

TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX
5^{ème} CHAMBRE
JUGEMENT DU 1^{er} JUIN 2022
ARRETANT LE PLAN DE CESSION DE LA SOCIETE ESTIVEL SAS

N°PCL : 2022 J 00138

N° RG : 2022 L 00783 - 2022 L 00509

DEBITEUR : SAS ESTIVEL

RCS BORDEAUX 509 587 782 (2008 B 4345)

15 place des Quinconces 33000 BORDEAUX

Comparaissant par sa Présidente, Madame Lise MAURIAL, assistée par Maître François DACHARRY,
Avocat à la Cour,

ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE :

SCPCBF ASSOCIÉS,

58 rue St Genès 33000 BORDEAUX

Comparaissant par Maître Christian CAVIGLIOLI,

MANDATAIRE JUDICIAIRE :

SCP SILVESTRI-BAUJET

23 rue du Chai des Farines 33000 BORDEAUX

Comparaissant par Maître Jean-Denis SILVESTRI,

MINISTERE PUBLIC :

Comparaissant par Monsieur Jean-Luc PUYO, Procureur de la République,

REPRESENTANT DES SALARIES :

Madame Anastasia RAVET,

Comparaissant,

REPRESENTANTS DES CO-CONTRACTANTS :

CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POITOU CHARENTE,

Représentée par son Conseil, Maître Thibaut WIPLIER, Avocat à la Cour,

IMMOBILIER PIERRES BORDELAISES, bailleur de l'immeuble d'exploitation du siège de
Bordeaux,

Représenté par son Conseil, Maître Aurore SICET, Avocat à la Cour,

REPRESENTANTS DES CO-PROPRIETAIRES :

Association des co-propriétaires de la résidence GREEN BASTIDE,

représentée par Maître Emmanuel KATZ, Avocat à la Cour,

3 co-propriétaires de la résidence ATLANTIC GREEN représentés par Maître Blandine LECOMTE,
Avocat à la Cour ; 1 autre copropriétaire de cette résidence représenté par Maître Fabien DREY, Avocat

2022 L 00783 - 2022 L 00509

1

fg

à la Cour, et Madame LAPEYRE,

8 co-propriétaires de la résidence JARDIN MAURESQUE et 1 copropriétaire de la résidence GREEN PARC, représentés par Maître Benoît COUSSY, Avocat à la Cour,

6 copropriétaires de la résidence EDEN PARK, représentés par Maître Jérémie GRANET, Avocat à la Cour,

Monsieur Alain BOYRIE, des HAMEAUX DE L'OCEAN, comparaissant

Monsieur LE MAITRE de la résidence Domaine de l'EILEN, comparaissant

REPRESENTANTS DES CANDIDATS OFFRANT

SMAS TOURISME, filiale du Groupe LAGRANGE, comparaissant en la personne de son président directeur général, Monsieur Pierre-Olivier TOUMIEUX assisté de Maître Christian BEER, Avocat au Barreau de Paris,

SAS VACANCEOLE les Rives du Lac, filiale du Groupe VACANCEOLE, son président Monsieur Eric JOURNIAT, non-comparaissant, étant représenté par son conseil Maître Émilie HIBERT, Avocat à la Cour

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Décision contradictoire et en premier ressort,

Débats, clôture des débats et mise en délibéré lors de l'audience du 18 mai 2022, en chambre du conseil, où siégeaient :

- Monsieur Christophe DUPORTAL, Juge remplissant les fonctions de Président de Chambre,
- Madame Nathalie SAMSON et Monsieur Jean-Claude BACH, Juges

Assistés de Madame Julie GASCHARD, Greffier assermenté,

Délibérée par les mêmes Juges,

Prononcée ce jour par sa mise à disposition au Greffe par Monsieur Christophe DUPORTAL, faisant fonction de Président de Chambre, assisté de Madame Julie GASCHARD, Greffier d'audience assermenté.

La minute du présent jugement est signée par Monsieur Christophe DUPORTAL, Juge remplissant les fonctions de Président de Chambre et Madame Julie GASCHARD, Greffier assermenté.

fg AS

JUGEMENT

Vu les articles L631-22, L631-21-1, L 642-1 et suivants du Code de Commerce,

Par jugement en date du 2 Mars 2022, le Tribunal a prononcé l'ouverture d'une procédure de Redressement Judiciaire, suite à une déclaration de cessation de paiements, à l'égard de la société ESTIVEL, SAS immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n° 509 585 782 - 2008 B 4345, dont le siège social est situé 15 place des Quinconces 33000 BORDEAUX et exerçant une activité de prestations d'hébergement touristique, dont l'intitulé complet est : gestion et location de tous biens et droits immobiliers par bail commercial, d'habitation, meublé, de location nue, en site touristique, site classé, résidence de tourisme, résidence hôtelière ou para-hôtelière, fourniture de services en matière para-hôtelière et service d'accueil, conseil, gestion, prise de participations et d'intérêts dans toute société industrielle, commerciale, agricole, immobilière, financière ou autres ; nommé Monsieur Yves LALANNE Juge Commissaire ; désigné la SCPCBF ASSOCIÉS, dont l'Étude est sise 58 rue de Saint-Genès à Bordeaux (33000), en qualité d'Administrateur Judiciaire, avec mission d'assistance confiée à Maître Christian CAVIGLIOLI ; nommé la SCP SILVESTRI-BAUJET, 23 rue du Chai des Farines, 33000 BORDEAUX, en qualité de Mandataire Judiciaire et dit que cette mission sera suivie par Maître Jean-Denis SILVESTRI, et fixé à 6 mois la période d'observation soit jusqu'au 2 Septembre 2022.

HISTORIQUE ET-ORIGINE DES DIFFICULTES

La société ESTIVEL, SAS immatriculée au RCS de BORDEAUX depuis le 1^{er} Janvier 2009, a été créée par le groupe ALMA France en 2000. En 2010, 100% des titres ont été cédés dans le cadre d'un LBO, à une société holding HOTALIA. Pour améliorer la structure des comptes de la société ESTIVEL SAS en raison de ses difficultés financières, la holding a absorbé sa filiale le 31 Décembre 2021, avec effet rétroactif au 1^{er} Janvier. La holding a alors changé de dénomination reprenant celle de son ex-filiale.

A ce jour, le capital de 400 000 euros est détenu à 30 % par Madame Lise MAURIAL, 36,63 % par Monsieur Alban MAURIAL et 33,37 % par la SARL PIERRE ET MER RCS BREST 504 280 269, associé personne morale sis à Plouneour - Brigognan - Plages.

La société ESTIVEL SAS a prospéré dans son activité de services de commercialisation de résidences touristiques, implantées dans le sud-est et le sud-ouest de la France et acquises dans un but de défiscalisation, jusqu'en 2015. Elle a géré jusqu'à 16 résidences et 3500 lits. Elle était historiquement bénéficiaire, avec un positionnement haut de gamme.

Les difficultés de la société ESTIVEL SAS ont commencé avec celles du groupe ALMA France, dont la liquidation judiciaire a accéléré la réduction du parc locatif géré. La crise sanitaire, avec la fermeture des résidences et l'arrêt des locations, a entraîné l'apparition de pertes sensibles (444 000 euros) en 2020 qui se sont poursuivies en 2021. Compte tenu de la dégradation des comptes, la Banque POUYANNE et la CAISSE D'EPARGNE (CEAPC) qui avaient octroyé deux PGE de 200 000 euros en 2020, ont refusé d'ouvrir les crédits de campagne fin 2021 pour couvrir



les besoins de fonds de roulement saisonniers de l'entreprise. La fusion de la holding et de sa filiale, effectuée à la demande des banques, a permis de rétablir des fonds propres positifs à 1 million d'euros, après mali de fusion de 2 310 000 euros compte tenu de la dépréciation de la valeur des titres annulés, mais n'a pas réglé le problème de trésorerie.

Les dirigeants et actionnaires ont confirmé leur intention de se placer sous la protection du Tribunal et de rechercher un repreneur car, de leur déclaration en audience de Juge-Commissaire :

-les loyers ne sont plus supportables par l'entreprise, leur proportion au regard du chiffre d'affaires est montée à 53% contre 43 à 45% pour la moyenne nationale.

-l'activité s'est complètement écroulée durant la période COVID et l'équilibre des comptes 2021 ne tient qu'au versement d'une subvention d'État de 425 000 euros

-les banques ont refusé d'apporter leur soutien saisonnier à la couverture du BFR,

-au total la trésorerie est très tendue et insuffisante pour aller au-delà de la fin Mai 2022.

C'est dans ces conditions qu'en date du 2 Mars 2022, le présent Tribunal a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la société ESTIVEL SAS et désigné la SCP CBF ASSOCIES en tant qu'Administrateur Judiciaire avec une mission d'assistance et de recherche de repreneur.

SITUATION COMPTABLE

La société ESTIVEL SAS a réalisé au cours de l'exercice 2021 un chiffre d'affaires de 4 524 000 euros et un résultat positif de 150 000 euros après subvention de 425 000 euros, contre une perte de 444 000 euros en 2020. La fusion avec sa société mère a remonté les fonds propres à 1 029 000 euros contre 931 000 euros pour la seule société d'exploitation fin 2020, mais elle a aussi effacé les profits accumulés par la holding familiale au fil des ans.

SITUATION SOCIALE

Effectif au jour de l'ouverture de la procédure collective :

La société ESTIVEL SAS employait 10 salariés en CDI au jour de l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire, y compris la dirigeante, ainsi que 8 salariés recrutés sous contrats saisonniers.

Évolution de l'effectif depuis l'ouverture de la procédure :

Dans les documents préparatoires à l'audience du 18 Mai 2022, le Tribunal a été informé du recrutement d'un salarié supplémentaire en contrat saisonnier, afin de remettre en état les piscines des résidences et du recrutement en cours de trois salariés pour faire face aux besoins de la relance saisonnière des résidences.

Représentation du personnel

Conformément aux dispositions des articles L.621-4 et L.631-9 du Code de Commerce et de l'article 57 du Décret du 28 Décembre 2005, Madame Anastasia RAVET a été désignée en qualité de Représentante des salariés, suivant le procès-verbal d'élection en date du 7 Mars 2022.

