



SELARL
JÉRÔME ALLAIS
— MANDATAIRE JUDICIAIRE —

CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRE

**SAS DREAM AWAY
SASU DREAM AWAY DEVELOPPEMENT
ILLUCITY LA DEFENSE**

**8, RUE SALA
69002 LYON**

Par jugements du 5 août 2025, le Tribunal des Activités Economiques de Lyon a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'égard des sociétés DREAM AWAY, DREAM AWAY DEVELOPPEMENT, et ILLUCITY LA DEFENSE, et a désigné la Selarl Jérôme Allais, prise en la personne de Maître Jérôme Allais, en qualité de liquidateur (ci-après le « **Liquidateur** »).

La société DREAM AWAY exerce une activité de « *Développement de solutions informatiques de réalité virtuelle. Exploitation d'espaces dédiés à des expériences de réalité virtuelle collective* ».

La société DREAM AWAY DEVELOPPEMENT exerce une activité de « *Développement et l'animation d'un réseau de partenaires licenciés et de partenariat d'espaces dédiés à des expériences de réalité virtuelle collective* ». ».

La société ILLUCITY LA DEFENSE exerce une activité de « *Exploitation de sites de divertissement, notamment dans le domaine de la réalité virtuelle* ». Les extraits Kbis joints en **Annexe 1**.

Conformément aux dispositions des articles L. 642-19 et suivants et R. 642-36-1 et suivants du code de commerce, nous envisageons de procéder à la cession des actifs dépendant de ces procédures.

La date limite de dépôt d'offres est fixée au vendredi 5 septembre 2025 à 16h00 à notre étude (Selarl JÉRÔME ALLAIS – 62, rue de Bonnel CS 33347 69448 Lyon cedex 03).



Informations complémentaires : laura.goujon@allais-mj.fr

SOMMAIRE

Remarques préliminaires.....	2
1. Objet et usage du présent document.....	2
2. Information des candidats repreneurs	2
I. Présentation de la Société et du périmètre de la reprise.....	3
1. Présentation de la Société.....	3
2. Périmètre de la reprise.....	6
2.1. Eléments incorporels	6
2.2. Eléments corporels	13
3. Renseignements relatifs au personnel	13
II. Cahier des charges	15
1. Contenu de l'offre	15
1.1. L'offre de reprise.....	15
1.1.1. Périmètre de la reprise.....	15
1.1.2. Une offre ferme et définitive.....	15
1.1.3. Revendications	15
1.2. Précisions sur le candidat à la reprise.....	16
1.2.1. Personne physique.....	16
1.2.2. Personne morale	16
1.2.3. Déclaration d'indépendance et de sincérité du prix	16
1.3. Le prix	16
1.3.1. Il doit être déterminé	16
1.3.2. Ventilation du prix entre les éléments repris.....	17
1.3.3. Garantie	17
1.4. Remboursement du dépôt de garantie au contrat de bail.....	17
2. Audience de réception des candidats acquéreurs	18
3. L'entrée en jouissance.....	18
4. Rédaction de l'acte de cession	19
Liste des annexes	20

REMARQUES PRELIMINAIRES

1. Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi avec le concours des dirigeants de l'entreprise et leurs conseils, afin de permettre aux éventuels candidats repreneurs de préparer les offres de reprise qu'ils pourront formuler.

Il a été établi au vu des éléments et informations reçus à ce jour sans que le rédacteur puisse en garantir l'exhaustivité et sans que la responsabilité du Liquidateur puisse être engagée pour toute inexactitude et/ou erreur contenue dans les éléments qui lui ont été fournis.

Il ne peut être utilisé à d'autre fin que la préparation et la présentation d'un projet de reprise, ni communiqué à quelque tiers que ce soit sans autorisation préalable du Liquidateur. 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. Seuls le destinataire et ses conseils sont autorisés à prendre connaissance de ce document.

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 de l'entreprise.

Si vous souhaitez prendre connaissance d'autres éléments (bilans, inventaire, contrats en cours, etc...), 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.

Nous attirons enfin votre attention sur le droit de préemption des communes prévu par la loi 2005-882 du 2 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.

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

Tout actif peut être consulté librement sur le site du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires (<https://actify.fr/>).

I. PRESENTATION DE LA SOCIETE ET DU PERIMETRE DE LA REPRISE

Par jugement du 26 décembre 2023, le Tribunal des Activités Economiques de Lyon a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la société DREAM AWAY.

Par jugement du 30 juillet 2024, le Tribunal des Activités Economiques de Lyon a arrêté le plan de redressement de la société DREAM AWAY.

Par jugement du 5 août 2025, le Tribunal des Activités Economiques de Lyon a prononcé la résolution du plan et la liquidation judiciaire de la société DREAM AWAY.

Par jugement du 30 juin 2020, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la société ILLUCITY LA DÉFENSE,

Par jugement du 21 janvier 2022, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a arrêté le plan de redressement de la société ILLUCITY LA DÉFENSE.

