

DOSSIER DE PRESENTATION

SARL LAXMI
119 rue des Dames
75017 PARIS

Activité : restauration traditionnelle

DATE LIMITE DE DEPOT DES OFFRES :

Le mardi 6 septembre 2022 à 17h00
En l'étude de Maître Stéphane VAN KEMMEL

(cf. cahier des charges ci-dessous)

Annexes :

1. Extrait Kbis
2. Renouvellement bail commercial
3. Avis d'échéance du loyer de juillet 2022
4. Liasse fiscale 2021
5. Inventaire dressé par le commissaire-priseur
6. Copie de la licence III
7. Questionnaire de provenance des fonds

Informations complémentaires : olivier.thebaud@btsg.eu

CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRE

Par jugement en date du 07/07/2022, le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire simplifiée de la SARL LAXMI, ayant une activité de restauration traditionnelle, dont le siège est sis 119 rue des Dames dans le 17^{ème} arrondissement de Paris.

Ce même jugement a désigné la SCP BTSG prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de liquidateur.

Conformément aux dispositions des articles L642-19 et suivants du Code de commerce, nous envisageons de procéder à la cession

Fonds de commerce de la société SARL LAXMI

Enseigne : La Sicilia

Sis 119 rue des Dames dans le 17^{ème} arrondissement de Paris

LE PRESENT DOCUMENT A ETE ETABLI AU VU DES ELEMENTS ET INFORMATIONS REÇUS 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 :

La SARL LAXMI est une société à responsabilité limitée au capital de 2 000.00 € ayant son siège social sis au 119 rue des Dames dans le 17^{ème} arrondissement de Paris et immatriculé au R.C.S de Paris sous le numéro 805001997.

Cette société exploitait son activité de « restauration traditionnelle » sous l'enseigne « La Sicilia ».

Le restaurant était ouvert de 11h30 le matin à 15h l'après-midi et de 18h30 à 23h le soir.

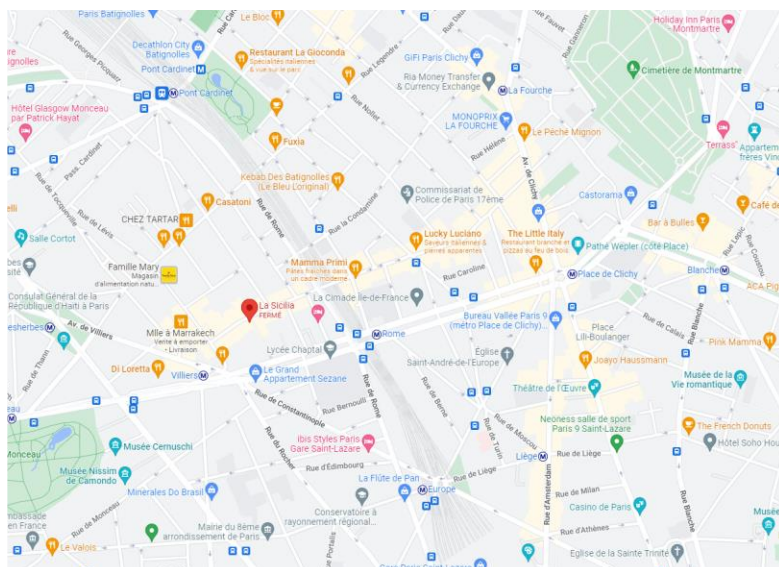


Description :

La SARL LAXMI exploite un fonds de commerce de restaurant situé au 119 rue des Dames dans le 17^{ème} arrondissement de Paris.

Ce local bénéficie de la proximité des stations de métro suivantes :

- « Rome » desservie par la ligne 2 située à 5 minutes à pied ;
- « Villiers » desservie par la ligne 2 située à 4 minutes à pied
- « Pont Cardinet » desservie par les lignes 14 et L située à 10 minutes à pied ;
- « Place de Clichy » desservie par les lignes 2 et 13 située à 10 minutes à pied ;
- « Europe » desservies par la ligne 3 située à 10 minutes à pied.



A la lecture du bail commercial, le local est décrit ainsi qu'il suit :

« Au rez-de-chaussée, une boutique à usage de café, à l'extrémité, à droite du bâtiment sur la rue des Dames, ouvrant sur cette rue avec porte donnant accès au vestibule d'entrée de l'immeuble derrière

cette boutique et à la suite en retour sur la cour, un lavabo, un water-closet, une cuisine et une pièce à usage de réserve pourvue d'une porte donnant sur la cour.

Au sous-sol : une cave s'étendant sous la boutique à laquelle on accède seulement par un escalier intérieur partant de la boutique ».

Périmètre de reprise :

Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

- Eléments incorporels :

Droit au bail des locaux sis 119 rue des Dames dans le 17^{ème} arrondissement de Paris.

Durée du bail : le bail a été consenti initialement pour une durée de 9 années entières et consécutives, qui ont commencé à courir à compter du 12 septembre 2007, pour se terminer le 30 septembre 2016.

Ce bail a été reconduit par un acte de renouvellement pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} octobre 2016 pour s'achever le 30 septembre 2025.

