



## **DOSSIER DE PRESENTATION**

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



**Maison « LES PENSEES »  
146 Boulevard des Océanides  
44380 PORNICHET**

**Dépendant de la liquidation judiciaire de la société JRI CAPITAL  
sise 76 Rue de la Pompe - 75116 PARIS**

**Date limite de dépôt des offres le 14 mai 2024 à 17H00  
Audience d'ouverture des plis le 15 mai 2024 à 14H15**

Par jugement en date 10 janvier 2024, le Tribunal de Commerce de PARIS a ouvert une procédure de Liquidation Judiciaire au bénéfice de la SAS JRI CAPITAL et a désigné :

- Monsieur François ECHO 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.642-18, L.642-22 et R.641-30 du Code de commerce, nous envisageons de procéder à la cession

---

**Maison LES PENSEES**  
**146 Boulevard des Océanides**  
**44380 PORNICHET**

---

**Figurant au cadastre sous les références suivantes :**

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AC	654	142 BD OCEANIDES	00	03	16
AC	655(*)	142 BD OCEANIDES	00	00	12
<b>Contenance Totale :</b>			<b>00ha 03 a 28 ca</b>		

Nombre de pièces : 7

Nombre de chambres : 5

Nombre de niveaux : 4

Superficie maison : 200 m<sup>2</sup>

Superficie terrain : 316 m<sup>2</sup>

La maison est libre de toute occupation.

La villa balnéaire dénommée « Les Pensées » :

- au rez-de-jardin : une dépendance non aménagée.
- au rez-de-chaussée surélevé : dégagement avec placard, cuisine aménagée et équipée, pièce de vie avec véranda donnant accès à une terrasse, une chambre avec salle d'eau, dégagement, w.c. avec lave-mains.
- au premier étage : dégagement, trois chambres dont une avec salle de bains avec w.c. et une avec terrasse, une salle d'eau avec w.c. donnant accès à une terrasse.
- au deuxième étage sous combles: palier, salle de bains avec w.c., grande chambre.
- Terrain.

**Maison en cours de rénovation :** nombreuses reprises de travaux et finitions à réaliser, ainsi que des travaux de reprise de fronton à la suite d'évènement de tempête.

(\*) **Contentieux en cours :** Monsieur et Madame BOURCIER, ont assigné la liquidation judiciaire devant le Tribunal de SAINT NAZAIRE et revendique la propriété de la parcelle de AC 655 de 12 m<sup>2</sup>.

L'assignation est annexée au cahier des charges ainsi que les conclusions prises par JRI.

L'acquéreur prendra le bien 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 et devra s'engager à faire son affaire personnelle de la poursuite de la procédure « BOURCIER ».

Possibilité de visite auprès de l'agence Côte et Mer Immobilier, 2 Avenue du Marché - 44500 LA BAULE (02 40 23 97 68)

**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.**

# 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 le bien immobilier et le numéro de la parcelle reprise.

#### ➤ **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 peut donc être formulée sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt ou d'un permis de construire.

### **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.

#### ➤ **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.

➤ **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, les droits, les frais et honoraires afférents à la cession, ainsi que le coût de la procédure de purge et de radiation des inscriptions grevant l'actif (le cas échéant), dont il fera son affaire.

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

➤ **Garantie**

**Un chèque de banque libellé à l'ordre de l'Etude AXYME à hauteur de 10 % du prix proposé devra être joint à l'offre ainsi qu'une garantie justifiant le paiement du solde du prix.**

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. 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 VAN KEMMEL, Huissier de justice**, situé au 2<sup>ème</sup> étage du Tribunal de Commerce de Paris, **AVANT LE MARDI 14 MAI 2024 A 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 « offre de reprise – bien Pornichet - dépendant de la liquidation judiciaire de la **SAS JRI CAPITAL** ». **Cette offre doit avoir été réceptionnée par l'huissier AVANT LE MARDI 14 MAI 2024 A 17H00.**

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 MERCREDI 15 MAI 2024 A 14H15**, 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 ou représenté  
lors de l'audience d'ouverture de plis.**

Lors de l'audience, le Juge-commissaire pourra entendre les candidats, le dirigeant, les créanciers inscrits 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. L'ENTREE EN JOUISSANCE**

Celle-ci interviendra au jour de la signature des actes notariés, de telle sorte qu'à compter de cette date, toutes les charges et assurances et impôts afférents aux actifs repris 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

---

<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 :