Par jugement du 5 août 2025, le Tribunal des Activités Economiques de Lyon a prononcé la résolution du plan et la liquidation judiciaire de la société ILLUCITY LA DÉFENSE.

Par jugement du 5 août 2025, le Tribunal des Activités Economiques de Lyon a prononcé la résolution du plan et la liquidation judiciaire de la société DREAM AWAY DEVELOPPEMENT.

1. Présentation de la Société

La Société est spécialisée dans « *Développement de solutions informatiques de réalité virtuelle. Exploitation d'espaces dédiés à des expériences de réalité virtuelle collective* ».

Son siège social est situé 8, rue Sala à LYON (69002).

La société DREAM AWAY développe et exploite des espaces de réalité virtuelle et propose des expériences collaboratives à destination du grand public et des entreprises via 7 sites exploités en direct (Strasbourg, Lyon, Lille, Paris Montparnasse, Carré Sénart, Brest) outre 8 salles via des contrats de concession de marque consentis à la filiale DREAM AWAY DEVELOPPEMENT partout en France.

La société DREAM AWAY détient 100% de cette filiale qui pilote le réseau (centrale d'achat, consommations des studios), dont elle est dirigeante.

La société ILLUCITY LA DÉFENSE exploite également un site Paris La Défense.



DREAM AWAY propose aussi des offres événementielles à destination d'une clientèle professionnelle avec des prestations adaptées : privatisation, traiteur, espaces de réunion équipés pouvant accueillir jusqu'à 80 personnes.

La société DREAM AWAY est ainsi propriétaire de la marque « DeamAway » et du site internet dreamaway.fr.

Il convient de rappeler qu'initialement, la société DREAM AWAY exploitait uniquement 4 sites en direct (Strasbourg, Lyon, Lille). Par actes de cession de fonds de commerce et apport en capital, la société ILLUCITY (actuellement *in bonis*) a cédé ses 3 fonds de commerce de Paris-Montparnasse, Carré Sénart et Brest à la société DREAM AWAY.

Ainsi, à ce jour, la société DREAM AWAY exploite 7 fonds de commerce sis à :

- Brest : 25 rue de Pontaniou et 195, Belvédère Césaria Evora - 29200 BREST ;
- Lille : 150 rue Pierre Mauroy - 59000 LILLE ;
- Paris Montparnasse : Centre Commercial Les Ateliers Gaité - 80 avenue du Maine - 75014 PARIS ;
- Lieusaint Carré Sénart : Centre Commercial Westfield Carré Sénart - 3 allée du Préambule, Porte 4 RDC - 77127 LIEUSAIN ;
- Lyon : 36 Rue du Plat - 69002 LYON ;
- Lyon : 8 rue Sala – 69002 LYON ;
- Strasbourg : 3 rue des Charpentiers, 10 rue Brûlée et 1 rue des Charpentiers - 67000 STRASBOURG.

La société ILLUCITY LA DEFENSE exploite un fonds de commerce sis Centre Commercial Westfield Les 4 Temps - 15 Parvis De La Défense, 92800 Puteaux - Zone Mandarine, Niveau 0.

La société DREAM AWAY DEVELOPPEMENT, a pour objet la gestion et l'animation du réseau national de salles de réalité virtuelle exploitées en concession de marque.

Elle est notamment chargée de la conclusion et de l'exécution des contrats de franchise, de la centralisation des achats et de la fourniture des consommables nécessaires au fonctionnement des studios ainsi que de la coordination et du suivi opérationnel des partenaires franchisés sur l'ensemble du territoire français.

A cet égard, 8 contrats de franchise de licence de marque sont en cours pour des salles sises :

- 170, rue Léonard de Vinci, 78955 Carrières-sous-Poissy
- 10, place Vincent Raspail, 83000 Toulon
- 24, Boulevard de Broches, Dijon
- Place Centrale, 50100 Cherbourg-en-Cotentin
- 19, rue du Sauvage, 68100 Mulhouse
- Centre commercial du Ruban Bleu, 6, rue François Marceau, 44600 Saint-Nazaire
- 23 rue d'Astorg, 31000 Toulouse
- 7 rue René Cassin, 95306 Herblay sur Seine.

Ces contrats ont pour objet la concession, par DREAM AWAY DEVELOPPEMENT, d'une licence de marque au partenaire licencié pour exploiter, sur un territoire défini et en exclusivité d'enseigne, une salle de réalité virtuelle sous l'enseigne DreamAway.

Ces contrats encadrent :

- L'utilisation de la marque et du concept DreamAway incluant les standards d'aménagement, de communication et de qualité de service ;
- L'assistance fournie par DreamAway (formation, accompagnement à l'ouverture, outils de gestion, marketing, communication, site internet) ;
- Les obligations du licencié en matière d'exploitation exclusive, d'approvisionnement, de respect de l'image de marque et de participation au réseau ; et
- Les conditions financières, incluant la redevance initiale, les royalties et les contributions à la communication.

