



Christophe BASSE
Mandataire Judiciaire

171, avenue Charles de Gaulle
CS 20019 / 92521 Neuilly sur seine CEDEX
www.lesmandataires.com
Standard : 01 47 25 71 04

Liquidation judiciaire :
SELAS PHARMACIE KERMEN BILLANCOURT

Dossier n°8056

ak@lesmandataires.com

CESSION DE FONDS DE COMMERCE
Article L.642-19 du code de commerce

DATE LIMITE DE DEPOT DES OFFRES :

vendredi 16 mai 2025 à 11h00

SELARL C.BASSE
Maître Christophe BASSE
Mandataire judiciaire
171, avenue Charles de Gaulle
CS 20019 / 92521 Neuilly sur seine CEDEX

Liquidateur judiciaire désigné à ces fonctions par jugement du TRIBUNAL DES ACTIVITES ECONOMIQUES DE NANTERRE du **2 avril 2025** dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société « SELAS PHARMACIE KERMEN BILLANCOURT » au capital social de 50 000,00 dont le siège social est situé 280 BD JEAN JAURES - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT.

Déclare qu'est susceptible d'être cédé, conformément aux articles L.642-19 et suivants du code de commerce :

Fonds de commerce d'officine de pharmacie
Sis 280 BD JEAN JAURES - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT



INFORMATION PREALABLE

Le présent document a été établi au vu des éléments et informations reçus à ce jour avec le concours du dirigeant sans que le rédacteur puisse en garantir l'exhaustivité et sans que la responsabilité du liquidateur judiciaire puisse être engagée pour toute inexactitude et/ou erreur contenue dans les éléments qui lui ont été fournis.

Les informations contenues dans ce document seront éventuellement sujettes à actualisation, modification ou complément et n'ont pas pour prétention de rassembler tous les renseignements qu'un candidat acquéreur pourrait désirer recevoir.

Tout candidat intéressé doit réaliser ses investigations afin de former son propre jugement sur les présentes informations et s'entourer de conseils professionnels adéquats, afin de tenir compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales liées à la présente opération.

L'acquéreur prendra les actifs 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.

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

Aucun mandat de vente n'est confié dans cette affaire aux destinataires du présent cahier des charges. **Aucun affichage sur les lieux n'est autorisé.**

Tout actif à céder est consultable sur le site du Conseil National des Administrateurs judiciaire et Mandataires judiciaire « www.actify.fr » ou sur le site « www.lesmandataires.com ».

Les apporteurs d'affaires et conseils (autre qu'avocats) seront tenus de produire leurs mandats ainsi que leur carte professionnelle.

