

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

### *Biens immobiliers (entrepôts) situés à SAVIGNY- SUR-ORGE (91)*



*Les actifs immobiliers seront vendus conformément aux dispositions des articles L642-18 et suivants du Code de Commerce et R642-36 et suivants du Code de Commerce.*

- ⇒ **Date limite de dépôt des offres d'achat: mardi 31 janvier 2023 à 17h00**
- ⇒ **Lieu de dépôt des offres d'achat sous pli cacheté** : en l'Etude de Maître VAN KEMMEL, huissier de justice au Tribunal de Commerce de Paris, 1 quai de la Corse à Paris IV<sup>e</sup>
- ⇒ **Audience d'ouverture des plis au Tribunal de Commerce de Paris : jeudi 9 février 2023 à 09h00**
- ⇒ Publicité en ligne accessible ici : <https://actify.fr/>
- ⇒ Demande d'informations complémentaires à adresser à : [caroline.savary@btsg.eu](mailto:caroline.savary@btsg.eu)
- ⇒ La DATA ROOM ouverte pour la présente vente est accessible grâce au lien suivant : <https://urlz.fr/jxdp>

*Jugement prononçant la liquidation judiciaire en date du 23 novembre 2020  
Tribunal compétent : Tribunal de Commerce de Paris*

# SOMMAIRE

I.	AVERTISSEMENTS.....	2
II.	PRESENTATION DES BIENS IMMOBILIERS .....	3
III.	SITUATION LOCATIVE .....	4
IV.	SITUATION ENVIRONNEMENTALE.....	4
V.	CAHIER DES CHARGES .....	5
VI.	LES ETAPES DE LA PROCEDURE .....	11
VII.	MODALITES DE VISITE .....	12
VIII.	LISTE DES ANNEXES .....	13

- | -

## AVERTISSEMENTS

### 1. Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi avec le concours des dirigeants de l'entreprise et/ou conseils, afin de permettre aux éventuels candidats repreneurs de préparer leur offre d'achat.

Il ne peut être utilisé à d'autres fins que la préparation et la présentation d'une offre d'achat, ni communiqué à quelques 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.

### 2. 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.

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

- II -

## PRESENTATION DES BIENS IMMOBILIERS EN VENTE

*Sur la Commune de SAVIGNY SUR ORGE (ESSONNE), 5 et 7 rue du Mail comprenant :*

- *Un immeuble à usage commercial*
- *Et un terrain*

*Figurant au cadastre de la commune section AC N°53, 7 rue du Mail, 00ha16a27a.*



- III -

## SITUATION LOCATIVE

Les biens sont libres de tout bail.

- IV -

## SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Ce site n'apparaît pas dans la liste des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autorisées ou enregistrées<sup>1</sup> mais il pourrait être une ICPE déclarée.

Dès lors les liquidateurs ont saisi le juge-commissaire de la désignation d'un expert environnemental afin d'effectuer une mission dite de « levée de doute » afin d'identifier toute problématique technique et administrative à caractère environnemental ou sanitaire.

L'ancienneté de l'installation et sa configuration laissent penser que des activités à caractère industriel et manufacturier ont pu être exercées par le passé.

---

<sup>1</sup> <https://www.essonne.gouv.fr/content/download/22830/186581/file/ICPE+Essonne+2021.pdf>

- V -

## CAHIER DES CHARGES

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

---

### 1. Contenu de l'offre

#### a. L'offre de reprise

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.

Une condition suspensive de financement est tolérée sous réserve de joindre à l'offre toutes les garanties nécessaires (accord de principe de financement par exemple).

#### b. Attestation à joindre impérativement au dossier

Le candidat acquéreur devra joindre à son offre la déclaration d'indépendance et de sincérité de prix qui se trouve en annexe 1 après l'avoir dûment remplie, datée et signée.

#### c. Précisions sur le candidat à la reprise

##### i. 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
- Profession
- Régime matrimonial
- Contrat de mariage

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

ii. Personne morale

La société se portant acquéreur devra fournir les informations suivantes :

- Composition du capital social
- Principaux actionnaires / associés
- Activité
- Chiffre d'affaires
- Résultats
- N° d'identification fiscale
- Régime d'imposition (IS ou IR)
- Assujettissement à la TVA ?
- Les pouvoirs du signataire de l'offre d'achat

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.

iii. Substitution

Une clause de substitution en termes généraux n'est 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.

d. Le prix

**L'offre de reprise doit comporter un prix déterminé, en euros, ferme et définitif.**

**Le prix de réserve est de 600 000€.**

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » : le candidat acquéreur prendra à sa charge les droits, frais, émoluments et honoraires afférents à la cession, ainsi que le coût, le cas échéant, des diagnostics et certificats préalables et nécessaires à la vente dont il diligentera la réalisation, des frais de signification par exploit d'huissier aux fins de purge des droits de préemption et de préférence et des frais de formalités notariales.

