

Emmanuel MALFAISAN

Julie HERMONT

Cyrille POIRET

SCP de Mandataires Judiciaires
associés près les Cours d'Appel
d'AMIENS et DOUAI

N/Réf.
SCI CYRJAC
18493
Affaire suivie par : JH/ JH

**Objet : COURRIER EN
SIMPLE/LRAR*
PROCÉDURE**

Liquidation judiciaire
du 18/12/2024

V/Réf. :

www.alphamj.fr
votre identifiant :
votre mot de passe :

**Adresse de correspondance
pour ce dossier :**

10 Place du Général de Gaulle
60200 COMPIEGNE
Tél : 03.44.40.27.73
Mail : contactoise@alphamj.fr

AUTRES BUREAUX :

AGNETZ
577 rue de la Croix Verte
Tél: 03.44.50.21.61.
Mail : contactoise@alphamj.fr

DOUAI
33 rue du Gouvernement
Tél: 03.27.90.99.05.
Mail : contactnord@alphamj.fr

WASQUEHAL
34 rue du Triez
Tél : 03.20.68.81.00.
Mail : contactnord@alphamj.fr

Membres du GIE MANDACTION
www.mandaction.fr



Cahier des charges de cession

Immeuble sis 1 bis boulevard Charmolue, 60400 Noyon
Dépendant de la liquidation judiciaire de la SCI CYRJAC

Article 1 – Présentation de la procédure

La société SCI CYRJAC, société civile immobilière au capital de 1 000 €, immatriculée au RCS de Compiègne sous le numéro 802 166 181, dont le siège social est situé 35 B rue de Montdidier, 60400 Noyon, a été placée en liquidation judiciaire par jugement du Tribunal de Commerce de Compiègne en date du 18 décembre 2024 (RG n° 2024J00372).

• **Liquidateur judiciaire** : SCP ALPHA MJ, prise en la personne de Maître Julie HERMONT, 10 place du Général de Gaulle, 60200 Compiègne.

• **Juge-commissaire** : M. Vincent BOITEL.

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les conditions et modalités de présentation des offres d'acquisition de l'immeuble décrit ci-après, dans le cadre d'un appel d'offres organisé par le Liquidateur.

Article 2 – Désignation du bien

Adresse : 1 bis boulevard Charmolue, 60400 Noyon.

Références cadastrales : Section AH n° 694, d'une superficie de 639 m².

Description : Immeuble à usage mixte comprenant :

• un local commercial en façade (ancienne activité de bar-lounge, exploité sous l'enseigne « L'Imprévu ») ;

• un appartement à usage d'habitation de type duplex, d'une surface pondérée d'environ 95 m², situé à l'arrière du bâtiment.

Surface totale bâtie estimée à 640 m² environ (485 m² de surface commerciale et 155 m² de surface habitable).

Origine de propriété : Acquis par la SCI CYRJAC suivant acte reçu par Maître Lorda, notaire à Noyon, le 23 juin 2014, moyennant le prix de 190 000 €.

Situation locative : L'appartement, précédemment occupé par le gérant de la SCI, M. Cyril Clément, est désormais inoccupé. Le local commercial est vacant.

Charges : Taxes foncières 2025 s'élevant à 10 147 € (7 504 € pour le 1 bd Charmolue et 2 277 € pour le 1B bd Charmolue, frais de gestion inclus).

Article 3 – Valeur de référence

ALPHA MJ COMPIEGNE

Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque est accepté
Compte CDC IBAN : FR31 4003 1000 0100 0011 8412H83

Siège social : 34 rue du Triez – 59290 WASQUEHAL – RCS LILLE METROPOLE 352 978 571

Le bien a fait l'objet d'une expertise réalisée par le Cabinet SOREXI (experts Marie-Pierre Linder et Alain Salcedo, près la Cour d'Appel de Versailles), à la suite d'une ordonnance du Juge-commissaire du 12 février 2025, sur la base d'une visite effectuée le 24 février 2025.

