

**CAHIER DES CHARGES DE LA VENTE DE FONDS DE COMMERCE  
SUITE A LA LIQUIDATION JUDICIAIRE SIMPLIFIEE  
DE LA SARL NEVEUX  
ENSEIGNE « FROMAGERIE DU PONT DE FILLINGES»  
84 ROUTE DE LA VALLEE VERTE – 74250 FILLINGES**

De la vente aux enchères publiques d'un fonds de commerce de **FROMAGERIE, EPICERIE FINE ET TOUTES ACTIVITES CONNEXES ET COMPLEMENTAIRES**, à l'enseigne « **FROMAGERIE DU PONT DE FILLINGES** » sis et exploité au N° 84 route de la Vallée Verte à FILLINGES (74250), et dépendant de la **liquidation judiciaire simplifiée de la SARL NEVEUX**, immatriculée au **RCS de Thonon-Les-Bains sous le numéro 798 054 029** déclarée en liquidation judiciaire simplifiée par Jugement du Tribunal de Commerce de THONON-LES-BAINS.

Nous soussigné, Maître Albert HOLTZ, Commissaire-Priseur Judiciaire à THONON-LES-BAINS et au département de la Haute-Savoie (74), y demeurant, 28 rue du Pamphiot, commis par jugement en date du 21 juillet 2017, avons dressé le présent cahier des charges contenant les clauses et conditions auxquelles aura lieu la vente aux enchères publiques du fonds de commerce sus désigné.

Cette vente est faite à la requête de Maître Roger CHATEL-LOUROZ, Mandataire Judiciaire à ANNEMASSE (74100), y demeurant 6 rue René Blanc, agissant en qualité de Mandataire Judiciaire à la Liquidation Judiciaire simplifiée de la **SARL NEVEUX**, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'un Jugement du Tribunal de Commerce de THONON LES BAINS en date du 21 juillet 2017 de conformité aux dispositions de la loi.

**IMPORTANT :**

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

Les points principaux sont repris ci-après, sous l'entière responsabilité de l'acquéreur et sous toutes réserves d'usage.

**DESIGNATION DU DROIT AU BAIL COMMERCIAL A VENDRE :**

Les biens mis en vente consistent en un fonds de commerce de **FROMAGERIE, EPICERIE FINE ET TOUTES ACTIVITES CONNEXES ET COMPLEMENTAIRES**, à l'enseigne « **FROMAGERIE DU PONT DE FILLINGES** » sis et exploité au N° 84 route de la Vallée Verte à FILLINGES (74250).

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 était 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 **TRENTE MILLE EUROS (30 000 €)** s'appliquant aux éléments incorporels (clientèle, nom commercial, droit au bail) et aux éléments corporels (aménagement, mobilier),

En cas de désertion d'enchères, une baisse du quart sera appliquée, la mise à prix sera alors fixée à la somme de **VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (22 500 €)** s'appliquant aux éléments incorporels et aux éléments corporels.

En cas de désertion d'enchères, une baisse de moitié sera appliquée, la mise à prix sera alors fixée à la somme de **QUINZE MILLE EUROS (15 000 €)** s'appliquant aux éléments incorporels et aux éléments corporels

### **LIEU ET JOUR DE L'ADJUDICATION :**

Conformément à la requête autorisant la vente, l'adjudication aura lieu par notre Ministère le **LUNDI 30 OCTOBRE 2017** à 11 HEURES sur place au 84 route de la Vallée Verte à FILLINGES (74250).

### **BAIL :**

Le droit au bail des lieux où est exploité le fonds de commerce actuellement vendu résulte des faits et actes ci-après énoncés :

1/ Aux termes d'un acte de cession de fonds de commerce établi en date du 4 novembre 2013, entre Monsieur et Madame Philippe BOUVIER et la SARL NEVEUX

2/ Aux termes d'un bail commercial établi en date du 1<sup>er</sup> mars 2009 entre la SCI JP et Monsieur et Madame Philippe BOUVIER

### **DESIGNATION DES BIENS LOUES :**

Dans un immeuble en copropriété situé Les Arcades du Pont-de-Fillinges, 84 route de la Vallée Verte à FILLINGES (74250).

Pour les contenances et superficies se référer au bail annexé au présent cahier des charges.

**DESTINATION :**

Les locaux présentement loués sont destinés à l'activité de fromager, épicerie fine et toutes activités connexes et complémentaires – Le locataire devra se conformer aux prescriptions administratives et au règlement de copropriété et autre concernant l'activité possible dans les locaux.

**LOYERS :**

1/ Les loyers dus au titre du bail établi par la SCI JP – en fonction des éléments fournis à notre étude et sous toutes réserves d'exactitude : 1 400 HT et hors charges lors de l'acte de cession du fonds de commerce en date du 4 novembre 2013 – Aucune réactualisation ne nous a été fournie

**ORIGINE DE PROPRIETE :**

Suivant les termes des actes suivants :

1/ Acte de cession de fonds de commerce établi par le cabinet POLLIEN-GIRAUD, Avocats en date du 4 novembre 2013 entre Monsieur et Madame Philippe BOUVIER et la SARL NEVEUX – Document joint en annexe

2/ Bail commercial établi entre la SCI JP et Monsieur et Madame Philippe BOUVIER en date du 1<sup>er</sup> mars 2009 - Document joint en annexe

**BENEFICES COMMERCIAUX ET CHIFFRE D'AFFAIRES :**

107 776 € en 2016

**AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES ET D'URBANISME / DROIT DE PREEMPTION DES COMMUNES 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 Mandataire Liquidateur, ni le Commissaire Priseur.

