



**Christophe BASSE**  
Mandataire Judiciaire

26 rue Jullien  
61000 ALENCON  
[www.lesmandataires.com](http://www.lesmandataires.com)  
Standard : 02.33.34.22.77

Liquidation judiciaire :  
SAS MIAM ARGENTAN

-----  
Dossier n°8415

-----  
[mft@lesmandataires.com](mailto:mft@lesmandataires.com)

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

**DATE LIMITE DE DEPOT DES OFFRES :**

**10 OCTOBRE 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 1<sup>er</sup> septembre 2025 dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société « SAS MIAM ARGENTAN » au capital social de 10.000,00 € dont le siège social est situé Zone Commerciale de la Beurrerie, Rue de la Gravelle - 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 vente détail de produits alimentaires surgelés**  
**Sis Zone Commerciale de la Beurrerie Rue de la Gravelle - 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** : création le 5 août 2021
- **Activité** : vente au détail de produits surgelés.
- **Situation locative** : Cf. fiche bail + bail annexé
- **Chiffres** :

| Exercice clos le        | 31/12/2022   | 30/09/2023   | 30/09/2024    |
|-------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Chiffre d'affaires      | 578.238,00 € | 359.536,00 € | 490.322,00 €  |
| Résultat d'exploitation | -148 237,93  | -82.745,00 € | -104.384,00 € |
| Résultat de l'exercice  | 0,00 €       | 11.238,00 €  | -113.336,00 € |

*Cf. comptes annuels*

### **2- Actifs à céder :**

#### **Eléments incorporels, soit :**

- Droit au bail des locaux situés Zone Commerciale de la Beurrerie Rue de la Gravelle 61200 ARGENTAN,
- Clientèle et achalandage,
- Enseigne, nom commercial

**NB :** *Miam ARGENTAN était un magasin faisant partie du réseau Ecomiam, une entreprise créée en 2009 spécialisée dans la commercialisation de produits alimentaires d'origine française. Ecomiam compte aujourd'hui environ 60 points de vente dans le Grand Ouest de la France. Le modèle d'exploitation repose sur un contrat de commission affiliation, où Ecomiam reste propriétaire des marchandises dans tous les magasins, maîtrisant ainsi l'assortiment et les prix de vente. Les commerçants sont rémunérés par une commission sur les ventes réalisées.*

#### **Eléments corporels, soit :**

- 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.

*Inventaire en cours*

### **3- Situation sociale :**

Nombre total de salarié à l'ouverture de la procédure : 2

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 l'étude : [mft@lesmandataires.com](mailto:mft@lesmandataires.com)

\*                      \*

\*

### **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 DE COMMERCE D'ALENÇON, 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 MIAM ARGENTAN* »,
- 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 Monsieur Daniel SAUVAGET, dirigeant et les associés de la société SAS MIAM ARGENTAN 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 :

**10 OCTOBRE à 12H00**

Chez

**SELARL C.BASSE**

**26 rue Jullien**

**61000 ALENCON (5<sup>ème</sup> étage)**

### **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 septembre 2025





**Christophe BASSE**  
**Mandataire Judiciaire**

26 rue Jullien  
61000 ALENCON  
[www.lesmandataires.com](http://www.lesmandataires.com)  
Standard : 02.33.34.22.77

Liquidation judiciaire :  
SAS MIAM ARGENTAN

-----  
N/Réf : MFO n°8415

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

**Bail** commercial de 10 années dont 6 ans fermes commençant à courir le 1<sup>er</sup> septembre 2021.

**Adresse des locaux** : Zone Commerciale de la Beurrerie, Rue la Gravelle, ARGENTAN (61200).

**Désignation** : Les Locaux sont compris dans un L'Ensemble Immobilier édifié sur un terrain cadastré section AB n° 631 et 618 d'une superficie de 36 107 m<sup>2</sup> dans la Zone Commerciale de la Beurrerie, Rue de la Gravelle, 61200 (ARGENTAN) L'Ensemble Immobilier fait l'objet d'une division en volumes dépend d'une copropriété horizontale.

Les Locaux comprennent :

- Le local n° 6A d'une surface d'environ 300 m<sup>2</sup> GLA en l'état,
- La jouissance commune d'environ 155 places de stationnement y attenants, d'espaces verts, de voies de dessertes, de canalisations extérieures, d'éclairage etc.

**Destination** : Le Preneur s'engage à exploiter dans les Locaux l'activité, exclusive de toute autre, de vente principalement de produits alimentaires surgelés ou accessoirement de produits non surgelés à hauteur de 10 % de la surface louée.

**Loyer** : VINGT QUATRE MILLE EUROS HORS TAXES/HORS CHARGES (24.000,00 € HT/HC)

**Dépôt de garantie** : Aucun dépôt de garantie

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

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

**Dette locative** : 9 495 € selon les informations communiquées par le dirigeant – dans l'attente de la ratification de la créance par le bailleur

**Clause cessionnaire/cédant** : ☒ oui ☐ non



**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 MIAM ARGENTAN 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