Montant du loyer : le bail consenti et accepté prévoit un loyer annuel de 58 888.82 €, en principal et hors taxes payable d'avance par mois au domicile du Bailleur le premier jour ouvrable de chaque mois civil.

Il est stipulé que le loyer est indexé automatiquement sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) et de lui faire subir une fois par an les mêmes variations. A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date d'anniversaire du renouvellement du bail sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire.

Selon l'avis d'échéance du mois de juillet 2022, le montant du loyer mensuel s'élevait à 5 284.50 € H.T. une provision sur charges de 410.00 € H.T était également appelé.

Dépôt de garantie : A titre de garantie de l'entière exécution du bail et du paiements des charges et du loyer, le cessionnaire devra constituer un dépôt de garantie équivalent à la valeur de trois mois de loyers de base hors taxes réajusté en mêmes temps et aux mêmes conditions que le loyer principal.

Destination du bail : il est stipulé au contrat de bail que *« Les locaux faisant l'objet du présent bail commercial devront exclusivement être consacrés par le « Preneur » pour l'exercice de « RESTAURANT », à l'exclusion de toute autre activité et notamment d'activités bruyantes et malodorantes, le preneur déclarant faire son affaire personnelle de toute mise aux normes nécessaires. »*

Nous attirons particulièrement l'attention des candidats à la reprise sur les termes de l'article 5 du contrat de bail relatif aux conditions d'exploitation.

Par courrier en date du 11 juillet 2022, nous avons interrogé le bailleur pour obtenir ses observations sur une éventuelle déspecialisation.

Sous-location : le preneur ne pourra sous céder ou louer le local en totalité ou en partie. Il devra occuper personnellement des lieux loués et ne pourra se substituer toute personne physique ou morale, même à titre gratuit et/ou temporaire, dans les lieux loués.

Toutefois, le bailleur autorise le preneur à consentir une location gérance du fonds de commerce exploité dans le local loué sou réserve d'en avoir préalablement informé le bailleur par écrit.

Caution : le contrat de bail prévoit expressément, envers le bailleur, une caution solidaire et indivisible du preneur pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels, avec renonciation aux bénéfices de division et de discussions, du remboursement des loyers, charges, à hauteur de la somme maximale de 65 000.00€.

Aucune cession ne pourra intervenir sans que le cessionnaire n'ait constitué une caution ou une garantie autonome.

Clauses de solidarité :

- Garantie du cédant : le contrat de bail stipule que « *toute cession autorisée par le bailleur devra comporter la stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et des charges, comme pour l'exécution de toutes les conditions du bail, en ce comprises les indemnités dues consécutivement à sa résiliation et ce, nonobstant la caution stipulée* ».

Conformément aux dispositions de l'article L.641-12 alinéa 2 du Code de commerce, cette clause qui impose au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire est réputée non écrite.

- Garantie du cessionnaire : le contrat de bail stipule que « *aucune cession ne pourra en toute hypothèse intervenir sans qu'aient été réglés préalablement tous arriérés de loyers, charges et accessoires – ou qu'ils aient été consignés entre les mains d'un séquestre en cas de litige ; en outre, le cessionnaire devra dans l'acte de cession se déclarer, à compter de la prise d'effet de cette dernière, garant et répondant solidaire du cédant pour le paiement des loyers, charges et accessoires comme pour l'exécution de toutes les clauses du bail, au titre de la période antérieure à la cession* ».

Clause résolutoire : A défaut de paiement d'un terme de loyer à son échéance ou des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, ou d'exécution d'une clause quelconque, le bail sera résilié de plein droit, un mois après simple commandement ou sommation resté infructueux, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Forme de la cession : le contrat de bail prévoit la signature par acte authentique de l'acte de cession, auquel le bailleur devra être appelé.

LES ACQUEREURS POTENTIELS SONT EXPRESSEMENT INVITES A PRENDRE CONNAISSANCE DE L'ENSEMBLE DES CLAUSES DU CONTRAT DE BAIL JOINT EN ANNEXE ET NOTAMMENT LES EVENTUELLES CLAUSES DE SOLIDARITE, PREEMPTION ET DE CAUTION.

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.

Clientèle et achalandage

Le fonds de commerce est situé dans le nord-ouest parisien, de sorte que la cliente est constituée d'habitues habitant le quartier.

Licence III

D'après le récépissé de déclaration d'ouverture en date du 7 novembre 2014, l'établissement situé au 119 rue des Dames, au profit de l'enseigne La Sicilia et de la société SARL LAXMI bénéficie d'une licence restaurant exploitée à partir du 22/11/2014.

- Eléments corporels :

Le délai de revendication n'étant pas encore expiré, 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.

L'inventaire des actifs en date du 11/07/2022, dressé par Maître Pierre MISSIKA, commissaire-priseur désigné dans le cadre de cette procédure est également annexé.

Cet inventaire fait notamment état des éléments suivants :

| Récapitulatif inventaire | Exploitation |
|---|--------------|
| Total mobilier et matériel d'exploitation | 9 090 |
| Total stock sous réserve de revendication | 100 |
| Total matériel d'exploitation en location | Mémoire |
| Total | 9 190 |

- Comptabilité :

La SARL LAXMI clôturait ses comptes au 31 décembre de chaque année.

