

Affaire : Liquidation judiciaire

CAHIER DES CHARGES

POUR LE DEPOT D'UNE OFFRE AMIABLE D'UN IMMEUBLE

Vous êtes candidat à la reprise d'un ou plusieurs biens immeubles de dépendant de l'actif de : **SCI M**

Le présent cahier des charges regroupe les clauses et conditions dont nous sommes convenus dans le cadre du dépôt et de l'examen de votre offre et de ses suites, et constitue une convention qui vous oblige.

DEROULE DE LA PROCEDURE

Le délai pour le dépôt des offres est fixé au **1^{er} mai 2026**.

Ce délai a été fixé pour faciliter les opérations et mettre tous les candidats sur un pied d'égalité. Il peut être prolongé si nécessaire, et notamment si les offres reçues sont incomplètes ou très proches, ce qui permet alors de proposer aux candidats d'améliorer leur offre.

À la fin du délai imparti, toutes les offres reçues sont soumises par voie de requête, au juge commissaire auquel revient le choix, exprimé dans une ordonnance.

Si votre offre est retenue, vous en serez avisé et la remise des actifs concernés se fera après paiement du solde et signature des actes de cession.

AVERTISSEMENT

Je vous remercie de bien vouloir me retourner le présent dossier dûment complété, signé et accompagné des pièces utiles.

Je vous informe d'ores et déjà que tout dossier incomplet ne pourra être valablement examiné.

Les offres doivent être **transmises par écrit**, à l'adresse de la SCP DE CONTI AVOCATS – Maître Cyril CHELLE, 1 Rue des Coulicous, 97354 REMIRE-MONTJOLY – ou par mail à l'adresse suivante : **chellecyril@decontiavocats.com**

Les offres sont **fermes et définitives** sans aucune faculté de dédit, ne peuvent comporter aucune condition suspensive et mentionneront expressément que le cédant est déchargé de garantie des vices cachés et de garantie d'éviction du fait des tiers.

Les offres ne pourront être retirées sous aucun prétexte avant que le juge commissaire ait statué, et ne pourront être modifiées que dans le sens d'une amélioration.

Le candidat déclarera également par écrit dans un document annexé à l'offre qu'il n'entre pas dans les prévisions de l'article L642-3 du code de commerce et s'engage à en respecter les prescriptions.

Article L.642-3 du code de commerce :

« 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.

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 et du débiteur au titre de l'un quelconque de ses patrimoines. Dans les autres cas et sous réserve des mêmes exceptions, le tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa 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. »

DOSSIER D'OFFRE

LE CANDIDAT

NOM Prénom	
Date et lieu de naissance	
Agissant	Pour mon compte
<i>(Rayez la mention inutile)</i>	Pour le compte de la société : SIRET : Dont je suis le gérant
Profession ou activité	
Adresse ou siège social	
Téléphone	
Courriel	
Pièce d'identité n°	<i>Carte d'identité / Passeport / Carte de séjour (Rayez les mentions inutiles)</i>
Délivrée le	
Par	

LES PIECES

- Copie **recto-verso** de la pièce d'identité mentionnée ci-dessus et d'une seconde pièce d'identité si vous avez adressé votre offre pour courrier ;
- Si l'offre est faite par **une personne morale** : un extrait Kbis de moins de 3 mois, statuts certifiés conformes et à jour + ventilation du capital ;
- Déclaration sur l'honneur de l'indépendance du candidat et de sincérité du prix complété et signée.

ENGAGEMENT DU CANDIDAT

Je soussigné :

NOM et Prénom	
Date et lieu de naissance	
Agissant <i>(Rayez la mention inutile)</i>	Pour mon compte
	Pour le compte de la société

	SIRET
	Dont je suis le dirigeant

Accepte expressément les clauses et conditions prévues aux présentes qui constituent les conditions de mon engagement.

Mon offre présente les caractéristiques essentielles suivantes :

L'ACTIF CONCERNÉ

L'offre porte le ou les **immeubles** suivants :

(Précisez, le cas échéant, les lots concernés)

Désignation de l'immeuble <i>(adresse, références cadastrales, numéro de lot ...)</i>	Un immeuble de type R+3 de 520 m ² inachevé notamment pour ce qui concerne le 2d œuvre, Situé 2 rue Victor Schoelcher, 97300 CAYENNE cadastré Section AE n°101 d'une superficie de 00ha 02ca 14a Comprenant : RDC de 155,40 m ² - 1 ^{er} étage 186,42 m ² - 2 ^e étage 186,42 m ² - 3 ^e étage 1 appt T3 de 141,42 m ² et 45 m ² de surface ouverte
---	---

LE PRIX PROPOSÉ

Le prix proposé est de :

€ Net vendeur, tous frais et droits en sus
<i>Prix en toutes lettres :</i>

VERSEMENT D'UN ACOMPTE SUR LE PRIX / DÉBIT

Je verse en accompagnement et garantie de mon offre une somme correspondant à **10%** du prix proposé par chèque de banque ou virement à l'ordre de « SCP BR ASSOCIES ».

