

# RESIDE ETUDES SENIORS

## **IMPORTANT. NE PAS APPELER VOS LIGNES HABITUELLES CAR UNE LIGNE SPECIALE A ETE CREEE POUR VOUS.**

Chère Madame, Cher Monsieur,

Nous souhaitons vous communiquer les informations et coordonnées pour nous joindre afin que nous puissions répondre à vos questions.

Nous mettons à votre disposition, dès ce lundi 22 avril 2024, le numéro de téléphone suivant : **0187660069**

Merci de nous indiquer la date et l'heure à laquelle vous souhaitez être rappelés ainsi que le sujet de votre demande. Un conseiller vous recontactera pour répondre au mieux à vos interrogations. Dans l'éventualité où la boîte vocale serait pleine, nous vous conseillons d'ores et déjà de rappeler le lendemain pour que nous puissions y libérer de l'espace.

**Nous vous prions de nous contacter exclusivement à ce numéro conçu à cet effet, afin de discuter avec un conseiller dédié.**

Veuillez agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués,

RESIDE ETUDE SENIORS



Le 18 avril 2024

Madame, Monsieur,

Aux termes d'un jugement en date du 4 décembre 2023, le Tribunal de commerce de Paris a ouvert une procédure de sauvegarde au bénéfice de la société RESIDE ETUDES SENIORS, et nous a désigné en qualité d'administrateurs judiciaires.

La procédure de sauvegarde est destinée à faciliter la réorganisation de l'entreprise afin de permettre la poursuite de l'activité économique, le maintien de l'emploi et le paiement des dettes.

Dans son jugement, le Tribunal a fixé la durée de la période d'observation à six mois, soit jusqu'au 4 juin 2024, pour permettre à la société RESIDE ETUDES SENIORS pendant cette période, laquelle peut être renouvelée une fois pour 6 mois complémentaires, d'élaborer un projet de plan de sauvegarde viable.

Dans ce contexte, nous sollicitons de l'ensemble des copropriétaires bailleurs de la société RESIDE ETUDES SENIORS de bien vouloir consentir une baisse du montant de loyer contractuel à compter du paiement dû le 30 juin 2024, dans les proportions suivantes :

- A compter du 30 juin 2024 (inclus) sur une période de 12 mois : baisse du loyer de 50%
- A compter du 30 juin 2025 (inclus) sur une période de 12 mois : retour à 65% du loyer contractuel en vigueur à la date des présentes
- A compter du 30 juin 2026 (inclus) sur une période de 12 mois : retour à 80% du loyer contractuel en vigueur à la date des présentes
- A compter du 30 juin 2027 (inclus) : retour à 100% du loyer contractuel en vigueur à la date des présentes
- A compter du 30 juin 2028, 15% du résultat net positif de RESIDE ETUDES SENIORS sera consacré au remboursement de l'effort consenti, par versement d'un surloyer sur le bail qui sera encore en vigueur ou renouvelé. Ce remboursement sera versé en une ou plusieurs fois et ne pourra excéder 130% de l'effort total cumulé par le bailleur au titre de la présente demande.

Cette demande se justifie par l'absence de perspective de sauvegarde à défaut de baisse de loyers qui exposerait la société RESIDE ETUDES SENIORS au risque :

- d'une conversion de la procédure en Redressement Judiciaire (appelée communément « faillite ») dans l'objectif d'identifier un tiers capable de reprendre l'activité en contrepartie d'un prix, sans pour autant que ce dernier ne reprenne les dettes ni que le prix en couvre l'intégralité, tandis que les contrats de location pourraient être repris avec un aléa de négociations à ce titre, voire
- d'un arrêt pur et simple de l'activité, en cas de conversion de la procédure en Liquidation Judiciaire.

Cette double alternative nous apparaît très défavorable aux créanciers de la société, et notamment à ses bailleurs.

