

Olivier DURANTON
Expert Près la Cour d'Appel de Riom
Estimations Immobilières
Valeurs Locatives

2, Boulevard Maréchal Fayolle
43 000 LE PUY EN VELAY
Tél. 04 71 09 25 76

RAPPORT D'EXPERTISE

Monsieur Le Président du Tribunal Judiciaire du PUY-EN-VELAY (43),

Suivant Ordonnance de la Juge-Commissaire, **Madame Marianne BERTHEAS**, en date du 8 août 2022, rendue dans une affaire inscrite au répertoire général sous le N° RG 19/00010

Procédure Collective
Liquidation Judiciaire
SCI PEYROUET
Chemin du Bois du Genest
43400 LE CHAMBON SUR LIGNON

Vous avez désigné, en qualité d'expert inscrit sur la liste de la Cour d'Appel de RIOM, **Monsieur Olivier DURANTON**, demeurant 2 boulevard Maréchal Fayolle, 43000 LE PUY EN VELAY, avec mission de :

- Procéder à l'estimation chiffrée d'un immeuble situé 14 Chemin du Bois Genest, 43400 LE CHAMBON SUR LIGNON, sans préjudice des autres biens qui pourraient être identifiés dans le cadre des opérations d'expertise,
- Préciser notamment dans son estimation des biens immobiliers, la consistance, l'emplacement de ces biens et leurs valeurs de réalisation de gré à gré qu'aux enchères publiques,
- Veiller si tout ou partie des biens sont susceptibles de constituer la résidence principale du débiteur de manière habituelle et effective selon les critères définis par l'administration fiscale de manière à identifier les biens pouvant bénéficier de l'insaisissabilité légale et ceux qui doivent en être exclus,
- Si les biens sont détenus en indivision, l'immeuble devra être évalué dans son ensemble au titre de sa valeur vénale mais il devra également être évalué la valeur de la part indivise détenue par le débiteur,
- Mentionner le cas échéant, l'existence de produits ou installations dangereux ou susceptibles de l'être tant pour la sécurité des tiers que s'agissant des risques de pollution des sols ou des eaux.

EN CONSEQUENCE, nous avons accompli notre mission, ainsi qu'il suit :

Nous avons procédé à l'expertise et la visite des droits immobiliers ci-après désignés dans le présent rapport d'expertise, à la date des 31 mars et 17 avril 2023, en présence de :

- Madame MENIGOT (Membre du Conseil Syndical de la Copropriété Chantoiseau)
- Monsieur François BURNICHON (Membre du Conseil Syndical de la Copropriété Chantoiseau)
- Monsieur Slavi JOVANOVIC, Syndic de Copropriété (GIBERT IMMOBILIER)

De nos opérations d'expertise résulte ce qui suit :

Préambule :

Une observation doit être réalisée concernant l'assiette des droits immobiliers objets de notre expertise.

Il convient de préciser que l'ordonnance ne mentionne nullement les biens ou droits immobiliers objets de notre mission.

Aussi, selon les informations communiquées par le Syndic de Copropriété (GIBERT IMMOBILIER), il résulte que les droits immobiliers objets de notre expertise, sont constitués par le lot de copropriété n° 32, sis au sein de la copropriété « Domaine de Chantoiseau ».

Est annexé également à la fin du présent rapport, le modificatif de l'état descriptif de division en date du 4 juillet 2008, rédigé en l'étude de Maître Alain ROYET, Notaire à YSSINGEAUX (43).

Il est important de préciser que cet acte a eu pour objet la suppression du LOT N° TRENTE ET UN (31), et la création d'un LOT N° TRENTE DEUX (32), objet de notre mission, dont la description figure Infra, dans le présent rapport.

