

CAHIER DES CHARGES POUR LE DEPOT D'OFFRES
PORTANT SUR UN BIEN IMMOBILIER
SIS

28, rue des Scillas Section A n°1285/6635 L-5826 HOWALD - HESPERANGE
LUXEMBOURG

Date limite de dépôt des offres le jeudi 9 avril 2026 à 17h00



Par jugement en date du 9 juillet 2025, le Tribunal des activités économiques de Paris a ouvert, sur déclaration de cessation des paiements, une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la SARL HM IMMO, société à responsabilité limitée au capital de 12 000 euros dont le siège social est situé 4, rue Peternelchen, - L.2370 HOWALD, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés du Grand-Duché du Luxembourg sous le numéro Lux – B263813 (*ci-après désignée la « **SARL HM IMMO** »*) ;

Ce même jugement a désigné :

- Monsieur le Président David RICHIER en qualité de juge-commissaire, (*ci-après désigné le « **Juge-commissaire** »*)
- La SELARL AJRS prise en la personne de Maître Catherine POLI et la SELARL BCM en la personne de Maître Eric BAULAND coadministrateurs judiciaires avec une mission d'assistance (*ci-après désignées les « **Administrateurs Judiciaires** »*) ; et
- La SELAFA M.J.A. prise en la personne de Maître Lucile JOUVE et la SELARL ACTIS MANDATAIRES JUDICIAIRES prise en la personne Maître Julie PERROT en qualité de comandataires judiciaires (*ci-après désignées les « **Mandataires Judiciaires** »*).

Par jugement en date du 3 décembre 2025, le Tribunal des activités économiques de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la SARL HM IMMO.

Ce même jugement nous a désignées aux fonctions de co-liquidateurs judiciaires.

LE PRESENT DOCUMENT A ETE ETABLI AU VU DES ELEMENTS ET INFORMATIONS RECUS A CE JOUR SANS QUE LE REDACTEUR PUISSE EN GARANTIR L'EXHAUSTIVITE ET SANS QUE LA RESPONSABILITE DES CO-LIQUIDATEURS PUISSE ETRE ENGAGEE POUR TOUTE INEXACTITUDE ET/OU ERREUR CONTENUE DANS LES ELEMENTS QUI LEUR ONT ETE FOURNIS.

Date limite de dépôt des offres le jeudi 9 avril 2026 à 17h00
Entre les mains de Maître VAN KEMMEL, Commissaire de Justice au Tribunal des activités économiques de Paris

Audience d'examen des offres le vendredi 10 avril 2026 à 11h45

Avertissement important

Il appartient aux candidats acquéreurs de conduire leur propre analyse relativement à la valeur, au contenu, à la portée, et à la faculté de jouir paisiblement des actifs précités, en particulier au regard :

- 1) des particularités attachées aux sociétés civiles de construction vente (SCCV), notamment quant à leur objet et leur régime fiscal,
- 2) des sûretés et garanties constituées,
- 3) des droits de tiers, y compris contractuels, détenus, le cas échéant, sur tout ou partie desdits actifs,
- 4) de la territorialité desdits actifs et de l'existence d'actifs connexes situés dans d'autres territoires,
- 5) plus généralement des lois et règlements applicables en France et en dehors du territoire national.

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

Conformément aux dispositions des articles L.642-18, du Code de commerce, il est envisagé de procéder à la cession de l'actif suivant :

IMMEUBLE appartenant à la SARL HM IMMO

Sis

28, rue des Scillas Section A n°1285/6635 L-5826 HOWALD – HESPERANGE, LUXEMBOURG

Description du bien immobilier :

Il s'agit d'une parcelle en forme de rectangle régulier, sise en seconde position sur la rue des Scillas, sous le numéro 28. Le terrain ne présente pas de déclivité particulière et n'est encombré par aucune construction.

La propriété est délimitée par divers murs d'enceinte.

