



**Christophe BASSE**  
Mandataire Judiciaire

26 rue Jullien  
61000 ALENCON  
www.lesmandataires.com  
Standard : 02.33.34.22.77

Liquidation judiciaire :  
SAS HEXAGONE IMMOBILIER

-----  
Dossier n°8108

-----  
ak@lesmandataires.com

**CESSION DES ELEMENTS DU FONDS DE COMMERCE**  
*Article L.642-19 du code de commerce*

**DATE LIMITE DE DEPOT DES OFFRES :**

**lundi 5 mai 2025 à 12h00**

**SELARL C.BASSE**  
Maître Christophe BASSE  
Mandataire judiciaire  
26 rue Jullien  
61000 ALENCON

Liquidateur judiciaire désigné à ces fonctions par jugement du TRIBUNAL DE COMMERCE D'ALENÇON du 17 mars 2025 dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société « SAS HEXAGONE IMMOBILIER » au capital social de 7 500,00 dont le siège social est situé 19 Rue de la Chaussée - 61200 ARGENTAN.

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

**Fonds de commerce de agence immobilière**  
**Sis 19 Rue de la Chaussée - 61200 ARGENTAN**



## 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](http://www.actify.fr) » ou sur le site « [www.lesmandataires.com](http://www.lesmandataires.com) ».

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

\* \*  
\*



## DESCRIPTION DES ACTIFS

### 1- Informations sur le fonds de commerce :

- **Origine du fonds :**

Le fonds de commerce a été créé le 1<sup>er</sup> avril 2005.

Les titres de la société HEXAGONE IMMOBILIER ont été acquis par les actionnaires actuels le 1<sup>er</sup> avril 2022 pour un prix de 300 000 €

- **Activité :** agence immobilière
- **Situation locative :** Cf. fiche bail (bail commercial non transmis à date)
- **Chiffres :**

En €	01/09/2023 au 31/08/2024	01/05/2022 au 31/08/2023	01/09/2021 au 30/04/2022
Chiffre d'affaires	376 005	638 040	514 610
Résultat d'exploitation	(36 574)	38 969	110 361
Résultat de l'exercice	(36 056)	27 527	71 422

*Cf. comptes annuels*

### 2- Actifs à céder :

#### **Eléments incorporels, soit :**

- Droit au bail des locaux situés 19 Rue de la Chaussée 61200 ARGENTAN,
- **Clientèle\*** et achalandage,
- Enseigne, nom commercial

#### **\*Portefeuille clients**

Selon les informations transmises par la société HEXAGONE IMMOBILIER, les caractéristiques principales du portefeuille sont les suivantes (estimation au 10 avril 2025, sous toutes réserves) ;

- Plus de 215 clients- propriétaires
- 8 mandats de vente exclusivité
- 8 mandats de recherche de locataire en cours
- 49 mandats de vente non exclusifs

Enfin, selon la Jurisprudence, ***une cession de portefeuille s'analyse en une cession de contrats, c'est-à-dire une cession de créances soumise au formalisme de l'article 1690 du code civil (ancien), et non en une cession de clientèle.*** (Civ. 1re, 5 févr. 2009, F-P+B, n° 08-10.230)

### **OBLIGATIONS DU CESSIONNAIRE**

**Toute personne ayant formulée une offre de reprise du portefeuille clients reconnaît avoir pris connaissance et accepté les conditions ci-dessous.**

Conformément aux recommandations de la CNIL et la réglementation en vigueur, **le Cessionnaire s'engage à :**

- effectuer une information claire des personnes sur l'acquisition du fichier clients dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société HEXAGONE IMMOBILIER ;
- recueillir le consentement des personnes concernées par la cession au transfert de leurs données préalablement aux opérations de prospection ;
- respecter les droits des personnes ;
- respecter l'ensemble des obligations posées par le RGPD (durée de conservation des données, sécurité des données, respect du droit d'accès, du droit à l'effacement, du droit de retrait, limitation de l'usage des données, etc.)
- faire son affaire de toutes les déclarations et formalités auprès de la CNIL, sans recours à la liquidation judiciaire.

**La liquidation judiciaire ne garantit en aucun cas :**

- **la consistance du portefeuille clients et la bonne exécution des mandats cédés ;**
- **le transfert effectif des contrats clients : le cessionnaire fera son affaire personnelle du transfert de ces contrats selon les règles précitées.**

Tous les candidats sont informés qu'ils devront faire leur affaire personnelle de toute poursuite de contrat et doivent s'assurer de leur transmissibilité, le juge-commissaire ne pouvant ordonner la cession forcée des contrats en cours.

