

DOSSIER DE PRESENTATION

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

(article L.642-18 du code de commerce)

Je soussigné, Maître Patrick LEGRAS de GRANDCOURT, Mandataire Judiciaire, sis 99 rue Pierre Semard (93000) BOBIGNY, tél : **01.41.50.17.78**,

Liquidateur désigné à cette fonction par jugement du tribunal judiciaire de BOBIGNY en date du 2 avril 2025 dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société :

SCI D'ANVERS
70 avenue Emile Dambel
VILLEPINTE (93420)
R.C.S : 483 391 066

Déclare qu'est susceptible d'être cédé :

Un bien immeuble situé au 2 Route de Monthuys à CHARLY SUR MAINE (Aisne)

Description :

Un ensemble immobilier comprenant :

- Une maison d'habitation principale
- Une maison d'habitation secondaire
- Un lot de 16 boxes

Site de Bobigny :
99 rue Pierre Semard – CS 30068 – 93013 BOBIGNY CEDEX - ☎ : 01.41.50.17.78

Membre d'une association agréée - règlement par chèque accepté

I. Situation juridique

Par acte du 24 aout 2006, la SCI D'ANVERS a acquis la propriété d'un bien situé sur la commune de CHARLY SUR MARNE (AISNE) – 2 route du Monthuys.

Le bien correspond à une maison d'habitation comprenant :

- Au rez de chaussée : entrée, cuisine, trois pièces, salle de bains, WC
- A l'étage : 3 pièces et point d'eau
- Grenier
- Garage attenant et dépendance
- Chauffage central au gaz de ville

II. Situation actuelle (selon rapport de l'expert du 10 décembre 2025)



Box vue de derrière

Maison principale

Maison secondaire

MAISON PRINCIPALE

Maison principale dont le plan actuel est le suivant :

- une entrée dessert un séjour, une cuisine avec un escalier menant au sous-sol, un escalier menant à l'étage supérieur
- un palier desservant 3 chambres, une salle de bains, un wc, un escalier menant à l'étage supérieur
- un palier desservant 2 chambres, une salle de bains avec wc, un dégagement

MAISON PRINCIPALE

		
Porche	entrée de la maison	Séjour
		
Cuisine	palier du 1er étage	Chambre 1
		
Chambre 2	Chambre 3	wc
		
Salle de bains (1er étage)	Palier (2ème étage)	Chambre 4

MAISON SECONDAIRE

- Cette maison n'a pas pu être visitée car nous n'avons pas eu les clés.
- L'entrée de cette maison, se fait depuis la rue quand ça n'a pas d'entrée et on voit une double porte pour le garage.
- Les jardins étant mitoyen nous avons pu constater que le jardin de cette maison secondaire a été laissé à l'abandon, un arbre a été déraciné et on a constaté également la présence d'un petit bateau à moteur.
- L'extérieur est en mauvais état.

MAISON SECONDAIRE

		
Façade Sud	Façade Nord	Jardin

ANNEXES (16 BOXES)

2 bâtiments :

- 1er bâtiment de 10 boxes en partie loué qui sont en parfait état extérieur
- 2ème bâtiment de 6 boxes en partie loué qui sont en parfait état extérieur

ANNEXE(S)

	
Bâtiment 6 boxes	Bâtiment 10 boxes

III. SITUATION LOCATIVE

Maison Principale :

La maison principale est désormais libre de toute occupation depuis le 28 août 2025, suite au congé donné par l'ancien locataire.

Maison Secondaire :

Selon les informations communiquées par le propriétaire et confirmées par le voisinage, la maison secondaire est actuellement vide.

Boxes/Garages :

Les boxes et garages annexes présentent un taux d'occupation partiel.

CONDITIONS DE RECEVABILITE DES OFFRES

Les offres devront être déposées en mon Etude **avant 17H00 LE VENDREDI 3 AVRIL 2026 impérativement en 4 exemplaires.**

Les propositions devront être assorties d'un chèque de banque établi à l'ordre de Maître Patrick LEGRAS de GRANDCOURT du montant total du prix offert, hors frais, hors droits, hors taxes.

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.

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

L'offre devra comporter la désignation précise des biens, des droits et des contrats inclus dans l'offre.

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 l'offre, ne sera pas compris dans le périmètre de la cession.

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

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, la reconstitution du dépôt de garantie entre les mains du liquidateur, l'ensemble des droits, frais et honoraires afférents à la cession.

L'entrée en jouissance sera fixée au jour de la signature de l'ordonnance à intervenir par le juge-commissaire, de telle sorte qu'à compter de cette date l'ensemble des charges, assurances, impôts et taxes afférents au fonds de commerce seront supportés par l'acquéreur.

Les fonds correspondant au remboursement des loyers et la reconstitution du dépôt de garantie devront m'être transmis par l'acquéreur par chèque bancaire ainsi qu'une attestation d'assurance des locaux au préalable de la remise des clés des locaux.

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. Aucun transfert forcé de ces contrats ne pourra être envisagée dans le cadre de la présente cession.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur souhaiterait poursuivre les contrats de téléphonie, d'eau et d'électricité, il y aura lieu d'indiquer qu'il fait son affaire personnelle de la poursuite de ces contrats.

