liquidation, l'ensemble du matériel informatique a été cédé au repreneur MADININA GESTION filiale de GROUPIMO.*

---

<sup>11</sup> Annexe 10

<sup>12</sup> Annexe 11

<sup>13</sup> Cf. en Annexe 13 le courrier du 21 juillet 2017 de monsieur Philippe Schapira, ainsi que les documents joints à ce courrier

*Ce matériel cédé comprend le serveur informatique ainsi que l'ensemble des postes clients de la société.*

*La sauvegarde tentée au soir de la fin de SOLUTION IMMOBILIERE a échoué... Mais si celle-ci avait fonctionné la licence d'exploitation du logiciel de gestion expirait au 01/01/2017...*

*Donc n'avons pu sauver que les documents en fichiers pdf que nous avons transmis au liquidateur avant l'arrêt d'activité, et qui ont été transmis au vue des questions 24 et 25.*

*Pour les documents papiers ils ont tous été transmis au liquidateurs et archivés par lui.*

*A ce jour je suis donc dans l'impossibilité de vous transmettre les documents que vous demandez et qui ont du, vous être transmis par le liquidateur qui en a la possession.*

*Concernant les fonds détenus pour compte tiers*

*Le compte séquestre était à 0,00 € au delta de frais pour tenue de compte pris par la BRED*

*Pour la partie Gestion les documents ont été repris par le repreneur MADINA GESTION filiale de GROUPIMO, les archives devraient être entre les mains du liquidateur.*

*Concernant les copropriétés les documents sous forme pdf ont été transmis à l'administrateur provisoire qui à ce jour a du les retransmettre aux nouveaux syndics des différentes Copropriétés.*

*Chaque copropriété avait son propre compte bancaire.*

*Ont été transmis en .pdf a l'administrateur provisoire pour l'exercice en cours, balances, journaux grands livres, journal général et relevés de banque et Etat de rapprochement pour chaque immeuble*

## *LISTE DES DOCUMENTS*

*1 à 8 en possession du liquidateur*

*9 K'bis en pièce jointe<sup>14</sup>*

*10 Statut en pièces jointes<sup>15</sup>*

*11 à 13 en possession du liquidateur*

*14 en pièce jointe*

## *DOCUMENTS COMPTABLES SOUS FORMAT PDF*

*15 à 19 en possession du liquidateur*

*20 il n'y avait pas de commissaire aux comptes*

*21 en possession du liquidateur mais non vérifiée*

## *DOCUMENTS COMPTABLES*

*22 en possession du liquidateur*

*23 Pour la gestion entre les mains du repreneur ou en possession du liquidateur. Pour le syndic les comptes étant ouvert individuellement au nom des copropriétés les relevés ont suivi sont entre les mains des nouveaux syndic.*

*24 Vous avez les documents non révisé que j'ai transmis au liquidateur.*

## *DE MEMOIRE*

*Concernant :*

*SOLUTION IMMOBILIERE Il y avait 8000 € d'honoraires calculé fin décembre ce qui fait que la gestion devait au cabinet environ 6000 €*

---

<sup>14</sup> Extraits Kbis aux 30 mai et 30 septembre 2011

<sup>15</sup> Statuts mis à jour le 27 décembre 1988

*URSULET<sup>16</sup> : c'est un cabinet qui gère du contentieux locataire qui a fait faillite. Les paiements des locataires encaissés par ce cabinet nous sont revenus impayés.*

*Une procédure au pénal avait été engagée, l'assurance avait remboursé SOLUTION IMMOBILIERE certain locataire avait justifié de règlements à ce cabinet. A priori les poursuites ont été arrêtées du fait de la liquidation de Solution immobilière".*

33. D'après monsieur Philippe Schapira, la plupart des documents que je lui ai réclamés aurait été transmise au liquidateur.

34. Ce qui apparaît inexact puisque le liquidateur m'a transmis l'intégralité des documents qui était en sa possession. A savoir :

▪ **Pour la comptabilité générale de SOLUTION IMMOBILIERE**

- les pages 2 à 11 de la balance générale 2014,
- les balances générales 2015 et 2016,
- le grand-livre global (général et auxiliaire) et les journaux 2016.

▪ **Pour la comptabilité "mandants – gestion locative" de SOLUTION IMMOBILIERE**

- les journaux 2015 et 2016 de la comptabilité "mandants – gestion locative",
- la balance générale 2016 de la comptabilité "mandants – gestion locative".

35. Enfin, par courriel en date du 16 juillet 2018, le liquidateur m'a transmis un courrier du 25 mai 2018 de la SCP de notaires associés Franck Mathieu et Colette Mathieu-Brismeur s'interrogeant sur le destinataire final d'une somme de 27.518,46 EUR qui, d'après l'extrait de compte du syndic de copropriété SOLUTION IMMOBILIERE, avait été versée à la SCP MATHIEU<sup>17</sup>.

---

<sup>16</sup> D'après la comptabilité "mandants – gestion locative", une avance de 8.069,36 EUR fut consentie à ce fournisseur

<sup>17</sup> Cf. en Annexe 14 le courrier du 25 mai 2018 de la SCP de notaires associés Franck Mathieu et Colette Mathieu-Brismeur



36. En synthèse, de nombreux documents ne m'ont pas été adressés, notamment :
- les comptes annuels,
  - la comptabilité pour les exercices antérieurs à 2016, à l'exception d'une balance générale 2015 et d'une balance générale partielle pour 2014,
  - la comptabilité "mandants – gestion de copropriétés" (seule la comptabilité "mandants – gestion locative" a été transmise pour les exercices 2015 et 2016) :

Pièces et informations demandées	Obtenues	Non obtenues
<b>Documents et livres obligatoires</b>		
1. carte professionnelle "transactions sur immeubles et fonds de commerce"	X	
2. carte professionnelle "gestion immobilière"	X	
3. garantie financière "transactions sur immeubles et fonds de commerce"	X	
4. garantie financière "gestion immobilière"	X	
5. registre des mandats "transactions sur immeubles et fonds de commerce"		X
6. registre des mandats "gestion immobilière"		X
7. attestation obligatoire de pointe des fonds détenus pour le compte des mandants pour 2014, 2015 et 2016		X
8. attestation obligatoire de représentation des fonds des mandants pour 2014, 2015 et 2016		X
<b>Dossier société</b>		
9. K-bis	X	
10. statuts	X	
11. registre des assemblées générales ainsi que les procès-verbaux des assemblées générales qui ne figurent pas sur le registre des assemblées générales	X	
12. rapports de gestion du gérant à l'assemblée générale	X	
13. rapports du gérant à l'assemblée générale annuelle sur les conventions réglementées	X	
14. jugement prononçant la liquidation judiciaire	X	
<b>Documents comptables sous format pdf :</b>		
15. grand livre des comptes généraux et des comptes tiers de 2015	X	
16. balance des comptes généraux et des comptes tiers de 2015		X
17. journaux comptables de 2015		X
18. balance, grand livre et journaux "syndic de copropriété" pour 2015 et 2016		X
19. comptes annuels 2014 et 2015		X
20. rapports du commissaire aux comptes 2014 et 2015	Pas de commissaire aux comptes	
21. dernière situation comptable		X
<b>Pièces comptables :</b>		
22. relevés bancaires 2015 et 2016 de la SARL SOLUTION IMMOBILIERE	X	
23. relevés bancaires de décembre 2015 et 2016 pour l'activité "gestion locative"	X (du 01-12-2016 au 03-01-2017)	
23. relevés bancaires de décembre 2015 et 2016 pour l'activité "syndic de copropriété"		X
24. demande des fournisseurs à l'origine d'avances d'un montant de 16.468,17 EUR, d'après la comptabilité "gestion locative"		X
25. noms et adresses des propriétaires redevables d'un montant total de 69.798,74 EUR à l'ouverture de la procédure, d'après la comptabilité "gestion locative"		X
<b>Autres</b>		
Balances 2014 et 2015		X
Balance, grand livre et journaux 2016		X
Balance, grand livre et journaux 2016 - compte "mandants - gestion locative"		X

Sources : inventaire Gédip ; documents transmis à l'expert

### 3 Sur la représentation des fonds reçus pour compte de tiers dans le cadre des différentes activités à la date de la liquidation judiciaire

#### 3.1 LES DOCUMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE SYNDIC NE M'ONT PAS ETE TRANSMIS

37. Par courriel en date du 16 juillet 2018, le liquidateur m'a transmis un courrier du 25 mai 2018 de la SCP de notaires associés Franck Mathieu et Colette Mathieu-Brismeur qui s'interroge sur le destinataire final d'une somme de 27.518,46 EUR qui, d'après l'extrait de compte du syndic de copropriété SOLUTION IMMOBILIERE, aurait été versée à la SCP de notaires<sup>18</sup> :

*"Concernant la vente par C.G.O.S.H. à Madame Sylviane SERBIN en date du 29 juillet 2016, il a été versé à tort au Syndic de Copropriété Solution Immobilière la somme de 27.518,46€ (ci-joint relevé de compte).*

*Monsieur GRANVORKA nous a fait parvenir l'extrait de compte de Solution Immobilière (copie jointe). Sur ce relevé, il apparaît un remboursement en date du 15 décembre 2016 à la SCP MATHIEU de 27.518.46€.*

*Recherches faites en comptabilité, cette somme ne figure pas sur les relevés de compte de décembre 2016 et janvier 2017.*

*Je vous remercie de bien vouloir nous faire savoir si cette somme a bien été débitée sur le compte bancaire de Solution Immobilière, si oui à quelle date et quel serait le destinataire final de cette somme ?"*

38. Le relevé de compte joint au courrier de la SCP de notaires, établi par le syndic SOLUTION IMMOBILIERE, fait apparaître un trop versé de 27.518,46 EUR en faveur de ce dernier en date du 25 octobre 2016.

---

<sup>18</sup> Cf. le courrier du 25 mai 2018 de la SCP de notaires en Annexe 14

39. Le 15 décembre 2016, une écriture d'"opérations diverses" portant le libellé "C.G.O.S.H. Remboursement SCP MATHIE", indique que SOLUTION IMMOBILIERE, le syndic de la copropriété C.G.O.S.H., a procédé au remboursement du trop-perçu de 27.518,46 EUR entre les mains du notaire :



Numéro de compte S114/45004  
Libellé C.O.O.S.H

Page - 1 -  
Le 15/12/2016  
SOLUTION IMMOBILIERE

Journal	Date	Libellé	Pièce	Débit	Crédit	Solde
	01/01/2016	Solde au 31/12/15		85,37		-85,37
AF2	01/01/2016	4ème appel de fonds		1 286,22		-1 371,60
BSC	04/02/2016	Règlement Régularisation exercice 2014/2	VIRT0619290		85,38	-1 286,22
BSC	04/02/2016	Règlement 4ème appel de fonds	VIRT0619290		1 286,22	
AF2	01/04/2016	1er appel de fonds		1 126,38		-1 126,38
BSC	05/05/2016	Règlement 1er appel de fonds	VIRT0684917		1 126,38	
AF2	01/07/2016	2ème appel de fonds		1 126,38		-1 126,38
BSC	13/07/2016	Règlement 2ème appel de fonds	VIRT0734154		1 126,38	
OD	03/08/2016	S114 Frais pré état daté Vie CGOSH 7-12	2161054	217,00		-217,00
BSC	27/09/2016	Règlement S114 Frais pré état daté Vie C	VIRT0786254		217,00	
BSC	27/09/2016	Règlement 3ème appel de fonds	VIRT0786254		1 126,38	1 126,38
BSC	27/09/2016	Règlement Trop perçu à déduire du prochi	VIRT0786254		26 175,08	27 301,46
AF2	01/10/2016	3ème appel de fonds		1 126,38		26 175,08
BSC	25/10/2016	Règlement Trop perçu à déduire du prochi	VIRT 0806861		1 343,38	27 518,46
OD	15/12/2016	C.G.O.S.H Remboursement SCP MATHIE		27 518,46		
		Total		32 486,20	32 486,20	

40. Ce qui ne fut pas le cas en l'espèce, comme le prouve le courrier du notaire.
41. Comme indiqué supra<sup>19</sup>, j'ai demandé aux gérants de droit et de fait de SOLUTION IMMOBILIERE la communication des documents relatifs à l'activité "syndic – gestion de copropriétés" :
- les balances, grands livres et journaux "copropriétés" pour 2015 et 2016<sup>20</sup>,

<sup>19</sup> Cf. mes développements au chapitre 2

<sup>20</sup> Cf. point 18 de ma demande de documents du 22 mai 2017 qui figure en Annexe 9

- ainsi que les relevés bancaires scannés de décembre 2015 et 2016 pour l'activité "syndic de copropriété"<sup>21</sup>.

