

CAHIER DES CHARGES
POUR DEPOT D'OFFRE D'ACHAT
Article L. 642-19 du Code de commerce

Liquidation judiciaire de la société:
SARL LMBC DISTRIBUTION - PAUL
Nommé à cette fonction par jugement du *13 juillet 2026*

Fonds de commerce sis à FONTAINEBLEAU (77300) 5 rue Denecourt



☐ Date limite de dépôt des offres d'achat : 1^{er} septembre 2026 à 23h59

☐ Lieu de dépôt des offres d'achat :

Selarl MJC2A
13 avenue Thiers
77000 MELUN
Tél : 01.64.38.52.15
E-mail : melun@mjc2a.fr

☐ Demande d'informations complémentaires à adresser à : melun@mjc2a.fr

Le présent document a été établi au vu des éléments reçus à ce jour.
La responsabilité du Liquidateur ne peut être engagée pour toute inexactitude
et / ou erreur dans les éléments qui lui ont été fournis.

Sommaire

I.	AVERTISSEMENTS	3
II.	PRESENTATION DU FONDS DE COMMERCE	4
III.	SITUATION LOCATIVE	5
IV.	CAHIER DES CHARGES	6
V.	LES ETAPES DE PROCEDURE – AUDIENCE D’EXAMEN DES OFFRES D’ACHAT	11
VI.	MODALITES DE VISITE	12
VII.	LISTE DES ANNEXES	13

I - AVERTISSEMENTS

1. Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi avec le concours des dirigeants de l'entreprise et/ou conseils, afin de permettre aux éventuels candidats repreneurs de préparer leur offre d'achat.

Il ne peut être utilisé à d'autres fins que la préparation et la présentation d'une offre d'achat, ni être communiqué à quelques 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.

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 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.

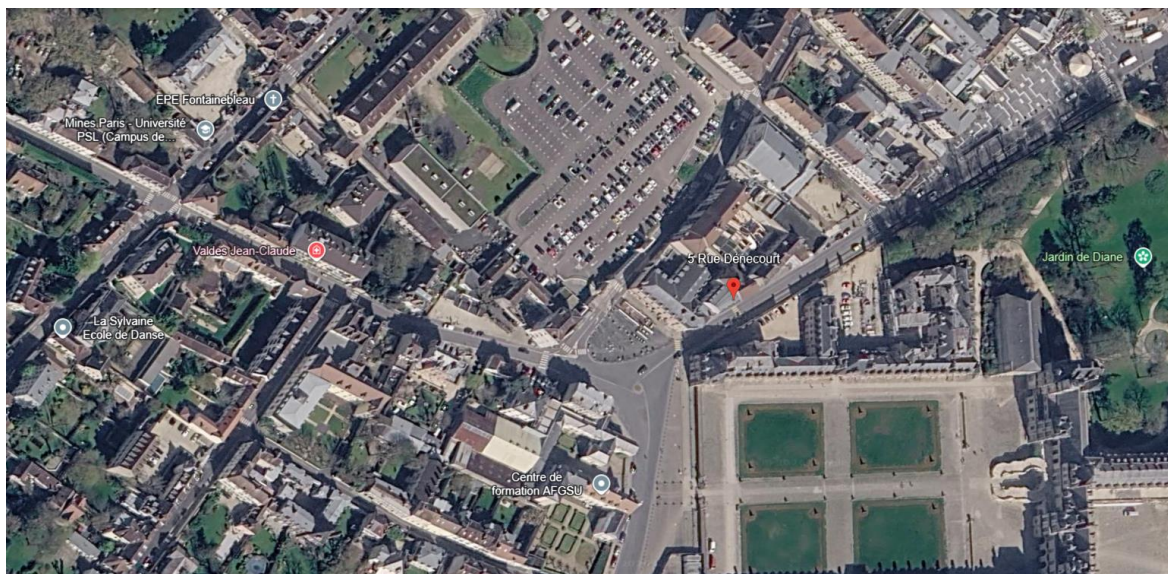
J'attire enfin votre attention sur le droit de préemption des communes prévu par la loi 2005-882 du 2 août 2005 (décret d'application 2007-1827 du 26 décembre 2007), qui s'applique aux fonds de commerce et artisanaux compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité par délibération motivée du conseil municipal.