A travers les fonds de commerce exploités en propre et les contrats de concession, le groupe DREAM AWAY bénéficie d'un maillage territorial important :



La société DREAM AWAY DEVELOPPEMENT est également chargée de la fourniture de contenus (expériences virtuelles) par l'intermédiaire de fournisseurs créateurs de contenus pour les sociétés DREAM AWAY, ILLUCITY LA DEFENSE ainsi que les exploitants franchisés.

Ainsi, les contenus virtuels proposés n'appartiennent pas aux sociétés.

Les résultats réalisés par la société DREAM AWAY sur les 2 derniers exercices sont les suivants :

Exercice	31/12/2023	31/12/2024
Chiffre d'affaires	827 270 €	743 095 €
Résultat d'exploitation	(300 948 €)	(228 691 €)
Résultat net	(372 115 €)	284 424 €

Les résultats réalisés par la société DREAM AWAY DEVELOPPEMENT sur les 2 derniers exercices sont les suivants :

Exercice	31/12/2023	31/12/2024
Chiffre d'affaires	544 763 €	550 390 €
Résultat d'exploitation	(7 386 €)	4 426 €
Résultat net	(2 135 €)	2 987 €

Les résultats réalisés par la société ILLUCITY LA DEFENSE sur les 2 derniers exercices sont les suivants :

Exercice	31/12/2023	31/12/2024
Chiffre d'affaires	449 400 €	305 109 €
Résultat d'exploitation	(63 132 €)	(101 213 €)
Résultat net	(31 547 €)	276 763 €

2. Périmètre de la reprise

A titre liminaire, il est précisé que 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, voire d'un éventuel renouvellement du contrat de bail et fera d'une manière générale son affaire personnelle de la situation locative.

De manière générale, le candidat repreneur devra déclarer avoir pris connaissance de l'ensemble des stipulations des baux commerciaux et de ses avenants, joints au présent dossier de présentation, pour en avoir été parfaitement informé par le Liquidateur et devra déclarer renoncer à tout recours contre lui.

Il convient de préciser que si les clauses de solidarité entre cédant et cessionnaire doivent être écartées en liquidation judiciaire sur le fondement de l'article L. 641-12 du Code de commerce, les clauses de solidarité entre cessionnaire et cédant doivent être respectées.

2.1. Eléments incorporels

Les éléments incorporels du fonds de commerce comprennent :

➤ **Les contrats de baux commerciaux suivants (Annexe 2) :**

Locataire actuel	DREAM AWAY
Adresse	25 rue de Pontaniou et 195, Belvédère Césaria Evora – Zone d'Aménagement Concerté dite des Capucins- 29200 BREST
Destination du bail	Loisirs de divertissements en réalité virtuelle (et notamment « Free Roaming », « Aventure Libre », « Escape Game », « Laser Game », « Jeu d'évasion », « salle d'arcade VR ») ainsi que pour les activités accessoires telles que vente de boissons, snacks salés, confiseries, photos souvenirs et produits dérivés.
Durée	9 années à compter du 3 mai 2019
Description du lieu d'exploitation	Local d'une surface de plancher d'environ 191 m ² formant la cellule B102
Loyer annuel	Selon le bail, le loyer de base annuel est fixé à 17 190.00 € HT HC. Le bail est consenti moyennant un loyer variable correspondant à 6 % de la fraction supérieure à 190 000.00 € du chiffre d'affaires annuel HT réalisé par le preneur avec un loyer minimum garanti annuel dit loyer de base de 17 190.00 € HT.
Dépôt de garantie	4 297.50 €
Clause de garantie solidaire	Oui, p. 21 « <i>En outre, le Preneur cédant ou apporteur sera garant et co-débiteur solidairement avec son cessionnaire du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement de l'exécution des clauses et conditions du bail, dans la limite de trois années à compter de la prise d'effet de la cession. Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous</i>

	<i>les cas de mutation du droit de bail sous quelque forme que ce soit notamment en cas d'apport à une société et devront impérativement être reproduites dans l'acte de cession, d'apport ou de fusion. (...) »</i>
Clause d'agrément	Oui, p. 21 du bail initial « <i>Est libre, toute cession ou apport du présent bail au bénéficiaire d'une opération d'apport, de fusion, et façon générale pour toute opération de transmission universelle de patrimoine. Le Preneur communiquera au Bailleur les informations nécessaires à l'identification du nouveau Preneur.</i> <i>Toute autre cession ou apport du présent bail est interdite, sauf en totalité à l'acquéreur du fonds de commerce du Preneur mais après agrément préalable du Bailleur. »</i>

