

TRIBUNAL DE COMMERCE DE NANTERRE
JUGEMENT PRONONCE PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE
LE 4 AVRIL 2024
9ème Chambre

N° PCL : 2024J00264

SASU MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT

N° RG: 2024L00668

DEMANDEUR

SELARL FHB mission conduite par Me Benjamin TAMBOISE,
administrateur judiciaire de la SASU MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT ,
176 AVENUE CHARLES DE GAULLE 92200 NEUILLY SUR SEINE
comparant

DEFENDEUR

SASU MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT
GRAND PLANTIER ET LA GARENNE 16380 MARTHON
RCS ANGOULEME : 350564043 1989 B 190
Enseigne : MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT
Représentant légal : SAS MEDICHARME
Représentée par Mme Delphine MAINGUY
99 RUE DE LA REPUBLIQUE 92800 PUTEAUX, Président
comparant et assisté par le cabinet BREDIN PRAT
53 QUAI D'ORSAY 75007 PARIS

En présence de :

SCP B.T.S.G. mission conduite par Me Marc SENECHAL et Me Pierre BOURION
15 RUE DE L'HOTEL DE VILLE 92200 NEUILLY SUR SEINE,
Liquidateurs judiciaires de SASU MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT ,

M. Christophe LECARME, directeur administratif et financier

Mme Catherine DE FREITAS, directrice des ressources humaines de MEDICHARME

M. Raphaël GLABI, représentant des agences régionales de santé

M. Michel ANRIJS, directeur général de la cohésion sociale, au ministère de la Santé

M. Moïse SERERO, juge-commissaire

M. Stéphane ROUSSILLON, juge-commissaire suppléant

Représentants des salariés présents du GROUPE MEDICHARME :

Mme Mélanie SMITH
10 RUE DE LA LATTE 83136 LA ROQUEBRUSSANNE
Représentant des salariés de la SAS LES AMIS DES AINÉS

Mme Angélique GOHIN
10 RUE DU 2 AOÛT 50420 TESSY BOCAGE
Représentant du CSE de la SAS LES QUATRE SAISONS

Mme Maëlle LE BOLZER
34 LA ROSERAIE 50160 SAINT-AMAND-VILLAGES
Représentant des salariés de la SARL L'EVOLDY

Mme Elodie GONZALEZ
18 AVENUE DE LA GARE 83260 LA CRAU
Représentant des salariés de la SAS AU BON ACCEUIL

Mme Gisèle DE ROSA
840 RUE ALBERT CAMUS 84440 ROBION
Membre du CSE de la SAS BASTIDE DU LUBERON
M. Bryan COMBES
21 IMPASSE ET CIMETIERE DE DE CROIX D'AGDE 31000 TOULOUSE
Membre du CSE de la SA SOCIETE DE PRESTATIONS DE SERVICES LES BUISSONETS

M. Elvire PAILHES
244 RUE ANNA 31360 SAINT-MARTORY
Membre du CSE de la SAS LES GENEVRIERS – RETRAITE OCCITANIES

Mme Laurence FRAYSSE
5 AVENUE DE PALAMINY 31220 MARTRES-TOLOSANE
Représentant des salariés de la SAS LA CROIX DU SUD

Mme Anaïs DESVAUX
2 IMPASSE DU POUECH 31260 MON TSAUNES
Membre du CSE de la SAS LA CROIX DU SUD

Mme Valérie DESSALCES
722 AVENUE CANEBIERE 84460 CHEVAL-BLANC
Membre du CSE de la SAS LA BATIDE DU LUBERON

Mme Liséta TEIXEIRZ
4 LOTISSEMENT FERICELLE 58400 NANCY
Représentant du CSE de la SAS LE CHAMP DE LA DAME

Mme Laura MICHOT
16 RUE AUX ANES 58150 GARCHY
Représentant du CSE de la SAS LE CHAMP DE LA DAME

M. Nicolas KAWALA
CUBERTAFOND 87500 COUSSAC-BONNEVAL
Représentant du CSE de la SAS LA JUVENIE

M. Nicolas ARRIGO
883 ROUTE DE LA GRAVADE 47110 SAINTE-LIVRADE-SUR-LOT
Membre du CSE de la SAS RESIDENCE DU LAC

Mme Nelly DA CUNHA
6652 ROUTE DE CLOS 06390 CONTES
Membre du CSE de la SAS LA CERISAIE

Mme Raphaëlle DA SILVA CRUZ
99 CHEMIN DU PILON 06390 CONTES
Représentant des salariés de la SAS LA CERISAIE

Mme Julie PONSARD
43 AVENUE DU STADE 77860 COUILLY-DONT-AUX-DAMES
Représentant du CSE de la SAS COUILLY

Mme Amélie BARDIN
75 RUE DE LA FONTAINE CHAVAGNE 79260 LA CRECHE
Représentant des salariés de la SAS LES JARDINS D'AIFFRES

M. Christophe PERRIN
30 BIS AVENUE DU GENERAL DE GAULLE 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE
Représentant des salariés de la SAS AVENIR SANTE

M. Eric BAUER
2 RUE DU VAL THIBAULT 21400 BUNCEY
Représentant des salariés de la SAS J B F

Mme Aurélie ABBATE
2 PLACE DU GENERAL DE GAULLE 78580 MAULE
Représentant du CSE de la SAS MEDICHARME

Mme Virgine GUERIN
39BIS RUE DE FONTENAY 02290 VIC-SUR-AISNE
Représentant du CSE de la SAS RESIDENCE SAINT GEORGE

Mme Marie-Thérèse GONZALEZ
6 RUE ALBERT DE BERTIE 02600 COEUVRES
Membre du CSE de la SAS RESIDENCE ST GEORGE

Mme Emilie LELIEVRE
71 ROUTE DU MOULIN DE TRASPY 14220 CROISILLES
Représentant du CSE de la SAS TAPROM

Mme Julie BENNETT
21 RUE DES ROSIERS 14690 TREPREL
Membre du CSE de la SAS TAPROM

Mme Laurence LESIRE
18 RUE DE LA MARNE 55100 VERDUN
Représentant des salariés de la SAS ELTER

M. Jean-Paul MERCIER
38 BIS FAUBOURG BASSE VILLE 16110 LA ROCHEFOUCAULD
Représentant des salariés de la D.I.T.L

Mme Joële VRIGNAUD
34 RUE DU GRAND CLEDOU 16320 ROUGNAC
Représentant des salariés de la SASU MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT

M. Julien LAROZA
55 AVENUE FREDERIC ESTEBE 31200 TOULOUSE
Représentant des salariés de la SARL LES GENEVRIERS SARL

Mme Isabelle HAMEL
LA COUDRAY, LE BAZOGE 50510 JUVIGNY LES VALLEES
Représentant des salariés de la SAS LES QUATRE SAISONS

M. François PANIFOUS
21 ROUTE DE FOIX 09130 LE FOSSAT
Représentant des salariés de la SAS LA MADRAGUE

Mme Monique MARTINEZ
2 PLACE DE L'AUBEPINE 31140 AUCANVILLE
Représentant des salariés de la SASU SOCIETE DE PRESTATIONS DE SERVICES DES
BUISSONETS

Mme Anne CAZORATTI
10 IMPASSE DE PYRENNEES 09130 LE FOSSAT
Représentant du CSE de la LA MADRAGUE

Mme Camille RAZET
3 RUE DE LA FONTAINE DU MARCHAND 63310 RANDAN
Représentant des salariés de la SASU PAPIN PROST

Mme Elodie FOMBELLE
6 RUE DE VALENCE 62114 SAINS-EN-GOHELLE
Représentant des salariés de la SOCIETE D'EXPLOITATION DE LA RESIDENCE DE FRANCE

