

**PROCEDURES COLLECTIVES**

SAS à associé unique L'YSER  
96-104 AV CHARLES DE GAULLE  
92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**Paris, le 15/12/2023**

N° Affaire : **2023068318**

Nature de l'affaire : **DEMANDE D'OUVERTURE D'UNE PROCEDURE DE SAUVEGARDE**

AFFAIRE : **SAS à associé unique L'YSER 96-104 avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine**

N° GREFFE : **P202303408**

Date d'envoi de la notification : **15/12/2023**

**NOTIFICATION DE JUGEMENT D'OUVERTURE DE PROCEDURE  
DE SAUVEGARDE**

Vous voudrez bien trouver sous ce pli la notification du jugement du 04/12/2023 conformément à l'article R.621-6. La voie de recours qui vous est ouverte par les articles L.661-1 et R.661-3 du code de commerce est l'appel. L'appel doit être formé devant la cour d'appel de Paris 34 quai des Orfèvres 75055 Paris cedex 01.

**Article L.661-1 du code de commerce**

I) Sont susceptibles d'appel ou de pourvoi en cassation :

1) Les décisions statuant sur l'ouverture des procédures de sauvegarde, de redressement judiciaire et de liquidation judiciaire de la part du débiteur, du créancier poursuivant ainsi que du ministère public même s'il n'a pas agi comme partie principale ;

....

II) L'appel du ministère public est suspensif, à l'exception de celui portant sur les décisions statuant sur l'ouverture de la procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire.

....

**Article R. 661-3 du code de commerce**

Le délai d'appel des parties est de dix jours à compter de la notification qui leur est faite des décisions.

**Article 901 du code de procédure civile**

La déclaration d'appel est faite par acte contenant, outre les mentions prescrites par les 2) et 3° de l'article 54 et par le troisième alinéa de l'article 58, et à peine de nullité :

1) La constitution de l'avocat de l'appelant.

2) L'indication de la décision attaquée.

3) L'indication de la cour devant laquelle l'appel est porté.

4) Les chefs du jugement expressément critiqués auxquels l'appel est limité, sauf si l'appel tend à l'annulation du jugement ou si l'objet du litige est indivisible.

Elle est signée par l'avocat constitué. Elle est accompagnée d'une copie de la décision. Elle est remise au greffe et vaut demande d'inscription au rôle.

### **Article 58 du code de procédure civile**

La requête ou la déclaration est l'acte par lequel le demandeur saisit la juridiction sans que son adversaire en ait été préalablement informé.

Elle contient à peine de nullité:

1° Pour les personnes physiques : l'indication des nom, prénoms, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance du demandeur ;

Pour les personnes morales : l'indication de leur forme, leur dénomination, leur siège social et de l'organe qui les représente légalement ;

2° L'indication des nom, prénoms et domicile de la personne contre laquelle la demande est formée, ou s'il s'agit d'une personne morale, de sa dénomination et de son siège social ;

3° L'objet de la demande.

Elle est datée et signée.

### **Article 680 du code de procédure civile**

L'auteur d'un recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile et au paiement d'une indemnité à l'autre partie.

Le Greffier,





\*1DE/06/22/36/68\*

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS  
TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS**

**JUGEMENT PRONONCE LE 04/12/2023**

**LRAR:**  
-SAS à associé unique L'YSER  
**Copies:**  
-TPG  
- Me Lou Fléhard  
- Me Charles Henri Carboni  
- Me Christophe Thévenot  
- Me Danie Gaunier  
- Me Frédérique Lévy  
- Me Didier Courtaux  
-Parquet

**R.G. : 2023068318  
P.C. : P202303408**

**2 ème chambre**

**3**

**JUGEMENT D'OUVERTURE DE SAUVEGARDE**

SAS à associé unique L'YSER, Société par actions simplifiée, dont le siège social est 42 AVE GEORGE V 75008 PARIS (RCS PARIS 1991B08912 / 382 403 632) eprésentée par Me Jean-Christophe Bouchard avocat (A0314).

