



---

**DOSSIER DE PRESENTATION  
CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRE  
DE LA SOCIETE SAS HABITAT FRANCE**

---

**FONDS DE COMMERCE DE LA VALETTE DU VAR**

---

**Activité :**

L'achat, la vente, l'importation, l'exportation, la distribution et plus généralement le commerce de meubles, objets d'ameublements, objets de décoration, jouets, bibeloterie et cadeaux ainsi que tous autres objets d'intérieur de jardin, de sport ou de loisir, d'appareils électroménagers

**Localisation :**

Centre commercial « L'AVENUE 83 », 300 Avenue de l'Université 83160 La Valette du Var

**Procédure :**

Redressement judiciaire : 7 décembre 2023

Liquidation judiciaire : 28 décembre 2023

Juge-Commissaire : Monsieur Jean Pierre LAMOTHE

Liquidateurs judiciaires :

- SELARL ASTEREN, Maître Axel CHUINE

- Maître Patrick LEGRAS DE GRANDCOURT

Dirigeant :

HABITAT DESIGN INTERNATIONAL,  
représentée par Monsieur Thierry LE GUENIC

Avocat : Maître Kristell CATTANI

Contrôleur : CGEA IDF

Greffe : 2023J01786



### **Objet et usage du présent document**

Le présent dossier de présentation a été établi afin de permettre aux éventuels candidats repreneurs de préparer les offres de reprise qu'ils pourront formuler.

Il 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 ou lui seraient communiqués ultérieurement.

Seul 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 de l'entreprise.

Si vous souhaitez prendre connaissance d'autres éléments (bilans, inventaire, contrats en cours, etc...), il convient d'en formuler expressément la demande auprès de nos services. Ils vous seront communiqués sous réserve que nous les ayons en notre possession.

Nous attirons enfin votre attention sur le droit de préemption des communes prévu par la loi 2005-882 du 02 août 2005 et son décret d'application 2007-1827 du 26 décembre 2007.

Il s'applique aux fonds de commerce 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.

**Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.**

**Tout actif peut être consulté librement sur le site du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires ACTIFY <https://actify.fr/> ou sur le site [www.asteren.fr](http://www.asteren.fr)**

**Les apporteurs d'affaires et conseils (autre qu'avocats) seront tenus de produire leurs mandats ainsi que leur carte professionnelle et ne seront pas autorisés à faire de l'affichage sur les lieux.**

**Le montant des honoraires de toute nature et commissions d'agence(s), ou d'apporteurs d'affaires et leur(s) bénéficiaire(s) devront figurer dans la « déclaration d'indépendance et de sincérité du prix ».**

---

**DOSSIER DE PRESENTATION  
CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRE  
DE LA SOCIETE SAS HABITAT FRANCE**

---

Par jugement rendu en date du 7 décembre 2023, le Tribunal de Commerce de Bobigny a ouvert une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la société HABITAT FRANCE SAS ayant pour siège social : 70 Avenue Victor Hugo - 93300 Aubervilliers et pour activité : l'achat, la vente, l'importation, l'exportation, la distribution et plus généralement le commerce de meubles, objets d'ameublements, objets de décoration, jouets, bibeloterie et cadeaux ainsi que tous autres objets d'intérieur de jardin, de sport ou de loisir, d'appareils électroménagers.

Par jugement rendu en date du 28 décembre 2023, le Tribunal de commerce de Bobigny a converti la procédure de redressement judiciaire en liquidation judiciaire ;

Par ce même jugement, le Tribunal de Commerce de Bobigny a :

- Mis fin à la mission de la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Nicolas DSHAYES et la SELARL FHB prise en la personne de Maître Charlotte FORT en qualité d'administrateurs judiciaires ;
- Désigné la SELARL ASTEREN prise en la personne de Maître Charles-Axel CHUINE et Maître Patrick LEGRAS de GRANDCOURT en qualité de liquidateurs judiciaires ;
- Désigné la SELARL FRANCOIS WEDRYCHOWSKI et FLORENT MAGNIN, Commissaire de Justice, aux fins de réaliser le recollement d'inventaire ;

