

DOSSIER DE PRESENTATION

VALANT CAHIER DES CHARGES POUR LE DEPOT D'UNE OFFRE D'ACTIFS EN LIQUIDATION JUDICIAIRE

(articles L.642-19, L.642-22 et R.641-30 du code de commerce)

Je soussigné, Patrick Legras de Grandcourt, liquidateur judiciaire désigné à cette fonction par jugement du Tribunal des activités économiques de Nanterre en date du 5 février 2026 dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société :

SARL HYPE OPTIQUE
52, Avenue Charles de Gaulle
92200 - NEUILLY-SUR-SEINE
RCS : 930 084 827

Déclare qu'est susceptible d'être cédé :

Un fonds de commerce
52, Avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Description du fonds de commerce :

Activité : de commerce de détail d'optique et de lunetterie ainsi que d'appareillage auditif et produits associés.

Situation locative : (Etablie sous toutes réserves par rapport aux éléments transmis par le débiteur)

✓ **Bail commercial** du 01/07/2024

Adresse : 52, Avenue Charles de Gaulle, 92200, NEUILLY-SUR-SEINE

Désignation :

- Au rez-de-chaussée une boutique proprement dite avec arrière-boutique, le tout d'une surface de 64,04 m2 environ.
- Au sous-sol, deux pièces communicantes, d'une surface de 29,47 m2 environ. Tels que lesdits locaux se poursuivent et comportent, le Preneur déclarant parfaitement les connaître de même que leurs différents éléments d'équipement et les acceptant dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte, à l'exception du sous-sol jamais visité.

Destination : Exclusivement : commerce de détail d'optique, d'audioprothèse en magasin, vente et montage de verres correcteurs, verre de lunettes, vente de lentille de contact, vente de produits d'entretien pour les lunettes et les lentilles, espace de show-room, atelier façonnage et réparation, espace examen de vue.

Durée : 3,6,9 années consécutives à compter du 01/07/2024 pour expirer le 30/06/2033

Loyer annuel : 82 800 € HT, HC sauf la première année du bail, le loyer a été fixé à 62 100 € HT, HC, avec versement du 1^{er} terme de loyer au jour de la signature du bail commercial.

Arriérés de loyers : 32 988,22 €

- Période du 10 / 09 / 2025 at 30 / 09 / 2025 : 6.130,54 €;
- Période du 01 / 10 /2025 au 31 / 12/ 2025 : 26.857 ,68 €.

Dépôt de garantie : 20 700 € HT, HC

GAPD : 62 100 €

Salariés : Annexe 1

Chiffres : Néant

Comptabilité : le liquidateur n'est pas responsable de la comptabilité remise entre ses mains à titre d'information sans garantie de fidélité et de certification.

Actifs à reprendre :

Eléments incorporels : Fonds de commerce

- Droit au bail des locaux sis 52, Avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY-SUR-SEINE
- Clientèle et achalandage,
- Enseigne/nom commercial

Eléments corporels :

- Mobilier, matériel, stocks en pleine propriété selon inventaire établi par Maître NGUYEN, commissaire-priseur.

Les actifs corporels repris ne pourront inclure les biens susceptibles de revendication.

Les revendications de tiers portant sur des biens meubles peuvent intervenir dans un délai de trois mois à compter de la publication du jugement d'ouverture au BODACC.

Dans une telle hypothèse, l'acquéreur s'engage à restituer les biens revendiqués sans recours ni contre la procédure collective ni contre le liquidateur dont la responsabilité ne saurait en aucun cas être engagée à cet égard.

Le matériel roulant, à défaut d'avoir été expressément visé dans la marque d'intérêt, ne sera pas compris dans le périmètre de la cession.

La liste des actifs à céder peut être consultée sur le site du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires (www.cnajmj) et sur le site www.degrandcourt.fr.

Les renseignements ne sont communiqués qu'à titre indicatif étant rappelé que peuvent être demandés au Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre un Extrait K-BIS, les bilans, les états d'inscription ainsi que l'inventaire détaillé.