Locataire actuel	DREAM AWAY
Adresse	Lieusaint Carré Sénart ; Centre Commercial Westfield Carré Sénart - 3 allée du Préambule, Porte 4 RDC - 77127 LIEUSAIN
Destination du bail	Activités d'animation, de loisirs ou culturelles en vue de : – A titre principal, organisation de jeux en équipe et d'événements directement liés aux jeux en équipe ; – A titre accessoire, vente de boisson avec licence III et petite restauration. Toute pratique de solderie et/ ou de discount est exclue.
Durée	10 années à compter du 17 octobre 2017
Description du lieu d'exploitation	Local n° 90A d'une surface totale de 421 m² environ situé au RDC du centre Carré Sénart.
Loyer annuel	Selon le bail, le loyer de base annuel est fixé à 54 730.00 € HT HC. Le bail est consenti moyennant un loyer variable additionnel correspondant à la différence positive entre 11 % du chiffre d'affaires annuel (année civile) HT réalisé et le loyer de base annuel HT. En cas de cession, le loyer en cours sera majoré de 15 % et ce, dès la pris d'effet attachée à cette cession sans qu'il soit besoin d'accomplir de plus amples formalités (p. 10).
Dépôt de garantie	16 419.00 €
Clause de garantie solidaire	Oui, p. 12 du Titre II « <i>Pour une période de 3 ans à compter de la prise d'effet de la cession, le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci en cas de cessions successives demeureront garants et répondants solidaires du paiement des loyers et charges (...). Cette garantie solidaire sera due indistinctement tant par tout cédant du chef du ou des cessionnaires que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant (...)</i> »
Clause d'agrément	Non.

Locataire actuel	DREAM AWAY
Adresse	150, rue Pierre Mauroy à LILLE (59000)
Destination du bail	Exploitation d'espace de réalité virtuelle à destination du grand public et entreprises de Lille et sa région à l'exclusion de toute autre même temporairement.
Durée	9 années à compter du 18 octobre 2019 pour se terminer le 17 octobre 2028.
Description du lieu d'exploitation	Au sous-sol, une réserve à usage commercial avec cave et accès. Au RDC, un local à usage commercial. Et les tantièmes de parties communes générales attachées à cette partie de lot.
Loyer annuel	Selon le bail, le loyer annuel est fixé à 36 000.00 € HT HC payable en 4 termes égaux de 9 000.00 € chacun. Le preneur versera en même temps que chaque terme de loyer une provision sur les charges, taxes et prestations fixée à 5 045.00 € annuelle (p. 12).
Dépôt de garantie	9 000.00 €
Clause de garantie solidaire	Non, p. 10 « <i>Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs et cependant 3 années à compter de la cession. Cependant en vertu des articles L. 622-15, L. 631-14 et L. 641-12 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur, cette clause est réputée non écrite</i> ».
Clause d'agrément	Non, p. 10 « <i>Le preneur pourra sans avoir besoin de consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce</i> ».

Locataire actuel	DREAM AWAY
Adresse	8, rue Sala et 36 rue du Plat à LYON (69002)
Destination du bail	Espaces dédiés à des expériences de réalité virtuelle collective et bureau en lien avec l'activité, à l'exclusion de toute autre.
Durée	9 années à compter du 1 ^{er} septembre 2020 pour se terminer le 31 août 2029.
Description du lieu d'exploitation	4 lots correspondant à des locaux à usage de commerce au RDC, et 2 lots correspondant à des locaux à usage d'entrepôt au RDC. D'une surface de 50 m ² pour la partie du bien dont l'entrée est située 8 rue Sala et 251 m ² pour la partie du bien dont l'entrée est située 36 rue du Plat.
Loyer annuel	Selon le bail, le loyer annuel est fixé à 72 000.00 € HT HC.
Dépôt de garantie	18 000.00 €

Clause de garantie solidaire	Oui, p. 14 « <i>En cas de cession, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers, charges et accessoires, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs</i> ».
Clause d'agrément	Oui, p. 13 « <i>Toute cession du bénéfice de ce droit au bail, en tout ou en partie à un tiers ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément du bailleur. (...). Si le cessionnaire est l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus d'agrément devra être motivé.</i> ».

Locataire actuel	DREAM AWAY
Adresse	8, rue Sala à LYON (69002)
Destination du bail	Activité de bureaux-administratif en lien avec l'activité de Développement de solutions informatiques de réalité virtuelle exploitation d'espaces dédiés à des expériences de réalité virtuelle collective.
Durée	9 années entières et consécutives qui commenceront à courir rétroactivement le 1er juin 2024 pour se terminer le 28 février 2033.
Description du lieu d'exploitation	Un local accessible depuis le hall d'entrée commun au rez-de chaussée, et comprenant : - au rez-de-chaussée, une pièce avec escalier intérieur d'accès à une mezzanine - en mezzanine, un dégagement avec un escalier intérieur donnant accès à l'entresol - à l'entresol, une pièce avec salle d'eau et WC. D'une surface de 45.5 m²
Loyer annuel	Selon le bail, le loyer annuel est fixé à 14 400.00 € HT HC.
Dépôt de garantie	3 600.00 € correspondant à 3 mois de loyer
Clause de garantie solidaire	Oui, p. 12 « <i>En cas de cession, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers, charges et accessoires, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs</i> ».
Clause d'agrément	Oui, p. 11 « <i>Toute cession du bénéfice de ce droit au bail, en tout ou en partie à un tiers ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément du bailleur. (...). Si le cessionnaire est l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus d'agrément devra être motivé.</i> ».