Climat social

La représentante des salariés a indiqué au Juge Commissaire que les salariés sont fatigués et que devant l'incertitude ils espèrent être fixés rapidement.

LITIGES EN COURS

Deux résidences (GREEN BASTIDE et DOMAINE DE L'EILEN) ont fait l'objet de tentatives de renégociation des loyers ; l'instruction des dossiers devenus contentieux est toujours en cours auprès des tribunaux judiciaires.

SITUATION ACTIVE ET PASSIVE :

Selon les informations comptables mentionnées dans la déclaration d'état de cessation des paiements, l'encours de dettes était de 2 764 000 euros, à titre provisoire.

Les inventaires établis par Maîtres Gérard SAHUQUET, Commissaire-Priseur à BORDEAUX et ses confrères délégués en PACA et dans le Tarn, laissent apparaître la situation suivante :

En euros :

Désignation	Valeur d'exploitation	Valeur résiduelle
Mobilier	2570	1285
Bordeaux	2350	1175
Arcachon	220	110
Matériels	6460	3030
Lacanau	3600	1600
Arcachon	2860	1430
Véhicules	25700	15950
s/TOTAL	59601	20265
Inventaires délégués	20550	9590
TOTAL hors stocks	80151	29855
Stocks	24871	5085
TOTAL GENERAL	105022	34940

19 4

PERIODE D'OBSERVATION

Eu égard à la situation de l'entreprise, l'Administrateur Judiciaire a proposé d'emblée aux dirigeants, d'accélérer la recherche d'un ou plusieurs repreneurs ; il est impératif d'engager au plus vite une solution de cession, d'autant que le prévisionnel de trésorerie fourni laisse entrevoir que la société ESTIVEL SAS ne passera pas l'échéance de fin mai, faute de pouvoir encaisser le produit d'une cession immobilière prévue courant de ce même mois. De ce fait la prise en charge par les AGS de tout ou partie des salaires de Mai 2022 est envisagée par l'Administrateur Judiciaire et le Mandataire Judiciaire.

SITUATION DE TRESORERIE

La société ESTIVEL SAS présentait en effet une trésorerie disponible limitée à 158 000 euros lors du rendez-vous avec le Juge Commissaire du 6 Avril 2022 et de 64 700 euros lors du rendez-vous du 11 Mai 2022.

PASSIF

PASSIF RELEVANT DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.622-24 du Code de Commerce

Les opérations de vérification du passif sont en cours, le délai de déclaration des créances n'étant pas encore expiré. Le Passif en cours de vérification s'élève à 3 462 197,01 euros selon le dernier rapport du Mandataire Judiciaire et s'établit comme suit :

Privilégié	873 496.92 euros
Chirographaire	1 352 680.17 euros
A échoir	735 241.17 euros
Provisionnel	500 778.75 euros
TOTAL	3 462 197.01 euros

L'encours fournisseur déclaré lors de la cessation de paiements était de 1 667 000 euros dont 1 283 000 euros de loyers dus aux copropriétaires et impayés depuis la fin 2021.

PASSIF RELEVANT DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.622-17 du Code de Commerce

Aucune créance n'a été portée à la connaissance du Tribunal.

RECHERCHE DE REPRENEURS

Conformément aux dispositions de l'article L 642-22 du Code de Commerce, des publicités pour la recherche de repreneurs ont été effectuées par l'Administrateur Judiciaire, avec notamment des insertions dans le journal LES ECHOS et la mise en place d'une data-room électronique accessible aux 3500 contacts spécialisés de l'étude. La date limite de dépôt des offres a été fixée au 1^{er} Avril 2022.

Ces recherches ont débouché sur l'identification de 69 candidats potentiels, qui ont permis le dépôt formel de 3 offres. Ces offres ont été transmises au Greffe du Tribunal de Commerce les 6 et 20 Avril 2022 et ont fait l'objet de dernières modifications en date du 29 Avril 2022.

En application des dispositions de l'article R 642-7 du Code de Commerce, sur les indications de l'Administrateur Judiciaire, les cocontractants visés à l'article L 642-7 du même Code ont été convoqués par le Greffe aux audiences des 4 Mai 2022 et 18 Mai 2022, quinze jours avant celle-ci, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. De nombreux copropriétaires ont participé à l'audience.

PRESENTATION DES OFFRES SOUMISES AU TRIBUNAL

Au 1^{er} Avril 2022, date limite du dépôt des offres, l'Administrateur Judiciaire réceptionnait deux offres formelles : celles du Groupe LAGRANGE et du Groupe ZENITUDE, ainsi que deux lettres d'intention, celles des Groupes AVEC et VACANCEOLE. En date du 15 Avril 2022, le Groupe VACANCEOLE a déposé une offre formelle de reprise.

Cette dernière offre ayant été réceptionnée au-delà du délai fixé par l'Administrateur, mais dans les 15 jours précédant l'examen des offres et présentant un projet sérieux, elle a été présentée lors de l'audience du 4 Mai 2022. De son côté, le Groupe AVEC a indiqué ne pas souhaiter déposer d'offre formelle et se retirer du projet de plan de cession, tandis que le Groupe ZENITUDE a déclaré par courriel du 29 Avril 2022 ne pas souhaiter déposer d'offre améliorative et ne pas être présent à l'audience d'examen des offres.

Le 4 Mai 2022, en accord avec le Ministère Public, le Tribunal a renvoyé l'affaire au 18 Mai 2022, avec date limite de réception des offres améliorées le vendredi 13 Mai à 18 heures 00. Compte tenu du déroulement du processus d'appel d'offres, le Tribunal prend acte de l'absence de dépôt d'offre formelle par le Groupe AVEC. L'économie de l'offre du Groupe AVEC ne sera donc pas présentée.

A) OFFRE DU GROUPE LAGRANGE

1/ Présentation de la société et cohérence globale du projet de reprise

Le Groupe LAGRANGE, dirigé par son président-directeur général, Monsieur Pierre-Olivier TOUMIEUX, réalisait en 2019 (avant crise Covid), un chiffre d'affaires consolidé de près de 100 Meuros et employait en moyenne 550 ETP et jusqu'à 1.800 contrats mensuels (en saison haute).

L'activité du Groupe s'organise autour de trois pôles :

- L'exploitation de résidences – gestion de plus de 120 résidences de tourisme et « apart'hôtels » proposant diverses destinations : mer, ville, montagne et campagne.
- Tour opérateur – commercialisation de séjours sur les résidences du Groupe ainsi que sur 200 résidences tierces et produits hôteliers additionnels.
- Immobilier – transactions, mandats de gestion et activité de syndic de copropriété.

La holding du Groupe est la société de droit néerlandais TRAVELAND RESORTS MDV BV, sise à Breda (Pays-Bas), dont le bénéficiaire effectif est M. Pierre-Olivier TOUMIEUX, président de la société candidate. Le Groupe détient de nombreuses filiales en Europe, majoritairement en France, via lesquelles les offres commerciales sont relayées.

Sur le plan commercial, le Groupe entretient une relation historique avec la société ESTIVEL SAS. Il gère une centaine de résidences et complète son offre commerciale via des partenariats, notamment avec la société ESTIVEL SAS pour le compte de laquelle le Groupe LAGRANGE commercialise des séjours depuis près de 20 ans. Toute l'offre de la société ESTIVEL SAS est donc déjà relayée par le Groupe LAGRANGE à l'exception de la résidence Le Clos Savornin. L'intégration de la SAS ESTIVEL renforcerait la commercialisation de ses offres de résidences par la puissance de l'action commerciale développée tout au long de l'année par ce Groupe, tout en lui faisant bénéficier des économies d'échelles imputables aux prestations groupées ; des contacts avancés ont eu lieu avec les bailleurs : ainsi un audit est prévu pour évaluer le coût des travaux nécessaires après concertation à l'amélioration du standing des biens proposés et l'accès à une bourse d'échanges des semaines d'occupation serait ouvert pour les 110 résidences gérées, à des conditions privilégiées aux actuels propriétaires bailleurs. Ainsi, le candidat déclare avoir la capacité d'assurer la pérennité de l'activité reprise, la préservation des emplois et des intérêts des bailleurs, avec l'appui des moyens techniques et financiers du Groupe.

Il est également précisé que le candidat est le propriétaire actuel du bâtiment d'accueil du site de Roquebrune (Résidence Green Bastide) via sa filiale SMAS TOURISME, ainsi que le syndic de copropriété de cette même résidence, via une autre de ses filiales.

Sur le plan financier, le Groupe LAGRANGE fait état d'un chiffre d'affaires consolidé de 91 000 000 euros au 31 Octobre 2019 pour un résultat net de 979 000 euros et des fonds propres nets de 37 852 000 euros. Au 31 Octobre 2020, le candidat annonce un chiffre d'affaires consolidé de 69 400 000 euros sans préciser le montant de ses résultats ; la crise sanitaire continue à se faire sentir sur l'activité en 2021, avec un chiffre d'affaires d'environ 58 000 000 euros (vision agrégée en l'attente de la clôture des comptes consolidés en cours). Le candidat précise néanmoins que l'année 2021 a été marquée par la mise en place des financements nécessaires à la relance et qu'un retour à la normale est attendu pour 2022, avec une progression du chiffre d'affaires du premier semestre fiscal d'environ 10 %.

Le Groupe a des projets de croissance interne, avec l'ouverture de 2 résidences Appart'Hôtels à Antibes et Mulhouse et de croissance externe, avec la reprise de 3 sites Pierre et Vacances à Barcarès, aux Sables d'Olonne et à Audierne.

Juridiquement, la présente offre est soutenue par la société SMAS TOURISME, filiale du Groupe LAGRANGE, détenue à 100 % par l'intermédiaire de la société VACANTOUR, société anonyme au capital de 12 000 000 euros, ayant son siège social 9, Rue Le Chatelier - 75017 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 422 087 353. Toutefois le repreneur se réserve la possibilité de lui substituer une autre société à créer pour les besoins de la reprise.