42. Dans son courrier du 21 juillet 2017, monsieur Philippe Schapira m'a précisé :

- d'une part, que les relevés bancaires relatifs à l'activité "syndic – gestion de copropriétés" – "*Chaque copropriété avait son propre compte bancaire*" selon monsieur Philippe Schapira – furent transmis aux nouveaux syndics de copropriété :

*"23 (...) Pour le syndic les comptes étant ouvert individuellement au nom des copropriétés les relevés ont suivi sont entre les mains des nouveaux syndic."*

- d'autre part, que la comptabilité relative à l'activité "mandants – gestion de copropriétés" fut transmise au liquidateur :

*"DOCUMENTS COMPTABLES SOUS FORMAT PDF*

*15 à 19 en possession du liquidateur"*.

Ce qui apparaît inexact, car le liquidateur m'a transmis l'intégralité des documents en sa possession parmi lesquels ne figurait pas la comptabilité "mandants – gestion de copropriétés" de SOLUTION IMMOBILIERE<sup>22</sup>.

43. Pour ces raisons, je ne peux préciser :

- d'une part, qui fut le destinataire final du paiement de la somme de 27.518,46 EUR qui, d'après la comptabilité de SOLUTION IMMOBILIERE, aurait été versée à la SCP MATHIEU,

- et, d'autre part, si les fonds reçus des propriétaires dans le cadre de l'activité "syndic – gestion de copropriétés" étaient représentés à la date de la liquidation judiciaire.

44. Seule certitude, il existe une irrégularité dans la comptabilité "mandants – gestion de copropriétés" de SOLUTION IMMOBILIERE ; la SARL ayant enregistré dans ses livres le versement de fonds à une étude notariale, que cette dernière indique

---

<sup>21</sup> Cf. point 23 de ma demande de documents du 22 mai 2017 qui figure en Annexe 9

<sup>22</sup> Cf. mes développements au chapitre 2

ne pas avoir perçu.

### **3.2 LES FONDS REÇUS POUR COMPTE DE TIERS DANS LE CADRE DE L'ACTIVITE GESTION LOCATIVE N'ETAIENT PAS REPRESENTES A LA DATE DE LA LIQUIDATION JUDICIAIRE**

45. Comme indiqué supra<sup>23</sup>, le 8 février 2017, j'ai adressé mon rapport sur la comptabilité "mandants – gestion locative" au liquidateur<sup>24</sup>.
46. Mes travaux, qui sont partiellement repris ci-après, ont abouti à la conclusion que les fonds reçus pour compte de tiers dans le cadre de l'activité gestion locative n'étaient pas représentés à la date de la liquidation judiciaire :

#### **3.2.1 Sur la comptabilité "mandants – gestion locative"**

47. La comptabilité "mandants – gestion locative"<sup>25</sup> tenue par SOLUTION IMMOBILIERE retrace les flux de trésorerie intervenus sur les comptes bancaires dédiés à l'activité de gestion locative<sup>26</sup> :
- avec les locataires : encaissements (dépôts de garantie, loyers, charges locatives, etc.) et décaissements (remboursement des dépôts de garantie),
  - avec les propriétaires : encaissements (travaux réalisés par SOLUTION IMMOBILIERE dans le bien loué, etc.) et décaissements (reversement des loyers et des dépôts de garantie),
  - et avec les tiers.
48. La comptabilité "mandants – gestion locative" retrace également les engagements

---

<sup>23</sup> Cf. mes développements au chapitre 2

<sup>24</sup> Cf. mon rapport du 8 février 2017 en Annexe 5

<sup>25</sup> Cf. en Annexe 4 la comptabilité "mandants – gestion locative" de 2015 et 2016

<sup>26</sup> Cf. en Annexe 4 les relevés bancaires du compte bancaire BRED BANQUE POPULAIRE numéro 810.67.4459 pour la période allant du 2 décembre 2016 au 3 janvier 2017

vis-à-vis des tiers fournisseurs qui réalisent des travaux dans les biens loués et de SOLUTION IMMOBILIERE elle-même, considérée comme un tiers vis-à-vis des propriétaires (principalement pour ses honoraires).

49. Par ailleurs, et de manière indépendante, la comptabilité "mandants – gestion locative" retrace les engagements vis-à-vis des locataires.
50. Les dépôts de garantie versés par les locataires n'étaient pas reversés aux propriétaires et étaient conservés sur le compte bancaire mandants de SOLUTION IMMOBILIERE.
51. La comptabilité "mandants – gestion locative" est ainsi constituée de :
  - 300 comptes de propriétaires,
  - un compte général de dépôts et cautionnements de 332 lignes,
  - 51 comptes fournisseurs,
  - deux comptes de trésorerie afférents au compte bancaire,
  - 832 comptes de locataires.
52. Figurent également dans cette comptabilité 30 comptes divers ou d'attente correspondant à des opérations qui n'ont pas été régulièrement affectées aux comptes ci-dessus.

### **3.2.2 Sur les sommes dues par SOLUTION IMMOBILIERE au titre de l'activité de gestion locative à la date de la liquidation judiciaire**

53. Lors de mes contrôles, j'ai pu mettre en évidence les faits suivants :

- **Un montant dû de 50.957,11 EUR aux propriétaires**

54. A l'ouverture de la procédure, SOLUTION IMMOBILIERE restait devoir un montant de 50.957,11 EUR à certains propriétaires au titre des loyers et charges locatives encaissés par la SARL en 2016 (45.156,17 EUR) et lors des exercices antérieurs (5.801,54 EUR), mais que SOLUTION IMMOBILIERE n'avait pas

reversés aux propriétaires.

55. Par ailleurs, à cette date :

- SOLUTION IMMOBILIERE avait encaissé des locataires un montant de 90.483,42 EUR au titre des dépôts de garantie perçus, lors de la conclusion du bail,
- les appels de loyers et de charges locatives de SOLUTION IMMOBILIERE auprès des locataires étaient impayés à hauteur de 479.473,65 EUR.

56. J'ai par ailleurs relevé une créance de 85.287,16 EUR<sup>27</sup> sur les propriétaires :

<b>Dettes ou Créances</b>	<b>Synthèse en EUR</b>	<b>Montants</b>
Créance	Solde dû par les propriétaires	-85 287,16
Dettes	Solde dû aux propriétaires (avant 2016)	5 801,54
Dettes	Solde dû aux propriétaires (2016)	45 156,17
	<b>Total des comptes propriétaires</b>	<b>-34 329,45</b>
	Dépôts et cautionnements reçus (affectés par locataires /propriétaires)	90 483,42
	Pour info : solde dû par les locataires (aux propriétaires)	479 473,65

57. D'après le schéma de comptabilisation observé dans les livres de SOLUTION IMMOBILIERE<sup>28</sup> :

- figurent au crédit (dette) des comptes individuels propriétaires (compte 411 clients), les règlements par les locataires des loyers et des charges locatives<sup>29</sup>,
- figurent au débit (diminution de la dette voire créance sur le propriétaire), d'une part, le reversement aux propriétaires des loyers et charges locatives payés par les locataires<sup>30</sup>, déduction faite des honoraires de gestion dus à SOLUTION IMMOBILIERE, TVA incluse<sup>31</sup>, et d'autre part, les factures de travaux que SOLUTION IMMOBILIERE a fait réaliser dans les biens loués confiés en mandat

<sup>27</sup> Le détail par propriétaire figure en annexe 4 de mon rapport du 8 février 2017

<sup>28</sup> Cf. notamment en Annexe 4 le journal et le grand-livre 2016 de la comptabilité "mandants -gestion locative"

<sup>29</sup> Ces règlements sont enregistrés dans la comptabilité "mandants – gestion locative " dans un journal de banque

<sup>30</sup> Ces règlements sont enregistrés dans la comptabilité "mandants – gestion locative " dans un journal de banque

<sup>31</sup> Les honoraires de gestion dus à SOLUTION IMMOBILIERE et la TVA sont enregistrés dans la comptabilité "mandants – gestion locative " dans le journal d'"honoraires"



de gestion à la SARL<sup>32</sup>.

58. Les travaux (ravalement, peinture intérieure, plomberie) réalisés dans le bien donné en gestion à SOLUTION IMMOBILIERE expliquent l'existence d'une créance de 3.426,93 EUR sur le propriétaire "*WAGRAM Françoise & FORTUNE Dani*" :

411564		WAGRAM Françoise & FORTUNE Dani					411564	
Journal	Date	Libellé	Traceur	Pièce	Référence	Débit	Crédit	Solde
HO	31/05/2016	Revenu foncier Etat préparatoire	222070			20,00		-20,00
HO	31/05/2016	TVA sur Revenu foncier Etat préparatoire	222070			1,70		-21,70
RA	04/06/2016	Acompte travaux WAGRAM Mylène	222022	0088339			1 500,00	1 478,30
AC	16/06/2016	Travaux de ravalement Ent LEDOUX Alex	222289	FACT		2 685,23		-1 206,93
AC	16/06/2016	Travaux de peinture intérieur Ent LALA Geor	222289	160600042		1 800,00		-3 006,93
AC	07/07/2016	EDLS MAJOR Marguerite	223202	2015FA080		184,00		-3 190,93
AC	13/07/2016	Réparation barrière + pose rembarde Ent LE	223208	FACT		816,00		-4 006,93
RA	28/07/2016	BRED WAGRAM Mylène 2ème acc tx	223635	0088338			1 500,00	-2 506,93
AC	28/07/2016	Travaux de plomberie + rempli porte Ent LAL	223657	160600041		840,00		-3 346,93
AC	27/10/2016	Remplacement mitigeur évier	226139	042		80,00		-3 426,93
Totaux 411564 WAGRAM Françoise & FORTUNE Dani						6 426,93	3 000,00	-3 426,93

59. Le grand livre de la comptabilité "mandants - gestion locative" ne fournit pas le détail des sommes dues par les autres propriétaires. Car il s'agit de reports à nouveaux au 1<sup>er</sup> janvier 2016.
60. La créance résiduelle de 81.860,23 EUR<sup>33</sup> sur les propriétaires pourrait s'expliquer, comme pour le propriétaire "*WAGRAM Françoise & FORTUNE Dani*", par des factures de travaux non réglés par les propriétaires.
61. Cette créance pourrait aussi s'expliquer :
- par des versements aux propriétaires de loyers et charges locatives pour un montant supérieur au montant reçu des locataires par SOLUTION IMMOBILIERE,
  - par une facturation par SOLUTION IMMOBILIERE d'honoraires indus aux propriétaires,
  - ou par des détournements de fonds.