Conditions de recevabilité des offres:

Sous peine d'irrecevabilité, les offres devront être déposées au plus tard le :

Lundi 23 février 2026
A 12H00
En mon étude :
10/14 Passage Antoine Riou
92000 - Nanterre

Les offres devront impérativement être déposées en **4 exemplaires** (dont 1 non relié) et comporter **impérativement** les éléments suivants :

1) **L'identité de l'acquéreur :**

- S'il s'agit d'une **personne morale** :
 - o un extrait Kbis (moins de 3 mois),
 - o les statuts,
 - o les trois derniers bilans,
 - o un état des inscriptions des privilèges et publications,
 - o la photocopie recto-verso d'une pièce d'identité du dirigeant et des associés.
- S'il s'agit d'une **personne physique** :
 - o la photocopie recto-verso d'une pièce d'identité,
- S'il s'agit d'une **personne physique exerçant en nom propre** :
 - o un extrait d'immatriculation au registre des métiers
 - o dernier bilan et compte de résultat ou dernière déclaration 2035

Dans ces trois cas devront être communiquées :

- **une attestation sur l'honneur d'indépendance** (modèle ci-annexé) stipulant qu'il n'existe aucun lien de parenté ou d'alliance entre le candidat acquéreur (ou les associés de l'éventuelle société le substituant) et le dirigeant de droit ou de fait de la société débitrice ou du débiteur (Art. L.642-3 du code de commerce),
- **une attestation sur l'honneur** stipulant que l'acquéreur n'est pas attrait dans une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire

Une faculté de substitution au profit d'une tierce personne (personne physique ou morale) est possible. Il conviendra de joindre les documents réclamés ci-dessus la concernant.

2) **Le projet de reprise :**

- objectifs de la reprise,
- les prévisions d'activité et de financement,
- le niveau et les perspectives d'emploi justifiés par l'activité considérée,
- les prévisions de cession d'actifs au cours des deux années suivant la cession

3) **Le périmètre de l'offre :**

L'offre devra comporter **la désignation précise des biens, des droits et des contrats dont la reprise est envisagée.**

En cas de reprise de plusieurs actifs, le candidat acquéreur devra indiquer si l'offre est divisible ou non.

L'acquéreur devra se prononcer sur la poursuite du bail commercial.

L'acquéreur devra se prononcer sur la poursuite des contrats du matériel d'exploitation faisant l'objet de location ou de leasing, et dans l'hypothèse d'une poursuite faire son affaire personnelle des loyers éventuellement dus et des frais de transfert.

Il y aura lieu dans l'hypothèse où vous souhaiteriez poursuivre les contrats de téléphonie, d'eau et d'électricité d'indiquer que vous faites votre affaire personnelle de la poursuite de ces contrats et que vous prendrez en charge le prorata des factures dues à compter de la liquidation judiciaire.

Les contrats de travail seront repris conformément aux dispositions de l'article L.1224-1 du code du travail, comprenant les salaires, l'ancienneté, le compte personnel de formation (CPF) et les avantages acquis (**l'acquéreur devra obtenir des salariés la renonciation au bénéfice du licenciement**). Il y aura lieu de préciser en outre si vous prenez en charge, les RTT et les congés payés acquis sur la période de référence (année en cours N et N-1).

4) Le prix de cession, ses modalités de règlement et autres frais afférents à la cession :

Le prix d'acquisition offert s'entend **net vendeur**, hors frais, hors droits, hors taxes.

L'ensemble des droits, frais et honoraires afférents à la cession seront à la charge du repreneur.

Les offres devront être assorties d'un chèque de banque établi à l'ordre de **Maître Patrick Legras de Grandcourt** du montant total du prix offert.

Le prix proposé devra être ventilé entre les immobilisations corporelles et incorporelles.

Le candidat devra remettre une attestation de sincérité du prix et une attestation sur l'honneur de l'origine des fonds (modèles ci-annexés).

Dans l'hypothèse d'une cession comprenant un droit au bail, l'acheteur prendra à sa charge, **en sus du prix proposé, le remboursement des loyers courants depuis le jugement de liquidation judiciaire**, et la reconstitution du dépôt de garantie entre les mains du liquidateur.