Informations générales concernant le candidat

Dénomination sociale et nom commercial	SMAS TOURISME
Forme juridique	SAS
Capital social	3.176.390 euros
Siège social (Domiciliation)	9 rue le Chatelier - 75017 Paris
SIREN	443 377 585
Président	M. Pierre-Olivier Toumieux.
Chiffre d'affaires 2021	17.290.680 euros
Capitaux propres 2021	2.160.506 euros
Effectif moyen 2021	84

La filiale SMAS Tourisme a elle aussi fait face à une baisse de son chiffre d'affaires sur les deux derniers exercices et clôture l'exercice 2021 par une perte comptable de 1 000 000 euros. Malgré ces difficultés, les fonds propres nets restent conséquents et la situation de trésorerie de la société se maintient, en raison du soutien de l'actionnaire mais également de l'octroi de Prêts Garantis par l'État au Groupe pour un montant global de 6 950 000 euros.

Le candidat repreneur a établi un business plan de reprise prudent : le chiffre d'affaires prévisionnel est affiché stable à 3 300 000 euros sur chacun des trois prochains exercices, inférieur à celui réalisé par la société ESTIVEL SAS en 2021 (4 500 000 euros), du fait des non renouvellements et résiliations intervenus en raison des loyers impayés en 2021. Négatif en année 1, l'Excédent Brut d'Exploitation remonterait à 67 000 euros en année 3, grâce à une meilleure maîtrise des frais de personnels saisonniers et à l'appui des sociétés sœurs implantées à proximité. Enfin, le candidat repreneur prévoit le financement de l'activité reprise via un apport en trésorerie de 400 000 euros qui viendra absorber notamment le coût de la reprise des avoirs et acomptes pour une charge estimée à 279 000 euros, ce qui devrait au total rétablir une trésorerie positive de clôture à 150 000 euros fin 2024.

2/ Présentation de la proposition de reprise

1. Périmètre de reprise : l'offre du Groupe LAGRANGE vise l'ensemble des éléments 2022 L 00783 - 2022 L 00509

fg A

incorporels et corporels tels qu'existant au jour de l'entrée en jouissance et visés à l'inventaire du Commissaire-priseur ; elle précise la reprise des marques suivantes : ESTIVEL, L'ESPRIT HOTEL, ESTIVEL VILLEGIATURE, ESTIVEL HOTEL & RESORTS, MY HOME SERVICES, VILLEGIATURE ; et les fonds de commerces des résidences : EDEN PARC, ATLANTIC GREEN, EDEN CLUB, GREEN PARC, ROYAL GREEN, GREEN BASTIDE, JARDIN MAURESQUE, VILLA D'ESTE, HAMEAUX DE L'OCEAN, DOMAINE DE L'EILEN, LE CLOS SAVORNIN. Les lots 1,2, et 42 du bâtiment de la résidence Jardin Mauresque étant détenus en propre par la société ESTIVEL SAS, le candidat s'engage à participer à présenter une offre d'achat de ces lots aux organes de la procédure dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire.

2. Contrats dont le transfert est sollicité : le candidat déclare reprendre le contrat de bail commercial des locaux du siège social sis 15 Place des Quinconces à Bordeaux, le contrat de bail de l'accueil de la résidence Green Bastide à Mazamet et celui du local de Lacanau conclu avec la SCI Palma. Il reprend également l'ensemble des baux commerciaux et mandats de gestion en cours conclus avec les propriétaires bailleurs des résidences exploitées par la société ESTIVEL SAS. Le candidat précise que l'ensemble des bailleurs propriétaires de la résidence Green Bastide ont accepté la mise en place d'une réduction des loyers de 35 %, en contrepartie de quoi la société SMAS Tourisme mettra gratuitement à disposition le bâtiment d'accueil de cette résidence, dont elle était déjà propriétaire avant l'ouverture du redressement judiciaire. Enfin le candidat et les copropriétaires de la résidence de l'EILEN sont prêts à formaliser un nouveau contrat de gestion et commercialisation de la résidence par le Groupe LAGRANGE. A l'inverse, 4 résidences dont les baux sont déjà résiliés sont formellement exclues du champ de la reprise.

Autres contrats repris : le candidat a annexé à son offre la liste des contrats repris et non repris, en listant précisément les contrats qu'il n'entendait pas reprendre mais pour lesquels il s'engageait à reconstituer entre les mains de l'Administrateur Judiciaire les éventuels dépôts de garantie.

3. Périmètre social de la reprise : le Groupe LAGRANGE reprend les 9 CDI existant + les 8 contrats saisonniers recrutés à ce jour, avec reprise des droits à congés payés acquis estimés à 55 000 euros ; il propose la mise en place d'un contrat d'accompagnement au profit de l'actuelle présidente, Madame Lise MAURIAL (en mandat social).

4. Prix de cession proposé : éléments incorporels 484 000 euros, éléments corporels 25 000 euros, stocks 25 000 euros, total 534 000 euros, proposition améliorée par rapport aux 216 000 euros offerts initialement et valable jusqu'au 30 Avril 2022.

5. Modalités de paiement du prix et garantie de financement : sur fonds propres du repreneur et par chèque de banque au plus tard le jour de l'audience,

6. Prévisions d'activité et de financement : selon le business plan prudent annexé à l'offre, l'activité de la société ESTIVEL SAS reprise devrait se stabiliser au cours des 3 prochaines



années, mais permettre par les gains liés à l'optimisation de la gestion de groupe de redresser la rentabilité d'exploitation en 3 ans. Le plan de financement individualisé de la reprise fourni prévoit également un apport de fonds de 400 000 euros de nature à conforter la trésorerie sur la même période.

7. Cession d'actifs dans les 2 ans : non, mais il faudra clarifier les relations avec la SAS nouveau DOMAINE de l'EILEN

8. L'offre inclut l'engagement conforme à l'article L. 642-3 du Code de Commerce.

9. Date d'entrée en jouissance souhaitée : non précisée, mais l'offre est valable jusqu'au 30 Juin 2022.

Charges augmentatives du prix : Le candidat déclare reprendre l'intégralité des congés payés acquis pour un montant estimé à 39 200 euros. Il s'engage en outre à prendre en charge les remboursements éventuels des avoirs « Covid » qui pourront être sollicités par les clients, pour un montant évalué à 98 000 euros, ainsi que des avoirs non remboursables pour un montant estimé à 13 000 euros. Le candidat estime enfin que le montant des acomptes versés avant l'ouverture de la procédure correspondant à des séjours à réaliser postérieurement à l'entrée en jouissance représente une charge de 168 000 euros. Soit un total de charges augmentatives du prix de cession de 318 000 euros.

3/ Conditions suspensives

L'offre ne prévoit aucune condition suspensive.

B) OFFRE DU GROUPE VACANCEOLE

1/ Présentation du groupe et projet de reprise

Fondé en 2009, à l'initiative de Monsieur Éric JOURNIAT (Président) et de Monsieur Nicolas BRAYMAND (Responsable du développement), le Groupe VACANCEOLE est spécialisé dans l'exploitation de résidences de tourisme et travaille auprès de plus de 4.500 propriétaires, disposant d'une offre de 103 résidences de tourisme et villages de vacances (6.249 logements et 30.048 lits), en France et Suisse. En 2021, le Groupe réalisait un chiffre d'affaires consolidé de 41 300 euros pour un résultat net positif de 500 000 euros.

L'offre est formulée au nom de l'une des filiales du Groupe, la société VACANCEOLE LES RIVES DU LAC, dont l'activité est la gestion de la résidence « les Rives du lac » et dont l'adresse est 22 Avenue de la Plage à Lacanau.

Informations générales concernant le candidat

Dénomination sociale et nom commercial	VACANCEOLE LES RIVES DU LAC
Forme juridique	Société par actions simplifiée unipersonnelle
Capital social	1.000 euros
Siège social (Domiciliation)	Parc d'activité Alpespace, 54 voie Albert Einstein - 73800 PORTE DE SAVOIE
RCS Chambéry	821 780 822
Président	VACANCEOLE HOLDING
Chiffre d'affaires 2021	560.465 euros
Capitaux propres 2021	118.569 euros
Chiffre d'affaires consolidés 2021	41.331.093 euros
Capitaux propres consolidés 2021	2.476.066 euros
Effectifs (Groupe)	520

Informations concernant le Groupe VACANCEOLE

Le Groupe est doté d'une équipe commerciale composée de 35 salariés, dont notamment un département de *revenue-management* dont la mission est de faire varier en temps réel le prix en fonction de l'offre et de la demande, dans le but de maximiser le revenu des établissements. Il dispose par ailleurs de son propre centre d'appel interne, de plus de 300 partenariats avec des comités d'entreprise et de plus de 250 accords avec des tours opérateurs en France et à l'étranger. Son objectif est d'attirer à terme entre 30 et 35% de clientèle étrangère.

Le Groupe VACANCEOLE met également en avant son système de réservation interconnecté (RESALYS) lui permettant de suivre en temps réel tout le processus, de la vente du séjour jusqu'à l'accueil du client sur site. Il met à disposition de ses clients une application de « *e-conciergerie* » leur fournissant toutes les informations nécessaires au bon déroulement du séjour et notamment le planning détaillé avec réservation intégrée des animations hors résidences.

Chiffres clés - Groupe (consolidé)	30/09/21	30/09/20
<i>En keuros</i>		
Chiffre d'affaires	41 331	37 504
Résultat d'exploitation	909	(127)
Résultat net	594	359
Capitaux propres	2 526	1 932
Disponibilités	18 249	13 613

Comme l'ensemble de la profession le groupe VACANCEOLE a subi le contrecoup de la crise sanitaire. Pour autant ses résultats se sont redressés au dernier exercice clos et si le niveau des

Jg *W*

fonds propres est modeste, celui des disponibilités est plus conséquent. La reprise de la société ESTIVEL SAS vise à accroître l'offre du groupe qui souhaite acquérir 25 à 30 résidences supplémentaires d'ici 5 ans, à lui permettre de monter en gamme avec davantage de résidences 4 étoiles et l'intégration serait facilitée par une large similitude de partenariats commerciaux.

2/ Présentation de la proposition de reprise

1. Périmètre de reprise : l'offre du groupe VACANCEOLE concerne les éléments incorporels (marques en cours de validité et fonds de commerce des résidences), l'intégralité des éléments corporels sauf le véhicule de direction VW Touareg et les lots 1,2 et 42 de la résidence Jardin Mauresque qui appartiennent en propre à la société ESTIVEL. Les stocks seront cédés sur la base d'un inventaire de récolement contradictoire au jour de l'entrée en jouissance.

