

CAHIER DES CHARGES DE LA VENTE DE FONDS DE COMMERCE
SUITE LIQUIDATION JUDICIAIRE
DE ROUBAUD CHRISTINE A L'ENSEIGNE DE « Bar Tabacs de BOIS LUZY »
8 Avenue de Bois Luzy –Quartier Saint Barnabé-13012Marseille

De la vente aux enchères publique d'un fonds de commerce d'un **BAR, DEBIT DE TABAC – LICENCE IV** sis et exploité au N° 8 Avenue de Bois Luzy – Quartier Saint Barnabé – 13012 Marseille et dépendant de la liquidation judiciaire de Mademoiselle ROUBAUD CHRISTINE immatriculée au RCS MARSEILLE sous le numéro 388 596 777 déclaré en liquidation judiciaire par jugement du Tribunal de Commerce de Marseille en date du 15 Avril 2015.

Nous soussigné, Maitre François FLECK, Commissaire priseur à MARSEILLE (B.D.RH) y demeurant 47 rue Falque, commis par ordonnance en date du 06 Juin 2015 de Monsieur LAFORGE Juge Commissaire à la liquidation judiciaire sus énoncée, 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 Maitre Vincent DE CARRIERE, Mandataire Judiciaire à MARSEILLE 17 Rue Venture 13001 MARSEILLE agissant en qualité de Mandataire Judiciaire à la liquidation judiciaire de Mademoiselle ROUBAUD Christine fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'un Jugement du Tribunal de Commerce de MARSEILLE en date du 15 Avril 2015 et spécialement autorisé pour cette vente suite aux dispositions de l'Article L 644-2 du Code de Commerce.

DESIGNATION DU FONDS DE COMMERCE A VENDRE :

Les biens mis en vente consistent en un fonds de commerce de **BAR, DEBIT DE TABAC**, sis et exploité au N° 8 Avenue de Bois Luzy – Quartier Saint Barnabé – 13012 Marseille.

Ledit fonds de commerce comprenant :

1°) Les éléments incorporels : L'enseigne, le nom commercial sous lequel ledit fonds est exploité, la clientèle, l'achalandage et une licence IV, l'agrément FRANÇAISE DES JEUX ET PMU (sous réserve de l'accord des cocontractants), l'autorisation de débit de tabac (sous réserve de l'accord de l'administration) y attaché, le droit pour le temps qu'il reste à courir des à présent au bail des locaux où le fonds était exploité, baux ci-après énoncés.

2°) Les éléments corporels : Les objets mobiliers et le matériel se trouvant le jour de l'adjudication, à l'exception de celui en location, à crédit ou en dépôt, servant à l'exploitation dudit fonds, décrits article par article dans un inventaire dressé par Maître François FLECK, Commissaire priseur à MARSEILLE le 23 Avril 2015 (voir liste en annexe).

Si des objets compris dans la désignation qui précède étaient par la suite, revendiqués par des tiers qui les auraient confiés à la Mademoiselle ROUBAUD Christine, 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 CENT MILLE EUROS s'appliquant pour 40 000 € aux éléments incorporels (clientèle, nom commercial, droit au bail et licence) et pour 60 000 € aux éléments corporels (aménagement et mobilier) **sans faculté de baisse.**

LIEU ET JOUR DE L'ADJUDICATION :

Conformément à l'Ordonnance autorisant la vente, l'adjudication aura lieu par notre Ministère le Mercredi 16 Juillet 2015 à 09 heures 30 en notre étude.

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 bail commercial soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivant le code de commerce en date du 28 Avril 2000. Monsieur et Madame FONTANI Gaston domicilié chez JEAN COUTURIER S.A Administrateur d'immeuble 108 Cours Lieutaud 13291 Marseille Cedex 06 qui a établi un bail commercial au profit de Mademoiselle ROUBAUD Christine

Durée : 9 années consécutives à compter du 1^{er} Juillet 2000 pour se terminer le 1^{er} Juillet 2014 tacitement reconductible

2/ DESIGNATION : Local 8 Avenue de Bois Luzy –Saint Barnabé-13012Marseille :

- Une grande salle de bar
- Un appartement comprenant : séjour, deux chambres, cuisine, cabinet de toilette, WC, avec terrasse, passage, cour et dépendances.
- DESTINATION : EXCLUSIVEMENT à Bar Tabacs, Française des Jeux et toutes autres activités connexe, annexes ou complémentaire à celle énoncées ci-dessus
Le Preneur s'engage à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans le local objet du présent bail.

3/ LOYER : 24 000 euros par an Hors taxes et hors charges

REVISION : Le loyer sera automatiquement révisé à l'expiration de chaque période annuelle, en fonction de la variation de l'indice national du cout de la construction, publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economique (INSEE). L'indice de référence sera le dernier paru au jour de la prise d'effet du bail soit celui du 4^{ème} trimestre 2004 : 1269..

4/ DEPOT DE GARANTIE : Non connu.

ORIGINE DE PROPRIETE : Voir acte de vente annexé.

