

Liquidation judiciaire :
SCI CAP DES PINS

N/Réf : AS n°5726
mft@lesmandataires.com

CESSION D'ACTIF IMMOBILIER
Article L.642-18 du code de commerce

Date limite de dépôt des offres : 19 mai 2025 à 12h00

Immeuble :

**1 rue de la Pomme de Pin
83000 - Toulon**



La SELARL C. BASSE prise en la personne de Maître Christophe BASSE, mandataire judiciaire domicilié 171, avenue Charles de Gaulle – CS 20019 – 92521 Neuilly sur Seine Cedex (01 47 25 71 04),

Liquidateur judiciaire désigné à ces fonctions par jugement du Tribunal judiciaire de Nanterre du 30 avril 2021 dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société :

« **SCI CAP DES PINS** » ayant une activité d'achat, vente et locations de biens immobiliers dont le siège social est situé 10 rue de Billancourt 92100 Boulogne-Billancourt.

Déclare qu'est susceptible d'être cédés les actifs immobiliers suivant :

Dans un immeuble situé 1 rue de la Pomme de Pin – 83000 Toulon, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Ensemble immobilier d'environ 410 m² consistant en une maison élevée de cinq étages sur rez-de-chaussée, caves en sous-sol. L'ensemble est composé de 10 appartements + un local commercial.

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	CL	270	1 RUE POMME DE PINS	00 ha 01 a 30 ca

Désignation des biens :

- Lot n°1 : Une cave en sous-sol
- Lot n°2 : Un entrepôt, situé au rez-de-chaussée,
- Lot n°3 : Une chambre de bonne, situé au 1^{er} étage,
- Lot n°4 : Une chambre de bonne, situé au 1^{er} étage,
- Lot n°5 : Une chambre de bonne, situé au 1^{er} étage,
- Lot n°6 : Une chambre de bonne, situé au 1^{er} étage,
- Lot n°7 : Une chambre de bonne, situé au 1^{er} étage,
- Lot n°8 : Un appartement situé au 1^{er} étage
- Lot n°9 : Un appartement situé au 2^{ème} étage gauche,
- Lot n°10 : Un appartement situé au 2^{ème} étage droite,
- Lot n°11 : Un appartement situé au 3^{ème} étage gauche,
- Lot n°12 : Un appartement situé au 3^{ème} étage droite,
- Lot n°13 : Un appartement situé au 4^{ème} étage gauche,
- Lot n°14 : Un appartement situé au 4^{ème} étage droite,
- Lot n°15 : Un appartement situé au 5^{ème} étage formant la totalité de l'étage,

Les lots 3, 4 et 5 forment un seul logement (1^{er} étage gauche)

Les lots 6, 7 et 8 forment un seul logement (1^{er} étage droite)

(Annexe 1 : acte d'acquisition des biens)

Selon les informations transmises par les cogérants de la SCI CAP DES PINS et les services de la mairie de TOULON :

Situation locative :

- 2 appartements sont actuellement loués :
 - o 1^{er} étage gauche – loyer : 246,26 € (+ 20 € de charges),
 - o 2^{ème} étage gauche – loyer : 270,69 € (+ 20 € de charges),
- Le local commercial en rez-de-chaussée serait occupé et utilisé en tant que local d'habitation contrairement à sa destination. Le statut juridique de cette occupation reste à confirmer.
- 1 appartement (3^{ème} gauche) a été libéré par le locataire à la suite d'une ordonnance de référé rendue par le tribunal judiciaire de Toulon le 10 août 2018 ayant constaté la résiliation du bail.

Taxe foncière :

- Le montant de la taxe foncière s'élevait en 2020 à 3 223 €.

Informations importantes :

L'immeuble sis 1 Rue Pomme de Pins a fait l'objet d'un arrêté de péril non imminent pris par la mairie de Toulon le 23 octobre 2020 à la suite d'une aggravation de l'état de l'immeuble.

(Annexe 2 : Arrêté de péril non imminent)

Par ordonnance en date du 2 mars 2021, le Tribunal administratif de Toulon a désigné Monsieur Jean PALMADE, expert près de la cour d'appel, pour donner un avis sur l'état de l'immeuble et sur la gravité du péril qu'il représente et le cas échéant proposer des mesures provisoires de nature à faire cesser le péril. Monsieur PALMADE a rendu un rapport le 5 mars 2021.

