

CAHIER DES CHARGES POUR PARVENIR A LA VENTE DE L'INTEGRALITE DE L'ACTIF MOBILIER DE Mme GIRARD Catherine (EI) SUITE A SA LIQUIDATION JUDICIAIRE PRONONCEE PAR LE TRIBUNAL DE COMMERCE DE DRAGUIGNAN 7 JUILLET 2026

Vente aux enchères publiques de l'intégralité de l'actif mobilier Mme GIRARD Catherine exerçant une activité de *café bar restaurant à enseigne « LE CHARLOT »*, dont le siège social est Grande Rue et Placette de la Route 83440 SEILLANS, dépendant de la procédure collective de Mme **GIRARD Catherine**, immatriculée au RCS de Draguignan sous le numéro 438 217 812, déclarée en liquidation judiciaire simplifiée par jugement du Tribunal de Commerce de Draguignan en date du 7 juillet 2026.

En exécution d'une ordonnance rendue le 22 septembre 2026 par le Tribunal de Commerce de Draguignan, Nous, Jean-Dominique GROSSETTI Commissaire de Justice à Draguignan (Var) y demeurant 134, Av. de l'Europe avons été désigné pour vendre aux enchères publiques l'intégralité de l'actif mobilier de la **Mme GIRARD Catherine** sis Grande Rue et Placette de la Route 83440 SEILLANS, et avons dressé le présent cahier des charges contenant les clauses et conditions auxquelles aura lieu la vente aux enchères publiques sus désignée.

VISITE AVANT LA VENTE :

Visite le lundi 26 octobre 2026 de 14h00 à 15h00 sur place, au siège social à Grande Rue et Placette de la Route 83440 SEILLANS ou bien sur rendez-vous en s'adressant à notre étude par mail : etudegrossetti@hdvdraguignan.com

LIEU ET JOUR DE L'ADJUDICATION :

La vente aux enchères publiques se tiendra le mardi 10 novembre 2026 à 10h00 sur place :
Grande Rue et Placette de la Route 83440 SEILLANS

DESIGNATION DE L'ACTIF CORPOREL ET INCORPOREL A VENDRE :

La vente est dispensée de TVA, la TVA ne sera donc pas déductible.

Les biens mis en vente consistent en **INTEGRALITE DE L'ACTIF MOBILIER** sis et exploités, **Grande Rue et Placette de la Route 83440 SEILLANS** constitué par :

Lot n°1 : Droit au bail commercial :

Exposé préalable :

Aux termes d'un acte authentique reçu par Me Luc Madjarian, notaire associé à Fayence (Var), le 01/12/2017 il a été convenu un contrat de location gérance du fonds de commerce entre M. Gilbert AUGIER / Marcelle BLANC / Maurice BLANC / Véronique REBERGUES/ Mélanie BLANC et Mme GIRARD Catherine

Ledit acte de location gérance a pris effet le 01/12/2017 puis a été résilié suivant acte reçu par Me MADJARIAN Luc avec le concours de Me Michelle NARDINI notaire à Théoule sur Mer.

En date du 29/09/2022 Mme GIRARD Catherine a acquis le fonds de commerce. Nous ne possédons qu'une partie de l'acte mais en avons sollicité la copie à Me MADJARIAN notaire à Fayence.

Les murs ont également été acquis par la SCI BRASSERIE CHARLOT représentée par Mme GIRARD Catherine. Toutefois nous ne sommes pas en possession de cet acte d'achat.

Dans l'acte de cession du fonds de commerce du 29/09/2022 il est noté qu'un bail commercial a été reçu suivant acte reçu par Me NARDINI notaire à Théoule sur Mer entre la SCI BRASSERIE CHARLOT et Mme GIRARD Catherine.

Nous ne sommes pas en possession de la copie de ce bail commercial et sauf modification à porter à notre connaissance avant le 09/11/2026 18h00 veille de la vente par le bailleur la SCI BRASSERIE LE CHARLOT a qui le présent cahier des charges est dénoncé, nous considérerons que les conditions du bail sont les mêmes que celle figurant sur le contrat de location gérance du 01/12/2017 portant sur les termes généraux du bail repris ci-dessous :

- **Droit au bail commercial** sis Grande Rue et Placette de la Route 83440 SEILLANS, connu sous l'enseigne « BAR CHARLOT »

Désignation : Une salle de café, une cuisine, un WC et une cave avec un droit de passage pour y accéder, et une pièce attenante située à l'angle de la Grand Rue et de la Route de Bargemon.