- M. Philippe Nicolet, 3 square Alfred Dehodencq 75116 Paris, président du conseil d'administration, présent assisté de Me Bertrand Biette avocat (T04).
- M. François Gauthey, 46 avenue de Sufren 75015 Paris, conseil, présent.
- M. Henri Calef et Mme Alisée Delerue, 14 rue Cambacérés 75008 Paris, conseils financiers, présents.
- M. Jean-François Renou, 1, rue de l'Eglise 27710 Saint-Georges-Motel, représentant du personnel, présent.
- La Délégation UNEDIC AGS - CGEA de l'île de France Ouest, 168-170 rue Victor Hugo 92309 Levallois Perret cedex, absente.

**PROCEDURE**

Par demande déposée au greffe en date du 23 novembre 2023, L'YSER sollicite l'ouverture d'une procédure de sauvegarde. A l'appui de cette demande, le dirigeant de L'YSER, la société RESIDE ETUDES GESTION (REG), elle-même représentée par M. Philippe Nicolet, communique l'ensemble des pièces prévues par les dispositions de l'article R. 621-1 du code de commerce. Il précise que L'YSER n'a pas fait l'objet de la désignation d'un mandataire ad hoc ni d'un conciliateur au cours des 18 derniers mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 621-2 du code de commerce, le représentant légal de l'entreprise a été avisé par le greffier qu'il devait réunir, le cas échéant, les représentants de la délégation du personnel du comité social et économique pour que soient désignées les personnes habilitées à être entendues par le tribunal et à exercer les voies de recours conformément aux dispositions de l'article L. 661-10 du code de commerce.

La demande a été communiquée au ministère public qui a été avisé de la date de l'audience à laquelle il est présent par Mme Linda Tortora, substitut de la procureure de la République.

A l'issue de l'audience de la chambre du conseil du 27 novembre 2023, le tribunal a renvoyé l'examen de la demande d'ouverture d'une procédure de sauvegarde à son audience du 4 décembre, à l'issue de laquelle, le président a clos les débats et le tribunal, après en avoir délibéré, a prononcé le jugement.

**FAITS ET EXPOSE DE LA DEMANDE**

Présentation de la Société

L'YSER est une société du groupe RESIDE ETUDES, ci-après Groupe RE.

La Société a pour activité les services rendus aux sociétés du Groupe qui exploitent des résidences pour étudiants ou pour seniors.

Le Groupe RE exerce trois activités principales : la gestion et l'exploitation de résidences étudiantes et pour seniors, la promotion construction de résidences et leur commercialisation auprès d'investisseurs et la gestion de son patrimoine propre. Le groupe gère environ 5 500 logements en résidences seniors, 18 500 logements en résidences étudiantes et 8 800 logements en résidences hôtelières. Le groupe RE exerce ses activités en France par l'intermédiaire de différentes sociétés. Il a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires consolidé de l'ordre de 480 M€ et employé environ 2 600 personnes.

L'YSER a réalisé en 2022 et en 2021 un chiffre d'affaires de 35.864.579 € et de 29.090.151 € respectivement, et un résultat net de respectivement +25.106 € et +43.576 €. Elle emploie 903 salariés.

#### Situation active et passive

L'YSER déclare, dans le document remis lors de l'audience, un actif de 16.143.746 € constitué principalement de comptes clients pour 9.177 k€ et de comptes courants pour 3.672 k€. Elle dispose au 27 novembre 2023 de soldes bancaires créditeurs de 3.263.438 €. L'actif disponible de la société s'établit par conséquent à cette somme le 27 novembre 2023.

Le passif total au 27 novembre 2023 s'élève à 8.810.584 € constitué principalement de dettes fiscales et sociales pour 8.699 k€, dont des dettes échues s'élevant à 965.709 €.

Il en ressort qu'au 27 novembre la Société ne serait pas en état de cessation des paiements.