Le rapport, daté du 3 mars 2025, retient une valeur vénale minimale de **250 000 €**.

Les offres seront appréciées notamment au regard de cette évaluation de référence.

Article 4 – Modalités de consultation du dossier et de visite

Tout candidat souhaitant consulter le dossier ou visiter le bien devra préalablement :

1. Signer un engagement de confidentialité portant sur l'ensemble des informations financières, juridiques et techniques communiquées par le Liquidateur, conformément aux dispositions des articles L.642-1, L.642-9 et L.642-19 du Code de commerce ;
2. Justifier de son identité (pièce d'identité pour les personnes physiques) et de sa capacité juridique (extrait Kbis à jour pour les personnes morales) ;
3. Solliciter un rendez-vous de visite auprès du Liquidateur, les visites ne pouvant intervenir qu'après accord préalable de celui-ci. Les visites seront organisées en lien avec le gérant de la SCI CYRJAC, M. Cyril Clément, qui détient les clés de l'immeuble.

À réception de l'engagement de confidentialité dûment signé, accompagné du Kbis de la société candidate et de la copie de la pièce d'identité de son dirigeant ou de l'offreur personne physique, seront transmises au candidat les pièces suivantes :

- le titre de propriété de l'immeuble ;
- le rapport d'expertise, dont seule la valeur basse d'estimation sera communiquée.

Les demandes sont à adresser à : **SCP ALPHA MJ – Maître Julie HERMONT** 10 place du Général de Gaulle, 60200 Compiègne Courriel : contactoise@alphamj.fr Référence dossier à rappeler : Mandat n° 18493 – SCI CYRJAC

Article 5 – Contenu de l'offre

Toute offre devra être présentée par écrit et comporter impérativement :

1. L'identité complète du candidat acquéreur (personne physique ou morale, avec justificatifs d'identité et Kbis à jour) ;
2. Le prix net vendeur proposé, exprimé en euros, ferme et définitif ;
3. Les modalités de financement de l'acquisition (fonds propres et/ou financement bancaire), accompagnées, le cas échéant, d'un accord de principe bancaire ou d'une attestation de capacité financière ;
4. Une attestation d'origine des fonds mobilisés pour l'acquisition, quelle que soit leur nature (fonds propres, financement bancaire, apport de tiers) ;

Emmanuel MALFAISAN

Julie HERMONT

Cyrille POIRET

SCP de Mandataires Judiciaires
associés près les Cours d'Appel
d'AMIENS et DOUAI

N/Réf.
SCI CYRJAC
18493
Affaire suivie par : JH/ JH

**Objet : COURRIER EN
SIMPLE/LRAR*
PROCÉDURE**

Liquidation judiciaire
du 18/12/2024

V/Réf. :

www.alphamj.fr
votre identifiant :
votre mot de passe :

**Adresse de correspondance
pour ce dossier :**

10 Place du Général de Gaulle
60200 COMPIEGNE
Tél : 03.44.40.27.73
Mail : contactoise@alphamj.fr

AUTRES BUREAUX :

AGNETZ
577 rue de la Croix Verte
Tél : 03.44.50.21.61.
Mail : contactoise@alphamj.fr

DOUAI
33 rue du Gouvernement
Tél : 03.27.90.99.05.
Mail : contactnord@alphamj.fr

WASQUEHAL
34 rue du Triez
Tel : 03.20.68.81.00.
Mail : contactnord@alphamj.fr

Membres du GIE MANDACTION
www.mandaction.fr



5. Une attestation sur l'honneur d'absence d'incompatibilité ou d'interdiction à se porter candidat, au regard notamment des dispositions de l'article L.642-3 du Code de commerce, aux termes desquelles : « Ni le débiteur, au titre de l'un quelconque de ses patrimoines, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre. De même, il est fait interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens compris dans cette cession, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société. [...] Tout acte passé en violation du présent article est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans un délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. »¹ ;