2. Contrats dont le transfert est sollicité : le candidat déclare reprendre le contrat de bail commercial des locaux du siège social sis 15 Place des Quinconces à BORDEAUX, le contrat de bail du bâtiment de l'accueil de la résidence Green Bastide à Mazamet et celui du local de Lacanau conclu avec la SCI Palma. Il reprend également l'ensemble des baux commerciaux et mandats de gestion en cours conclus avec les propriétaires bailleurs des résidences exploitées par la société ESTIVEL, à l'exception d'un bail expiré avant la date d'entrée en jouissance et en procédure d'éviction et de trois résidences apparemment non concernées par la procédure (Villa du Lac, Lisière des Pins et Résidence Las Delicias).

Le repreneur a dressé la liste précise des contrats poursuivis comme de ceux qui sont non repris (contrat « Fortinet » conclu avec Bnp Paribas Lease, contrat de location n°275168FKO portant sur 8 copieurs conclu avec la société Lixxbail, le contrat METPARK et Vinci Autoroutes, contrat conclu avec la société Sendinblue, et l'ensemble des contrats d'assurance).

3. Périmètre social de la reprise : le candidat reprend les 9 CDI + les 8 contrats saisonniers recrutés et les 3 autres en instance de recrutement s'ils intégraient la société avant la date d'entrée en jouissance. Un contrat de prestation de service sera proposé à l'actuelle dirigeante pour la saison à venir. Le candidat s'engage à reprendre l'intégralité des congés payés et des rémunérations différées de toutes natures (notamment 13ème mois), générés jusqu'à la date d'entrée en jouissance.

4. Prix de cession proposé : éléments corporels 50 000 euros, stocks 15 000 euros et incorporels 147 600, puis 247 600 euros proposés le 2 Mai et 347 000 euros enchéris le 14 Mai : total 412 000 euros.

5. Modalités de paiement du prix et garantie de financement : sur fonds propres du groupe et par virement bancaire effectué sur le compte CDC de l'Administrateur Judiciaire.

6. Prévisions d'activité et de financement : sans procéder à des révisions de loyers, le groupe prévoit de relancer de 8% par an les produits d'exploitation grâce à l'impact de son outil commercial, et ainsi de rétablir un taux de marge brute d'exploitation de près de 5% en 2023. Le

 

financement de l'opération sera réalisé par apport en comptes courants du groupe à VACANCEOLE RIVES DU LAC de 175 000 euros ainsi que par une augmentation de capital de 400 000 euros (contre 125 000 euros dans sa précédente offre).

7. Cession d'actifs dans les 2 ans : non

8. L'offre inclut l'engagement conforme à l'article L. 642-3 du Code Commerce.

9. Date d'entrée en jouissance souhaitée : dès la date du jugement arrêtant le plan de redressement par cession.

3/ Conditions suspensives

L'offre ne prévoit aucune condition suspensive.

Charges augmentatives du prix : la prise en compte des congés payés (40 316 euros), des avoirs COVID détenus par la clientèle (98 481 euros) des avoirs non remboursables de 13.469euros et des acomptes versés estimés à 135 120 euros débouche sur des charges augmentatives du prix de cession de 287 386 euros.

C. OFFRE DU GROUPE ZENITUDE

1/ Présentation du groupe et projet de reprise

Le Groupe ZENITUDE est spécialisé dans la gestion d'établissements hôteliers et para-hôteliers repris amiablement ou à la barre et gère 40 sociétés d'exploitation, 33 contrôlées directement et 7 sous mandat de gestion, ayant toutes pour activité sociale la gestion et l'exploitation d'hôtels, de résidences de tourisme d'affaires, de résidences étudiantes, ainsi que de restaurants.

Le groupe ZENITUDE gère à ce jour 5.710 apparts 'hôtels et/ou chambres répartis sur 28 villes et emploie 700 salariés équivalent temps plein.

L'ensemble des établissements gérés par le Groupe sont labellisés (Labels « Clef-Verte », « Tourisme et Handicap » ou « ECO LABEL EUROPEEN »), et le Groupe dispose d'une centrale de réservations en ligne ainsi que d'une bonne visibilité sur le marché grâce à son site Internet régulièrement mis à jour. Le groupe ZENITUDE HOTEL-RESIDENCES diffuse, par ailleurs, une newsletter trimestrielle qui compte plus de 30.000 abonnés et a permis l'envoi de plus de 500.000mails en 2019. Enfin le groupe est référencé auprès des principaux opérateurs du marché du tourisme.

L'offre de reprise est portée par la société ZENITUDE EXPLOITATION 2, filiale à 100% de la société ZENITUDE GROUPE, créée en 2009 par Messieurs Thomas et Romain LUBRANO, frères, associés et co-gérants.

fg 14

Les comptes consolidés du Groupe clos au 31 Décembre 2020 font état d'un chiffre d'affaires de 25 700 000 euros (29 000 000 euros en 2019) pour une perte de 1 500 000 euros (-552 000 euros en 2019). Le candidat fait état de l'impact de la crise sanitaire sur l'activité du Groupe en 2020, mais indique constater une reprise de l'activité sur 2021. Il précise par ailleurs que les capitaux propres du Groupe sont solides, que la holding ZENITUDE groupe a obtenu un PGE d'un montant global de 3 800 000 euros, et a bénéficié d'abandons partiels de loyers auprès de ses bailleurs durant la période de confinement national. Les comptes de la société candidate à la reprise n'ont pas été produits.

Le candidat prévoit la reprise de chacun des établissements de la société ESTIVEL SAS et leur intégration au sein de la société ZENITUDE EXPLOITATION 2, filiale à 100 % du Groupe Zenitude. L'activité reprise serait exploitée sous l'enseigne « ZENITUDE HÔTEL-RESIDENCES » et bénéficierait de la force commerciale du Groupe Zenitude, et de sa gestion centralisée. En revanche le candidat ne prévoit pas la reprise du bail commercial du siège, ni des emplois y étant attachés.

2/ Présentation de la proposition de reprise

1. Périmètre de reprise : l'offre du groupe ZENITUDE concerne la totalité des éléments incorporels (marques en cours de validité et fonds de commerce des résidences), l'intégralité des stocks et des éléments corporels sans plus de précision.

2. Contrats dont le transfert est sollicité : le candidat déclare reprendre la totalité des contrats de bail commercial des établissements en cours à l'exception du bail du siège social ainsi que le bail dit « Mazanet » (bail conclu avec Monsieur et Madame BOURRIE Joseph), ainsi que la totalité des mandats de gestion et de commercialisation signés avec les bailleurs-investisseurs copropriétaires.

Le candidat déclare ne reprendre exclusivement et à l'exception de tout autre, que les contrats internet et téléphonie fixe, et contrats de fourniture d'électricité et d'eau pour chacune des résidences.

3. Périmètre social de la reprise : Le candidat indique ne reprendre aucun des postes de travail existants au sein de la société ESTIVEL SAS.

4. Prix de cession proposé : le prix total pour l'ensemble des actifs s'élève à 10 000 euros, se décomposant en éléments corporels 4 000 euros, incorporels 5 999 euros et stocks 1 euro. Il sera financé sur fonds propres du candidat.

5. Modalités de paiement du prix : le prix de cession sera réglé par chèque de banque, au plus tard le jour de l'audience d'examen de l'offre.

6. Prévisions d'activité et de financement : le candidat repreneur a joint un budget

prévisionnel d'exploitation sur les trois prochains exercices qui prévoit l'augmentation en deux ans du chiffre d'affaires à 4,5 millions d'euros et le retour à un équilibre d'exploitation d'environ 280 000 euros sur les trois premières années. Le retour à la rentabilité repose sur une politique de diminution des coûts de fonctionnement à réaliser notamment via :

- le remplacement de la marque ESTIVEL à terme par la marque ZENITUDE HOTEL-RÉSIDENCES, moins coûteuse ;
- la centralisation de la gestion et des coûts au sein de la société mère, la SARL ZENITUDE GROUPE ;
- une internalisation des prestations de ménage afin d'éviter les surcoûts d'une société de nettoyage ;
- une amélioration du site d'exploitation qui permettra une commercialisation des chambres à un prix supérieur aux prix actuels et assurera ainsi un meilleur taux d'occupation grâce aux notations des sites spécialisés

7. Cession d'actifs dans les 2 ans : non

8. L'offre inclut l'engagement conforme à l'article L. 642-3 du Code de Commerce.

9. Date d'entrée en jouissance souhaitée : dès la date du jugement arrêtant le plan de redressement par cession.

Charges augmentatives du prix : le candidat s'engage à assurer toutes les prestations de séjours dont les réservations ont d'ores et déjà été effectuées, ainsi que celles qui le seront jusqu'au jugement arrêtant le plan de cession. Cette prise en charge des séjours impliquait une charge augmentative de prix estimée à 132 500 euros dans l'hypothèse d'une entrée en jouissance au 1^{er} Mai 2022.

Le candidat indique cependant ne pas reprendre l'engagement de restitution des dépôts de garantie éventuellement remis par les sous-locataires des appartements ou villas et ne pas rembourser les avances, ni les acomptes ni les arrhes éventuellement remises par les clients pour des réservations futures.

3/ Conditions suspensives

L'offre du candidat ne prévoit aucune condition suspensive.

ANALYSE DES OFFRES PAR L'ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE

Les dispositions de l'article L. 642-1 du Code de Commerce fixent pour objectif à la cession de l'entreprise :

- le maintien d'activités susceptibles d'exploitation autonome,
- le maintien de tout ou partie des emplois qui y sont attachés,
- ainsi que l'apurement du passif.