*

*

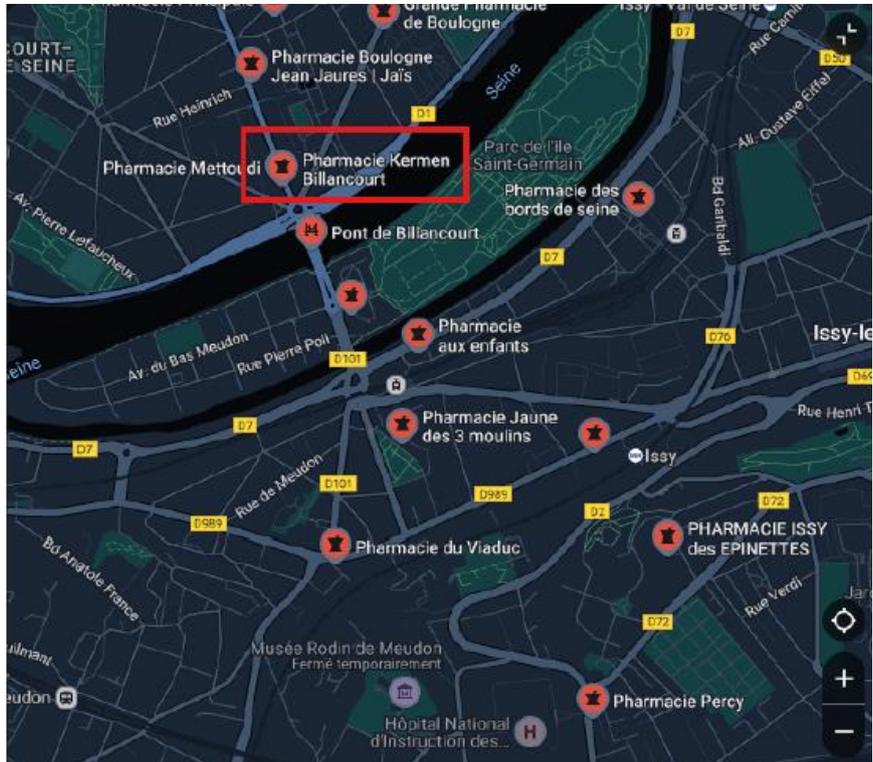
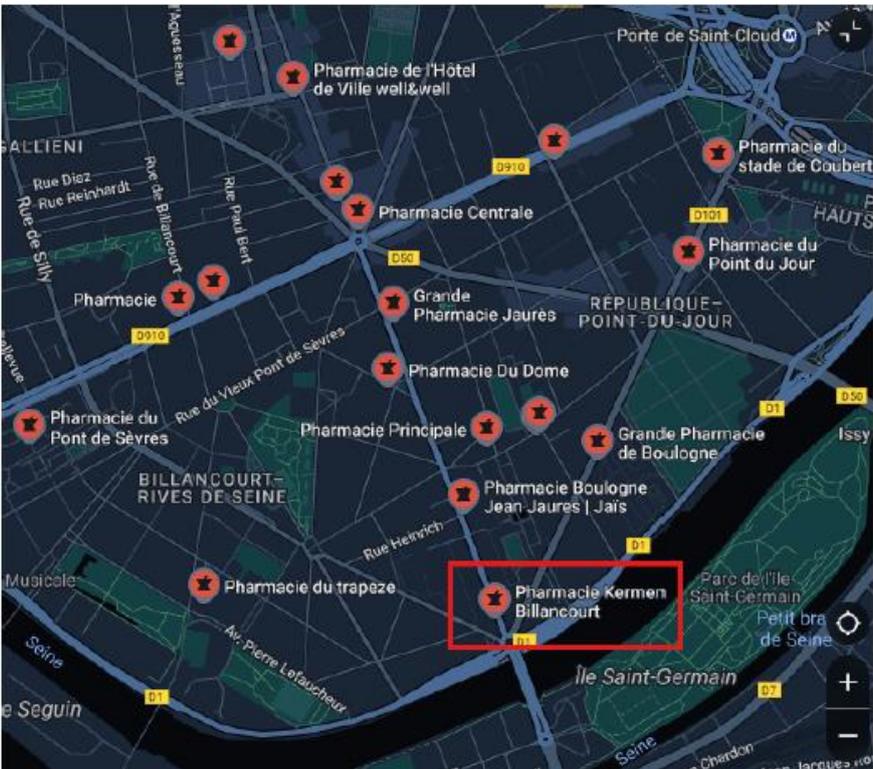
*



Photos : Google photos



Situation géographique :



DESCRIPTION DES ACTIFS

1- Informations sur le fonds de commerce :

- **Origine du fonds :**

Le fonds de commerce a été acquis en 2022 moyennant la somme de 4 M€ (acte de cession de fonds de commerce ci-annexé).

- **Activité :** officine de pharmacie
- **Situation locative :** Cf. fiche bail + bail annexé
- **Chiffres :**

En €	2023	2024
Chiffre d'affaires	9 647 458*	7 924 614*
Résultat d'exploitation	(874 036)	(659 478)
Résultat de l'exercice	(921 016)	(751 672)

Cf. comptes annuels

J'attire l'attention des candidats sur le fait que le chiffre d'affaires annuel est issu à 85-90 % de l'activité de livraison de médicaments à domicile.

Le 13 mars 2025, l'ARS a confirmé officiellement l'irrégularité de l'activité.

La société a prévenu tous les prescripteurs des clients de l'arrêt de l'activité de livraison avec effet au 29 mars, afin d'éviter toute catastrophe sanitaire en invitant tous les clients à trouver une solution d'approvisionnement alternative.

CA Comptoir : 1 339 932,93 €

2- Actifs à céder :

Eléments incorporels, soit :

- Droit au bail des locaux situés 280 BD JEAN JAURES 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT,
- Licence d'exploitation (**uniquement dans le cadre de la reprise du fonds de commerce – incessible séparément**)
- Clientèle et achalandage,
- Enseigne, nom commercial

Eléments corporels, soit :

- Mobilier, matériel et stock** en pleine propriété selon inventaire établi par SELARL ALLEMAND-NGUYEN, sous réserve des actifs pouvant faire l'objet d'une revendication* dont le candidat s'engagera à faire son affaire.

