

Liquidation judiciaire :
SAS AUTO PARTS DISTRIBUTION/
SCI EDISON

N/Réf : PC n°3996
pc@lesmandataires.com

Cession d'actif immobilier
Article L642-18 du Code de commerce

SCI EDISON
Ensemble immobilier sis 1 rue Thomas Edison, 85 rue du Moulin
de Cage à GENNEVILLIERS (92230)



SELARL C.BASSE
Maître Christophe BASSE
Mandataire judiciaire
171, avenue Charles de Gaulle - CS 20019
92521 Neuilly sur Seine Cedex,

Mandataire liquidateur désigné à ces fonctions par arrêt de la Cour d'appel de Versailles du 18 février 2020 (*rendu à la suite du jugement du tribunal de commerce de Nanterre du 8 août 2019*) de la société :

« SCI EDISON »,
société civile immobilière dont le siège social est sis 1 rue Thomas Edison, 92230
GENNEVILLIERS

(*Procédure d'extension de la liquidation judiciaire ouverte le 21 décembre 2016 de la « SAS AUTO PARTS DISTRIBUTION » ayant une activité d'achat et vente de matériel pour véhicule dont le siège social est sis 99-101 avenue Louis Roche Zone Peripark 92230 GENNEVILLIERS*)

Déclare qu'est susceptible d'être cédé l'ensemble immobilier suivant :

un ensemble composé de lots à usage de bureaux, atelier et stockage, situé à GENNEVILLIERS, 1 rue Thomas Edison, et 85 rue du Moulin de Cage, dont la SCI EDISON est actuellement crédit preneur au titre d'un crédit-bail conclu le 12 juillet 2012 avec les sociétés BATI LEASE et OSEO devenue BPIFRANCE FINANCEMENT, par devant Maître Thierry DELETOILLE, notaire à LILLE (59800), 14 rue Vieux Faubourg.



I. Description du bien immobilier, objet du crédit-bail

Un ensemble immobilier situé à GENNEVILLIERS, 1 rue Thomas Edison et 85 rue Moulin de Cage, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
L	267	1, rue Thomas Edison		31	40
L	223	avenue Louis Roche			48
L	172	85, rue Moulin de Cage			44
L	262	rue Thomas Edison			74
		Total		33	06

comprenant :

1. un **bâtiment principal d'une superficie de 1 704 m²** environ composé de locaux à usage de bureau, de production et de stockage comprenant :

- au rez-de-chaussée

Entrée principale par sas, accueil avec comptoir desservant le hall d'accès à l'étage et aux dégagements, salles d'archives, réfectoire, vestiaires et sanitaires.

Espace de stockage d'environ 1 098 m² bénéficiant d'une hauteur maximum d'environ 7,5m.

Salle de réception avec porte extérieure 3x3, salle de livraison avec porte extérieure 3x3, salle de conditionnement, atelier avec local compresseur.

Deux issues de secours sur l'ensemble du niveau.

- à l'étage

Accès par l'escalier donnant sur dégagements et sur une dizaine de salles de bureaux et un local technique.

Mezzanine donnant sur l'espace de stockage avec accès direct par escalier.

La superficie de l'ensemble de l'étage est de 606 m².

2. Un **second bâtiment d'une superficie de 365 m²** environ composé de :

Un espace de stockage bénéficiant d'une hauteur maximum d'environ 7,5 m avec la jouissance d'un rack à palettes électrique (Movirack).

Deux issues de secours sur l'ensemble du niveau.

3. Un **troisième bâtiment d'une superficie de 199 m²** environ composé de locaux à usage de bureau et d'atelier comprenant :

- au rez-de-chaussée

Une entrée principale avec accès à l'étage, une salle d'archivage et un atelier.

La superficie de l'ensemble de ce niveau est de 80 m².

Deux issues de secours sur l'ensemble du niveau.

- à l'étage

Accès par l'escalier donnant sur des bureaux et une salle d'archivage.

La superficie de l'ensemble de l'étage est de 119 m².

4. **A l'extérieur**, la totalité des parkings

La valeur vénale du bien immobilier a été évaluée à la somme de prix entre 2 370 000 € et 2 490 000 € (hors droits et frais) selon un rapport d'expertise en date du 8 juin 2020 en annexe.

Les candidats sont informés que le liquidateur sollicitera l'autorisation du juge commissaire de lever l'option d'acquisition dont il bénéficie au titre du contrat de crédit-bail portant sur l'ensemble immobilier précité et que cette autorisation sera sollicitée une fois la décision du juge-commissaire rendue pour l'autorisation de cession du bien immeuble.

II. Description du contrat de sous-location commercial

Un bail de sous-location commercial a été conclu le 2 août 2016 entre la SCI EDISON et la société PRO DISCOUNT.

Ce bail est consenti pour une durée de dix années entières et consécutives ayant commencé à courir le 1^{er} août 2016 pour se terminer le 31 juillet 2026.

