

**CAHIER DES CHARGES DE LA VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES SUR LIQUIDATION
JUDICIAIRE D'UN FONDS DE COMMERCE DE RESTAURANT BRASSERIE PIZZERIA sis à
PONT D'AIN 01160 1 Rue Brillât Savarin**

De la vente aux enchères publiques d'un fonds de commerce de restaurant , brasserie , pizzeria sis 1 Rue Brillât Savarin 01160 PONT D'AIN , et dépendant de la liquidation judiciaire de la SAS GUINOMA PEPINO , immatriculée au RCS de BOURG EN BRESSE sous le numéro 929710975 déclarée en liquidation judiciaire par le Tribunal de Commerce de BOURG EN BRESSE en date du 12/12/2025 .

Je soussigné, Jean Christophe GENOUX , Commissaire de Justice associé de la SELARL AHRES, 16 rue de la Grenouillère 01000 BOURG EN BRESSE ,

Cette vente est faite à la requête de la SELARL MJ SYNERGIE , Mandataire Judiciaire à BOURG EN BRESSE (01000) 22 rue du Cordier agissant es qualité de Liquidateur judiciaire de la SAS GUINOMA PEPINO , fonction à laquelle elle a été nommée par jugement du tribunal de Commerce de BOURG EN BRESSE en date du 12/12/2025 .

Ai dressé le présent cahier des charges contenant les clauses et conditions auxquelles aura lieu la vente aux enchères publiques du fonds de commerce sus énoncé.

IMPORTANT

Un exemplaire du bail commercial est annexé au présent cahier des charges, les termes et conditions de celui-ci déterminent les relations de l'acquéreur vis-à-vis du bailleur.

DESIGNATION DU FONDS DE COMMERCE A VENDRE :

Les biens mis en vente consistent en un fonds de commerce de restaurant , brasserie , pizzeria sis 1 Rue Brillât Savarin 01160 PONT D'AIN .

Le dit fonds de commerce comprenant :

1/ Les éléments incorporels : la clientèle et l'achalandage , le droit au bail commercial pour le temps qu'il reste à courir dès à présent au bail des locaux où le fonds est exploité, bail ci-après énoncé

2 / les éléments corporels : le matériel et le mobilier commercial servant à l'exploitation du fonds se trouvant le jour de l'adjudication , à l'exception de celui en location , en crédit bail, en dépôt et plus généralement les biens susceptibles de revendications , servant à l'exploitation dudit fonds .

Si des objets compris dans la désignation qui précède étaient par la suite revendiqués par des tiers , l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la restitution de ces objets de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur ou le créancier poursuivant et ce uniquement si les organes de la procédure ou le juge commissaire ont acquiescé à cette demande de restitution .

MISE A PRIX :

Le fonds de commerce précité sera mis en vente sur la mise à prix de QUINZE MILLE EUROS (15000.00 €).

LIEU ET JOUR DE L'ADJUDICATION :

**L'adjudication aura lieu par notre ministère ,
Le Mardi 10 mars 2026 à 9 heures 30 (visite des lieux à 9 heures)**

A défaut d'adjudicataire , il sera procédé immédiatement à la vente aux enchères publiques du matériel d'exploitation et du mobilier garnissant les lieux , lot par lot , selon les conditions habituelles .

BAIL :

Le droit au bail du local où est exploité le fonds de commerce actuellement vendu résulte du fait et acte ci-après énoncé :

- Bail commercial sous seing privé du 26/06/2024 ayant commencé à courir le 27/06/2024 pour se terminer le 26/06/2033 , conclu entre la SCI MAUD , propriétaire , dont le siège social est à PONT D'AIN 01160 1 Rue Brillât Savarin , représentée par son gérant Monsieur Frédéric DESCHAMPS , et la SAS GUINOMA PEPINO

DESIGNATION DES BIENS LOUES :

Les locaux sont situés à PONT D'AIN 01160 1 Rue Brillât Savarin au rez de chaussée d'un immeuble et comprennent deux salles de restauration dont une avec bar, un local cuisine , une réserve , sanitaires et une cave au sous sol .

DESTINATION :

Les locaux présentement loués sont destinés à l'exploitation d'un restaurant mais pourront être utilisés à tout autre usage de nature commerciale et/ou industrielle

Le locataire devra se conformer aux prescriptions administratives.

LOYERS :

Le loyer annuel hors taxes et hors charges du au titre du local commercial, en fonction des éléments fournis à notre étude et sous toutes réserves, est de 10080.00 euros payable d'avance le 1^{er} de chaque mois entre les mains du bailleur ou de son mandataire .

Le premier versement interviendra le jour de la mise à disposition et sera calculé au prorata temporis.

Les autres mentions relatives à la révision et à son indexation figurent dans le bail annexé au présent cahier des charges

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES ET D'URBANISME / DROIT DE PREEMPTION DES COMMUNE SUR LES FONDS ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE ET LES BAUX COMMERCIAUX :

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, pour l'exploitation, de toutes les autorisations administratives nécessaires et devra se conformer à tout règlement administratif et de police, ainsi que de toutes les éventuelles dispositions d'urbanisme concernant l'immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce et ce sans pouvoir rechercher en quoi que ce soit, ni le liquidateur judiciaire, ni l'huissier de justice.

