

PROCEDURES COLLECTIVES

SA à conseil d'administration RESIDE ETUDES
INVESTISSEMENT - Sigle: R E I
20 R QUENTIN-BAUCHART
75008 PARIS

Paris, le 15/12/2023

N° Affaire : **2023068268**

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

AFFAIRE : **SA à conseil d'administration RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT - Sigle: R E I
20 rue Quentin-Bauchart 75008 Paris**

N° GREFFE : **P202303406**

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/06/22/36/59

LRAR:
 -SA à conseil d'administration
 RESIDE ETUDES
 INVESTISSEMENT - Sigle: R E I
 Copies:
 -TPG
 - Me Lou Fléchar
 - Me Charles Henri Carboni
 - Me Christophe Thévenot
 - Me Denis Gasnier
 - Me Frédérique Lévy
 - Me Didier Courtoux
 -Parquet

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

JUGEMENT PRONONCE LE 04/12/2023

2 ème chambre

R.G. : 2023068268

P.C. : P202303406

8

JUGEMENT D'OUVERTURE DE SAUVEGARDE

SA à conseil d'administration RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT - Sigle: R E I, Société anonyme, dont le siège social est 20 rue Quentin-Bauchart 75008 Paris (RCS PARIS 1998B15427 / 420 628 844) 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 Blette 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 SAS RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT, société anonyme à conseil d'administration ci-après désignée REI ou la « Société » sollicite l'ouverture d'une procédure de sauvegarde. A l'appui de cette demande, le dirigeant de REI, 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 REI 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

REI est une société du groupe RESIDE ETUDES, ci-après Groupe RE dont elle exerce l'activité de société holding.

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 société REI a réalisé en 2022 et en 2021 un chiffre d'affaires nul et un résultat net en perte de respectivement (47 428 414) € et de (25 166 745) €.

A la date de la demande d'ouverture de la procédure, REI n'emploie aucun salarié.

Situation active et passive

RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT déclare, dans le document remis à l'audience, un actif total au 30 septembre 2023 de 402 148 k€, constitué principalement d'immobilisations financières pour 298 767 k€ et de comptes courants nets de provisions pour 82 448k€. Elle dispose le 31 octobre 2023, d'un solde bancaire créditeur de 316 k€ et de valeurs mobilières de placement pour 15 122 k€. Au 27 novembre 2023, le solde bancaire, s'établit à environ 5 357€, selon la déclaration du dirigeant à l'audience appuyée par les relevés bancaires et les valeurs mobilières de placement sont stables à 15 122 k€. L'actif disponible de la société s'établit par conséquent à 20 479 k€ le 27 novembre 2023.

Le passif total hors capitaux propres au 30 septembre 2023 s'élève à 184 658 constitué d'emprunts pour 160 331k€ dont un emprunt obligataire de 92 400 k€. La société n'aurait pas de passif exigible selon les termes de sa demande d'ouverture, ni au dire de son dirigeant à l'audience.

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.

Les résidences pour seniors connaissent un taux d'occupation insuffisant pour atteindre l'équilibre d'exploitation et génèrent un excédent brut d'exploitation négatif.

La Société, en sa qualité de holding du groupe RE, subit les conséquences des difficultés opérationnelles et financières des sociétés qu'elle contrôle directement et indirectement et qu'elle finance en partie.

Enfin 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 sociétés du Groupe RE (clauses de défauts croisés), 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 de façon à permettre à la Société et au groupe d'apporter les solutions pertinentes et bien adaptées aux activités en difficulté. La Société n'ayant pas de salarié, l'ouverture d'une procédure de sauvegarde vise à permettre à la Société de réorganiser son financement et celui de son groupe, de prévoir le remboursement de son passif et d'assurer la pérennité des activités qu'elle contrôle et qu'elle gère par l'intermédiaire de ses filiales.

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 consolidé 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.

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 la Société 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

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 de sauvegarde a été ouverte le 4 décembre 2023 par le tribunal de commerce de Paris pour la société Réside Etudes Franchise Chessy, contrôlée indirectement par la Société,

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 20 479 € 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 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,

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 société SAS RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT, société anonyme à conseil d'administration au capital de 50 000 000€ dont le siège social est sis au 20, rue Quentin-Bauchart à Paris (75008), immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 420 628 844,

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 RESIDE ETUDES INVESTISSEMENT, société anonyme à conseil d'administration au capital de 50 000 000€ dont le siège social est sis au 20, rue Quentin-Bauchart à Paris (75008) et qui est immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 420 628 844, Activité : La prise de participations directes ou indirectes, sous n'importe quelle forme, dans toutes entreprises françaises ou étrangères, notamment dans toute entreprise de promotion et gestion immobilière, ainsi que l'administration, la gestion et la mise en valeur de ces participations. L'acquisition de tous droits immobiliers, leur gestion par voie de location ou autrement.

- 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 ;

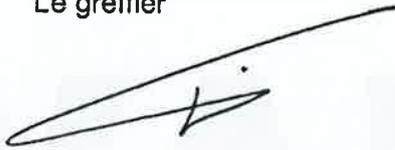
Dit que le présent jugement est exécutoire de plein droit.

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