Si cela s'avère nécessaire, le candidat acquéreur procèdera aux formalités de purge des inscriptions existantes, et ce, à ses frais exclusifs (purge au sens de l'article 2476 et suivants du Code Civil).

e. Garantie

Le candidat acquéreur devra :

- joindre à son offre un chèque de banque à l'ordre de la « SCP B.T.S.G.<sup>2</sup>- mandat SAS Z RETAIL » (remis au plus tard le jour de l'audience)

ou

- effectuer un virement sur le RIB se trouvant en annexe 2 avec le libellé « SAS Z RETAIL 3100 DG [nom du candidat acquéreur] » (la somme devra être créditée sur le compte du mandat au plus tard le jour de l'audience et l'avis de virement doit être joint au dossier d'offre)

La somme versée en garantie devra couvrir **au minimum 15 % du prix proposé.**

Si la vente se réalise, cette somme s'imputera sur le prix et l'acquéreur sera tenu de verser le solde du prix.

Si la vente ne se réalise pas, par suite de la défaillance d'une condition suspensive, cette somme sera restituée au promettant acquéreur.

Si la vente ne se réalise pas, par suite de la défaillance de l'offrant, cette somme sera due de plein droit à la liquidation judiciaire à titre de clause pénale.

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

## **2. Prescriptions**

### **a. Engagements**

En formulant une offre d'achat dans le cadre de la présente vente le candidat acquéreur :

- ⇒ prend l'engagement de signer l'acte authentique d'achat nonobstant tout recours qui auraient été engagés à l'encontre de l'ordonnance du juge-commissaire qui autorisera la vente.
- ⇒ reconnaît avoir parfaite connaissance des actifs qu'il s'engage à acquérir pour les avoir vus et visités et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.
- ⇒ reconnaît que la vente aura lieu sans garantie et en l'état au jour du transfert de propriété.
- ⇒ prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour du transfert de propriété avec toutes les appartenances et dépendances, servitudes actives et passives, continues et discontinues, sans aucune exception ni réserve sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le vendeur, pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance, ni à raison des droits



de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidarité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

⇒ S'engage à supporter, le cas échéant, le coût de l'élimination des déchets, même si ils sont ceux de son prédécesseur, pouvant éventuellement se trouver dans le bien cédé.

*A ce titre l'article L541-1-1 du Code de l'Environnement dispose : « [...]Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ; [...]Gestion des déchets : la collecte, le transport, la valorisation et, l'élimination des déchets et, plus largement, toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final, y compris les activités de négoce ou de courtage et la supervision de l'ensemble de ces opérations ; ».*

⇒ S'engage à faire son affaire personnelle:

- De toutes difficultés, et ce sans recours à l'encontre du mandataire judiciaire, et notamment de l'état dans lequel se trouvent les biens dont il s'agit
- Des dispositions d'urbanisme applicables aux biens vendus
- Des constructions, modifications ou changement d'affectation apportés à ces biens, n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation administrative, de l'absence éventuelle de justificatifs de toute sorte (permis de construire, certificat de conformité, assurance dommage-ouvrage ou décennales), de l'obtention des documents d'urbanisme et autorisations administratives nécessaires pour son projet, le tout sans recours contre le vendeur
- Des éventuelles demandes en revendication ou restitution, de remise aux normes d'hygiène, de sécurité, salubrité ou autres qui seraient amenées à être introduites sans que la présente session puisse être remise en cause notamment quant au prix.

#### **b. Prescriptions relatives à la condition suspensive d'obtention d'un financement**

L'effet rétroactif du jeu de la condition suspensive d'obtention d'un financement sera écarté, s'agissant notamment du transfert de propriété qui est retardé à la signature de l'acte authentique qui constatera la vente, et du transfert des risques qui pèsent sur le vendeur jusqu'à cette même date.

La condition suspensive est stipulée en la faveur du candidat acquéreur, de sorte qu'il pourra toujours y renoncer, cette renonciation devant être formalisée exclusivement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au liquidateur.