Locataire actuel	DREAM AWAY
Adresse	8, rue Sala à LYON (69002)
Destination du bail	Usage de parking d'un véhicule automobile de tourisme.
Durée	1 an, à compter rétroactivement du 1 ^{er} juin 2024 qui prendra fin le 31 mai 2025
Description du lieu d'exploitation	Une place de parking
Loyer annuel	Selon le bail, le loyer annuel est fixé à 1 800.00 € HT HC payable mensuellement et d'avance le 5 de chaque mois, par termes de 150.00 €.
Dépôt de garantie	150.00 €
Clause de garantie solidaire	Non.
Clause d'agrément	Oui, p. 4 « <i>Le locataire ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, sous quelque forme que ce soit.</i> ».

Locataire actuel	DREAM AWAY
Adresse	Centre Commercial Les Ateliers Gaité - 80 avenue du Maine – à PARIS (75014)
Destination du bail	A titre principal : Loisirs de divertissements en réalité virtuelle et notamment « Free Roaming », « Aventure Libre », « Escape Game », « Laser Game », « Jeu d'évasion », « salle d'arcade VR ». A titre accessoire : Vente de boissons, snacks salés, confiseries, photos souvenirs et produits dérivés, mise à disposition d'espaces pour événements privés B to B avec prestation de services.
Durée	10 années à compter du 26 septembre 2023
Description du lieu d'exploitation	Local n° 2 d'une surface totale de 277 m² environ situé au Niveau -1 du Centre « LES ATELIERS GAITE ».
Loyer annuel	Selon le bail, le loyer de base annuel est fixé à 30 000.00 € HT HC. Le bail est consenti moyennant un loyer variable additionnel correspondant à la différence positive entre 15 % du chiffre d'affaires annuel (année civile) HT réalisé et le loyer de base annuel HT. En cas de cession, le loyer en cours sera majoré de 15 % et ce, dès la prise d'effet attachée à cette cession sans qu'il soit besoin d'accomplir de plus amples formalités (p. 10).
Dépôt de garantie	9 000.00 €

Clause de garantie solidaire	Oui, p. 12 du Titre II « <i>Pour une période de 3 ans à compter de la prise d'effet de la cession, le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci en cas de cessions successives demeureront garants et répondants solidaires du paiement des loyers et charges (...). Cette garantie solidaire sera due indistinctement tant par tout cédant du chef du ou des cessionnaires que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant (...)</i> »
Clause d'agrément	Non.

Locataire actuel	DREAM AWAY
Adresse	3 rue des Charpentiers, 10 rue Brûlée et 1 rue des Charpentiers à STRASBOURG (67000)
Destination du bail	Développement de solutions informatiques de réalité virtuelle et d'Exploitation d'espaces dédiés à des expériences de réalité virtuelle collective, snacking (voir précisions et interdictions ci-dessous) dont l'activité relève du registre du commerce et des sociétés.
Durée	9 années à compter du 14 février 2022
Description du lieu d'exploitation	Local commercial d'une surface de 353,27 m ² situé au rez-de-chaussée. 3 emplacements de parkings situés au sous-sol complètent le local.
Loyer annuel	Selon le bail, le loyer annuel est de 58 800.00 € HT HC, soit 4 900.00 € par mois HT HC.
Dépôt de garantie	14 700.00 €
Clause de garantie solidaire	Oui, p. 8 « <i>le preneur restera garant et solidaire de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée du bail.</i> »
Clause d'agrément	Non.

Locataire actuel	ILLUCITY LA DEFENSE
Adresse	Centre Commercial Westfield Les 4 Temps - 15 Parvis De La Défense à PUTEAUX (92800) - Zone Mandarine, Niveau 0
Destination du bail	A titre principal : Loisirs de divertissements en réalité virtuelle et notamment « Free Roaming », « Aventure Libre », « Escape Game », « Laser Game », « Jeu d'évasion », « salle d'arcade VR ». A titre accessoire : Vente de boissons, snacks salés, confiseries, photos souvenirs et produits dérivés, mise à disposition d'espaces pour événements privés B to B avec prestation de services.