La parcelle est inscrite dans le Plan d'Aménagement Général de la commune d'HESPERANGE, dans le périmètre d'une zone MIX-u-S, zone mixte urbaine « Scillas » qui couvre la partie de la localité HOWALD à caractère urbain portant le sigle MIX-u-S.

Le projet SOUTH VILLAGE est un important développement immobilier mixte situé dans le quartier de HOWALD, sur la commune d'HESPERANGE, au Sud de LUXEMBOURG-VILLE, qui s'inscrit dans ce plan d'aménagement précité.

Le projet comprend 128 unités d'habitation, plus de 80 unités de coliving, des espaces de coworking et 1.300 m² de bureaux, complétés par deux restaurants et un commerce de proximité.

Le projet immobilier s'étend sur une superficie de 21.000 m² et permettra la revitalisation d'une friche commerciale. Le site sera desservi par le tramway qui longe l'actuelle rue des Scillas entre la CLOCHE D'OR et LUXEMBOURG-VILLE, et offrira un accès direct aux quais de la gare de Howald via un escalier.

L'ensemble architectural SOUTH VILLAGE est développé autour d'une place centrale largement piétonne, aérée et laissant une large place à la verdure, aménagée pour favoriser la rencontre et l'échange.

Le projet SOUTH VILLAGE s'inscrit dans la transformation plus large du quartier de HOWALD CITY, un vaste projet de renouveau urbain visant à créer un quartier dynamique et multimodal au sud de la capitale luxembourgeoise. Ce projet comprend deux lots, numérotés 1 et 2, la parcelle objet de la présente expertise étant représentée par le lot n°2 comme suit :

- Surface construite brute : 10.500 m².
- 2,5 niveaux de sous-sol.
- 34 appartements (2.660 m² habitables).
- 82 unités de coliving.
- 825 m² de coworking.
- 1.350 m² de bureaux.
- Restaurant de 320 m².
- 75 m² de terrasse privative.

SOUTH VILLAGE - LOT 02

28, rue des Scillas - L-5826 Hesperange



- 1) Office (R+10 to R+11)
1.352,20 BACS
480,53 m² private terraces
50 underground parking
- 2) Residential (R+2 to R+9)
34 units
2.665 m² "habitable"
45 underground parking
- 3) Co-Living (R+1 to R+8)
82 units - 2.020 m² "habitable"
Mutual Spaces (lounges, traffic, sanitary) : 475 m²
Private terraces mutualized : 30 m²
- 4) Co-Working (Rez-de-Place & R+1)
823,41 m² BACS
72,55 m² private terraces
306,66 m² shared spaces
10 underground parking
- 5) Restaurant (Rez-de-Place)
221,6 m² BACS
77,06 m² private terraces
110 m² common terraces with exclusive usage
44,43 m² BACS storage (Rez-des-Scillas)
58,16 BACS technical room (N-1)
- 6) Storage (Rez-de-Scillas to N-2)
185 m²
- 7) Parking (Rez-de-Scillas to N-2)
42 additional underground parking available