Conformément aux dispositions des articles L.642-19, L.642-22 et R.641-30 du Code de commerce, il est envisagé de procéder à la cession de l'actif suivant :

---

**Fonds de commerce de la société SAS HABITAT FRANCE,  
Centre commercial « L'AVENUE 83 », 300 Avenue de l'Université 83160 La Valette du Var**

---

**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 DU LIQUIDATEUR PUISSE ETRE ENGAGEE POUR TOUTE INEXACTITUDE ET/OU ERREUR CONTENUE DANS LES ELEMENTS QUI LUI ONT ETE FOURNIS.**

---

**Modalités de dépôt des offres de reprise :**

**DATE LIMITE DE DEPOT DES OFFRES :**

**MARDI 6 FEVRIER 2024 à 16h30**

**Auprès de ID FACTO  
Commissaire de Justice  
41 avenue Thiers 93340 Le Raincy**

**OUVERTURE DES PLIS :**

**MERCREDI 7 FEVRIER 2024 à 14h00**

**Au Tribunal de commerce de Bobigny  
1/13 rue Michel de l'Hospital 93000 Bobigny**

---

**Pour toute visite, contacter :  
CENTURY 21 FRANCE  
[habitat@century21horeca.com](mailto:habitat@century21horeca.com)  
01.56.33.47.47**

---

---

### Accès à la data room

Les annexes au dossier de présentation sont disponibles en data room

Étapes pour accéder aux documents contenus dans la data room :

1. Création de vos identifiants en suivant le lien suivant :  
<https://dataroom.asteren.fr/4d0442f812df9276c7e549fd22ea774448f4c85f>
2. Réception d'un courriel avec vos identifiants de connexion à l'espace data room (vérifier dans les spams)
3. Renseigner vos identifiants sur l'espace data room au lien suivant : <https://dataroom.asteren.fr/>
4. Engagement de confidentialité à remplir en ligne (merci de vous munir de votre pièce d'identité) lequel vous sera, une fois validé, adressé par courriel (vérifier dans les spams)
5. Accès donné à la data room pour consulter les pièces du dossier

Pour tout renseignement complémentaire, nous vous invitons à contacter les collaborateurs en charge du dossier :  
[a.samelson@asteren.fr](mailto:a.samelson@asteren.fr) – [m.couval@asteren.fr](mailto:m.couval@asteren.fr)

---

**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 DU LIQUIDATEUR PUISSE ETRE ENGAGEE POUR TOUTE INEXACTITUDE ET/OU ERREUR CONTENUE DANS LES ELEMENTS QUI LUI ONT ETE FOURNIS.**

○ **Activité exercée :** L'achat, la vente, l'importation, l'exportation, la distribution et plus généralement le commerce de meubles, objets d'ameublements, objets de décoration, jouets, bibeloterie et cadeaux ainsi que tous autres objets d'intérieur de jardin, de sport ou de loisir, d'appareils électroménagers