Durée : A compter du 01/12/2017 et se renouvelant par tacite reconduction

Destination des locaux : Café, bar, petite restauration

Loyer mensuel : 1050€ (pas de TVA récupérable)

MISE A PRIX DROIT AU BAIL : 5 000€ avec possibilité de baisse du prix du quart en cas carence d'enchère.

En application de l'Art. 257 bis du CGI, la vente du droit au bail constituant le transfert d'une universalité totale de biens, la vente est dispensée de TVA sur la vente du fonds de commerce ou du droit au bail.

La vente est donc dispensée de TVA pour les lots 1 droit au bail, AINSI que les lots 2 et suivants : mobilier et agencement, et matériel d'exploitation, vendus au détail

La TVA ne sera donc pas déductible.

BENEFICES COMMERCIAUX ET CHIFFRE D'AFFAIRES :

Nous ne sommes pas en poss

En tout état de cause, s'agissant d'une vente aux enchères publique et ne disposant pas de toute l'information comptable, l'adjudicataire admet que les résultats comptables communiqués ne sont pas déterminants dans sa volonté de se porter acquéreur et marque son accord à cela par sa signature au pied du paragraphe.

L'adjudicataire

CONDITIONS SUSPENSIVES

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES ET D'URBANISME (Concerne le lot 1 droit au bail) :

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 droit au bail et ce sans pouvoir rechercher en quoi que ce soit, ni le Mandataire Liquidateur, ni le Commissaire-priseur.

En application des dispositions de l'article R 213 et suivants du Code de l'Urbanisme, la vente a été dénoncée à la **Mairie de SEILLANS le 07/10/20269** par voie recommandée accusé de réception.

La Commune ou son délégataire aura un délai de deux mois à compter de la notification de l'adjudication pour préempter le bien, c'est-à-dire se substituer à l'adjudicataire par paiement du prix à la dernière enchère.

CAUTION PARTICIPATIVE EXIGEE POUR LE LOT 1 DROIT AU BAIL :

- 1 - Pour pouvoir valablement participer à la vente aux enchères des différents éléments d'actif, le versement d'une caution de 2000€ sera exigée par virement bancaire de préférence **EN PRENANT BIEN SOIN DE NOTER LES REFERENCES DE LA VENTE ET SA DATE : « VEP GIRARD CATHERINE du 10/11/2026 ».**
Le règlement par carte bleue est également possible (à distance ou à l'étude directement).

La caution participative devra être versée en notre étude et créditée sur nos comptes bancaires au plus tard le 09/11/2026 à 18h00.

RIB SUR LEQUEL IL CONVIENT DE VERSER LA CAUTION PARTICIPATIVE : VOIR CI-DESSOUS :

Intitulé du compte SELARL JEAN DOMINIQUE GROSSETTI COMPTES CLIENTS
134 AVENUE DE L'EUROPE 83300 DRAGUIGNAN

Domiciliation

Code banque 19106

Code guichet 00010

Numéro de compte 44709176835

Clé RIB 74

IBAN FR76 1910 6000 1044 7091 7683 574

Code BIC (Bank identification code) - code SWIFTAGRIFRPP891

Le non-versement de la caution entraînera le refus ferme et définitif de participation à la vente aux enchères publiques des différents éléments d'actif, **à l'exception des lots 2 et suivants qui ne nécessitent pas le versement d'une caution participative.**

- Si l'enchère n'a pas été remportée, la caution sera immédiatement restituée dans son intégralité dès que l'enchérisseur nous aura communiqué son RIB. Ledit remboursement se fera uniquement par virement bancaire.
- L'adjudicataire du lot 1 droit au bail quant à lui, se verra déduire sa caution du montant total du bordereau d'achat qu'il devra régler entre nos mains.

Cette caution devra être obligatoirement accompagnée de la pièce d'identité de la personne qui aura procédé au versement de la caution.

