

ANNEXE 3


**URBAIN
ASSOCIES**
MANDATAIRES
JUDICIAIRES
2 PLACE WINSTON CHURCHILL
B.P. 508
87011 LIMOGES CEDEX
05 55 77 48 00
etude.limoges@urbain-associes.fr

LIMOGES, le 8 novembre 2023

COURRIER ARRIVÉ LE
16 NOV. 2023
24 18
MAIRIE DE PANAZOL

MAIRIE DE PANAZOL
Esplanade Jacques Chirac
87350 PANAZOL

LIQUIDATION JUDICIAIRE

Ouverture de la procédure : 19 avril 2022
Association CAC PANAZOL ENEP
11 Rue Jacques Prévert
87350 PANAZOL

Madame, Monsieur,

Nous prenons votre attache en qualité de Liquidateur de l'Association CAC PANAZOL ENEP (fonctions auxquelles nous avons été désignés par un jugement du Tribunal Judiciaire de LIMOGES rendu le mardi 19 avril 2022).

L'association CAC PANAZOL est propriétaire d'un bien immeuble sis 20 Rue de la Filature – 87350 Panazol, qui peut faire l'objet d'une vente.

Vous trouverez toutes les informations se reportant au bien dans le rapport d'expertise que nous vous joignons à la présente.

Nous vous joignons également le cahier des charges.

Nous vous informons que les offres qui pourraient intervenir devront nous être remises au plus tard le **31 janvier 2024**.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout complément d'informations dans l'hypothèse où cette activité pourrait susciter une marque d'intérêt chez un potentiel acquéreur qui se serait manifesté auprès de vous.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et nous tenons à votre disposition pour tout renseignement qui vous serait nécessaire.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout complément d'informations dans l'hypothèse où cette activité pourrait susciter une marque d'intérêt chez un potentiel acquéreur qui se serait manifesté auprès de vous.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Paul URBAIN



Par souci de discrétion, il n'est pas répondu téléphoniquement sur l'état des dossiers.
Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

87350 PANAZOL



Experts Fonciers

Emmanuel RABAUD
Expert Foncier et Agricole, Immobilier
Expert judiciaire près la Cour d'Appel de Limoges
Membre du CNEFAF
Officier du mérite agricole

Cabinet E. RABAUD
Expertise de biens ruraux et urbains

*Maitrise en droit privé,
Université Bordeaux Montesquieu
DU d'expertise judiciaire
Université de Limoges
Auditeur IHEDN*

Rapport d'expertise en valeur vénale
Dans le cadre d'une liquidation judiciaire
Ordonnance n°28 du Tribunal judiciaire
de Limoges en date du 24 avril 2023

CAC Panazol ENEP
20 rue de la filature 87 350 PANAZOL



Octobre 2023

Expertise Conseil Vente - Membre de la Confédération des Experts Fonciers
39 avenue de la gare - 87800 LA MEYZE - 06.80.45.76.98 - e.rabaud@experts-fonciers.com



20231103A00000110324

SOMMAIRE

I.	Mandat	3
II.	Objet de la mission	3
III.	Situation juridique	3
IV.	Situation géographique et environnement	3
V.	Visite des lieux	4
VI.	Remarques préliminaires sur les biens immobiliers	4
A.	Notre mission n'a pas comporté :	4
B.	Nous n'avons pas connaissance à ce jour des faits suivants :	4
VII.	DESCRIPTIF DES BIENS A EVALUER	5
A.	Un immeuble	5
1.	Environnement de l'immeuble	5
2.	Jouissance	5
3.	Descriptif du bien	5
4.	Assise foncière	6
5.	Gros Œuvre et état extérieur	6
6.	Intérieur de l'immeuble	6
7.	Etat intérieur et confort	13
8.	Valeur vénale de l'immeuble	14
B.	L'assise foncière	14
1.	Relevé parcellaire	14
2.	Le zonage	15
3.	Appréciation générale de l'expert	15
C.	MARCHE FONCIER AGRICOLE LOCAL	15
1.	Définitions de la charte de l'expertise	15
2.	Le contexte local et le prix moyen des immeubles à usage professionnel sur Limoges Métropole	16
3.	Comparable de prix	16
VIII.	CONCLUSION	17



202317204K0000170424

I. MANDAT

Nous Emmanuel RABAUD, expert soussigné, avons été mandaté par le Tribunal judiciaire de Limoges par l'Ordonnance n°28 du 24 avril 2023 rendue par Madame Aurélie Benoit juge-commissaire, afin de donner notre avis sur la valeur vénale d'une propriété urbaine ; à savoir un bien immobilier situé rue de Filature en zone artisanale du Prouet commune de Panazol (87 350).

