

OFFRE D'ACHAT

La présente offre d'achat concerne des actifs immobiliers inclus dans le périmètre des actifs d'une liquidation judiciaire en vue de leur cession de gré à gré au visa de l'article L642-18 alinéa 3 du Code de Commerce, sous réserve de l'autorisation du juge-commissaire. La présente offre d'achat sera soumise par le liquidateur par voie de requête au juge-commissaire.

Je/Nous soussigné(s),

Monsieur
Profession :
Né le.....
À :

Et/ou

Madame
Profession :
Née le.....
À :

Cocher le cas échéant:

- Célibataire.
 Déclarant ne pas avoir souscrit de Pacte Civil de Solidarité.
 Déclarant avoir souscrit un Pacte Civil de Solidarité.
 Marié(e)s sous le régime de

Demeurant
.....

OU

La société dénommée, (forme) au capital de €, ayant son siège social à
Identifiée au RCS de sous le numéro SIREN
Représentée aux présentes par, en sa qualité de

Coordonnées:

Numéro de téléphone :
Adresse email :

ci-après « l'offrant »

fait offre à l'étude B.T.S.G.², Mandataires Judiciaires, demeurant 15 rue de l'hôtel de ville CS 70005 à NEUILLY SUR SEINE (92522), prise en la personne de Maître Antoine Barti, et à la SELAFA MJA, prise

en la personne de Maître Julia RUTH, 102, rue du Faubourg Saint-Denis – 75010 Paris, agissant en qualité de co-liquidateurs judiciaires depuis un jugement rendu le 23 novembre 2020 par le Tribunal de Commerce de Paris, de la société Z RETAIL, société propriétaire, société inscrite au RCS de Paris sous le numéro 624 500 195 dont le siège social se trouve 16 RUE GAILLON 75002 PARIS, d'acquérir les biens ainsi désignés :

- I -

OBJET DE L'OFFRE – DESIGNATION DES BIENS

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.

Les références cadastrales sont données à titre indicatif et seul le dernier document d'arpentage vaut. La contenance cadastrale n'a qu'une valeur indicative, seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties. Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt

L'offrant déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle sans que cela ne remette en cause les engagements résultant de la présente.

- II -

SITUATION LOCATIVE

Les biens sont libres de tout bail.

- III -

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Ce site n'apparaît pas dans la liste des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autorisées ou enregistrées¹ 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.

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

L'offrant reconnaît avoir parfaite connaissance de cette information et indique avoir réalisé ses propres investigations, afin de former son propre jugement, et s'être entouré 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.

- IV -

ENGAGEMENTS DE L'OFFRANT – Dispositions générales

L'offrant 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.

L'offrant reconnaît que la vente aura lieu sans garantie et en l'état au jour du transfert de propriété.

S'agissant d'une vente dans un contexte liquidatif, l'offrant 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.

L'offrant fera 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.

- V -

PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

1. MONTANT

Le prix offert net vendeur pour les biens en l'état est de€ (En lettres : EUROS).

L'offrant 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, il procèdera aux formalités de purge des inscriptions existantes, et ce, à ses frais exclusifs (purge au sens de l'article 2461 et suivants du Code Civil).

Ce prix est ferme et définitif.

Commission de l'agence(nom) en sus :€ TTC à la charge exclusive de l'offrant.

2. MODALITES DE PAIEMENT :

Ce prix, en cas d'acceptation de l'offre, sera payé en totalité le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Etant ici précisé qu'en vertu de l'article R643-3 alinéas 3, 4 et 5 du code de commerce, le notaire remettra le prix de la présente vente, dès sa perception, au liquidateur.

- VI -

CONDITIONS SUSPENSIVES

COCHER L'OPTION CHOISIE :

- L'offrant n'assortit son offre d'achat d'aucune condition suspensive
- L'offrant souhaite que la vente soit soumise à la/aux condition(s) suspensive(s) suivante(s) :
 - CONDITION SUSPENSIVE RELATIVE AU FINANCEMENT
 - AUTRE A PRECISER :

En cas de réalisation des conditions suspensives la vente sera exécutée aux conditions prévues à la présente offre.