○ **Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :**

**Eléments incorporels :**

✓ **Baux (deux baux en cours) :**

<b>Adresse des locaux</b>	Centre commercial « L'AVENUE 83 », 300 Avenue de l'Université 83160 La Valette du Var
<b>Descriptif du local</b>	Local B1/B2 Surface Exploitée totale : 771,85 m <sup>2</sup> Surface de vente : entre 600 m <sup>2</sup> et 650 m <sup>2</sup>
<b>Nature des baux</b>	Bail commercial
<b>Contrats</b>	Contrat de bail commercial en date du 14 octobre 2021
<b>Durée du bail</b>	10 années
<b>Destination du bail</b>	A titre principal : commerce de meubles d'équipement de la maison, objets d'ameublement, jouets, bibeloterie et cadeaux, ainsi que tout autre objet d'intérieur ou de jardin, de sport ou de loisirs ; A titre accessoire : petite restauration sur place et/ou à emporter ne nécessitant pas de cuisson, ni d'une hotte d'extraction, et ce dans la limite de 35m <sup>2</sup> .
<b>Clause d'enseigne</b>	HABITAT (article 2.5 du bail)
<b>Loyer trimestriel en principal hc &amp; ht (selon information de la société)</b>	<u>Loyer de base</u> : 46 100 € <u>Loyer variable additionnel</u> correspondant à la différence positive éventuelle entre le montant correspondant à 8% du chiffre d'affaires HT et le loyer de base
<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Trimestriellement et d'avance
<b>Dépôt de garantie (sous réserve d'actualisation)</b>	Un trimestre de loyer
<b>Garantie à première demande</b>	« [...] <i>garantie autonome à première demande d'un établissement bancaire de 1<sup>er</sup> rang ayant son siège social ou un établissement en France [...]</i> » (article 26 du bail commercial)
<b>Créances locatives au 31/12/2023 (selon information de la société)</b>	445 915,48 €
<b>Clause de solidarité inversée</b>	« <i>Le cessionnaire sera, par le seul effet de la cession, garant avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, du paiement de l'ensemble des loyers, charges de quelque nature que ce soit et accessoires arriérés éventuellement dus par le Preneur ou par l'un quelconque des cédants successifs du présent Bail, et plus généralement de l'ensemble des obligations contractuelles de chacun des preneurs successifs.</i> »
<b>Clauses restrictives de cession</b>	Cf article 13.3.1 du bail commercial qui stipule notamment : - Une clause d'agrément du cessionnaire par le bailleur, - Un paiement de toutes les sommes dont le cédant serait tenu à l'égard du bailleur préalablement à toute cession.
<b>Procédure en cours</b>	Ordonnance de référé du 18 décembre 2023 constatant l'acquisition de la clause résolutoire.

<b>Adresse des locaux</b>	Centre commercial « L'AVENUE 83 », 300 Avenue de l'Université 83160 La Valette du Var
<b>Descriptif du local</b>	Local C2 Surface Exploitée totale : 161 m <sup>2</sup> + 44 m <sup>2</sup> de mezzanine non accessible au public
<b>Nature des baux</b>	Bail commercial
<b>Contrats</b>	Contrat de bail commercial en date du 15 octobre 2021
<b>Durée du bail</b>	10 années
<b>Destination du bail</b>	Local de stockage, d'accueil et de retrait de marchandise, à l'exclusion de toute autre activité.
<b>Clause d'enseigne</b>	HABITAT (article 2.5 du bail)
<b>Loyer trimestriel en principal hc &amp; ht (selon information de la société)</b>	11 064 €
<b>Modalité de paiement des loyers</b>	Trimestriellement et d'avance
<b>Dépôt de garantie (sous réserve d'actualisation)</b>	Trois mois de loyer
<b>Garantie à première demande</b>	« [...] <i>garantie autonome à première demande d'un établissement bancaire de 1<sup>er</sup> rang ayant son siège social ou un établissement en France [...]</i> » (article 26 du bail commercial)
<b>Créances locatives au 31/12/2023 (selon information de la société)</b>	124 034,69 €
<b>Clause de solidarité inversée</b>	« <i>Le cessionnaire sera, par le seul effet de la cession, garant avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, du paiement de l'ensemble des loyers, charges de quelque nature que ce soit et accessoires arriérés éventuellement dus par le Preneur ou par l'un quelconque des cédants successifs du présent Bail, et plus généralement de l'ensemble des obligations contractuelles de chacun des preneurs successifs.</i> »
<b>Clauses restrictives de cession</b>	Cf article 13.3.1 du bail commercial qui stipule notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une clause d'agrément du cessionnaire par le bailleur,</li> <li>- Un paiement de toutes les sommes dont le cédant serait tenu à l'égard du bailleur préalablement à toute cession.</li> </ul>
<b>Procédure en cours</b>	Ordonnance de référé du 18 décembre 2023 constatant l'acquisition de la clause résolutoire.