Mme Julie BOUCHARDIE
17 ROUTE DU PUYBIALY 24270 SAVIGNAC LEDRIER
Représentant des salariés de la SAS LA JUVENIE

Mme Annick CASAS MARTINEZ, directrice d'EHPAD

Contrôleur :

CGEA Ile de France Ouest
168-170 RUE VICTOR HUGO 92300 LEVALLOIS PERRET, contrôleur
Comparant par Me Eric FILLIATRE
659 AVENUE PAUL MULLER 54600 VILLIERS LES NANCY

Co-contractants présents au titre d'une ou plusieurs sociétés du GROUPE MEDICHARME :

PROPERTINO, co-contractant
M. Nadir SALVA et Mme Marie Charlotte DESRONE
Comparants et assistés par Me Pierre-Emmanuel FENDER
16 AVENUE MATIGNON 75008 PARIS

LES COLINES CS, co-contractant
Comparant par Me Anne BATTINI
33 AVENUE DE L'OPERA 75002 PARIS
Substituant le cabinet ASSOUS-LEGRAND
112 RUE DE VAUGIRARD 75006 PARIS
SCI PIERVAL SANTE, co-contractant
Comparant par Me Samuel SCHERMAN
99 RUE DE PRONY 75017 PARIS

M. Guillaume ADAM, co-contractant
Comparant par le cabinet LR AVOCATS et ASSOCIES
4 RUE DES QUINZE VINGTS 1000 TROYES

KOESIO OCCITANIE, co-contractant
Comparant par Me Anne SERIN
9BIS AVENUE DE LA REPUBLIQUE 93950 VILLEMONTBLE
Substituant Me Christine DUSAN
1 RUE BOUQUIERES 31000 TOULOUSE

SAS BETTINA CRELEROT, SAS CAROLINE CRELEROT, co-contractants
Comparants par Me Tenguy MARTIN
16 RUE MADELEINE BRES 25000 BESANCON

EMMPD, co-contractant
Comparant par Me Marc SANTONI
10 AVENUE HOICHE 75008 PARIS

UK SAIF, co-contractant
Comparant par Me Marc SANTONI
10 AVENUE HOICHE 75008 PARIS

AGS MERKEL, co-contractant
Comparant par Me Marc SANTONI
10 AVENUE HOCHÉ 75008 PARIS

ETABLISSEMENTS BANCAIRES - CREDIT AGRICOLE BRIE-PICARDIE, CENTRE France,
TOULOUSE 31, LORRAINE, NORMANDIE, LA SOCIÉTÉ GÉNÉRAL, LE CREDIT MUTUEL
MEDITERRANÉE, co-contractants
Comparants par le cabinet DE PARDIEU BROCAS MAFFEI
57 AVENUE D'ÏENA 75773 PARIS

GEPI CONSEIL, co-contractant
Comparant par le cabinet ACCENS AVOCATS
30 RUE DU COMMERCE 49100 ANGERS

M. Nicolas BAUMANN, co-contractant
96 RUE DU GÉNÉRAL LECLERC 78500 SARTROUVILLE

M. Olivier PAMPALOMI, co-contractant
15 GONDOLE 91650 BREUILLET

SSI SERVICE, co-contractant
ROUTE DE L'ORME DES MERISIERS 91190 SAINT-AUBIN
Représenté par Mme Charlotte BRECHIGNAC, responsable commerce
Mme Sonia POUMAROUX DUCLOS, responsable facturation/recouvrement
M. Khalid EL MOUEFFAK, responsable financier

M. Alexandre DELAUNAY, co-contractant
7 ALLEE DU PARC 44140 GENESTON

FONCIARIANE, co-contractant
ZAC DU PARC DE LA HAUTE BORNE,
60 AVENUE DE L'HARMONIE 59262 SAINGHIEN-EN-MELANTO
Représenté par Mme Virgine SIMON BOULOGNE, directrice juridique
M. Hervé BONNIÈRE, président de la société FONCIARIANE

M. Eric SCHOTT, co-contractant
1 COUR DU BONHEUR 77600 BUSSY-SAINTGEORGES

M. Laurent CHEVALIER, co-contractant
23 RUE DE RIVIERE 91720 MAISSE

M. Christophe ERRERA, co-contractant
35 AVENUE DE LA MAIRIE 94260 FRESNES

M. Benoît MICHOUX, co-contractant
9 RUE DES SAPINS 25420 BART

MmeJulie CARO, co-contractant
8 RUE DE PHALSBOURG 78800 HOUILLES

M. Julien LIMAY, co-contractants
48 RUE DES MOISSONS 78370 PLAISIR

M. Jacques RUFFIN, co-contractants
LA BORIE NOVE 81360 MONTREDON-LABESSONNIE

M. Jany UKALOVIC, co-contractant
55 BIS RUE ANATOLE LUCAS 95100 ARGENTEUIL

M. François CHAUVINEAU, co-contractant
20 RUE DES DANJOUX 77210 SAMOREAU

Mme Chantal DERVAL, co-contractant
6 RUE HENRI COCHET 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX

M. Olivier BOISSONNEAU, co-contractant
14 RUE JACQUES PREVERT 78280 GUYANCOURT

M. Matthieu LANDMANN, co-contractant
Mme Sandrine PASTOR, co-contractant
Mme Carole CESTO, co-contractant
M. Jean-François LONG, co-contractant
M. Benoît PEYRONNET et Mme Alix PEYRONNET, co-contractants
Représentés par Mme Emmanuelle DEBUSSY BEN HAYOUN

Me Rodolphe Carrière, représentant des bailleurs suivants :

Azais Catherine
Cahagnet Gilbert
Cesto Carole
Cherrid Jean-François
Escloupie Fabien
Locatelli Yohann
Monsallier Stéphane
Morelle Eric
Mouttapa Patrick
Ragne Nathalie
Bouly Christophe
Ader Olivier
Aligier Jordan
Antoine Stephane
Augé Virginie
Ayat Christine
Banicq Alexa
Barbara Laeticia
Barrère Pierre
Bernard Julien
Beuque Brigitte
Blin Rolland

Boissel Dominique
Bonheur Rita
Charrot Alain
Chevalley Guillaume
Chevallier Laurent
Couard Christophe
Cuminetti Alexandra
Cuzol Mafoudazan
Darmon Martine
De Busschere Dominique
Dubois Sophie
Dumas Bruno
Dunand Sylvie
Etienne Larrouy Marie-Ange
Frappreau Joseph
Fruchou Josette
Gilles Pierre
Giroux Simone
Jacques Aurélien
Jaillon Frédéric
Jaillon Guillaume
Janvier Virginie
Lannes Max
Le Guen Guillaume
Le Tallec Corentin
Lieutaud Stéphanie
Marchand Alexandre
Michoux Benoit
Mieville Nicole
Moreau Anne
Mougey Marc
Pasquier Dominique
Pellegrin Bernard
Ponton Frédéric
Saidi Luc
Vadez Apolline
Vallaghe Paul
Van Caemerbeke Xavier
Vignolo Angelo
Weissenburg Francis
Batard Daniel
Birckel Thomas
Boisrobert Pascal
Brion Cyril
Caro Damien
Casier Dominique