1. CONDITION SUSPENSIVE RELATIVE AU FINANCEMENT

L'offrant envisage de payer ce prix ainsi que les frais et droits d'acte de vente partiellement ou totalement avec l'aide d'un prêt et déclare faire son affaire personnelle de l'obtention dudit prêt.

L'offrant souhaite que la vente soit soumise à la condition suspensive suivante :

Obtention d'un ou plusieurs prêts pour un montant global maximum de :

⇒ Durée de remboursement : ans.

⇒ Taux nominal d'intérêt maximum : ...% l'an (hors assurances).

L'offrant confirme que ses ressources et son état actuel d'endettement lui permettent de solliciter ce ou ces prêts et de faire face à leur remboursement.

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par la remise à son profit d'une offre préalable de prêt conforme aux conditions ci-dessus ou à sa demande.

L'offrant s'engage à réaliser cette condition suspensive au plus tard dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'ordonnance du juge-commissaire autorisant la vente, le cas échéant.

2. ABSENCE DE RETROACTIVITE

L'effet rétroactif du jeu de la ou des conditions suspensives 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.

3. RENONCIATION

La ou les conditions suspensives sont stipulées en la faveur de l'offrant, 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.

- VII -

RESERVE A L'ENGAGEMENT DES PARTIES - DROIT DE PREEMPTION ET DROIT DE PREFERENCE

Dans l'hypothèse où la présente serait homologuée par ordonnance du juge-commissaire, ladite ordonnance 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, la présente engage l'offrant 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 l'offrant reconnaît 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.

- VIII -

ABSENCE DE GARANTIE DES VICES CACHES

L'offrant reconnaît avoir parfaite connaissance de ce qu'en application de l'article 1649 du Code Civil, le vendeur en liquidation judiciaire est exonéré de la garantie des vices cachés.

- IX -

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.

- X -

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.

- XI -

IMPOTS, TAXES

L'offrant 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, dans l'hypothèse d'un prorata temporis, 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.

- XII -

TRANSFERT DE PROPRIETE – ENTREE EN JOUISSANCE

1. TRANSFERT DE PROPRIETE

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

2. ENTREE EN JOUISSANCE

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

L'offrant déclare :

- Avoir pris connaissance des documents annexés à la présente
- Avoir parfaite connaissance de ce que, s'agissant d'une vente dans un contexte liquidatif, il devra prendre 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.

- Avoir reçu toutes les informations et documents nécessaires afin de lui permettre d'analyser les biens immobiliers objets de la présente, de réaliser ses propres investigations et d'apprécier ainsi leur situation tant juridique que technique, fiscale, environnementale et administrative.
- Reconnaître que les termes de l'expertise annexée à la présente pour information ne sont pas contractuels
- **Verser entre les mains du liquidateur à titre de garantie la somme de 15% du montant proposé soit : [.....]€ par chèque à l'ordre de « SCP BTSG mandat Z RETAIL » selon les modalités prévues dans le cahier des charges,**
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.
- Que son identité indiquée en tête des présentes est exacte.
- Donner à cette offre un caractère ferme, définitif et irrévocable, *sous réserve de la ou des conditions suspensives mentionnées ci-avant,*

- [le cas échéant :] Se réserver la possibilité de se substituer la société(nom), SIREN : dont il restera garant solidaire au titre des engagements pris envers le vendeur aux termes de la présente ;

Le substitué ne pourra pas se prévaloir de la condition suspensive de l'obtention de prêt pouvant être prévue au présent acte, cette condition étant personnelle à l'offrant et ne pouvant bénéficier qu'à ce dernier.

- Que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements pris aux présentes ;
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation ;
- Qu'il n'est concerné par aucune mesure pouvant atteindre sa faculté de contracter aux présentes.
- En cas de pluralité d'acquéreurs : être informé *des dispositions légales (articles 815, 815-3, 815-5-1, 815-14, 815-16 et 815-18 du Code civil) applicables en matière d'indivision et plus particulièrement du droit de préemption reconnu aux indivisaires en matière de cession à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision.*

L'offrant sera représenté par Maître, notaire à

Faite à.....
Le

Signature(s)

ANNEXE

Annexe 1 : Cahier des charges de la vente