(Annexe 3 : rapport Monsieur Jean PALMADE du 5 mars 2021)

A la suite de ce rapport, la mairie de Toulon a pris un arrêté de mise en sécurité d'urgence le 8 mars 2021 et a mis en demeure les propriétaires de l'immeuble de réaliser les mesures provisoires préconisées par l'Expert. **(Annexe 4 : arrêté de mise en sécurité d'urgence du 8 mars 2021)**

Un rapport de diagnostic a été rendu par la société BEGP STRUCTURES le 11 mai 2021 préconisant la mise en œuvre de mesures conservatoires dans l'attente de plans de confortement définitifs. La société BEGP précise que la réalisation d'investigations complémentaires sera nécessaire à la suite d'une aggravation constatée du phénomène de fissuration, études qui donneront probablement lieu à la réalisation de travaux de confortement dont l'étendue est inconnue.

(Annexe 5 : rapport de la société BEGP STRUCTURES du 11 mai 2021)

Malgré des travaux provisionnés à hauteur d'environ 50 000 €, les propriétaires n'ont pas justifié avoir réalisé les travaux nécessaires.

Seules les mesures conservatoires préconisées par l'Expert, Monsieur PALMADE, ont été effectuées à l'initiative de la liquidation judiciaire.

Dans ces conditions la mairie de Toulon a pris la décision de faire effectuer d'office les mesures suivantes :

- travaux de confortement de l'immeuble suivant les prescriptions d'un bureau d'ingénierie en structure,
- purge des enduits non adhérents de la façade Sud.

Il est rappelé à l'ensemble des candidats acquéreurs que l'immeuble est cédé en l'état et que le cessionnaire désigné devra faire son affaire des travaux à réaliser en conformité de la législation en vigueur et des décisions prises par la mairie et/ou tout autre autorité administrative à ce jour.

Compte tenu du péril constaté, les locataires de l'immeuble ont été évacués et relogés. Il appartiendra au cessionnaire désigné d'assurer le cas échéant le retour des locataires dans leur appartement une fois le péril levé.

L'immeuble était géré par la société GRECH IMMOBILIER qui a résilié son mandat de gestion le 22 mars 2021 compte tenu du péril et de l'absence de réalisation des travaux demandés par la mairie.

Un compromis de vente avait été signé par la SCI CAP DES PINS le 20 décembre 2020. Aucune réitération par acte authentique n'est intervenue dans le délai prévu.

L'offrant a néanmoins informé l'exposant qu'il se réservait la possibilité d'engager une action en exécution forcée du compromis.

Le candidat devra indiquer dans son offre avoir une parfaite connaissance de la situation actuelle de l'immeuble et devra s'engager à en faire son affaire personnelle.

VALEUR VENALE DE L'IMMEUBLE : Un rapport sur la valeur vénale de l'immeuble a été rendu le 14 décembre 2021. L'estimation retenue se présente ainsi :

- Valeur de l'immeuble rénové : 650 000 €
- Valeur de l'immeuble en l'état : 270 000 €
- Valeur de l'immeuble en l'état avec travaux de renforcement de la stabilité de l'immeuble : 170 000 € (étude en cours) :

(Annexe 6 : Rapport de Madame Dorothée MASSIANI-HOELTGEN du 14/12/2021)

Par ordonnance en date du 20 juillet 2022, Madame la juge-commissaire a autorisé la cession de l'ensemble immobilier situé sis 1 rue POMME DE PIN 83000 TOULON. L'acte de cession n'a pas été signé. Compte tenu de la carence de l'acquéreur, le requérant a constitué avocat aux fins d'assigner devant le Tribunal judiciaire de NANTERRE l'acquéreur en exécution forcée de la vente. Ce contentieux est pendant devant la Cour d'appel de Versailles.

CONDITIONS DE LA CESSION

L'offre devra être très précise quant au **périmètre de la reprise des actifs**.