RECAPITULATIF INVENTAIRE	Exploitation
TOTAL MOBILIER ET MATERIEL D'EXPLOITATION	3 920
TOTAL STOCK	260 000
TOTAL MATERIEL EN LOCATION	MEMOIRE
TOTAL GENERAL	263 920

Cf. Inventaire

*Le délai de revendication expirera le 28 mai 2025.

**Un inventariste sera désigné pour procéder à l'inventaire du stock.

3- Situation sociale :

Nombre total de salarié à l'ouverture de la procédure : 12

Afin de préserver les droits des salariés les licenciements pour motif économique sont en cours.

Le candidat devra déclarer faire son affaire de toute priorité de réembauchage.

4- Contrats fournisseurs :

Aucun contrat fournisseur ne peut être cédé (chaque candidat fera son affaire personnelle de la reprise des contrats fournisseurs).

5- Visite des locaux :

Pour toute visite des locaux, il convient de prendre contact avec le commissaire-priseur chargé d'établir l'inventaire des actifs corporels, SELARL ALLEMAND-NGUYEN, ou avec notre Etude.

* *

*

MODALITES ET CONTENU DE L'OFFRE

Les offres d'acquisition devront être fermes et définitives, et dépourvues de toute condition suspensive ou résolutoire de nature à faire obstacle à la réalisation de la cession.

Les offres d'acquisition devront être établies **en trois exemplaires dont un non relié** (en ce compris les annexes), l'un destiné à Monsieur le juge-commissaire, le second au greffe du TRIBUNAL DES ACTIVITES ECONOMIQUES DE NANTERRE et le dernier à moi-même (ce dernier exemplaire devant contenir la garantie financière) et comporter **impérativement** :

- la **présentation du candidat repreneur** ;
- les **éléments d'actif repris tout ou partie** ;
- le **prix d'acquisition à hauteur de l'intégralité du prix offert net vendeur, hors droits, hors frais, hors charges.**

1- la présentation du candidat acquéreur :

Concernant l'identité de l'acquéreur il convient de communiquer :

- s'il s'agit d'une personne morale :
 - les statuts et le cas échéant la répartition actuelle du capital social,
 - un extrait Kbis (de moins de trois mois),
 - le dernier bilan,
 - l'état des inscriptions des privilèges et publications,
 - la photocopie d'une pièce d'identité du dirigeant et des associés.
- s'il s'agit d'une personne physique :
 - l'état civil complet (nom, date et lieu de naissance, adresse, nationalité, situation de famille, contrat de mariage),
 - le lieu de résidence,
 - la photocopie recto-verso d'une pièce d'identité,
 - les 2 derniers avis d'imposition.

Une faculté de substitution au profit d'une tierce personne est possible : selon qu'il s'agisse d'une personne morale ou physique à laquelle l'acquéreur entend se substituer, il conviendra de joindre les documents réclamés ci-dessus.

Si la société est en cours de constitution, l'état civil du futur dirigeant, des futurs porteurs ou actionnaires ainsi que leur participation dans le capital devront être précisés, une clause de substitution en termes généraux n'étant pas admise.

2- le projet de reprise : présentation synthétique du projet rattaché à l'achat du fonds de commerce à laquelle devront être joints les prévisions d'activité et de financement.

3- le périmètre de reprise : les éléments d'actif repris tout ou partie. En cas de reprise de plusieurs actifs, le candidat devra indiquer si l'offre est **divisible ou non**.

4- le prix : exprimé en euros, le prix est stipulé « **net vendeur** », soit hors droits, frais et honoraires afférents à la cession.

Pour toute reprise du droit au bail, il y a lieu de prévoir, **en sus du prix proposé**, la reconstitution du dépôt de garantie entre les mains du liquidateur judiciaire (à acter dans l'offre).

En outre l'acquéreur devra faire notamment son affaire des coûts de purge des inscriptions qui peuvent exister sur le fonds de commerce.

Le prix devra être **ventilé entre les éléments incorporels, corporels et le stock**. La décomposition du prix doit apparaître clairement dans l'offre de reprise.

Garantie du prix de cession

Le prix de cession doit être intégralement garanti :

- soit par un **chèque de banque** (et non un chèque bancaire) émis à l'ordre suivant : « *Maître Christophe BASSE – SELAS PHARMACIE KERMEN BILLANCOURT* »,
- soit par une **garantie à première demande** sans bénéfice de discussion accordée par un établissement bancaire.