#### Origine des difficultés et difficultés insurmontables

Le groupe RE a connu de grandes difficultés durant la crise sanitaire en 2020 et 2021. Il a pu bénéficier du soutien de l'Etat qui a souscrit des TSDI au bénéfice des seules activités hôtelières.

Les dettes des différentes sociétés du Groupe RE comportent des clauses de déchéance du terme qui peuvent être actionnées par les créanciers en cas de défaut de paiement de l'une quelconque des autres sociétés du Groupe RE, ce qui expose l'ensemble des sociétés du Groupe RE à ce risque.

Ces difficultés sont considérées comme insurmontables pour la Société et motivent la demande d'ouverture d'une procédure de sauvegarde pour la Société.

#### Perspectives

Le dirigeant considère que la procédure de sauvegarde sollicitée par la Société, à l'instar de celles sollicitées par les autres sociétés du Groupe RE, apportera la protection et les outils nécessaires pour permettre au Groupe de financer ses activités en période d'observation et d'engager les mesures de restructuration nécessaires en vue d'atteindre un résultat d'exploitation global bénéficiaire.

Les prévisions de trésorerie fournies par le dirigeant pour les six premiers mois de l'éventuelle procédure de sauvegarde démontrent que la Société aurait les moyens de payer ses charges courantes.

Mme Linda Tortosa, substitut de la procureure de la République, entendue en ses observations, s'est déclarée favorable à l'ouverture de la procédure pour la Société et ne s'oppose pas à la nomination demandée par le débiteur de Me Carboni en qualité d'administrateur judiciaire.

**SUR CE,**

#### Sur la compétence du tribunal

Attendu que l'alinéa 1 de l'article L. 662-8 du code de commerce dispose que : « Le tribunal est compétent pour connaître de toute procédure concernant une société qui détient ou contrôle, au

sens des articles L. 233-1 et L. 233-3, une société pour laquelle une procédure est en cours devant lui. Il est également compétent pour connaître de toute procédure concernant une société qui est détenue ou contrôlée, au sens des articles L. 233-1 et L. 233-3, par une société pour laquelle une procédure est en cours devant lui. » ;

Qu'en l'espèce une procédure collective concernant GROUPE RE, société contrôlant via ses holdings intermédiaires la Société, est en cours devant le tribunal de commerce de Paris ;

Le tribunal se déclarera compétent ;

Attendu qu'aux termes de l'article L. 620-1 du code de commerce, il peut être ouvert une procédure de sauvegarde à la demande d'un débiteur qui, sans être en cessation des paiements, justifie de difficultés qu'il n'est pas en mesure de surmonter, que cette procédure est destinée à faciliter la réorganisation de l'entreprise, afin de permettre la poursuite de son activité économique, le maintien de l'emploi et l'apurement du passif ;

Attendu qu'il résulte des éléments apportés à l'audience que la Société dispose à la date de l'audience d'un actif disponible de 3.263.438 € face à un passif exigible de 965.709 € ;

Attendu que la Société, n'est donc pas en situation de cessation des paiements au 27 novembre 2023 ;

Attendu qu'il résulte des faits exposés, des pièces communiquées et des informations recueillies en chambre du conseil que les difficultés rencontrées ne paraissent pas pouvoir être surmontées par le débiteur sans l'ouverture d'une procédure de sauvegarde ;

Attendu que les prévisions d'activité, de résultats et de trésorerie établies par le dirigeant démontrent que la Société pourra financer la période d'observation nécessaire à l'établissement et à la présentation d'un plan de sauvegarde,

Attendu que la Société ne sollicite pas la nomination d'un commissaire-priseur et qu'elle s'engage à établir elle-même son inventaire, dans les conditions de l'article L. 622-6-1 du code de commerce,

Attendu que les conditions d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, prévues par les dispositions de l'article L. 620-1 du code de commerce, sont effectivement réunies,

Attendu que le débiteur sollicite du tribunal la nomination de la SELARL BCM et Associés, prise en la personne de Me Charles Henri Carboni comme administrateur judiciaire, que le ministère public ne s'y oppose pas,

