



LRAR:
-SAS à associé unique RESIDE ETUDES
SENIORS - Sigle: R E S
Copies:
-TPG
-Parquet

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS

2 EME CHAMBRE

JUGEMENT PRONONCE LE 11/06/2024

Par sa mise à disposition au greffe

8
RG J2024000357
P202303412

2024031030
Cause jointe à :
2024028414

SAS à associé unique RESIDE ETUDES SENIORS - Sigle: R.E.S, dont le siège social est 31 rue du Maréchal du Luxembourg 77100 Meaux

**CONVERSION DE LA PROCEDURE DE SAUVEGARDE EN REDRESSEMENT
JUDICIAIRE**

- M. Philippe Nicolet 3 Square Alfred Dehodincq 75016 Paris, représentant légal, présent, assisté de Me Bertrand Biette avocat, de Me Delphine Caramalli avocat et de Me Jean-Christophe Bouchard avocat.
- M. Robert Vergès, DGA, présent.
- François Gauthey, 46 avenue de Suffren 75015 Paris, conseil, présent.
- M. Eric de Bettignies, 54 avenue Sainte Foy 92200 Neuilly sur Seine, conseil stratégique, présent.
- M. Marwan Lahoud, Ferme de l'Epinette, 78125 La Boissière Ecole, conseil financier, présent.
- Mme Sarah Aniel, 37 rue la Boétie 75008 Paris, conseil financier, présente.
- La SCP CBF ASSOCIES en la personne de Me Lou Flécharde 41 rue de Liège 75008 Paris, la SELARL BCM en la personne de Me Charles-Henri Carboni 7 rue de Caumartin 75009 Paris, la SELARL THEVENOT PARTNERS en la personne de Me Christophe Thévenot 42 rue de Lisbonne 75008 Paris, administrateurs judiciaires, présents.
- La SCP BTSG en la personne de Me Denis Gasnier 15 rue de l'Hôtel de Ville 92200 Neuilly-sur-Seine, la SELAFA MJA en la personne de Me Frédérique Lévy 102 rue du Faubourg Saint-Denis 75479 Paris Cedex 10, la SELARL AXYME en la personne de Me Didier Courtoux 62 boulevard de Sébastopol 75003 Paris, mandataires judiciaires, présents.
- Mme Priscilla Guider, 20 rue Lacatte Joltrois 51100 Reims, représentante des salariés, présente,
- M. Jean-Paul Vaysset, 2 rue du Bout de l'Enfer 41370 Lorges, représentant du CSE, présent.
- Mme Tamara Latouche, 2 rue Joseph Joubert 59410 Anzin, représentante du CSE, présente.
- M. Elies Lafif, cabinet SECAFI, 20 rue Martin Bernard 75013 Paris, expert CSE, présent.
- SOGERES 6 rue de la redoute 78280 Guyancourt, contrôleur, représenté par Me David Lustman avocat.

L

4

Par jugement en date du 4 décembre 2023, le tribunal a ouvert une procédure de sauvegarde avec une période d'observation de 6 mois, à l'égard de la société Sas à associé unique Réside Etudes Seniors, ci-après « RES » ou la « Société ».

Par requête en date du 15 mai 2024, La SCP CBF, prise en la personne Me Fléchar, la Selarl BCM prise en la personne de Me Carboni et la Selarl Thevenot Partners, prise en la personne de Me Thevenot, administrateurs judiciaires de la Société, ci-après « les Administrateurs Judiciaires », demandent au tribunal de :

- « Voir convertir la procédure de sauvegarde de la société RESIDE ETUDES SENIORS en procédure de redressement judiciaire avec toutes les conséquences juridiques qui en découlent et ce conformément aux dispositions de l'article L. 622-10 du Code de commerce ;
- Designier tel commissaire de justice chargé de réaliser l'inventaire et la prise prévue l'article L. 622-6 du code de commerce, applicable en redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-14 du code de commerce ; et
- Renouveler la période d'observation jusqu'au 4 décembre 2024, conformément aux dispositions de l'article L. 622-10 alinéa 5 du code de commerce ;
- Maintenir les Exposantes en qualité d'administrateurs judiciaires et leur confier une mission d'assistance. »

Le débiteur, le contrôleur, le représentant des salariés ont été appelés à comparaître en chambre du conseil le 3 juin 2024 pour être entendus, les Administrateurs Judiciaires, les mandataires judiciaires et le procureur de la République étant avisés de la date de l'audience.