II. OBJET DE LA MISSION

Ordonnance du tribunal judiciaire de Limoges, en date du 24 avril 2023 par Madame Aurélie Benoit juge-commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de l'association CAC PANAZOL ENEP, exploitation une activité de centre de formation au 11 rue Jacques Prévert Panazol 87350.

Sur la requête de Maître Paul Urbain, agissant en qualité de liquidateur de l'association CAC PANAZOL ENEP.

La dite de l'association est propriétaire d'un bien immeuble rue de la filature à Panazol.

Mission :	<ul style="list-style-type: none">- Décrire le bien immeuble et sa situation juridique- Obtenir les titres de propriétés et un état hypothécaire- Evaluer le bien immeuble compte tenu de l'état du marché- Fixer le montant de la mise à prix en cas de vente en la forme des saisies immobilières
Envois et demande de l'expert	- Rapport arrêté au 21 octobre 2023

III. SITUATION JURIDIQUE

Le bien appartient à l'association CAC ENEP PANAZOL par achat à l'association Formeurop en date du 4 février 2019 pour la somme de 206 000€, en l'étude de Maître Alexis notaire à Limoges.

Nous précisons que le prix que nous trouverons dans notre rapport tient compte du fait que notre estimation à lieu dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire pour une vente forcée à la barre du Tribunal. Nous opérerons un abattement de 30% sur la valeur vénale du bien.

IV. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT

Cet ensemble immobilier se situe la commune de Panazol et en périphérie de bourg dans la zone artisanale du Prouet en bordure de la Vienne.

Le bien est dans un immeuble commun avec le centre de formation Formeurop et l'imprimerie Lavauzelle.



⇒ Et sous réserve de la méconnaissance de ces éléments

VII. DESCRIPTIF DES BIENS A EVALUER

Nous notons que l'immeuble est libre de toute occupation à ce jour. Nous mentionnons que lors de notre visite nous avons constaté qu'une porte double battant qui accède du côté de l'imprimerie était forcée et dégoncée. Les services de la ville l'ont remise en place.



A. Un immeuble

1. Environnement de l'immeuble

Il se situe en zone artisanale du Prouet.

Il s'agit d'un bâtiment à usage de bureaux et de salle de réunion ou de formation qui était un centre de formation. Les locaux de l'association Formeurop jouxtent ceux du CAC ENEP avec un accueil commun. L'imprimerie Lavauzelle est en prolongement dans le même bâtiment. Les locaux du SYDED sont dans un immeuble à proximité. Présence de 15 parkings matérialisés et d'un jardin privatif avec pelouse.

2. Jouissance

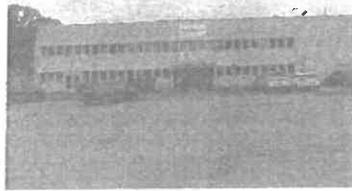
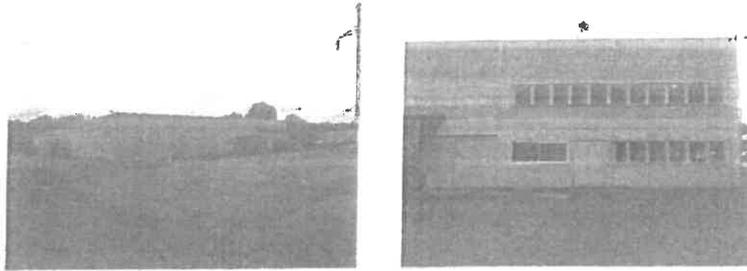
Le bien est actuellement libre de toute occupation. Des meubles sont à l'intérieur qui ont été acquis par la municipalité. Les services municipaux nous ont indiqué avoir procédé à un nettoyage complet de l'intérieur de l'immeuble qui était extrêmement sale.