**LES ACQUEREURS POTENTIELS SONT EXPRESSEMENT INVITES A PRENDRE CONNAISSANCE DE L'ENSEMBLE DES CLAUSES DES CONTRATS DE BAIL ET LEURS EVENTUELS RENOUVELLEMENTS JOINTS EN ANNEXE ET NOTAMMENT LES EVENTUELLES CLAUSES DE SOLIDARITE, PREEMPTION ET DE CAUTION.**

**Les candidats acquéreurs sont invités à parapher les clauses du bail et ses éventuels renouvellements**

L'acquéreur prendra les locaux en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité des locaux au regard de la réglementation applicable en cours, voire d'un éventuel renouvellement du contrat de bail et fera d'une manière générale son affaire personnelle de la situation locative.

*NB : si la clause de solidarité cédant/cessionnaire n'apparaît pas opposable à la liquidation judiciaire, la clause de solidarité cessionnaire/cédant est reconnue opposable au cessionnaire.*

*cf. Arrêt de la cour de cassation du 27/09/2011 : « il résulte de la combinaison des articles L. 641-12 et L. 642-19 du code de commerce, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 18 décembre 2008 et 1134 du*

*code civil, qu'en cas de liquidation judiciaire, la cession du droit au bail se fait aux conditions prévues par le contrat à la date du jugement d'ouverture, à l'exception de la clause imposant au cédant des obligations solidaires avec le cessionnaire ; qu'ayant relevé que les deux baux annexés à l'acte de cession du fonds de commerce, prévoient que "le cessionnaire sera dans tous les cas, du seul fait de la cession, garant du paiement par le preneur de la totalité des sommes dues au titre du présent bail par ledit preneur à la date de la cession", l'arrêt en déduit, à bon droit, que les bailleurs étaient fondés à se prévaloir de ces stipulations contractuelles, peu important qu'elles n'aient pas été reproduites dans l'ordonnance du juge-commissaire autorisant la cession. ».*

✓ **Enseigne, nom commercial, marques...**

**Les Exposantes attirent l'attention des candidats sur l'absence de droit de propriété sur la marque « HABITAT ».**

**Les candidats devront s'engager à faire leur affaire de la dépose de l'enseigne « HABITAT ».**

✓ **Autres contrats**

Le bénéfice des contrats et fichiers fournisseurs, **dans la limite de leur transmissibilité** ou de l'accord des co-contractants, sous toutes réserves.

D'une manière générale, tous les documents commerciaux et techniques liés à l'activité de l'entreprise, non soumis à l'accord de co-contractant du fait de leur confidentialité, inscrit ou non dans sa comptabilité, sans que la liquidation ne puisse en garantir leur existence ou le contenu.

**Tous les candidats sont informés qu'ils devront faire leur affaire personnelle de toute poursuite de contrat et doivent s'assurer de leur transmissibilité.**

**S'agissant d'installations classées :**

En cas de reprise de l'activité, en totalité ou en partie, par une autre personne morale, celle-ci devra adresser une demande d'autorisation de changement d'exploitant en justifiant qu'elle dispose des capacités techniques et financières suffisantes pour exploiter correctement les installations classées concernées, et ce sans porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L.511-1 du code de l'environnement, des garanties financières étant le cas échéant à prévoir pour cette poursuite d'exploitation.

**Les candidats devront s'engager à faire leur affaire personnelle des obligations en matière environnementale relatives notamment aux ICPE, et de l'enlèvement des produits polluants, le cas échéant.**

## **Eléments corporels :**

---

Les actifs matériels et mobilier tels qu'inventoriés par, commissaire de justice, à l'exception des biens susceptibles de revendication, du stock et du matériel roulant.

L'inventaire sera adressé aux candidats dès son établissement et sa communication par le commissaire-priseur.

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.

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.

## **Les stocks :**

---

Les stocks ne sont pas compris dans le périmètre de reprise et seront vendus dans le cadre d'une vente aux enchères publiques organisée par le Commissaire de justice.

