



**CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRES DES
ELEMENTS DU FONDS DE COMMERCE DE LA SOCIETE SAS
SMART K NANCY SISE 51-53 RUE SAINT NICOLAS
54000 NANCY**



Date limite de dépôt des offres le 6 Décembre 2022 à 17 heures

Par jugement en date 4 octobre 2022, le Tribunal de Commerce de PARIS a prononcé la conversion des opérations de redressement et la liquidation judiciaire de la SAS SMART K NANCY.

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 des éléments du fonds de commerce de la société SMART L NANCY situé 51/53 rue Saint Nicolas à NANCY (54000).

Pour mémoire, la société SMART K NANCY développait une activité de « *dark kitchen* ».

Le concept store situé au 51-53, rue Saint-Nicolas à 54000 Nancy exploité par la société SMART K NANCY était opérationnel au jour de l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire mais n'était pas encore ouvert à la clientèle.

A l'occasion de la procédure de redressement judiciaire, les candidats ne se sont pas positionnés sur ce fonds de commerce situé 51/53, rue Saint-Nicolas à 54000 NANCY

A cette adresse, la société bénéficie d'un bail commercial en date du 7 octobre 2021 pour une durée de 9 années.

D'importants travaux de rénovation ont été réalisés dans ce local qui bénéficie également d'un système d'extraction.

▪ Activité exercée :

Toute activité de cuisine et de restauration, en vente à emporter et en livraison de plats et de boissons

▪ Périmètre de la reprise :

Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

- **L'achalandage**
- **Le matériel et mobilier**
- **Le droit au bail du local sis 51/53 rue saint Nicolas, 54000 NANCY**

▪ Description du lieu d'exploitation :

Localisation Géographique du bien :

51/53 rue saint Nicolas, 54000 NANCY

Destination des locaux :

Laboratoire alimentaire avec extraction en vue d'une activité de restauration, restauration rapide, vente à emporter, livraison, traiteur, à l'exclusion de toute autre même temporairement, à l'exclusion de toute consommation sur place.

Description :

1°/ Un local commercial de 262 m² en rez-de-chaussée, et deux caves de 175 m² en sous-sol dépendant des deux immeubles sis **51/53 rue saint Nicolas, 54000 NANCY.**

2°/ Un appartement de type T3 de 57,15 m² (dont 34,19 m² de surface Habitable) situé au dernier étage de l'immeuble sis 53 Rue Saint Nicolas 54000 NANCY.

Situation locative :

La société bénéficie d'un bail commercial.

Selon acte authentique en date du 7 octobre 2021, le bailleur a donné à bail à la société SMART K NANCY les locaux commerciaux sis 51/53 rue saint Nicolas, 54000 NANCY.

Ce bail a pris effet le 7 octobre 2021 pour une durée de 9 ans.

Le loyer annuel au jour de la signature du bail était 42.840 euros hors taxes et hors charges.

Ce loyer est payable d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année soit en 4 termes égaux de 10.710 € chacun se décomposant comme suit :

- A concurrence de TRENTE SIX MILLE EUROS (36.000 €) hors charges pour les locaux commerciaux du rez-de-chaussée et caves au sous-sol,

- A concurrence de SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE EUROS (6.840 €) hors charges pour les locaux à usage d'habitation sis au 4^{ème} étage.

Le règlement des charges par le preneur se fait par le versement d'une provision par terme trimestriel de 2.450 € (ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente).

Le bail prévoit une clause de révision légale du loyer.

Dépôt de garantie

3 mois de loyers en principal (soit **10.170 €**).

Garantie bancaire à première demande :

Garantie bancaire à constituer à hauteur de 6 mois de loyers en principal.

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.

De principe, 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.

Il sera précisé que le bailleur a fait état d'une procédure d'expertise en cours sur les travaux réalisés par la société SMART K NANCY.

Nous attirons également l'attention des candidats 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.

* * *

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 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 la liquidation judiciaire a réceptionné une demande en revendication portant sur des différents matériels en vertu de nombreux contrats de crédit baux mobiliers sur la cuisine.

Par conséquent, l'acquéreur s'engage à restituer les biens revendiqués sans recours ni contre la procédure collective ni contre le liquidateur, ou celui-ci s'engage à faire son affaire personnelle de conclure un nouveau contrat avec la BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE.

Dans ce cadre, la personne à contacter est :

Monsieur Thibaut HARROUE
BPALC
thibaut.harroue@bpalc.fr
03.87.37.71.60

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.

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 le remboursement 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 de l'inscription existant sur le fonds de commerce, dont il fera son affaire.

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 et incorporels doit apparaître clairement dans l'offre de reprise.

➤ **Garantie**

<p>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.</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. REMBOURSEMENT DU DEPÔT DE GARANTIE

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

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.**
- **Le questionnaire de provenance des fonds**

LES ETAPES DE LA PROCEDURE

1. LE DEPOT DE L'OFFRE

Toute proposition d'acquisition devra être déposée en mon Etude sise 62 Boulevard de Sébastopol à PARIS (75003), AVANT LE 6 DECEMBRE 2022 A 17 HEURES.

Toute offre reçue après ce délai sera irrecevable.

2. ORDONNANCE DU JUGE COMMISSAIRE

Les offres seront portées à la connaissance du Juge-commissaire et les observations du dirigeant seront sollicitées.

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.

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 pays ou un Etat dont le dispositif LAB-FT est absent ou déficient ?	<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

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

Date :

Nom et prénom :

Signature :