SELARL

JEROME ALLAIS

MANDATAIRE JUDICIAIRE

CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRE

SCI LOU SAN PEYRE
5A RUE CLAUDE CHAPPE
CS 69006
69571 ST DIDIER AU MONT D'OR CEDEX

Par jugement du 11 janvier 2022, le Tribunal judiciaire de Lyon a prononcé la liquidation judiciaire à l'égard de la SCI LOU SAN PEYRE (ci-après la « **Société** ») qui exerce une activité de « *Supports juridiques de programmes* ».

Ce même jugement a désigné la Selarl Jérôme Allais, prise en la personne de Maître Jérôme ALLAIS, en qualité de liquidateur (ci-après le « **Liquidateur** »).

Conformément aux dispositions des articles L. 642-18 et suivants et R. 642-27 et suivants du Code de commerce, nous envisageons de procéder à la cession de :

18 appartements du T1 au T4 appartenant à la SCI LOU SAN PEYRE
sis 11, avenue des Thermes à GREOUX LES BAINS (04800)





Informations complémentaires : marion.cattin@allais-mj.fr

Selarl Jérôme Allais
62, rue de Bonnel CS 33347 69448 Lyon cedex 03
Selarl au capital de 1 000.00 € – N° RCS 843 481 714
Société inscrite sur la liste nationale des mandataires judiciaires

SOMMAIRE

Remarques préliminaires **2**

1. Objet et usage du présent document 2
2. Information des candidats repreneurs 2

I. Périmètre de la reprise **3**

II. Cahier des charges **4**

1. Contenu de l'offre 4
   1.1. L'offre de reprise 4
      1.1.1. Périmètre de la reprise 4
      1.1.2. Une offre ferme et définitive 4
   1.2. Précisions sur le candidat à la reprise 4
      1.2.1. Personne physique 4
      1.2.2. Personne morale 5
      1.2.3. Déclaration d'indépendance et de sincérité du prix 5
   1.3. Le prix ..... **Erreur ! Signet non défini.**
      1.3.1. Il doit être déterminé ..... **Erreur ! Signet non défini.**
      1.3.2. Ventilation du prix entre les éléments repris ..... **Erreur ! Signet non défini.**
      1.3.3. Garantie ..... **Erreur ! Signet non défini.**
2. Audience de réception des candidats acquéreurs 6
3. L'entrée en jouissance 7
4. Diagnostic et certificats nécessaires à la vente 7
5. Répartition des charges, travaux et fonds de réserve liés à la copropriété 7
   5.1. Charges courantes 7
   5.2. Travaux 7
   5.3. Fonds de roulement et fonds de réserve 8
6. Rédaction de l'acte de cession 8

Liste des annexes **9**

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.

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

I. PERIMETRE DE LA REPRISE

A titre liminaire, il est précisé que l'acquéreur prendra les biens en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité des biens au regard de la réglementation applicable.

Il dépend de l'actif de la procédure de liquidation judiciaire : au sein d'une copropriété constituée de deux bâtiments A et B élevés sur deux niveaux de sous-sols, un rez-de-chaussée et deux étages, 18 appartements et les emplacements de parking y attachés.

La copropriété dispose également d'espaces verts et d'une piscine commune.

Les appartements se décomposent comme suit :

N° lot	Type	Etage	Surfaces habitables	Surfaces terrasses/jardins
A001bis	3	RDC	73,45	32,28
A008	3	RDC	67,82	32,53
A009	2	RDC	41,74	20,70
A101	1	1	38,94	9,04
A109	3	1	67,77	8,50
B010	2	RDC	42,09	20,70
B011	3	RDC	67,45	30,55
B017	3	RDC	67,04	48,38
B018	3	RDC	70,10	45,80
B019	2	RDC	35,15	20,84
B112	3	1	66,70	8,15
B114	2	1	39,55	5,00
B120	2	1	44,78	10,50
A102	4	1	87,76	10,40
A107	4	1	88,05	10,40
A202	4	2	87,76	10,40
B119	4	1	88,05	10,40
B219	4	2	88,05	10,40

29 lots de parking sont également disponibles à la vente. Toute offre d'un appartement devra également porter sur *a minima* un lot de parking pour les T1 et T2 et sur deux lots de parking pour les T3 et T4.