Il ressort :

- de la requête déposée que :

- RES fait partie du Groupe Réside Etudes, qui emploie en France environ 2 900 salariés et atois branches d'activités principales : la promotion et développement immobilier ; la gestion patrimoniale au travers de filiales foncières spécialement constituées pour la détention de résidences exploitées par le Groupe et la gestion - exploitation de résidences avec 3 principaux segments : résidences hôtelières, résidences étudiantes et résidences pour seniors.
- RES assure la gestion des résidences seniors avec un chiffre d'affaires 2022 de 104,3M€ et un résultat d'exploitation en perte de -26,2M€. Elle exploite ces résidences sous deux enseignes : Pallazzo Residences Seniors (avec 7 résidences + 1 en cours d'ouverture) et Les Girandieres Résidences Seniors (avec 64 résidences + 13 en cours d'ouverture). Son activité est en forte expansion depuis 2021 avec l'ouverture de plus de 10 résidences par an, de telle sorte que sur 70 résidences en février 2024, 35 seulement ont été ouvertes il y a plus de 3 ans et 11 sont en cours de livraison pour 2024/2025.
- Du fait de cette croissance et de la durée nécessaire pour que le taux de remplissage des résidences seniors soit suffisant, RES enregistre des pertes qui ont été jusqu'alors financées par le Groupe Réside Etudes, mais que depuis décembre 2023, la quasi-totalité des sociétés du Groupe fait l'objet de procédures de sauvegarde.
- RES travaille sur un plan stratégique pour atteindre son point mort et se redresser mais ne pourra atteindre son point mort qu'en 2026 et son activité générera un besoin de financement conséquent, qui n'est à ce stade pas couvert.

L

ey

- A court terme, malgré l'apport de 13 M€ qui a été réalisé par la filiale Réside Etudes Apparthotels au bénéfice de RES, apport qui a été autorisé par le juge commissaire par ordonnance du 22 avril 2024, une impasse de trésorerie de l'ordre de - 3M€ est anticipé en juin 2024 et le besoin de trésorerie s'élèverait à fin 2024 à - 13,3M€. Il est précisé que ces prévisions de trésorerie intègrent déjà les effets positifs des efforts qui sont demandés par la Société aux bailleurs propriétaires des différentes résidences séniors, ces négociations étant actuellement en cours.
- A ce jour, aucune solution de financement n'a été présentée par la Société.
- Au regard de cette situation, les Administrateurs Judiciaires considèrent que l'élaboration d'un plan de sauvegarde de la Société est à ce stade manifestement impossible et qu'en l'absence de perspective sérieuse de financement, la poursuite de la procédure conduirait de manière certaine et à bref délai, à la cessation des paiements de la Société.
Dans ces conditions, l'ensemble des conditions prévues par l'article L. 622-10 alinéa 3, du code de commerce susvisé étant réunies, ils demandent en conséquence au tribunal de prononcer la conversion de la procédure de sauvegarde en procédure de redressement judiciaire ;
- De plus, la période d'observation de la procédure de sauvegarde de la Société expirera le 4 juin prochain et il y a donc lieu de la renouveler afin de mettre en œuvre le redressement judiciaire ;

Des observations recueillies en Chambre du Conseil :

- Les Administrateurs Judiciaires : ils indiquent au tribunal qu'un mandat avec une banque d'affaires vient d'être signé pour assister la Société dans la recherche d'investisseur potentiel. Ils confirment les éléments de leurs requêtes et leurs demandes au tribunal concernant principalement la conversion de la sauvegarde en redressement judiciaire et le renouvellement de la période d'observation pour 6 mois.

Concernant la demande de renvoi demandée par le dirigeant de la Société, ils considèrent que ce renvoi ne pourrait être que d'une durée très courte dans le contexte actuel de la Société.

- Les mandataires judiciaires : Ils présentent rapidement les éléments de leurs rapports remis au tribunal, notamment la présentation du passif consolidé du Groupe Réside Etudes et de la Société. Ils considèrent que la recherche de nouveaux investisseurs serait intéressante pour la Société, mais qu'il faut aussi prendre en compte le sort des occupants actuels des Residences Etudes Senior. Ils donnent un avis favorable à la requête déposée par les Administrateurs Judiciaires.

Concernant la demande de renvoi demandée par le Dirigeant de la Société, ils y sont défavorables car ils considèrent que cela ne serait pas dans l'intérêt des créanciers du fait de la situation actuelle de la Société.

