



Jean-Charles HIDOUX

Mandataire judiciaire

À la sauvegarde, au Redressement et à la Liquidation des Entreprises inscrit sur la liste nationale

LIQUIDATION JUDICIAIRE la SCI SIMODAL

Référence Greffe : 22/03124

N° de Parquet : 22/03124

Référence Mandataire : 35383

Juge commissaire : Madame Nahema PHILIPS

DOSSIER PRESENTATION D'UN IMMEUBLE AU SEIN DUQUEL EST EXPLOITEE UNE CLINIQUE

Tribunal Judiciaire de MARSEILLE

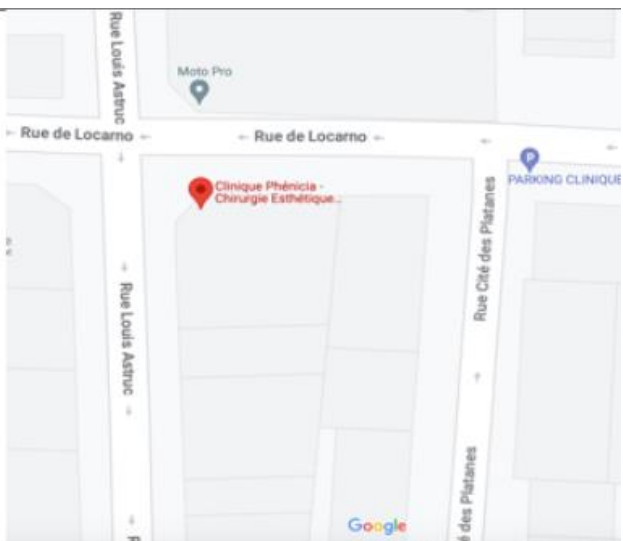
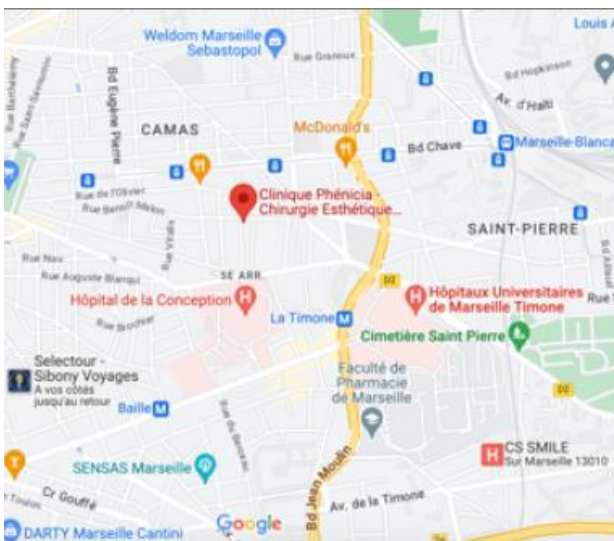


Référence à rappeler : 35383

Activité : Location de terrains et d'autres biens immobiliers

Localisation de l'immeuble : Le bien est situé au Sud-Est du centre-ville de MARSEILLE, dans le 5ème arrondissement au sein du quartier CAMAS à l'angle des rues Louis Astruc et Locarno et plus précisément au 29 rue Louis Astruc. Le bien occupe le rez-de-chaussée, 1er étage et 2ème étage.

Nous avons matérialisé par des pastilles l'emplacement du bien sur les plans de situation ci-dessous :



Bail commercial : Bail commercial conclu entre SCI SIMODAL et SAS CLINIQUE PHENICIA en date du 10 mars 2011. Par LRAR en date du 17 février 2020 La SCI SIMODAL a sollicité le renouvellement du bail à compter du 10 mars 2020 pour une durée de 9 ans (recommandé dont nous n'avons pas eu communication).

- **Durée** : 9 années donc jusqu'au 10 mars 2011 au 9 mars 2020
- **Loyer (annuel)** : Fixation du loyer du bail renouvelé à compter du 21 avril 2021 à la somme annuelle de **133.000 € HT HC**
- **Charges** : en sus du loyer ci-dessus stipulé le preneur supportera l'intégralité de la taxe foncière au prorata de la surface occupée, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autre légalement mise à la charge des locataires. Le preneur remboursera également au bailleur la taxe foncière 2011 au prorata de la surface occupée soit 93%. Seront aussi à la charge du preneur toutes les charges de copropriété facturées par le syndic quel que soit leur nature récupérable ou non récupérable à hauteur de 93%

Désignation : Les locaux loués pourront être affectés à tout commerce mais à la condition que l'activité envisagée ne soit pas contraire au règlement de copropriété, aux bonnes mœurs, n'apporte pas par le bruit, les odeurs, des nuisances aux autres copropriétaires de l'immeuble toute activité de restauration, snack, brasserie, sandwicherie, boîte de nuit est interdite.

➔ Depuis l'avenant, le bail du 10 mars 2011 s'étend à compter de ce jour au local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble dont le propriétaire s'était réservé la jouissance.

- **Destination** : Les locaux loués pourront être affectés à tout commerce mais à la condition que l'activité envisagée ne soit pas contraire au règlement de copropriété, aux bonnes mœurs, n'apporte pas par le bruit, les odeurs, des nuisances aux autres copropriétaires de l'immeuble toute activité de restauration, snack, brasserie, sandwicherie, boîte de nuit est interdite.

Valeur vénale de l'immeuble :

N° de LOTS	SITUATION	Surf brute en m2	SU carrez en m2	VV retenue en €/m2	
20	RDC	689	625,33		
	1er étage	442	402,32		
	2ème étage	230	158,45		
TOTAL		1361	1186,1	1 700 €	2 016 370 €
Abattement pour occupation 15%					302 456 €
					1 713 915 €

La valeur vénale libre ressort à 2.016.370 €.

La valeur vénale occupée ressort à 1.713.915 €

Valeur locative de l'immeuble :

N° de LOTS	SITUATION	Surf brute en m2	SU carrez en m2	K	SUP
20	RDC	689	625,33	1	625,33
19 et 22	1 ^{er} étage	442	402,32	0,5	201,16
3	2 ^{ème} étage hors appartement	165	93,45	0,2	18,69
TOTAL		1296	1 121,10		845,18

Soit une valeur locative pour les locaux de : 845,18 m² à 140 € = 118.325 €

Date limite de dépôt des offres en mon étude :

30/11/2025 à 12h00

Si cet actif vous intéresse, ou l'un de vos clients, je vous invite à vous connecter sur mon site www.etude-hidoux.com / ACCUEIL / Contact / Contactez pour plus d'information.

Vous pouvez aussi nous contacter sur mjmarseille@etude-hidoux.com .