### **AVERTISSEMENT**

**Sont exclus du périmètre de reprise tout actif soumis à revendication.**

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

## **○ CESSION DU DROIT AU BAIL COMME ELEMENT SEPRE DU FONDS DE COMMERCE.**

Les candidats intéressés uniquement par la reprise du droit au bail du local sis 3 Centre commercial « L'AVENUE 83 », 300 Avenue de l'Université 83160 La Valette du Var en dehors de toute reprise du fonds de commerce sont invités à faire connaître dans les mêmes conditions de recevabilité (notamment de forme et de garanties) leur offre définitive sur ledit bail en précisant s'il s'agit d'une offre effectuée dans le cadre de la reprise du droit au bail uniquement.

Il appartient aux candidats, de faire leur affaire personnelle de l'obtention, le cas échéant, de l'accord du bailleur sur les termes et conditions d'une cession isolée du droit au bail et/ou d'une déspecialisation.

Les candidats sont avertis que les offres présentées sur le seul contrat de bail, comme élément séparé du fonds de commerce, seront communiquées au bailleur et qu'il pourra être donné suite uniquement à l'offre retenue et agréée par ce dernier. Les candidats seront dès lors informés du choix du bailleur et leur garantie retournée. Il est rappelé que cette éventuelle cession peut impliquer l'élaboration par le bailleur d'un nouveau contrat de bail.



○ **Renseignements relatifs au personnel :**

Afin de préserver les droits des salariés vis-à-vis de la garantie du CGEA ILE DE France (UNEDIC AGS), les licenciements pour motifs économiques sont en cours.

*Le candidat devra déclarer faire son affaire de toute priorité de réembauchage.*

Nous vous rappelons à toutes fins ci-dessous les règles édictées par le code du travail (articles L.1224-1 et L.1224-2) :

**Article L.1224-1 du code du travail :**

*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 du code du travail :**

*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 ceux-ci.*

*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.*

**Article L.1233-45 du code du travail :**

*Le salarié licencié pour motif économique bénéficie d'une priorité de réembauche durant un délai d'un an à compter de la date de rupture de son contrat s'il en fait la demande au cours de ce même délai.*

*Dans ce cas, l'employeur informe le salarié de tout emploi devenu disponible et compatible avec sa qualification. En outre, l'employeur informe les représentants du personnel des postes disponibles.*

*Le salarié ayant acquis une nouvelle qualification bénéficie également de la priorité de réembauche au titre de celle-ci, s'il en informe l'employeur.*

## I - Contenu de l'offre

### 1) L'offre de reprise

- **Périmètre de la reprise**

- **Les actifs repris** : L'offre doit indiquer les éléments corporels et/ou incorporels repris. En cas de reprise de plusieurs actifs, le repreneur devra indiquer si l'offre est divisible ou non.
- **Les stocks** : Les stocks seront repris après inventaire contradictoire ou à dire d'expert en cas de difficulté.
- **Les contrats repris sous réserve accord cocontractant (il n'y a pas de transfert automatique en liquidation judiciaire sauf le contrat de bail).**

- **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.

L'offre ne pourra comporter aucune autre clause que celles stipulées dans le présent cahier des charges.

- **Les revendications**

Nous attirons votre attention sur le fait que des revendications portant sur des biens meubles peuvent intervenir dans les 3 mois courant à compter de la publication du jugement d'ouverture au B.O.D.A.C.C. par application de l'article L.624-9 du Code de commerce.

### 2) Précisions sur le candidat à la reprise

- **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 Kbis 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 ou actionnaires ainsi que leur participation dans le capital devra être précisé, une clause de substitution en termes généraux n'étant pas admise.

Le repreneur devra de manière synthétique présenter son projet économique rattaché à l'achat de l'actif. **Il convient que soit également précisée l'adresse mèl de contact du candidat à la cession.**

- **Déclaration d'indépendance et de conformité à l'article L.642-3 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.