- Le dirigeant : il indique au tribunal que la mission qu'il a confié à la banque d'affaire est de l'assister dans la recherche immédiate d'investisseurs et dans la négociation avec ces investisseurs (dont certains sont déjà investisseurs de la Société), le plan A, et ensuite dans la recherche de repreneurs, le plan B, si le Plan A ne paraît pas possible. Il comprend la demande de conversion faite par les Administrateurs Judiciaires mais il est soucieux des conséquences de la conversion en redressement judiciaire sur la recherche d'investisseurs potentiels.
Il précise que les dernières prévisions de trésorerie sont plus favorables et que la Société serait à l'équilibre à fin juin. Il demande donc au tribunal un renvoi concernant

L

ly

la décision de conversion de la sauvegarde en redressement judiciaire pour permettre à la banque d'affaires d'avance sur le plan A, ajoutant qu'il aurait aussi une vision plus précise sur les négociations en cours avec les bailleurs et le FCT Baux REG 2018, dans quelques semaines

- Les représentants des salariés et du CSE : Ils soutiennent la prorogation de la période d'observation mais dans le cadre de la Sauvegarde et non dans le cadre d'un redressement Judiciaire. La priorité est la mise en place immédiate de recherche d'investisseurs et c'est un avis défavorable pour la conversion de la sauvegarde en redressement judiciaire.
- Le Contrôleur : Son représentant indique au tribunal qu'il constate qu'il y a des virements qui ne sont pas réglés à temps et que cela est préjudiciable. Il n'a pas d'autres observations à faire.

Monsieur Dubois, juge commissaire, est favorable à la requête de conversion de la sauvegarde en redressement judiciaire et à la prorogation de la période d'observation. Concernant la demande de renvoi, il est favorable à cette demande si c'est un renvoi à 3 semaines maximum, afin de laisser le temps à la banque d'affaires de débiter sa mission.

Mme Linda Tortosa, substitut de la procureure de la République, a été entendue en ses observations et émet un avis défavorable à la demande de renvoi, la Société n'ayant plus de trésorerie et donne un avis favorable à la requête de conversion de la Sauvegarde en RJ et prolongation de la période d'observation.

SUR CE, LE TRIBUNAL :

Sur la requête de conversion de la sauvegarde en redressement judiciaire et la prolongation de la période d'observation :

Attendu que l'article L 622-10 alinéa 3 du code de commerce dispose que : « A la demande du débiteur ou, à la demande de l'administrateur, du mandataire judiciaire ou du ministère public, lorsqu'aucun plan n'a été adopté conformément aux dispositions de l'article L. 626-30-2 et, le cas échéant, de l'article L. 626-32 par les classes mentionnées à la section 3 du chapitre VI du présent titre, il [le tribunal] décide également la conversion en redressement judiciaire si l'adoption d'un plan de sauvegarde est manifestement impossible et si la clôture de la procédure conduirait, de manière certaine et à bref délai, à la cessation des paiements.» ;

Attendu que par jugement en date du 4 décembre 2023, le tribunal a ouvert une procédure de sauvegarde avec une période d'observation de 6 mois, à l'égard de la société Réside Etudes Seniors,

Attendu que RES assure la gestion des résidences seniors du Groupe Résides Etudes que son activité est en forte expansion depuis 2021 avec un nombre d'ouverture important chaque année ; que cette stratégie d'expansion a entraîné des pertes importantes et constantes depuis ces dernières années ; que ces pertes ont été financées jusqu'alors par le Groupe Résides Etudes mais que depuis décembre 2023, la quasi-totalité des sociétés du Groupe foait l'objet de procédures de sauvegarde ;

Attendu que dans le cadre du plan stratégique de redressement qui a été défini, il ressort que RES ne pourrait atteindre son équilibre financier qu'en 2026 et que son activité générera donc un besoin de financement conséquent, qui n'est à ce stade pas couvert ;

L

4

Attendu que, dans ces conditions, malgré un apport de trésorerie exceptionnel de 13 M€ qui a été réalisé par une autre filiale du Groupe Résides Etude en avril 2024, les besoins de trésorerie s'élèveraient à fin 2024 à -13,3 M€ ; que des négociations sont en cours avec les créanciers bailleurs et certains créanciers financiers de la Société mais que ces négociations n'ont pas abouti à ce jour ;