#### **c. Réserve à l'engagement des parties - droit de préemption et droit de préférence**

L'ordonnance qui sera rendue et qui homologuera l'offre d'achat retenue sera notifiée par le notaire ou le liquidateur à tous les titulaires d'un droit de préemption pouvant s'exercer, que

ce soit tant en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme en ce qui concerne le droit de préemption urbain, qu'en vertu de tout autre article dudit Code instituant un droit de préemption ou d'un droit de préférence et notamment celui du locataire résultant des dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

En conséquence, l'offre d'achat engagera le candidat acquéreur sous réserve qu'aucun droit de préemption ou droit de préférence applicable en l'espèce ne soit exercé. L'exercice du droit de préemption ou du droit de préférence, s'il arrive, obligera le vendeur à l'égard du préempteur et rendra la présente caduque, ce que le candidat acquéreur doit reconnaître expressément, et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure, expresse ou tacite, à la décision de préemption de la part du bénéficiaire de celle-ci.

**d. Absence de garantie des vices cachés**

Il est ici précisé qu'en application de l'article 1649 du Code Civil, le vendeur en liquidation judiciaire est exonéré de la garantie des vices cachés.

**e. Assurance contre l'incendie**

Par dérogation aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances, chacun du vendeur et de l'acquéreur fera son affaire personnelle de sa propre assurance, le vendeur pour résilier celle en cours ou la reporter sur un autre logement, et l'acquéreur pour souscrire son propre contrat.

**f. Changement de destination - information**

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé.

L'article R.151-27 énonce cinq destinations possible, savoir : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et enfin les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

L'article R.151-28 subdivise ces cinq destinations en vingt sous destinations.

En cas de changement de destination entre les destinations et sous destinations sus visées, il y a lieu à déclaration préalable, toutefois, si ce changement s'accompagne de travaux ayant pour objet la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, il y a lieu à obtention d'un permis de construire.

Il n'y a pas de prescription applicable à l'usage irrégulier d'un immeuble, cet usage irrégulier pouvant constituer une infraction pénale continue.

**g. Impôts, taxes**

L'acquéreur acquittera à compter de la date qui sera déterminée par le juge-commissaire de la liquidation judiciaire dans son ordonnance tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels les biens sont et pourront être assujettis. A cet égard il est convenu que la taxe foncière exigible pour l'année au cours de laquelle interviendra ladite réitération sera payée par le vendeur et l'acquéreur au prorata de leur temps de propriété dans l'année concernée. Le paiement des sommes dues s'effectuera au jour de la vente. La quote-part

incombant à l'acquéreur sera calculée à partir du montant de la dernière taxe foncière reçue par le liquidateur.

**h. Transfert de propriété**

Le transfert de propriété de l'immeuble sera retardé à la signature de l'acte authentique de vente.

**i. Entrée en jouissance**

L'entrée en jouissance sera fixée au jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

- VI -

## LES ETAPES DE LA PROCEDURE

Toute offre d'achat devra être déposée sous pli cacheté, en l'Etude de Maître VAN KEMMEL, huissier de justice au Tribunal de Commerce de Paris, 1 quai de la Corse à Paris IV<sup>e</sup>, au plus tard le :

**Mardi 31 janvier 2023 à 17h00**

**Toute offre déposée ou reçue après ce délai sera irrecevable.**

L'enveloppe devra porter la mention « remise d'offre d'achat- liquidation judiciaire de la société SAS Z RETAIL ».

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'achat-liquidation judiciaire de la société SAS Z RETAIL* ». Cette offre doit avoir été réceptionnée par l'huissier **avant le jour et l'heure dans l'encadré ci-dessus.**

Les plis seront ouverts par les soins de l'huissier, **en présence des candidats acquéreurs qui devront se présenter à l'audience**, du dirigeant, des créanciers bénéficiaires d'une sûreté sur ledit actif et du ou des contrôleur(s) à l'occasion d'une audience en présence du juge-commissaire qui se tiendra au Tribunal de Commerce de Paris le :

**Jeudi 9 février 2023 à 09h00**

**Aucune surenchère ne pourra avoir lieu au cours de cette audience qui n'aura qu'un but de transparence au bénéfice des candidats acquéreurs.**

Il est ici rappelé que le Juge Commissaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées et pourra faire arrêter de nouvelles modalités de cession.

- VII -

## MODALITES DE VISITE

Pour programmer une visite merci de contacter Mme Caroline Savary par mail :  
[caroline.savary@btsg.eu](mailto:caroline.savary@btsg.eu)

- VIII -

## LISTE DES ANNEXES

Annexe n°1 : déclaration d'indépendance et de sincérité du prix

Annexe n°2 : RIB de la SCP BTSG

Annexe n°3 : rapport d'expertise

Annexe n°4 : état hypothécaire

Les annexes du présent cahier des charges sont accessibles grâce au lien suivant : <https://urlz.fr/jxdp>