3. Descriptif du bien

L'immeuble date probablement des années 70/80 de par son type de construction sans que nous connaissions sa date de construction. Ce type de bien est courant sur le territoire de Limoges Métropole.



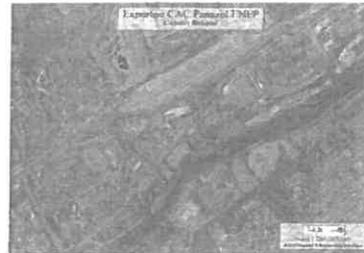
20231703400000110724



4. Assise foncière

L'assise foncière :

- Parcelle cadastrale AX n°20 : rue de la filature.
- cette parcelle est en zone UE du PLU de la commune. Nous estimons cette parcelle comme l'assise foncière indissociable de l'immeuble.



5. Gros Œuvre et état extérieur

La construction est en béton préformé et la couverture en toit plat avec single, dalles de récupération des eaux pluviales, cheminées d'extraction d'air.

L'ensemble des ouvertures sont des huisseries en fer en simple vitrage et sans volets, avec stores intérieurs.

Le tout est en état passable.

6. Intérieur de l'immeuble

Dans son aspect intérieur, l'immeuble est assez propre après le nettoyage par les services techniques de la ville.



2023/70640000112824

Le rez-de-chaussée est vétuste et à reconditionner sauf l'accueil commun avec formeurop. L'étage est en bon état avec des extracteurs d'aire et des clim réversibles dans chaque pièce.

A titre indicatif, la surface SHON de l'immeuble est environ de : 438.76m², arrondis à 439 m².

Ces surfaces sont données environ et sont non contractuelles.

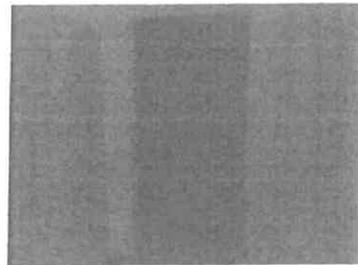
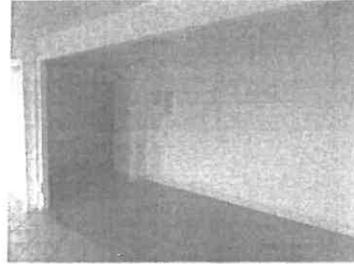
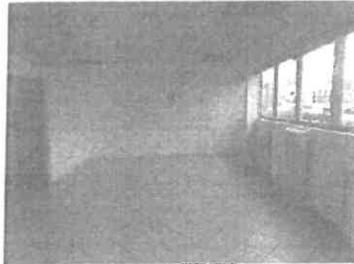
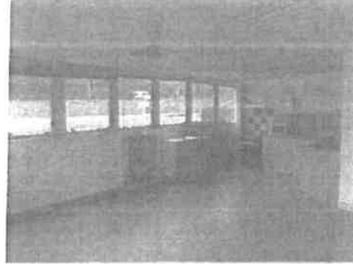
Rez-de-chaussée			
Restauration	=	29,75 m ²	
	Sol :	revêtement sol plastifié	Equipements :
	Murs :	peinture	cuisine évier deux bacs
	Plafond :	plafond suspendu	
Salle de formation	=	28,80 m ²	
	Sol :	carrelage	Equipements :
	Murs :	peinture	
	Plafond :	plafond suspendu	
couloir	=	12,99 m ²	
1,93 m x 6,73 m		m ²	
	Sol :	revêtement sol plastifié	Equipements :
	Murs :	peinture	
	Plafond :	plafond suspendu	
couloir	=	4,54 m ²	
1,70 m x 2,67 m			
	Sol :	revêtement sol plastifié	Equipements :
	Murs :	peinture	
	Plafond :	plafond suspendu	
livraison	=	5,78 m ²	
1,70 m x 3,40 m			
	Sol :	carrelage	Equipements :
	Murs :	peinture	
	Plafond :	plafond suspendu	
WC	=	5,20 m ²	
1,70 m x 3,06 m			
	Sol :	carrelage	Equipements :
	Murs :	peinture	
	Plafond :	plafond suspendu	
Etage			
accueil	=	18,66 m ²	
4,55 m x 8,20 m		37,31 m ²	
zone commune : Surface /2			
	Sol :	revêtement sol plastifié	Equipements :
	Murs :	peinture	accueil en rez-de-chaussée, zone commune à 50% avec Formeurop, escalier vers étage
	Plafond :	plafond suspendu	
entrée	=	1,97 m ²	
1,34 m x 1,47 m			
	Sol :	revêtement sol plastifié	Equipements :
	Murs :	peinture	interphone
	Plafond :	plafond suspendu	
WC F	=	2,40 m ²	
1,60 m x 1,50 m			
	Sol :	revêtement sol plastifié	Equipements :
	Murs :	peinture	
	Plafond :	plafond suspendu	
Pièce	=	21,73 m ²	
1,41 m x 15,41 m			
	Sol :	revêtement sol plastifié	Equipements :