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

II -PRESENTATION DU FONDS DE COMMERCE EN VENTE

- Activité exercée : L'exploitation de tout fonds de commerce de boulangerie, pâtisserie, traiteur, confiserie, sandwicherie, restauration, salon de thé, biscuiterie, brioche, croissanterie, viennoiserie, chocolaterie, glacerie, ainsi que la vente de boissons sur place et à emporter.
- Adresse du lieu d'exploitation : 5 rue Denecourt – 77130 FONTAINEBLEAU

Fonds de commerce sis à FONTAINEBLEAU (77300) conformément à un contrat de bail.



Au titre des derniers exercices, les résultats suivants ont été réalisés par le fonds :

Date	Chiffre d'affaires	Résultat d'exploitation	Résultat
30/06/2024	1 961 176 €	5 697 €	42 041 €
30/06/2025	1 961 176 €	Inconnu	42 041 €
30/06/2026	0 €	Inconnu	-45 263 €

Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

Eléments incorporels :

- Bail commercial
- Clientèle
- Nom commercial : LMBC DISTRIBUTION

Eléments corporels :

Les actifs matériels et mobiliers inventoriés par Maître Matthias JAKOBOWICZ, Commissaire de Justice, à l'exception des biens revendiqués et du stock.

Les stocks :

La reprise des stocks pourra intervenir en sus du prix offert pour le fonds de commerce, après un inventaire contradictoire.

III – SITUATION LOCATIVE

Les principales caractéristiques du contrat de bail sont les suivantes :

- **Titulaire du bail** : SEM du pays de Fontainebleau
- **Désignation** : Local commercial consistant en deux cellules : cellule N°2 d'une surface de 188m² et cellule N°3 d'une surface de 170 m² soit une surface totale de 358 m², local neuf livré en maçonnerie brut de béton situé à FONTAINEBLEAU 77300, 5 Ter rue Denecourt, et 8, rue de Ferrare, dépendant du volume 3 d'un ensemble immobilier dont la gestion des équipements d'intérêt collectif et les servitudes est assurée par l'association foncière urbaine libre dénommée « AFUL Carré Denecourt ».
- **Date d'expiration** : 10/05/2026
- **Activité autorisée** : Boulangerie, pâtisserie, traiteur, confiserie, sandwicherie, restauration, salon de thé, biscuiterie, brioche, croissanterie, viennoiserie, chocolatier, glacier, boisson ; en ventes sur place et en ventes à emporter mais avec interdiction de procéder à des livraisons en ayant recours à des véhicules à moteur à l'exclusion de toute activité de fast-food, kebab et pizzeria.
- **Montant du loyer** : 55 000 € HT annuel
- **Charges** : Pas d'élément
- **Dépôt de garantie** : 13 750 € HT (correspondant à un trimestre de loyer HT).
- **Clause de solidarité inversée** : Non
- **Réitération de la cession** : Par acte authentique ou sous seing privé

Celles-ci ne présentent pas un caractère exhaustif et vous êtes invités à procéder à une lecture attentive du contrat car vous serez considérés en avoir une parfaite connaissance.

IV – CAHIER DES CHARGES

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

Il conviendra de prévoir, en sus du prix de l'offre, les honoraires du rédacteur d'acte (préparation du dossier, rendez-vous de signature, droits d'enregistrement et publicité...).

1. Contenu de l'offre

a. 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.

Une condition suspensive de financement est tolérée sous réserve de joindre à l'offre un accord de principe de financement.

b. Attestation à joindre impérativement au dossier

Le candidat acquéreur devra joindre à son offre la déclaration d'indépendance et de sincérité de prix qui se trouve en annexe 1 après l'avoir dûment remplie, datée et signée.