Denormandie Evelyne
Herard Ludovic
Lemarié Eric
M W Kobuch
Maxit Christian
Rajanah Sheila
Rousseau Matthieu
Turlur Gérard
Turlur Gérard
Vail Mark
Vergin Ludovic
Auffret Flavie
Beysserie Christian
Boutet Alexandre
Briand Pascal
Caro Damien
Chaussier Caroline / Chaussier
Laurent
Cordier Lionel
Doux Jean-Christophe
Dubois Francy
Errera Christophe
Guignet Sonia / Claustrat
Klein Olivia
Lieutaud Cécile
Magnin Christèle
Noualhac Henri
Pangrazzi Olivier
Pangrazzi Sonia
Peyronnet Benoit
Rebatel Gwenael
Sarazin Flo
Sene Mariama
Subero Jesus
Turlur Gérard
Villers Jean-Jacques
Willem Sophie
Fournier Laurent / Privat
Langevin Vincent
Langlois Vincent
Moizeau Gérard
Peyron Guillaume
Robic Christophe
Barbier François
Belville Jean-Philippe
Boukeroui Idris

Bourret Adeline
Bricout Hervé
Clavier Sébastien
Cuenot Damien / Deneb Finances
De Bellaigue Sandrine
de Guizelin Sybille
Diatta Ibrahim
Dion Ludovic
Durieux Manola
Excoffon Laurence
Gonthiez Laurent
Govinden Yordina
UKALOVIC Jany
Lefèvre Geneviève
Léon Jérémy
LETREGUILLY Pascale
Michoux Benoit
Munoz Sylvain
Perrin Agnès
Perrin Thierry
Ratel Karine
Ravigneaux Nathalie
Ripoll Jeanne
Souvet Luc
Suray Claude
Sylvestre Philippe
Bedou Christophe
Bonnoron Jean-Paul
Boutalba Farouk
Brunner Xavier
Carnoy Claire
Chabbert Frédéric
Courte Alain
Delayre Michel
Duchaud Yannick
Dupont Sylvain
Dupuy Laurent
Duvivier Jean-François
Excoffon Cyril
Gleyze Jean-Louis
Gorlier Alain
Long Jean-François
Medina Benjamin
Mordiconi Brigitte
Rousseau Jean-Michel
Sobczyk Catherine

Steinmann Thierry
Tomballe Frédéric
Yu-Tim Yann
Avila Blanco Tyson
Bale Thibault
Bedou Christophe
Bertrand Bruno
Boissonnas Isabelle
Boncoeur Marie-Paule
Bonheur Rita
Boudes Sébastien
Chaput Raymond
Chauvineau François
Colomb Ludovic
Dereux V
Doux Jean-Christophe
Durif Stéphane
Frety Altare Aurélie
Goudet Vincent
Grisel Lucien
Jegoux Gaetan
Long Jean-François
Louvet David
Lucotte Sylvestre
Morgat Jérôme
Mouturat Bernard
Munoz Sylvain
Perraud Sylvain
Petitbon Pierre
Poiriez Yann
Touchais Sabine
Vignolo Angelo
Voreux Vincent
Bechet Thérèse
Belgaruz Sandrine
Boncori Daniele
Bonnamour Franck
Capelle Yves
Damiens Christophe
Dechanet Annette
Deleu Patrick
Dosba Gérard
Duvivier Jean-François
Jacquot Benoit
LETREGUILLY Pascale
Menut Anne

Mory Sophie
Mouzou Pierre
Pechoux Evelyne
Verniaud Marie-Florence
Wall Elisabeth
Andrieu Frédéric
Bellancourt Grégory
Bilger Daniel
Cecconello Jean
Chauvenet Marina
Collinet Christiane
Frety Altare Aurélie
Helsens Clément
Hentic Thomas
Jolly Magalie
Joly Vincent
Krieger Anne-Marie
Lagier Christiane
Lebreton Cyril
Levert Luc
Mack Philippe
Maes Didier
Mermety Hervé
Navaro Jean-Pierre
Noiret Hubert
Orioux Benoit
Penicaud Juliette
Puisseuseau Charlotte
Rolland Thierry
Savi Chantal
Tardy Martine
Verger Sébastien
Viret Nicolas
Weber Philippe
Bouland Patrick
Boutfol Willy
Careil Jean-Jacques
Cavitte Michel
Clerc Colette
Coche
Compan Tina
de Ubéda Roland
Deharveng Solange
Georges Amanda
Bardet Serge
Lamaud Chantal

Lamy Jean-Philippe
Leduc David
Léonard Marc
Lepoutre Béatrice
Mainard Edouard
Mainard Edouard
Nicoli Agnès
Nicoli Christian
Paillet Nicolas
Parmentelot Aymeric
Piotto Olivier
PortalArnaud
Roche Pascal
Ruffin Dominique
Saves Nicolas
Serrafino Jean-Guillaume
Terrien David
Terrien Vincent
Escande Laurent
Huss Gérard
Vandendooren Nathalie

Candidats repreneurs présents :

- **AVEC / D.G. SANTE**
105 BIS RUE DE TOLBIAC 75013 PARIS
RCS PARIS : 417 707 791
Représentant légal : M. Bernard BENSAID, Président Directeur Général
2 RUE AGRIPPA D'AUBIGNE 75004 PARIS
Comparant et assisté par Me Patrick ATLAN, Me Carole TUAILLON
1 AVENUE NIEL 75017 PARIS

Mme Claire PITTI, directrice d'Ehpad
Mme Zoé CRESTEY, gérante
Mme Saudia STAUDT, directrice des opérations

- **SARL JESTIA**
26 RUE DE MONTEVIDEO 75116 PARIS
RCS PARIS : 418 641 437
Représentants légaux : M. Olivier JACOT, M. Maxime JACOT, gérants
26 RUE DE MONTEVIDEO 75116 PARIS

M. Rémi TAIEB, directeur juridique

- **MUTUALITE FRANCAISE CHARENTE**
62 RUE SAINT-ROCH 16000 ANGOULÊME
Structure de Livre III Régie par le code de la Mutualité
Représentant légal : M. Jean-Luc EXCOUSSEAU, Président
Et par Mme Delphine LAMOTHE PELLETIER, directrice générale

M. Hervé MARTIN, directeur social

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Lors des débats :

Mme Françoise LARGET, président,
Mme Anne MAILLOT-MILAN, juge
Mme Myriam BERDY, juge
assistés de Mme Alice FILIN, greffier.

M. Frédéric AUBRY, juge du tribunal de commerce de Versailles

MINISTERE PUBLIC

M. Camille SIEGRIST, vice-procureur de la République
M. Louis LAPORTE, assistant spécialisé

DEBATS

Audience du 21 mars 2024 : l'affaire a été débattue en présence du public, selon les dispositions légales.

JUGEMENT

Décision réputée contradictoire et en premier ressort.
délibérée par
Mme Françoise LARGET, président,
Mme Anne MAILLOT-MILAN, juge
Mme Myriam BERDY, juge

CESSION D'ENTREPRISE

N° RG : 2024L00668

N° PC : 2024J00264

APRES EN AVOIR DELIBERE,

FAITS ET PROCEDURE :

Par jugement en date du 29 février 2024, le tribunal a ouvert une procédure de liquidation judiciaire avec poursuite d'activité jusqu'au 15 avril 2024 à l'égard de la SAS MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT, et a désigné :

- Monsieur Moïse SERERO en qualité de juge-commissaire,
- Monsieur Stéphane ROUSSILLON en qualité de juge-commissaire suppléant,
- la SELARL FHBX mission conduite par Me Benjamin TAMBOISE,
- la SCP BTSG², mission conduite par Me Marc SENECHAL et Me Pierre BOURION,

La société MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT, créée en 1989, a pour activité l'exploitation d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes [EPHAD] à Marthon (16). Elle emploie 37 salariés à la date d'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire.