2023/7/30 09:00:11 10924

1,15 m x 1,28 m		Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
bureau	= 19,43 m ²		
4,97 m x 3,91 m	m ²	Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
bureau	= 14,71 m ²		
4,97 m x 2,96 m		Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
bureau	= 11,70 m ²		
4,02 m x 2,91 m		Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
bureau	= 18,45 m ²		
4,11 m x 4,49 m		Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
bureau	= 12,14 m ²		
4,10 m x 2,96 m		Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
salle	= 38,08 m ²		
3,73 m x 10,21 m		Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
WC privé	= 3,00 m ²		
1,63 m x 1,84 m	m ²	Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
WC handicapé	= 7,78 m ²		
2,79 m x 2,79 m		Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
WC H	= 1,71 m ²		
1,51 m x 1,13 m		Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
Archive	= 15,16 m ²		
3,26 m x 4,65 m		Sol : revêtement sol plastifié Murs : peinture Plafond : plafond suspendu	Equipements :
Rez-de-chaussée	87,06 m²		
Entrée commune 1/2	18,66 m²		
Etage	333,04 m²		
TOYAL	438,76 m²		

2023110401000011124

Rez de chaussée :

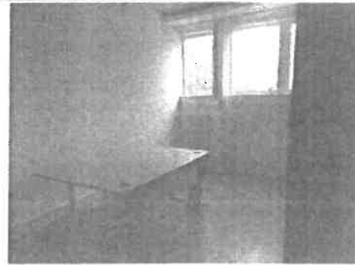
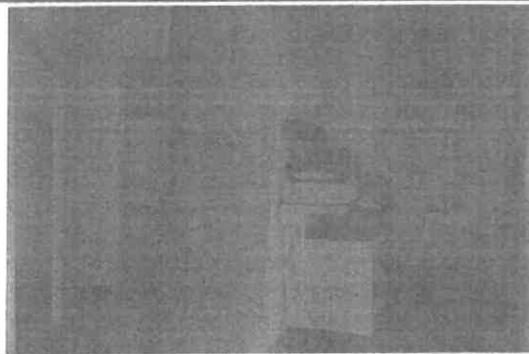
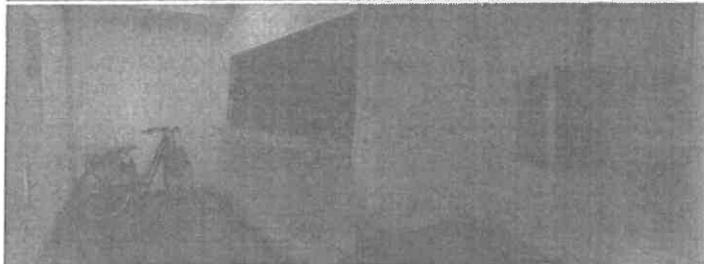
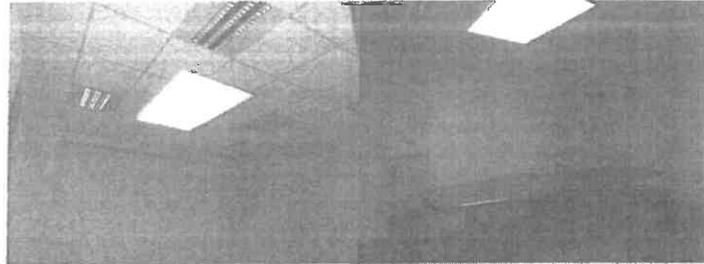