<sup>32</sup> Les factures émises par les fournisseurs sont enregistrées dans la comptabilité "mandants – gestion locative" dans le journal d'achats

<sup>33</sup> 85.287,16 EUR de créance sur les propriétaires - 3.426,93 EUR dus par le propriétaire "*WAGRAM Françoise & FORTUNE Dani*"

62. Aussi, par courrier en date du 22 mai 2017<sup>34</sup>, j'ai demandé à monsieur Guy Schapira, gérant de SOLUTION IMMOBILIERE, et à monsieur Philippe Schapira, gérant de fait de la SARL, la communication des noms et adresses des propriétaires qui, d'après la comptabilité "mandants – gestion locative" restaient, individuellement, devoir un montant supérieur à 500 EUR à la SARL. Ce qui représentait un montant total de 69.798,74 EUR à l'ouverture de la procédure :

Nom propriétaire	Dû par chaque propriétaire (EUR)
EDOUARD Hermance	-628,87
BERNARD Thierry	-707,09
ERIN Josseline	-528,57
SCHNOLLER Fabrice	-1 846,56
MORTEAU Marie-Ange	-911,65
OUENSANGA Louis	-1 334,89
NELSON Germaine	-673,77
RIBARDIERE André	-1 295,82
LARRIERE Jacques	-969,71
ZIE Jean-Emmanuelle	-894,37
CORNELUS Antoine & Adèle	-534,24
FIGWER Edith Margarete	-654,40
JEAN-PIERRE Léon	-513,21
SIN-ZIO-GUY Christiane	-2 214,41
APANON Philippe	-5 625,95
BIRON Alex	-712,80
BEAUREGARD Francette	-763,00
DARSIERE Marie-Michèle	-1 395,91
CORAIL	-1 086,01
BONSANG Pascal ou PRAT Sylvie	-663,65
TOUMSON Roger	-2 599,39
SAINTE-ROSE Franchine Bernard	-1 747,26
VANCON Eric	-673,49
MONTHIEUX Michel	-1 941,00
SCI SUGUAR Rep. par M. MONTHI	-543,13
SCI LAVENTURE	-1 855,26
GEERNAERT Sébastien	-840,00
PORFAL Jean-Marc	-641,03
CARAIBE D'INVESTISSEMENT TO	-1 065,55
BIRON Alex	-1 500,00
BEAUVAIS Patrice Jean-Luc	-970,67
SAINT LOUIS AUGUSTIN Pierre Pe	-1 550,15
MARINE Will-Rose	-1 032,12
HERNANDEZ Pascale	-1 010,00
NICOLEAU Gérard & LEGENDRE I	-1 035,58
SOLBIAC Eustache Bernard	-763,02
BAROUT Bruno	-807,91
WAGRAM Françoise & FORTUNE	-3 426,93
MAXIME Georges Ludovic	-866,36
MOULONGUET Monique	-862,50
PARFAIT David Paul	-2 883,39
URSULET Alain Jean-Marc	-1 022,44
DELHAYE Christian & Véronique	-1 483,75
VOISIN JeanPierre	-1 970,42
FIDELE Thierry	-1 357,30
GENEVIEVRE Alain	-1 363,50
Clients divers	-10 002,70
MERLET Maryse	-548,82
LATKA Pawel	-816,15
<b>total dû par les propriétaires</b>	<b>-69 798,74</b>

<sup>34</sup> Cf. point 25 de ma demande du 22 mai 2017 qui figure en Annexe 9

63. Mais dans son courrier du 21 juillet 2017, monsieur Philippe Schapira m'a indiqué ne pas détenir les coordonnées de ces propriétaires redevables de sommes, depuis 2010, pour la majorité d'entre eux <sup>35</sup> :

*"25 - Vous avez les documents non révisé que j'ai transmis au liquidateur*

*DE MEMOIRE La majorité des montants présentés sont des a nouveau antérieur à 2010."*

▪ **Un montant de 13.154 EUR dû aux fournisseurs**

64. L'analyse des comptes de dettes fournisseurs fait ressortir les soldes suivants :
- d'une part, un montant de 13.153 EUR était dû aux fournisseurs à la date du jugement d'ouverture<sup>36</sup>,
  - d'autre part, SOLUTION IMMOBILIERE avait consenti des avances fournisseurs pour un montant total de 20.234 EUR :

<b>Dettes ou Créances</b>	<b>Synthèse en EUR</b>	<b>Montants</b>
Dettes	Dettes fournisseurs (2016)	3 647
Dettes	Dettes fournisseurs (avant 2016)	9 506
Créances	Fournisseurs débiteurs (avances sans factures en contrepartie)	-20 234

65. Aussi, par courrier en date du 22 mai 2017<sup>37</sup>, j'ai demandé à monsieur Guy Schapira, gérant de SOLUTION IMMOBILIERE, et à monsieur Philippe Schapira, gérant de fait de la SARL, la communication des courriers de demande des fournisseurs à l'origine des avances d'un montant supérieur à 1.000 EUR.
66. Ce qui représentait un montant total de 16.468,17 EUR à l'ouverture de la procédure :

---

<sup>35</sup> Cf. en Annexe 13 le courrier du 21 juillet 2017 de monsieur Philippe Schapira

<sup>36</sup> Le détail par fournisseur figure en annexe 5 de mon rapport du 8 février 2017

<sup>37</sup> Cf. point 24 de ma demande du 22 mai 2017 qui figure en Annexe 9

Fournisseurs en EUR	Fournisseurs débiteurs (avances sans factures en contrepartie)
SCR AIGUE MARINE	-1 118,16
TMARTINIQUE ETANCHEITE	-2 195,51
Cabinet Serge URSULET	-8 069,36
SOLUTION IMMOBILIERE	-2 224,06
TRESOR PUBLIC	-2 861,08
Sous-total	-16 468,17
Autres	-3 765,47
<b>Total</b>	<b>-20 233,64</b>

67. Dans son courrier du 21 juillet 2017<sup>38</sup>, monsieur Philippe Schapira :

- d'une part, m'indiquait que les honoraires de décembre 2016 dus par les propriétaires à SOLUTION IMMOBILIERE au titre de l'encaissement des loyers de décembre 2016 n'avaient pas été enregistrés dans la comptabilité "mandants – gestion locative" :

*"24 Vous avez les documents non révisé que j'ai transmis au liquidateur.*

*DE MEMOIRE*

*Concernant :*

*SOLUTION IMMOBILIERE Il y avait 8000 € d'honoraires calculé fin décembre ce qui fait que la gestion devait au cabinet environ 6000 €"*

Ce qui est exact : le compte "401SI05 SOLUTION IMMOBILIERE" présentait un solde débiteur (créance sur SOLUTION IMMOBILIERE) de 2.224,06 EUR à l'ouverture de la procédure du fait de l'absence de comptabilisation des honoraires de gestion locative de décembre 2016<sup>39</sup>.

- d'autre part, me précisait que le cabinet de recouvrement URSULET avait fait faillite et, qu'en conséquence, la créance de 8.069,36 EUR sur ce cabinet ne pouvait être

<sup>38</sup> Annexe 13

<sup>39</sup> Cf. page 39 du grand livre gestion locative de 2016 qui figure en Annexe 4

recouvrée :

*"URSULET<sup>40</sup> : c'est un cabinet qui gère du contentieux locataire qui a fait faillite. Les paiements des locataires encaissés par ce cabinet nous sont revenus impayés.*

*Une procédure au pénal avait été engagée, l'assurance avait remboursé SOLUTION IMMOBILIERE certain locataire avait justifié de règlements a ce cabinet. A priori les poursuites ont été arrêtées du fait de la liquidation de Solution immobilière".*

Ce qui pourrait s'avérer exact : d'après mes recherches sur Internet<sup>41</sup>, monsieur Serge Ursulet, affaire personnelle artisan localisée 141 rue Moreau de Jonnes à Fort-de-France (97200), spécialisée dans le secteur des activités des agences de recouvrement de factures et des sociétés d'information financière, est fermée depuis le 3 juillet 2013.

68. En revanche, monsieur Philippe Schapira ne m'a donné aucune information sur les sommes avancées par SOLUTION IMMOBILIERE aux fournisseurs SCR AIGUE MARINE, TMARTINIQUE ETANCHEITE et TRESOR PUBLIC.

**▪ Les comptes divers et comptes d'attente indiquent des sommes complémentaires dues à des tiers qui n'ont pu être identifiés**

69. La comptabilité "mandants – gestion locative" fait apparaître de nombreux comptes divers et comptes d'attente<sup>42</sup>, dont :

- 4.697 EUR de règlements reçus de la CAF en 2016 qui ne peuvent être affectés à un propriétaire ou à un locataire,
- 4.716 EUR de chèques non encaissés par les propriétaires,
- et 2.061 EUR d'encaissements non identifiés :

---

<sup>40</sup> D'après la comptabilité "mandants – gestion locative", une avance de 8.069,36 EUR fut consentie à ce fournisseur

<sup>41</sup> Cf. notamment le site "societe.com"

<sup>42</sup> Cf. le détail des rubriques en annexe 6 de mon rapport du 8 février 2017

<b>Dettes ou Créances</b>	<b>Nature</b>	<b>EUR</b>
Dettes	Règlements reçus de la CAF (2016) non affectables à un propriétaire (ou locataire)	4 697
Dettes	Chèques non encaissés par les propriétaires	4 716
Dettes	Encaissements non identifiés	2 061
Créances	Décaissements sans facture en contrepartie	- 4 005
Créances	Débit compte attente (avant 2016)	- 132 351
Dettes	Crédit compte attente (avant 2016)	153 397
Créances	Débit compte attente (2016)	- 7 127
Dettes	Crédit compte attente (2016)	488
Créances	Honoraires gestion trop versés (avant 2016)	- 3 612
Dettes	Honoraires gestion non versés (2016)	8 901
Créances	Règlements non affectés (avant 2016)	- 4 330
Créances	Règlements non affectés (2016)	- 15 100
Dettes	Encaissements reçus de locataire - non affectés (avant 2016)	4 608
Dettes	Autres dettes	6

▪ **En synthèse, une insuffisance de représentation des fonds de 117.463 EUR**

70. L'analyse des dettes/créances de la comptabilité "mandants – gestion locative" et des fonds détenus par la société m'a permis de parvenir aux conclusions suivantes :

- les fonds non représentés s'élèvent de manière certaine à 117.463 EUR,
- un risque d'un montant maximal (non compensation des soldes dettes/créances des comptes divers et d'attente) de 158.493 EUR paraît également à prendre en compte :

Dette ou Créance	Libellé	Détail	Solde comptable	Fonds à représenter	
				Certain	Risque
Dette	Solde dû aux propriétaires (2016)	45 156		45 156	
Dette	Solde dû aux propriétaires (avant 2016)	5 802		5 802	
Créance	Dû par propriétaires	- 85 287			
<b>Solde des comptes des propriétaires = Sous classe 41</b>			<b>- 34 329</b>		
Dette	Dépôts et cautionnements reçus (affecté par locataires/propriétaires)	90 483		90 483	
Dette	Dépôts et cautionnements reçus non affectés	3 436		3 436	
<b>Solde dépôts et cautionnements reçus = Compte 165000</b>			<b>93 919</b>		
Dette	Dettes fournisseurs (2016)	3 647		3 647	
Dette	Dettes aux fournisseurs (avant 2016)	9 506		9 506	
Créance	Fournisseurs débiteurs (avances sans factures en contrepartie)	- 20 234			
<b>Solde des comptes fournisseurs = Sous classe 40</b>			<b>- 7 080</b>		
	Règlements reçus de la CAF (2016) non affectable à un propriétaire (ou locataire)	4 697		4 697	
Dette	Chèques non encaissés par les propriétaires	4 716		4 716	
Dette	Encaissements non identifiés	2 061		2 061	
Créance	Décaissements sans facture en contrepartie	- 4 005			
Créance	Débit compte attente (avant 2016)	- 132 351			
Dette	Crédit compte attente (avant 2016)	153 397			153 397
Créance	Débit compte attente (2016)	- 7 127			
Dette	Crédit compte attente (2016)	488			488
Créance	Honoraires gestion trop versés (avant 2016)	- 3 612			
Dette	Honoraires gestion non versés (2016)	8 901			
Créance	Règlements non affectés (avant 2016)	- 4 330			
Créance	Règlements non affectés (2016)	- 15 100			
Dette	Encaissements reçus de locataire - non affectés (avant 2016)	4 608			4 608
Dette	Autres dettes	6			
<b>Solde des comptes divers = Sous classe 46 et 47</b>			<b>12 349</b>		
	Solde du compte 120000	280	280		
<b>Totaux (i)</b>		<b>65 138</b>	<b>65 138</b>	<b>169 504</b>	<b>158 493</b>
<b>Solde comptable sous classe 5 (trésorerie)</b>		<b>65 138</b>			
Dette	Encaissements 12/2016 et 01/2017 non comptabilisés (ii)			17 345	
<b>Total en EUR des fonds à représenter (i+ii)</b>				<b>186 849</b>	<b>158 493</b>
	Fonds disponibles au 3 Janvier 2017 (relevé de banque)			69 386	
<b>Insuffisance de représentation des fonds</b>				<b>117 463</b>	<b>158 493</b>
				(A)	(B)
<b>Risque maximal de non représentation des fonds (A) + (B)</b>					<b>275 956</b>

## 4 La comptabilité sociale transmise ne reflétait pas la réalité économique

71. Dans les chapitres précédents, j'ai observé :

▪ **Une irrégularité dans la comptabilité "mandants – gestion de copropriétés"**

72. La comptabilité "mandants – gestion de copropriétés" ne m'a pas été transmise.

73. Seul m'a été transmis un extrait de compte de la copropriété C.G.O.S.H.P., issu de la comptabilité "mandants – gestion de copropriétés" de SOLUTION IMMOBILIERE.