La société a réalisé, sur l'exercice clos le 31 décembre 2022, un chiffre d'affaires de 1 565 K€ tandis que son activité courante a généré un résultat d'exploitation de – 214,9 K€ à la clôture de ce même exercice.

MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT est une société du groupe MEDICHARME, créé en 2015 par M. Patrick BOULARD, dirigeant du groupe jusqu'en septembre 2022, et ayant pour activité principale l'acquisition, l'optimisation et la gestion de maisons d'hébergement pour personnes âgées ou handicapées.

Le groupe exploitait à l'ouverture de la procédure 43 établissements (34 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes [EHPAD], 7 Résidences Services Seniors [RSS], 1 Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées [EHPA] et 1 Foyer d'Accueil Médicalisé [FAM]), comptant 2 011 lits, répartis dans 9 régions en France.

Les difficultés de la société MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT sont intrinsèquement liées à celles de l'ensemble du groupe MEDICHARME, elles-mêmes multiples et principalement liées aux effets de la crise sanitaire sur le taux d'occupation des établissements et la surmortalité constatée parmi les personnes âgées, à la dégradation de l'image des maisons de retraites suite à des scandales ayant affectés le secteur en 2022 et à l'augmentation des coûts d'exploitation résultant de la pression inflationniste. Alors que le modèle économique du groupe était fondé sur l'acquisition et la rénovation d'établissements permettant ensuite une montée en gamme des

prestations et des tarifs, MEDICHARME a été contrainte de retarder la hausse des prix qu'elle projetait et ce alors même que le groupe a dû s'endetter pour réaliser lesdites acquisitions.

En dépit d'une restructuration opérationnelle et financière qui a permis au groupe MEDICHARME de disposer de nouvelles liquidités et d'une franchise sur le remboursement en capital de sa dette bancaire et obligataire, le groupe a fait face à de nouvelles difficultés générées par la persistance de la défiance des clients et de leurs familles à l'égard des EHPAD, et l'accélération de l'inflation des coûts de fonctionnement.

Le 22 février 2024, la SAS MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT représentée directement ou indirectement par Madame MAINGUY, ci-après dénommée le débiteur, a déposé une déclaration de cessation de ses paiements au greffe, et demandé l'ouverture à son égard d'une procédure de liquidation judiciaire.

Faisant face à une impasse de trésorerie imminente et en considération des offres de reprise recueillies dans le cadre de la procédure de conciliation, le tribunal a prononcé l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire avec poursuite d'activité à l'égard de la société et fixé au 21 mars 2024 à 14h00 l'audience d'examen des offres définitives de reprise des activités et actifs conformément aux articles L. 642-2 et suivants du code de commerce.

Compte tenu des offres reçues dans le cadre de la conciliation, le tribunal a fait application des dispositions de l'alinéa 2 de l'article L. 642-2 du code de commerce et a décidé qu'il n'y avait pas lieu de fixer une nouvelle date limite des offres.

Conformément aux dispositions de l'article R. 642-1 du code de commerce, des offres de reprise pouvaient néanmoins parvenir à l'administrateur judiciaire et aux liquidateurs judiciaires au plus tard huit jours ouvrés avant cette date, soit jusqu'au 13 mars 2024.

Ainsi, outre les 7 offres de reprise formulées au cours de la procédure de conciliation portant sur tout ou partie des actifs et activités des sociétés du groupe MEDICHARME par les candidats ALLIAGE CARE, AVEC, JESTIA, SEDNA FRANCE, DOMIDEP, HEFEJE et Association SAINT JOSEPH SENIORS, 24 offres de reprises complémentaires sont parvenues à l'administrateur judiciaire à l'issue du délai légal, dont 3 portant a minima sur les activités et actifs de la société MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT. Ces offres portant sur la société MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT émanent de JESTIA, AVEC et MUTUALITE FRANCAISE CHARENTE.

Les offres ont été déposées au greffe du tribunal et ont été communiquées aux autorités administratives compétentes, aux juges commissaires, au Ministère public, aux liquidateurs judiciaires, à la dirigeante et aux membres du CSE.

Au terme du délai d'amélioration des offres, expiré le 18 mars 2024, 3 candidats (les sociétés JESTIA, AVEC qui s'est alors substituée D.G. SANTE (ci-après « AVEC/D.G. SANTE ou « l'offre AVEC/D.G. SANTE ») et MUTUALITE FRANCAISE CHARENTE ont remis une offre de reprise

améliorée à l'administrateur judiciaire. L'administrateur judiciaire et les liquidateurs judiciaires ont par la suite échangé avec chacun des candidats pour purger les dernières difficultés de mise en œuvre de son offre. Copies de ces améliorations et des échanges ont été adressés au tribunal.

Les principales caractéristiques de l'offre finale de la société JESTIA sont les suivantes :

- Périmètre global : reprise de l'ensemble des éléments incorporels et corporels et des stocks,
- Offre indivisible sauf en ce qui concerne les actifs repris dans le cadre de l'offre présentée conjointement avec les sociétés S.E.D.N.A. FRANCE, DOMIDEP et EDENIS
- Périmètre social : Reprise de l'intégralité des 37 contrats de travail de la société MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT
- Prix de cession : 4 000 €, réparti comme suit :
 - Eléments incorporels : 500 € ;
 - Eléments corporels mobiliers : 500 €,
 - Stocks : 3 000 €.

Les principales caractéristiques de l'offre finale de la société AVEC/D.G. SANTE sont les suivantes :

- Périmètre global : reprise de l'ensemble des éléments incorporels, corporels et des stocks,
- Offre indivisible (reprise de l'ensemble des actifs des sociétés du groupe),
- Périmètre social : Reprise de l'intégralité des 37 contrats de travail de la société MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT,
- Prix de cession : 23 510 €, réparti comme suit :
 - Eléments incorporels : 181 € ;
 - Eléments corporels mobiliers : 271 €,
 - Eléments corporels immobiliers : 22 606 €
 - Stocks : 452 €.

Les principales caractéristiques de l'offre finale de la MUTUALITE FRANCAISE CHARENTE sont les suivantes :

- Périmètre global : reprise de l'ensemble des éléments incorporels et corporels et des stocks,
- Périmètre social : Reprise de l'intégralité des 37 contrats de travail de la société MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT
- Prix de cession : 2 000 €, réparti comme suit :
 - Eléments incorporels : 100 € ;
 - Eléments corporels mobiliers : 1 500 €,
 - Stocks : 400 €.

Chacun des candidats dont l'offre porte sur le périmètre a remis une offre portant sur tout ou partie de actifs et activités de la SCI DU BANDIAT, portant notamment des actifs immobiliers nécessaires à l'activité de la société MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT.

JESTIA et AVEC/D.G. SANTE - à l'exception de LA MUTUALITE FRANCAISE CHARENTE - ont également remis des offres portant sur d'autres sociétés opérationnelles du groupe, ces offres étant liées et indivisibles.

Le CSE de la société MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT a été informé et consulté sur les offres définitives.

COMPARUTIONS EN CHAMBRE DU CONSEIL - DISCUSSION :

Conformément au jugement d'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire, l'audience d'examen des offres de reprise s'est tenue le 21 mars 2024 en chambre du conseil.

Les parties ont été convoquées à cette dernière.

Hors la présence des candidats et des cocontractants, les liquidateurs judiciaires ont rappelé les démarches entreprises dans le cadre de la procédure de conciliation afin d'assurer la pérennité du groupe MEDICHARME ayant abouti à la présentation d'offres de reprises implémentables dans le cadre d'une procédure collective.

L'administrateur judiciaire a présenté le groupe MEDICHARME et la société MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT et a fait état des offres reçues.