Il ressort des documents comptables transmis, les chiffres suivants :

| Exercice | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 31/12/2021 |
|--------------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| Chiffre d'affaires HT | 187 570 € | 96 418 € | 66 471 € |
| Résultat d'exploitation | 26 705 € | -22 372 € | 33 590 € |
| Bénéfice ou perte | 21 812 € | -22 668 € | 33 226 € |

La liasse fiscale de l'exercice clos au 31/12/2021 est jointe.

Renseignements relatifs au personnel :

La société employait 2 salariés dans les six mois précédant l'ouverture de la liquidation judiciaire.

Au jour de l'ouverture de la procédure, la société n'employait plus aucun salarié.

Je vous rappelle toutefois ci-dessous les règles édictées par le Code du travail aux articles L. 1224-1 et L. 1224-2 :

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 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.

▪ **Avertissement :**

- Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi avec le concours des dirigeants de l'entreprise et leurs conseils, 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 des biens.

Si vous souhaitez prendre connaissance d'autres éléments que ceux joints au présent cahier des charges, 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.

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.

*** 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.**

Tout actif peut être consulté librement sur le site du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires (www.cnajmj.fr), portail Actifs.

***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 ».**

* * *

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

- *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.

➤ 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.

➤ 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

A) 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 en cours de validité devra être jointe à l'offre de reprise.

B) 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.

En cas de substitution d'acquéreur, cette faculté doit être expressément prévue dans l'offre et le candidat acquéreur doit se porter garant solidaire des engagements.

C) 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

- **Il doit être déterminé**

L'offre de reprise doit comporter un **prix en euros** 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 coût de la procédure de purge des inscriptions existant sur le fonds de commerce, dont il fera son affaire.

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

La décomposition du prix entre les éléments corporels, incorporels et le stock doit apparaître clairement dans l'offre de reprise.

- **Garantie**

Le candidat doit obligatoirement, à titre de garantie, joindre à la lettre contenant son offre de reprise un chèque de banque libellé à l'ordre de la SCP BTSG² couvrant :

- L'intégralité du prix offert, lorsque le prix est inférieur ou égal à 100 000 €,
- La somme de 100 000 € ainsi que 50 % de la différence entre 100 000 € et le prix offert, si celui-ci est égal ou supérieur à 100 000 €,

Les chèques 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 notification de l'ordonnance du juge-commissaire.

4) Remboursement du dépôt de garantie au contrat de bail

L'acquéreur devra reconstituer le dépôt de garantie tel que prévu dans le contrat de bail.

II) Les étapes de la procédure

1) Le dépôt de l'offre

Toute proposition d'acquisition devra être déposée sous pli cacheté, l'enveloppe devant être fermée et porter la mention « *remise d'offre d'acquisition du fonds de commerce dépendant de la liquidation judiciaire de SARL LAXMI* » à l'Étude de Maître Stéphane VAN KEMMEL, huissier audiencier près le tribunal de commerce de Paris – 1, quai de la Corse (75004- PARIS) **avant le mardi 6 septembre 2022 à 17h00.**

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 d'acquisition du fonds de commerce* »

dépendant de la liquidation judiciaire de SARL LAXMI ». Cette offre doit avoir été réceptionnée par l'huissier **avant le mardi 6 septembre 2022 à 17h00.**

Toute offre déposée ou reçue en dehors de ce délai sera irrecevable.

L'ensemble des offres reçues sera ensuite présenté à Madame le juge-commissaire par le biais d'une requête.

Une ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées, dans l'intérêt de la procédure. Des précisions complémentaires pourront être demandées aux candidats.

Le juge-commissaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées et pourra faire arrêter de nouvelles modalités de cession.

2) Audience d'ouverture des plis déposés

L'ouverture des plis qui auront été déposés aura lieu le **mercredi 7 septembre 2022 à 14h30** au Tribunal de Commerce de Paris, situé 1 quai de Corse 75004 Paris, en présence du juge-commissaire et de l'huissier désigné qui en dressera un procès-verbal.

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

L'ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées, dans l'intérêt de la procédure et de la sauvegarde de l'emploi. Des précisions complémentaires pourront être demandées aux candidats en cours d'audience.

Le juge-commissaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées et pourra arrêter de nouvelles modalités de cession.

Quelque soit 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.

Dans le cas d'une deuxième audience d'ouverture de plis, les offres ne pourront être inférieures à celles déposées lors de la première audience.

3) Entrée en jouissance et répartition des charges et impôts

L'entrée en jouissance interviendra au jour de la signature de l'ordonnance de Monsieur le 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 ;
- 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.

4) 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.

III) Visite de locaux

Les candidats souhaitant visiter les locaux devront se rapprocher de notre étude.

Cahier des charges dressé le 20 juillet 2022
La SCP BTSG²
Maître Denis GASNIER

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, ainsi qu'avec le cahier des charges qui m'a été remis et dont j'ai pris connaissance.

Fait à
Signature

Le