1. Tout d'abord sur l'évaluation de l'offre du groupe ZENITUDE

Sur la capacité à formuler une offre et maintenir l'activité - Le Groupe ZENITUDE gère 40 sociétés ayant chacune pour activité la gestion de résidences hôtelières et résidences de tourisme d'affaire, résidences étudiantes et restaurants. Il prévoit l'intégration de l'activité reprise au sein de sa filiale ZENITUDE EXPLOITATION 2 pour laquelle les éléments financiers n'ont pas été joints à son offre. Si le Groupe dispose d'une importante expérience dans la reprise de sociétés, laissant présager de sa capacité à mener à bien cette reprise, le présent projet est insuffisamment détaillé. Le co-gérant du Groupe, Monsieur LUBRANO ayant indiqué, dans un courriel en date du 29 Avril 2022 ne pas souhaiter déposer d'offre améliorée et ne pas se rendre à l'audience d'examen des offres, l'Administrateur Judiciaire est d'avis de considérer que la présente offre ne satisfait pas aux objectifs prévus par les textes dans le cadre de projets de plan de cession.

Sur le maintien de l'emploi : le candidat déclare ne reprendre aucun des postes de travail existants au sein de la société ESTIVEL. À cet égard, le critère du maintien de l'emploi n'est pas satisfait.

Sur l'apurement du passif - Le prix proposé d'un montant de 10 000 euros s'avère extrêmement faible eu égard au montant du passif estimé qui s'élève à 2 764 960,31 euros selon les déclarations figurant initialement au sein de la déclaration de cessation de paiements. En conséquence de quoi ce critère n'est pas satisfait

2. Analyse des offres des groupes LAGRANGE et VACANCEOLE

2.1 Avis sur l'offre du Groupe LAGRANGE

Sur la capacité à formuler une offre et maintenir l'activité - Le Groupe LAGRANGE est un acteur majeur du secteur de l'hébergement touristique qui exerce à la fois une activité concurrente (gestion de résidences de tourisme) et complémentaire (tour opérateur) à la société ESTIVEL SAS avec laquelle il entretient des relations commerciales de longue durée. De ce fait, le candidat semble disposer d'une bonne connaissance du fonctionnement de la société et de ses produits et apparaît en capacité financière d'assurer le maintien de l'activité reprise. Les indications sur les comptes consolidés obtenus le jour de l'audience (transmission des comptes 2021 et commentaires formulés à l'audience par le dirigeant) ont paru donner tout apaisement sur la solidité financière du repreneur. Enfin, le candidat fait état de l'obtention d'un accord avec les propriétaires bailleurs de la résidence Green Bastide pour une diminution des loyers à hauteur de 35%, mais également du soutien de nombreux bailleurs concernant son projet de reprise. Ces avancées réalisées dans le calendrier contraint du projet de plan de cession, laissent augurer de bonnes relations futures avec les propriétaires-bailleurs en cas de validation de cette offre par le Tribunal.

En conséquence de quoi l'Administrateur Judiciaire estime que le présent critère est rempli.

Sur le maintien de l'emploi : le Groupe LAGRANGE déclare reprendre l'intégralité des contrats de travail existants. Il envisage par ailleurs de proposer à l'actuelle gérante un contrat d'accompagnement pour les besoins du suivi de la reprise.

Le critère du maintien de l'emploi est entièrement satisfait, la reprise permettant de sauvegarder l'intégralité des emplois existants.

Sur l'apurement du passif : le prix proposé par le Groupe LAGRANGE d'un montant de 534 000 euros s'avère insuffisant eu égard au montant du passif estimé qui s'élève à 2 764 960,31 euros selon les déclarations figurant au sein de la DCP. La valorisation des éléments corporels (25 000 euros) s'avère faible également, étant inférieure à la valeur d'exploitation figurant à l'inventaire du Commissaire-priseur pour un montant de 34 730 euros pour les résidences du ressort du RCS de BORDEAUX, 15 100 euros (Green Bastide) et 5 450 euros (Royan Green), soit un montant global de 55 280 euros. Il peut néanmoins être remarqué que les charges augmentatives du prix portent le coût global de la reprise à 852 200 euros.

En conséquence de quoi ce critère apparaît comme très partiellement rempli.

2.2 Avis sur l'offre du groupe VACANCEOLE

Sur la capacité à formuler une offre et maintenir l'activité - Le Groupe VACANCEOLE a pour activité exclusive, à l'instar de la société ESTIVEL SAS, l'exploitation de résidences de tourisme. Le Groupe dispose d'une trentaine de filiales dont la société VACANCEOLE Les Rives du Lac qui porte la présente offre. Si cette société d'exploitation apparaît sous-dimensionnée pour la reprise de l'activité d'ESTIVEL (capital social de 1 000 euros, gestion d'une seule résidence), la structure pourra néanmoins compter sur le soutien du Groupe s'engageant à consentir une augmentation de capital ainsi qu'à des apports en compte courant pour financer l'activité reprise, conformément au courrier de soutien de la holding du Groupe figurant en annexe de l'offre.

En conséquence de quoi Monsieur l'Administrateur Judiciaire estime que le premier critère est rempli.

Sur le maintien de l'emploi - le candidat VACANCEOLE déclare reprendre l'intégralité des contrats de travail existants. Il envisage par ailleurs de proposer à l'actuelle gérante un contrat d'accompagnement pour les besoins du suivi de la reprise. À cet égard, le critère du maintien de l'emploi est entièrement satisfait, la reprise permettant de sauvegarder l'intégralité des emplois existants.

Sur l'apurement du passif - le prix proposé par le groupe VACANCEOLE d'un montant de 412 000 euros s'avère faible eu égard au montant du passif estimé qui s'élève à 2 764 960,31 euros selon les déclarations figurant au sein de la déclaration de cessation de paiements. La valorisation des éléments corporels (50 000 euros) s'avère être inférieure à la valeur



d'exploitation figurant à l'inventaire du Commissaire-priseur pour un montant de 34.730 euros pour les résidences du ressort du RCS de BORDEAUX, 15 100 euros (Green Bastide) et 5.450 euros (Royan Green), soit un montant global de 55 280 euros. Même remarque concernant la valorisation des stocks à 15 000 euros alors qu'ils figurent au sein de l'inventaire pour plus de 24 000 euros. Il peut néanmoins être remarqué que les charges augmentatives du prix supportées par le candidat portent le coût global de la reprise à 724 215,14 euros.

En conséquence de quoi ce critère apparaît comme très partiellement rempli.

Les candidats repreneurs ont tous fourni une attestation d'indépendance conformément à l'article L 642-3 du Code de Commerce.

Mise en œuvre des dispositions de l'article L. 642.12 § 1 et 4 du Code Commerce

La société ESTIVEL SAS porte à son bilan 4 emprunts dont deux PGE de 200 000 euros de capital restant dû accordés par la banque POUYANNE et la CEAPC, un emprunt BPI de 100 000 euros et le solde d'un emprunt auprès de la banque POUYANNE pour 16 910 euros. Seul l'un de ces emprunts a pour objet le financement de l'acquisition d'un bien, en l'espèce deux véhicules ; l'examen du contrat correspondant ne fait ressortir l'existence d'aucune sûreté prise sur les véhicules financés par ledit prêt.

La banque POUYANNE fait état de cautionnements personnels des associés personnes physiques ainsi que de cautions solidaires et hypothécaire de la société Pierre et Mer dont le dirigeant est Monsieur Alban MAURIAL ; mais d'aucune sûreté prise sur la société ESTIVEL. Et les états des inscriptions de chacun des établissements de la société ESTIVEL, communiqués par les greffes des Tribunaux de Commerce de Bordeaux, Castres et Fréjus, ne font figurer aucune inscription, sûreté ou nantissement de fond. Par ailleurs, les certificats de situation administrative des véhicules détenus en propre par la société ne font également état d'aucun gage ou inscription.

Dans ces conditions, les dispositions des alinéas 1 et 4 de l'article L.642-12 du Code de Commerce n'ont pas vocation à s'appliquer.

AVIS DE L'ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE EN SYNTHÈSE

Au vu des éléments susvisés, il apparaît que seuls deux des candidats, les Groupes LAGRANGE et VACANCEOLE, aient la capacité de maintenir l'activité ainsi que l'intégralité des emplois attachés, malgré l'apurement très partiel du passif. Ainsi, ces deux offres de reprise peuvent être considérées comme conformes à la loi et comme satisfaisant au moins partiellement les principaux objectifs poursuivis par le législateur aux articles L 642 1 et suivants du Code de Commerce.

Les deux offres présentent un niveau similaire de sauvegarde des emplois, cependant, touchant au désintéressement des créanciers, l'offre du Groupe LAGRANGE est plus élevée avec un prix de cession de 534.000 euros contre 412.000 euros pour VACANCEOLE.

Au regard des relations historiquement conflictuelles de la société ESTIVEL SAS avec les bailleurs de certaines résidences et du déséquilibre avéré de certains baux, le Groupe LAGRANGE semble présenter de meilleures garanties quant aux futures relations avec les propriétaires, ayant convenu d'un accord avec ceux de la résidence Green Bastide, l'une des moins rentable, sur une diminution de 35% de l'ensemble des loyers et obtenu le soutien des propriétaires de plusieurs résidences.

En conséquence de quoi l'Administrateur Judiciaire se déclare favorable à l'adoption de l'offre du Groupe LAGRANGE.

En revanche, concernant la lettre d'intention signée avec le représentant des copropriétaires de la résidence Domaine de l'Eilen, il est rappelé que son contenu contredit l'engagement du candidat à ne procéder à aucune cession d'actif au cours des deux années suivant la reprise, il lui est demandé de dénoncer expressément cette lettre d'intention au plus tard le jour de l'audience ou de faire son affaire de la levée de l'inaliénabilité concernant cet actif auprès de la juridiction. Ce dont le dirigeant du Groupe LAGRANGE s'est engagé à l'audience.

Sur le plan social, les candidats ont été informés de la situation de sous-effectif de la société ESTIVEL SAS et du besoin de recrutement de saisonniers en amont de l'entrée en jouissance du repreneur désigné afin garantir le bon démarrage de la saison estivale (entretien des résidences et piscines notamment). Ainsi, un nouvel agent d'entretien polyvalent en CDD a été recruté le 9 mai 2022, portant le nombre de salariés en poste à 18. Les deux candidats ont accepté de valider ces recrutements au cours de l'audience, en prenant l'engagement de reprise de l'ensemble des contrats de CDD dont les embauches prévues avant l'entrée en jouissance du repreneur désigné s'avèreraient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité reprise.