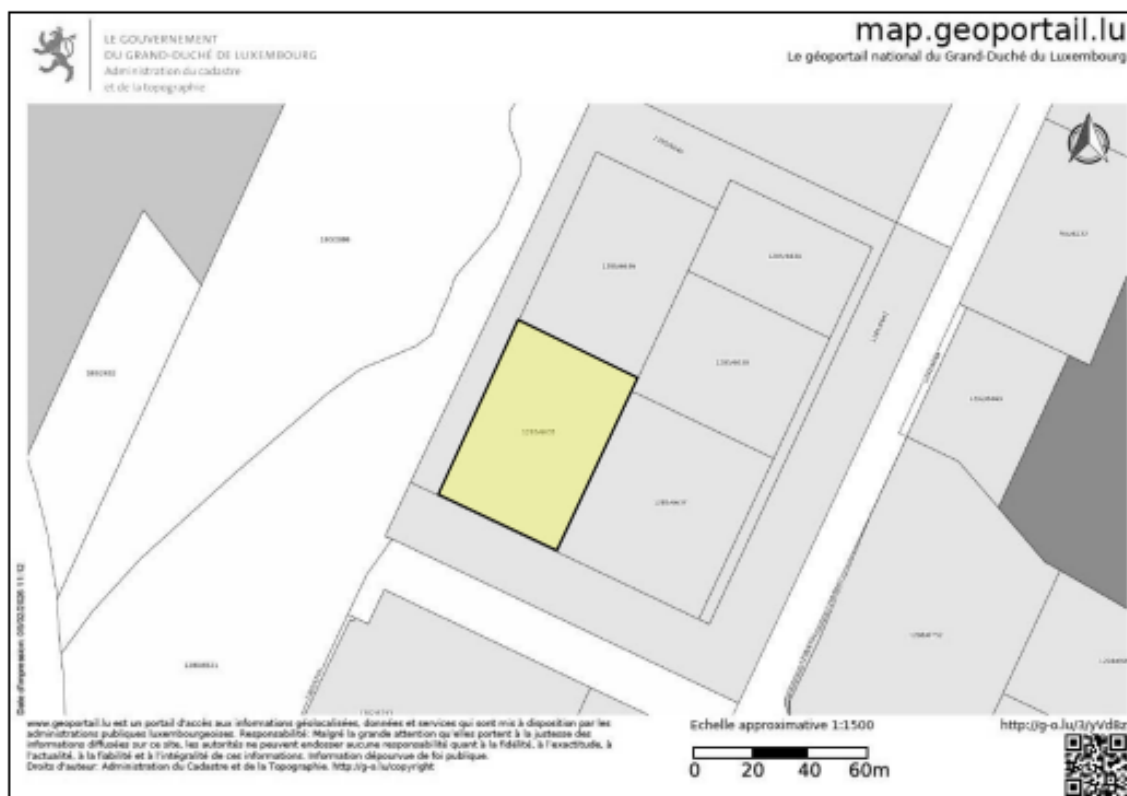


Situation d'occupation :

Libre de toute occupation.

Référence cadastrale :

Section A n°1285/6635 pour une superficie de 2.983 m².



Modalités de visite :

Possibilité de visiter les lieux sur rendez-vous et demande à l'étude : actis@actismj.fr ou contact@mjassocies.fr

Vous trouverez ci-joint l'Expertise effectuée par Monsieur Laurent MOITEAUX, Expert Judiciaire de la Cour d'Appel de PARIS.

▪ **Avertissement :**

- Objet et usage du présent document

Le présent dossier ne peut être utilisé à d'autre fin que la préparation et la présentation d'un projet de reprise, ni communiqué à quelque tiers que ce soit sans autorisation préalable du Mandataire Judiciaire.

La communication du présent document implique l'engagement du destinataire à tenir en permanence confidentiel l'ensemble des informations qu'il contient, ainsi que toutes autres données ou documents de quelque nature que ce soit qui lui ont été communiqués ou le seraient ultérieurement.

Seuls le destinataire et ses conseils sont autorisés à prendre connaissance de ce document.

- Information des candidats repreneurs

L'information contenue dans ce document est sélective et sera éventuellement sujette à actualisation, modification ou complément. Par conséquent, cette information n'est pas exhaustive et n'a pas la prétention de rassembler tous les renseignements qu'un acquéreur potentiel pourrait désirer recevoir.

Tout acquéreur potentiel doit donc réaliser ses propres investigations, afin de former son propre jugement, sur l'information contenue dans ce document et s'entourer de conseils professionnels adéquats, afin de tenir compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales de l'acquisition de tout ou partie du bien.

Si un acquéreur potentiel souhaite prendre connaissance d'autres éléments, il convient d'en formuler expressément la demande auprès de mon Etude. Ces documents seront communiqués sous réserve que je les ai en ma possession.

Le présent dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

Le présent dossier ne donne **en aucun cas le droit d'apposer des affiches** sur l'immeuble dont la cession est envisagée.

