

SARL CONTASSOT-MALOIS-COEUR

Commissaires de Justice associées

96 rue Pierre Duverger
01330 VILLARS LES DOMBES

☎ 04 74 98 05 04

☎ 04 74 98 29 71

Email : contassot-huissier@ainterlex.com

Site : <https://www.contassot-cdj.fr/>



RIB CDC : 40031 00001 0000334073X 59
IBAN : FR47 4003 1000 0100 0033 4073 X59
BIC : CDCGFRPPXXX
TVA Intracommunautaire FR77392996427
SIRET : 911 717 932

COMPETENTS SUR LES DEPARTEMENTS DE L'AIN – DU RHONE – ET DE LA LOIRE

CAHIER DES CHARGES DE LA VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES DU FONDS DE COMMERCE
DE RESTAURATION, EPICERIE, BAR, NEGOCIANT EN PRODUIT ALIMENTAIRE, TRAITEUR,
PLATS A EMPORTER
DEPENDANT DE LA
LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SAS JNLR

Vente aux enchères publiques d'un fonds de commerce de boulangerie pâtisserie traiteur dépendant de l'actif de la SAS JNLR immatriculée au RCS de Bourg en Bresse sous le numéro 909 441 339 ayant son siège social à SAINT DIDIER SUR CHALARONNE (01140), 136 rue du Centre,

Liquidation Judiciaire prononcée par le Tribunal de Commerce de BOURG EN BRESSE en date du 11.02.2026,

Je soussignée Charline CŒUR, Commissaire de Justice Associée au sein de la SARL CONTASSOT-MALOIS-COEUR, titulaire d'un office de commissaires de justice associés à la résidence de VILLARS LES DOMBES 01330, y demeurant 96 Rue Pierre Duverger,

Et sur les poursuites du mandataire judiciaire Maître François DESPRAT SELARL MJ SYNERGIE, 22 rue du Cordier 01000 BOURG EN BRESSE,

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

BAIL COMMERCIAL :

Les mentions relatives au bail commercial sont contenues dans le bail notarié en date du 16 novembre 2023, reçu par Maître Didier Rassion, notaire associé de la société par actions simplifiée « NOTLEX », titulaire d'un office notarial à CHATILLON-SUR-CHALARONNE,

Consenti pour une durée de 9 ans ayant commencé à courir à compter le 1^{er} Décembre 2023 et venant à expiration le 30 Novembre 2032.

Le montant du loyer annuel est de quinze mille trois cent quatre-vingt-quinze euros et soixante centimes (15.395,60 euros), payable en douze termes égaux de 1.282,97 euros (mille deux cent quatre vingt deux euros et quatre vingt dix sept centimes) chacun, hors charges hors taxes.

Le loyer est payable d'avance le premier de mois.

INDEXATION DES LOYERS :

Le loyer est indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Le réajustement du loyer, tant à la hausse qu'à la baisse, s'effectuera tous les trois ans à la date anniversaire de la date de renouvellement.

L'indice de référence précisé au bail est celui du 2^{ème} trimestre de l'année 2023, soit 131,81.

DESIGNATION DES BIENS LOUES :

L'immeuble est situé 136 rue du Centre sur la commune de SAINT DIDIER SUR CHALARONNE (01140).

Au rez-de-chaussée d'un immeuble à usage collectif d'habitation et commercial, un local comprenant une salle de café, une salle de restaurant, toilettes et wc, cave, cuisine.

Avec le droit d'entrée et de passage dans la cour sans encombrer.

Il est précisé que le bailleur autorise le preneur à exploiter la terrasse extérieure située dans la cour à l'arrière du bâtiment uniquement pour le service des repas du déjeuner, du lundi au vendredi, de 12h00 à 16h00. Aucune exploitation de cette terrasse ne devra être réalisée en dehors de ces horaires, ni les samedi et dimanche.

DESTINATION DES LIEUX :

Il est précisé dans le bail :

Café, restaurant, tabac, traiteur, vente à emporter, Française des jeux, à l'exclusion de toute autre, même temporairement.

EXTRAIT K BIS :

Il est précisé :

Activités principales : restauration, épicerie, bar, négociant en produit alimentaire, traiteur, plats à emporter.

DESIGNATION DU FONDS DE COMMERCE A VENDRE :

Les biens mis en vente consistent en un fonds de commerce de restauration, épicerie, bar, négociant en produit alimentaire, traiteur, plats à emporter.

