

**DOSSIER DE PRESENTATION
CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRE**

Par jugement en date du 03/02/2026, le Tribunal de Commerce de Rouen a prononcé la liquidation judiciaire de l'EI LESUEUR JEAN PHILIPPE,

Conformément aux dispositions des articles L642-18 et suivants du Code de commerce, nous envisageons de procéder à la cession

BIEN IMMOBILIER
2 A Route d'houppeville APT 102 BAT C 76770 LE HOULME

Description :

Dans une copropriété : Résidence « LES BALCONS DU HOULME »

Situation locative au jour de l'établissement du présent cahier des charges :

Situation	Loyer	Dépôt de garantie	Observation bail	Terme
En location	500 € HC + 35 € de charges et taxe d'ordures ménagères	Dépôt de garantie 500 €	Place de Parking emplacement 17 et 61 – Appartement de 40m ²	Terme le 20 janvier 2026, reconduit tacitement

L'acquéreur prendra les actifs et notamment les locaux en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité de ces derniers au regard de la réglementation applicable en cours.

▪ **Avertissement :**

- 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 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 mandataire judiciaire.

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.

- 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 des biens.

Si vous souhaitez prendre connaissance d'autres éléments que ceux joints au présent cahier des charges, 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 02 août 2005 et son décret d'application 2007-1827 du 26 décembre 2007.

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 (www.ajmj.fr), portail Actifs.

* * *

POUR ETRE RECEVABLES, LES OFFRES D'ACQUISITION DEVRONT ETRE CONFORMES AUX PRESCRIPTIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.

I) Contenu de l'offre

1) L'offre de reprise

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.

2) Précisions sur le candidat à la reprise

A) 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 en cours de validité devra être jointe à l'offre de reprise.

B) 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.

En cas de substitution d'acquéreur, cette faculté doit être expressément prévue dans l'offre et le candidat acquéreur doit se porter garant solidaire des engagements.

3) Le prix

L'offre de reprise doit comporter un prix déterminé, en euros, ferme et définitif.

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » : l'acheteur prendra à sa charge les droits, les frais et honoraires afférents à la cession, ainsi que le coût de la procédure de purge des éventuelles inscriptions existantes, dont il fera son affaire.

4) Garantie

Un chèque de banque libellé à l'ordre de la SELARL CHARLENE LOUVEAU devra obligatoirement être joint à l'offre :

- couvrant 10% du prix proposé, étant précisé qu'en cas de non-réalisation de la cession pour une cause quelconque liée au cessionnaire, la somme versée restera acquise à la procédure collective à titre d'indemnité d'immobilisation de l'immeuble.

5) Diagnostic et certificats nécessaires à la vente

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

Dès lors, il appartient au pollicitant d'accepter expressément dans son offre que le coût des diagnostics nécessaires et préalables à la vente sera supporté par ses soins.

6) Répartition des charges, travaux et fonds de réserve liés à la copropriété

A - Charges courantes

Le candidat acquéreur doit accepter dans son offre de prendre à sa charge les charges courantes à compter de son entrée en jouissance.

B - Travaux :

L'acquéreur supportera seul les travaux de copropriété qui viendraient à être votés à compter du lendemain de cette date (date de son entrée en jouissance.)

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 L641-13 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 reconnaître 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.

C - 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.

7) Entrée en jouissance et répartition des charges et impôts

L'entrée en jouissance interviendra au jour de la signature de l'acte authentique, de telle sorte qu'à compter de cette date, toutes les charges et assurances et impôts afférents à l'immeuble seront supportés par le repreneur.

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

En conséquence, l'acquéreur rembourse le prorata de taxe foncière afférent aux biens acquis à compter du rendu de l'acte authentique.

8) Attestation à joindre impérativement au dossier

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

II) Les étapes de la procédure

Toute proposition d'acquisition devra être déposée sous pli cacheté, l'enveloppe devant être fermée et porter la mention « *remise d'offre d'acquisition de l'immeuble dépendant de la liquidation judiciaire de EI LESUEUR JEAN PHILIPPE* » à l'Étude de la SELARL CHARLENE LOUVEAU, 21 Bis Rue de Buffon, 76000 ROUEN **avant le 18 mai 2026 à 12h00**

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 « *remise d'offre d'acquisition de l'immeuble dépendant de la liquidation judiciaire de EI LESUEUR JEAN PHILIPPE* ». Cette offre doit avoir été réceptionnée par l'Étude **avant le 18 mai 2026 à 12h00**

Toute offre déposée ou reçue en dehors de ce délai sera irrecevable.

L'ensemble des offres reçues sera ensuite présenté à Madame le juge-commissaire par le biais d'une requête.

Une ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées, dans l'intérêt de la procédure. Des précisions complémentaires pourront être demandées aux candidats.

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

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.

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, ainsi qu'avec le cahier des charges qui m'a été remis et dont j'ai pris connaissance.

Fait à

Le

Signature