Enfin, concernant les propriétaires-bailleurs, plusieurs d'entre eux ont indiqué leur inquiétude quant au risque d'une éventuelle renégociation des baux ou procédure en révision des loyers à intervenir après la reprise, ces bailleurs ont indiqué au soussigné leur souhait de voir les candidats s'engager au maintien des loyers en cours sur une durée de quatre ans minimum.

Conformément aux dispositions des articles L.642-5 du Code de commerce, à défaut de CSE, le représentant des salariés a été informé et consulté sur les offres de reprise et a rendu un avis consigné dans le procès-verbal en date du 3 mai 2022, puis un second avis en date du 16 mai 2022, joint au dernier rapport de l'Administrateur Judiciaire. Cet avis est favorable aux offres LAGRANGE et VACANCEOLE, sous réserve de leur engagement à reprendre les contrats de CDD dont le recrutement est envisagé d'ici la date d'entrée en jouissance. Le

représentant des salariés a émis un avis défavorable concernant l'offre ZENITUDE qui ne prévoit la reprise d'aucun poste de travail.

RAPPORT DU MANDATAIRE JUDICIAIRE

Au regard des dispositions de l'article L642-1 du Code de commerce, l'offre du GROUPE ZENITUDE ne remplit pas les objectifs de la cession de l'entreprise. Elle apparaît largement insatisfaisante en matière de maintien de l'activité, de l'emploi et d'apurement du passif. Le Mandataire Judiciaire est d'avis d'écarter cette offre.

Les offres des GROUPE LAGRANGE et VACANCEOLE apparaissent satisfaisantes en matière de maintien de l'activité et de l'emploi. Le GROUPE LAGRANGE dispose cependant d'une assise financière plus importante.

Concernant l'apurement du passif, l'offre du GROUPE LAGRANGE est la plus favorable pour la collectivité des créanciers.

En l'état, sous réserve de l'appréciation souveraine du Tribunal, le Mandataire Judiciaire émet un avis favorable sur la proposition de reprise du GROUPE LAGRANGE.

RAPPORT DU JUGE-COMMISSAIRE

Compte tenu du rapport complémentaire de Monsieur l'Administrateur Judiciaire du 16 mai 2022, à réception des offres améliorées du 14 mai 2022, Monsieur le Juge-Commissaire considère que l'offre du Groupe LAGRANGE apparaît la mieux-disante en termes de prix et la mieux dimensionnée pour garantir la pérennité de la reprise de l'activité d'ESTIVEL, au regard de son volume de chiffre d'affaires et de ses Capitaux Propres.

DECLARATION DU REPRESENTANT DES SALARIES

Étant donné l'accord donné à la reprise des contrats saisonniers, Madame Anastasia RAVET n'a pas souhaité ajouter d'autres commentaires à l'avis rapporté par l'Administrateur Judiciaire et se déclare donc favorable aux offres LAGRANGE et VACANCEOLE.

DECLARATION DU DIRIGEANT DE L'ENTREPRISE CEDEE

Madame Lise MAURIAL a évoqué l'accident de parcours traumatisant qui a conduit au sortir de la crise sanitaire son entreprise à se placer sous la protection du Tribunal. Elle dit avoir apprécié la recherche de contacts par les deux repreneurs principaux avec les copropriétaires, qui se sont traduits par les nombreuses expressions de bailleurs entendues.

Elle est sensible au partenariat sans faille jusqu'au bout du Groupe LAGRANGE.

Son conseil Maître François DACHARRY relève que l'affaire est remise sur les rails, avec un chiffre d'affaires de près de 2 200 000 euros enregistré à date, et que l'offre du Groupe LAGRANGE est plus en phase avec celle de la société ESTIVEL SAS.

DECLARATIONS DES CO-PROPRIETAIRES BAILLEURS :

Plusieurs copropriétaires ou leurs avocats se sont exprimés, soit pour relever l'absence à l'audience du dirigeant du groupe VACANCEOLE, soit pour s'interroger sur la capacité à



redresser les résultats de la société ESTIVEL SAS avec le même partenaire commercial, alors que d'autres s'inquiètent sur le règlement des loyers échus pendant la période d'observation ou sur l'urgence à prendre une décision, vu l'état général d'entretien de certaines résidences et de leurs piscines en particulier.

AVIS DU MINISTERE PUBLIC

Monsieur le Procureur de la République relève l'apaisement des tensions d'une audience à l'autre et considère que le Tribunal a eu la sagesse de renvoyer l'affaire le 4 Mai 2022 pour que l'offre hors délais soit prise en compte et que les candidats puissent améliorer leurs offres définitives. A l'issue, deux offres remplissent les deux premiers critères et une offre est mieux-disante : il invite le Tribunal à choisir l'offre du Groupe LAGRANGE.

SUR QUOI, LE TRIBUNAL

Relève à titre liminaire que la situation financière de la société ESTIVEL SAS, en Redressement Judiciaire, ne permettait pas d'envisager d'autre solution qu'un plan de cession des actifs, solution d'emblée recherchée par l'Administrateur Judiciaire et qui a abouti à l'obtention de 4 offres, dont 1 était assortie d'une condition suspensive et 1 autre s'est retirée d'elle-même de l'appel d'offres.

Recevabilité des offres : le Tribunal relève que les auteurs des offres des groupes LAGRANGE, VACANCEOLE et ZENITUDE ont tous attesté qu'ils ne tombaient pas sous le coup des incapacités prévues par les textes, conformément aux prescriptions de l'article R 642-1 du Code de Commerce.

Par ailleurs le Tribunal observe que les offres des trois candidats ne sont assorties d'aucune condition suspensive et partant lui apparaissent recevables.

Sur la conformité et le choix de l'offre aux exigences de la loi, à l'analyse des différents rapports et avis, le Tribunal :

- Observe que l'offre du Groupe ZENITUDE formulée au début de la procédure n'a pas été améliorée, puisque ce groupe n'a répondu à aucune des sollicitations d'amélioration des offres. Il propose un prix de 10 000 euros, dérisoire au regard du montant du passif de la société ESTIVEL SAS, mais surtout ne reprend aucun salarié, la société ESTIVEL SAS étant complètement absorbée par ce groupe dont Monsieur l'Administrateur Judiciaire dit lui-même que le projet ne répond pas aux objectifs de la procédure de cession. Le Tribunal écartera donc cette offre qui ne répond à aucun des trois critères fixés par l'article L 642-1 du Code de Commerce.

- Observe que l'ensemble des organes de la procédure concluent que les deux projets LAGRANGE et VACANCEOLE présentent un capital de crédibilité comparable, tant pour la continuité de l'exploitation de l'entreprise ESTIVEL que pour le maintien de l'emploi ; mais avec un projet mieux disant, celui du Groupe LAGRANGE.



- Relève également le soutien au Groupe LAGRANGE, manifesté tant à l'audience que par courriers adressés à l'Administrateur Judiciaire et au Tribunal, par la plupart des copropriétaires, sensibles à l'esprit de dialogue de ce groupe démontré dans les contacts préliminaires ; le Tribunal considère que ce capital confiance est le gage d'un redressement correctement concerté et apaisé.

- Considère que pour être plus prudent que celui de son concurrent, le business plan du Groupe LAGRANGE assure un redressement en douceur de l'équilibre de l'exploitation et la pérennité de la totalité des emplois sauvegardés ; il a pris acte de l'engagement pris à l'audience par le dirigeant, Monsieur Pierre-Olivier TOUMIEUX, de valider la totalité des recrutements effectués sous contrats saisonniers par l'actuelle gestion pour préserver la saison des copropriétaires.

- Relève la solidité du Groupe LAGRANGE, lequel a certes enregistré un exercice difficile en 2021, notamment avec l'arrêt des remontées mécaniques en montagne ; il a fourni le matin de l'audience les comptes consolidés arrêtés au 31.10.2021, faisant ressortir un montant de fonds propres ramené de 37 900 000 millions d'euros à 21 400 000 euros au dernier arrêté, sous l'effet des pertes ; mais le niveau des fonds propres consolidés préservé assure à cette opération de reprise une grande sécurité et garantit le bon financement de l'opération, notamment par un apport en comptes courants de 400 000 euros. D'autre part, avec le redressement en cours de ses profits, le dirigeant du Groupe a assuré avoir d'ores et déjà remboursé la moitié des PGE souscrits.

- A bien noté l'avis du dirigeant de l'entreprise cédée, Madame Lise MAURIAL et de son conseil, selon lesquels le projet du Groupe LAGRANGE est manifestement plus crédible à moyen terme, compte tenu du capital confiance entretenu avec les co-propriétaires bailleurs et du bon alignement qualitatif des résidences proposées à la location

- Enfin, le Tribunal a relevé que le Représentant du personnel de la société a souligné à l'audience l'intérêt des deux dossiers présentés qui tous deux préservent l'emploi permanent et saisonnier de l'entreprise reprise.

Au vu des documents, rapports et avis et au visa de l'article L642-1 du Code de Commerce, le Tribunal :

Sur le critère du maintien d'activités susceptibles d'exploitation autonome :

- Relèvera que l'offre émane d'un candidat sérieux et d'un professionnel reconnu comme un acteur majeur de sa profession.

Notera que le projet du Groupe LAGRANGE a recueilli l'avis favorable de l'ensemble des organes de la procédure, l'assentiment des copropriétaires bailleurs des résidences concernées et l'aval du représentant du personnel ; observera que les prévisions de l'activité comme des résultats fournies au dossier sont prudentes mais attestent de la capacité à redresser durablement l'exploitation de la société ESTIVEL SAS La reprise émane d'une société,



appartenant à un groupe qui a fait ses preuves, présente une solide surface financière et qui, au final, a relativement bien traversé la crise sanitaire.

Le Tribunal considèrera donc que l'offre du Groupe LAGRANGE donne toutes assurances quant à la pérennité de la société ESTIVEL, objet de la présente cession.