**Les candidats devront faire leur affaire personnelle, sans aucun recours contre la liquidation judiciaire :**

- **de la poursuite/reprise des contrats conclus entre la société en liquidation judiciaire et ses clients ;**
- **de la situation contractuelle avec les différents clients ;**
- **des enregistrements, notifications, formalités, diligences résultant du transfert des actifs cédés et/ou nécessaires à effectuer pour rendre la cession opposable aux tiers.**

**Eléments corporels, soit :**

- **Archives numériques et physiques en lien avec le portefeuille clients**
- Mobilier, matériel et stock en pleine propriété selon inventaire établi par SELARL BIGET NOWAKOWSKI ANTOINE, sous réserve des actifs pouvant faire l'objet d'une revendication dont le candidat s'engagera à faire son affaire.  
*Cf. Inventaire*

**3- Situation sociale :**

Nombre total de salarié à l'ouverture de la procédure : 3

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 BIGET NOWAKOWSKI ANTOINE 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 **quatre exemplaires dont un non relié** (en ce compris les annexes), l'un destiné à Monsieur le juge-commissaire, le second au greffe du TRIBUNAL DE COMMERCE D'ALENÇON, le troisième à Madame Jessica DA FONTE, dirigeante, 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 – SAS HEXAGONE IMMOBILIER* »,
- 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 Jessica DA FONTE, dirigeant et les associés de la société SAS HEXAGONE IMMOBILIER 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 :  
**lundi 5 mai 2025 à 12h00**  
Chez  
**SELARL C.BASSE**  
26 rue Jullien  
61000 ALENCON

### **Examen des offres :**

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

Monsieur le juge-commissaire sera saisi afin qu'il statue sur les offres.  
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 ARGENTAN 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 ALENCON, le 10 avril 2025





**Christophe BASSE**  
Mandataire Judiciaire

26 rue Jullien  
61000 ALENCON  
www.lesmandataires.com  
Standard : 02.33.34.22.77

Liquidation judiciaire :  
SAS HEXAGONE IMMOBILIER

-----  
N/Réf : AK n°8108

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

**Bail** commercial de 3, 6, 9 années commençant à courir le 29 novembre 2016 pour se terminer le 28 novembre 2025, renouvelé par tacite reconduction (sous toutes réserves)

**Adresse des locaux** : 19 Rue de la Chaussée - 61200 ARGENTAN

**Désignation :**

**Désignation des lieux loués** : un local commercial offrant un magasin avec point d'eau et vitrine donnant sur rue commerçante, wc. Cour sur l'arrière du local, et garages avec accès par la rue Albert Giroux.

**Destination :**

**Affectation** : à l'exploitation de son activité d'agence immobilière. Le Preneur pourra adjoindre des activités annexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L.145-47 du code de Commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L.145-48 du même code (déspécialisation plénière).

**Loyer** : 922,40 € / mois + 121 € prorata de taxe foncière

**Dépôt de garantie** : aucun

**Clause de droit de préemption du bailleur** : non

**Clause d'agrément du bailleur** : non

**Dette locative** : 2 977,20 € (à la date de la liquidation judiciaire)

**Taxe foncière** : 1 047 €

**Clause cessionnaire/cédant** :  oui  non (sous toutes réserves)

**- CESSION - SOUS-LOCATION.** - Le "Preneur" ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les lieux en dépendant, en tout ou en partie, sans le consentement du "Bailleur" sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes. Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant une période de trois années à compter de la cession de bail (Article L 145-16-2 du Code du Commerce).

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le "Bailleur" sera appelé. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.



**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.

**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 SAS HEXAGONE IMMOBILIER 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

**ATTESTATION  
D'ACCEPTATION DES CONDITIONS DU CAHIER DES CHARGES**

Je soussigné

.....

Agissant en qualité de

.....

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, notamment :

**OBLIGATIONS DU CESSIONNAIRE**

**Toute personne ayant formulée une offre de reprise du portefeuille clients reconnaît avoir pris connaissance et accepté les conditions ci-dessous.**

Conformément aux recommandations de la CNIL et la réglementation en vigueur, **le Cessionnaire s'engage à :**

- effectuer une information claire des personnes sur l'acquisition du fichier clients dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société HEXAGONE IMMOBILIER ;
- recueillir le consentement des personnes concernées par la cession au transfert de leurs données préalablement aux opérations de prospection ;
- respecter les droits des personnes ;
- respecter l'ensemble des obligations posées par le RGPD (durée de conservation des données, sécurité des données, respect du droit d'accès, du droit à l'effacement, du droit de retrait, limitation de l'usage des données, etc.)
- faire son affaire de toutes les déclarations et formalités auprès de la CNIL, sans recours à la liquidation judiciaire.

**La liquidation judiciaire ne garantit en aucun cas :**

- **la consistance du portefeuille clients et la bonne exécution des mandats cédés ;**
- **le transfert effectif des contrats clients : le cessionnaire fera son affaire personnelle du transfert de ces contrats selon les règles précitées.**

Tous les candidats sont informés qu'ils devront faire leur affaire personnelle de toute poursuite de contrat et doivent s'assurer de leur transmissibilité, le juge-commissaire ne pouvant ordonner la cession forcée des contrats en cours.

**Les candidats devront faire leur affaire personnelle, sans aucun recours contre la liquidation judiciaire :**

- **de la poursuite/reprise des contrats conclus entre la société en liquidation judiciaire et ses clients ;**
- **de la situation contractuelle avec les différents clients ;**
- **des enregistrements, notifications, formalités, diligences résultant du transfert des actifs cédés et/ou nécessaires à effectuer pour rendre la cession opposable aux tiers.**

Fait à

Le

Signature