## INFORMATION

**Le candidat dont le mandataire aura procédé à l'affichage sauvage verra son offre refusée.**

### 3) Le prix

- ***Il doit être déterminé***

L'offre de reprise doit comporter un **prix en euro** ferme et définitif proposé par le repreneur.

**Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » :**

L'acheteur prendra à sa charge le remboursement ou la reconstitution du dépôt de garantie, les droits, les frais et honoraires afférents à la cession, ainsi que le cout de la procédure de purge des inscriptions existant sur le fonds de commerce, dont il fera son affaire.

Les droits d'enregistrement sont à la charge du repreneur

Pour la bonne information du candidat les frais d'enregistrement sont calculés ainsi :

Fraction du prix (ou de la valeur vénale)	Droit budgétaire	Taxe départementale	Taxe communale	Imposition totale
N'excédant pas 23 000 €	0 %	0 %	0 %	0 %
Comprise entre 23 000 € et 107 000 €	2 %	0,60 %	0,40 %	3 %
Comprise entre 107 000 € et 200 000 €	0,60 %	1,40 %	1 %	3 %
Supérieure à 200 000 €	2,60 %	1,40 %	1 %	5 %

- ***Ventilation du prix entre les éléments repris***

La décomposition du prix entre chacun des éléments corporels, incorporels et du stock, le cas échéant, doit apparaître **distinctement** et clairement dans l'offre de reprise.

- ***Garantie***

Un chèque de banque libellé à l'ordre de la SELARL ASTEREN devra obligatoirement être joint à l'offre :

- ✓ couvrant l'intégralité du prix proposé.

Les chèques remis à l'appui de l'offre seront consignés par l'exposant(e) et feront l'objet d'une restitution, pour les candidats non retenus, dès signature de l'ordonnance du juge-commissaire.

Les règlements par chèques tirés sur l'étranger (en devise étrangère ou euro) ne sont plus acceptés. Pour des paiements de l'étranger, seul un virement international ou SEPA sera accepté.

**L'engagement par écrit qu'en cas de défaillance de l'acquéreur, après la signature de l'ordonnance l'acompte versé du prix global restera acquis à la liquidation judiciaire au titre des premiers dommages et intérêts nonobstant toutes les procédures judiciaires qui pourront être engagées.**

### 4) Remboursement du dépôt de garantie au contrat de bail

L'acquéreur devra rembourser, en sus du prix offert, entre les mains de la SELARL ASTEREN ès qualités de liquidateur judiciaire, chaque dépôt de garantie tel que prévu dans le contrat de bail.

### 5) Les attestations à joindre impérativement au dossier :

- **Cahier des charges signé avec la mention lu et approuvé et chaque page paraphé**
- **Bail à retourner avec chaque page paraphé**
- **Engagement écrit** qu'en cas de défaillance de l'acquéreur, après la signature de l'ordonnance l'acompte versé du prix global restera acquis à la liquidation judiciaire au titre des premiers dommages et intérêts nonobstant toutes les procédures judiciaires qui pourront être engagées.
- La déclaration d'indépendance et de sincérité de prix
- La déclaration d'origine des fonds (personne morale ou personne physique)
- La lettre de confidentialité (à remettre avant de recevoir les éléments d'information complémentaires)
- Contrat liant le candidat acquéreur à son conseil, agence ou intermédiaire

## II - Les étapes de la procédure

---

### 1) Le dépôt de l'offre

Toute proposition d'acquisition devra être déposée avant le :

**MARDI 6 FEVRIER 2024 à 16h30**

Auprès de ID FACTO  
Huissier Audiencier (Commissaire de Justice) près le Tribunal de Commerce de Bobigny  
41 avenue Thiers 93340 Le Raincy

**L'offre doit être impérativement accompagnée du mandat de représentation du candidat ayant formulé l'offre avec les justificatifs y afférents (mandat ad litem pour les avocats, mandat, n° de carte professionnelle...).**

### 2) Audience d'examen des offres et ordonnance du Juge Commissaire

L'audience d'ouverture et d'examen des offres de reprise déposée a été convoquée par le greffe et se tiendra le :

**MERCREDI 7 FEVRIER 2024 à 14H00**

Au Tribunal de commerce de Bobigny  
1/13 rue Michel de l'Hospital 93000 Bobigny

Lors de cette audience, le juge-commissaire pourra entendre les candidats acquéreurs dont la présence physique est souhaitée, ainsi que le cas échéant le(s) dirigeant(s) et bailleur(s).