Pour plus de précisions sur la copropriété et les biens, il sera renvoyé au rapport d'expertise établi par le cabinet BOULEZ ET ASSOCIES (**Annexe 1**) et aux fiches de présentation des appartements (**Annexe 2**).

Pour toute demande de visite, il convient d'adresser un **courriel à marion.cattin@allais-mj.fr en précisant la référence du lot concerné**. Les **visites seront ensuite organisées de manière groupée par le Liquidateur** avec l'appui d'un correspondant local. Pour des raisons évidentes de coordination, il ne pourra être tenu compte des disponibilités de chacun, les **dates fixées seront donc impératives**.

II. CAHIER DES CHARGES

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

1. Contenu de l'offre

1.1. L'offre de reprise

1.1.1. Périmètre de la reprise

L'offre doit indiquer les éléments repris : nom de la société propriétaire du bien, référence des lots, etc.

Toute offre portant sur un appartement devra également inclure *a minima* un lot de parking pour les T1 et T2 et sur deux lots de parking pour les T3 et T4.

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.

Toute offre comportant des conditions suspensives serait irrecevable.

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, jointe en **Annexe 3**, 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 les droits, les frais et honoraires afférents à la cession, notamment les **éventuels honoraires de l'agent commercial**, ainsi que **les frais de rédaction des actes** par le notaire désigné par le Liquidateur et le cas échéant, le **coût de la procédure de purge des inscriptions** existant sur les immeubles.

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.

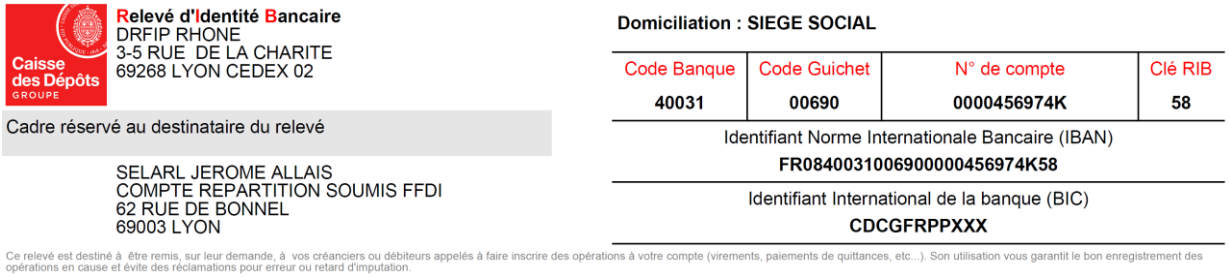
1.4. Garantie du prix

1.4.1. Disponibilité immédiate de 5% du prix

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 10% 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, dans les 15 jours suivant l'ordonnance du juge-commissaire.



Caisse des Dépôts GROUPE

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.

1.4.2. Justificatif de la capacité financière pour le solde de prix

Pour le solde du prix de cession net vendeur offert (90%), le pollicitant devra <u>justifier de sa capacité à procéder au règlement du prix</u> au plus tard lors de l'acte authentique de vente.

Cette démonstration pourra être apportée par tous moyens lesquels seront soumis à l'appréciation du Liquidateur Judiciaire et du Juge-commissaire.

<u>A cet effet, devront notamment être joints à l'offre</u> :
- un accord de principe d'un établissement bancaire pour l'obtention d'un prêt immobilier ; ou
- une attestation bancaire d'évidence des fonds justifiant que le pollicitant dispose des liquidités nécessaires au paiement du prix.

2. <u>Audience de réception des candidats acquéreurs</u>

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 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 supporter la charge devront être distinguées du prix de rachat du bien immobilier <u>auquel elles viendront s'ajouter</u>**.

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 charges et assurances et impôts afférents à l'immeuble seront supportés par le repreneur. Aussi, sera notamment pris en charge par le repreneur, la quote-part de la taxe foncière afférente.

La remise des clés au cessionnaire désigné est subordonnée aux conditions suivantes :
- consignation de la totalité du prix offert ; et
- présentation d'un certificat d'assurance des locaux.

