



## **DOSSIER DE PRESENTATION**

### **CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRE**



**FONDS DE COMMERCE DE LA SOCIETE SARL SA2M & CO  
sis 155-219 Boulevard Macdonald - 75019 PARIS**

**Date limite de dépôt des offres le 18 novembre 2022 à 17 heures  
Audience d'ouverture des plis le 21 novembre 2022 à 16 heures 15**

Par jugement en date 15 septembre 2022, le Tribunal de Commerce de PARIS a ouvert une procédure de Liquidation Judiciaire au bénéfice de la SARL SA2M & CO et a désigné :

- Monsieur Pascal GAGNA en qualité de juge commissaire
- la SELARL AXYME prise en la personne de Jean-Charles DEMORTIER en qualité de Liquidateur.

Conformément aux dispositions des articles L.642-19, L.642-22 et R.641-30 du Code de commerce, nous envisageons de procéder à la cession du

---

**Fonds de commerce de la société SARL SA2M & CO,  
Sis 155-219 Boulevard Macdonald - 75019 PARIS**

---

▪ Activité exercée :

Restauration rapide

▪ Périmètre de la reprise :

Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

- **La clientèle et l'achalandage,**
- **Le nom commercial,**
- **Le matériel et mobilier,**

L'ensemble du matériel, mobilier et les stocks inventoriés par le commissaire-priseur

- **Le droit au bail du local sis 8, Passage Susan Sontag - PARIS (75019)**

▪ Description du lieu d'exploitation :

**Localisation Géographique du bien :**

8, Passage Susan Sontag - PARIS (75019)

**Destination des locaux :**

Restauration New yorkaise et offre de salon de thé sur place, à emporter et en livraison

**Description :**

**Un local**

**Local n°R 209 et une terrasse** dépendants de l'Ensemble Immobilier sis 8, Passage Susan Sontag - PARIS (75019)

**Surface Exploitée**

Surface Exploitée totale : **307,50 m2, se décomposant comme suit :**

- Local n° R 209 : 209 m<sup>2</sup> environ
- Terrasse : 98,50 m<sup>2</sup> environ

**Situation locative :**

La société bénéficie d'un bail commercial suivant bail de renouvellement **valant résiliation, à compter rétroactivement du 15 novembre 2019, du bail en date du 18 mars 2015 modifié par avenants.**

Un nouveau bail commercial a donc été régularisé le 8 juillet 2021 pour une durée de dix années, à compter rétroactivement du 15 novembre 2019.

Ainsi, le bail a été conclu pour une durée 10 ans, jusqu'au 15 novembre 2029.

**Le loyer :****- Loyer de base**

117.570,30 € HT/HC/AN

**- Loyer variable additionnel**

Pour le calcul du loyer variable additionnel hors taxes, il est pris en compte un pourcentage sur le chiffre d'affaires hors taxes du Preneur égal à **6 %** hors taxes, TVA en sus, au taux en vigueur au jour du règlement.

Le bail prévoit une indexation annuelle du loyer.

**Dépôt de garantie :****3 mois de loyer de base.**

En cas de procédure de redressement ou de liquidation du Preneur, le dépôt de garantie se compensera automatiquement avec la créance du Bailleur déclarée au titre des articles L. 622-24 et L. 641-3 du Code de commerce.

**Garantie autonome à première demande :**

Garantie Bancaire autonome à première demande, d'un montant de **29.400 €.**

**IMPORTANT :****Article 13.31.1 – Cession – page 42 -**

Aucune cession ne sera régularisée sans paiement préalable ou concomitant de toutes les sommes dont le cédant serait tenu à l'égard du Bailleur au titre du Bail. Si le paiement des sommes dues est effectué lors de la signature des actes de cession, le Bailleur se réserve de demander au cédant de payer par chèque de banque

**Le bailleur a déclaré à ce titre une créance à hauteur d'une somme totale 109.800,94 €, (sous réserve de l'issue de la vérification des créances et de son admission par le Juge Commissaire), à laquelle il convient de déduire, suivant la clause de compensation prévue en ce sens dans le bail commercial, le montant du dépôt de garantie détenu entre les mains du bailleur.**

**Ainsi, par le jeu de la compensation avec le dépôt de garantie, le bailleur disposerait d'une créance de 92.058,39 euros € à revendiquer sur la procédure collective et donc sur le cessionnaire.**

**Le preneur devra, donc en sus du prix offert :**

- s'acquitter directement entre les mains du bailleur d'une somme de l'ordre de 92.058,39 €**
- reconstituer le dépôt de garantie représentant 6 mois de loyer HT entre les mains du bailleur**
- constituer la garantie Bancaire autonome à première demande, d'un montant de 29.400 €.**

**Nota : Pour le contenu détaillé des stipulations contractuelles, un exemplaire du contrat de bail est joint au présent cahier des charges.**

**Les candidats devront déclarer avoir connaissance de la situation locative et s'engager expressément à en faire leur affaire personnelle.**

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.

**Le présent dossier de présentation 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 et/ou erreur contenue dans les éléments qui lui ont été fournis.**

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.

- le droit de préemption conventionnel au profit du bailleur

Article 13.3.2 du contrat de bail –

En cas de cession du Bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera, pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qu'il se substituerait, d'un droit de préemption.