5- une attestation sur l'honneur stipulant (modèle ci-annexé) :

- qu'il n'existe aucun lien de parenté ou d'alliance entre le candidat et Madame Charlotte BENSARD, dirigeant et les associés de la société SELAS PHARMACIE KERMEN BILLANCOURT conformément à l'article L. 642-3 du code de commerce,
- que le prix est sincère et véritable,
- que le candidat (personne physique ou personne morale) n'est attrait dans aucune procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire,
- que le candidat a pris connaissance du présent cahier des charges et de ses conditions et s'engage à les respecter.

6- une attestation sur l'honneur de l'origine des fonds (**modèle ci-annexé**).

* *
*

PROCEDURE

Les offres d'acquisition devront être déposées avant le :
vendredi 16 mai 2025 à 11h00
Chez
SELARL C.BASSE
171, avenue Charles de Gaulle
CS 20019 / 92521 Neuilly sur seine CEDEX (5^{ème} étage)

Examen des offres :

A l'issue du délai, les offres recueillies seront déposées au greffe du TRIBUNAL DES ACTIVITES ECONOMIQUES DE NANTERRE (service procédures collectives) et seront consultables par toute personne intéressée.

Monsieur le juge-commissaire sera saisi afin qu'il statue sur les offres.

Les candidats ayant déposé une offre seront convoqués à l'audience de cession de Monsieur le juge-commissaire au TRIBUNAL DES ACTIVITES ECONOMIQUES DE NANTERRE - niveau Présidence (3^{ème} étage), 92000 NANTERRE, qui examinera les propositions en présence du dirigeant, du bailleur et de moi-même.

Une amélioration à l'issue de l'audience pourrait être autorisée par Monsieur le juge-commissaire.

Monsieur le juge-commissaire rendra une ordonnance qui retiendra ou non l'une des offres présentées.

Il est précisé qu'aucune rétraction de l'offre ne sera possible jusqu'à la décision du juge-commissaire.

Entrée en jouissance : L'entrée en jouissance interviendra au jour de l'ordonnance du juge-commissaire autorisant la cession, de telle sorte qu'à compter de cette date, les loyers des locaux ainsi que toutes les charges et assurances et impôts afférents au fonds de commerce seront supportés par le repreneur.

Rédaction des actes de cession : un rédacteur d'actes sera missionné par la procédure dont l'intégralité des frais et honoraires devront être pris en charge **par le cessionnaire**.

Dans l'hypothèse où celui-ci entendrait également missionner un rédacteur d'actes il appartiendra aux rédacteurs de définir entre eux la répartition des tâches et honoraires globaux, comme il est d'usage pour la rédaction des actes de cession.

Droit de préemption urbain : Il est enfin rappelé pour votre parfaite information, que l'acquéreur devra faire son affaire personnelle du droit de préemption sur le fonds de commerce que la commune de BOULOGNE-BILLANCOURT est susceptible de faire jouer, en application des dispositions des articles L.214-1 et suivants, R.214-1 à R.214-16 du code de l'urbanisme et L.145-2 et suivants du code de commerce.

Fait à Neuilly sur Seine, le 10 avril 2025





Christophe BASSE
Mandataire Judiciaire

171, avenue Charles de Gaulle
CS 20019 / 92521 Neuilly sur seine CEDEX
www.lesmandataires.com
Standard : 01 47 25 71 04

Liquidation judiciaire :
SELAS PHARMACIE KERMEN BILLANCOURT

N/Réf : AK n°8056

FICHE D'IDENTIFICATION DU BAIL
ETABLIE SOUS TOUTES RESERVES, EU EGARD AUX ELEMENTS COMMUNIQUES

Bail commercial de 3, 6, 9 années commençant à courir le 1^{er} novembre 2009, renouvelé par acte en date du 1^{er} novembre 2021, à compter du 1^{er} octobre 2021 pour se terminer le 30 septembre 2030

Adresse des locaux : 280 BD JEAN JAURES 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Désignation :

- Un local commercial comprenant au rez de chaussée, une boutique d'une superficie d'environ 60 m² avec lavabo
- Au sous-sol une réserve d'environ 180 m² de superficie avec douche, lavabo, kitchenette et 2 wc
- Le droit à usage de 158 / 1.000 ème des parties communes

Destination :

l'usage de « PHARMACIE ET PARAPHARMACIE, VENTE DE PRODUITS PERIPHARMACEUTIQUES REGLEMENTAIREMENT AUTORISES OU TOLERES ».