6. La destination envisagée du bien (usage commercial, habitation, ou mixte) et, le cas échéant, l'état d'avancement des autorisations administratives nécessaires (urbanisme, exploitation) ;

7. Le délai de réalisation envisagé pour la signature de l'acte authentique ;

8. Les éventuelles conditions suspensives sollicitées, étant précisé que le Liquidateur se réserve le droit d'écarter toute offre assortie de conditions suspensives qu'il jugerait excessives ou de nature à retarder significativement la réalisation de la cession ;

9. Le cas échéant, la mention expresse d'une faculté de substitution au profit d'une société à constituer ou d'un tiers désigné par le candidat, cette faculté devant être clairement précisée dans l'offre, l'identité du ou des substitués éventuels restant en tout état de cause soumise à l'accord préalable du Liquidateur et ne pouvant avoir pour effet de diminuer l'engagement initial du candidat substituant, lequel demeurera solidairement tenu de la bonne exécution de l'offre ;

10. La signature du candidat ou de son représentant dûment habilité.

11. Toute offre devra en outre être accompagnée d'un chèque de banque d'un montant égal à 10 % du prix offert, remis à titre de dédit. Cette somme sera conservée par le Liquidateur en cas de défaillance de l'acquéreur retenu, et restituée au candidat dont l'offre n'aura pas été retenue.

Article 6 – Modalités et délai de dépôt des offres

Les offres devront être adressées, sous pli confidentiel portant la mention « OFFRE CONFIDENTIELLE – SCI CYRJAC – Immeuble Noyon », par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel avec accusé de réception, à l'attention de :

Maître Julie HERMONT SCP ALPHA MJ 10 place du Général de Gaulle, 60200 Compiègne contactoise@alphamj.fr

ALPHA MJ COMPIEGNE

Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque est accepté
Compte CDC IBAN : FR31 4003 1000 0100 0011 8412H83

Siège social : 34 rue du Triez – 59290 WASQUEHAL – RCS LILLE METROPOLE 352 978 571

Délai impératif de dépôt des offres : au plus tard le 30 septembre 2026, le cachet de la poste ou l'horodatage du courriel faisant foi.

Toute offre reçue après cette date ou incomplète au regard des exigences de l'article 5 pourra être déclarée irrecevable par le Liquidateur.

Article 7 – Sélection de l'offre et suite de la procédure

À l'expiration du délai fixé à l'article 6, le Liquidateur procédera à l'examen comparatif des offres reçues, au regard notamment :

- du montant du prix proposé ;
- de la solidité et de la certitude du financement ;
- des délais de réalisation ;
- de l'absence ou du caractère limité des conditions suspensives.

L'offre retenue sera soumise à l'autorisation du Juge-commissaire, conformément aux dispositions du Code de commerce applicables à la réalisation des actifs immobiliers en liquidation judiciaire.

À défaut d'offre jugée satisfaisante à l'issue du délai imparti, le Liquidateur se réserve la faculté de solliciter du Juge-commissaire l'autorisation de procéder à la vente du bien par voie judiciaire (adjudication), étant précisé que la mise à prix qui serait alors retenue serait fixée à un niveau inférieur à la valeur d'évaluation résultant du rapport SOREXI, conformément à l'usage en matière de vente judiciaire.

Article 8 – Réserves

Le Liquidateur se réserve le droit, à tout moment et sans indemnité pour les candidats :

- de ne pas donner suite au présent appel d'offres ;
- de négocier avec un ou plusieurs candidats ;
- de reporter le délai de dépôt des offres.

Le présent cahier des charges ne constitue ni une offre de vente, ni un engagement du Liquidateur, ni une promesse de vente à quelque titre que ce soit. Toute cession demeure subordonnée à l'autorisation du Juge-commissaire.

Cahier des charges établi par Maître Julie HERMONT, Mandataire Judiciaire, SCP ALPHA MJ – Mandat n° 18493, Procédure n° 2024J00372.