

PROCEDURES COLLECTIVES

SAS à associé unique RESIDE ETUDES
APPARTHOTELS
96-104 AV CHARLES DE GAULLE
92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Paris, le 28/12/2023

N° Affaire : **2023068296**
Nature de l'affaire : **DEMANDE D'OUVERTURE D'UNE PROCEDURE DE SAUVEGARDE**
AFFAIRE : **SAS à associé unique RESIDE ETUDES APPARTHOTELS 96-104 Avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine**

N° GREFFE : **P202303411**
Date d'envoi de la notification : **28/12/2023**

**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 ;

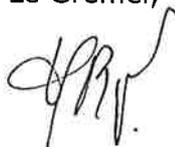
3° L'objet de la demande.

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/06/22/36/94

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

JUGEMENT PRONONCE LE 04/12/2023

2 ème chambre

LRAR:
-SAS à associé unique RESIDE
ETUDES APPARTHOTELS
Copies:
-TPG
- Me Lou Flécharé
- Me Charles Henri Carboni
- Me Christophe Thévenot
- Me Denis Gasnier
- Me Frédérique Lévy
- Me Didier Courtoux
-Parquet

R.G. : 2023068296

P.C. : P202303411

do

JUGEMENT D'OUVERTURE DE SAUVEGARDE

SAS à associé unique RESIDE ETUDES APPARTHOTELS, Société par actions simplifiée, dont le siège social est 96-104 avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly sur Seine (RCS 488 885 732) représentée 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 Cambacérès 75008 Paris, conseils financiers, présents.
- M. Jean-François Renou, 1, rue de l'Eglise 27710 Saint-Georges-Motel, représentant du personnel, présent.

PROCEDURE

Par demande déposée au greffe en date du 23 novembre 2023, la société RESIDE ETUDES APPARTHOTELS - REA sollicite l'ouverture d'une procédure de sauvegarde. A l'appui de cette demande, le dirigeant de REA, 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 REA 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 Madame Linda Tortosa, 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

La SAS RESIDE ETUDES APPARTHOTELS - REA est contrôlée et détenue à 100% par RESIDE ETUDES EXPLOITATION - REE (492 804 620 RCS Paris), elle-même contrôlée et détenue à 100% par RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT- REI(420 628 844 RCS Paris).

Le Groupe RESIDE ETUDES exerce par ses filiales 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. Il gère environ 5 500 logements en résidences seniors, 18 500 logements en résidences étudiantes et 8 800 logements en résidences hôtelières. Il 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 emploie environ 2 600 personnes.

La SAS RESIDE ETUDES APPARTHOTELS - REA est en charge de la gestion des résidences hôtelières à travers trois marques : Residhome Apparthotel, Séjours & Affaires Apparthotel. Cette activité regroupe 58 résidences pour un total de 5800 logements. Le chiffre d'affaires dégagé est de l'ordre de 145 M€.

Situation active et passive

RESIDE ETUDES APPARTHOTELS déclare, dans le document remis à l'audience, un actif net au 30 septembre 2023 de 5.002 K €. Selon la déclaration du dirigeant à l'audience appuyée par les relevés bancaires, l'actif disponible de la société s'établit à 13.170.454 € le 27 novembre 2023.

Le passif total hors capitaux propres au 30 septembre 2023 s'élève à 7.517 K € constitué de dettes fournisseurs pour 1.007 K € et de dettes locatives pour 6.511 K €.

Il en ressort qu'au 27 novembre 2023, 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 activités de promotion immobilières subissent les conséquences de l'augmentation du coût des matières premières et des taux d'intérêts ce qui se traduit par une baisse de la demande d'acquisition de nouveaux locaux et un besoin de trésorerie élevé.

REA génère une trésorerie excédentaire en termes d'exploitation sur la période cependant celle-ci est insuffisante pour faire face au service de la dette

Par ailleurs, la société n'a pas de vision sur ses flux d'encaissements en comptabilité suite à la cyber attaque dont a été victime le prestataire informatique de l'outil de gestion Hôtelière.