Tout actif à céder peut être consulté librement sur le site du CONSEIL NATIONAL DES ADMINISTRATEURS JUDICIAIRES ET MANDATAIRES JUDICIAIRES (www.cnajmj.fr), portail Actifs.

POUR ETRE RECEVABLES, LES OFFRES D'ACQUISITION DEVRONT ETRE CONFORMES AUX PRESCRIPTIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.

I - CONTENU DE L'OFFRE

1) L'OFFRE DE REPRISE

➤ Périmètre de la reprise

L'offre doit permettre l'identification des biens repris.

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

➤ Une offre ferme et définitive

L'offre doit être ferme et définitive, en ce sens qu'elle ne peut être assortie d'aucune condition suspensive, résolutoire ou autre, de nature à faire obstacle à la réalisation de la cession.

2) PRECISIONS SUR LE CANDIDAT A LA REPRISE

L'offre doit être impérativement accompagnée du mandat de représentation du pollicitant, le cas échéant tout élément justifiant cette qualité (mandat ad litem pour avocat, mandat et n° de carte professionnelle pour les professionnels de l'immobilier).

Les décisions seront notifiées directement aux pollicitants sauf élection de domicile

➤ Personne physique

La personne physique se portant acquéreur doit fournir des renseignements précis sur son identité :

- nom
- prénoms
- date et lieu de naissance
- nationalité
- lieu de résidence

Une photocopie de la carte d'identité devra être jointe à l'offre de reprise.

➤ Personne morale

La société se portant acquéreur devra fournir des informations quant à sa structure :

- composition du capital social
- principaux actionnaires / associés
- activité
- chiffre d'affaires
- résultats

Les statuts et un extrait K BIS de la société daté de moins de 3 mois devront être joints à l'offre.

Si la société est en cours de constitution, l'état civil des futurs porteurs de parts ou actionnaires ainsi que leur participation dans le capital devra être précisé.

Une clause de substitution en termes généraux ne sera pas admise.

➤ Déclaration d'indépendance et de conformité à l'article L642-3 du Code de commerce

Le repreneur devra joindre à son offre la déclaration annexée au présent dossier après l'avoir dûment remplie, datée et signée.

3) LE PRIX

Le montant des commissions d'agence ou d'apporteur d'affaires et leurs bénéficiaires sont indiqués dans l'offre.

➤ Il doit être déterminé

L'offre de reprise doit comporter un prix en euros stipulé "net vendeur", ferme et définitif proposé par le repreneur.

L'acheteur devra s'engager à prendre à sa charge, en sus du prix offert, les droits, frais et honoraires afférents à la cession, ainsi que le coût de la procédure de purge des inscriptions.

➤ Garantie

Un chèque de banque libellé à l'ordre de la **SELARL ACTIS MANDATAIRES JUDICIAIRES ou SELAFA MJA** devra obligatoirement être joint à l'offre, correspondant au minima à 10% du prix offert.

OU

Un virement correspondant à 10% du prix offert.

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

FR2840031000010000392476D89

Identifiant International de la banque (BIC)

CDCGFRPPXXX

(Références à rappeler : / GARANTIE A VALOIR SUR OFFRE)

En l'absence de référence, votre virement ne pourra être affecté et pris en compte. Il est donc impératif de rappeler les référence suivantes : **SARL HM IMMO/ GARANTIE A VALOIR SUR OFFRE)**

Dans l'hypothèse où la garantie est un chèque de banque, il devra être libellé à l'ordre de la **SELARL ACTIS MANDATAIRES JUDICIAIRES ou SELAFA MJA** devra être joint à l'offre.

Dans l'hypothèse d'un chèque de banque ou d'un virement couvrant partiellement le prix, le pollicitant devra justifier de sa capacité à régler le solde.

Les chèques remis à l'appui de l'offre seront consignés et non encaissés par la **SELARL ACTIS MANDATAIRES JUDICIAIRES** et/ou la **SELAFA MJA** et feront l'objet d'une restitution, pour les candidats non retenus, dès signature de l'ordonnance du juge-commissaire.

