



Christophe BASSE
Mandataire Judiciaire

*Immeuble le Mazière - 1 rue René Cassin
91033 EVRY-COURCOURNONS CEDEX
www.lesmandataires.com
Standard : 01.60.78.49.44*

Liquidation judiciaire :
SAS ROCHE IMMOBILIER

Dossier n°8734

cc@lesmandataires.com

CESSION DE FONDS DE COMMERCE
Article L.642-19 du code de commerce
Vendredi 27 février 2026 à 12h00

SELARL C.BASSE
Maître Christophe BASSE
Mandataire judiciaire
Immeuble le Mazière - 1 Rue René Cassin
CS 20563 / 91033 Evry

Liquidateur judiciaire désigné à ces fonctions par jugement du Tribunal de Commerce d'Evry du 5 janvier 2026 dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société « SAS ROCHE IMMOBILIER » au capital social de 1 000,00 dont le siège social est situé 23 rue des Camaldules - 91330 YERRES.

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

Fonds de commerce de Transactions immobilières. Gestion immobilière. Marchands de biens.
Sis 17 rue Marc Sangnier - 91330 YERRES



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 « <https://actify.fr/fonds-de-commerce/> » 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.

* *
*

DESCRIPTION DES ACTIFS

1- Informations sur le fonds de commerce :

Le fonds de commerce a été acquis le 5 janvier 2023 moyennant la somme de 45 000 €

- **Activité** : Agence immobilière
- **Situation locative** : Cf. fiche bail + bail annexé
- **Chiffres** :

| Exercice clos le | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-------------------------|------------|------------|
| Chiffre d'affaires | 44 463 | 113 989 |
| Résultat d'exploitation | (13 803) | 4 549 |
| Résultat de l'exercice | (18 033) | 2 071 |

Cf. comptes annuels

2- Actifs à céder :

Eléments incorporels, soit :

- Droit au bail des locaux situés 17 rue Marc Sangnier - 91330 YERRES,
- Clientèle et achalandage,
- Enseigne, nom commercial

Eléments corporels, soit :

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

Inventaire en cours d'établissement

3- Situation sociale :

Nombre total de salarié à l'ouverture de la procédure : 0

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 mon étude par mail à l'adresse suivante cc@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 **cinq exemplaires dont un non relié** (en ce compris les annexes), l'un destiné à Monsieur le juge-commissaire, le second à Monsieur le procureur de la République, le troisième au greffe du Tribunal de Commerce d'Evry, le quatrième à Madame Rebecca ROCHE, dirigeant(e), et le dernier à moi-même (ce dernier exemplaire devant contenir la garantie financière) et comporter **impérativement** :

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 priviléges 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.

5 - Garantie du prix de cession

Le prix de cession doit être intégralement garanti :

- Intégralement par un chèque de banque (et non chèque bancaire) émis à l'ordre suivant : « *Maître Christophe BASSE – SAS ROCHE IMMOBILIER* » ou par une simple garantie bancaire à première demande pour toute offre **inférieure à 50 000 €**
- **A hauteur de 10 % du prix pour toute offre supérieure à 50 000 €**, en apportant néanmoins la preuve de la capacité financière du candidat pour le solde. La garantie devra consister en un chèque de banque émis à l'ordre suivant : « *Maître Christophe BASSE – SAS ROCHE IMMOBILIER* » ou garantie bancaire à première demande.

6 - 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 Rebecca ROCHE, dirigeant et les associés de la société SAS ROCHE 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.

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

PROCEDURE DE DEPOT DES OFFRES ET EXAMEN DES OFFRES

**En accord avec Monsieur, Juge Commissaire, les offres d'acquisition devront être déposées avant le :
Vendredi 27 février 2026 à 14h00
Chez
SELARL C.BASSE
Immeuble le Mazière - 1 Rue René Cassin
CS 20563 / 91033 Evry (6^{ème} étage)**

Examen des offres par le Juge Commissaire :

A l'issue du délai, les offres recueillies seront déposées au greffe du Tribunal de Commerce d'Evry (service procédures collectives) et seront consultables par toute personne intéressée.

Monsieur, juge-commissaire recevra le(s) candidat(s) et le(s) entendra sur leur projet de reprise, en présence d'un Greffier, à l'audience du :

XXXXX 2026 à XXXXX (attente audience)
**Au Tribunal de commerce d'Evry - 6^{ème} étage Niveau présidence
1 rue de la Patinoire – 91000 EVRY**

où seront également convoqués le/la dirigeant(e), le bailleur et moi-même.

La présence du candidat repreneur est indispensable le jour de l'audience.

Monsieur, juge-commissaire laissera la possibilité à chaque candidat de faire une ultime proposition sous pli cacheté qui sera ouverte le jour de l'audience.

Les éventuelles offres amélioratives seront ouvertes en présence d'un Greffier et devant l'ensemble des candidats.

Cette éventuelle amélioration financière devra être garantie soit à 100 % du prix proposé, soit par une garantie à première demande et cela sera une condition de recevabilité de l'offre.

Cette éventuelle amélioration financière ainsi que le prix de cession initialement proposé devra être garantie soit à 100 % du prix proposé, soit par une garantie à première demande et cela sera une condition de recevabilité de l'offre.

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

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.

Le repreneur devra justifier d'une assurance des locaux afin de prendre possession des clés.

Rédaction des actes de cession :

Un avocat rédacteur d'actes sera missionné par la procédure dont l'intégralité des frais et honoraires devront être pris en charge **par le cessionnaire**.

Il est joint à ce cahier des charges 3 propositions d'intervention des rédacteurs d'actes

Le rédacteur d'actes sera désigné par Monsieur le juge commissaire lors du rendu de l'ordonnance parmi les différents devis remis.

Dans l'hypothèse où le repreneur 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 YERRES 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 Evry, le 26 janvier 2026



Christophe BASSE
Mandataire Judiciaire

*Immeuble le Mazière – 1 rue René Cassin
91033 EVRY-COURCOURONNES CEDEX
www.lesmandataires.com
Standard : 01.60.78.49.44*

Liquidation judiciaire :
SAS ROCHE IMMOBILIER

N/Réf : CC n°8734

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

Bail commercial de 3, 6, 9 années commençant à courir le 1^{er} janvier 1998 pour une durée de 9 années. Celui-ci a été renouvelé en date du 1^{er} février 2012 pour une durée de 9 années et a été renouvelé une seconde fois en date du 05 janvier 2023 pour une durée de 9 années expirant le 30 décembre 2027

Adresse des locaux : 17 rue Marc Sangnier – 91330 YERRES

Désignation : Au rez de chaussée, un local à usage commercial composé de 3 bureaux et toilette, le tout sur une surface totale d'environ 40 m²

Destination : Exploitation d'un fonds de commerce d'agence immobilière.

Loyer : Selon le renouvellement du bail en date du 5 janvier 2023, le montant du loyer annuel s'élève à la somme de 14 520 € auquel il convient d'ajouter 600 € annuel au titre de provisions sur charge

Dépôt de garantie : Selon le renouvellement du bail, le montant du dépôt de garantie s'élève à la somme de 3 186,18 €.

Dette locative : Selon les déclarations de la gérante, le montant de la dette locative s'élèverait à environ 22 000 €. A ce jour, le bailleur ne m'a pas adressé sa déclaration de créance.

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.

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 ROCHE 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