2033 3704020000 1124

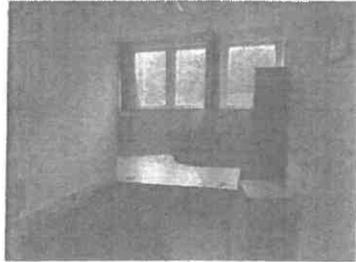
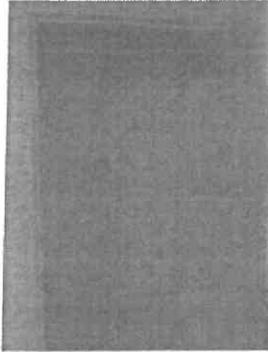
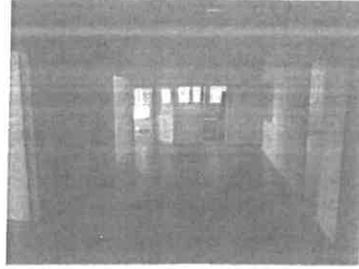
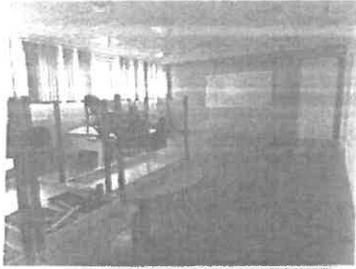
Entrée commune vers l'étage



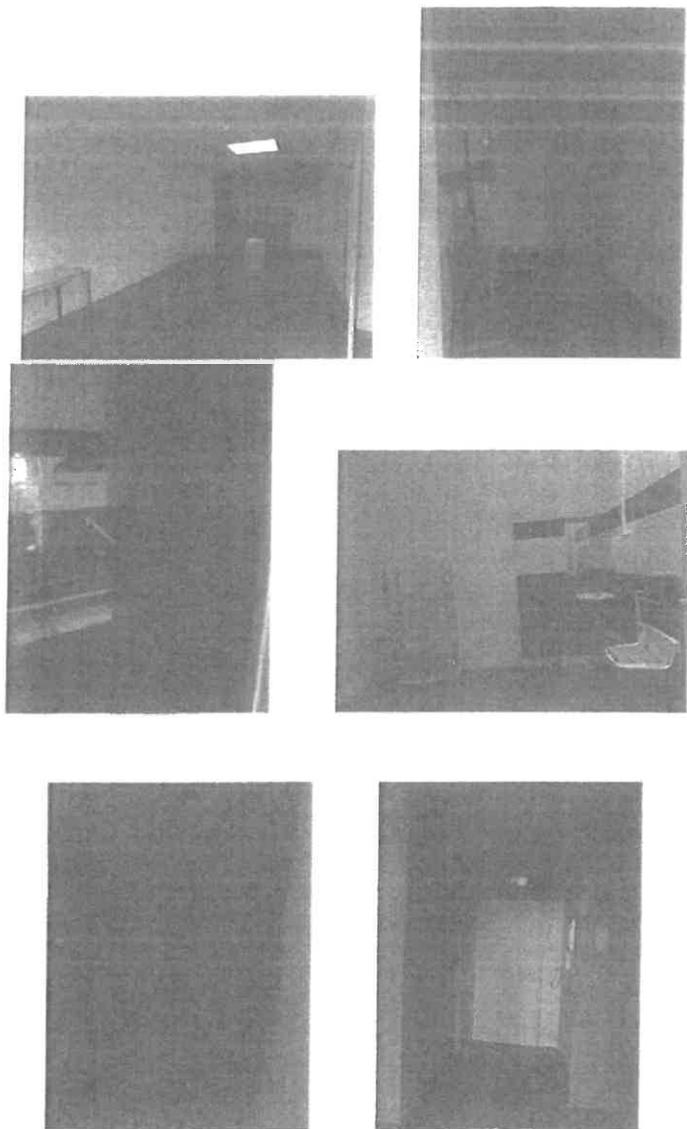
Etage



2023170406000011324



2023110908000111424



203710360100011324

7. Etat intérieur et confort

L'immeuble dispose de l'eau du réseau, et d'un coin cuisine ouvert sur une salle de formation au rez-de-chaussée ; L'électricité semble en bon état. Il existe un réseau bureautique.