Perspectives

Les procédures de sauvegarde sollicitées apporteront les outils nécessaires pour permettre au Groupe de financer ses activités en période d'observation et d'engager les mesures de restructuration nécessaires pour permettre aux branches d'activité concernées d'atteindre un résultat d'exploitation bénéficiaire.

A court terme, le gel de l'endettement de toutes les sociétés concernées leur permettra de disposer des fonds suffisants pour couvrir leurs dépenses générées postérieurement à l'ouverture des procédures.

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 consolidé bénéficiaire.

Les prévisions de trésorerie fournies par le dirigeant pour les six premiers mois de l'éventuelle

41

procédure de sauvegarde démontrent que la Société aurait les moyens de payer ses charges courantes.

Ces difficultés sont considérées comme insurmontables pour REA et motivent la demande d'ouverture d'une procédure de sauvegarde de façon à permettre à la société et au groupe d'apporter les solutions pertinentes et bien adaptées aux activités en difficulté.

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

SUR CE,

Sur la compétence du tribunal

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. » ;

Une procédure de sauvegarde a été ouverte le 4 décembre 2023 par le tribunal de commerce de Paris pour la société Réside Etudes, contrôlant indirectement par REA.

En conséquence, le tribunal se déclarera compétent ;

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 ;

Il résulte des éléments apportés à l'audience que la Société dispose à la date de l'audience d'un actif disponible de 13.170 454 € face à un passif exigible de 7.517 K €.

REA, n'est donc pas en situation de cessation des paiements au 27 novembre 2023,

Il résulte des faits exposés, des pièces communiquées et des informations recueillies en chambre du conseil que la difficulté rencontrée par la Société provient des mauvaises performances des deux activités déficitaires du groupe qu'elle contrôle, que ces difficultés à la fois structurelles et conjoncturelles ne pourront être surmontées par le débiteur sans l'ouverture d'une procédure de sauvegarde pour la société,

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

REA 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,

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,

Il conviendra, en conséquence, d'ouvrir une procédure de sauvegarde à l'égard de la société, **RESIDE ETUDES APPARTHOTELS**, société par actions, simplifiée au capital de 2.500.000 € dont le siège social est sis au 20, rue Quentin-Bauchant à Paris, 75008, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 488 885 732.

42

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

PAR CES MOTIFS

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

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 RESIDE ETUDES APPARTHOTELS, société par actions, simplifiée au capital de 2.500.000 € dont le siège social est sis au 96-104 avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly sur Seine ,immatriculée au RCS sous le numéro 488 885 732, Activité : La gestion, l'exploitation, l'achat et la vente d'hôtels, de résidences hôtelières et para hôtelières, de tourisme, ou autres résidences spécialisées ou à thème, et d'une manière générale toutes activités d'exploitation de résidences ;l'administration de biens immobiliers, le conseil, l'étude, toutes prestations de services dans le secteur de l'immobilier ; et plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son développement ou son extension.

Etablissement(s)

- 30 rue Joubert 75009 Paris
- 3-13 rue Gaston Tessier Residence Paris Rosa Parks 75019 Paris
- 47 rue Jorge Semprun - Résidence Paris Gare de Lyon-Jacqueline de Romilly 75012 Paris
- RCS Nanterre
- RCS Bourg-en-Bresse
- RCS Nice
- RCS Chartres
- RCS Toulouse
- RCS Nantes
- RCS Angers
- RCS Reims
- RCS Nancy
- RCS Metz
- RCS Valenciennes
- RCS Annecy
- RCS Meaux
- RCS Melun
- RCS Evry
- RCS Bobigny
- RCS Créteil
- RCS Pontoise
- RCS Bordeaux
- RCS Marseille
- RCS Dijon
- RCS Grenoble
- 20 rue Quentin-Bauchart 75008 Paris (principal)

Désigne M. Olivier Dubois, 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