TITRE PREMIER.- DESCRIPTION DES DROITS IMMOBILIERS CONSTITUANT LE LOT DE COPROPRIETE N° 32 SIS 14 CHEMIN DU BOIS GENEST COMMUNE DU CHAMBON SUR LIGNON (43)

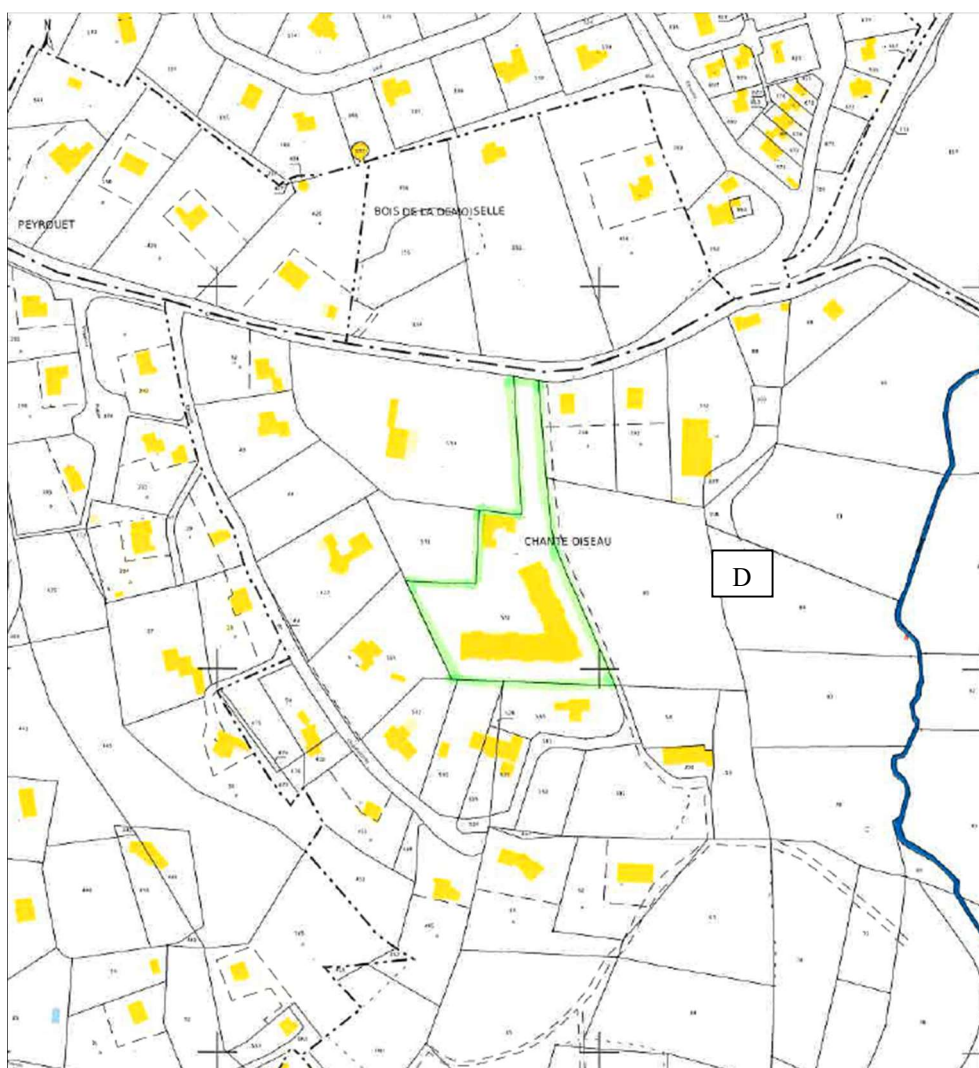
I.- DESIGNATION CADASTRALE

Il résulte du relevé de propriété cadastral, que les droits immobiliers objets de notre expertise, se situent au sein d'un ensemble immobilier cadastré ainsi qu'il suit :

- **Commune du CHAMBON SUR LIGNON (43)**

<u>Section</u>	<u>Numéro</u>	<u>Adresse</u>	<u>Superficie</u>
AT	572	Chante Oiseau	00 ha 70 a 44 ca

Tel qu'il résulte de l'extrait de plan cadastral, annexé à la fin des présentes :



Limites de la Copropriété matérialisées en vert

II.- URBANISME

Le tènement immobilier objet de notre expertise, au regard du Plan Local d'Urbanisme de la commune du PUY-EN-VELAY (43), se situe en zone **UB**.

La zone UB recouvre les zones d'extension qui sont déjà en partie construites (urbanisation plus ou moins récente), et où les équipements existants ou projetés à court terme, le site et le relief permettent de construire un assez grand nombre de logements y compris des immeubles collectifs.