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, conditions du bail ci-dessus énoncée, licence IV.
2. Les éléments corporels : les objets mobiliers, le matériel et le stock se trouvant le jour de l'adjudication, à l'exception de ceux en location, en crédit-bail, en dépôt et plus généralement les biens susceptibles de revendications, servant à l'exploitation dudit fonds.

L'inventaire avec prisée du 23 février 2026 est joint au présent cahier des charges.

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.

D'ores et déjà les revendications connues sont les suivantes :

REVENDEICATIONS :

Pas de revendication connue à ce jour

Matériels en location susceptibles d'être revendiqués :

- 1 caisse enregistreuse (Locam)
- 1 TPE (Crédit Agricole)
- 1 livebox (Orange)
- 1 machine et 1 moulin à café (Café Folliet)
- 1 distributeur de cacahuètes
- 2 Xten (Soredis)
- 1 tireuse à bière 3 becs (Soredis)
- 1 groupe froid (Soredis)
- 2 bouteilles de gaz (Soredis)
- 3 fûts entamés (Soredis)
- 4 fûts vides (Soredis)

- 1 fût plein (Soredis)
- 19 casiers à bouteille (Soredis)
- Stock de boisson (Soredis)
- 13 tables (Soredis)
- 29 chaises (Soredis)
- 7 tables (France Boissons)
- 16 fauteuils (France Boissons)
- Consignes bouteilles vides (France Boissons)

MISE A PRIX :

Le fonds de commerce précité sera mis en vente sur la mise à prix de 25.000,00 euros (VINGT-CINQ MILLE EUROS)

outre frais légaux qui sont de 11,90 % HT soit 14.28 % TTC.

Les frais de la présente procédure sont évalués à 1200.00 euros, somme à parfaire en plus ou en moins après la vente.

LIEU ET JOUR DE L'ADJUDICATION :

L'adjudication aura lieu par notre Ministère,

LE VENDREDI TROIS JUILLET DEUX MILLE VINGT-SIX (03.07.2026), à NEUF HEURES ET TRENTE MINUTES (9H30)

Dans les locaux situés 136 Grande Rue à SAINT DIDIER SUR CHALARONNE (01140).

PRECISIONS IMPORTANTES POUR L'ADJUDICATAIRE :

PAIEMENT DU LOYER ET REMISE DES CLES :

Le paiement du loyer sera à la charge de l'adjudicataire 48 heures après l'adjudication au plus tard.

Néanmoins, les clés ne seront remises 48 heures après l'adjudication qu'à la condition que l'officier ministériel vendeur ait été crédité du prix de vente et des frais légaux sur son compte affecté 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 Ministériel Vendeur auprès de la banque émettrice du chèque.

Dans tous les cas, un chèque du montant des sommes dues sera remis par l'adjudicataire à l'officier ministériel vendeur le jour même de l'adjudication.

En l'absence de virement ou de chèque de banque dans les 48 heures, ce chèque sera encaissé.

Dans ce cas les clés ne seront remises qu'à l'issue du délai d'encaissement, soit entre deux et trois semaines. L'adjudicataire sera néanmoins redevable du loyer 48 heures après l'adjudication.

D'autre part l'acquéreur devra justifier auprès de l'Officier Ministériel vendeur dans les 48 heures de l'adjudication au plus tard de la souscription d'une assurance locative par la remise de l'attestation de l'assureur.

La remise de l'attestation de l'assurance conditionne également la remise des clés.

L'entrée en jouissance aura lieu à la remise des clés à l'adjudicataire.

Si pour une raison ou pour une autre ces deux conditions n'étaient pas réalisées ou si une seule d'entre elles n'était pas réalisée dans le délai de 48 heures, le loyer sera néanmoins à la charge de l'adjudicataire à l'issue de ce délai de 48 heures.

DEPOT DE GARANTIE :

Dans le cas où le cédant 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 aux bailleurs.

Il appartient à l'adjudicataire de verser entre les mains des bailleurs un nouveau dépôt de garantie si le bail en prévoyait un.

Il est précisé dans le bail : dépôt de garantie : « les parties conviennent de porter le montant du dépôt de garantie à la somme de MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT-DEUX EUROS ET QUATRE VINGT DIX SEPT CENTIMES (1.282,97 euros) »

Le bailleur disposait déjà de la somme de 1.056,08 euros remise par le précédent locataire, la société JNLR a versé la somme complémentaire de 226,89 euros.