L'adjudicataire est informé des disposition des articles R214-7, R214-4, et L 214-1 du code de l'Urbanisme, et notamment qu'en cas de cession par voie d'adjudication, le titulaire du droit de préemption dispose d'un délai de 30 jours pour faire valoir sa décision de se substituer à l'adjudicataire.

MATERIEL SUCEPTIBLE DE REVENDICATION

Sont annexés au présent cahier des charges :

- L'inventaire dressé à la requête du Tribunal de Commerce lors de l'ouverture de la liquidation judiciaire.

CONDITIONS DE L'ADJUDICATION ET FRAIS DE VENTE :

L'adjudication aura lieu sous les clauses et conditions suivantes :

Palement immédiat que ce soit en cas de vente globale ou de vente du matériel lot par lot ..

Un chèque de 1500.00 euros sera demandé à titre de consignation pour pouvoir enchérir.

Ce chèque sera remis au commissaire de Justice vendeur avant l'adjudication .

A défaut l'éventuel acquéreur ne pourra pas enchérir.

L'adjudicataire, par le seul fait de l'adjudication, sera propriétaire du fonds de commerce et de ses accessoires après le paiement du prix et des frais.

1/ Les frais légaux d'adjudication en sus des enchères sont de 14,28 % TTC (dont TVA 20%).

2/ Les frais préalables seront portés au procès verbal. Les frais post vente seront communiqués dès qu'ils seront connus. L'ensemble de ces frais est à la charge de l'acquéreur.

3/ Il est rappelé que les droits de mutation du fonds de commerce auprès du Service de l'Enregistrement des Impôts à la charges de l'acquéreur sont de :

- De 0 à 23 000 € : forfait de 25 €
- De 23 000 à 200 000 € : 3%
- A partir de 200 000 € : 5%

Article L642-3 du Code de Commerce :

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.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une exploitation agricole, le tribunal peut déroger à ces interdictions et autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs et du débiteur au titre de l'un quelconque de ses patrimoines. Dans les autres cas et sous réserve des mêmes exceptions, le tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa par un jugement spécialement motivé, après avoir demandé l'avis des contrôleurs.

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. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci.

GARANTIE :

L'adjudicataire devra prendre le fonds de commerce mis en vente dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication sans pouvoir exercer aucun recours contre la Liquidation, le liquidateur Judiciaire, l'Huissier de Justice et notamment pour erreur ou omission, pour manque, détérioration ou autre... Il n'aura aucune garantie à quelque titre et pour quelque cause que ce soit.

ENTRETIEN DES LOCAUX :

L'adjudicataire sera tenu d'exécuter toutes les charges et conditions habituelles à la charge des locataires.

Il devra également acquitter à compter du jour de l'adjudication les contributions, patentes, taxes, redevances et impôts divers auxquels l'exploitation dudit fonds de commerce pourra donner lieu, satisfaire à toutes les charges de ville concernant l'eau, l'électricité, le gaz et autres services publics et exécutera en lieu et place du débiteur toutes les polices contre l'incendie et autres risques auxquels pareille exploitation est ou sera assujettie, le tout de manière à ce que la Liquidation judiciaire ne soit jamais inquiétée ou recherchée à ce sujet.

PAIEMENT DU PRIX, FRAIS ET INSCRIPTION DE PRIVILEGE :

L'adjudicataire paiera comptant et sur le champ le montant de l'adjudication, tous les frais en résultant, ainsi que ceux préalables à l'adjudication et insertions officielles dans les journaux, ainsi que tous les frais en cas d'opposition éventuelle. Il paiera également les frais post vente qui concernent les formalités après la vente.

En cas de décès subit de l'adjudicataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des sommes dues par lui.

Pour toute somme en principal, intérêts et accessoires que l'adjudicataire resterait devoir dix jours après le prononcé de l'adjudication, il sera rempli, à la diligence du vendeur et du liquidateur judiciaire les formalités prescrites par la loi du 17 mars 1909 pour la conservation du privilège du vendeur et de l'action résolutoire qui sont formellement réservés.

Malgré l'inscription de ce privilège, le vendeur et le liquidateur judiciaire pourront toujours poursuivre la revente sur folle enchère dans les termes prévus par la loi.

RECEPTION DES ENCHERES :

Les acquéreurs seront tenus d'enchérir par enchères de 500 euros minimum.

L'adjudication sera prononcée au profit du plus offrant et dernier enchérisseur.

ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du tribunal de Commerce de BOURG EN BRESSE et de la faire constater dans le procès verbal d'adjudication, à défaut de quoi domicile sera élu de plein droit en notre étude.

DECLARATION DE COMMAND :

L'adjudicataire aura la faculté d'élire command dans le délai prévu par la loi soit 24 heures, mais il restera tenu solidairement du paiement du prix et de toutes les charges.

Il sera tenu de faire sa déclaration au profit de ses commettants, et de la faire accepter par ceux-ci ou de rapporter leurs pouvoirs.