Elle correspond à la périphérie immédiate du centre-bourg où il convient d'affirmer la vocation de quartier. C'est une zone de moins forte densité que la zone UA mais qui présente également un caractère central et doit répondre aux objectifs de développement de l'habitat et de diversité fonctionnelle.

III.-SITUATION

➤ Situation générale / Economie

Ce tènement immobilier se situe au sein de la commune du CHAMBON SUR LIGNON (43), commune se situant à près de 43 kilomètres à l'EST de la commune du PUY-EN-VELAY, préfecture de la Haute-Loire, et 22 kilomètres à l'EST de la commune d'YSSINGEAUX (sous-préfecture de la Haute-Loire).

La commune du CHAMBON SUR LIGNON, il convient de le mentionner se situe à quelques kilomètres (7/8 km) du département de l'ARDECHE (07).

L'accès à cette commune, peut s'effectuer du PUY-EN-VELAY, par la nationale 88, puis par la D 15.

La commune du CHAMBON SUR LIGNON, comptait une population de près de 2 854 habitants en 1990, et de 2 420 habitants au 1er janvier 2020, soit une baisse de près de 15 % en près de 30 ans.

Évolution démographique							
1962	1968	1975	1982	1990	1999	2012	2020
3 096	2 846	2 811	2 791	2 854	2 642	2 690	2 420

Cette baisse de la population peut s'expliquer par un certain vieillissement de la population dans ce secteur du département, lequel est quelque peu éloigné des communes les plus dynamiques économiquement du département (43 km du PUY-EN-VELAY, 22 km d'YSSINGEAUX, 36 km de MONSIEUR SUR LOIRE,...).

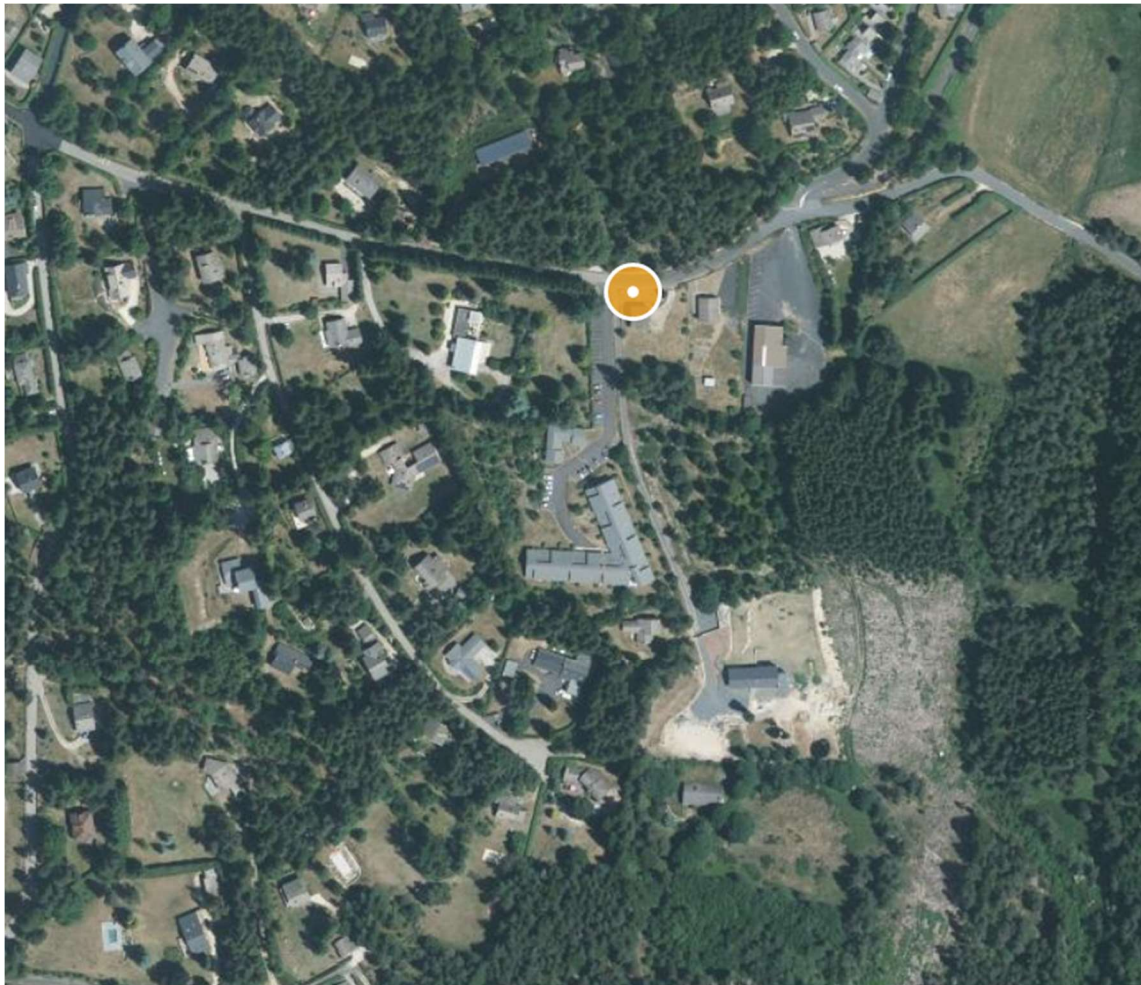
La commune du CHAMBON SUR LIGNON, qui bénéficie d'un environnement rural relativement agréable, est une commune au sein de laquelle les résidences secondaires y sont en nombre, bénéficiant d'un tourisme "vert" pendant la saison estivale notamment (randonnées, golf...).