L'adjudicataire est informé des dispositions des articles R 214-7, R 214-4 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 SUSCEPTIBLE DE REVENDICATION :**

Voir inventaire (document joint en annexe).

**CONDITIONS DE L'ADJUDICATION ET FRAIS DE VENTE :**

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

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 14,40 % 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 charge de l'acquéreur sont de :

De 0 à 23 000 € : forfait 25 euros

De 23 000 € à 200 000 € : 3 %

A partir de 200 000 € : 5 %

L'entrée en jouissance est fixée au jour de l'adjudication ; néanmoins l'acquéreur n'entrera en possession effective qu'après les délais légaux et l'accomplissement des conditions immédiates exigibles de son adjudication.

**Article L642-3**

*(inséré par Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1, art. 111 Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)*

Ni le débiteur, 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 dépendant de la liquidation, 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. Dans les autres cas, le tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs, 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 Judiciaire, le Mandataire Judiciaire, le Commissaire-Priseur Judiciaire 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 pourra donner lieu, satisfaire à toutes les charges de ville concernant l'eau, l'électricité, le gaz et autres services publics et exécutera au lieu et place du débiteur toutes 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 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 Mandataire 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 Mandataire 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 100 EUROS minimum ou par multiple de 100 EUROS.**

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

Sous réserve de la mention dans la requête, ne seront admises à enchérir que les personnes qui auront préalablement déposé entre les mains de Maître Albert HOLTZ, Commissaire-priseur Judiciaire, la somme de 2 000 euros par virement (deux mille euros) ou en un chèque certifié,

**ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION :**

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal de Commerce de THONON-LES-BAINS et de le faire constater dans le procès-verbal d'adjudication à défaut de quoi domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du Mandataire de Justice sus nommé.

**DECLARATION DE COMMAND :**

L'adjudicataire aura la faculté d'élire command dans le délai prévu par la loi, 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.

**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 su 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.

Le Commissaire-priseur Judiciaire pourra effectuer lesdites formalités pour le compte de son client acheteur.

L'adjudicataire devra dénoncer au Mandataire de Justice 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 Mandataire de Justice aura un délai de quinze jours à compter de cette dénonciation 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 284 du décret du 28 décembre 2005, pour faire prononcer la radiation des inscriptions grevant le fonds de commerce.

Toute clause figurant dans le bail entraînant une 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 L.641-12 du code de commerce renvoyant à l'article L.622-15 du code de commerce prévoyant que toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire, est réputée non écrite.

Il sera interdit à l'ancien dirigeant de fonder, pendant un délai de deux années à compter du jour de l'adjudication, et dans un rayon de deux kilomètres à vol d'oiseau du siège du fonds vendu, aucun autre fonds, ou établissement de même nature que celui objet des présentes, ou de s'intéresser directement ou indirectement dans l'exploitation d'un fonds ou établissement semblable ou similaire, à peine de tous dommages-intérêts au profit de l'adjudicataire, et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier à faire cesser cette contravention.

L'adjudicataire doit prendre connaissance de la jurisprudence constante de la Cour de Cassation Chambre Sociale qui entraîne l'application de l'article L 122-12 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 devra régler, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les loyers dus au titre de l'occupation du local sis 84 route de la Vallée Verte à FILLINGES (74250) dans les conditions du bail et devra respecter les dispositions dudit bail (ainsi que ceux du règlement de copropriété le cas échéant).

Dans le cas où le cédant (faisant l'objet de la présente liquidation judiciaire) aurait versé un dépôt de garantie, celui-ci restera acquis à la liquidation judiciaire sous réserve des éventuelles compensations avec les loyers qui seraient éventuellement dus au bailleur.

Il appartiendra à l'adjudicataire de verser entre les mains du bailleur, un nouveau dépôt de garantie si le bail en prévoyait un.

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 du matériel et des éléments mobiliers n'entre pas dans le cadre de présente vente 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, les présentes cessions du mobilier et du matériel dans l'hypothèse d'une vente globale du fonds de commerce ne seront pas assujettis à la TVA.

L'Officier Ministériel ci-dessus désigné, établira pour le compte du Mandataire 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.

**T.V.A. CONCERNANT LA VENTE DU FONDS :**

En application de l'Art. 257 bis du CGI , la vente constituant le transfert d'une universalité totale de biens, correspondant au fonds de commerce, 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 de l'adjudication.

**DONT ACTE** fait à notre Hôtel des Ventes, à THONON-LES-BAINS, 28 rue du Pamphiot, le vingt-neuf septembre deux mille dix-sept.

Maître Albert HOLTZ  
Commissaire-Priseur Judiciaire

L'adjudicataire