Loyer : 8 529,85 € TTC HC / trimestre

Dépôt de garantie : 5 550 €

Clause de droit de préemption du bailleur : oui

Clause d'agrément du bailleur : oui

Dette locative : aucune créance déclarée au passif antérieur

Clause cessionnaire/cédant : non (sous toutes réserves)



NB : si la clause de solidarité cédant/cessionnaire n'apparaît pas opposable à la liquidation judiciaire, **la clause de solidarité cessionnaire/cédant est opposable au cessionnaire. Par conséquent, le candidat devra prendre à sa charge la totalité des impayés locatifs existant au jour de l'ordonnance autorisant la cession (créances antérieures et postérieures au jugement d'ouverture de la procédure collective).**

Plus généralement les candidats acquéreurs sont invités à prendre connaissance de l'ensemble des clauses du contrat de bail commercial et de ses éventuels avenants joints en annexe du cahier des charges.

Il est par ailleurs rappelé conformément au cahier des charges que l'acquéreur prendra les locaux en l'état et fera son affaire personnelle, s'il y a lieu, de la mise en conformité des locaux au regard de la réglementation applicable en cours.

Article 7. – Sous location - cession

Le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir les charges et conditions suivantes en matière de cession et sous location :

- De ne pouvoir sous louer, meublé ou non meublé, en totalité ou en partie, même temporairement, à qui que ce soit ; de ne pouvoir domicilier, ni héberger de tiers, même à titre gratuit.
- De ne pouvoir céder, ni apporter en société, ses droits au présent bail qu'à l'acquéreur de la totalité de son fonds de commerce et après avoir obtenu l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause, et même de résiliation du bail, si bon semble au Bailleur, et à charge de rester caution solidaire de son cessionnaire et de tous autres successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail. Cette clause de solidarité se limitera à 3 (trois) ans à compter de la date de la cession.
- De ne pouvoir céder son droit au présent Bail sans l'accord écrit du Bailleur. Le Bailleur pourra indiquer dans ce cas ses nouvelles conditions, accepter ou refuser un éventuel repreneur sans en avoir à justifier les raisons.

En cas de cession, il demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail et ce pendant une durée de trois ans à compter de la date de cession. Un projet d'acte de cession devra être adressé au BAILLEUR au moins 8 jours avant la signature et le BAILLEUR appelé à l'acte. Une copie de la cession enregistrée devra être remise au BAILLEUR sans frais pour lui, dans le mois de la signature et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil. En outre, en cas de cession de fonds de commerce ou du droit au Bail dûment autorisée par la BAILLEUR, le BAILLEUR pourra exercer un droit de préemption. Le BAILLEUR aura un mois pour répondre dès qu'il en aura eu connaissance sur sa faculté de préemption. En conséquence un projet de l'acte de cession de fonds ou du droit au Bail lui sera signifié sans frais. Aucune cession de fonds ou de droit au Bail, dûment autorisée, ne pourra avoir lieu sans cette signification sous peine de résiliation du Bail.

ATTESTATION SUR L'HONNEUR DE L'ORIGINE DES FONDS

Je soussigné

.....

Agissant en qualité de

.....

Certifie sur l'honneur que les sommes qui seront versées au titre de l'acquisition du fonds de commerce de la société SELAS PHARMACIE KERMEN BILLANCOURT n'ont pas d'origine délictueuse ou criminelle au sens des articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier, 324-1 et suivants, 421-2-2 et 4231-5 du code pénal et 415 du code des douanes relatifs au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme.

Certifie sur l'honneur que les sommes proviennent de

.....

.....

Fait à

Le

Signature

**ATTESTATION D'INDEPENDANCE, DE SINCERITE DU PRIX, D'ABSENCE DE
PROCEDURE COLLECTIVE EN COURS ET D'ACCEPTATION DES CONDITIONS DU
CAHIER DES CHARGES**

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.

Déclare me conformer aux dispositions de l'article L.642-3 du code de commerce, 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 d'une procédure collective.

En outre cette offre n'est pas faite pour le compte du débiteur, ni des dirigeants de droit ou de fait de la personne morale faisant l'objet de la procédure collective, ni encore de leurs parents et alliés jusqu'au 2ème degré inclusivement, ni même des contrôleurs.

Déclare n'être attrait dans aucune procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

Déclare avoir été rendu destinataire et avoir pris connaissance du cahier des charges établi par le liquidateur judiciaire ainsi que de ses annexes et m'engage à en respecter les dispositions.

Fait à

Le

Signature