Il convient en effet de préciser que le climat hivernal, au sein de cette commune située entre 850 et 1100 mètres d'altitude, peut y être relativement rude.

Les commerces et services administratifs ou médicaux, nécessaires aux besoins de la vie courante sont présents au sein de cette commune, les habitants ayant également pour habitude de se rendre au sein du bourg de TENCE situé à 8/9 km, au Nord du CHAMBON.

➤ **Situation du tènement objet de notre expertise**

L'immeuble au sein duquel se situent les droits immobiliers objets de notre expertise, se situe à près de 2 km du bourg du CHAMBON-SUR-LIGNON.



Immeuble au sein duquel se situent les droits immobiliers objets de notre expertise

Ainsi qu'on peut le constater sur la photo satellite qui précède, l'immeuble au sein duquel se situent les droits immobiliers objets de notre expertise se situe eu sein d'un environnement boisé, lequel est relativement agréable.

➤ **Accès**

L'immeuble au sein duquel se situent les droits immobiliers objets de notre expertise, est desservi par le chemin du Bois Genest, lequel constitue une route communale goudronnée, en bon état d'entretien.



Entrée du tènement / Chemin du bois Genest



Entrée avec parking au sein de la copropriété

En conséquence, l'immeuble au sein duquel se situent les droits immobiliers objets de notre expertise, doit être considéré comme bénéficiant d'une assez bonne situation (environnement rural et boisé agréable), à relative proximité du centre-ville du CHAMBON.

IV.- DESCRIPTION

Ainsi qu'il résulte du modificatif de l'état descriptif de division en date du 4 juillet 2008, annexé à la fin du présent rapport, rédigé en l'étude de Maître ROYET, Notaire à YSSINGEAUX (43), les droits immobiliers objets de notre expertise, se situent au sein d'un ENSEMBLE IMMOBILIER, composé de :

NOUVELLE DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMOBILIER

Sur la commune du **CHAMBON SUR LIGNON** (Haute Loire), au lieu-dit "Chante Oiseau",

Les bâtiments et leurs dépendances dénommés "DOMAINE DE CHANTOISEAU", qui comprendront après achèvement :

1° - un bâtiment numéro UN (1) à usage d'habitation :

1.1° - au niveau - 335 :

- neuf appartements de type T 2 avec terrasse, d'une surface habitable de 40,19 m² sans la terrasse,
- un appartement de type T 2 duplex avec terrasse, d'une surface habitable de 60,17 m² sans la terrasse,
- un appartement de type T 2 avec terrasse, d'une surface habitable de 46,41 m² sans la terrasse,
- une pièce à usage professionnel ou commercial

1.2° - au niveau 000 :

- deux pièces à usage professionnel ou commercial

1.3° - au niveau 000 et + 320 :