Chaque candidat a ensuite été invité en chambre du conseil. Pour chacun, l'administrateur judiciaire a présenté les dernières difficultés à lever et le tribunal a invité les candidats à répondre aux questions du tribunal.

Il a été indiqué à chacun des candidats que conformément à l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles, la cession de l'autorisation ne pourrait pas intervenir avant que le candidat désigné par le tribunal n'ait obtenu l'accord des autorités compétentes et que le présent plan de cession n'avait vocation qu'à transférer le fonds de commerce de la société MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT, hors autorisations administratives d'exploitation.

Concernant l'offre de la société JESTIA, le candidat s'est engagé au cours de l'audience à :

- renoncer au transfert des autorisations d'exploitation dans le cadre du présent plan de cession,
- exploiter sous sa seule responsabilité les activités et actifs cédés, jusqu'au transfert des autorisations et jusqu'à la signature des actes de cession,
- accepter que chacun du cédant et du cessionnaire récupérera le produit des prestations se rapportant à sa période d'exploitation, s'agissant aussi bien du chiffre d'affaires tiré des prestations d'hébergement que du chiffre d'affaires issu des dotations soins et dépendance, et pour le reste des sujets relatifs aux comptes de prorata, s'en rapporter à ce à quoi il s'est engagé dans la lettre d'observation de l'administrateur judiciaire,
- ne procéder à aucun licenciement pour motif économique, dans les 24 mois du présent jugement, sans l'autorisation préalable du tribunal saisi d'une requête motivée,
- prendre en charge l'intégralité des droits acquis par les salariés dont les contrats de travail lui sont transférés,

- renoncer à ses ratures dans le courrier d'observation de l'administrateur judiciaire, compte tenu des modifications dans les règles de prorata qui ont été apportées en audience,

Concernant l'offre de la société AVEC/D.G. SANTE, le candidat s'est engagé au cours de l'audience à :

- renoncer au transfert des autorisations d'exploitation dans le cadre du présent plan de cession,
- exploiter sous sa seule responsabilité les activités et actifs cédés, jusqu'au transfert des autorisations et jusqu'à la signature des actes de cession,
- accepter que chacun du cédant et du cessionnaire récupérera le produit des prestations se rapportant à sa période d'exploitation, s'agissant aussi bien du chiffre d'affaires tiré des prestations d'hébergement que du chiffre d'affaires issu des dotations soins et dépendance, et pour le reste des sujets relatifs aux comptes de prorata, s'en rapporter à ce à quoi il s'est engagé dans la lettre d'observation de l'administrateur judiciaire,

Concernant l'offre de LA MUTUALITE FRANCAISE CHARENTE, le candidat s'est engagé au cours de l'audience à faire leur affaire de la reprise à l'amiable de contrats de fourniture de biens et de services, aucun transfert judiciaire de contrat en cours n'ayant été sollicité. Le candidat a levé l'ensemble de ses conditions suspensives.

Plus généralement, les candidats ont confirmé renoncer à l'ensemble des conditions suspensives,

Les candidats avaient, dès le dépôt de leurs offres, saisi les ARS et les conseils départementaux compétents aux fins de recueillir leurs pré-accords pour le transfert des autorisations d'exploiter dans l'hypothèse où le tribunal retiendrait leur offre. Les mandataires de justice ont recueilli ces avis et ont fait rapport au tribunal à l'audience.

Concernant la société MAISON DE RETRAITE LA VALLEE DU BANDIAT, les avis des ARS sont favorables aux offres JESTIA et MUTUALITE FRANCAISE CHARENTE et défavorable à AVEC/D.G. SANTE.

Débats et recueil des avis et observations

Hors la présence des candidats, le tribunal a recueilli les avis :

L'administrateur judiciaire a rappelé les trois critères d'appréciation d'une proposition de reprise posés par l'article L. 641-1 du code de commerce.

Il s'est satisfait que les offres présentées par les sociétés DOMIDEP, S.E.D.N.A. FRANCE, JESTIA et EDENIS permettent conjointement d'assurer un maintien de l'ensemble des activités du groupe MEDICHARME. Il a dès lors indiqué que son avis portant sur la société MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT s'appréciait plus globalement au niveau du groupe.

S'agissant du périmètre social des offres, il a rappelé que les offres présentées permettent d'assurer, pour une très large majorité d'entre elles, la préservation de l'ensemble des emplois attachés à chacune des activités et que notamment chacune des offres portant sur le périmètre MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT permet de reprendre l'intégralité des salariés de cette société.

Il a déploré toutefois qu'aucune offre satisfaisante ne porte sur les holdings et sous-holdings du groupe.

Concernant le critère d'apurement du passif, l'administrateur judiciaire a relevé que les prix de cession, augmenté des charges augmentatives de prix restent faibles mais que cet aspect du dossier est secondaire eu égard aux enjeux sociétaux.

L'administrateur judiciaire a indiqué ce faisant être favorable à l'offre présentée conjointement par les sociétés DOMIDEP, S.E.D.N.A. FRANCE, JESTIA et EDENIS et à l'offre ADAPEI 07 pour les EHPAD "Les Chataigniers » et « la Passerelle », ce candidat ayant la faveur des salariés de ces sites,

Les liquidateurs judiciaires ont indiqué que les prix de cession des candidats sont faibles et qu'ils ne permettront pas de rembourser le passif dans des conditions satisfaisantes. Ils ont également indiqué que les offres devaient s'apprécier globalement au niveau du groupe et de l'activité la plus large possible qu'une combinaison d'offres permettrait.

Ainsi, ils ont indiqué être favorables à l'offre présentée par le consortium composé des sociétés DOMIDEP, S.E.D.N.A. FRANCE, JESTIA et EDENIS, car elle permet d'assurer la sauvegarde du plus grand nombre d'emplois et la prise en charge d'un maximum de résidents.

Concernant, les établissements « La Passerelle » et « Les Châtaigniers », les liquidateurs judiciaires ont indiqué que le candidat OXANCE propose un prix environ 40.000 € supérieur à celui du candidat ADAPEI 07, mais qu'ils ne sont pas opposés à la reprise de ces deux établissements par ADAPEI 07, candidat privilégié des salariés de ces deux établissements. Ils ont ainsi indiqué s'en remettre au choix du tribunal pour ces sites.

La dirigeante de la société holding du groupe MEDICHARME, Mme Delphine MAINGUY a indiqué être favorable à l'approche globale présentée par le consortium DOMIDEP, S.E.D.N.A. FRANCE, JESTIA et EDENIS et a relevé l'important travail des candidats pour appréhender ce dossier.

Le représentant du CSE de la société

Le CSE de la société MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT a indiqué être favorable aux offres LA MUTUALITE FRANCAISE CHARENTE, (premier choix), JESTIA (deuxième choix) et AVEC/D.G. SANTE (3^{ème} choix).

Le conseil du contrôleur CGEA, a indiqué s'associer aux observations de l'administrateur judiciaire et des liquidateurs judiciaires. Il a émis un avis favorable à l'offre présentée par le consortium

composé des sociétés DOMIDEP, S.E.D.N.A. FRANCE, JESTIA et EDENIS. Il n'a pas émis d'avis concernant les offres portant sur « La Passerelle » et « Les Châtaigniers ».

Monsieur le juge-commissaire, a indiqué qu'aucune des offres de reprise présentées ne satisfait individuellement l'ensemble des parties prenantes. Dans ces conditions, les offres ont été analysées au travers du nombre d'emplois qu'elles permettent de sauvegarder et de l'intérêt des résidents impactés par les procédures collectives.