Le chauffage central au gaz est commun avec les autres propriétaires de l'immeuble et chauffage électrique par climatisation réversible à l'étage.

Sanitaire : 1 WC au rez-de-chaussée et 3 WC à l'étage dont 1 pour personnes handicapés.

L'isolation sous plafonds et des murs et fenêtres non isolés, dispose d'une VMC à l'étage.

L'assainissement est collectif.

Une salle technique à l'étage avec tableau électrique et tableau de gestion VMC et clim double flux, réseau bureautique.

Nous notons que le rez-de-chaussée est à reconditionner et un accueil propre à cette partie de l'immeuble sera à prévoir. L'étage ne demande pas de travaux d'aménagement, hors huisseries.

8. Valeur vénale de l'immeuble

LES PLUS ET LES MOINS DE L'IMMEUBLE :

Eléments favorables :	Eléments défavorables :
+ Situation en zone artisanale	- Emplacement géographique : absence de desserte de transport en commun et en dehors du centre bourg
+ 5 minutes de l'accès autoroute A20, 15 minutes de Limoges	- Immeuble avec un étage sans accessibilité PMR pour l'accueil du public
+ accès PMR en rez-de-chaussée	- L'ensemble immobilier comprend plusieurs propriétaires avec chaufferie commune
+ Surface utile suffisante et bien agencée à l'étage	- l'assise foncière porte une partie d'immeuble qui appartient à des tiers
+ Des rangements	- Accueil commun à revoir
+ trois grandes salles de réunion	
Un jardin privatif	
+15 parkings	

L'état actuel de l'immeuble ne répond pas aux normes de confort thermique et en partie d'accessibilité handicapé.

L'immeuble demande des travaux de remise à niveau ou de rénovation particulière en fonction de son usage futur pour le rez-de-chaussée. Le coût en sera significatif en fonction de l'usage futur du bâtiment.

B. L'assise foncière

1. Relevé parcellaire

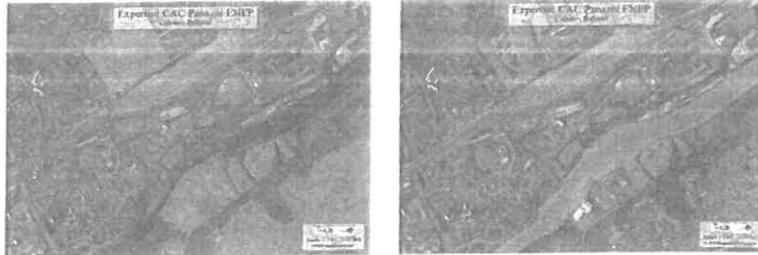
Le terrain se situe sur la commune de Panazol en zone artisanale du Prouet et classé en zone UE.

Section	Numéro	Rue	Surface (ha)	Zonage
AX	20	De la filature	11 898 m2	UE



20231070340600011426

2. Le zonage



3. Appréciation générale de l'expert

Le bâtiment est une construction qui demande à être remise à niveau par des travaux d'isolation.
Le terrain d'assise foncière a une surface importante.
Le bien est adapté à un centre de formation ou de réunions d'associations, mais avec des locaux imbriqués avec formeurop.
Le site est enclavé en contre bas de la ville et en bord de Vienne et en limite de la zone inondable.
Le site peut convenir aux activités mentionnées, mais à un prix maîtrisé.
Nous notons que le nettoyage intérieur effectué par les services municipaux de Panazol apporte une plus-value à l'immeuble dans le cadre de sa future cession.