- sept appartements de type T 3 duplex avec terrasse ou balcon, d'une

surface habitable de 51,19 m² sans la terrasse,

- onze appartements de type T3 duplex avec terrasse ou balcon, d'une surface habitable de 53,69 m² sans la terrasse,

- un appartement de type T 3 duplex avec balcon, d'une surface habitable de 69,24 m² sans le balcon,

2° - un bâtiment numéro DEUX (2) comprenant trois appartements de type T3,

3° - quarante trois emplacements de stationnement dont trente quatre à usage privatif et neuf à usage commun,

4° - accès et espaces verts

Photos Bâtiment 1 au sein duquel se situent les droits immobiliers objets de notre expertise



Bâtiment 1



Bâtiment 1 / Entrée (Aspect Nord)



Bâtiment 1 / Aspect Sud

Il convient de préciser que cet immeuble est relativement récent, la construction datant de 2006/2007.

Ainsi qu'il convient de le mentionner, le gros-œuvre de cet immeuble (murs, couverture), est apparu, en assez bon état général d'entretien et de conservation (Charpente non accessible le jour de l'expertise donc à surveiller mais pas de désordre apparent de la toiture (vue extérieure)).

- **Observations concernant les parties communes**

Les parties communes, à l'instar du gros-œuvre, sont apparues en assez bon état général d'entretien et de conservation.

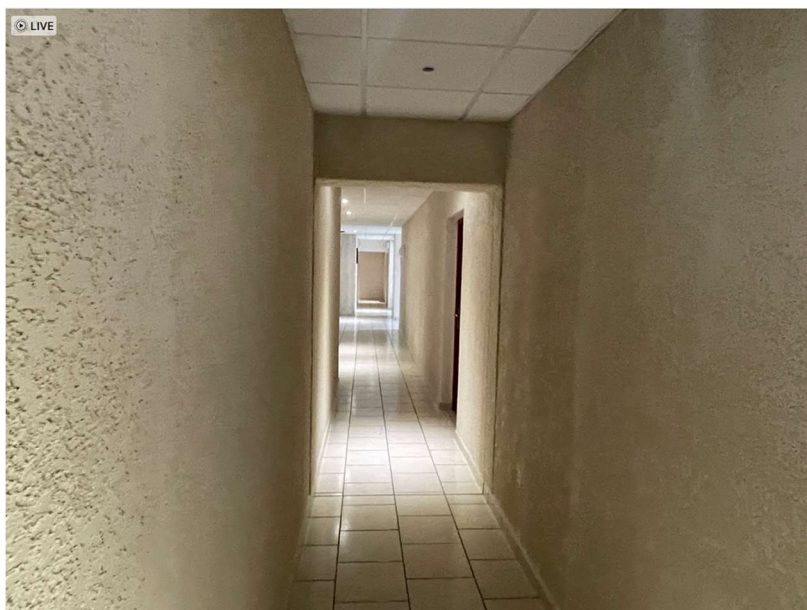
L'entrée au sein du bâtiment 1, aboutit sur un hall d'entrée, au niveau duquel prennent naissance, 2 couloirs desservant les appartements présents en rez-de-chaussée, ainsi qu'un escalier desservant le sous-sol.

Les matériaux présents dans ces parties communes, constituant le second-œuvre, sont apparus comme relativement standards (carrelage blanc,...).