Durée	10 années à compter du 1 ^{er} novembre 2021
Description du lieu d'exploitation	Local n°59B d'une surface totale de 336 m ² environ (le « Local ») situé au sein du Centre « WESTFIELD LES QUATRE TEMPS »
Loyer annuel	Selon le bail, le loyer de base annuel est fixé à 39 000.00 € HT HC. Le bail est consenti moyennant un loyer variable additionnel correspondant à la différence positive entre 15 % du chiffre d'affaires annuel (année civile) HT réalisé et le loyer de base annuel HT. En cas de cession, le loyer en cours sera majoré de 15 % et ce, dès la prise d'effet attachée à cette cession sans qu'il soit besoin d'accomplir de plus amples formalités (p. 10).
Dépôt de garantie	11 700.00 €
Clause de garantie solidaire	Oui, p. 12 du Titre II « <i>Pour une période de 3 ans à compter de la prise d'effet de la cession, le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci en cas de cessions successives demeureront garants et répondants solidaires du paiement des loyers et charges (...). Cette garantie solidaire sera due indistinctement tant par tout cédant du chef du ou des cessionnaires que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant (...)</i> »
Clause d'agrément	Non.

- **La clientèle et l'achalandage.**
- **L'enseigne et le nom commercial.**
- **Noms de domaine :**
 - arene-vr.com
 - arene-vr.fr
 - arenes-vr.com
 - arenes-vr.fr
 - arenesvr.com
 - arenesvr.fr
 - arenevr.com
 - arenevr.fr
 - dreamaway.fr
- **Site internet** <https://www.dreamaway.fr/>
- **Marque « DreamAway »** sous les numéros 4595355 et 019135865 (extraits de l'INPI en annexe)



- **Marque « DreamAway » sous les numéros 4595355 et 019135865 (extraits de l'INPI en annexe)**
- **Il dépend de la procédure de liquidation judiciaire de la société DREAM AWAY DEVELOPPEMENT 8 contrats de franchise de licence de marque pour exploiter, sur un territoire défini et en exclusivité d'enseigne, une salle de réalité virtuelle sous l'enseigne DreamAway apparaissant cessibles sous réserve de l'accord du licencié :**
 - 170, rue Léonard de Vinci, 78955 Carrières-sous-Poissy
 - 10, place Vincent Raspail, 83000 Toulon
 - 24, Boulevard de Brosse, Dijon
 - Place Centrale, 50100 Cherbourg-en-Cotentin
 - 19, rue du Sauvage, 68100 Mulhouse
 - Centre commercial du Ruban Bleu, 6, rue François Marceau, 44600 Saint-Nazaire
 - 23 rue d'Astorg, 31000 Toulouse
 - 7 rue René Cassin, 95306 Herblay sur Seine.

Ces contrats ne comportent pas de clause expresse autorisant la cession par le franchiseur sans accord des licenciés. Dès lors, il apparaît nécessaire que le tiers repreneur obtienne, l'accord préalable des licenciés, conformément aux dispositions de droit commun.

2.2. Eléments corporels

Les éléments corporels des fonds de commerce comprennent le matériel et le mobilier appartenant en pleine propriété à la Société et garnissant les locaux.

Les inventaires de ces éléments par le commissaire-priseur sont en cours, ils seront communiqués, à réception, à toute personne en faisant la demande.

3. Renseignements relatifs au personnel

La société DREAM AWAY emploie 30 salariés au jour de l'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire :

Emploi	Date entrée	Salaire réf.	Heure mensuel	Contrat	Catégorie	Etablissement
Apprenti	05 sept 2022	1 801,84	151,67	Apprentissage	Apprenti	Lyon
Assistante communication	6 mars 2025	2 416,67	151,67	C.D.D.	Employé	Lyon
Game Master	25 juin 2025	1 271,51	104,00	C.D.D.	Employé	Lyon
Game Master	01 juil 2025	1 589,38	130,00	C.D.D.	Employé	Brest
Game master	07 juil 2025	1 112,57	91,00	C.D.D.	Employé	Lieusaint
Game Master	25 mai 2024	741,75	60,67	C.D.I.	Employé	Strasbourg
Game master	20 avr 2024	635,75	52,00	C.D.I.	Employé	Lille
Game master	01 juin 2024	1 589,38	130,00	C.D.I.	Employé	Lille
Assistante administrative	06 mai 2024	2 500,00	151,67	C.D.I.	Employé	Lyon
Chargée dev commercial	01 sept 2023	2 023,35	151,67	C.D.I.	Employé	Lyon
Chargée de	11 sept 2023	2 750,00	151,67	C.D.I.	Employé	Lyon