Le loyer annuel s'élève à 264 000 € hors taxes et hors charges (sous toutes réserves).

Le loyer est payable trimestriellement, soit 66 000 € hors taxes et hors charges au plus tard le premier jour de chaque trimestre civil (sous toutes réserves).

La taxe foncière est payable mensuellement et s'élève à 1 756,08 euros.

La taxe de bureau est d'environ 7 500 euros payable annuellement. Elle n'est pas payée pour 2020.

DOCUMENTS ANNEXES

1. Contrat de crédit-bail immobilier
2. Bilan 2018 de la SCI EDISON
3. Contrat de sous location commercial
4. Facture de loyer du 1^{er} trimestre 2020 payée par le sous locataire
5. Facture de la taxe foncière 2019 payée par le sous locataire
6. Facture de l'assurance 2019/2020 payée par le sous locataire
7. Rapport expertise

Les annexes sont consultables en intégralité sur le site *cnajmj.fr* :

- « Ventes d'actifs »
- « Immeuble »
- Nom de professionnel : « BASSE »
- Annonce intitulée : « SCI EDISON »

* *
*

VISITES

Toute personne souhaitant visiter les lieux devra contacter l'agence HCI IMMOBILIER, 15 Place du Mal Leclerc, 78980 BREVAL (Tél : 01.34.78.20.04).

* *
*

MODALITES ET CONTENU DE L'OFFRE

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 **cing exemplaires** (en ce compris les annexes), l'un destiné Monsieur le juge-commissaire, le second à Monsieur le procureur de la République, le troisième au greffe du tribunal de commerce de Nanterre, le quatrième au dirigeant, et le dernier à moi-même (ce dernier exemplaire devant contenir la garantie financière) et comporter **impérativement** :

1- La présentation du candidat acquéreur :

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.

Si la société est en cours de constitution, l'état civil du futur dirigeant, des futurs porteurs ou actionnaires ainsi que leur participation dans le capital devront être précisés, une clause de substitution en termes généraux n'étant pas admise.

2- Le périmètre de reprise

Le candidat doit clairement identifier les éléments d'actifs repris en tout ou partie.

3- Le prix d'acquisition

Le candidat doit indiquer dans son offre le prix d'acquisition exprimé en euros. Le prix est stipulé « **net vendeur** », soit hors droits, frais et honoraires afférents à la cession.

Garantie du prix de cession

Le prix de cession doit être intégralement garanti :

- **Soit par un chèque de banque de 100% du montant proposé (et non d'un chèque bancaire) émis à l'ordre suivant : Maître BASSE – SCI EDISON,**
- **Soit par une caution bancaire, à première demande sans bénéfice de discussion accordée par un établissement bancaire couvrant la totalité du prix d'une durée de 6 mois.**

- **Soit par un accord formel sans condition suspensive émis par un établissement bancaire au profit du candidat et pour l'acquisition spécifique de ce bien.**

Il est donc demandé le paiement ou une garantie bancaire couvrant la totalité du prix afin d'assurer la réalisation des opérations de rachat du crédit-bail immobilier et la vente du bien au candidat qui sera retenue par le juge-commissaire.

4- L'attestation sur honneur stipulant (modèle ci-annexé) :

- qu'il n'existe aucun lien de parenté ou d'alliance avec le dirigeant : Monsieur Franck PELLETIER,
- que l'acquéreur (personne physique ou personne morale) n'est pas attrait dans une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire,
- que le prix est sincère et véritable,
- que le candidat a pris connaissance du présent cahier des charges et de ses conditions et s'engage à les respecter.

5- L'attestation sur honneur de l'origine des fonds (modèle ci-annexé)

PROCEDURE

**Les offres d'acquisition devront être déposées avant le :
Vendredi 11 septembre 2020 à 11H00**

**Chez
SELARL C.BASSE
171, avenue Charles de Gaulle
Neuilly sur Seine (5ème étage)**

A l'issue du délai, les offres recueillies seront déposées au greffe du tribunal de commerce de Nanterre (3^{ème} étage service procédures collectives) et seront consultables par toute personne intéressée.

Les candidats ayant déposé une offre seront convoqués à l'audience de cession de Monsieur le juge-commissaire au tribunal de commerce de Nanterre - niveau Présidence (3^{ème} étage), 4, rue Pablo Neruda 92000 Nanterre, qui examinera les propositions en présence du dirigeant, des contrôleurs et de moi-même.

Monsieur le juge-commissaire rendra une ordonnance qui retiendra ou non l'une des offres présentées.

Il est précisé qu'aucune rétraction de l'offre ne sera possible jusqu'à la décision du juge-commissaire.

NB :

- 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 sera, comme de coutume, à la charge de chaque propriétaire au prorata.

Fait à Neuilly sur Seine, le 22 juillet 2020