Je prends acte de ce que :

- Cette somme me sera immédiatement restituée si mon offre n'est pas retenue.
- Cette somme sera définitivement conservée au bénéfice de la liquidation judiciaire si mon offre est retenue et que je ne mène pas l'acquisition à bien, de mon fait, et ce sans préjudice de tous dommages et intérêts et/ou de toute action en exécution forcée.

Ce faisant je renonce à toute action en restitution de ladite somme.

RGPD

Je suis informé qu'en vertu des articles 13 et 14 du Règlement général de la protection des données (RGPD), les informations collectées seront conservées par la SCP BR ASSOCIES - Maître BES, ainsi que par son conseil, la SCP DE CONTI AVOCATS – Maître Cyril CHELLE, jusqu'à expiration de la durée de prescription d'une action en responsabilité (5 ans à compter de la fin de mission) et que je peux à tout moment contacter l'étude afin de consulter, faire rectifier ou effacer les données me concernant.

PROVENANCE DES FONDS

Je déclare que les fonds utilisés pour la présente acquisition proviennent de :

FACULTÉ DE SUBSTITUTION

Je sollicite à bénéficier d'une faculté de me substituer sans formalité toute personne morale dans laquelle je serais porteur de parts majoritaire, et qui ne contreviendrait pas aux conditions de l'article L.642-3 du Code de commerce.

Je suis informé que la substitution ne peut être autorisée au profit de tiers non identifiés ou qui ne remplissent pas ces conditions.

RENONCIATION À TOUTE GARANTIE D'ÉVICTION ET À TOUTE GARANTIE DES VICES CACHÉS

Je renonce expressément par la présente à toute garantie des vices cachés et à toute garantie d'éviction du fait des tiers.

FORMALITÉS ÉVENTUELLES DE PURGE DES DROITS DE PRÉEMPTION

Je m'engage à effectuer ou faire effectuer les formalités éventuellement nécessaires pour purger les droits de préemptions qui pourraient exister relativement aux actifs cédés, sans pouvoir rechercher à ce titre la garantie du cédant. La passation de l'acte de cession emportera présomption de décharge de responsabilité de la SCP BR ASSOCIES - Maître BES à ce sujet, et m'exposera à assumer intégralement et définitivement les conséquences de l'exercice d'un droit de préemption non purgé en particulier du bailleur, ou d'un éventuel contractant du cédant.

Déclaration sur l'honneur de l'indépendance du candidat Et de sincérité du prix proposé

Je déclare :

Sincérité du prix

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 juge commissaire, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit.

(Je 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.)

Indépendance du candidat

Connaissance prise du texte de l'article L642-3 du Code de commerce, dont le texte est reproduit ci-après, que j'ai lu avec attention je déclare me conformer à ses dispositions et n'avoir **aucun lien de parenté** ou d'alliance, jusqu'au 2ème degré inclusivement, direct ou indirect, avec les dirigeants et associés de la société faisant l'objet de la liquidation judiciaire, et que l'offre que j'ai présentée ne contrevient en rien aux dispositions du texte, ni n'a pas pour finalité d'en contourner les objectifs et plus généralement n'est pas faite pour le compte du débiteur, ou des dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni encore de leurs parents et alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement, ni même des contrôleurs, et je m'engage à ne pas procéder à des opérations de revente et/ou mise à disposition visée au texte ci-dessus, de quelque manière que ce soit, pendant la durée légale de 5 années.

Article L642-3 du Code de commerce

« 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. 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 et du débiteur au titre de l'un quelconque de ses patrimoines. Dans les autres cas et sous réserve des mêmes exceptions, le tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa 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. »

Parfaite information

Je reconnais expressément avoir été **loyalement informé** et avoir disposé de toutes les informations que je souhaitais pour présenter mon offre et en donne totale quittance au liquidateur, et renonce par avance à tout recours sur le fondement d'un défaut d'information.

Fait à

Le

Signature