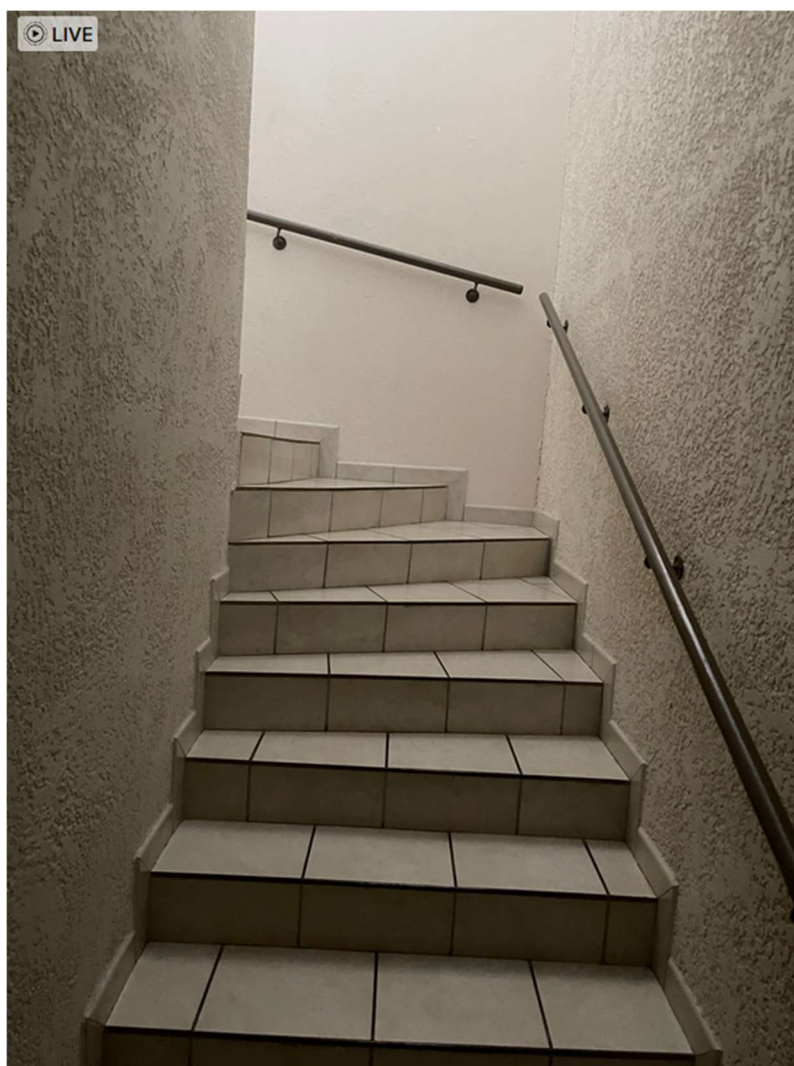


Hall d'entrée de l'immeuble (Bâtiment 1)

On peut noter la présence au sein du hall, d'un petit coin bar aménagé (présence d'un lavabo), type guichet d'accueil/réception.



Couloir en rez-de-chaussée



Escalier desservant le sous-sol (Niveau – 335)

- **Description du lot n° 32**

Au regard de l'acte de Modification de l'état descriptif de division, transmis par Monsieur JOVANOVIC, Syndic de Copropriété (GIBERT IMMOBILIER), le LOT N° 32 est ainsi désigné :

LE LOT N° : TRENTE DEUX (32), soit :

Des locaux situés au niveau -335 et 0 à usage professionnel ou commercial comprenant une pièce au niveau -3.35 et deux pièces au niveau 0, le tout d'une superficie de 111,08 m².

2° - la jouissance privative d'un emplacement de stationnement, portant le numéro 32 au plan des emplacements de stationnement,

Et les tantièmes suivants :

Les soixante trois millièmes des parties communes générales dont le sol (63/1000èmes),

Aucune charge de chauffage (convecteurs électrique).

Ainsi qu'il ressort de la description ci-dessus, les droits immobiliers objets de notre expertise comprennent 2 pièces au niveau 0 (Rez-de-chaussée), et une autre pièce au niveau - 3.35.

Il convient de relever que les pièces constituant ce LOT N° 32, ne se situent pas au même niveau de l'immeuble.

De plus, il convient de préciser également que les pièces situées au niveau 0, sont bien des pièces séparées.

En conséquence, le LOT N° 32, est bien constitué de 3 pièces indépendantes.

Nous avons pu obtenir, les plans d'architecte, permettant d'établir la ventilation des surfaces entre les 3 pièces.

De ces plans, annexés à la fin du présent rapport, il ressort que les surfaces des pièces sont les suivantes :

Au NIVEAU 0 :

- Pièce assimilable à un bureau (local professionnel), d'une surface de 20.60 m²
- Pièce assimilable à un local professionnel, d'une surface de 50.00 m²

Au NIVEAU - 3.35 :

- Local technique type laverie aménagée d'une surface de 50.00 m²

Observations concernant la surface :

Si l'on se base uniquement sur les plans d'architecte transmis, il y a lieu d'observer que la surface totale n'est pas de 111.08 m² mais de 120.60 m².

Au niveau du sous-sol, a été scindée en local technique partie de la laverie (local de stockage sur le plan annexé à la fin du présent rapport).