SOLIDARITE :

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 L.641-12 du Code de Commerce renvoyant à l'article L.622-15 du même code, prévoyant que toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire, est réputée non écrite.

BENEFICES COMMERCIAUX ET CHIFFRE D'AFFAIRES :

Bilan et compte de résultat pour la période du 01.01.2025 au 31.12.2025 joint au cahier des charges.

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 officier ministériel vendeur.

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.

CONTRAT DE TRAVAIL ET PRIORITE DE REEMBAUCHE :

Conformément à l'article L 1233-45 du Code du Travail, les salariés licenciés pour motifs économiques bénéficient d'une priorité de réembauche, durant un délai d'un an à compter de la date de rupture de son contrat de travail, s'ils en manifestent le désir dans ce délai.

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.

Il n'y a pas de salarié de la SAS JNLR.

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 11,90% HT soit 14.28 % TTC (T.V.A 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.

Les frais préalables sont de l'ordre de MILLE DEUX CENTS EUROS (1200.00), somme à parfaire en plus ou en moins après l'adjudication.

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 :

Les droits d'enregistrement sont **calculés sur le prix de cession** de la manière suivante :

Droits d'enregistrement et taxes additionnelles pour les mutations à titre onéreux de fonds de commerce ou de clientèle (en pourcentage sur chaque fraction taxable)

Valeur taxable	Droit budgétaire	Taxe départementale	Taxe communale	Total
Entre 23 001 € et 107 000 €	2 %	0,60 %	0,40 %	3 %
Entre 107 001 € et 200 000 €	0,60 %	1,40 %	1 %	3 %
Supérieure à 200 000 €	2,60 %	1,40 %	1 %	5 %

Le montant minimum des droits d'enregistrement perçus par l'administration fiscale est de 25 €.

Article L 642-3 du Code du 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 exclusivement 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 au 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, le commissaire de justice officier ministériel vendeur, 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.

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 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 à qui de droit les frais post vente qui concernent les formalités après la vente (enregistrement auprès des services fiscaux, publicité légale, formalités auprès du Tribunal de Commerce etc...), formalités qu'il devra accomplir lui-même.

L'Officier Ministériel Vendeur n'accomplira aucune de ces formalités qui sont à la charge de l'acquéreur. 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 ou par multiples de 500 euros.

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 le 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, 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 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 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 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 T.V.A.

L'Officier Ministériel désigné ci-dessus, établira pour le compte du liquidateur judiciaire, les factures faisant apparaître la T.V.A 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...).

ETAT DES INSCRIPTIONS ET RADIATION :

Il est fait état dans l'état des inscriptions délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de Bourg en Bresse le 24.10.2022 des inscriptions suivantes :

Etat des inscriptions conventionnelles et judiciaires de nantissement sur le fonds, saisies pénales du fonds :

Articles L 142-1 et suivants du Code de Commerce, articles L 511-1 et suivants, article L 532-1, article L 533-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, article 706-157 du Code de Procédure Pénale :

Inscription n°2022N000077 prise le 24.02.2022 en vertu d'un acte sous seing privé en date du 09.02.2022, au profit de CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE CENTRE-EST 3 boulevard John

Kennedy 01000 BOURG EN BRESSE ; élection de domicile du créancier en l'agence 3 boulevard John Kennedy 01000 BOURG EN BRESSE pour 76.800,00 euros

Conformément aux dispositions de l'article R 642-38 du Code de Commerce, l'adjudicataire pourra faire procéder à la radiation de ces inscriptions. Cependant, le liquidateur se propose d'effectuer ces formalités. L'adjudicataire donne donc pouvoir au liquidateur d'intervenir en ce sens.

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 DE FONDS :

En application de l'article 257 bis du Code Général des Impôts, la vente constituant une universalité totale de biens, correspondant au fonds de commerce, la vente est dispensée de T.V.A.

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 VILLARS LES DOMBES, 96 rue Pierre Duverger, le 8 Juin 2026

Charline COEUR
Commissaire de Justice Associée

SARL CONTASSOT-MALOIS-COEUR
Commissaires de Justice Associées
96 rue Pierre Duverger
01330 VILLARS LES DOMBES

PIECES ANNEXEES AU PRESENT CAHIER DES CHARGES :

- Jugement de liquidation judiciaire du 11.02.2026
- Inventaire avec prisée du 23.02.2026
- Extrait K bis
- Etat des Inscriptions
- Bail notarié en date du 16.11.2023
- Comptes annuels et bilan du 01.01.2025 au 31.12.2025