S'il s'agit d'une personne morale, un extrait KBIS de moins de 3 mois devra nous être communiqué.

ATTENTION, le bordereau d'achat sera établi au nom de la personne physique ou morale ayant versé la caution. Aucun changement d'identité ne pourra intervenir une fois la vente terminée et le procès-verbal clôturé.

L'entrée en jouissance est fixée au jour de l'adjudication, néanmoins, l'acquéreur n'entrera en possession effective qu'après l'entier paiement de son bordereau d'achat, 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 admises, 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 les différents éléments d'actif, mis en vente dans l'état où il se trouveront 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 (Concerne le lot 1 Droit au bail uniquement) :

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 du droit au bail 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.

CONDITION DE L'ADJUDICATION :

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

Lot 1, Droit au bail (concerne le lot 1) :

L'adjudicataire par le seul fait de l'adjudication, sera propriétaire du droit au bail après le paiement du prix et des frais. Les frais légaux d'adjudication en sus des enchères sont de 14.28% TTC

Les frais préalables seront portés au procès-verbal. Les frais post-vente sont portés au cahier des charges à titre informatif et pourront être modifiés (détail page 6 et 7). L'ensemble de ces frais est à la charge de l'acquéreur.

Lot 2 et suivants : Mobilier et agencement, Matériel d'exploitation, vendus au détail :

Le ou les adjudicataires par le seul fait de l'adjudication, seront propriétaires du matériel d'exploitation, du mobilier et agencement, du matériel bureautique et informatique, après le paiement du prix et des frais. Les frais légaux d'adjudication en sus des enchères sont de 14.28% TTC.

Aucun frais préalable ou post vente ne sera facturé, contrairement au lot 1 droit au bail.

PAIEMENT DU PRIX, FRAIS ET INSCRIPTION DE PRIVILEGE :

L'adjudicataire paiera comptant le montant de l'adjudication ainsi que les frais de vente de 14.28% TTC.

L'adjudicataire paiera également au comptant 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 (Concerne le lot 1 Droit au bail).

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.

L'enregistrement de la vente du droit au bail auprès des impôts, sera à la charge de l'adjudicataire.

Les débours AVANT VENTE, se décomposent à ce jour comme suit (Concerne le lot 1 Droit au bail uniquement) :

A titre d'information il a été avancé avant la vente les frais suivants :

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| - LE BON COIN | 95.88€ TTC, à parfaire |
| - AFFICHE (PV de placard) | 169.20 € TTC à parfaire |
| - VAR INFORMATION : | 373.10€ TTC, à parfaire |

Les débours **POST VENTE** se décomposent à ce jour comme suit (Concerne le lot 1 Droit) :

BAREME D'ENREGISTREMENT AUX IMPOTS :

Pour information, il se calcule de la façon suivante, sur la base de l'adjudication :

- N'excédant pas 23 000€ (prix de cession) : 25€ (minimum de perception)
- Comprise entre 23 001 et 107 000€ (prix de cession) : 3%
- Comprise entre 107 001 et 200 000€ : 3%
- Supérieur à 200 000€ : 5%

- VAR INFORMATION : Publicité légale d'adjudication (concerne lot 1 droit au bail uniquement : 250€ TTC à parfaire

RECEPTION DES ENCHERES :

Les acquéreurs seront tenus d'enchérir par enchères de mille euros minimums pour le droit au bail.

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

ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION (Concerne le lot 1 Droit au bail) :

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal de Commerce de DRAGUIGNAN 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 pris en la personne de Me Pierre-Alexandre LECA, 16 Rue Pierre Clément 83300 Draguignan.

PUBLICITE (Concerne le lot 1) :

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 (Concerne le lot 1 uniquement) :

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.

FOLLE ENCHERE :

Faute par l'acquéreur de satisfaire à ses obligations en règlement ou autres, le vendeur pourra revendre le droit au bail dont il s'agit par folle enchère et dans les formes prescrites par la loi. Si le prix de la nouvelle adjudication est inférieur à celui qui sera dû sur la première, le fol enchérisseur sera tenu et contraint au paiement de la différence.