PROCEDURE

Par jugement en date du 15 Avril 2015, le Tribunal de Commerce de Marseille a prononcé sur conversion, la liquidation judiciaire de Mademoiselle ROUBAUD Christine.

BENEFICES COMMERCIAUX ET CHIFFRE D’AFFAIRES :

Les documents comptable en notre possession sont annexés audit cahier des charges.

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES ET D’URBANISME :

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.

DENOMINATION A ETE FAITE A :

- Monsieur et Madame GASTON FONTANI
c/o Cabinet Couturier –ORALIA 108 Cours Lieutaud – 13006 Marseille
- SAS CDB 14 Avenue Pierre BROSSOLETTE 59280 ARMENTIERES – Elisant domicile chez Maître CAMPANA Notaire 69 Rue Paradis 13006 Marseille – bénéficiant d’un nantissement N° 010800516 en date du 30 Avril 2008.
- Société Générale SA 29 Boulevard HAUSSMANN 75009 Paris – Elisant domicile chez Maître Nadège DE RIBALSKY Avocat 48 Rue Breteuil 13006 Marseille – bénéficiant d’un nantissement N° 010600747 en date du 26 Juin 2006.
- SAS INBEV FRANCE 14 Avenue BROSSOLETTE 59426 ARMENTIERES CEDEX – Elisant domicile chez Maître Nadège DE RIBALSKY Avocat 48 Rue Breteuil 13006 Marseille - bénéficiant d’un nantissement N° 010600748 en date du 26 Juin 2006.
- SA HENRY BLANC 68, Boulevard Saint Jean ZA la Capelette 13010 Marseille – Elisant domicile chez Maître Nadège DE RIBALSKY Avocat 48 Rue Breteuil 13006 Marseille - bénéficiant d’un nantissement N° 010600749 en date du 26 Juin 2006.
- CREDIT LYONNAIS SA 18 Rue de la République Lyon siège social 19 Boulevard des Italiens 75002 Paris – Elisant domicile en son agence 23 Rue Vacon 13001 Marseille – bénéficiant d’un nantissement N° 010600139 en dat du 25 Janvier 2006.

CONDITIONS PARTICULIERES POUR TABAC ET LICENCE IV :

Il est spécifié ici que toutes les fois qu'il est fait allusion au terme « TABAC » dans ce cahier des charges, il est bien entendu que l'adjudicataire devra recevoir l'agrément des Services des Douanes à ce sujet conformément aux termes du Décret 2007-906 du 15 mai 2007.

L'adjudicataire devra être en mesure de satisfaire aux obligations en la matière.

L'adjudicataire est informé que l'engagement du débit de tabac est pris pour trois ans.

Par ailleurs, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du transfert de la Licence IV conformément au règlement administratif et de police en vigueur en la matière.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle du transfert de la Licence IV conformément au règlement administratif et de police en vigueur en la matière. Notamment :

- **Il déclare satisfaire aux conditions administratives et de police pour obtenir une licence, être âgé de plus de 18 ans et être ressortissant français ou de la CEE.** Les ressortissants algériens (en raison d'une convention particulière avec l'Algérie) sont eux aussi susceptibles d'obtenir une licence.
- **Ne pas être incapable majeur ou avoir été astreint à certaines condamnations excluant de la capacité d'exploiter un débit de boisson.**
- **Il s'engage à effectuer la déclaration de mutation auprès de la Mairie du lieu d'exploitation.** Le cas échéant déclaration de la Préfecture du département.
- En cas de transfert d'une commune à une autre dans le département mention obligatoire « sous réserve d'acceptation du transfert par M. le Préfet de ».
- **NOTA :** Les licences sont transférables d'une commune à l'autre sauf s'il s'agit de la dernière licence de la commune de départ. La commune doit donner son agrément au départ de la licence.

L'adjudicataire déclare avoir eu connaissance de ces conditions particulières et reconnaît ne pouvoir exercer aucun recours contre la Liquidation Judiciaire ou le Commissaire Priseur.

CONDITION DE L'ADJUDICATION :

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. Les frais légaux d'adjudication en sus des enchères sont de 14.40% TTC (dont TVA 20%). 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.

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 1^{er} 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 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 pour manque, détérioration ou autre. Il n'aura aucune garantie à quelque titre et pour quelque cause que ce soit et ce même à raison d'erreur dans la désignation.

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 mille euros minimum.

Un chèque de banque de 30 % du montant de la mise à prix à l'ordre de la SCP François FLECK sera exigé afin de participer à la vente.

L'adjudication sera prononcée au profit de 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 MARSEILLE 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.

PUBLICITE :

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.

Il devra dénoncer au vendeur et 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.

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.

TVA 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, 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 de l'adjudication.

**DONT ACTE fait a notre Etude à MARSEILLE, HOTEL DES VENTES PRADO
FALQUE ENCHERES 47 Rue Falque 13006 MARSEILLE le 17 Juin 2015.**

Maître François FLECK
Commissaire Priseur Judiciaire associé.