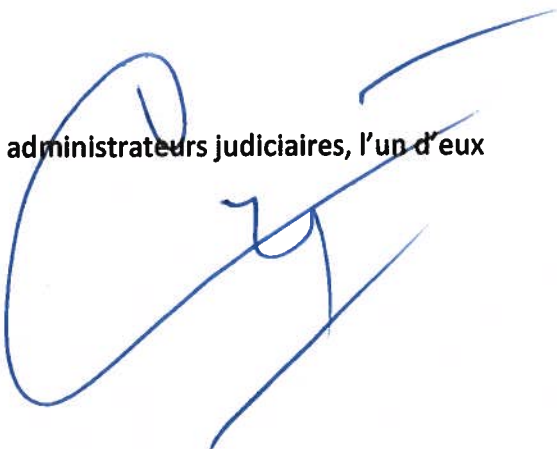
C'est pourquoi, la société RESIDE ETUDES SENIORS, consciente des efforts que cela représente pour les copropriétaires bailleurs, compte toutefois sur leur compréhension de la situation pour accepter les nouvelles conditions financières proposées.

Au vu de la situation dégradée de la société RESIDE ETUDES SENIORS et du calendrier contraint de la procédure (fin de la période d'observation début juin 2024), nous vous remercions de bien vouloir nous faire part de votre décision au plus tard le **13 mai 2024** (cachet de la poste faisant foi) en retournant un des deux exemplaires complété et signé du coupon-réponse ci-dessous valant avenant au moyen de l'enveloppe préaffranchie, en portant la mention manuscrite « bon pour avenant ».

Tout défaut de réponse dans le délai vaudra refus de la proposition.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre parfaite considération.

Pour les administrateurs judiciaires, l'un d'eux



# RESIDE ETUDES SENIORS

Le 18 avril 2024

Chers propriétaires bailleurs,

En préalable, nous vous remercions pour la confiance que vous nous avez accordée en investissant dans l'une de nos résidences **Les Girandières**.

Comme vous le savez, le groupe RESIDE ETUDES auquel appartiennent **Les Girandières** est le spécialiste français des résidences avec services.

La branche seniors dans laquelle vous avez investi vise un marché spécifique qui subit encore les effets de la pandémie Covid-19 qui a affecté négativement le taux de remplissage des résidences pour seniors.

La difficulté n'est pas propre à **Les Girandières** mais affecte tout le secteur des résidences pour seniors, car de nombreuses résidences seniors n'atteignent pas un taux d'occupation suffisant pour le moment.

Heureusement, il ne s'agit que d'un décalage car la vague démographique du baby-boom postérieure à la seconde guerre mondiale continue d'alimenter le marché en papy-boomers arrivant en âge cible de clientèle. En effet, en France, le baby-boom s'est traduit par environ 800.000 naissances par an à partir de 1946 (contre 550.000 naissances environ pour la période antérieure) et ce au moins jusqu'en 1974, ce qui garantit un flux important de nouveaux candidats à l'entrée en résidences seniors pour les 25 à 30 années à venir.

Mais le retard pris dans le remplissage des résidences pour seniors du fait de la pandémie Covid 19 est réel, et le volume des recettes provenant des loyers versés par les résidents est inférieur aux prévisions, tandis que les charges ne peuvent être diminuées, le service n'étant pas proportionnel au nombre de résidents. Il en résulte un problème de trésorerie persistant du fait du décalage des recettes par rapport aux dépenses.

Dans ce contexte, nos principaux concurrents étudient la mise en place des plans de réduction des loyers versés aux investisseurs-bailleurs allant jusqu'à 30% de manière définitive. Or, une baisse définitive de loyers impacterait défavorablement la valeur de votre patrimoine immobilier, contrairement à une baisse de loyers seulement provisoire.



# RESIDE ETUDES SENIORS

Face à ces difficultés, notre société a dû se placer, comme vous le savez, sous la protection du Tribunal de commerce en sollicitant l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, ouverte le 4 décembre 2023, afin d'éviter un arrêt total de l'activité.