Dans le cas où le prix de la seconde adjudication serait supérieur à la première, la différence appartiendra à la liquidation judiciaire.

DENONCIATIONS ONT ETE FAITES :

Dénonces de vente effectuées du droit au bail, par voie recommandée accusé de réception :

- A la Mairie de Seillans sis 9 Rue du Valat 83440 Seillans, en date du 7 octobre 2026.
- Au bailleur, la SCI BRASSERIE CHARLOT sis 3 Placette de la Route 83440 Seillans, en date du 20 octobre 2026.
- A la dirigeante, Mme GIRARD Catherine sis 127 la Croix de Fer 83440 Seillans, en date du 20 octobre 2026.
- Au créancier inscrit au titre d'un nantissement de fonds de commerce : la BNP PARIBAS SA sis 16 Bld des Italiens 75009 PARIS en son agence de Draguignan sis 13.15 Bld Foch 83300 Draguignan, en date du 20 octobre 2026.
- Au créancier inscrit au titre d'un nantissement de fonds de commerce : la BANQUE CIC EST sis 31 Rue Jean Wenger Valentin 67000 Strasbourg en son agence de Draguignan sis 11 Avenue Lazare Carnot 83300 Draguignan, en date du 20 octobre 2026.

Un procès-verbal de placard est affiché au Tribunal de Commerce de Draguignan, à notre Hôtel des ventes, à la Mairie de SEILLANS, ainsi que sur place dans les locaux sis Grande Rue et Placette de la Route 83440 SEILLANS

- Des opérations de publicités seront annoncées sur les différents supports légaux.

RADIATION DES INSCRIPTIONS :

Conformément à l'article R642-38 du Code de Commerce, l'adjudicataire donnera mandat au liquidateur judiciaire de procéder à la radiation des inscriptions, le cas échéant.

La simple signature par l'adjudicataire du présent cahier des charges, donnera automatiquement droit au mandataire liquidateur de procéder auxdites radiations, postérieurement à la vente.

TVA CONCERNANT LE MATERIEL VENDU AU DETAIL :

La vente est dispensée de TVA pour les lots 2 et suivants : mobilier et agencement, matériel d'exploitation, vendus au détail

La TVA ne sera donc pas déductible.

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.

RESUME DES DEMARCHES A ACCOMPLIR AVANT ET POST VENTE :

Pour pouvoir participer à la vente :

- Si personne physique : Pièce d'identité
- Si personne morale : Extrait KBIS de moins de 3 mois

A nous adresser dans tous les cas (pour participation lot 1 Droit au Bail):

- Versement d'une caution participative obligatoire d'un montant de 2000€ devant être créditée sur nos comptes avant le 09/11/2026 à 18h00.

Démarches post vente :

- L'adjudication figurant sur le bordereau d'achat sera grevée des frais légaux d'adjudication en sus des enchères soit de 14.28% TTC, auxquels viendront se rajouter les débours avant et post vente.
- Régler l'entier prix par virement bancaire auprès de notre étude sous quinze jours maximums post-vente. Le RIB sera communiqué avec le bordereau d'achat.
- L'adjudicataire devra accomplir lui-même et sous son entière responsabilité, toutes démarches administratives permettant son exploitation.

LISTE DES ANNEXES COMMUNIQUEES AU PRESENT CAHIER DES CHARGES :

- Contrat de location gérance du 01/12/2017 uniquement pour les conditions générales du bail.
- Procès-verbal d'inventaire du 22/04/2026

DEPOT DU CAHIER DES CHARGES :

Le présent cahier des charges est déposé à l'étude de Maître Jean-Dominique GROSSETTI sis 134 Avenue de l'Europe, 83300 Draguignan, ou communication peut être donnée. Et de tout ce que dessus, nous avons dressé le présent cahier des charges et conditions, Sous toutes réserves, pour servir et valoir ce que de droit.

DONT ACTE fait en notre Etude à DRAGUIGNAN, Hôtel des Ventes, 134 Avenue de l'Europe, 83300 DRAGUIGNAN 20 octobre 2026, sur dix pages.

Maître Jean-Dominique GROSSETTI
Commissaire de Justice

SCP LECA CRESSEND
Mandataires Judiciaires

L'adjudicataire