communication						
Game master	11 mai 2024	635,75	52,00	C.D.I.	Employé	Lyon
Game master	27 sept 2024	635,75	52,00	C.D.I.	Employé	Lyon
Responsable d'espace	17 mars 2025	2 083,33	151,67	C.D.I.	Employé	Brest
Responsable de site	17 févr 2025	2 166,67	151,67	C.D.I.	Employé	Paris
Game master	01 mars 2024	1 324,44	108,33	C.D.I.	Employé	Lyon
Responsable tech adjoint	01 sept 2024	2 916,67	151,67	C.D.I.	Employé	Lyon
Game Master	14 sept 2022	1 059,63	86,67	C.D.I.	Employé	Brest
Responsable technique	03 déc 2024	4 000,00	151,67	C.D.I.	Cadre	Lyon
apprenti	06 janv 2025	1 441,47	151,67	Apprentissage	Apprenti	Lyon
Game master	25 juin 2025	1 854,32	151,67	C.D.D.	Employé	Paris
Game master	19 févr 2025	1 854,32	151,67	C.D.I.	Employé	Paris
Responsable de site	02 déc 2022	2 100,00	151,67	C.D.I.	Employé	Lyon
Game master	15 févr 2025	1 854,32	151,67	C.D.I.	Employé	Lieusaint
apprenti	09 sept 2024	1 441,47	151,67	Apprentissage	Apprenti	Strasbourg
Game master	12 oct 2024	741,75	60,67	C.D.I.	Employé	Lieusaint
Responsable de site	18 juin 2024	2 083,33	151,67	C.D.I.	Employé	Lille
Responsable de site	24 avr 2024	2 292,00	151,67	C.D.I.	Employé	Strasbourg
Responsable de site	01 oct 2024	2 333,33	151,57	C.D.I.	Employé	Lieusaint
Game master	23 sept 2024	1 059,63	86,67	C.D.I.	Employé	Paris

La société ILLUCITY LA DEFENSE emploie 3 salariés au jour de l'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire :

Emploi	Date entrée	Salaire réf.	Heure mensuel	Contrat	Catégorie	Etablissement
Responsable de site	05 mars 2023	2 674,55	151,67	C.D.I.	Cadre	Puteaux
Game master	27 nov 2023	1 854,32	151,67	C.D.I.	Employé	Puteaux
Apprenti	04 sept 2023	1 099,12	151,67	Apprentissage	Apprenti	Puteaux

La société DREAM AWAY DEVELOPPEMENT emploie 1 salarié au jour de l'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire :

Emploi	Date entrée	Salaire réf.	Heure mensuel	Contrat	Catégorie	Etablissement
Directeur du développement	03 févr 2020	5 000,00	151,67	C.D.I.	Cadre	Lyon

La procédure de licenciement pour motif économique des salariés a été initiée.

Je vous rappelle ci-dessous les règles édictées par le code du travail aux articles L. 1224-1 et L. 1224-2 :

- **Article L. 1224-1** : *Lorsque survient une modification dans la situation juridique de l'employeur, notamment par succession, vente, fusion, transformation du fonds, mise en société de l'entreprise, tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel employeur et le personnel de l'entreprise.*
- **Article L. 1224-2** : *Le nouvel employeur est tenu, à l'égard des salariés dont les contrats de travail subsistent, aux obligations qui incombent à l'ancien employeur à la date de la modification, sauf dans les cas suivants :*

1° Procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ;

2° Substitution d'employeurs intervenue sans qu'il y ait eu de convention entre eux-ci.

Le premier employeur rembourse les sommes acquittées par le nouvel employeur, dues à la date de la modification, sauf s'il a été tenu compte de la charge résultant de ces obligations dans la convention intervenue entre eux.

Dans l'hypothèse où vous entendriez vous prévaloir de ces dispositions, il conviendra de le préciser.

II. CAHIER DES CHARGES

Pour être recevables, les offres d'acquisition devront être conformes aux prescriptions du présent cahier des charges.

Les offres de reprise doivent être déposées en notre étude, Selarl Jérôme Allais – 62, rue de Bonnel CS 33347 – 69448 Lyon cedex 03, au plus tard le **vendredi 5 septembre 2025 à 16h00**. Ces offres peuvent être communiquées par courrier recommandé avec avis de réception, la date de l'accusé de réception faisant foi, ou déposées en mains propres à l'étude contre un récépissé de dépôt.

1. Contenu de l'offre

1.1. L'offre de reprise

1.1.1. Périmètre de la reprise

L'offre doit indiquer les éléments corporels et/ou incorporels repris.

En cas de reprise de plusieurs actifs, le repreneur devra indiquer si l'offre est divisible ou non.

1.1.2. 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.

1.1.3. Revendications

Nous attirons votre attention sur le fait que des revendications portant sur des biens meubles peuvent intervenir dans les trois mois courant à compter de la publication du jugement d'ouverture au BODACC. En application de l'article L. 624-9 du code de commerce applicable en liquidation judiciaire par renvoi de l'article L. 641-14 du même code.

1.2. Précisions sur le candidat à la reprise

1.2.1. Personne physique

La personne physique se portant acquéreur doit fournir des renseignements précis sur son identité :

- nom ;
- prénoms ;
- date et lieu de naissance ;
- nationalité ; et
- 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.

1.2.2. 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 ; et
- résultats.

Les statuts et un extrait Kbis de la société daté de moins de trois 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.

1.2.3. Déclaration d'indépendance et de sincérité du prix

Le repreneur devra joindre à son offre la déclaration d'indépendance et de sincérité du prix annexée au présent dossier après l'avoir dûment remplie, datée et signée.