Au regard de ces critères, et de la nécessité de faire prévaloir l'intérêt général dans ce dossier, il a indiqué être favorable à l'offre présentée par le consortium composé des sociétés DOMIDEP, S.E.D.N.A. FRANCE, JESTIA et EDENIS.

Il n'a pas émis d'avis concernant les offres portant sur « La Passerelle » et « Les Châtaigniers »

Monsieur le juge-commissaire suppléant, a relevé que l'offre formulée par le consortium composé des sociétés DOMIDEP, S.E.D.N.A. FRANCE, JESTIA et EDENIS constitue la solution la plus pérenne et la plus équilibrée pour garantir au mieux la préservation des intérêts en présence.

Il n'a pas émis d'avis concernant les offres portant sur « La Passerelle » et « Les Châtaigniers »

Monsieur le procureur de la République, a soulevé la diversité des candidats ayant présenté des offres de reprise, issus aussi bien du milieu associatif que privé, et qu'il s'agisse aussi bien de personnes morales que de personnes physiques.

Il a ajouté qu'outre les critères légaux, l'analyse des offres devait tenir compte des implications sociétales, la décision du tribunal affectant les résidents des établissements exploités par les sociétés mais également les investisseurs individuels ayant acquis des lots au sein des établissements.

Il a indiqué qu'aucune solution ne permettait de satisfaire individuellement l'ensemble des parties prenantes.

L'offre conjointe présentée par le consortium composé des sociétés DOMIDEP, S.E.D.N.A. FRANCE, JESTIA et EDENIS est l'unique solution conciliant au mieux l'ensemble de ces intérêts et assurant la pérennité des activités reprise.

Il n'a pas émis d'avis concernant les offres portant sur « La Passerelle » et « Les Châtaigniers »

Le tribunal a mis sa décision en délibéré au 4 avril 2024 par mise à disposition au greffe.

SUR CE, le tribunal

Vu l'article L. 642-5 du code de commerce,

Sur la recevabilité des offres

Les candidats ont levé au plus tard à l'audience les dernières conditions de leur offre, ont levé les dernières difficultés et ont apporté la garantie du prix de cession. Ces offres de reprise sont ainsi recevables,

Sur l'analyse des offres

Selon l'article L. 642-1 du code de commerce, « La cession de l'entreprise a pour but d'assurer le maintien d'activités susceptibles d'exploitation autonome, de tout ou partie des emplois qui sont attachés et d'apurer le passif. Elle peut être totale ou partielle. Dans ce dernier cas elle porte sur un ensemble d'éléments d'exploitation qui forme une ou plusieurs branches complètes et autonomes d'activité (...) »

L'article L. 642-5 du code de commerce prévoit que le tribunal retient l'offre qui permet dans les meilleures conditions d'assurer le plus durablement l'emploi attaché à l'ensemble cédé, avec le paiement des créanciers et qui présente les meilleures garanties d'exécution. Il arrête un ou plusieurs plans de cession,

Les offres des candidats doivent s'apprécier au regard du périmètre global du groupe, en vue - principalement – de maintenir un maximum de résidents dans leur lieu de résidence,

Les offres des sociétés du consortium DOMIDEP, S.E.D.N.A. FRANCE, JESTIA et EDENIS sont indivisibles et permettent la reprise du plus grand nombre d'établissements par rapport aux offres des autres candidats. Elles permettent d'étendre le périmètre des actifs repris aux entreprises déficitaires en permettant leur mutualisation avec les activités reprises moins rentables. Leurs offres indivisibles sont par ailleurs compatibles avec d'autres offres portant sur les 4 établissements repris par aucun des candidats dudit consortium, à savoir l'EHPAD et la RSS de la société LES JADRINS D'AIFFRES, l'EHPAD de la société LES CHATAIGNIERS et le FAM de la société LA PASSERELLE, pouvant permettre la reprise de l'intégralité des établissements à reprendre.

Le seul autre candidat proposant la reprise de l'ensemble des entreprises du périmètre est le candidat AVEC/D.G. SANTE qui n'a pas obtenu les avis favorables des ARS et conseils départementaux ni des CSE dans la majorité des établissements,

Sur les meilleures garanties d'exécution et de la pérennité de l'activité

Les sociétés DOMIDEP, S.E.D.N.A. FRANCE, JESTIA et EDENIS sont des acteurs historiques du secteur des résidences Seniors et des EHPAD en France et témoignent de leur capacité à financer et organiser la reprise.

DOMIDEP justifie de sa capacité opérationnelle interne à intégrer un grand nombre d'établissement au sein de sa structure et JESTIA justifie de l'expérience de reprise d'établissements en difficulté.

S.E.D.N.A. FRANCE, EDENIS et ADAPEI 07 proposent la reprise d'un nombre d'établissements plus limité dont l'intégration paraît compatible avec leurs moyens humains, logistiques et financiers,

Les avis des ARS n'augurent pas de blocage de transfert des autorisations sur le périmètre LA MAISON DE RETRAITE LA VALLEE DU BANDIAT, sauf vis-à-vis du candidat AVEC qui a fait l'objet d'un avis défavorable de l'ARS compétente.

Sur le maintien de l'emploi

L'ensemble des offres permet un large maintien de l'emploi au sein du groupe, à l'exception des salariés de la société MEDICHARME et des autres sociétés d'investissement. Il en est de même de la société MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT dont l'ensemble des salariés est repris par plusieurs candidats dont la société JESTIA.

Sur l'apurement du passif

Les offres sont globalement faibles sur le plan financier et aucune offre ne permet d'envisager le remboursement d'une partie significative de la société MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT, ni même du groupe MEDICHARME dans son ensemble.

En conséquence

Compte tenu de ce qui précède, le tribunal ordonnera la cession des actifs et des activités des sociétés SAS ELTER, SAS LE CHAMP DE LA DAME, SAS SERF, SAS CROIX DU SUD, SAS VITEAL OLERON, SAS LES CHÊNES VERTS, SAS LA JUVENIE, SAS LA MADRAGUE, SAS LES QUATRE SAISONS, SAS RESIDENCE DU LAC, SAS RESIDENCE SAINT GEORGES, SARL L'ELVODY, et SAS TAPROM, ainsi que des sociétés patrimoniales qui leur sont liées, à la société **DOMIDEP** conformément à ses offres améliorées et selon les précisions apportées aux administrateurs et liquidateurs judiciaires et à l'audience,

Il ordonnera également la cession des actifs et des activités des sociétés SAS LA BASTIDE DU LUBERON, SAS SOCIETE D'EXPLOITATION DE MAISONS DE REPOS ET DE RETRAITES (SEMRR), SARL LES JARDINS DE SAINTE BAUME et SAS LA FRUITIERE, ainsi que des sociétés patrimoniales qui leur sont liées, à la société **S.E.D.N.A. FRANCE**, conformément à ses offres améliorées et selon les précisions apportées aux administrateurs et liquidateurs judiciaires et à l'audience,

Il ordonnera également la cession des actifs et des activités des sociétés SAS LA CERISAIE, SAS PAPIN PROST, SAS MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT, SAS COUILLY, SAS MAISON DE THERESE, SAS OREADIS, SAS AU BON ACCUEIL et SAS LES AMIS DES AINES, ainsi que des sociétés

patrimoniales qui leur sont liées, à la société **JESTIA**, conformément à ses offres améliorées et selon les précisions apportées aux administrateurs et liquidateurs judiciaires et à l'audience,

Il ordonnera également la cession des actifs et des activités des sociétés SARL LES GENEVRIERS et RETRAITE OCCITANE ainsi que des sociétés patrimoniales qui leur sont liées, à l'association **GROUPE EDENIS**, conformément à ses offres améliorées et selon les précisions apportées aux administrateurs et liquidateurs judiciaires et à l'audience, étant précisé qu'à l'audience, GROUPE EDENIS a accepté de rendre son offre portant sur les deux établissements visés ci-dessus divisible de son offre portant sur la société SOCIETE DE PRESTATION DE SERVICES LES BUISSONNETS.