Sur le critère du maintien de tout ou partie des emplois :

- Observera que l'offre du Groupe LAGRANGE est cohérente avec le maintien de l'activité et permet de reprendre la totalité des 9 emplois salariés employés sous contrats à durée indéterminée ainsi que les 9 contrats saisonniers d'ores et déjà recrutés à la date de l'audience ; il a pris acte qu'à l'audience le repreneur a accepté de valider les recrutements de travailleurs saisonniers qui seront embauchés d'ici la cession effective de l'entreprise, afin de préserver la qualité du démarrage de la saison estivale ; il a aussi relevé que l'ensemble des congés payés acquis des salariés sont repris. Enfin le Tribunal a pris acte de la mise en place d'un contrat d'accompagnement au profit de l'actuelle présidente Mme Lise MAURIAL (en mandat social).

Sur le critère de l'apurement du passif :

- Constatera que le prix offert par le Groupe LAGRANGE ne permet l'apurement que de 15,4 % du total du passif, vs 6,2 % au 30 Avril 2022, ce qui est certes insuffisant mais relativement correct au regard de la généralité des offres enregistrées par le Tribunal, mais observe que c'est désormais, facialement l'offre la plus consistante, que la quotité allouée à la reprise des éléments corporels, soit 25 000 euros, représente près de 84 % de la valeur de reprise estimée par le Commissaire-Priseur pour ces immobilisations et que compte tenu des charges augmentatives du prix enregistrées, l'offre de ce groupe représente 24,6 % du passif. Le Tribunal relèvera également que le prix proposé pour la valeur des stocks (25 000 euros) couvre la valeur de reprise estimée par le Commissaire - Priseur (24 871 euros)

Sur le critère des garanties financières présentées

Observera que le financement de la reprise est assuré par la trésorerie du Groupe LAGRANGE, sans préjudice manifeste pour cette entité, compte tenu de la solidité préservée de ses équilibres financiers au sortir de l'exercice écoulé, avec une avance en compte courant de 400 keuros attendue pour couvrir les besoins de trésorerie.

Dans ces conditions, le Tribunal,

Dira que l'offre de cession présentée par le Groupe LAGRANGE,

- est satisfaisante au regard du maintien de l'activité de la société ESTIVEL SAS et présente les meilleures garanties de pérennité d'activités susceptibles d'exploitation autonome avec l'appui d'un groupe aux activités comparables

- est satisfaisante quant au maintien de l'emploi et cohérente avec la volonté d'assurer dès cette année la « saison » de la société ESTIVEL SAS et de ses copropriétaires

- est partiellement satisfaisante quant à l'apurement du passif, car avec un prix proposé de 534 000 euros, la proposition permet d'apurer 15,4 % du total du passif, la proportion atteignant 24,6 % avec les charges augmentatives du prix acceptées par le repreneur.

Le Tribunal jugera donc que la cession envisagée est satisfaisante pour deux des critères fixés par la loi et ne remplit que partiellement le troisième.

PÉRIMÈTRE DE LA CESSION :

Le Tribunal ordonnera la cession au profit du Groupe LAGRANGE ou sa filiale candidate officielle à la reprise, la société SMAS Tourisme, dont elle restera garante, aux conditions prévues dans la dernière offre de reprise, celle-ci constituant l'engagement du cessionnaire, conforté par les déclarations faites en chambre du conseil le 18 Mai 2022 :

- de l'ensemble des éléments incorporels et corporels tels qu'existant au jour de l'entrée en jouissance et visés à l'inventaire du Commissaire-priseur, avec la reprise des marques suivantes : ESTIVEL, L'ESPRIT HOTEL, ESTIVEL VILLEGATURE, ESTIVEL HOTEL & RESORTS, MY HOME SERVICES, VILLEGATURE ; et des fonds de commerces des résidences : EDEN PARC, ATLANTIC GREEN, EDEN CLUB, GREEN PARC, ROYAL GREEN, GREEN BASTIDE, JARDIN MAURESQUE, VILLA D'ESTE, HAMEAUX DE L'OCEAN, DOMAINE DE L'EILEN, LE CLOS SAVORNIN.

Le Tribunal aura bien noté que le repreneur s'engage à présenter une offre d'achat des lots 1, 2 et 42 du bâtiment de la résidence Jardin Mauresque, détenus en propre par la société ESTIVEL, aux organes de la procédure, dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire.

- des contrats de bail commercial des locaux du siège social sis 15 Place des Quinconces à Bordeaux, de l'accueil de la résidence Green Bastide à Mazamet et celui du local de Lacanau conclu avec la SCI Palma, de l'ensemble des baux commerciaux et mandats de gestion en cours conclus avec les propriétaires bailleurs des résidences exploitées par la société ESTIVEL SAS.

Le repreneur ayant précisé que l'ensemble des bailleurs propriétaires de la résidence Green Bastide ont accepté la mise en place d'une réduction des loyers de 35 %, le Tribunal a pris acte qu'en contrepartie la société SMAS Tourisme mettra gratuitement à disposition le bâtiment d'accueil de cette résidence, dont elle était déjà propriétaire avant l'ouverture du redressement judiciaire.

Le Tribunal a pris acte à l'audience que le repreneur et les copropriétaires de la résidence de l'EILEN sont prêts à formaliser un nouveau contrat de gestion et commercialisation de la résidence par le Groupe LAGRANGE, mais qu'ils feront leur affaire de cette intention pour qu'elle ne contrevienne pas aux engagements de non-cession qui seront édictés dans le présent jugement. Le Tribunal a bien relevé que 4 résidences dont les baux sont déjà résiliés sont formellement exclues du champ de la reprise.

- s'agissant des autres contrats, le repreneur a annexé à l'offre transmise à l'Administrateur Judiciaire la liste des contrats repris et non repris, en listant précisément les contrats qu'il n'entendait pas reprendre mais pour lesquels il s'engageait à reconstituer entre les mains de l'Administrateur Judiciaire les éventuels dépôts de garantie. Le Tribunal invitera donc les parties à s'y référer pour la mise en œuvre du présent jugement.

Le Tribunal observera, compte tenu de la confirmation par l'Administrateur Judiciaire de l'absence de dette au titre de financement ayant servi à la prise de nantissement sur le fonds de commerce, qu'il n'y aura pas lieu de mettre en œuvre les dispositions de l'article L 642-12 §4 du Code de Commerce,

Le Tribunal,

Prendra acte que le repreneur s'est engagé dans son offre à prendre en charge les remboursements éventuels des avoirs « Covid » qui pourront être sollicités par les clients, ainsi que des avoirs non remboursables pour un montant estimé à 13 000 euros. Enfin que le Tribunal relèvera également la prise en compte des acomptes versés avant l'ouverture de la procédure et correspondant à des séjours à réaliser postérieurement à l'entrée en jouissance du repreneur.

Dira que la cession ne comprend pas la reprise du compte client,

Dira que les autres actifs et, notamment, l'ensemble des immobilisations financières, crédits de TVA et crédits d'impôts, comptes clients, disponibilités et plus généralement toutes créances appartenant au débiteur demeureront acquis à la procédure,

TRANSFERT DES CONTRATS DE TRAVAIL

Ordonnera le transfert des 9 contrats de travail repris selon la liste fournie ci-dessous, avec prise en charge des salaires et de l'intégralité des congés payés acquis à la date de prise de jouissance par les salariés repris, et ce dans les conditions définies par les articles L. 1224-1 et suivants du Code du Travail ; prendra acte également de la reprise des 8 contrats saisonniers signés lors de la formulation de l'offre et de la validation des embauches des contrats saisonniers recrutés d'ici le jour de l'entrée en jouissance du repreneur, nécessités par les besoins du démarrage de la saison estivale, portant à 17 le nombre d'emplois repris.

Intitulé du poste	Nombre	Repris	Non repris
Responsable technique	1	1	-
Responsable séjour	1	1	-
Responsable hébergement	1	1	-
Responsable exploitation	1	1	-
Responsable commercial	1	1	-
Attaché commercial	2	2	-
Comptable	1	1	-
Agent technique	1	1	-
Agent d'entretien polyvalent (CDD)	4	4	-
Agent de ménage (CDD)	2	2	-
Responsable séjour polyvalent (CDD)	2	2	-
TOTAL	17	17	0

PRIX DE CESSION

Fixera le prix de cession (hors frais, droits et taxes) à 534 000 euros, dont :

Eléments incorporels :	484 000 euros
Eléments corporels :	25 000 euros
Stocks :	25 000 euros

Dira que le prix de cession complété à la suite de la dernière réouverture de l'appel d'offres et remis à l'Administrateur Judiciaire, sera versé au Mandataire Judiciaire pour répartition aux créanciers,

ENGAGEMENTS DU CESSIONNAIRE

Désignera Monsieur Pierre-Olivier TOUMIEUX, dirigeant du Groupe LAGRANGE, comme tenu de l'exécution de la cession et prendra acte que le repreneur s'est engagé à apporter des fonds nécessaires afin d'assurer le financement de sa filiale, avec dès à présent l'apport de 400 000 euros en comptes courants via la SMAS Tourisme, dont il est l'actuel président, pour assurer la pérennité de l'entreprise reprise,

Prononcera pour une durée de deux ans, l'inaliénabilité du fonds de commerce et des actifs cédés hors renouvellement du matériel dans le cadre de l'exploitation, sauf accord du Tribunal conformément aux articles L 642-10 et R642-12 du Code de Commerce,

Donnera mission à l'Administrateur Judiciaire de suivre la bonne exécution des engagements du cessionnaire, et en cas d'inexécution, d'en faire rapport au Tribunal,

EXÉCUTION DE LA CESSION

Fixera la date d'entrée en jouissance au jour du prononcé de la décision,

Maintiendra Maître Christian CAVIGLIOLI, en qualité d'Administrateur Judiciaire avec les pouvoirs nécessaires à la mise en œuvre de la cession, jusqu'au dépôt au Greffe de son rapport sur l'accomplissement des actes de cession,

Autorisera l'Administrateur Judiciaire à passer les actes nécessaires à la réalisation de la cession dans un délai de 2 mois (cf. article L.642-8 du Code de Commerce),

Dira que l'avocat rédacteur des actes sera laissé au libre choix de l'Administrateur Judiciaire et que tous les frais de rédaction d'actes et de mutation, ainsi que les honoraires, seront à la charge du cessionnaire,

Ordonnera les mesures de publicité prescrites par le Code de Commerce,



Dira que les dépens et les frais de rémunération des mandataires de justice seront employés en frais privilégiés de la Procédure,

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL

Joint les instances et statuant publiquement par un seul et même jugement contradictoire remis au Greffe et en premier ressort,

Vu le rapport du Juge-Commissaire,

Vu l'avis du Ministère Public,

DIT que les offres des groupes LAGRANGE, VACANCEOLE et ZENITUDE ne sont assorties d'aucune condition suspensive et partant lui apparaissent recevables,

ECARTE l'offre du Groupe ZENITUDE qui ne répond à aucun des trois critères fixés par l'article L. 642-1 du Code de Commerce.