C'est dans ce contexte que les administrateurs judiciaires désignés par le Tribunal de commerce vous sollicitent, à nos côtés, sur une baisse des loyers seulement provisoire dans les proportions suivantes :

- A compter du 30 juin 2024 (inclus) sur une période de 12 mois : baisse du loyer de 50%
- A compter du 30 juin 2025 (inclus) sur une période de 12 mois : retour à 65% du loyer contractuel en vigueur à la date des présentes
- A compter du 30 juin 2026 (inclus) sur une période de 12 mois : retour à 80% du loyer contractuel en vigueur à la date des présentes  
Ces années représentant l'effort au titre duquel nous vous sollicitons.
- A compter du 30 juin 2027 (inclus) : retour à 100% du loyer contractuel en vigueur à la date des présentes
- A compter du 30 juin 2028, 15% du résultat net positif de RESIDE ETUDES SENIORS sera consacré au remboursement de l'effort consenti, par versement d'un surloyer sur le bail qui sera encore en vigueur ou renouvelé. Ce remboursement sera versé en une ou plusieurs fois et ne pourra excéder 130% de l'effort total cumulé par le bailleur au titre de la demande qui vous est soumise.

L'aide qui vous est sollicitée est de nature temporaire et vise à apporter un soutien ponctuel de trésorerie à la société. L'effort le plus durable et définitif viendra de la société, avec la mise en place d'un plan de réorganisation opérationnelle et de gestion des coûts dans le cadre de l'exécution d'un plan de sauvegarde, ce qui portera ses fruits dans les années à venir.

Nous sommes conscients de l'effort qui est demandé aux propriétaires et regrettons sincèrement la situation. Toutefois, il convient de souligner qu'un mécanisme dit de "retour à meilleure fortune" est offert de sorte à offrir aux propriétaires bailleurs la possibilité de récupérer dans la durée l'intégralité des sommes non perçues majorée de 30%.

C'est pourquoi, nous comptons sur votre compréhension de la situation et votre acceptation de l'effort qui est demandé à tous par les organes de la procédure afin d'assurer la pérennité de l'activité et des services fournis.

**GROUPE**  
**RÉSIDE ÉTUDES**

# RESIDE ETUDES SENIORS

Nous attirons votre attention sur l'urgence du calendrier. Le Tribunal de commerce se réunira d'ici le 4 juin 2024 pour décider de la prorogation de la période d'observation, ce qui nous permettrait de sauver l'entreprise ainsi que votre investissement.

A défaut d'une acceptation massive des copropriétaires à la demande formulée, la procédure de sauvegarde en cours pourrait être convertie en procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

Dans cette hypothèse, les organes de la procédure chercheront des repreneurs, lesquels solliciteront certainement des baisses drastiques et définitives des loyers.

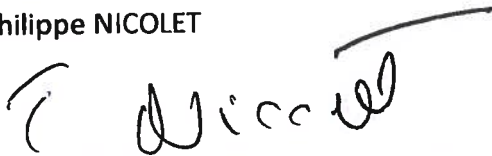
A défaut de repreneur, la liquidation judiciaire pourrait alors être prononcée, entraînant la fermeture de la résidence.

Ensemble, assurons l'avenir de nos résidences **Les Girandières** et préservons la valeur de vos investissements.

Nous vous remercions par avance de nous renouveler votre confiance en acceptant l'offre qui vous est faite, protégeant du même coup l'entreprise et par conséquent la valeur de votre investissement. Merci par conséquent de nous retourner dans les meilleurs délais, et avant le 13 mai prochain, un des deux exemplaires complété et signé du coupon-réponse se trouvant sous le courrier des administrateurs judiciaires ci-joint et portant la mention manuscrite « bon pour avenant ».

Veuillez agréer, chers propriétaires bailleurs, l'expression de nos sentiments respectueux et cordiaux.