74. Cet extrait de compte indique, que le 15 décembre 2016, SOLUTION IMMOBILIERE a remboursé à la SCP de notaires associés Franck Mathieu et Colette Mathieu-Brismeur la somme de 27.518,46 EUR que la SARL avait perçue à tort dans le cadre d'une cession de bien immobilier.

75. Mais l'étude notariale n'aurait jamais perçu cette somme de 27.518,46 EUR.

76. Je relève ainsi une irrégularité dans la comptabilité "mandants – gestion de copropriétés" de SOLUTION IMMOBILIERE ; la SARL ayant enregistré comptablement dans ses livres le versement de fonds à une étude notariale, que cette dernière indique ne pas avoir perçu.

▪ **Une comptabilité "mandants – gestion locative" et une comptabilité générale qui ne tiennent pas compte du caractère irrécouvrable de la créance que détient SOLUTION IMMOBILIERE sur les propriétaires et les fournisseurs**

77. La comptabilité "mandants – gestion locative" indique une créance de SOLUTION IMMOBILIERE de 85.287,16 EUR sur les propriétaires, dont 81.860,23 EUR seraient dus depuis 2010<sup>43</sup>.

78. Cette comptabilité ne précise pas l'origine de la créance (travaux dans les locaux

---

<sup>43</sup> Cf. mes développements au chapitre 3.2



loués non réglés, honoraires de SOLUTION IMMOBILIERE, etc.) que détient SOLUTION IMMOBILIERE sur les propriétaires.

79. Au surplus, monsieur Philippe Schapira, gérant de fait de SOLUTION IMMOBILIERE, a indiqué ne pas détenir les coordonnées de ces propriétaires.
80. A la date de l'ouverture de la procédure, comme au 31 décembre 2015<sup>44</sup>, la provision pour dépréciation des comptes clients s'élevait à 19.785,22 EUR.
81. La dépréciation des créances clients correspond au montant des créances que l'entreprise risque de ne pas recouvrer lorsque les clients ne sont pas solvables ou lorsque les factures sont en litige en fin d'exercice comptable. Il s'agit donc de créances douteuses puisque le risque est probable.
82. SOLUTION IMMOBILIERE n'a pas recouvré la somme de 81.860,23 EUR due depuis 2010<sup>45</sup> auprès de ces propriétaires dont, au surplus, les coordonnées sont inconnues du gérant de fait de la SARL.
83. Dans ces conditions, la provision pour dépréciation des comptes clients comptabilisée à hauteur de 19.785,22 EUR au 31 décembre 2015 apparaît fortement insuffisante.
84. Car faute, d'une part, de connaître l'origine de la créance (travaux dans les locaux loués non réglés, honoraires de SOLUTION IMMOBILIERE, etc.) et, d'autre part, de disposer des coordonnées des propriétaires, la totalité de la créance que détient SOLUTION IMMOBILIERE sur les propriétaires devait être considérée comme irrécouvrable.
85. La conclusion est identique concernant les avances consenties aux fournisseurs par

---

<sup>44</sup> Cf. le compte "491000 Prov. Pour dépréciation clients", page 228 du grand-livre 2016 de SOLUTION IMMOBILIERE, qui figure en Annexe 6

<sup>45</sup> 85.287,16 EUR de créance sur les propriétaires à l'ouverture de la procédure dont *"la majorité des montants présentés sont des a nouveau antérieur à 2010"* selon monsieur Philippe Schapira - 3.426,93 EUR dus par le propriétaire *"WAGRAM Françoise & FORTUNE Dani"* au titre de travaux réalisés en 2016

SOLUTION IMMOBILIERE<sup>46</sup> pour un montant de 18.010 EUR<sup>47</sup> :

- d'une part, la SARL détient une créance de 8.069 EUR sur le cabinet de recouvrement URSULET qui est fermé depuis le 3 juillet 2013,
- d'autre part, pour les autres fournisseurs, aucune information (origine de la créance, coordonnées du fournisseurs) de nature à obtenir le remboursement de l'avance consentie pour 9.941 EUR<sup>48</sup> n'a été transmise.

▪ **Un écart de 3.089 KEUR entre l'état de créances déclarées et la comptabilité**

86. J'ai procédé au rapprochement entre l'état des créances nées avant le jugement d'ouverture établi par le liquidateur<sup>49</sup> et les dettes indiquées dans la comptabilité à la date de la liquidation judiciaire, le 22 novembre 2016<sup>50</sup>.
87. Ce rapprochement fait apparaître un écart de 3.089 KEUR entre les dettes indiquées en comptabilité<sup>51</sup> (686 KEUR) et les créances produites (3.776 KEUR), dont :
- 42 KEUR d'instances en cours,
  - 103 KEUR de créances déclarées à titre provisionnel par la CGSS,
  - 43 KEUR de créances à échoir,
  - Et 2.636 KEUR de créance déclarée par l'assurance SEGAP au titre de la garantie financière :

---

<sup>46</sup> Cf. mes développements au chapitre 3.2

<sup>47</sup> 20.234 EUR d'avances fournisseurs à la date de la liquidation judiciaire – 2.224 EUR pour le compte fournisseur SOLUTION IMMOBILIERE qui présente un solde débiteur du fait de l'absence de comptabilisation des honoraires de gestion de décembre 2016

<sup>48</sup> 20.234 EUR d'avances fournisseurs à la date de la liquidation judiciaire – 2.224 EUR pour le compte fournisseur SOLUTION IMMOBILIERE qui présente un solde débiteur du fait de l'absence de comptabilisation des honoraires de gestion de décembre 2016 - 8.069 EUR sur le cabinet de recouvrement URSULET = 9.941 EUR

<sup>49</sup> Annexe 7

<sup>50</sup> Cf. en Annexe 6 le grand-livre général 2016

<sup>51</sup> Y compris les comptes fournisseurs présentant des soldes débiteurs

N° dans l'état des créances produites	Montants en EUR	Créances nées avant le jugement d'ouverture du 22/11/2016					Montants indiqués en comptabilité au 21-11-2016 (- créance / + dette)	Ecart passif déclaré / comptabilité
		Total	Super/privi/chiro	Instances en cours	Provisionnel	A échoir		
<b>Fournisseurs</b>		<b>2 727 662</b>	<b>2 685 137</b>	<b>42 525</b>	-	-	<b>44 373</b>	<b>2 772 036</b>
9 ADISCO-CORESTEL		180	180				-	180
6 AUDITIM		1 396	1 396				-	1 396
35 CARAIB EXPERTIM		1 907	1 907				-	1 907
24 CLICK TRUST		16	16				-	16
36 COTRAVA - ?		3 705	3 705				-	3 705
37 COTRAVA - Résidence Les Terrasses de Didier		1 237	1 237				-	1 237
38 COTRAVA - Résidence Les Courlis		10 887	10 887				-	10 887
39 COTRAVA - SDC centre médical La Laugier		2 174	2 174				-	2 174
40 COTRAVA - ?		2 738	2 738				-	2 738
16 Mr, Mme FELENE / Michelle ESIFRA		26 140		26 140			- 37 859	63 999
12 FRANCE TELECOM		30	30				698	668
14 FRONT Gérard		16 385		16 385			-	16 385
41 IMMOBILIERE DES ILES - Résidence les terrasses de Didier : préjudice		2 930	2 930				-	2 930
26 JOSEPH CHARPENTE ET COUVERTURE		7 233	7 233				-	7 233
7 LA POSTE		712	712				-	712
8 ORANGE CARAIBES MARTINIQUE		1 885	1 885				- 71	1 955
27 POULIN Joseph		1 284	1 284				-	1 284
15 PRODIMEDIA RJ		3 122	3 122				3 122	-
21 PRODIMEDIA MARTINIQUE		408	408				2 244	1 836
22 RECOASH		1 458	1 458				-	1 458
20 SEGAP Assurance		2 636 027	2 636 027				-	2 636 027
23 TRIMARG - Immeuble Trimarg		5 809	5 809				4 047	1 762
A & C ASSISTANCE COPROPRIETE		-	-				1 157	1 157
AMPHITEA ASSURE		-	-				54	54
ATHOME		-	-				7	7
ATOULIC		-	-				59	59
B'EXPERT		-	-				304	304
BCM		-	-				29 654	29 654
BNP PARIBAS		-	-				114	114
BRED AGIOS FRAIS DE BANQUE		-	-				1 604	1 604
ECOURTEMER		-	-				1 680	1 680
FNAIM MARTINIQUE		-	-				977	977
HERBIN Ludovic & GAMA Matthieu		-	-				1 897	1 897
MARTINIQUE HEBDO		-	-				204	204
SCP MODOCK Dominique & LEPELLET		-	-				500	500
MONTRAVERS et YANG TING		-	-				2 294	2 294
PAGES JAUNES		-	-				157	157
PRO LASER		-	-				191	191
GROUPE REVUE FIDUCIAIRE		-	-				322	322
TRESORERIE DE FORT DE France		-	-				205	205
VINCI		-	-				2 344	2 344
VOUTIER Pascal		-	-				705	705
FOURNISSEURS AVANCES ET ACOMPTES		-	-				5 100	5 100
FOURNISSEURS GESTION		-	-				11 968	11 968
<b>Etablissements financiers</b>		-	-	-	-	-	-	-
<b>Crédit-bailleurs</b>		<b>43 856</b>	-	-	-	-	-	<b>43 856</b>
1 BRED COFILEASE (crédit-bail VTM ISUZU)		27 052					27 052	27 052
2 BRED COFILEASE (crédit-bail VTM RENAULT MEGANE)		9 529					9 529	9 529
3 BRED COFILEASE (crédit-bail Twingo)		5 962					5 962	5 962
4 BRED COFILEASE (crédit-bail copieur)		1 313					1 313	1 313
<b>Dettes fiscales</b>		<b>109 910</b>	<b>109 910</b>	-	-	-	<b>4 165</b>	<b>105 745</b>
Dettes fiscales dont principalement TVA		109 910	109 910				4 165	105 745
<b>Personnel</b>		<b>30 679</b>	<b>30 679</b>	-	-	-	<b>18 478</b>	<b>12 201</b>
18 CGEA Fort de France		30 679	30 679				18 478	12 201
<b>Organismes sociaux</b>		<b>863 759</b>	<b>761 075</b>	-	<b>102 684</b>	-	<b>707 796</b>	<b>155 962</b>
31 Retraite, mutuelle et prévoyance (AG2R, etc.)		14 028	14 028				42 584	28 555
32-33-34 CGSS Martinique		234 339	131 655		102 684		86 333	148 006
Pôle emploi Martinique		27 667	27 667				6 758	34 425
10 et 11 URSSAF Martinique		587 724	587 724				585 638	2 086
<b>Créances produites</b>		<b>3 775 865</b>	<b>3 586 800</b>	<b>42 525</b>	<b>102 684</b>	<b>43 856</b>	<b>686 066</b>	<b>3 089 799</b>

