

**CAHIER DES CHARGES DE LA VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES SUR LIQUIDATION
JUDICIAIRE D'UN FONDS DE COMMERCE DE BOULANGERIE PATISSERIE sis à SERVAS
01960 52 Route de Bourg**

De la vente aux enchères publiques d'un fonds de commerce de boulangerie pâtisserie , et dépendant de la liquidation judiciaire de la SAS BOUVEYRON , immatriculée au RCS de BOURG EN BRESSE sous le numéro 979 260 551 déclarée en liquidation judiciaire par le Tribunal de Commerce de BOURG EN BRESSE en date du 21/08/2024 .

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 BOUVEYRON , fonction à laquelle elle a été nommée par jugement du tribunal de Commerce de BOURG EN BRESSE en date du 21/08/2024 .

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 extrait des conditions du bail commercial figurant dans l'acte d'acquisition du 02/10/2023 est annexé au présent cahier des charges,(pages 9 à 12) 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 boulangerie pâtisserie si à SERVAS 01960 52 route de Bourg .

Ledit fonds de commerce comprenant :

1/ Les éléments incorporels : L'enseigne, le nom commercial sous lequel ledit fonds est exploité, la clientèle et l'achalandage y attachés, le droit 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 :

Les objets mobiliers et le matériel 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 VINGT MILLE EUROS (20000.00 €) .

En cas de carence d'enchères, le matériel d'exploitation sera vendu aux enchères lot par lot le **Mercredi 30 Octobre 2024 à 9h30 (visite à 9 heures)**

LIEU ET JOUR DE L'ADJUDICATION :

L'adjudication aura lieu par notre ministère,

Le Lundi 28 Octobre 2024 à 9 heures 30 .Visite des lieux à 9 heures .

Dans les locaux précédemment exploités par la SAS BOUVEYRON 52 Route de BOURG 01960
SERVAS

BAIL :

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

- bail commercial sous seing privé en date du 24/10/2022 entre la SCI BOUCHISSE BORNUAT dont le siège social est à VANDEINS 01660 226c Route des Chavagnats et le prédécesseur de la SAS BOUVEYRON

DUREE DU BAIL :

Ledit bail est consenti et accepté pour une durée de neuf ans qui ont commencé à courir le 1^{er} juin 2022 pour se terminer le 31 mai 2031.

DESIGNATION DES BIENS LOUES :

Les locaux sont situés à SERVAS 01960 52 Route de Bourg , d'une surface totale de 206 m² et consistent en un bâtiment comprenant magasin , cuisine , salle de repos , vestiaires , WC , salle d'eau, fournil , laboratoire et réserve .

DESTINATION :

Le local présentement loué est destiné exclusivement à l'exploitation d'un fonds de commerce de boulangerie , boulangerie pâtisserie et traiteur .

Le locataire devra se conformer aux prescriptions administratives.

LOYERS :

Le loyer annuel du au titre du local commercial, en fonction des éléments fournis à notre étude et sous toutes réserves, est de TRENTE MILLE EUROS HT (30000.00 euros HT) , taxes et charges en sus , soit DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS HORS TAXES (2500.00 euros HT) payable mensuellement et d'avance .

Un dépôt de garantie de 2500.00 euros correspondant à un mois de loyer HT sera demandé lors de l'entrée dans les lieux .

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 dispositions 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 :

Paiement immédiat que ce soit en cas de vente globale ou au détail .

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 28 octobre 2024.

Le paiement du loyer sera à la charge de l'adjudicataire dès le 28 octobre 2024 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 16 octobre 2023

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.

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 07 /10/2024

Jean Christophe GENOUX

L'adjudicataire

ARTICLE 4 - Droit de préemption des communes

Par lettre RAR en date du 05 septembre 2023, ci-après annexée (**Annexe 6**), la Commune de SERVAS (01960) a été informée du projet de ladite cession dans le cadre de l'article 58-1 de la loi n°2005-882 du 2 août 2005. Par courriel en date du 20 septembre 2023 ci-annexé (**Annexe 6bis**), la mairie de SERVAS a informé le rédacteur des présentes « que la Commune de Servas n'a pas mis en place de périmètre de droit de préemption urbain sur les fonds de commerce. »

Des renseignements d'urbanisme en date du 06 septembre 2023 ci-après annexé, il résulte que « la Commune n'a pas pris de délibération faisant application de la loi n°2005-882 du 02.08.05 et de la loi n°2008-776 du 04.08.08 instaurant un droit de préemption sur les fonds de commerce, artisanaux, baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter un commerce dont la surface de vente est comprise entre 3000m² et 1000 m² »

ARTICLE 5 - Origine de propriété

Le fonds de commerce cédé appartient au Cédant pour l'avoir acquis de Monsieur Anthony, Sylvain, Jean DUMOULIN demeurant 41 avenue Jean Jaurès 01000 BOURG EN BRESSE et Madame Mélanie, Gilberte, Monique GAUDILLIER demeurant 21 rue des Ecoles 01240 SERVAS, aux termes d'un acte sous seing privé en date à BOURG EN BRESSE (Ain) du 05 octobre 2020 enregistré au Service de la Publicité Foncière et de l'enregistrement de BOURG EN BRESSE le 07 octobre 2020, dossier 2020 00034707, référence 0104P01 2020 A 02366, moyennant le prix de 120 000,00 euros payé comptant, s'appliquant à hauteur de la somme de 90 000,00 euros aux éléments incorporels et à hauteur de la somme de 30 000,00 euros aux éléments corporels.

