



## PROCEDURES COLLECTIVES

SAS RESIDE ETUDES EXPLOITATION - REE  
20 R QUENTIN-BAUCHART  
75008 PARIS

Paris, le 15/12/2023

N° Affaire : **2023068280**

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

AFFAIRE : **SAS RESIDE ETUDES EXPLOITATION - REE 20 rue Quentin-Bauchart 75008 Paris**

N° GREFFE : **P202303409**

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/06/22/36/76\*

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

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

**2 ème chambre**

**LRAR:**  
-SAS RESIDE ETUDES  
EXPLOITATION - REE  
**Copies:**  
-TPG  
- Me Lou Fléhard  
- Me Charles Henri Carboni  
- Me Christophe Thévenot  
- Me Denis Gagnier  
- Me Frédérique Lévy  
- Me Didier Courtoux  
-Parquet

**R.G. : 2023068280  
P.C. : P202303409**

6

**JUGEMENT D'OUVERTURE DE SAUVEGARDE**

SAS RESIDE ETUDES EXPLOITATION - REE, Société par actions simplifiée, dont le siège social est 20 rue Quentin-Bauchart 75008 Paris (RCS PARIS 2023B33248 / 492 804 620) 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 Cambacérés 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, Sas Réside Etudes Exploitation, société par action simplifiée ci-après « REE » ou la « société » sollicite l'ouverture d'une procédure de sauvegarde. A l'appui de cette demande, le président de la Société, 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 REE 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 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

REE est une société du groupe RESIDE ETUDES, ci-après Groupe RE  
Elle est la holding intermédiaire des sociétés suivantes, qu'elle contrôle et détient à 100% :  
Réside Etudes Seniors, Résidence Services Gestion et Réside Etudes Apparthotels.  
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 emploie environ 2 600 personnes.

REE est la sous-holding du Groupe RE qui porte les activités de gestion de résidences avec services. Regroupant plus de 265 résidences représentant près de 33 000 logements pour un chiffre d'affaires global de l'ordre de 450M€, la gestion de résidences avec services constitue la branche d'activité la plus importante du Groupe RE qui adresse cependant trois marchés différents :

? Les résidences étudiantes : la filiale Résidence Services Gestion qui en 2023, concernait environ 121 résidences pour un total de 18460 logements. Le chiffre d'affaires généré est de l'ordre de 138 M

? Les résidences hôtelières : la filiale Réside Etudes Apparthotels qui exploite ses résidences à travers trois marques : Residhome, Apparthotel et 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

? Les résidences Senior : la filiale Réside Etudes Seniors RES qui exploite ses résidences principalement sous deux enseignes : Les Girandières et Victoria Palazzo, enseignes dédiées aux résidences avec services pour seniors. Cette activité regroupe 59 résidences pour un total de 5549 logements. Le chiffre d'affaires dégagé est de l'ordre de 135M

REE a réalisé en 2022 un chiffre d'affaires de 2 € et de 3,3 M€ en 2021, et un résultat net de respectivement - 1,78 M€ € et de - 58,7 M€.

Elle n'emploie aucun salarié.

#### Situation active et passive

REE déclare, dans le document remis lors de l'audience, un actif de 2 255 k€ constitué principalement d'immobilisations financières et de trésorerie, qui ressort au 27 novembre 2023 à 733 178 € selon la déclaration du dirigeant, appuyée par les relevés bancaires.

L'actif disponible de la société s'établit par conséquent à 733 178 € le 27 novembre 2023.

Le passif total au 27 novembre 2023 s'élève à 131 067 k€ constitué principalement de comptes courants, de dettes auprès d'établissements bancaires et de fournisseurs. Le passif exigible est nul.

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. De plus, 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.

L'exploitation des résidences pour seniors est actuellement structurellement déficitaire, en raison d'un taux global d'occupation insuffisant pour atteindre le point mort à date. Même si la pertinence de cette offre n'est pas remise en cause, la lenteur avec laquelle les résidences Senior se remplissent laisse perdurer un déficit important sur une longue durée. Avec un EBITDA négatif pour l'activité de gestion des résidences seniors, si les activités bénéficiaires (résidences étudiantes et hôtelières) génèrent une trésorerie excédentaire sur la période, celle-ci est insuffisante pour faire face aux besoins. Le risque d'une contamination des activités saines par les activités déficitaires est donc important.

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 RE Franchise Chessy, société contrôlant 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 733 178 € face à un passif exigible nul ;

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,

Il conviendra, en conséquence, d'ouvrir une procédure de sauvegarde à l'égard de la Sas

Résidé Etudes Exploitation,

Attendu que 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,

- 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 Résidé Etudes Exploitation, société par action simplifiée, au capital de 30 000 000 € dont le siège social est sis au 20 rue Quentin-Bauchart 75008 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 492 804 620, Activité : La prise de participation dans toutes sociétés et dans tous domaines ; la gestion des participations, prestations et sous-Traitance techniques, financières et administratives, gestion de chantiers et de projets, locations de locaux pour les filiales, Refacturation de frais, centrale d'achat, la gestion, l'exploitation, l'achat et la vente d'hôtels, de résidences services hôtelières et para hôtelières, de tourisme ou autre résidences spécialisées ou a thème, et d'une manière générale, toutes activités d'exploitation de résidences; l'administration de biens immobiliers, le conseil, l'étude, toutes prestations de service dans le secteur de l'immobilier.
- 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 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



