

## **Petit point de droit sur la sauvegarde judiciaire – le redressement judiciaire – la liquidation judiciaire de l’exploitant à l’usage des propriétaires de résidences de tourisme.**

*(Les termes soulignés sont ceux utilisés par la loi).*

Pour les entreprises, notamment les exploitants de résidences de tourisme, qui rencontrent des difficultés financières, et qui ne disposent pas des fonds nécessaires pour payer ses créanciers, notamment les propriétaires,

Et plutôt que de la laisser aller à la faillite, qui entraînerait des licenciements, l’abandon de tous ses partenaires commerciaux, et l’arrêt brutal de toute activité,

La loi a instauré des mécanismes de protection de l’entreprise.

Ces mécanismes sont appelés les « procédures collectives », « procédures » car elles sont orchestrées par le tribunal de commerce, et « collectives » car elles ont des conséquences, au-delà de l’entreprise elle-même, sur toute la collectivité autour de l’entreprise, notamment les créanciers, et en l’occurrence les bailleurs de résidences.

Il s’agit, par ordre de gravité, de :

- la sauvegarde judiciaire, quand la situation est mauvaise mais que les dettes peuvent encore être payées,
- du redressement judiciaire quand les dettes ne peuvent plus être payées mais qu’il y a encore de l’espoir,
- la liquidation judiciaire, quand il n’y a plus d’espoir.

La procédure de sauvegarde est **demandée par le chef d’entreprise**, si l’entreprise **n’est pas** en état de cessation des paiements.

L’entreprise est en **cessation des paiements** quand les paiements ne peuvent plus être assurés faute d’argent dans les caisses, ou selon le vocabulaire consacré, quand l’entreprise est dans l’impossibilité de faire face à son passif exigible (ses dettes) avec son actif disponible (son argent en banque ou les biens qu’elle peut vendre très rapidement).

Si la société est en cessation des paiements, alors le chef d’entreprise a l’obligation de faire une déclaration de cessation des paiements au tribunal de commerce, que l’on appelle communément le « dépôt le bilan » et demander l’ouverture d’un redressement judiciaire s’il y des choses à faire, ou d’une liquidation judiciaire si la situation est irréremédiablement compromise.

C’est le tribunal qui rend un jugement d’ouverture (de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire).

Voici un tableau comparatif des principaux aspects de chaque procédure qui concernent les bailleurs :

<b>Les procédures collectives</b>	<b><i>PROCEDURE DE SAUVEGARDE</i></b>	<b><i>REDRESSEMENT JUDICIAIRE</i></b>	<b><i>LIQUIDATION JUDICIAIRE</i></b>
<b>Initiative de l'ouverture de la procédure</b>	L'entreprise elle-même	L'entreprise + les créanciers + le tribunal	L'entreprise + les créanciers + le tribunal
<b>Situation de l'entreprise</b>	L'entreprise n'est pas en cessation de paiements	L'entreprise est en cessation de paiements	L'entreprise est en cessation de paiements
<b>Effets de l'ouverture de la procédure sur les loyers</b>	Gel des loyers antérieurs au jugement. Paiement normal des loyers postérieurs.	Gel des loyers antérieurs au jugement. Paiement normal des loyers postérieurs.	Gel des loyers antérieurs au jugement. Paiement normal des loyers postérieurs.
<b>Possibilité d'offre de reprise formulée par d'autres exploitants</b>	NON sauf accord de l'entreprise	OUI	OUI
<b>Dessaisissement des dirigeants de l'entreprise</b>	Surveillance ou assistance	Assistance ou représentation totale ou partielle	Le débiteur est en principe dessaisi de l'administration et de la disposition de ses biens

Les procédures collectives	<i>PROCEDURE DE SAUVEGARDE</i>	<i>REDRESSEMENT JUDICIAIRE</i>	<i>LIQUIDATION JUDICIAIRE</i>
<p align="center"><b>Issue de la procédure</b></p>	<p>Le tribunal arrête un plan de continuation, qui prévoit des délais de paiements des loyers antérieurs (sur 5 ou 10 ans) et qui peut prévoir <b>la cession d'une ou plusieurs résidences à un autre gestionnaire ou la résiliation pure et simple des baux.</b></p> <p>Négociation de délais et remises avec les bailleurs, ou plan d'apurement du passif adopté par les comités, à la majorité des créanciers représentant 2/3 de leurs créances</p>	<p>Le tribunal arrête le plan de continuation dans les mêmes conditions que le plan de sauvegarde.</p> <p>Mais si l'entreprise est dans l'impossibilité d'assurer le redressement de l'entreprise, le tribunal peut ordonner <b>la cession d'une ou plusieurs résidences.</b></p>	<p>Cession totale ou partielle de l'activité après maintien de l'exploitation</p> <p>Cession globale ou séparée des biens et droits de l'entreprise après cessation de l'activité</p>

Le plan de continuation est l'issu d'un travail de toutes part de l'entreprise et de l'administrateur nommé par le tribunal pour assister l'entreprise en difficulté.

Sur la base des comptes de la société, des choix sont faits pour redresser la société.

Concernant les propriétaires des résidences, les choix peuvent être les suivants :

- Négocier des baisses de loyers et la prise en charge par eux de travaux de rénovation,
- Céder les résidences à un nouvel exploitant (cf. l'expérience GRH)
- Menacer de résilier les baux ou de céder la résidence pour négocier des baisses des loyers et des travaux de rénovation,
- Résilier les baux.

La marge de manœuvre des propriétaires est alors réduite. Ceux-ci n'agissent que par l'intermédiaire des représentants des créanciers dans la limite d'une négociation avec l'exploitant.

A noter, concernant la sauvegarde judiciaire, que si l'état de cessation des paiements vient à être caractérisé en cours de procédure de sauvegarde judiciaire, le tribunal convertira alors la procédure en un redressement judiciaire et les dirigeants risquent de ne plus être simplement assistés, mais représentés, perdant ainsi le pouvoir de décider de l'avenir de l'entreprise.

Dans tous les cas pour les bailleurs, une procédure collective amènera une période d'inquiétude car l'avenir de leur(s) résidence(s), surtout si elle est déficitaire.

Tous les loyers impayés à la date d'ouverture de la procédure sont suspendus, ils ne sont plus exigibles.

Les actions en référés telles que celles actuellement mises en œuvre ne sont plus possibles, c'est le principe de la suspension des poursuites.

D'où la nécessité dès aujourd'hui de ne pas laisser les loyers impayés s'accumuler.

Chaque propriétaire devra déclarer sa créance en envoyant un courrier LRAR au mandataire judiciaire dans les deux mois du placement en procédure collective. A défaut, les loyers antérieurs seraient perdus.

Les revenus des propriétaires des résidences, bénéficiaires ou déficitaires, pourront être fortement impactés par des baisses de loyers imposées, des cessions de résidences à des exploitants inconnus, la résiliation des baux sans nouvel exploitant.

Dans ce dernier cas, le piège sera alors total car les avantages fiscaux sont conditionnés à des engagements d'exploitation. En plus de ne plus percevoir des loyers, les propriétaires risqueraient de devoir restituer à l'Etat la TVA et ne pourront plus déduire les annuités de crédit d'impôt qui restaient à imputer.

A noter enfin, dans le cas d'une gestion mutualisée des résidences par une seule société, le redressement judiciaire provoqué par un groupe de propriétaires emporterait ses conséquences sur l'ensemble des propriétaires de l'ensemble des résidences.

Nathalie HAMET  
Avocat à la Cour