Les dépôts de garantie remis à l'appui de l'offre seront consignés par l'Exposante et feront l'objet d'une restitution, pour les candidats non retenus, dès signature de l'ordonnance du Juge-commissaire.

Pour le candidat retenu, et dans l'hypothèse où la vente n'interviendrait pas du fait de la carence de l'acquéreur, le dépôt de garantie sera dû définitivement, de plein droit et en totalité à la procédure. Ladite somme sera acquise de plein droit et sans aucune formalité à la liquidation pour l'indemniser de tous dommages et intérêts, à titre de clause pénale, si l'acquéreur ne réalise pas son acquisition dans les conditions prévues par l'ordonnance du Juge-commissaire.

4) LES ATTESTATIONS A JOINDRE IMPERATIVEMENT AU DOSSIER

- La déclaration d'indépendance et de sincérité de prix
- Le montant des commissions d'agence ou d'apporteur d'affaires et leur bénéficiaire sont indiqués dans l'offre.
- La lettre de confidentialité (à remettre avant de recevoir les éléments d'information complémentaires)
- Le questionnaire de provenance des fonds
- Le cahier des charges signé avec la mention « lu et approuvé » et chaque page paraphée.

II - LES ETAPES DE LA PROCEDURE

1) LE DEPOT DE L'OFFRE

Toute proposition d'acquisition devra être déposée préalablement sous pli cacheté entre les mains de Maître VAN KEMMEL, Commissaire de Justice au Tribunal des activités économiques de Paris avant le 9 avril 2026 à 17 :00.

Si l'offre est acheminée par voie postale, elle devra être mise sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention "remise d'offre du bien immobilier dépendant de la liquidation judiciaire de la SARL HM IMMO ". Cette offre doit avoir été réceptionnée par Maître VAN KEMMEL, Commissaire de Justice au Tribunal des activités économiques de Paris avant le 9 avril 2026 à 17 :00.

Toute offre déposée ou reçue après ce délai sera irrecevable.

2) LA PRESENTATION DES OFFRES AU JUGE COMMISSAIRE

Une ordonnance sera rendue par le Juge-Commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées, dans l'intérêt de la procédure.

Le Juge-Commissaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées et peut décider d'arrêter de nouvelles modalités de cession.

Quelles que soient sa forme et les modalités de l'offre, aucune rétractation de l'offre ne sera possible après dépôt et ce, jusqu'à l'aboutissement de la procédure, à savoir le prononcé de l'ordonnance de Monsieur le Juge commissaire.

3) L'ENTREE EN JOUISSANCE

La date d'entrée en jouissance du bien immobilier ne pourra intervenir qu'après la signature de l'acte définitif de cession et remise du prix au Liquidateur Judiciaire.

Le transfert des risques opère à cette date. Dès lors, l'acquéreur prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le Liquidateur ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien.

Cette condition essentielle doit être reconnue comme expressément acceptée dans l'offre de reprise

4) FRAIS DE REDACTION D'ACTE

L'acte sera établi par le conseil/ notaire du liquidateur, l'acquéreur pouvant se faire assister de son propre conseil.

Pour mémoire, les frais de rédaction de l'acte sont à la charge de l'acquéreur.

Lu et approuvé :

Date :

Nom et prénom

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, pour quelque motif 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 en outre avoir pris connaissance de **l'article L.642-3 du Code de commerce**, lequel dispose :

« Ni le débiteur, 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 dépendant de la liquidation, 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. Dans les autres cas, le Tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs, 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 ses dispositions.