PAIEMENT DU LOYER ET ENTREE EN JOUISSANCE

L'entrée en jouissance est fixée au 10 mars 2026.

Le paiement du loyer sera à la charge de l'adjudicataire dès le 10 mars 2026 au prorata temporis.

Néanmoins les clés seront données après que l'officier ministériel vendeur ait été crédité du prix de vente et des frais légaux par virement attesté par la banque de l'adjudicataire.

Si le paiement est fait par un chèque de banque, les clés seront remises après vérifications par l'officier vendeur auprès de la banque émettrice du chèque.

D'autre part l'acquéreur devra justifier auprès de l'officier vendeur dans les 48 heures de l'adjudication, de la souscription d'une assurance locative par la remise de l'attestation de l'assureur.

Cette remise conditionnera également la remise des clés.

Si pour une raison ou une autre ces deux conditions n'étaient pas réalisées dans le délai de 48 heures ; le loyer sera néanmoins à la charge de l'adjudicataire dès le 117 décembre 2024

FOLLE ENCHERE

En cas de folle enchère, le fonds de commerce sera immédiatement remis aux enchères suivant les conditions du présent cahier des charges, sans mise en demeure, ni aucune formalité de justice aux risques et périls de l'adjudicataire fol enchéri.

Le fol enchérisseur sera tenu de la différence en moins résultant de la réadjudication sur folle enchère sans pouvoir prétendre à la différence en plus qui pourrait en résulter.

En cas de règlement par chèque non visé pour provision, si celui-ci n'est pas honoré, la procédure de folle enchère, pourra après notification au débiteur, et une mise en demeure, être poursuivie lors de la plus prochaine adjudication.

BILAN

Le chiffre d'affaires établi du 01.06.2024 au 15.07.2025 est de 113577.36 euros selon les documents fournis .

PUBLICITE – RADIATION DES INSCRIPTIONS ET DIVERS :

L'adjudicataire sera tenu de remplir à ses frais les formalités de publication prévues par les lois du 17 mars 1909 et du 29 avril 1926.

L'adjudicataire devra dénoncer au liquidateur judiciaire les oppositions et notifications de cession du prix qu'il aurait reçues au domicile ci-dessus élu dans les trois jours qui suivront l'expiration du délai d'opposition.

Le liquidateur judiciaire aura un délai de 15 jours à compter de cette date pour effectuer la mainlevée desdites oppositions.

L'adjudicataire donne mandat exprès et irrévocable au liquidateur judiciaire d'effectuer en ses lieu et place la saisine du juge commissaire en application de l'article R 642-38 du Code de Commerce pour faire prononcer la radiation des inscriptions grevant le fonds de commerce.

Toute clause figurant dans le bail entraînant la solidarité du cédant à l'égard du cessionnaire concernant le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail, sera réputée non écrite et ne pourra trouver application compte tenu de l'état de liquidation judiciaire.

Il est précisé à l'adjudicataire les dispositions de l'article L641-12 du Code de Commerce renvoyant à l'article L622-15 du même code, prévoyant que toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire, est réputée non écrite.

L'adjudicataire doit prendre connaissance de la jurisprudence constante de la Cour de Cassation Chambre Sociale qui entraîne l'application de l'article L122-12 du Code du Travail, c'est-à-dire le transfert éventuel des contrats de travail attachés à ce fonds de commerce et devra faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le vendeur.

L'adjudicataire s'engagera irrévocablement à soumettre toute cession ultérieure du matériel et du mobilier à la TVA afin que la présente vente aux enchères publiques n'entre pas dans le champ d'application de la TVA.

Il appartiendra également, le cas échéant, à l'adjudicataire, de régulariser sa situation en application des articles 210 et 215 du Code Général des Impôts.

En conséquence, la présente cession, dans l'hypothèse d'une vente globale de fonds de commerce, n'est pas assujettie à la TVA.

L'officier Ministériel désigné ci-dessus, établira pour le compte du Liquidateur Judiciaire, les factures faisant apparaître la TVA pour les opérations concernées par la vente aux enchères publiques.

Il est rappelé que le local professionnel doit faire l'objet par principe d'une mise aux normes correspondant à la législation en vigueur pour les lieux commerciaux de même nature et tout particulièrement en ce qui concerne les règles de droit applicables aux établissements recevant du public (normes santé, accessibilité, sécurité...).

REMISE DES TITRES :

Après l'entière exécution des clauses et conditions immédiates exigibles de l'adjudication, il sera remis à l'adjudicataire un certificat constatant son achat et une copie certifiée conforme des présentes et du procès verbal d'adjudication.

TVA CONCERNANT LA VENTE DU FONDS :

En application de l'article 257bis du code Général des Impôts, la vente constituant une universalité totale de biens, correspondant au fonds de commerce, la vente est dispensée de TVA.

MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES :

Le présent cahier des charges pourra être modifié, s'il y a lieu, jusqu'au moment de l'adjudication. Ces modifications seront mentionnées avant la mise aux enchères, dans le procès verbal d'adjudication.

DONT ACTE, fait en notre étude à BOURG EN-BRESSE 16 rue de la Grenouillère le 02/03/2026

Jean Christophe GENOUX

L'adjudicataire