Il conviendra de préciser l'identité de l'acquéreur :

- s'il s'agit d'une personne morale, communiquer un exemplaire des statuts et Extrait K-BIS et ses trois derniers bilans
- s'il s'agit d'une personne morale à constituer, communiquer un exemplaire des statuts ou l'identité précise des associés,
- s'il s'agit d'une personne physique, adresser copie de la carte d'identité du repreneur, et préciser le lieu de son domicile actuel et communiquer une adresse mail,
- s'il s'agit d'une personne physique exerçant en nom propre un extrait d'immatriculation au Registre des métiers ou au RCS et les trois derniers bilans

Il y aura lieu également de joindre à votre proposition d'acquisition :

- Une attestation sur l'honneur stipulant qu'il n'existe aucun lien de parenté ou d'alliance entre le candidat acquéreur (ainsi que pour les associés de l'éventuelle société le substituant) avec le dirigeant de droit ou de fait de la société débitrice ou du débiteur.
- Une déclaration d'indépendance et de sincérité du prix (modèle joint en annexe)
- Une attestation sur l'honneur de l'origine des fonds (modèle joint en annexe).

Les apporteurs d'affaires et conseils autres qu'avocats devront, au plus tard au jour de l'examen des propositions par le juge-commissaire, produire leurs mandats ainsi qu'une copie de leur carte professionnelle.

AUDIENCE D'EXAMEN DES PROPOSITIONS

A l'issue du dépôt des offres, le liquidateur soumettra par voie de requête les propositions recueillies au juge-commissaire.

Les candidats acquéreurs seront convoqués par le greffe du tribunal à une audience du juge-commissaire aux fins d'une ultime amélioration et d'examen des propositions recueillies.

Lors de l'audience, le juge-commissaire pourra entendre les candidats acquéreurs et le dirigeant à l'effet de recueillir des précisions complémentaires.

Le juge-commissaire n'est pas tenu d'accepter les propositions présentées et pourra arrêter les modalités de cession (ultimes propositions à remettre à l'issue d'une suspension d'audience ou renvoi de l'audience pour dépôt de propositions sous enveloppes fermées entre les mains de la greffière présente à l'audience).

La décision est ensuite mise en délibéré et notifiée au seul candidat acquéreur retenu.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES DES CANDIDATS ACQUEREURS

Il est rappelé aux candidats acquéreurs que les clauses du bail commercial, notamment les éventuelles clauses de solidarité cessionnaire/cédant, de préemption, d'agrément ou autres sont opposables au cessionnaire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des clauses du bail commercial et des éventuelles procédures de purge et de radiation des inscriptions de nantissemements pouvant grever le fonds de commerce cédé.

L'acquéreur devra également faire son affaire personnelle de la purge du droit de préemption urbain prévu par la loi 2005-882 du 2 août 2005 et son décret d'application 2007-1827 du 26 décembre 2007. Il s'applique aux fonds de commerces et artisanaux compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité par délibération motivée du conseil municipal. Sous réserve pour la commune d'avoir délimité sur son territoire un tel périmètre, elle dispose de 30 jours à compter de l'ordonnance pour notifier par LRAR sa décision de substituer à l'acquéreur.

Les actes de cession seront rédigés par un avocat choisi par le liquidateur, qui établira les actes le cas échéant avec le concours du conseil choisi par l'acquéreur.

L'acquéreur devra, en sus du prix, prendre à sa charge l'intégralité des frais liés à la cession (droits d'enregistrement, formalités, frais de l'éventuelle procédure de purges et de radiation des inscriptions de nantissement, etc...) et les honoraires du rédacteur d'acte du liquidateur **fixés à 4 % HT du prix de cession avec un minimum de 2.000 € HT payable à la signature de l'acte.**

Les chèques remis à l'appui des propositions seront conservés par mes soins et feront l'objet d'une restitution aux candidats dont l'offre n'aurait pas été retenue dès notification de l'ordonnance signée par le juge-commissaire.

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

Le présent cahier des charges ne confère aucun mandat à son destinataire.

L'information contenue dans le présent cahier des charges résulte des documents transmis au liquidateur qui ne pourra être tenu notamment de la sincérité des documents comptables et financiers communiqués. L'acquéreur des actifs fera son affaire personnelle de cette situation.

La présentation d'une offre d'acquisition emporte adhésion au présent cahier des charges. Toute clause contraire insérée dans une proposition serait inopposable à la procédure collective sauf à avoir été expressément reprise dans l'ordonnance du juge-commissaire autorisant la cession.

L'offre doit décrire impérativement par écrit les éléments repris du fonds de commerce.

Fixe au LE VENDREDI 3 AVRIL 2026 à 17 H la date limite de dépôt des offres à déposer à l'Etude de Maître Patrick LEGRAS de GRANDCOURT sise 99 rue Pierre Semard (93000) BOBIGNY

Fait à Bobigny, le

Signature

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

Le présent dossier est établi en fonction des éléments et informations qui ont été remis à notre Etude, en aucun cas notre responsabilité ne saurait être engagée pour toute inexactitude contenue dans les éléments transmis.

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 L.561-2-2 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

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