88. Ce qui pourrait signifier que toutes les dettes n'ont pas fait l'objet d'un enregistrement comptable.

**▪ Des comptes présentant des soldes qui n'auraient pas changé entre le 31 décembre 2015 et la date de la liquidation judiciaire**

89. A la date de la liquidation judiciaire, de nombreux comptes présentaient des soldes identiques au 31 décembre 2015 ; notamment les comptes en liaison avec les comptabilités tiers syndic et gestion :

Compte	Libellé	Solde débiteur	Solde créditeur	Remarques
101300	Capital souscrit/Appelé, versé		7 622,45	Solde identique au 31/12/2015
106100	Réserve légale		762,25	Solde identique au 31/12/2015
106880	RESERVES DIVERSES		32 841,91	Solde identique au 31/12/2015
119000	Report à nouveau (débitéur)	594 754,54		Solde identique au 31/12/2015
165000	Dépôts et cautionnements reçus		93 058,99	Solde identique au 31/12/2015
205000	Concessions et droits similaire	13 843,88		Solde identique au 31/12/2015
207000	Fonds de commerce	64 203,92		Solde identique au 31/12/2015
218100	Inst. Agence. Divers	34 706,70		Solde identique au 31/12/2015
218400	Immo/mobilier	4 082,85		Solde identique au 31/12/2015
280500	Dot. amort. Immo incorporelles		13 843,88	Solde identique au 31/12/2015
281810	Amortissement		31 384,70	Solde identique au 31/12/2015
281820	Amort./matériel de transport		10 995,00	Solde identique au 31/12/2015
281835	Amort./matériel informatique		90 562,66	Solde identique au 31/12/2015
281840	Dotation aux Amortissement Mobi		4 082,85	Solde identique au 31/12/2015
401100	Fournisseur Gestion	24 023,13		Solde identique au 31/12/2015
401A&CASSISTAN	A & C Assistance Copropriété		1 156,61	Solde identique au 31/12/2015
409110	Fournisseurs Gestion		11 967,94	Solde identique au 31/12/2015
416100	Clients douteux	21 466,94		Solde identique au 31/12/2015
419110	Clients Gestion		123 326,58	Solde identique au 31/12/2015
41GESTION	Clients gestions	101 021,76		Solde identique au 31/12/2015
455100	ASSOCIES Guy SCHAPIRA		43 150,11	Solde identique au 31/12/2015
455200	ASSOCIES Philippe SCHAPIRA		1 519,25	Solde identique au 31/12/2015
467100	Comptes débiteurs divers	12 836,67		Solde identique au 31/12/2015
467110	Debiteurs Gestion	3 773,55		Solde identique au 31/12/2015
467130	Compte d'attente Gestion	31 779,00		Solde identique au 31/12/2015
467140	Compte d'attente Gestion		50 913,70	Solde identique au 31/12/2015
467550	PROCEDURE ESIFRA	37 858,75		Solde identique au 31/12/2015
467800	AUTRE COMPTE DEBITEUR COPRO		974 952,16	Solde identique au 31/12/2015
467850	Dettes RJ		585 638,42	Solde identique au 31/12/2015
491000	Prov. pour dépréciation CLIENTS		19 785,22	Solde identique au 31/12/2015
545220	BRED Compte de gérance	119 029,56		Idem 31/12/2015
545232	BANQUE COPRO	974 952,16		Idem 31/12/2015

Source : extraits de la balance générale 2016

90. Or, à la date de liquidation judiciaire :

- les soldes bancaires des comptes de gérance<sup>52</sup> et syndic<sup>53</sup>,
- les montants dus par SOLUTION IMMOBILIER aux propriétaires<sup>54</sup> et les montants dus par les propriétaires à SOLUTION IMMOBILIER<sup>55</sup> pour l'activité gérance, ne pouvaient être identiques à ceux du 31 décembre 2015.

91. En synthèse, la comptabilité sociale transmise pour l'année 2016 ne reflète pas la réalité.

---

<sup>52</sup> Compte "545200 BRED compte de gérance"

<sup>53</sup> Compte "545232 BANQUE COPRO" à l'actif et sa réciproque au passif avec le compte "467800 AUTRE COMPTE DEBITEUR COPRO"

<sup>54</sup> Compte "419110 Clients Gestion"

<sup>55</sup> Compte "41 GESTION Clients gestions"

## 5 Sur les difficultés rencontrées par la société SOLUTION IMMOBILIERE et la poursuite, dans l'intérêt des dirigeants, de l'exploitation déficitaire de la SARL

### Nota :

Les comptes annuels ne m'ont pas été transmis<sup>56</sup>. Les balances complètes (générale, clients et fournisseurs) m'ont en revanche été communiquées<sup>57</sup>. J'ai donc reconstitué les comptes de résultat 2014 à 2016 de SOLUTION IMMOBILIERE à partir de ces balances générales.

92. Les professionnels du secteur exercent soit exclusivement, soit concomitamment l'activité d'administration de biens (gestion locative) et d'agence immobilière (transaction).
93. On entend communément par "administration de biens", la gestion de biens immobiliers pour le compte d'un ou de plusieurs propriétaires dans le cadre d'un mandat. Ce métier s'articule autour de deux activités historiques :
- la gérance : conservation des biens, administration juridique et comptable des biens loués (recouvrement des loyers, engagement des dépenses courantes, etc.) ainsi que la location ou la sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé, d'immeubles bâtis ou non bâtis,
  - le syndic de copropriété : gestion de la copropriété pour le compte du syndicat de copropriétaires (gestion du personnel de gardiennage et d'entretien, conservation des biens et des équipements, recouvrement des charges communes, etc.).
94. Une agence immobilière (transaction) propose des services d'intermédiation, de conseil et d'évaluation pour l'achat, la vente (mandat de vente) ou la location

---

<sup>56</sup> Cf. mes développements au chapitre 2

<sup>57</sup> Annexe 6

(mandat de location) de biens immobiliers (appartements, maisons, locaux commerciaux ou industriels, fonds de commerce, terrains) pour le compte de tiers.

95. Comme la plupart des sociétés du secteur, SOLUTION IMMOBILIERE était impliquée dans les activités d'administration de biens et d'agence immobilière (transaction).
96. Avec un chiffre d'affaires annuel de l'ordre de 500 KEUR, l'activité de syndic de copropriété était prédominante pour SOLUTION IMMOBILIERE.
97. SOLUTION IMMOBILIERE réalisait un chiffre d'affaires annuel de l'ordre de 100 KEUR avec l'activité de gérance<sup>58</sup>.
98. L'activité "administration de biens" regroupant "syndic de copropriété" et "gérance" représentait ainsi 94% du chiffre d'affaires de SOLUTION IMMOBILIERE.
99. L'activité d'agence immobilière (transaction), représentant un chiffre d'affaires annuel de l'ordre de 50 KEUR (6% du chiffre d'affaires), était secondaire.
100. Entre 2014 et 2016, l'activité "administration de biens" a diminué de 185 KEUR pour passer de 767 à 583 KEUR (- 4% en 2015 et -21% en 2016).
101. L'activité d'agence immobilière (transaction) a progressé de 10 KEUR sur la période : 51 KEUR en 2016 contre 41 KEUR en 2014 (+13% en 2015 et +10% en 2016).
102. Le chiffre d'affaires, qui s'élevait à 808 KEUR en 2014, a diminué de 3% en 2015 puis de 19% pour atteindre 615 KEUR en 2016.
103. Sur la période, la diminution des charges externes (-91 KEUR de 2014 à 2016) et des frais de personnel (- 8 KEUR de 2014 à 2016) n'a pas été suffisante pour faire face à la baisse de l'activité (-175 KEUR de 2014 à 2016).
104. De sorte que le résultat net, déficitaire de 65 KEUR en 2014, qui s'était amélioré

---

<sup>58</sup> 832 comptes de locataires pour le compte de 300 propriétaires (Cf. mes développements au chapitre 3.2)

de 60 KEUR en 2015, a atteint -110 KEUR en 2016. :

SARL SOLUTION IMMOBILIERE	31/12/2014		31/12/2015		31/12/2016		Date de la dernière écriture comptable	TOTAL	Variation (2015 - 2014)	Variation (2016 - 2015)
	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois				
Devise : KEUR										
Honoraires de gestion	129	126	98	353	3	-2%	-28	-2%	-22%	
Honoraires de syndic	510	495	446	1 451	-15	-3%	-48	-3%	-10%	
Frais de relance et de contentieux (transferts de charges)	128	117	38	284	-11	-9%	-79	-9%	-67%	
Sous total activité "administration de biens"	767	738	583	2 088	-29	-4%	-155	-4%	-21%	
En % de la production vendue	95%	94%	92%	94%						
Honoraires de négociation	41	46	51	137	5	13%	5	13%	10%	
<b>PRODUCTION VENDUE</b>	<b>808</b>	<b>784</b>	<b>633</b>	<b>2 225</b>	<b>-24</b>	<b>-3%</b>	<b>-150</b>	<b>-3%</b>	<b>-19%</b>	
Frais postaux et de téléphone	-70	-69	-31	-170	1	-1%	38	-1%	-55%	
Location des locaux d'exploitation	-29	-33	-29	-90	-4	15%	4	15%	-13%	
Honoraires : avocats, visite copro, expert-comptable, etc.	-33	-25	-9	-68	8	-23%	16	-23%	-63%	
Fournitures administratives, dont sous-traitance convoc. AG et reprographie	-32	-32	-22	-92	0	1%	3	1%	-10%	
Assurances (garantie financière, véhicules, locaux)	-25	-25	-22	-72	1	-3%	2	-3%	-10%	
Entretien et réparations, maintenance	-23	-17	-3	-43	6	-25%	15	-25%	-85%	
Pub : annonces et insertions, panneaux publicitaires, cadeaux, etc.	-17	-21	-16	-53	-4	24%	5	24%	-25%	
Essence et stationnement	-17	-13	-12	-42	3	-20%	1	-20%	-10%	
- Commissions sur ventes	-16	-9	-18	-43	7	-43%	-9	-43%	105%	
Eau - Electricité	-7	-8	-5	-20	-1	8%	2	8%	-29%	
Frais bancaires	-7	-5	-3	-15	2	-23%	2	-23%	-38%	
Coiffure Isuzu	-5	-5	-3	-5	5	-100%	0	-100%	0%	
Editeur de logiciel CRYPTO (Scan chèques) - maintenance, déplacement, etc.	-9	-4	-2	-18	0	0%	-18	0%	0%	
Autres achats et charges externes	-288	-261	-197	-746	4	-50%	2	-50%	49%	
Achats et charges externes	36%	33%	31%	34%	27	-9%	65	-9%	-25%	
<b>VALEUR AJOUTÉE</b>	<b>520</b>	<b>522</b>	<b>437</b>	<b>1 478</b>	<b>3</b>	<b>1%</b>	<b>-86</b>	<b>1%</b>	<b>-16%</b>	
Valeur ajoutée en % de la prod.	64%	67%	69%	66%						
Impôts, taxes et versements assimilés	-11	-8	-7	-26	4	-34%	0	-34%	-2%	
Personnel extérieur	-9	-7	-7	-24	2	-19%	0	-19%	0%	
Rémunération nette Philippe Schapiro	-59	-62	-62	-120	?	?	-62	?	-100%	
Salaires du personnel (dont 13ème mois) et provision CP	-289	-228	-237	-754	61	-21%	-9	-21%	4%	
Primes et gratifications	-107	-102	-83	-292	6	-5%	19	-5%	-19%	
Charges sociales	-141	-138	-149	-428	3	-2%	-12	-2%	9%	
Charges de personnel et intérim	-547	-533	-539	-1 619	13	-2%	-5	-2%	1%	
Charges de personnel et intérim en % de la Production de l'exercice	68%	68%	85%	73%						
Taux de charges sociales	35%	35%	39%	37%						
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>-39</b>	<b>-19</b>	<b>-109</b>	<b>-167</b>	<b>20</b>	<b>-52%</b>	<b>-91</b>	<b>-52%</b>	<b>489%</b>	
Amort. sur immobilisations	-17	-17		-34	0	2%	17	2%	-100%	
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-55</b>	<b>-35</b>	<b>-109</b>	<b>-200</b>	<b>20</b>	<b>-36%</b>	<b>-74</b>	<b>-36%</b>	<b>208%</b>	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>-94%</b>	<b>0</b>	<b>-94%</b>	<b>7470%</b>	
Résultat sur cession d'immobilisation	-10									
Autres produits et charges exceptionnels	0	31	-1							
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-10</b>	<b>31</b>	<b>-1</b>	<b>21</b>	<b>41</b>	<b>-425%</b>	<b>-32</b>	<b>-425%</b>	<b>-102%</b>	
Impôts sur les bénéfices					0	0%	0	0%	0%	
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-65</b>	<b>-4</b>	<b>-110</b>	<b>-180</b>	<b>60</b>	<b>-93%</b>	<b>-106</b>	<b>-93%</b>	<b>N/A</b>	
Effectif à l'ouverture de la procédure										