Il conviendra, en conséquence, d'ouvrir une procédure de sauvegarde à l'égard de L'YSER,

### PAR CES MOTIFS

Le tribunal, après en avoir délibéré, statuant par jugement contradictoire en premier ressort,

- Se déclare compétent ;

- Ouvre une procédure de sauvegarde, avec une période d'observation de six mois, soit jusqu'au 4 juin 2024, à l'égard de la SAS L'YSER, société par actions simplifiée au capital de 40.000.000 € dont le siège social est sis 96-104 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200), immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 382 403 632,

Activité : La direction, la commercialisation et l'administration d'établissements d'hébergement à caractère hôtelier ou para-hôtelier, résidences services de tourisme ou autres résidences spécialisées ou à thème, incluant toutes activités nécessaires au fonctionnement de ces établissements et leurs dépendances telles que bars, cafétérias, salles de restaurant ou de séminaires, les prestations de services hôteliers et para-hôteliers, de réception et d'accueil de la clientèle, de gardiennage, de maintenance.

Etablissement(s)

- u
- RCS Lyon
  - RCS Toulouse
  - RCS Toulouse
  - RCS Metz
  - RCS Lyon

- Désigne M. Olivier Dubois en qualité de juge-commissaire ;

Désigne la SELARL BCM en la personne de Me Charles Henri Carboni, 7 rue de Caumartin 75009 Paris, la SCP CBF ASSOCIES en la personne de Me Lou Flécharde 41 rue de Liège 75008 Paris, et la SELARL THEVENOT PARTNERS en la personne de Me Christophe Thévenot, 42 rue de Lisbonne 75008 Paris, administrateurs, avec pour mission de surveiller. Désigne la SCP BTSG en la personne de Me Denis Gasnier 15 rue de l'Hôtel de Ville 92200 Neuilly-sur-Seine, la SELARL AXYME en la personne de Me Didier Courtoux, 62 boulevard de Sébastopol 75003 Paris, et la SELAFA MJA en la personne de Me Frédérique Lévy, 102 rue du Faubourg Saint Denis 75479 Paris cedex 10, mandataires judiciaires.

- Dit que le débiteur devra engager les opérations d'inventaire dans un délai de huit jours à compter du présent jugement, inventaire qui devra être certifié par un commissaire aux comptes ou attesté par un expert-comptable conformément aux dispositions de l'article L. 622-6-1 du code de commerce,

- Invite le comité social et économique ou les salariés à désigner, le cas échéant, un représentant au sein de l'entreprise, dans les conditions prévues par les articles L.621-4 et L.621-6 du code de commerce, et à communiquer le nom et l'adresse de ce représentant au greffe ;

- Invite les créanciers à produire leurs titres de créance entre les mains du mandataire judiciaire dans un délai de deux mois à compter de la publication au BODACC du présent jugement ;

- Fixe à quatre mois de la publication au BODACC du présent jugement le délai imparti au mandataire judiciaire pour établir la liste des créances déclarées selon les dispositions de l'article L. 624-1 du code de commerce ;

- Dit que le présent jugement est exécutoire de plein droit ;

Dit que les dépens du présent jugement liquidés à la somme de 113.10 euros TTC (dont 16.18 euros de TVA) ainsi que les frais de publicité et de notification à venir seront portés en frais de sauvegarde.

Retenu à l'audience de la chambre du conseil du 04/12/2023 où siégeaient :

M. Michel Teytu, M. Joseph Wehbi, M. Guillaume Simon, M. Pascal Gagna, M. Olivier Dubois, Délibéré par les mêmes juges et prononcé à l'audience publique où siégeaient M. Michel Teytu, président, M. Joseph Wehbi, juge, M. Guillaume Simon, juge, M. Pascal Gagna, juge, M. Olivier Dubois, juge, assistés de M. Laurent Cuny, greffier.

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

Le greffier 

Le président 