\* \* \*

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

### **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.

➤ **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 au 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.

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.

#### **2. PRECISIONS SUR LE CANDIDAT A LA REPRISE**

➤ **Si l'acquéreur est une 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.

Le repreneur devra de manière synthétique présenter son projet économique rattaché à l'achat du fonds de commerce.

➤ **Si l'acquéreur est une 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 du fonds de commerce.

➤ **Existence d'un conseil, agence immobilière ou intermédiaire :**

Si un conseil, une agence ou un intermédiaire assiste le candidat acquéreur, ce dernier devra impérativement préciser la nature et le montant de la rémunération qu'il s'engage à leur verser.

### **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 »** : En sus du prix, l'acquéreur prend à sa charge 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 et de radiation des inscriptions existant sur le fonds de commerce, dont il fera son affaire.

**Par ailleurs, compte tenu des dispositions spécifiques du bail, le candidat devra régler à l'occasion de la cession, le solde de la créance antérieure du bailleur déclarée au passif** réduite par suite de la compensation avec le dépôt de garantie et la garantie à première demande.

Les actes de cession seront rédigés par un avocat choisi par le Mandataire Judiciaire Liquidateur, qui établira les actes avec le concours du conseil du repreneur, le cas échéant.

➤ **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**

<p><b>Un chèque de banque libellé à l'ordre de l'Etude AXYME à hauteur de 50 % du prix proposé devra être joint à l'offre.</b></p>
--

Les chèques de banque 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.

#### **4. RECONSTITUTION DU DEPÔT DE GARANTIE ET DE LA GARANTIE A PREMIERE DEMANDE**

L'acquéreur devra reconstituer le dépôt de garantie entre les mains du bailleur en sus du prix offert et fournir la garantie à première demande prévue au bail, par suite de la compensation qui aura été opérée.

#### **5. LES ATTESTATIONS ET DOCUMENTS A JOINDRE IMPERATIVEMENT AU DOSSIER**

Le candidat acquéreur doit impérativement joindre à son offre :

- **La déclaration d'indépendance et de sincérité de prix conformément à l'article L642-3 du Code de commerce**, après l'avoir dûment remplie, datée et signée.

En présence d'une agence, conseil ou intermédiaire, l'attestation devra impérativement contenir **le montant total des sommes que le candidat acquéreur s'oblige à verser (commissions, frais, honoraires etc.) et l'identité de son bénéficiaire.**

- **Le contrat liant le candidat acquéreur à son conseil, agence ou intermédiaire.**
- **Le questionnaire de provenance des fonds**

## **LES ETAPES DE LA PROCEDURE**

---

### **1. LE DEPOT DE L'OFFRE**

Toute proposition d'acquisition devra être déposée préalablement sous pli cacheté en l'Etude de **Maître Stéphane VAN KEMMEL, Huissier de justice**, situé au 2<sup>ème</sup> étage du Tribunal de Commerce de Paris, **AVANT LE 18 novembre 2022 à 17 heures.**

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 « offre de reprise de fonds de commerce dépendant de la liquidation judiciaire de **SARL SA2M & CO** ». **Cette offre doit avoir été réceptionnée par l'huissier AVANT LE 18 novembre 2022 à 17 heures.**

Toute offre déposée ou reçue après ce délai sera irrecevable.

### **2. AUDIENCE D'OUVERTURE DES PLIS CACHETES**

L'ouverture des plis qui auront été déposés aura lieu **LE 21 novembre 2022 à 16 heures 15**, au Tribunal de Commerce de Paris, 1 quai de Corse 75004 PARIS (se renseigner auprès des appariteurs du bureau de la présidence au 1<sup>er</sup> étage pour connaître la salle de l'audience), en présence du juge commissaire et de l'huissier désigné qui en dressera procès verbal.

**Le candidat devra prévoir d'être présent lors de l'audience d'ouverture de plis.**

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

L'ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées, dans l'intérêt de la procédure collective.

Monsieur le Juge-Commissaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées et pourra arrêter de nouvelles modalités de cession.

### **3. PRISE EN CHARGE DES LOYERS**

A compter de l'ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire autorisant la cession, les loyers des locaux ainsi que toutes les charges et assurances et impôts afférents au fonds de commerce seront supportés par le repreneur.

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



**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 (cocher la case correspondante) :

- Ne pas être assisté d'un conseil, une agence ou un intermédiaire.
- Etre assisté d'un conseil, une agence ou un intermédiaire :

Déclare, le cas échéant, verser à .....

La somme de ....., au titre de commissions, frais ou honoraires ou autres.

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 (sélectionnez) : Intermédiaire / Bénéficiaire effectif

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 :

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

	Associé 4	Associé 5	Associé 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-elle cette opération ?

	Oui	Non
8 –? La personne morale agit-elle pour son compte ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9 – La personne morale agit-elle pour le compte d'une autre personne ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dans l'affirmative, indiquer la personne morale bénéficiaire de l'opération :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10 – Les associés ou les dirigeants sont-ils des PPE (personnes politiquement exposées) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 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 : Intermédiaire / Bénéficiaire effectif

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 ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 – Agissez-vous pour le compte d’une autre personne ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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> ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**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 :