C. MARCHE FONCIER AGRICOLE LOCAL

1. Définitions de la chartre de l'expertise

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate et où les parties ont l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- Libre volonté du vendeur et de l'acquéreur
- Disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché
- Le bien doit avoir été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserve avec des moyens adéquats
- Absence de facteur de convenance personnelle et notion d'équilibre dans la négociation.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale, les termes de valeur marchande, valeur de marché ou valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 05 novembre 1990 concernant les compagnies d'assurances par le Code de la Sécurité Sociale article R 931-10-42, par le Code de la Mutualité article R212-54 et par le code des assurances article R-322-20-1.

Il convient de distinguer :

- La valeur vénale nette exprimée hors frais d'acquisition et selon la nature de l'immeuble : hors droits de mutation ou hors T.V.A, pour un immeuble professionnel ou commercial soumis au régime TVA, TTC, pour l'habitation soumise au régime TVA.
- La valeur vénale brute où droits de mutation et frais d'acquisition sont inclus.

La valeur locative est la contrepartie financière annuelle susceptible d'être obtenue sur le marché de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de location.

Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée.

La valeur locative de marché est exprimée hors taxes et hors charges locatives ou de toute autre nature, refacturées au preneur.

2. Le contexte local et le prix moyen des immeubles à usage professionnel sur Limoges Métropole

Ce marché est spécifique est actuellement peu dynamique. La demande pour des immeubles de bureaux est faible. La hausse des taux d'intérêts, conséquence du phénomène inflationniste actuel ralentit le marché et pourra influencer sur la baisse des prix. Mais le marché ne s'est pas encore ajusté entre la baisse des prix au mètre carré attendu par les acheteurs/investisseurs et l'offre à la vente. Le marché est donc à l'arrêt. Le coût exponentiel de mise aux normes des immeubles pour l'isolation thermique et la mise aux normes pour l'accueil du public pourra influencer sur le prix de vente.

3. Comparable de prix

Nous utilisons la méthode de comparaison directe pour établir une référence de prix au m².

Nous retenons deux exemples de prix de vente sur la commune de Panazol en zone artisanale.

Nous excluons les références sur Limoges Métropole, hors Panazol ; car en fonction de l'emplacement de la visibilité et de l'attractivité de la zone le prix au m² connaît des écarts de valeurs très importants.

De même, les grandes surfaces de bâtiments connaissent des prix au m² plus bas que les surfaces modérées comme notre cas d'espèce.

Date de la mutation	Nom de la commune	Référence cadastrale	Valeur foncière (€)	Prix unitaire (€/m ²)	Surface du terrain (m ²)	Surface réelle du bâti (m ²)
12/07/2022	Panzol	000-AN-0020	205 000	488	1800	420
19/01/2023	Panzol	000-AN-0021, 000-AN-0022	400 000	396	3900	1010



2023110206000011024

Prix moyen trouvé : $(488 + 396) / 2 = 442 \text{ € / m}^2$

Nous retenons pour notre évaluation un prix moyen de bien comparable qui s'établit à 442 € / m^2 .

VIII. CONCLUSION

La valeur définitive qui conclura notre rapport devra toujours être considérée comme valeur moyenne, base de toute déclaration fiscale ou utile dans le cadre de mutations qu'elles soient à titre gratuit ou onéreux. Néanmoins, la réalisation en vente amiable pourra faire apparaître un prix légèrement différent qui découlera des conditions dans lesquelles se déroulera la transaction. Il est impossible en amont de prévoir tous les paramètres spécifiques à la discussion commerciale qui peuvent un peu modifier le prix.

Conformément à la mission qui nous a été confiée, nous avons procédé à une visite complète de la propriété en cause.

Depuis la loi dite S.R.U, toute vente doit être précédée de l'établissement de rapports techniques. La valeur vénale, objet de notre mission, est liée aux résultats de ces rapports. N'en disposant pas, il conviendra de moduler à la baisse les valeurs trouvées en fonction desdits résultats.