En cas de recours contre l'ordonnance du juge-commissaire, le cessionnaire aura l'engagement de supporter les charges et assurances et impôts 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. Diagnostic et certificats nécessaires à la vente

L'attention des candidats acquéreurs est ici attirée sur le fait qu'en raison du prononcé de la liquidation judiciaire de la société, la procédure ne sera pas en mesure d'assumer le coût d'établissement de ces diagnostics.

Dès lors, le pollicitant accepte expressément dans son offre que le coût des diagnostics nécessaires et préalables à la vente sera supporté par ses soins.

5. Répartition des charges, travaux et fonds de réserve liés à la copropriété

5.1. Charges courantes

Le candidat acquéreur doit accepter dans son offre de prendre à sa charge les charges courantes à compter de la date de l'ordonnance de Monsieur le juge-commissaire autorisant la cession.

5.2. Travaux

L'acquéreur supportera seul les travaux de copropriété qui viendraient à être votés à compter du lendemain de cette date (date de l'ordonnance).

Par ailleurs, il sera ici précisé, pour la parfaite information de l'acquéreur, que la procédure de liquidation judiciaire, entraîne des conséquences particulières quant à l'ordre de règlement des créances et leur qualification notamment au regard de l'article L. 641-13 du Code de commerce.

Aussi, l'acquéreur reconnaît avoir été informé que s'il est amené à régler au syndic le coût de travaux incombant normalement à la société en liquidation, il risque de ne pas être remboursé de l'avance effectuée, en raison de la consistance de sa créance et de sa place dans la hiérarchie des créanciers.

Pour ce qui concerne les travaux qui viendraient, le cas échéant, à être décidés à compter du lendemain de ce jour (date de l'ordonnance) jusqu'au jour de la date de l'acte authentique de

vente, ils ne seront supportés par l'acquéreur que si ce dernier a été mis en mesure d'assister à l'assemblée ayant décidé les dits travaux.

En conséquence, en cas de réunion d'une assemblée générale des copropriétaires postérieurement à la notification de l'ordonnance et jusqu'au jour de la date de l'acte authentique de vente, la liquidation judiciaire devra en informer l'acquéreur par écrit et lui communiquer l'ordre du jour de cette assemblée.

S'il souhaite alors assister à cette Assemblée des Copropriétaires, l'acquéreur pourra alors solliciter du liquidateur un pouvoir à l'effet de le représenter à cette Assemblée.

En conséquence de ce qui précède, l'acquéreur doit reconnaitre dans son offre qu'il supportera :

- les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à l'ordonnance ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à celle-ci ; et
- plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires postérieurement à l'ordonnance.

Ainsi, l'acquéreur remboursera le jour de la signature de l'acte de vente le prorata de charges du trimestre en cours, ainsi que les montants des charges lui incombant en vertu du présent cahier des charges,

L'acquéreur règlera également au syndic, le jour de la signature de l'acte de vente, les travaux exigibles lui incombant en vertu du présent cahier des charges, ou les remboursera à la liquidation judiciaire si celle-ci les a déjà réglés au syndic.

5.3. Fonds de roulement et fonds de réserve

L'acquéreur remboursera à la liquidation judiciaire, au jour de la vente, le montant de sa part dans le fonds de roulement, s'il en existe, selon les modalités qui seront précisées par le syndic dans l'état daté qu'il sera amené à délivrer préalablement à la signature de celle-ci.

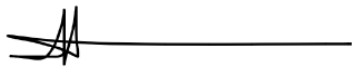
Il en sera de même de toute provision versée par la liquidation et comptabilisée dans ses livres par le syndic et notamment du fonds de réserve (pour travaux, procès, acquisitions...) tel que prévu notamment par l'article 35-4° du décret du 17 Mars 1967.

6. Rédaction de l'acte de cession

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

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

À Lyon,
Le 1er septembre 2026,



Par : Maître Jérôme ALLAIS
Qualité : Liquidateur judiciaire

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 Rapport d'expertise établi par le cabinet BOULEZ ET ASSOCIES

Annexe 2 Fiches de présentation des appartements

Annexe 3 Déclaration d'indépendance et de sincérité du prix

ANNEXE 1

Rapport d'expertise établi par le cabinet BOULEZ ET ASSOCIES

ANNEXE 2

Fiches de présentation des appartements

ANNEXE 3

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 1er 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