Il ordonnera également la cession des actifs et des activités des sociétés SAS LES CHATAIGNIERS et SAS LA PASSERELLE, ainsi que des sociétés patrimoniales qui leur sont liées, à **ADAPEI 07**, conformément à ses offres améliorées et selon les précisions apportées aux administrateurs et liquidateurs judiciaires et à l'audience,

Et ce dans les termes ci-après,

PAR CES MOTIFS

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

Vu le rapport et l'avis de l'administrateur judiciaire,

Vu le rapport et l'avis des liquidateurs judiciaires,

Vu les avis exprimés et les engagements pris au cours de l'audience,

Vu l'avis des juges-commissaires,

Le ministère public entendu en son avis,

Déclare recevables les offres de JESTIA, AVEC/D.G. SANTE et LA MUTUALITE FRANCAISE CHARENTE, portant sur les actifs et activités de la société MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT,

Vu les dispositions des articles L. 642-1 et suivants du code de commerce,

Arrête le plan de cession des actifs et activités de la société MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT au profit de la société JESTIA dont le siège social est situé 26 rue Montevideo à Paris (75116) et immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 418 641 437, SARL représentée par l'un de ses co-gérants Monsieur Olivier JACOT,

Autorise le cessionnaire à se substituer la SAS GROUPE PAVONIS SANTE au capital social de 21 372 218,44 €, dont le siège social est situé 26 rue de Montevideo à Paris (75116), immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 453 432 437 et dont le représentant légal est Monsieur Olivier JACOT,

Ou toute autres sociétés existantes ou à constituer détenues et contrôlées – directement ou indirectement – par JESTIA ou ses associés.

Et ce dans les conditions de l'offre de reprise et de ses compléments, conformément à l'article L. 642-1 du code de commerce,

Dit que, conformément à l'article L. 642-9 du code de commerce, l'auteur de l'offre restera garant des engagements souscrits,

- **Périmètre de la reprise**

o Eléments d'actifs et stocks cédés

Dit que les actifs cédés sont ceux mentionnés dans les offres initiales et leurs précisions ultérieures, à savoir :

- Actifs incorporels : ensemble des éléments incorporels et notamment : le fonds de commerce d'EHPAD et de résidence services pour seniors exploités par MAISON DE RETRAITE LA VALLEE DU BANDIAT et le droit de s'en déclarer successeur, la clientèle et l'achalandage attaché, les fichiers clients, les prospectus ainsi que les carnets de commandes/de réservation, les dénominations sociales, noms commerciaux et enseignes, les programmes, fichiers informatiques et logiciels, que ces derniers aient été développés en interne ou non, et les sources associées, l'ensemble des droits de propriété industrielle et intellectuelle, l'ensemble des noms de domaines et du contenu hébergés sur l'Internet attachés au fonds MAISON DE RETRAITE LA VALLEE DU BANDIAT repris, les pages dédiées, comptes et profils sur des sites tiers (dont réseaux sociaux) et leurs codes d'accès relatifs au Fond MAISON DE RETRAITE LA VALLEE DU BANDIAT,
- Actifs corporels : ensemble des éléments mobiliers corporels et notamment : les matériels, agencements, installations et mobiliers divers, les éléments physiques de gestion et de comptabilité en ce compris les archives, les matériels informatiques, dont les serveurs et disques durs contenant les informations relatives à l'exploitation des éléments incorporels repris, le matériel industriel et technique, outils, machines, les véhicules terrestres roulants de tout type,
- Stocks : ensemble des stocks

Sous réserve qu'ils appartiennent effectivement à la société cédée,

Prend acte de l'engagement du candidat de renoncer au transfert des autorisations d'exploitation dans le cadre du plan de cession,

Dit que les actifs repris sont cédés sans garantie de quelque nature que ce soit,

○ Prix de cession

Dit que le prix de cession, hors taxes et hors droits, pour les actifs repris, est fixé au prix forfaitaire de 4 000 €, réparti comme suit :

- Eléments incorporels : 500 € ;
- Eléments corporels mobiliers : 500 €,
- Stocks : 3 000 €.

Prend acte de l'exécution par la société JESTIA d'un virement couvrant le prix de cession libellé à l'ordre de la SCP BTSG²,

Juge ne pas y avoir lieu à application des dispositions de l'article L. 642-12 du code de commerce,

○ Comptes prorata

Prend acte de ce que chacun du cédant et du cessionnaire récupérera le produit des prestations se rapportant à sa période d'exploitation, s'agissant aussi bien du chiffre d'affaires tiré des prestations d'hébergement que du chiffre d'affaires issu des dotations soins et dépendance,

Prend acte, pour le reste, des engagements pris par le cessionnaire dans la lettre d'observation de l'administrateur judiciaire,

Dit notamment que le cessionnaire devra s'acquitter, à compter de la date d'entrée en jouissance, des contributions, impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels pourra donner lieu l'exploitation des actifs et des contrats cédés et dont le fait générateur sera postérieur à la date d'entrée en jouissance,

Dit que, s'il y a lieu, les liquidateurs judiciaires désigneront l'expert chargé d'arrêter les comptes prorata et de valoriser et/ou vérifier le calcul des encours, et que les honoraires de cet expert seront à la charge du cessionnaire,

○ Contrats en cours

Dit que les contrats de fourniture de biens et de services dont le cessionnaire sollicite le transfert à son profit en application des dispositions de l'article L. 642-7 du code de commerce sont nécessaires à l'activité,

Ordonne en conséquence le transfert au profit du cessionnaire, conformément aux dispositions de l'article L. 642-7 du code de commerce, des contrats fournisseurs ci-après :

Fournisseur	Domaine	Contenu
APICEM	IT Solution métier - Soins	Apycritp - Résultats Laboratoires TITAN
MALTA INFORMATIQUE	IT Solution métier - Soins	ERP SOINS (maintenance logiciel + banque de données)
MALTA INFORMATIQUE	IT Solution métier - Soins	ERP SOINS (maintenance logiciel + banque de données)
DIGSIT INFORMATIQUE	IT Solution métier - Soins	Hébergement TITAN Groupe et données de santé
SFR BUSINESS	Fournisseur Accès Internet	Lien ADSL/FIBRE/4G
ENELSO		Entretien de la Détection Incendie
ENELSO		Entretien du système de désenfumage
CHRONOFEU		Entretien désenfumage naturel
CHRONOFEU		Entretien BAES
CHRONOFEU		Entretien des extincteurs
CHRONOFEU		Entretien DAE
IGIENAIR		Dégraissage de la hotte cuisine et du conduit
HERVE THERMIQUE		Entretien de la chaufferie
HERVE THERMIQUE		Entretien de la climatisation
HERVE THERMIQUE		Entretien disjoncteur
REGINAL ASCENSEURS		Entretien des ascenseurs
BENARD		Entretien du matériel de cuisine
ECOLAB		Entretien Désinsectisation et Dératisation
KOESIO AQUITAINE		Entretien de l'installation téléphonique
KOESIO AQUITAINE		Entretien du système d'appel malade
PREMIERTECH		Entretien Bac a graisse

Ordonne également le transfert au profit du cessionnaire, conformément aux dispositions de l'article L. 642-7 du code de commerce, des contrats de bail dont les bailleurs ont accepté les réductions de loyers sollicitées et dont la liste figure en annexe aux présentes, laquelle annexe faisant partie intégrante des présentes,