Fait à

Le

Signature

Questionnaire de provenance des fonds
Personne morale

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

1 - Qualité de la personne morale dans l'opération :

2 - Identification de la personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Capital social :

Adresse du siège social statutaire :

Adresse du siège social réel (si différent du siège statutaire) :

Adresse des établissements secondaires :

-

-

Nationalité de la personne morale :

Objet social de la personne morale :

NB : si la société n'est pas française, joindre un document justifiant de l'existence de la personne morale

IDENTIFICATION DES ASSOCIES ET DU REPRESENTANT LEGAL

3 - Les associés de la personne morale

Nombre d'associés :

	Associés 1	Associés 2	Associés 3
Noms et prénoms			
Date de naissance			
Lieu de naissance			
Nationalité			
Adresse			
Pourcentage de détention dans le capital social			

	Associés 4	Associés 5	Associés 6
Noms et prénoms			
Date de naissance			
Lieu de naissance			
Nationalité			
Adresse			
Pourcentage de détention dans le capital social			

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

5 - Nature de l'opération :

6 - Objet de l'opération :

7 - Dans quel but la personne morale fait cette opération ?

	Oui	Non
8-? La personne morale agit-elle pour son compte ?		
9 - La personne morale agit-elle pour le compte d'une autre personne ?		
Dans l'affirmative, indiquer la personne morale bénéficiaire de l'opération :		
10 - Les associés ou les dirigeants sont-ils des PPE (personnes politiquement exposées) ?		
11 - Si vous avez répondu Oui à la question précédente, les associés ou dirigeants ont-ils un lien avec un pays ou un Etat dont le dispositif LAB-FT est absent ou déficient ?		
12 - Les associés ou dirigeants résidant à l'étranger exercent-ils ou ont-ils exercé une des fonctions visées par l'article R.561-18 du Code monétaire et financier ? (cf. annexe)		

ORIGINE DES FONDS POUR L'OPERATION

13 - Origine des capitaux pour l'opération

Origine des capitaux pour l'opération	Les fonds proviennent :
Compte bancaire Nom : Adresse : Numéro de compte : Montant :	Banque Nom : Adresse : Numéro de compte : Montant :
Prêt bancaire Nom de l'établissement bancaire : Adresse : Montant :	Prêt bancaire Nom de l'établissement bancaire : Adresse : Montant :
Prêt familial Noms et prénoms : Adresse : Montant :	Apports des associés Noms et prénoms : Adresse : Montant :

Joindre une copie des statuts de la personne morale

Date :

Nom et prénom :

Qualité :

Dirigeant de la société / Personne ayant reçu pouvoir (dans ce cas joindre le pouvoir)

Signature :

Questionnaire de provenance des fonds
Personne physique

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE

1 - Qualité de la personne dans l'opération :

2 - Identification de la personne

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Date et lieu de délivrance du document d'identité :

Joindre une photocopie de la carte d'identité ou du passeport

3 - Activité(s) professionnelle(s) exercée(s)

	Oui	Non
4 - Agissez-vous pour votre compte ?		
5 - Agissez-vous pour le compte d'une autre personne ?		
Dans l'affirmative, indiquez le nom de cette personne		
6 - Etes-vous une personne politiquement exposée au sens de l'article R.561-18 du code monétaire et financier ? (cf. annexe)		
7 - Si vous avez répondu Oui à la question précédente, avez-vous un lien avec un pays ou un Etat dont le dispositif LAB-FT est absent ou déficient?		
8 - Résidez-vous à l'étranger et exercez-vous ou avez-vous exercé une des fonctions visées par l'article R.561-18 du code monétaire et financier ? (cf. annexe)		

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

9 - Nature de l'opération :

10 - Objet de l'opération :

11 - Dans quel but faites-vous cette opération ?

ORIGINE DES FONDS POUR L'OPERATION

Origine des capitaux pour l'opération	Les fonds proviennent :
Compte bancaire	Banque
Nom :	Nom :
Adresse :	Adresse :
Numéro de compte :	Numéro de compte :
Montant :	Montant :
Prêt bancaire	Prêt bancaire
Nom de l'établissement bancaire :	Nom de l'établissement bancaire :
Adresse :	Adresse :
Montant :	Montant :
Prêt familial	
Noms et prénoms :	
Adresse :	
Montant :	

Date :

Nom et prénom :

Signature :