Article L.642-3 du Code de Commerce " *Ni le débiteur, ni le dirigeant de droit ou de fait, ni les parents ou alliés jusqu'au 2^{ème} degré inclusivement, ni les personnes ayant ou ayant eu qualité de contrôleur dans la procédure en question ne sont admis directement ou par personne interposée à présenter une offre* ».

c. Précisions sur le candidat à la reprise

i. Personne physique

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

- Nom et Prénoms
- Adresse précise
- Coordonnées téléphoniques et Adresse mail
- Date et lieu de naissance
- Nationalité
- Lieu de résidence
- Profession
- Régime matrimonial et le cas échéant indiquer s'il existe un contrat de mariage

Une photocopie recto/verso de la carte d'identité en cours de validité devra être jointe à l'offre de reprise.

ii. Personne morale

Il conviendra de préciser la qualité du signataire.

Les statuts, le dernier bilan 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.

iii. Substitution

Une clause de substitution en termes généraux n'est 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.

d. Le prix

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

Il conviendra d'indiquer clairement le montant de l'offre.

Ce prix devra être décomposé en :

- Eléments incorporels (droit au bail, clientèle).
- Eléments corporels (petit mobilier et matériel)

Concernant le bail, il conviendra de prévoir le paiement d'un dépôt de garantie.

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » : le candidat acquéreur prendra à sa charge les droits, frais, émoluments et honoraires afférents à la cession, ainsi que le coût, le cas échéant, des diagnostics et certificats préalables et nécessaires à la vente dont il diligentera la réalisation, des frais de signification par exploit d'huissier aux fins de purge des droits de préemption et de préférence et des frais de formalités notariales.

Si cela s'avère nécessaire, le candidat acquéreur procédera aux formalités de purge des inscriptions existantes, et ce, à ses frais exclusifs (purge au sens de l'article 2476 et suivants du Code Civil).

e. Garantie

L'offre ne devra comporter aucune réserve.

Le candidat acquéreur devra :

- ☐ joindre à son offre un chèque de banque à l'ordre de la « *Selarl MCJ2A- mandat* » SARL LMBC DISTRIBUTION - PAUL »

ou

- ☐ effectuer un virement sur le RIB se trouvant en annexe avec le libellé « SARL LMBC DISTRIBUTION - PAUL [*nom du candidat acquéreur*] »

→ La somme devra être créditée sur le compte du mandat au plus tard le jour du dépôt de l'offre et l'avis de virement doit être joint au dossier d'offre.

La somme versée en garantie devra couvrir AU MINIMUM 10 % du prix proposé. Pour conforter leur dossier les candidats acquéreurs pourront décider de verser jusqu'à l'intégralité du prix offert.

Si la vente se réalise, cette somme s'imputera sur le prix et l'acquéreur sera tenu de verser le solde du prix.

Si la vente ne se réalise pas, par suite de la défaillance d'une condition suspensive, cette somme sera restituée au promettant acquéreur.

Si la vente ne se réalise pas, par suite de la défaillance de l'offrant, cette somme sera due de plein droit à la liquidation judiciaire à titre de clause pénale.

Les chèques remis à l'appui de l'offre seront consignés par l'exposant et feront l'objet d'une restitution, pour les candidats non retenus, dès notification de l'ordonnance du juge-commissaire.

2. Prescriptions

a. Engagements

En formulant une offre d'achat dans le cadre de la présente vente le candidat acquéreur :