Les fonds correspondant au remboursement des loyers et la reconstitution du dépôt de garantie devront être transmis par l'acquéreur dans les huit jours de l'ordonnance de cession. Le montant définitif du dépôt de garantie sera communiqué à l'acquéreur retenu, par le rédacteur d'acte.

Les honoraires du rédacteur d'acte du liquidateur sont fixés à **4 % HT du prix de cession augmenté des loyers et du dépôt de garantie à rembourser avec un minimum de 2.000 € HT payable à la signature de l'acte**.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur souhaiterait désigner un co-rédacteur, les honoraires seraient supportés en sus par l'acquéreur.

5) La date de réalisation de la cession

6) La durée de chacun des engagements pris par l'auteur de l'offre

7) Autres modalités :

Sous peine d'irrecevabilité de son offre le candidat acquéreur devra déclarer avoir pris connaissance de l'ensemble des clauses et conditions du présent cahier des charges et les accepter expressément sans réserve.

Le candidat ayant déposé une offre sera convoqué lors d'une audience de cession pour réitérer cette son offre entre les mains du juge commissaire et pourra revoir son offre uniquement à la hausse.

Informations complémentaires des candidats repreneurs :

L'offre devra être ferme et définitive, ne devant être assortie d'aucune condition suspensive, résolutoire ou autre de nature à faire obstacle à la réalisation de la cession.

L'acquéreur prendra les actifs et notamment les locaux en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité de ces derniers au regard de la réglementation applicable en cours.

Dans l'hypothèse d'une cession du droit au bail, l'acquéreur devra assurer les locaux au jour de l'entrée en jouissance et m'en justifier.

La remise des clés au cessionnaire sera subordonnée au versement de la totalité du prix offert et du versement du dépôt de garantie entre les mains du liquidateur et de la présentation d'une attestation d'assurance des locaux.

Clause de préemption du bailleur et agrément de ce dernier insérée dans le bail : dans cette hypothèse, l'acquéreur devra en faire son affaire personnelle.

Clause de solidarité insérée dans le bail : dans cette hypothèse l'acquéreur devra prendre connaissance des différentes clauses du bail dont les clauses spécifiques et notamment la clause de solidarité du cessionnaire au profit du bailleur.

Pour information : il a été jugé que la clause de solidarité cessionnaire/cédant est opposable au cessionnaire. En revanche, la clause de solidarité cédant/cessionnaire n'est pas opposable à la liquidation.

Droit de préemption urbain : l'acquéreur devra faire son affaire personnelle du droit de préemption sur le fonds de commerce des communes prévu par les articles L.214-1 et suivants du code de l'urbanisme et R.214-1 à R.214-16 du même code.

Le Commissaire-priseur chargé de procéder aux opérations d'inventaire est :

NGUYEN
15 rue de la Grange Batelière
75009 PARIS
☎ 01 47 70 87 29

La visite du fonds de commerce s'effectuera à la diligence de ce dernier.

Attention :

La transmission de ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

Aucune suite ne sera donnée aux courriels.

Le présent document a été établi au vu des éléments et informations communiqués et reçus à ce jour. L'exhaustivité n'est pas garantie. La responsabilité du rédacteur ne pourra être engagée pour toute inexactitude et/ou erreur dans les documents qui lui ont été communiqués et qui ont permis l'élaboration du présent dossier de présentation.

Les apporteurs d'affaire et avocats sont tenus de produire leurs mandats ainsi que leurs cartes professionnelles et ne seront pas autorisés à faire de l'affichage sur les lieux.

Le montant des honoraires de toute nature, commissions d'agences ou d'apporteurs d'affaires et leurs bénéficiaires devront figurer dans la déclaration d'indépendance et de sincérité du prix.