Attendu qu'il n'est pas contesté que dans ce contexte de besoin de financement à moyen terme, l'entrée de nouveaux investisseurs serait nécessaire ;

Attendu que le tribunal considère qu'un plan de sauvegarde est manifestement impossible dans le cadre des besoins de financement importants nécessaires à moyen terme et du passif déclaré de la Société qui s'élève à 119,7 M€ (dont 18,2 M€ intragroupe et 101,5 M€ hors groupe) et du passif déclaré consolidé du Groupe (hors RES) qui s'élève à 2 419 M€ ;

Attendu que la poursuite de la procédure de sauvegarde, entrainerait d'une manière certaine et rapide la cessation de paiement de RES, du fait de son activité qui est déficitaire jusqu'en 2026 ;

En conséquence, tenant compte de l'ensemble des avis exprimés, le tribunal prononcera la conversion de la procédure de sauvegarde en redressement judiciaire

Sur la demande de renvoi :

Attendu que la demande de renvoi faite par Dirigeant, est pour permettre à la banque d'affaires qu'il vient de missionner, de l'assister dans la recherche immédiate d'investisseurs et dans la négociation avec ces investisseurs (dont certains sont déjà investisseurs de la Société), le plan A, et ensuite dans la recherche de repreneurs, le plan B, si le Plan A ne paraît pas possible ;

Attendu qu'il a été annoncé à l'audience que le mandat avec cette banque d'affaires vient d'être signé, soit le 3 juin 2024 ;

Attendu que la trésorerie de la Société serait plus favorable que prévue à fin juin mais que les besoins d'apport de trésorerie pour 2024, 2025 et 2026 ne sont pas remis en cause ;

Attendu qu'il n'est pas démontré, dans ces conditions de besoins de trésorerie, qu'un renvoi même très court de 3 semaines, permettrait d'améliorer la situation et qu'il est au contraire probable qu'il entrainerait des conséquences négatives à tous égards ;

En conséquence, tenant compte de l'ensemble des avis exprimés, le tribunal ne donnera pas droit au renvoi sollicité et prononcera la conversion de la procédure de sauvegarde en redressement judiciaire

PAR CES MOTIFS

Le tribunal statuant en premier ressort par jugement contradictoire
Sur le rapport oral du juge-commissaire,
Joint les causes,

En application des dispositions de l'article L. 622-10 du code de commerce, Prononce la conversion en redressement judiciaire de la sauvegarde de :
SAS à associé unique RESIDE ETUDES SENIORS - Sigle: R.E.S

L

4

31 rue du Maréchal du Luxembourg 77100 Meaux
Activité : gestion et exploitation de résidences services
N° du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris : 797488723
Etablissement(s)
- RCS Meaux

Prolonge la durée de la période d'observation pour une durée de 6 mois, soit jusqu'au 4 décembre 2024 ;

Maintient Monsieur Oliver Dubois juge-commissaire ;

Maintient La SCP CBF, prise en la personne Me Fléhard, la Selarl BCM prise en la personne de Me Carboni et la Selarl Thevenot Partners, prise en la personne de Me Thevenot, en qualité d'administrateurs judiciaires de la Société, avec mission d'assistance ;

Maintient la SCP BTSG en la personne de Me Denis Gasnier, la Selafa MJA en la personne de Me Frédérique Lévy et la Selarl Axyme en la personne de Me Didier Courtoux en qualité de mandataire judiciaire ;

Nomme la Selarl Vincent Pestel-Debord en la personne de Me Vincent Pestel-Debord en tant que commissaire de justice,

Le présent jugement est exécutoire de plein droit à titre provisoire,

Dit que les dépens du présent jugement liquidés à la somme de 222,26 euros TTC (dont TVA : 34,38 euros) ainsi que les frais de publicité et de signification seront employés en frais de redressement judiciaire.

Retenu à l'audience de la chambre du conseil du 3 juin 2024 où siégeaient :

M. Laurent Caniard, M. Michel Teytu, M. Joseph Wehbi, M. Guillaume Simon, Pascal Gagna,

Délibéré par les mêmes juges.

Dit que le présent jugement est prononcé par sa mise à disposition au greffe de ce tribunal, les parties en ayant été préalablement avisées lors des débats dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

La minute du jugement est signée par M. Laurent Caniard, président du délibéré, et par M. Laurent Cuny, greffier.

Le greffier



Le président