Source : balances générales 2014, 2015 et 2016



105. Comparé au secteur<sup>59</sup>, le taux de valeur ajoutée était comparable : 66% pour SOLUTION IMMOBILIERE et pour le secteur<sup>60</sup>.
106. Ce qui traduit une bonne maîtrise des frais généraux.
107. Ce qui ne fut pas le cas de la masse salariale qui a représenté 68% de la production en 2014 et 2015 et même 85% en 2016, contre 49% pour le secteur<sup>61</sup>.
108. Je constate notamment le versement de primes et gratifications aux salariés pour 292 KEUR de 2014 à 2016, alors que les frais de personnel hors primes étaient déjà supérieurs au secteur.
109. De fait, de 2014 à 2016, les charges de personnel, hors primes et gratifications, représentaient déjà de 50% (2014 et 2015) à 67% (2016) du chiffre d'affaires, contre 49% pour le secteur :

<b>SARL SOLUTION IMMOBILIERE</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>TOTAL</b>
Devise : KEUR	<b>12 mois</b>	<b>12 mois</b>	<b>12 mois</b>	
<b>Production de l'année</b>	<b>808</b>	<b>784</b>	<b>633</b>	<b>2 225</b>
Personnel extérieur	-9	-7	-7	-24
Salaires du personnel (dont 13ème mois) et provision CP	-289	-286	-299	-875
Primes et gratifications				0
Charges sociales recalculées	-103	-102	-117	-321
<i>Charges de personnel et intérim hors primes et gratifications</i>	<i>-401</i>	<i>-395</i>	<i>-423</i>	<i>-1 220</i>
<i>En % de la production de l'année</i>	<i>-50%</i>	<i>-50%</i>	<i>-67%</i>	<i>-55%</i>
<i>Taux de charges sociales</i>	<i>35%</i>	<i>35%</i>	<i>39%</i>	<i>37%</i>

Effectif à l'ouverture de la procédure 12

Source : balances générales 2014, 2015 et 2016 ; calculs de l'expert

110. C'est donc la mauvaise gestion des frais de personnel par monsieur Philippe Schapira, dirigeant de fait, et l'inaction de monsieur Guy Schapira, dirigeant de droit, pour réduire les charges de personnel de la SARL, qui sont à l'origine des

<sup>59</sup> Cf. en Annexe 15 l'étude "Analyses sectorielles 2016-2017 administration de biens et agence immobilière" du Conseil supérieur de l'Ordre des experts comptables achevée en décembre 2016 et réalisée à partir des informations commues et arrêtées en novembre 2016 (cf. dernière page l'étude)

<sup>60</sup> Cf. page 38 de l'étude sectorielle pour les sociétés réalisant un chiffre d'affaires compris entre 600 KEUR et 1.200 KEUR pour l'activité "administration de biens"

<sup>61</sup> Cf. page 38 de l'étude sectorielle pour les sociétés réalisant un chiffre d'affaires compris entre 600 KEUR et 1.200 KEUR pour l'activité "administration de biens"

pertes de SOLUTION IMMOBILIERE de 2014 à 2016, de la résolution du plan de redressement par voie de continuation et de la liquidation judiciaire.

111. D'après la comptabilité transmise :

- monsieur Guy Schapira, le gérant de droit de SOLUTION IMMOBILIERE, ne percevait aucune rémunération de la SARL,

- monsieur Philippe Schapira, le gérant de fait de SOLUTION IMMOBILIER, a perçu une rémunération nette de 58.628,88 EUR<sup>62</sup> en 2015 et de 60.921,08 EUR<sup>63</sup> en 2016.

112. Il s'agit de la plus forte rémunération versée par SOLUTION IMMOBILIERE

113. Il apparaît ainsi une poursuite de l'exploitation déficitaire de la société SOLUTION IMMOBILIERE dans l'intérêt personnel de monsieur Philippe Schapira.

---

<sup>62</sup> Cf. en Annexe 6 la balance générale 2015 qui indique pour le compte "421SCHAPIR SCHAPIRA Philippe" des mouvements au crédit (rémunération nette due) et au débit (rémunération nette versée) d'un montant total de 58.628,88 EUR. De sorte que le solde du compte "421SCHAPIR SCHAPIRA Philippe" était à 0 au 31 décembre 2015

<sup>63</sup> Cf. en Annexe 6 la balance générale 2016 qui indique pour le compte "421SCHAPIR SCHAPIRA Philippe" au crédit (rémunération nette due) des mouvements d'un montant total de 61.599,20 EUR et au débit (rémunération nette versée) des mouvements d'un montant total de 60.921,08. De sorte que le solde du compte "421SCHAPIR SCHAPIRA Philippe" était créditeur (dette de SOLUTION IMMOBILIERE à l'égard de Philippe Schapira de 678,12 EUR fin 2016

## 6 Sur les opérations intervenues postérieurement à la date de cessation des paiements

114. Par jugement en date du 22 novembre 2016, le tribunal mixte de commerce de Fort-de-France a prononcé la résolution du plan de redressement et ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de SOLUTION IMMOBILIERE.
115. A cette occasion, le tribunal mixte de commerce a fixé au 23 mai 2015 la date de cessation des paiements<sup>64</sup>. Soit 18 mois avant le jugement de liquidation judiciaire.
116. Postérieurement à cette date, monsieur Philippe Schapira, le gérant de fait de SOLUTION IMMOBILIER, a perçu ses rémunérations.
117. En l'absence de communication du grand-livre général de l'année 2015, il n'est pas possible d'indiquer quel fut le montant perçu par monsieur Philippe Schapira entre le 23 mai 2015, date de cessation des paiements fixée par le tribunal, et le 31 décembre 2015.
118. La comptabilité 2016 m'a en revanche été transmise :
- Le compte "425SCHAPIR Avance & acompte SCHAPIRA Phil" indique<sup>65</sup> que, du 4 janvier au 21 novembre 2016, monsieur Philippe Schapira a perçu ses rémunérations de janvier à octobre 2016, ainsi que le remboursement de ses notes de frais :

---

<sup>64</sup> Cf. en Annexe 16 l'annonce Bodacc A numéro 2017005 publiée le 8 janvier 2017

<sup>65</sup> Cf. les infra les mouvements débiteurs du compte "425SCHAPIR Avance & acompte SCHAPIRA Phil" comptabilisés dans un journal de banque

Journal	Date	Libellé	Traceur	Place	Référence	Debit	Credit	Solde
AC	01/01/2016	Virement AUTOVISION K.M.J. Controle Auto	221695	Ext	348180		73,00	73,00
OD	01/01/2016	Virement Facture MAISON DE LA SERRU	221712	20 par CB	348180		15,20	88,20
AC	01/01/2016	Achat SS TVA / Restau	222695	bakoua.fna	352777		25,00	113,20
OD	01/01/2016	Règlement Facture AM2I	224089				239,00	352,20
1CL	01/01/2016	R.A.N. Achat SS TVA / Restau	226818	BRASSERIE	348180		56,00	408,20
1CL	01/01/2016	R.A.N. Essence SCHAPIRA Octobre 2015	226818		348180		55,00	463,20
1CL	01/01/2016	R.A.N. Achat SS TVA / Restau	226818	PAR ICCI	348180		45,80	509,00
1CL	01/01/2016	R.A.N. Achat SS TVA / Restau	226818	SERVAIR	348224		45,85	554,85
1CL	01/01/2016	R.A.N. Achat SS TVA / Restau	226818	MILOU	352777		180,00	734,85
1CL	01/01/2016	R.A.N. Achat SS TVA / Restau	226818	l'antiquique	348224		76,50	811,35
1CL	01/01/2016	R.A.N. Achat 05/11/2015	226818	taxi	348180		16,00	827,35
1CL	01/01/2016	R.A.N. Essence SCHAPIRA Novembre 2015	226818		348180		58,00	885,35
1CL	01/01/2016	R.A.N. Achat 23/11/2015 lavage	226818	856-861	348180		12,00	897,35
1CL	01/01/2016	R.A.N. Essence SCHAPIRA Décembre 2015	226818		348224		57,50	954,85
1CL	01/01/2016	R.A.N. Essence SCHAPIRA Novembre 2015	226818		348180		12,00	966,85
1CL	01/01/2016	R.A.N. Essence SCHAPIRA Novembre 2015	226818		348180		39,12	1 005,97
1CL	01/01/2016	R.A.N. Essence SCHAPIRA Novembre 2015	226818		348180		60,00	1 065,97
1CL	01/01/2016	R.A.N. Essence SCHAPIRA Novembre 2015	226818		348180		12,00	1 077,97
1CL	01/01/2016	R.A.N. Essence SCHAPIRA Décembre 2015	226818		348224		57,50	1 135,47
1CL	01/01/2016	R.A.N. Avance & acompte SCHAPIRA Phil	226818			783,27		352,20
BNP	04/01/2016	Avance & acompte SCHAPIRA Phil	216675		348180	4 000,00		-3 647,80
AC	04/01/2016	Achat SS TVA / Restau	222537	TORII SUS	348180		32,50	-3 615,30
AC	09/01/2016	Essence SCHAPIRA Janvier 2016	217717		348180		54,00	-3 561,30
AC	26/01/2016	Achat 26/01/2016 ORLY	217717		348180		16,05	-3 545,25
OD	30/01/2016	Virement Règlement Facture Garage GALAF	221699	CB PHS	348180		958,01	-2 587,24
OD	30/01/2016	Règlement Facture SORELOC Garage LANI	225015				123,76	-2 463,48
AC	31/01/2016	Virement DIGILIFE-MACLIFE	221696	Ext	348180		74,73	-2 388,75
OD	31/01/2016	FOURNISSEURS DIVERS	224016	425sch			360,00	-2 028,75
BNP	03/02/2016	Avance & acompte SCHAPIRA Phil	217715		348180	6 000,00		-8 028,75
OD	03/02/2016	Virement Salaire SCHAPIRA Philippe	217716		348180		3 927,23	-4 101,52
AC	03/02/2016	Achat 03/02/2016 librairie antillaise	217717		348180		49,00	-4 052,52
AC	03/02/2016	Achat 03/02/2016 presse	217717		348180		22,10	-4 030,42
AC	04/02/2016	Achat 04/02/2016	217809	taxaco	348180		500,00	-3 530,42
AC	26/02/2016	Achat 26/02/2016 oar hotel	217717				47,00	-3 483,42
OD	29/02/2016	Virement Salaire SCHAPIRA Philippe	218526	201602	348180		3 912,26	-428,84
AC	29/02/2016	CARTEGRISE.COM	221693	Ext	348224		186,66	615,50
AC	01/03/2016	Essence SCHAPIRA Mars 2016	224679				46,50	662,00
AC	09/03/2016	Achat SS TVA / Restau	222537	Perrinon	352777		28,20	690,20
AC	16/03/2016	Essence SCHAPIRA Mars 2016	224679				51,00	741,20
OD	18/03/2016	Règlement ORANGE (WANADOO)	219102	CB SCHA	348224		222,01	963,21
OD	18/03/2016	Règlement SFR (OUTRE MER TELECOM)	219102	CB SCHA			490,54	1 453,75
OD	18/03/2016	FACTURE WELDOIM pour MEDICAL CLAIR	219105				266,70	1 720,45
OD	31/03/2016	Règlement SCHAPIRA Philippe	219691	201603	352777		3 523,63	5 244,08
AC	13/04/2016	Essence SCHAPIRA Avril 2016	223298				55,00	5 299,08
AC	27/04/2016	Essence SCHAPIRA Avril 2016	223298		352777		50,00	5 349,08
OD	30/04/2016	Virement SCHAPIRA Philippe	220784	201604	352777		4 304,79	9 653,87
OD	03/05/2016	Facture SCR NID D'AIGLE- HORIZON-VIGIE	220794	4639153	348224		200,00	9 853,87
OD	11/05/2016	FRANCE TELECOM paiement	221170		348224		106,16	9 960,03
AC	15/05/2016	Essence SCHAPIRA Mai 2016	226095		352777		50,00	10 010,03
OD	31/05/2016	Avance & acompte SCHAPIRA Phil	222010	201605	352777		5 034,08	15 044,11
OD	31/05/2016	Règlement Facture AIR FRANCE	224155				1 250,84	16 294,95
AC	02/06/2016	Essence SCHAPIRA Juin 2016	222695		352777		20,00	16 314,95
AC	06/06/2016	Achat SS TVA / RestauBRASSERIE CRYPTI	224679	20160606			52,90	16 367,85
AC	10/06/2016	Achat SS TVA / Restau	222695	LAGV			84,00	16 451,85
AC	12/06/2016	Essence SCHAPIRA Juin 2016	222695		348224		30,00	16 481,85
BNP	14/06/2016	Avance & acompte SCHAPIRA Phil	222224		352777	5 000,00		11 481,85
BNP	21/06/2016	Avance & acompte SCHAPIRA Phil	222510	5260375	348224	1 031,18		10 450,67