Cet acte a été publié conformément à la loi dans le ressort du Tribunal de commerce de BOURG EN BRESSE, dans le journal « LA VOIX DE L'AIN » du 16/10/2020 et au BODACC n°20200202 du 16/10/2020.

Origines de propriété antérieure

Antérieurement, ledit fonds de commerce appartenait à Monsieur Anthony, Sylvain, Jean DUMOULIN et Madame Mélanie, Gilberte, Monique GAUDILLIER pour l'avoir acquis de Monsieur Carmélo D'AMICO domicilié à l'époque lieudit « Le Village » 01960 SERVAS, aux termes d'un acte notarié en date du 30 mars 2011 pardevant Maître Danielle CHAPUIS-FAVRE, Notaire à CLUNY (Ain), 14 rue Porte enregistré au Service des Impôts des Entreprises de MACON (71) le 05 avril 2011, bordereau n°2011/367 case n°1, moyennant le prix de 90 000,00 euros payé comptant, s'appliquant à hauteur de la somme de 78 000,00 euros aux éléments incorporels et à hauteur de la somme de 12 000,00 euros aux éléments corporels.

Cet acte a été publié conformément à la loi dans le ressort du Tribunal de commerce de BOURG EN BRESSE, dans le journal « LA VOIX DE L'AIN » du 15/04/2011 et au BODACC n°20110101 du 24/05/2011 et n°20130069 du 09/04/2013 (rectificatif).

Plus antérieurement, le fonds de commerce présentement cédé appartenait à Monsieur Carmélo d'AMICO pour l'avoir acquis de Monsieur Serge Jean Antoine Marie ROMÉYER et Madame Agnès Odile FONTANELLE, son épouse, aux termes d'un acte reçu par Maître NAZARETH, Notaire Associé à BOURG EN BRESSE (Ain) le 05 mars 2007, enregistré, moyennant le prix principal de 90 000,00 euros payé comptant, s'appliquant à hauteur de 75 000,00 euros aux éléments incorporels et à hauteur de 15 000,00 € aux éléments corporels.

ARTICLE 6 - Situation locative

Bail

Les biens immobiliers dans lesquels est exploité le fonds de commerce sus-désigné, sont loués par la société dénommée « SCI BOUCHISSE-BORNUAT » Société civile immobilière au capital de 1 000 € dont le siège

- Etat des lieux :

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, issu de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dite « loi Pinel », un état des lieux doit être impérativement établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux, lors de toute cession de bail. En l'absence d'accord, l'état des lieux est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Déclarations par le Cédant

Le Cédant déclare et certifie :

- Que le propriétaire actuel des locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce sus-désigné est la société « SCI BOUCHISSE-BORNUAT », susnommée ;
- Que le montant mensuel du loyer est actuellement de 2 500,00 euros HT, soit 3 000,00 € TTC par mois.
- Qu'il n'est dû aucun arriéré de loyers ;
- Qu'il n'existe aucune contestation sur la validité du bail, ni aucune autre instance qui aurait pour conséquence d'empêcher son renouvellement normal ;
- Qu'il n'existe actuellement aucune procédure ni difficulté avec les propriétaires des lieux loués ;
- Qu'aucune contravention aux clauses et conditions du bail sus-désigné ou à la législation concernant les baux commerciaux n'a été commise jusqu'à ce jour, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail en cause, sans payer l'indemnité d'éviction ;
- Qu'aucune sommation ou avis d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail ne lui a jamais été notifié ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location ;
- Que tous les travaux effectués à ce jour dans les locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce sus-désigné l'ont été avec l'accord des propriétaires ;
- Et qu'il n'a consenti aucune sous-location ou droit d'occupation quelconque de tout ou partie des locaux loués, en dehors de l'occupation des locaux dans les premiers mois de jouissance pour un espace de coworking ; cette occupation ayant été autorisée par le bailleur ;

Il subroge purement et simplement, le Cessionnaire, dans tous les droits, procédures, actions ou obligations, droit au renouvellement du bail ou à l'indemnité d'éviction pouvant résulter des faits et actes sus énoncés et de tous autres, sans exception ni réserve ; tous les droits du Cédant devant être transportés au bénéfice du Cessionnaire, lors de l'entrée en jouissance ci-après fixée.

Il s'engage à supporter intégralement tous rappels de loyers, charges et accessoires qui pourraient être dus par suite de révision amiable ou judiciaire et qui s'appliqueraient à une période antérieure au jour de l'entrée en jouissance du Cessionnaire, s'obliger également à supporter tous les frais de procédure, d'experts ou d'avocats exposés pour arriver à cette révision, le coût de tous actes qui seraient dressés pour la constatation, ainsi que les droits d'enregistrement s'appliquant aux loyers antérieurement à l'entrée en jouissance du Cessionnaire.

Engagements par l'acquéreur

Le Cessionnaire s'engage expressément au paiement des loyers et accessoires énoncés ci-dessus, ainsi qu'à l'entière exécution des clauses et conditions de ce bail.