Fait à Nanterre, le 16 février 2026

Signature

ANNEXE 1: LISTE DES SALARIES

Salarié	Date d'entrée	Contrat	Poste	Salaire de référence
1	<u>10/06/2025</u>	<u>CDI</u> <u>temps</u> <u>plein</u>	<u>Opticien</u>	<u>3400 €</u>
2	<u>22/09/2025</u>	<u>CDI</u> <u>temps</u> <u>plein</u>	<u>Opticien</u>	<u>3100 €</u>
3	<u>02/06/2025</u>	<u>CDI</u> <u>temps</u> <u>partiel</u>	<u>Audioprothésiste</u>	<u>3300 €</u>

Compte tenu des délais imposés par les AGS, les salariés seront licenciés le

Toutefois sous réserve que l'acquéreur ait obtenu la renonciation au bénéfice du licenciement, Les contrats de travail seront repris conformément aux dispositions de l'article L.1224-1 du code du travail, comprenant les salaires, l'ancienneté, le compte personnel de formation (CPF) et les avantages acquis. Il y aura lieu de préciser en outre si vous prenez en charge, les RTT et les congés payés acquis sur la période de référence (année en cours N et N-1).

Il est rappelé toutefois ci-dessous les règles édictées par le code du travail (articles L.1224-1 et L.1224-2) en matière de cession d'entreprise :

Article L.1224-1 : Lorsque survient une modification dans la situation juridique de l'employeur, notamment par succession, vente, fusion, transformation du fonds, mise en société de l'entreprise, tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel employeur et le personnel de l'entreprise.

Article L.1224-2 : Le nouvel employeur est tenu, à l'égard des salariés dont les contrats de travail subsistent, aux obligations qui incombent à l'ancien employeur à la date de la modification sauf dans les cas suivants :

- 1° Procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- 2° Substitution d'employeurs intervenue sans qu'il y ait eu de convention entre eux. Le premier employeur rembourse les sommes acquittées par le nouvel employeur, dues à la date de la modification, sauf s'il a été tenu compte de la charge résultant de ces obligations dans la convention intervenue entre eux.

DECLARATION D'INDEPENDANCE ET DE SINCERITE DU PRIX

Je soussigné

Agissant en qualité de

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable et qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal, sous quelque forme que ce soit.

Précise que cette déclaration ne vise pas les éventuelles commissions d'agence immobilière, pas plus que les remboursements des dépôts de garantie, ou les frais, droits et honoraires d'acte liés aux opérations de cession, le prix offert étant stipulé net vendeur,

Je déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des clauses et conditions du cahier des charges et les accepte expressément sans réserve.

Je déclare avoir connaissance tant de l'état des actifs et des locaux au regard de la réglementation applicable en cours que de la situation locative et m'engage expressément à en faire mon affaire personnelle, notamment quant à un éventuel renouvellement du contrat de bail.

Je déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élève à € et que les bénéficiaires sont :

Je déclare avoir pris connaissance de l'article L.642-3 du code de commerce qui dispose :

« Ni le débiteur, au titre de l'un quelconque de ses patrimoines, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre. De même, il est fait interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens compris dans cette cession, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une exploitation agricole, le tribunal peut déroger à ces interdictions et autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs et du débiteur au titre de l'un quelconque de ses patrimoines. Dans les autres cas et sous réserve des mêmes exceptions, le tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa par un jugement spécialement motivé, après avoir demandé l'avis des contrôleurs.

Tout acte passé en violation du présent article est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans un délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci. »

Et formuler mon offre en conformité avec ces dispositions

Fait à

Le

Signature

ATTESTATION SUR L'HONNEUR DE L'ORIGINE DES FONDS
En application des articles L.561-5 et L.561-6 du Code Monétaire et Financier

Je soussigné

Agissant en qualité de

Déclare que les fonds permettant de financer l'acquisition proviennent de :

Le bénéficiaire effectif de l'opération d'acquisition au sens de l'article L561-2-2 du code monétaire et financier, c'est-à-dire la ou les personnes physiques :

- Soit qui contrôlent en dernier lieu, directement ou indirectement le client ;
- Soit pour laquelle une opération est exécutée ou une activité exercée.

Est :

Je vous adresse à l'appui de ma déclaration les justificatifs suivants :

Fait à
Le
Signature