Philippe NICOLET



**GROUPE**  
**RÉSIDE ÉTUDES**

RESIDE ETUDES SENIORS : SAS au capital de 20 000 000€ - RCS MEAUX 797 488 723 – APE 68.20A  
Siège social : 31 rue du Maréchal de Luxembourg - 77100 MEAUX  
Correspondance Administrative : 96 Avenue Charles de Gaulle – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE  
N° de TVA intracommunautaire : FR 787974488723 – Déclaration et Autorisation N° SAP 797 488 723

***Coupon-réponse valant avenant***  
***Exemplaire à conserver par le bailleur***

Nom et prénom du bailleur :

Dénomination sociale (si société) :

Date :

N° de lot (figurant sur votre dernière facture reçue) :

Adresse de la résidence :

Les soussignés confirment leur accord pour que le montant du loyer au titre du contrat susvisé soit modifié de la manière suivante :

- 30 juin 2024 (inclus) au 31 mars 2025 (inclus) : baisse du loyer de 50%
- 30 juin 2025 (inclus) au 31 mars 2026 (inclus) : retour à 65% du loyer actuel
- 30 juin 2026 (inclus) au 31 mars 2027 (inclus) : retour à 80% du loyer actuel
- 30 juin 2027 (inclus) au 31 mars 2028 (inclus) : retour à 100% du loyer contractuel en vigueur à la date des présentes
- A compter du 30 juin 2028, 15% du résultat net positif de RESIDE ETUDES SENIORS sera consacré au remboursement de l'effort consenti, par versement d'un surloyer sur le bail qui sera encore en vigueur ou renouvelé. Ce remboursement sera versé en une ou plusieurs fois et ne pourra excéder 130% de l'effort total cumulé par le bailleur au titre du présent avenant.

---

**RESIDE ETUDES SENIORS**

Représentée par Monsieur Philippe Nicolet  
Président

---

Signature du bailleur (ajouter la mention manuscrite « *bon pour avenant* »)







---

RESIDE ETUDES SENIORS : SAS au capital de 20 000 000€ - RCS MEAUX 797 488 723 – APE 68.20A  
Siège social : 31 rue du Maréchal de Luxembourg - 77100 MEAUX  
Correspondance Administrative : 96 Avenue Charles de Gaulle – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE  
N° de TVA intracommunautaire : FR 787974488723 – Déclaration et Autorisation N° SAP 797 488 723

**Coupon-réponse valant avenant**  
**Exemplaire à retourner à RESIDE ETUDES SENIORS**

Nom et prénom du bailleur :

Dénomination sociale (si société) :

Date :

N° de lot (figurant sur votre dernière facture reçue) :

Adresse de la résidence :

Les soussignés confirment leur accord pour que le montant du loyer au titre du contrat susvisé soit modifié de la manière suivante :

- A compter du 30 juin 2024 (inclus) sur une période de 12 mois : baisse du loyer de 50%
- A compter du 30 juin 2025 (inclus) sur une période de 12 mois : retour à 65% du loyer contractuel en vigueur à la date des présentes
- A compter du 30 juin 2026 (inclus) sur une période de 12 mois : retour à 80% du loyer contractuel en vigueur à la date des présentes
- A compter du 30 juin 2027 (inclus) : retour à 100% du loyer contractuel en vigueur à la date des présentes
- A compter du 30 juin 2028, 15% du résultat net positif de RESIDE ETUDES SENIORS sera consacré au remboursement de l'effort consenti, par versement d'un surloyer sur le bail qui sera encore en vigueur ou renouvelé. Ce remboursement sera versé en une ou plusieurs fois et ne pourra excéder 130% de l'effort total cumulé par le bailleur au titre du présent avenant.

---

**RESIDE ETUDES SENIORS**

Représentée par Monsieur Philippe Nicolet  
Président

---

Signature du bailleur (ajouter la mention manuscrite « *bon pour avenant* »)