Source : grand-livre 2016 de SOLUTION IMMOBILIERE – page 161

.../...

Journal	Date	Libellé	Traceur	Pièce	Référence	Débit	Crédit	Solde
		Report 425SCHAPIR				16 814,45	27 265,12	10 450,67
AC	21/06/2016	Achat SS TVA / Restau	222695	torrii sushi			42,50	10 493,17
AC	25/06/2016	Essence SCHAPIRA Juin 2016	222695		348224		49,00	10 542,17
AC	27/06/2016	Essence SCHAPIRA Juin 2016	222695				50,00	10 592,17
AC	28/06/2016	Règlement Facture SAVEUR CAFE	222695				37,00	10 629,17
AC	28/06/2016	Règlement Facture AM2I	222695				20,00	10 649,17
OD	30/06/2016	Règlement Salaire SCHAPIRA Philippe	222957	2016/06	352777		5 867,16	16 516,33
OD	30/06/2016	FOURNISSEURS DIVERS	224916				10,85	16 527,18
AC	05/07/2016	Achat LA 05/07/2016	222956	160705550			65,97	16 593,15
AC	09/07/2016	Essence SCHAPIRA Juillet 2016	224080				57,00	16 650,15
BNP	11/07/2016	Avance & acompte SCHAPIRA Phil	223143		352777	5 000,00		11 650,15
BNP	11/07/2016	Avance & acompte SCHAPIRA Phil	223144			155,00		11 495,15
AC	22/07/2016	Essence SCHAPIRA Juillet 2016	223689				57,00	11 552,15
OD	31/07/2016	Avance & acompte SCHAPIRA Phil	223793		352777		5 867,14	17 419,29
OD	31/07/2016	Règlement Facture SOMAPHONE	224150	Ext			119,00	17 538,29
AC	02/08/2016	Essence SCHAPIRA Août 2016	226396				54,00	17 592,29
BNP	04/08/2016	Avance & acompte SCHAPIRA Phil	223725		352777	5 000,00		12 592,29
BNP	09/08/2016	Avance & acompte SCHAPIRA Phil	223811	5260385		289,12		12 303,17
AC	09/08/2016	Achat SS TVA / Restau	224679	26 favela			84,00	12 387,17
BNP	10/08/2016	Avance & acompte SCHAPIRA Phil	223811	5260386		2 368,29		10 018,88
AC	13/08/2016	Essence SCHAPIRA Août 2016	224679		352777		50,00	10 068,88
BC1	19/08/2016	Avance & acompte SCHAPIRA Phil	224114		352777	5 000,00		5 068,88
AC	25/08/2016	Achat SS TVA / Restau	224679	12 KAY'ALI			74,00	5 142,88
AC	26/08/2016	Essence SCHAPIRA Août 2016	224679				55,00	5 197,88
OD	31/08/2016	Virement Salaire SCHAPIRA Philippe	224680	2016/08			8 440,66	13 638,54
BNP	09/09/2016	Règlement Avance & acompte SCHAPIRA Phil	224868	5260393	352777	5 000,00		8 638,54
AC	10/09/2016	Essence SCHAPIRA Septembre 2016	225816				51,50	8 690,04
AC	19/09/2016	Essence SCHAPIRA Septembre 2016	226095				57,00	8 747,04
BNP	21/09/2016	Avance & acompte SCHAPIRA Phil	225090			3 272,14		5 474,90
BNP	21/09/2016	Avance & acompte SCHAPIRA Phil	225090			2 318,39		3 156,51
OD	22/09/2016	Règlement Facture AIR FRANCE	225815	057238932			554,84	3 711,35
AC	28/09/2016	Essence SCHAPIRA Septembre 2016	225816				42,02	3 753,37
PA	30/09/2016	Avance & acompte SCHAPIRA Phil	225276				6 125,64	9 879,01
OD	30/09/2016	CAPANTILLES	225818				2 368,26	12 247,27
OD	30/09/2016	Règlement Facture VIPS France	226397				75,00	12 322,27
OD	30/09/2016	Règlement Facture ADISCO CORESTEL	226398				38,81	12 361,08
BC1	04/10/2016	Virement Avance & acompte SCHAPIRA Phil	225286			5 000,00		7 361,08
BNP	13/10/2016	Avance & acompte SCHAPIRA Phil	225727			4 000,00		3 361,08
OD	17/10/2016	AM2I	225815				1 028,00	4 389,08
AC	17/10/2016	Essence SCHAPIRA Octobre 2016	226095				33,50	4 422,58
BC1	21/10/2016		226096	8016431		3 000,00		1 422,58
AC	29/10/2016	Essence SCHAPIRA Octobre 2016	226607				56,00	1 478,58
OD	31/10/2016	Avance & acompte SCHAPIRA Phil	226239				4 918,49	6 397,07
BNP	31/10/2016	Avance & acompte SCHAPIRA Phil	226733	5260394		227,85		6 169,22
AC	10/11/2016	Achat 10/11/2016	226607	Am2I			412,03	6 581,25
BNP	10/11/2016	Avance & acompte SCHAPIRA Phil	226608			4 000,00		2 581,25
BNP	21/11/2016	Avance & acompte SCHAPIRA Phil	226733	5260395		250,64		2 330,61
BC1	21/11/2016	Avance & acompte SCHAPIRA Phil	226774	ULTRAMA		1 516,46		814,15
BC1	21/11/2016	Avance & acompte SCHAPIRA Phil	226774	AIGUE MA		206,11		608,04
OD	30/11/2016	Avance & acompte SCHAPIRA Phil	227125			762,59		-154,55
OD	01/12/2016	Règlement Facture ORANGE (WANADOO)	227122	CB SCHAF			154,55	
Totaux 425SCHAPIR Avance & acompte SCHAPIRA Phil						64 181,04	64 181,04	

Source : grand-livre 2016 de SOLUTION IMMOBILIERE – page 162

- Le compte "421SCHAPIR SCHAPIRA Philippe" indique, le 30 novembre 2016, le règlement de 9.000 EUR pour les salaires de novembre et décembre 2016 de monsieur Philippe Schapira :

421SCHAPIR		SCHAPIRA Philippe				421SCHAPIR		
Journal	Date	Libellé	Traceur	Pièce	Référence	Débit	Crédit	Solde
PA	31/01/2016	Salaire SCHAPIRA Philippe Janvier 2016	217673	2016/01	348172		3 927,23	3 927,23
OD	03/02/2016	Virement Salaire SCHAPIRA Philippe	217716		348172	3 927,23		
PA	29/02/2016	Salaire SCHAPIRA Philippe Février 2016	218354	2016/02	348174		3 912,26	3 912,26
OD	29/02/2016	Virement Salaire SCHAPIRA Philippe	218526	2016/02	348174	3 912,26		
PA	31/03/2016	Salaire SCHAPIRA Philippe Mars 2016	219682	2016/03	348177		3 523,63	3 523,63
OD	31/03/2016	Règlement SCHAPIRA Philippe	219691	2016/03	348177	3 523,63		
PA	30/04/2016	Salaire SCHAPIRA Philippe Avril 2016	220776	2016/04	348178		4 304,79	4 304,79
OD	30/04/2016	Virement SCHAPIRA Philippe	220784	2016/04	348178	4 304,79		
PA	31/05/2016	Salaire SCHAPIRA Philippe Mai 2016	221937	2016/05	348179		5 034,08	5 034,08
OD	31/05/2016	Avance & accompte SCHAPIRA Phil	222010	2016/05	348179	5 034,08		
PA	30/06/2016	Salaire SCHAPIRA Philippe Juin 2016	222801	2016/06	350704		5 867,16	5 867,16
OD	30/06/2016	Règlement Salaire SCHAPIRA Philippe	222957	2016/06	350704	5 867,16		
PA	31/07/2016	Salaire SCHAPIRA Philippe Juillet 2016	223687	2016-07	351813		5 867,14	5 867,14
OD	31/07/2016	Avance & accompte SCHAPIRA Phil	223793		351813	5 867,14		
PA	31/08/2016	Salaire SCHAPIRA Philippe Août 2016	224522	2016/08	350706		8 440,66	8 440,66
OD	31/08/2016	Virement Salaire SCHAPIRA Philippe	224680	2016/08	350706	8 440,66		
PA	30/09/2016	Salaire SCHAPIRA Philippe Septembre 2016	225274	2016/09	351814		6 125,64	6 125,64
PA	30/09/2016	Avance & accompte SCHAPIRA Phil	225276		351814	6 125,64		
PA	31/10/2016	Salaire SCHAPIRA Philippe Octobre 2016	226216	2016-10	352765		4 918,49	4 918,49
OD	31/10/2016	Avance & accompte SCHAPIRA Phil	226239		352765	4 918,49		
PA	30/11/2016	Salaire SCHAPIRA Philippe Novembre 2016	227114	2016-11			5 226,08	5 226,08
OD	30/11/2016	Avance & accompte SCHAPIRA Phil	227125				762,59	5 988,67
BC1	30/11/2016	Règlement Salaire SCHAPIRA Philippe Nov	227128	2016-11 &		9 000,00		-3 011,33
PA	15/12/2016	Salaire SCHAPIRA Philippe Décembre 2016	227567	15/12/16			3 689,45	678,12
Totaux 421SCHAPIR SCHAPIRA Philippe						60 921,08	61 599,20	678,12