1.3. Le prix

1.3.1. 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 ».

L'acheteur prendra à sa charge le remboursement ou la reconstitution du dépôt de garantie, les droits, les frais et honoraires afférents à la cession, notamment le coût de rédaction de l'acte de cession, ainsi que le coût de la procédure de purge des inscriptions existant sur le fonds de commerce, dont il fera son affaire.

1.3.2. 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.

1.3.3. Garantie

L'offre doit être impérativement accompagnée d'un ou plusieurs chèques de banque libellé(s) à l'ordre de la Selarl Jérôme Allais ou d'une garantie à première demande d'un établissement bancaire ou un virement effectué sur le compte CDC de la Selarl Jérôme Allais correspondant à l'intégralité du prix proposé. Toute offre ne respectant pas cette prescription du présent cahier des charges sera considérée comme irrecevable.

Par ailleurs, aucun chèque tiré sur le compte bancaire du candidat repreneur ne sera accepté.

Les chèques et virements 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.



Relevé d'Identité Bancaire
DRFIP RHONE
3-5 RUE DE LA CHARITE
69268 LYON CEDEX 02

Cadre réservé au destinataire du relevé

SELARL JEROME ALLAIS
COMPTE REPARTITION SOUMIS FFDI
62 RUE DE BONNEL
69003 LYON

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00690	0000456974K	58
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
FR0840031006900000456974K58			
Identifiant International de la banque (BIC)			
CDCGFRPPXXX			

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

1.4. Remboursement du dépôt de garantie au contrat de bail

L'acquéreur devra reconstituer le dépôt de garantie tel que prévu dans le contrat de bail entre les mains du Liquidateur ou, sur accord du Liquidateur judiciaire, entre les mains du bailleur.

2. Audience de réception des candidats acquéreurs

Le juge-commissaire pourra décider de statuer sur la base des seules offres écrites déposées ou pourra entendre les pollicitants et dirigeants lors d'une audience.

Sauf décision contraire du juge-commissaire au cours de l'audience, aucune amélioration des offres ne sera possible et le prix proposé aux termes de l'offre écrite doit donc être considéré comme le meilleur prix susceptible d'être offert par le candidat.

Par ailleurs, à défaut d'une telle proposition dans l'offre initiale, dans l'hypothèse où l'un des candidats souhaiterait ou devrait prendre à sa charge certaines dépenses incombant en principe à la liquidation judiciaire, sa proposition devra être clairement formulée : **les sommes dont le candidat voudra ou devra supporter la charge devront être distinguées du prix de rachat du fonds de commerce auquel elles viendront s'ajouter.**

L'ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées. Des précisions complémentaires pourront être demandées aux candidats en cours d'audience.

Le juge-commissaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées et pourra faire arrêter de nouvelles modalités de cession.

3. L'entrée en jouissance

L'entrée en jouissance interviendra au jour de la notification de l'ordonnance du juge-commissaire autorisant la cession de telle sorte qu'à compter de cette date, les loyers des locaux ainsi que toutes les charges et assurances et impôts afférents au fonds de commerce seront supportés par le repreneur.

La remise des clés au cessionnaire désigné est subordonnée aux conditions suivantes :

- consignation de la totalité du prix offert ;
- présentation d'un certificat d'assurance des locaux ; et
- consignation du dépôt de garantie du bail.

En cas de recours contre l'ordonnance du juge-commissaire, le cessionnaire aura l'engagement de supporter les loyers dans le cadre de l'exécution provisoire, sauf à ce qu'une décision statue en sens contradictoire.

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

4. Rédaction de l'acte de cession

L'acte sera établi par le conseil du Liquidateur, l'acquéreur pouvant se faire assister de son propre conseil.

Pour mémoire, les frais de rédaction de l'acte sont à la charge de l'acquéreur.

À Lyon,
Le 20 août 2025,



Par : Maître Jérôme Allais
Qualité : Liquidateur judiciaire

LISTE DES ANNEXES

- | | |
|-----------------|--|
| Annexe 1 | Extrait Kbis des sociétés |
| Annexe 2 | Baux commerciaux |
| Annexe 3 | Contrats de licence |
| Annexe 4 | Extraits de l'INPI |
| Annexe 5 | Déclaration d'indépendance et de sincérité du prix |

ANNEXE 5

Déclaration d'indépendance et de sincérité du prix

DECLARATION D'INDEPENDANCE ET DE SINCERITE DU PRIX

Je soussigné _____ né(e) le _____ à _____, 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.

Je déclare en outre avoir pris connaissance de **l'article L. 642-3 alinéa 1^{er} du code de commerce**, applicable par renvoi de l'article L. 642-20 du même code :

« Ni le débiteur, au titre de l'un quelconque de ses patrimoines, 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 compris dans cette cession, 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 ».

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

Fait à

Le

Signature