DIT que l'offre de cession présentée par le Groupe LAGRANGE, est satisfaisante au regard du maintien de l'activité de la société ESTIVEL SAS et qu'elle présente les meilleures garanties du maintien à moyen terme d'activités susceptibles d'exploitation autonome,

DIT que l'offre de cession présentée par le Groupe LAGRANGE est satisfaisante quant au maintien de l'ensemble des emplois permanents et saisonniers de la société ESTIVEL SAS et cohérente avec la volonté d'assurer la pérennité de cette entreprise en commençant par réussir la saison estivale 2022.

DIT que l'offre de cession ne permet qu'un apurement partiel du passif, mais s'avère néanmoins relativement satisfaisante, car le prix proposé est mieux-disant que l'offre de son concurrent le Groupe VACANCEOLE.

DIT au total que l'offre du Groupe LAGRANGE est satisfaisante pour deux des critères fixés par la loi et remplit partiellement le troisième.

CONSTATE qu'au jour de l'audience, le Groupe LAGRANGE a d'ores et déjà remis entre les mains de l'Administrateur Judiciaire la somme requise pour paiement du prix.

RETIENT l'offre de reprise présentée par le Groupe LAGRANGE

PÉRIMÈTRE DE LA CESSION

ORDONNE la cession au profit du Groupe LAGRANGE et à sa filiale candidate officielle à la reprise, la société SMAS Tourisme, dont elle restera garante, aux conditions prévues dans la 2022 L 00783 - 2022 L 00509

 

dernière offre de reprise, celle-ci constituant l'engagement du cessionnaire, conforté par les déclarations faites en chambre du conseil le 18 Mai 2022 :

- de l'ensemble des éléments incorporels et corporels tels qu'existant au jour de l'entrée en jouissance et visés à l'inventaire du Commissaire-priseur , avec la reprise des marques suivantes : ESTIVEL, L'ESPRIT HOTEL, ESTIVEL VILLEGATURE, ESTIVEL HOTEL & RESORTS, MY HOME SERVICES, VILLEGATURE ; et des fonds de commerces des résidences : EDEN PARC, ATLANTIC GREEN, EDEN CLUB, GREEN PARC, ROYAL GREEN, GREEN BASTIDE, JARDIN MAURESQUE, VILLA D'ESTE, HAMEAUX DE L'OCEAN, DOMAINE DE L'EILEN, LE CLOS SAVORNIN.

Le Tribunal a pris acte que le repreneur s'engage à participer à présenter une offre d'achat des lots 1, 2 et 42 du bâtiment de la résidence Jardin Mauresque, détenus en propre par la société ESTIVEL SAS, aux organes de la procédure dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire.

- des contrats de bail commercial des locaux du siège social sis 15 Place des Quinconces, à BORDEAUX, de l'accueil de la résidence Green Bastide à Mazamet et celui du local de Lacanau conclu avec la SCI Palma, de l'ensemble des baux commerciaux et mandats de gestion en cours conclus avec les propriétaires bailleurs des résidences exploitées par la SAS ESTIVEL.

Le repreneur ayant précisé que l'ensemble des bailleurs propriétaires de la résidence Green Bastide ont accepté la mise en place d'une réduction des loyers de 35%, le Tribunal a pris acte qu'en contrepartie la société SMAS Tourisme mettra gratuitement à disposition le bâtiment d'accueil de cette résidence, dont elle était déjà propriétaire avant l'ouverture du redressement judiciaire.

Le Tribunal a pris acte à l'audience que le repreneur et les copropriétaires de la résidence de l'EILEN sont prêts à formaliser un nouveau contrat de gestion et commercialisation de la résidence par le Groupe LAGRANGE, mais qu'ils feront leur affaire de cette intention pour qu'elle ne contrevienne pas aux engagements de non-cession qui seront édictés dans le présent jugement. Le Tribunal a bien relevé que 4 résidences, dont les baux sont déjà résiliés, sont formellement exclues du champ de la reprise.

- s'agissant des autres contrats, le repreneur a annexé à l'offre transmise à l'Administrateur Judiciaire la liste des contrats repris et non repris, en listant précisément les contrats qu'il n'entendait pas reprendre mais pour lesquels il s'engageait à reconstituer entre les mains de l'Administrateur Judiciaire les éventuels dépôts de garantie.

RELEVE, compte tenu de la confirmation par l'Administrateur Judiciaire de l'absence de dette au titre de financement ayant servi à la prise de nantissement sur le fonds de commerce, qu'il n'y a pas lieu de mettre en œuvre les dispositions de l'article L 642-12 §4 du Code de Commerce,

PREND ACTE que le repreneur s'est engagé dans son offre à prendre en charge les

remboursements éventuels des avoirs « Covid » qui pourront être sollicités par les clients, ainsi que des avoirs non remboursables pour un montant estimé à 13 000 euros.

Il relève également la prise en compte des acomptes versés avant l'ouverture de la procédure et correspondant à des séjours à réaliser postérieurement à l'entrée en jouissance du repreneur.

DIT que la cession ne comprend pas la reprise du compte client,

DIT que les autres actifs et, notamment, l'ensemble des immobilisations financières, crédits de TVA et crédits d'impôts, comptes clients, disponibilités et plus généralement toutes créances appartenant au débiteur demeureront acquis à la Procédure,

TRANSFERT DES CONTRATS DE TRAVAIL

ORDONNE le transfert des 9 contrats de travail repris selon la liste fournie ci-dessous, avec prise en charge des salaires et de l'intégralité des congés payés acquis à la date de prise de jouissance par les salariés repris, et ce dans les conditions définies par les articles L. 1224-1 et suivants du Code du Travail ;

PREND acte de la reprise des 8 contrats saisonniers signés lors de la formulation de l'offre et de la validation des embauches des contrats saisonniers recrutés d'ici le jour de l'entrée en jouissance du repreneur, nécessités par les besoins du démarrage de la saison estivale, portant à 17 le nombre d'emplois repris.

Intitulé du poste	Nombre	Repris	Non repris
Responsable technique	1	1	-
Responsable séjour	1	1	-
Responsable hébergement	1	1	-
Responsable exploitation	1	1	-
Responsable commercial	1	1	-
Attaché commercial	2	2	-
Comptable	1	1	-
Agent technique	1	1	-
Agent d'entretien polyvalent (CDD)	4	4	-
Agent de ménage (CDD)	2	2	-
Responsable séjour polyvalent (CDD)	2	2	-
TOTAL	17	17	0

PRIX DE CESSION

FIXE le prix de cession (hors frais, droits et taxes) à 534 000 euros, dont :

Eléments incorporels : 484 000 euros

Eléments corporels : 25 000 euros

Stocks : 25 000 euros

Jg *K*

DIT que le prix de cession complété à la suite de la dernière réouverture de l'appel d'offres et remis à Monsieur l'Administrateur Judiciaire, sera versé au Mandataire Judiciaire pour répartition aux créanciers,

PREND ACTE que le repreneur s'est engagé dans son offre à prendre en charge les remboursements éventuels des avoirs « Covid » qui pourront être sollicités par les clients, ainsi que des avoirs non remboursables pour un montant estimé à 13 000 euros.

RELEVE également la prise en compte des acomptes versés avant l'ouverture de la procédure et correspondant à des séjours à réaliser postérieurement à l'entrée en jouissance du repreneur.

DIT que la cession ne comprend pas la reprise du compte client,

DIT que les autres actifs et, notamment, l'ensemble des immobilisations financières, crédits de TVA et crédits d'impôts, comptes clients, disponibilités et plus généralement toutes créances appartenant au débiteur demeureront acquis à la procédure,

ENGAGEMENTS DU CESSIONNAIRE

DESIGNE Monsieur Pierre-Olivier TOUMIEUX, dirigeant du Groupe LAGRANGE, comme tenu de l'exécution de la cession

PREND ACTE que le repreneur s'est engagé à apporter des fonds nécessaires afin d'assurer le financement de sa filiale, avec dès à présent l'apport de 400.000 euros en comptes courants via la SMAS Tourisme, dont il est l'actuel président, pour assurer la pérennité de l'entreprise reprise,

PRONONCE pour une durée de deux ans, l'inaliénabilité du fonds de commerce et des actifs cédés hors renouvellement du matériel dans le cadre de l'exploitation, sauf accord du Tribunal conformément aux articles L 642-10 et R642-12 du Code de Commerce,

DONNE mission à Monsieur l'Administrateur Judiciaire de suivre la bonne exécution des engagements du cessionnaire, et en cas d'inexécution, d'en faire rapport au Tribunal,

EXÉCUTION DE LA CESSION

FIXE la date d'entrée en jouissance au jour du prononcé de la décision,

MAINTIENT Maître Christian CAVIGLIOLI, en qualité d'Administrateur Judiciaire avec les pouvoirs nécessaires à la mise en œuvre de la cession jusqu'au dépôt au Greffe de son rapport sur l'accomplissement des actes de cession,

88 15

AUTORISE l'Administrateur Judiciaire à passer les actes nécessaires à la réalisation de la cession dans un délai de 2 mois (cf. article L.642-8 du Code de Commerce),

DIT que l'avocat rédacteur des actes sera laissé au libre choix de l'Administrateur Judiciaire et que tous les frais de rédaction d'actes et de mutation, ainsi que les honoraires, seront à la charge du cessionnaire,

DIT que les dépens et les frais de rémunération des mandataires de justice seront employés en frais privilégiés de la Procédure,

ORDONNE les mesures de publicité prescrites par le Code de Commerce,

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit.