Source : grand-livre 2016 de SOLUTION IMMOBILIERE – page 58

119. Entre le 4 janvier et le 21 novembre 2016<sup>66</sup>, en période suspecte, monsieur Philippe Schapira a perçu de SOLUTION IMMOBILIERE une somme totale de 62.635,18 EUR.
120. Le 30 novembre 2016, postérieurement au jugement de liquidation judiciaire, monsieur Philippe Schapira a encore perçu une somme de 9.000 EUR en règlement de ses rémunérations de novembre et décembre 2016 :

<sup>66</sup> Le tribunal mixte de commerce de Fort-de-France a prononcé la résolution du plan de redressement et ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de SOLUTION IMMOBILIERE par jugement en date du 22 novembre 2016

Journal	Date	Libellé	Traceur	Pièce	Référence	Débit	
BNP	04/01/2016	Avance & accompte SCHAPIRA Phil	216675		348180	4 000,00	
BNP	03/02/2016	Avance & accompte SCHAPIRA Phil	217715		348180	6 000,00	
BNP	14/06/2016	Avance & accompte SCHAPIRA Phil	222224		352777	5 000,00	
BNP	21/06/2016	Avance & accompte SCHAPIRA Phil	222510	5260375	348224	1 031,18	
BNP	11/07/2016	Avance & accompte SCHAPIRA Phil	223143		352777	5 000,00	
BNP	11/07/2016	Avance & accompte SCHAPIRA Phil	223144			155,00	
BNP	04/08/2016	Avance & accompte SCHAPIRA Phil	223725		352777	5 000,00	
BNP	09/08/2016	Avance & accompte SCHAPIRA Phil	223811	5260385		289,12	
BNP	10/08/2016	Avance & accompte SCHAPIRA Phil	223811	5260386		2 368,29	
BC1	19/08/2016	Avance & accompte SCHAPIRA Phil	224114		352777	5 000,00	
BNP	09/09/2016	Règlement Avance & accompte SCHAPIRA	224868	5260393	352777	5 000,00	
BNP	21/09/2016	Avance & accompte SCHAPIRA Phil	225090			3 272,14	
BNP	21/09/2016	Avance & accompte SCHAPIRA Phil	225090			2 318,39	
BC1	04/10/2016	Virement Avance & accompte SCHAPIRA Ph	225286			5 000,00	
BNP	13/10/2016	Avance & accompte SCHAPIRA Phil	225727			4 000,00	
BC1	21/10/2016		226096	8016431		3 000,00	
BNP	31/10/2016	Avance & accompte SCHAPIRA Phil	226733	5260394		227,85	
BNP	10/11/2016	Avance & accompte SCHAPIRA Phil	226608			4 000,00	
BNP	21/11/2016	Avance & accompte SCHAPIRA Phil	226733	5260395		250,64	
BC1	21/11/2016	Avance & accompte SCHAPIRA Phil	226774	ULTRAMA		1 516,46	
BC1	21/11/2016	Avance & accompte SCHAPIRA Phil	226774	AIGUE MA		206,11	
<b>Sous-total règlements indiqués dans le compte "425SCHAPIR Avance &amp; accompte SCHAPIRA Phil"</b>						<b>62 635,18</b>	<b>A</b>
BC1	30/11/2016	Règlement Salaire SCHAPIRA Philippe Nove	227128	2016-111 &		9 000,00	
<b>Sous-total règlement indiqué dans le compte "421SCHAPIR SCHAPIRA Philippe"</b>						<b>9 000,00</b>	<b>B</b>
						<b>71 635,18</b>	<b>A + B</b>

Source : grand livre 2016 ; calculs de l'expert

## 7 Synthèse

121. SOLUTION IMMOBILIERE fut fondée le 28 avril 1986 sous la forme d'une SARL par 3 associés, dont monsieur Guy Schapira (50%).
122. Depuis les statuts mis à jour le 27 décembre 1988, SOLUTION IMMOBILIERE est détenue par messieurs Guy et Philippe Schapira qui détenaient chacun 50% du capital social.
123. Monsieur Guy Schapira est gérant de droit depuis la création de SOLUTION IMMOBILIERE.
124. Monsieur Philippe Schapira est gérant de fait de la SARL.
125. SOLUTION IMMOBILIERE était impliquée dans les activités d'administration de biens (syndic de copropriété et gérance) et d'agence immobilière (transaction), avec une prédominance de l'activité "administration de biens" qui représentait 94% du chiffre d'affaires de la SARL.
126. Par jugement en date du 13 septembre 2011, le tribunal mixte de commerce de Fort-de-France a prononcé l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à l'égard de SOLUTION IMMOBILIERE.
127. Par jugement en date du 26 mars 2013, le tribunal mixte de commerce de Fort-de-France a arrêté le plan de redressement par voie de continuation de l'activité de SOLUTION IMMOBILIERE pour une durée de 10 ans.
128. L'activité "administration de biens" a diminué de 4% en 2015 et de 21% en 2016.
129. La diminution des charges externes (-91 KEUR de 2014 à 2016) et des frais de personnel (- 8 KEUR de 2014 à 2016) n'a pas été suffisante pour faire face à la baisse de l'activité (-175 KEUR de 2014 à 2016).
130. De sorte que le résultat, déficitaire de 65 KEUR en 2014, qui s'était amélioré de 60 KEUR en 2015, a atteint -110 KEUR en 2016.
131. La masse salariale n'a jamais été ajustée à l'activité.



132. Cette masse salariale a ainsi représenté 68% de la production en 2014 et 2015 et même 85% en 2016, contre 49% pour le secteur.
133. J'ai constaté le versement de primes et gratifications aux salariés pour 292 KEUR de 2014 à 2016, alors que les frais de personnel hors primes étaient déjà supérieurs au secteur : 50% (2014 et 2015) à 67% (2016) du chiffre d'affaires, hors primes et gratifications, contre 49% pour le secteur.
134. C'est donc la mauvaise gestion des frais de personnel par monsieur Philippe Schapira, dirigeant de fait, et l'inaction de monsieur Guy Schapira, dirigeant de droit, pour ajuster les charges de personnel à l'activité de la SARL, qui sont à l'origine des pertes de SOLUTION IMMOBILIERE de 2014 à 2016, de la résolution du plan de redressement par voie de continuation et de la liquidation judiciaire prononcée par jugement en date du 22 novembre 2016.
135. D'après la comptabilité transmise :
- monsieur Guy Schapira, le gérant de droit de SOLUTION IMMOBILIERE, ne percevait aucune rémunération de la SARL,
  - monsieur Philippe Schapira, le gérant de fait de SOLUTION IMMOBILIERE, percevait la rémunération la plus importante de la SARL : 58.628,88 EUR en 2015 et 60.921,08 EUR en 2016.
136. Il apparaît ainsi une poursuite de l'exploitation déficitaire de la société SOLUTION IMMOBILIERE dans l'intérêt personnel de monsieur Philippe Schapira.
137. Dans le jugement de liquidation judiciaire, le 22 novembre 2016, le tribunal mixte de commerce de Fort-de-France a fixé au 23 mai 2015 la date de cessation des paiements. Soit 18 mois avant le jugement de liquidation judiciaire.
138. Entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 22 novembre 2016, monsieur Philippe Schapira a perçu ses rémunérations et le remboursement de ses notes de frais pour un montant total de 62.635,18 EUR.
139. En l'absence de communication par messieurs Guy et Philippe Schapira du grand-

livre général de l'année 2015, il n'est pas possible d'indiquer quel fut le montant perçu par monsieur Philippe Schapira entre le 23 mai 2015, date de cessation des paiements fixée par le tribunal, et le 31 décembre 2015.

140. L'absence de communication par messieurs Guy et Philippe Schapira de la comptabilité "mandants – gestion de copropriétés" ne permet pas non plus de préciser si les fonds reçus pour compte de tiers dans le cadre de cette activité, qui constituait la principale activité de SOLUTION IMMOBILIERE, étaient représentés à la date de la liquidation judiciaire. Il apparaît néanmoins par recoupement que des versements à des tiers qui ne les ont pas reçus, ont été enregistrés dans la comptabilité "mandants – gestion de copropriétés".
141. La comptabilité "mandants – gestion locative" m'a, en revanche, été transmise.
142. A la date de la liquidation judiciaire, j'ai relevé une insuffisance de représentation des fonds reçus pour compte de tiers d'un minimum de 117.463 EUR pour cette activité.

Tels sont, Maître, les éléments d'informations que je souhaitais porter à votre connaissance.

Je vous prie de croire, Maître en l'assurance de mes sentiments dévoués.



**Alain OUANICHE**

## ANNEXES

\*\*\*

- ANNEXE 1 : ORDONNANCE DU 26 DECEMBRE 2016 AUTORISANT LA CESSION DU FONDS DE COMMERCE DE LA SOCIETE SOLUTION IMMOBILIERE A LA SOCIETE GROUPEMO
- ANNEXE 2 : COURRIEL DU 3 JANVIER 2017 AU LIQUIDATEUR
- ANNEXE 3 : ORDONNANCE DE NOMINATION DU 10 JANVIER 2017
- ANNEXE 4 : DOCUMENTS REÇUS RELATIFS A L'ACTIVITE "MANDANTS - GESTION LOCATIVE" DE LA SOCIETE GROUPEMO
- ANNEXE 5 : RAPPORT DU 8 FEVRIER 2017 RELATIF A LA COMPTABILITE "MANDANTS - GESTION LOCATIVE" DE LA SOCIETE GROUPEMO
- ANNEXE 6 : PIECES COMPTABLES REÇUES LE 16 FEVRIER 2017 DU LIQUIDATEUR
- ANNEXE 7 : ETAT AU 16 MARS 2017 DES CREANCES NEES AVANT LE JUGEMENT D'OUVERTURE
- ANNEXE 8 : COURRIEL DU 25 AVRIL 2017 DE GEDIP CONTENANT L'INVENTAIRE DES ARCHIVES DE LA SOCIETE SOLUTION IMMOBILIERE
- ANNEXE 9 : COURRIERS DU 22 MAI 2017 A MESSIEURS GUY ET PHILIPPE SCHAPIRA
- ANNEXE 10 : COURRIER DU 22 MAI 2017 AU LIQUIDATEUR
- ANNEXE 11 : COURRIERS DE RELANCE DU 14 JUIN 2017 A MESSIEURS GUY ET PHILIPPE SCHAPIRA
- ANNEXE 12 : COURRIER DE RELANCE DU 14 JUIN 2017 AU LIQUIDATEUR
- ANNEXE 13 : COURRIER DU 21 JUILLET 2017 DE MONSIEUR PHILIPPE SCHAPIRA
- ANNEXE 14 : COURRIER DU 25 MAI 2018 DE LA SCP DE NOTAIRES ASSOCIES FRANCK MATHIEU ET COLETTE MATHIEU-BRISMEUR
- ANNEXE 15 : ETUDE "ANALYSES SECTORIELLES 2016-2017 ADMINISTRATION DE BIENS ET AGENCE IMMOBILIERE" DU CONSEIL SUPERIEUR DE L'ORDRE DES EXPERTS COMPTABLES ACHEVEE EN DECEMBRE 2016
- ANNEXE 16 : ANNONCE BODACC A NUMERO 2017005 PUBLIEE LE 8 JANVIER 2017