Nous notons que la réglementation pour les logements loués va évoluer en termes de normes d'isolation. Et qu'un diagnostic de pertes énergétique (DPE) sera à l'avenir obligatoire à fournir par le propriétaire au locataire. Le niveau d'isolation de la maison aura un impact sur le montant du loyer, voire rendra la location impossible si le diagnostic est trop défavorable. De même, ces nouvelles normes vont jouer à l'avenir sur la valorisation à donner sur ce type de biens.



20231103040000111924

CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRE

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

TOUTE OFFRE DE REPRISE DOIT ETRE REMISE EN MAIN PROPRE OU EXPEDIEE PAR VOIE POSTALE A L'ETUDE DE MANDATAIRES JUDICIAIRES (2, PLACE WINSTON CHURCHILL, BP 508 – 87011 LIMOGES CEDEX) EN DEUX EXEMPLAIRES AVANT LA DATE DU 31 JANVIER 2024

Par jugement en date du 17 novembre 2022, le Tribunal Judiciaire de LIMOGES a prononcé la liquidation judiciaire de l'Association CAC PANAZOL ENEP.

Ce même jugement a désigné la SELARL URBAIN ASSOCIES prise en la personne de Monsieur Paul URBAIN en qualité de liquidateur.

I) Contenu de l'offre

1) L'offre de reprise

➤ Périmètre de la reprise

L'offre doit indiquer le bien immobilier et les références cadastrales assiette de l'offre de reprise.

➤ Une offre ferme et définitive

L'offre doit être ferme et définitive

2) Précisions sur le candidat à la reprise

Le liquidateur est tenu à une obligation de vigilance dans le cadre du dispositif TRACFIN (art. L. 561-9 code monétaire et financier) et sollicite du candidat l'origine des fonds, et toute information relative à la revente envisagée de l'immeuble.

➤ 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.

➤ 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.

Le repreneur devra de manière synthétique présenter son projet économique rattaché à l'achat du fonds de commerce.

➤ **Déclaration d'indépendance et de conformité à l'article L.642-3 du Code de commerce**

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

3) Le prix

➤ **Il doit être déterminé**

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.

➤ **Garantie**

Afin de garantir au tribunal la solvabilité de l'acquéreur, tout candidat doit assortir son offre d'une garantie d'exécution :

- chèque de banque du montant du prix proposé à l'ordre de la SELARL URBAIN ASSOCIES représentant 20% du prix proposé,
- engagement à première demande d'une banque.

4) Les attestations à joindre impérativement au dossier

- Le présent cahier des charges dûment signé avec la mention « vu et pris connaissance ».
- La déclaration d'indépendance et de sincérité de prix (v. annexe dernière page).

1) Diagnostic, certificats nécessaires à la vente et garantie

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 des diagnostics.

Dès lors, tout pollicitant est informé qu'il devra assumer le coût des diagnostics nécessaires et préalables à la vente sans que ces charges ne puissent venir en déduction du prix de vente.

Tout candidat acquéreur fera son affaire personnelle des dispositions d'urbanisme applicable au bien vendu ainsi que des constructions, modifications ou changement d'affectation apporté au bien n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation administrative, de l'absence éventuelle de justificatifs de toute sorte (permis de construire, certificat de conformité, assurance dommage-ouvrage ou décennales), de l'obtention des documents d'urbanisme et autorisations administratives nécessaires pour le projet de construction le cas échéant, du coût de l'élimination des déchets le tout sans recours contre le vendeur en procédure collective.

L'attention des candidats acquéreurs est enfin attirée sur l'absence d'application de la garantie des vices cachés dans le cadre de la présente vente faite d'autorité de justice conformément aux dispositions de l'article 1649 du code civil.



2023170601000011224

II) Audience de réception des candidats acquéreurs

Lors de cette audience, le Juge commissaire pourra entendre, les candidats acquéreurs, le dirigeant et, plus généralement, toute partie dont il souhaiterait recueillir l'avis.

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.

III) Rédaction de l'acte de cession

Tout candidat acquéreur est prié de mentionner dans son offre s'il entend recourir à l'assistance de son notaire et le cas échéant son identité.

Vu et pris connaissance,

A

Le

Nom, cachet de l'entreprise et
signature



20231702660000112324

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.

Fait à

Le

Signature



20331703600000112424