Dit que le cessionnaire fera son affaire de toute difficulté liée au transfert judiciaire des contrats de bail et à l'application des conditions qui auraient été négociées avant l'entrée en jouissance, sans recours contre la procédure,

Dit que le cessionnaire devra reconstituer les dépôts de garantie entre les mains des bailleurs, s'il y en avait,

- Périmètre social

Ordonne, conformément aux dispositions de l'article L. 1224-1 du code du travail, le transfert au cessionnaire, à compter de la date d'entrée en jouissance, de l'intégralité des 37 contrats de travail de la société MAISON DE RETRAITE DE LA VALLEE DU BANDIAT,

Prend acte de l'engagement du cessionnaire de prendre en charge l'intégralité des droits acquis par les salariés dont le contrat de travail lui sont transférés,

Prend acte de l'engagement du cessionnaire de ne procéder à aucun licenciement pour motif économique, dans les 24 mois du présent jugement, sans l'autorisation préalable du tribunal saisi d'une requête motivée,

- **Modalités de la reprise**

Dit que le cessionnaire fera son affaire de l'exercice de tout droit de rétention, de toute clause de réserve de propriété, fondée ou non sur une clause de réserve de propriété, ou de toute sûreté,

Prend acte de l'engagement du cessionnaire de désintéresser le créancier soit en lui restituant le bien objet de la sûreté, soit en en payant le prix au créancier,

Fixe au 5 avril 2024 à 00h00 la date d'entrée en jouissance du cessionnaire et dit que, conformément aux dispositions de l'article L. 642-8 du code de commerce, il exploitera les actifs et activités cédés sous sa seule et entière responsabilité jusqu'à la signature des actes de cession matérialisant le transfert de propriété,

Prend acte de l'engagement du cessionnaire d'exploiter sous sa seule responsabilité les activités et actifs cédés, indépendamment de l'obtention des autorisations administratives dont il fera son affaire personnelle, et de décharger les organes de la procédure de toute responsabilité à cet égard, les autorisations d'exploitation n'étant pas cédées à ce stade dans l'attente de l'obtention de l'autorisation des autorités compétentes relative à leur cession,

Dit que le cessionnaire informera les organes de la procédure de l'obtention des autorisations administratives nécessaire à l'exploitation des actifs cédés sans délai et que les autorisations administratives d'exploitation seront cédées subséquemment,

Dit que la signature des actes de cession ne pourra pas être retardée en cas de retard dans la délivrance du certificat de non-appel,

Prononce l'inaliénabilité des actifs cédés corporels mobiliers et incorporels pendant une durée de deux (2) ans suivant le présent jugement, sauf autorisation préalable de notre tribunal,

Rappelle que ni le débiteur, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale dont les actifs sont cédés, ne pourront acquérir dans les cinq années suivant la cession tout ou partie des biens de celle-ci, directement ou indirectement, ni des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement tout ou partie de ces biens,

Dit que la société cessionnaire restera garante de l'intégralité des engagements pris dans l'offre de cession

Dit que les demandes d'inscriptions des mesures d'inaliénabilité devront être faites par les liquidateurs judiciaires,

Dit qu'en cas de difficulté ou de litige, les liquidateurs judiciaires ou l'administrateur judiciaire, s'ils sont encore en mission, saisiront le Tribunal afin qu'il soit statué sur l'éventuelle résolution du plan de cession,

Dit que l'ensemble des frais, droits, taxes et honoraires liés à la présente cession seront à la charge exclusive du cessionnaire,

Dit que les actes de cession, dont les frais seront à la charge du cessionnaire, seront rédigés par le conseil qui sera désigné par l'administrateur judiciaire, en collaboration avec l'avocat du cessionnaire, qu'ils devront être régularisés dans un délai de 3 mois à compter du présent jugement, et qu'en cas de défaillance du cessionnaire pour quelque motif que ce soit, en particulier s'il ne régularisait pas les actes de cession dans le délai prévu, le prix de cession resterait acquis à la procédure à titre de dommages et intérêts sans préjudice de dommages et intérêts complémentaires,

Dit que le cessionnaire devra conserver gratuitement les archives reprises pendant la durée de conservation légale, et les laisser à la disposition des administrateurs judiciaires le temps de leur mission puis des liquidateurs judiciaires,

Maintient Monsieur Moïse SERERO en qualité de juge-commissaire, et Monsieur Stéphane ROUSSILLON en qualité de juge-commissaire suppléant jusqu'à la reddition définitive des comptes de l'administrateur judiciaire et des liquidateurs judiciaires,

Maintient la SELARL FHBX, mission conduite par Maître Benjamin TAMBOISE, en qualité d'administrateur judiciaire avec pour seule mission de passer les actes nécessaires à la réalisation de la cession,

Maintient la SCP BTSG², mission conduite par Maître Marc SENECHAL et Maître Pierre BOURION, en qualité de liquidateurs judiciaires,

Maintient la SELARL GILLET SEURAT MORETTON ET ASSOCIES, mission conduite Maître Nicolas MORETTON, en qualité de commissaire de justice,

Ordonne l'accomplissement des mesures de publicité prévues par la loi,

Dit que les dépens seront employés en frais de procédure collective,

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe de ce tribunal, les parties en ayant été préalablement avisées verbalement lors des débats dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile,

La minute du jugement est signée électroniquement par le président du délibéré et le greffier.

ANNEXE

Tableau de réponses par bailleur sur la réduction sollicitée

Nom	Prénom	Réf	Reponse -25	Reponse -35%
BEDOU	Christophe Et Beatrice	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON	ACCEPTATION	
BONNET	Jacques	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
BONNORON	Jean-Paul Et Christine	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
BOUTALBA	Farouk	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
BRANDAM	Gerard Et Dorothee	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON	ACCEPTATION	
BRINGER	Didier	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
CARNOY	Claire	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
CHABBERT	Frédéric Et Françoise	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
COURTE	Alain Et Christine	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
DELAGE	Jean-Marie	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
DELAYRE	Michel Et Nadine	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
DELAYRE	Michel Et Nadine	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
DUCHAUD	Yannick Et Severine	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
DUPONT	Sylvain Roger	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
DUPUY	Laurent	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
DUVIVIER	Jean-François	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
EXCOFFON	Cyril	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON	Défaut de réponse	
GLEYZE	Jean Louis, Claude, André Et Joelle, Pascale	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
GORLIER	Alain	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
ANDMANN ET TRAUMANN	Matthieu Et Ann	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
LAUBY	Fabrice	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON	Défaut de réponse	
LEFEVRE	Nicolas Et Audrey	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
LEPAGE	Laurent	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
LONG	Jean-François	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
LONG	Jean-François	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
LONG	Jean-François	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
MEDINA	Benjamin	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
MORDICONI	Brigitte	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
MORDICONI	Brigitte	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
POTIÉ ET TRAUMANN	Thomas Et Julie	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
ROUSSEAU ET AMBLARD	Michel Et Marie-Jeanne	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
ROUSSEAU ET AMBLARD	Michel Et Marie-Jeanne	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
ROUSSEAU ET AMBLARD	Michel Et Marie-Jeanne	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
SEMME BRUNNER	Xavier Sylvain Marie	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
SOBCZYK	Eric Et Catherine	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON	ACCEPTATION	
STEINMANN	Thierry	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
TEYCHENNE	Jean-Claude	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
TEYCHENNE	Jean-Claude	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
TOMBALLE	Frédéric Et Viginie	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION
YU-TIM	Yann Et Aline	LA VALLÉE DU BANDIAT - MARTHON		ACCEPTATION