Sous peine d'irrecevabilité, l'offre d'acquisition devra être établie en **cinq exemplaires** (en ce compris les annexes), l'un destiné à Madame la juge-commissaire, le second à Madame la procureure de la République, le troisième au greffe du tribunal de commerce de Nanterre, le quatrième aux dirigeants, et le dernier à moi-même (ce dernier exemplaire devant contenir la garantie financière) et comporter **impérativement** :

- la présentation du candidat repreneur
- les éléments d'actif repris tout ou partie
- le prix d'acquisition à hauteur de l'intégralité du prix offert net vendeur, hors droits, hors frais, hors charges.

Concernant l'identité de l'acquéreur il convient de transmettre :

* s'il s'agit d'une personne morale :

- . les statuts,
- . l'extrait K bis (de moins de trois mois),
- . le dernier bilan,
- . l'état des inscriptions des privilèges et publications.

* s'il s'agit d'une personne physique :

- . l'état civil complet (nom, date et lieu de naissance, adresse, situation de famille, contrat de mariage),
- . la photocopie recto-verso de sa carte d'identité.]

Une faculté de substitution au profit d'une tierce personne est possible : selon qu'il s'agisse d'une personne morale ou physique à laquelle l'acquéreur entend se substituer, il conviendra de joindre les documents réclamés ci-dessus.

L'offre devra être assortie :

1. d'un chèque de banque de 10% du montant proposé (et non d'un chèque bancaire) émis à l'ordre suivant : Maître BASSE – SCI CAP DES PINS,

ou

d'une caution bancaire, à première demande sans bénéfice de discussion accordée par un établissement bancaire,

2. de toutes les pièces justifiant de la solvabilité du candidat et de l'existence et de la disponibilité du solde du prix d'acquisition proposé, ce solde devant être libéré lors de la signature des actes de cession chez le notaire.

3. d'une attestation sur l'honneur stipulant qu'il n'existe aucun lien de parenté ou d'alliance avec les dirigeants : Monsieur Hugues D'ANSELME et Monsieur Franck DAUCHEZ.

4. d'une attestation sur l'honneur stipulant que l'acquéreur (personne physique ou personne morale) n'est pas attrait dans une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

Fixe au mai 19 mai 2025 à 12H00 la date limite de dépôt des offres à déposer à l'étude : SELARL C. BASSE – 171, avenue Charles de Gaulle – Neuilly sur Seine (5^{ème} étage).

Les offres réceptionnées seront déposées au greffe du tribunal judiciaire de Nanterre et seront consultables par tous tiers.

Les candidats ayant déposé une offre seront convoqués à l'audience de cession de Madame le juge-commissaire au tribunal judiciaire de Nanterre - 4, rue Pablo Neruda 92000 Nanterre, qui examinera les propositions en présence des dirigeants et de moi-même.

Madame la juge-commissaire pourra laisser la possibilité à chaque candidat d'améliorer financièrement son offre, la disponibilité des fonds afférents à l'amélioration devant alors être impérativement justifiée.

NB :

- Aucun mandat de vente n'étant confié dans cette affaire, AUCUNE AFFICHE ne devra être apposée.
- Il est d'ores et déjà précisé que la liquidation judiciaire missionnera un notaire en vue d'établir les actes de cession qui emporteront le transfert de propriété.
- La taxe foncière de l'année en cours et les charges de copropriété seront, comme de coutume, à la charge de chaque propriétaire au prorata.

Fait à Neuilly sur Seine, le 14 avril 2025

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'C' followed by a smaller, more complex mark that appears to be a signature or initials.

DOCUMENTS ANNEXES

(disponibles sur le site www.mandataire-judiciaire.com , rubrique « biens à vendre »)

Annexe 1 : acte d'acquisition des biens

Annexe 2 : arrêté de péril non imminent du 23/10/2020

Annexe 3 : rapport Monsieur Jean PALMADE du 05/03/2021

Annexe 4 : arrêté de mise en sécurité d'urgence du 08/03/2021

Annexe 5 : rapport de la société BEGP STRUCTURES du 11/05/2021

Annexe 6 : rapport de Madame Dorothée MASSIANI-HOELTGEN du 14/12/2021