Un Procès-Verbal sera dressé par l'huissier audiencier désigné.

L'ordonnance sera ensuite 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 pourra arrêter de nouvelles modalités de cession, le cas échéant.

**Il est précisé qu'aucune surenchère ne sera acceptée.**

Quels 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 du Juge-Commissaire.

### 3) L'entrée en jouissance

L'entrée en jouissance interviendra au jour de l'ordonnance du Juge-Commissaire autorisant la cession, de telle sorte qu'à compter de cette date, les loyers des locaux ainsi que toutes les charges et assurances et impôts afférents au fonds de commerce seront supportés par le repreneur.

La remise des clés au cessionnaire désigné est subordonnée aux conditions suivantes :

- consignation de la totalité du prix offert ;
- présentation d'un certificat d'assurance des locaux ;
- attestation d'absence de travaux jusqu'à la signature des actes de cession ;
- consignation du dépôt de garantie du bail.

En cas de recours contre l'ordonnance du juge-commissaire, le cessionnaire aura l'engagement de supporter les loyers dans le cadre de l'exécution provisoire, sauf à ce qu'une décision statue en sens contradictoire.

**Ces conditions essentielles doivent être reconnues comme expressément acceptées dans l'offre de reprise.**

Les observations du débiteur sont sollicitées sur l'offre reçue et portées à la connaissance du juge-commissaire selon les dispositions de l'article L642-19 du code du commerce ainsi que celles du contrôleur.

L'ordonnance de cession est une décision de justice qui va nécessiter **des notifications** ce en application de l'article R642-37 du Code de commerce.

Il s'agit d'une **vente de nature judiciaire**.

La cession est **parfaite** dès l'ordonnance sous condition suspensive qu'elle acquiert force de la chose jugée (le repreneur ne peut plus retirer son offre dès la signature de l'ordonnance ; il s'agit d'une obligation d'acquiescer).

Mais **le transfert de propriété** n'est réalisé que par l'accomplissement des actes nécessaires à la réalisation de la cession (signature des actes) Cass 3<sup>ème</sup> Civ 05/01/2010 et cass com 08/01/2002 (RJDA 2002 n°669)

#### **4) Frais de rédaction d'acte**

L'acte sera établi par le conseil 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.**

#### **ANNEXES**

- Déclaration d'indépendance et de sincérité du prix
- Questionnaires sur la provenance des fonds (personne morale et/ou personne physique)

## 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.

Déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des clauses et conditions du cahier des charges et du bail, et les accepte sans réserve.

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 à quant à un éventuel renouvellement du contrat de bail.

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 la somme de  
€ et que leurs bénéficiaires sont :

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 – Êtes-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 <b>pays ou un Etat dont le dispositif LAB-FT est absent ou déficient</b> ?		
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 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 :	

Date :

Nom et prénom :

Signature :

## LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX

Je soussigné .....

- **Déclare** envisager de financer le paiement de cette acquisition aux moyens de fonds propres et le cas échéant de concours bancaire. Je reconnais par ailleurs être parfaitement informé des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visés par les articles L561-1 à L574-4 du code monétaire et financier récemment modifiées par l'ordonnance numéro 2009-104 du 30 01 2009. En application de ces dispositions je déclare que :
  - Les fonds engagés ne proviennent d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L561-156I du premier alinéa) ;
  - Que les opérations envisagées aux termes de cette acquisition ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L561-16 du 1<sup>er</sup> alinéa)

Fait le

Signature