
VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE

Le 1^{er} JUILLET 2026

A 10 HEURES 30

435, Rte de Limoux 11000 CARCASSONNE

**IL SERA PROCEDE A LA VENTE DE UN FONDS DE COMMERCE DE RESTAURATION
TRADITIONNELLE**

**COMPRENANT sous réserve d'erreur ou d'omission c.f. cahier des
charges.**



VISITE 1/2 HEURE AVANT LA VENTE

LISTE DETAILLEE SUR www.auxiliajuris.fr rubrique « vente aux enchères »

Liste indicative sous réserve d'erreur ou d'omission, biens proposés en l'état, sans garantie.

PAIEMENT COMPTANT, CHEQUE DE BANQUE OU CB

ENLEVEMENT IMMEDIAT (sauf cas particuliers)

FRAIS : 14.28% TTC



VISITE 1/2 HEURE AVANT LA VENTE
 LISTE DETAILLEE SUR www.auxiliajuris.fr rubrique « vente aux enchères »
 Liste indicative sous réserve d'erreur ou d'omission, biens proposés en l'état, sans garantie.
PAIEMENT COMPTANT, CHEQUE DE BANQUE OU CB
ENLEVEMENT IMMEDIAT (sauf cas particuliers)
 FRAIS : 14.28% TTC

AUXILIA JURIS

COMMISSAIRES DE JUSTICE

76 ALLEE IENA

11000 CARCASSONNE

etude@auxiliajuris.fr

04.68.25.03.31

CAHIER DES CHARGES DE LA VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE DU FONDS DE COMMERCE DE RESTAURATION TRADITIONNELLE – BRASSERIE appartenant à la SAS BECQ 435 Route de Limoux 11000 CARCASSONNE

De la vente aux enchères publiques d'un fonds de commerce de restauration traditionnelle – brasserie appartenant à la SAS BECQ, immatriculée au RCS de CARCASSONNE sous le numéro 932 860 414, dont le siège social se trouve à 11000 CARCASSONNE 435 Route de LIMOUX, déclaré en liquidation judiciaire par le Tribunal de Commerce de CARCASSONNE en date du 04/02/2026.

Cette vente est faite à la requête de la Me Michel GALY, Mandataire Judiciaire à 34500 BEZIERS, 47 Avenue Jean MOULIN agissant en qualité de Liquidateur judiciaire de la SAS BECQ, fonction à laquelle elle a été nommée par jugement du tribunal de Commerce de CARCASSONNE en date du 04/02/2026.

Je soussigné, Pascal CHABERT, Commissaire de Justice associé de la SELARL AUXILIA JURIS, 76 Allée IENA 11000
CARCASSONNE

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 restauration traditionnelle – brasserie 11000 CARCASSONNE 435 Route de LIMOUX

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 et le droit à la licence restaurant délivrée par la Mairie de CARCASSONNE.

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 :

QUARANTE CINQ MILLE EUROS (45000.00 €) se ventilant comme suit :

25 000 € pour les éléments corporels

20 000 € pour les éléments incorporels.

Cette mise à prix sera assortie d'une baisse du tiers de la mise à prix à défaut d'enchères.

En cas de carence d'enchères, le matériel d'exploitation sera immédiatement vendu aux enchères lot par lot.

LIEU ET JOUR DE L'ADJUDICATION :

L'adjudication aura lieu par notre ministère, le **Mercredi 1er Juillet 2026 à 10 Heures 30**. Visite des lieux à 10 heures

Dans les locaux précédemment exploités par la SAS BECQ 435 Route de LIMOUX 11000 CARCASSONNE.

BAIL :

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

- bail commercial notarié retenu aux minutes de Me Patrice NOURY, notaire associé de « l'office notarial de Me NOURY et Me VIGNON » titulaire d'un office notarial à LEUC 11250, 1 rue de la Sabatière, en date du 31 Octobre 2024 entre le bailleur, la SCI VINCENT et le preneur la SAS CHEZ JU, pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir le 15 Octobre 2024, pour se terminer le 14 Octobre 2033.

- contrat de location gérance et compromis de vente du fonds de commerce « brasserie chez Ju » sous seing privé en date du 13 Novembre 2024 entre la SAS CHEZ JU et la SAS BECQ

DESIGNATION DES BIENS LOUES :

Les locaux sont situés à 11000 CARCASSONNE 435 route de LIMOUX cadastré commune de Carcassonne section OX n° 182 et 243, consistent en un local commercial de plain-pied et comprenant : une salle de restaurant, une salle de cuisine, deux toilettes, et une terrasse.

DESTINATION :

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de RESTAURANT PIZZERIA SALON DE THE BRASSERIE, à l'exclusion de toute autre même temporairement.
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 42695,64 Euros HT soit un loyer mensuel de 3557,97 Euros HT.

Celui-ci est payable mensuellement et d'avance entre les mains des bailleurs ou de son mandataire

En cas de variation du taux de TVA, le loyer sera majoré ou diminué du taux réel de cette variation.

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 REVENDECTION

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 banque de **1000.00 Euros** sera demandé à titre de caution pour pouvoir enchérir. Ce chèque sera remis à l'huissier avant l'adjudication

A défaut l'éventuel acquéreur ne pourra pas enchérir. Cette somme sera immédiatement restituée au déposant qui n'aura pas été déclaré adjudicataire.

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%

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

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.

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, à l'issue de trois criées.

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 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.

Ce paiement aura lieu entre les mains de la SELARL AUXILIA JURIS, 76 Allée d'INA à CARCASSONNE (Aude).

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.

BENEFICES COMMERCIAUX ET CHIFFRE D'AFFAIRES

Est annexé au présent cahier des charges les comptes annuels du 14 Novembre 2024 au 30 Septembre 2025.

ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du tribunal de Commerce de CARCASSONNE 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.

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.

L'adjudicataire sur folle enchère devra payer dans tous les cas à ceux qui les auront exposés la totalité des frais, émoluments et honoraires qui n'auraient pas été soldés par le fol enchérisseur.

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 son 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 devra régler, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les loyers dus au titre des locaux occupés sis 435 route de LIMOUX 11000 CARCASSONNE.

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.

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 en notre étude à CARCASSONNE (Aude) 76 Allée IENA le 17 Juin 2026.

Me Pascal CHABERT
Commissaire de Justice
AUXILIA JURIS

L'adjudicataire