- ☐ prend l'engagement de signer l'acte authentique d'achat ou sous seing privé nonobstant tout recours qui auraient été engagés à l'encontre de l'ordonnance du juge-commissaire qui autorisera la vente.
- ☐ reconnaît avoir parfaite connaissance des actifs qu'il s'engage à acquérir pour les avoir vus et visités et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.
- ☐ prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour du transfert de propriété avec toutes les appartenances et dépendances, servitudes actives et passives, continues et discontinues, sans aucune exception ni réserve sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le vendeur, pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidarité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.
- ☐ fera son affaire personnelle:
 - De toutes difficultés, et ce sans recours à l'encontre du mandataire judiciaire, et notamment de l'état dans lequel se trouvent les biens dont il s'agit
 - Des dispositions d'urbanisme applicables aux biens vendus
 - Des constructions, modifications ou changement d'affectation apportés à ces biens, 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 son projet, le tout sans recours contre le vendeur
 - Des éventuelles demandes en revendication ou restitution, de remise aux normes d'hygiène, de sécurité, salubrité ou autres qui seraient amenées à être introduites sans que la présente session puisse être remise en cause notamment quant au prix.

b. Réserve à l'engagement des parties - droit de préemption et droit de préférence

L'ordonnance qui sera rendue et qui homologuera l'offre d'achat retenue sera notifiée par le notaire (ou le rédacteur de l'acte) ou le liquidateur à tous les titulaires d'un droit de préemption pouvant s'exercer, que ce soit tant en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme en ce qui concerne le droit de préemption urbain, qu'en vertu de tout autre article dudit Code instituant un droit de préemption ou d'un droit de préférence et notamment celui du locataire résultant des dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

En conséquence, l'offre d'achat engagera le candidat acquéreur sous réserve qu'aucun droit de préemption ou droit de préférence applicable en l'espèce ne soit exercé. L'exercice du droit de préemption ou du droit de préférence, s'il arrive, obligera le vendeur à l'égard du préempteur et rendra la présente caduque, ce que le candidat acquéreur doit reconnaître expressément, et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure, expresse ou tacite, à la décision de préemption de la part du bénéficiaire de celle-ci.

c. Impôts, taxes

Le candidat acquéreur acquittera à compter de la date d'entrée en jouissance tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels les biens sont et pourront être assujettis. Le paiement des sommes dues s'effectuera au jour de la vente.

d. Transfert de propriété du fonds de commerce

Le transfert de propriété de l'immeuble ou du fonds de commerce sera retardé à la signature de l'acte authentique ou sous seing privé de vente.

e. Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance pourra être fixée au jour de la réalisation de la vente par acte authentique ou sous seing privé.

ou

Au jour de la signature de l'ordonnance, sous réserve :

- de la remise intégrale du prix de cession,
- de la justification de la mise en place d'une assurance,
- d'une attestation de non-réalisation de travaux tant que la signature des actes n'est pas intervenue,
- de la régularisation d'un acte de mise à disposition, dans l'attente de la signature définitive de l'acte de cession, étant précisé que l'ordonnance ne sera pas définitive.

V – LES ETAPES DE LA PROCEDURE – AUDIENCE D’EXAMEN DES OFFRES D’ACHAT

Toute offre d’achat devra être déposée, à l’étude du liquidateur :

Selarl MJC2A
Maître Christophe ANCEL
Mandataire Judiciaire
13 avenue Thiers
77000 MELUN
Tél : 01.64.38.52.15

Au plus tard le :

1^{er} septembre 2026

Toute offre déposée ou reçue après ce délai sera irrecevable.

Cette offre doit avoir été réceptionnée par le liquidateur avant le jour et l’heure dans l’encadré ci-dessus.

Les offres d’achat seront examinées à l’occasion d’une audience en présence du juge-commissaire qui se tiendra au **Tribunal de Commerce de Melun** et à laquelle les candidats seront convoqués.

Lors de l’audience d’examen des offres d’achat en présence du juge-commissaire, ce dernier entendra les parties dont, notamment, les candidats acquéreurs et le dirigeant.

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.

VI – MODALITES DE VISITE

Pour programmer une visite merci de contacter l'étude par e-mail : melun@mjc2a.fr

VII – LISTE DES ANNEXES

Annexe n°1 : Déclaration d'indépendance et de sincérité du prix

Annexe n°2 : Bail commercial

Annexe n°3 : RIB de l'étude Selarl MJC2A