Cette partie technique totalise une surface de près de 9 m², ce qui pourrait expliquer la différence de surface entre les 111,08 m² mentionnés dans le descriptif et les surfaces mentionnées sur le plan.

Nous retiendrons en conséquence, pour la partie laverie une surface proche de 41 m² et non de 50 m².

Photo bureau d'une surface de 20.60 m²

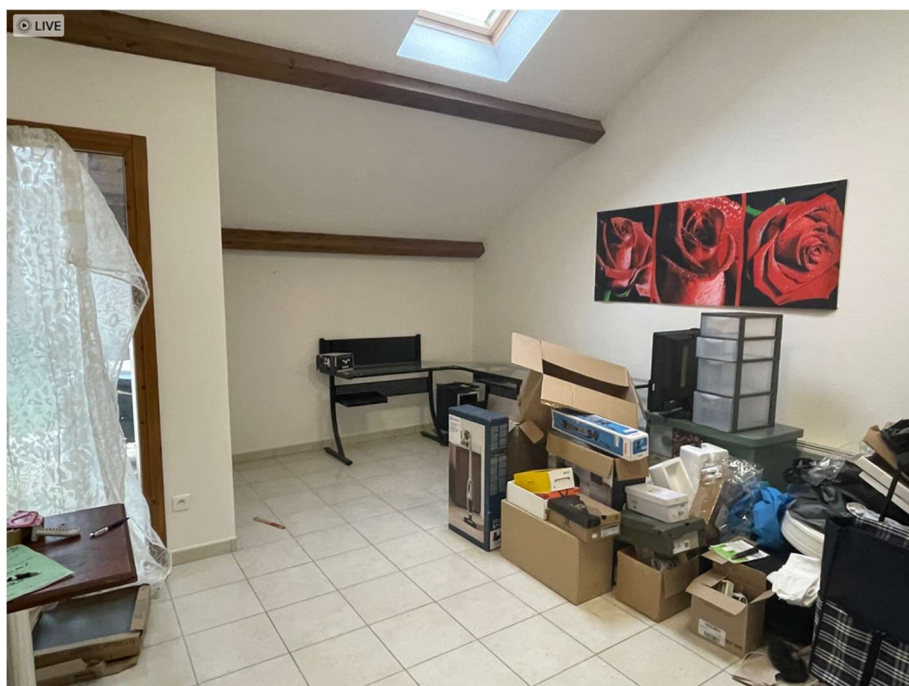
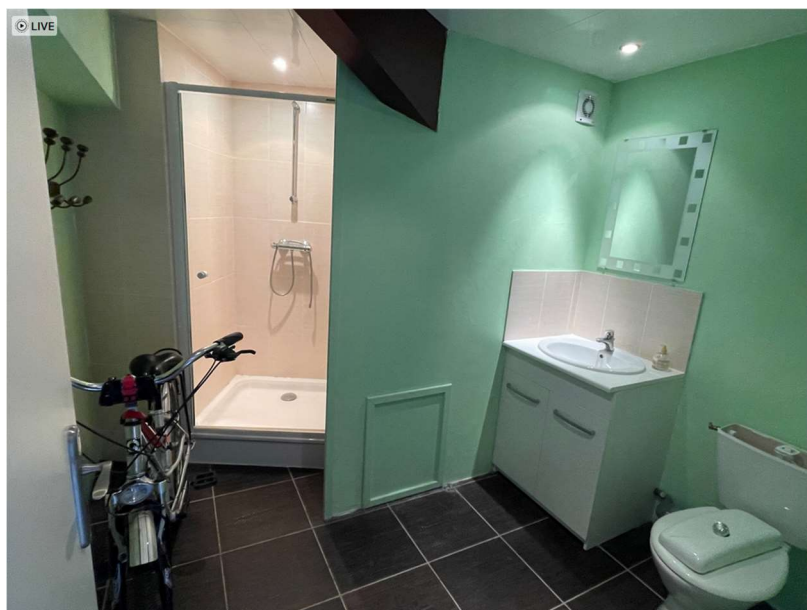


Photo bureau niveau 0

Photos local professionnel d'une surface de 50.00 m²



Local professionnel



Salle de bains local professionnel (Niveau 0)



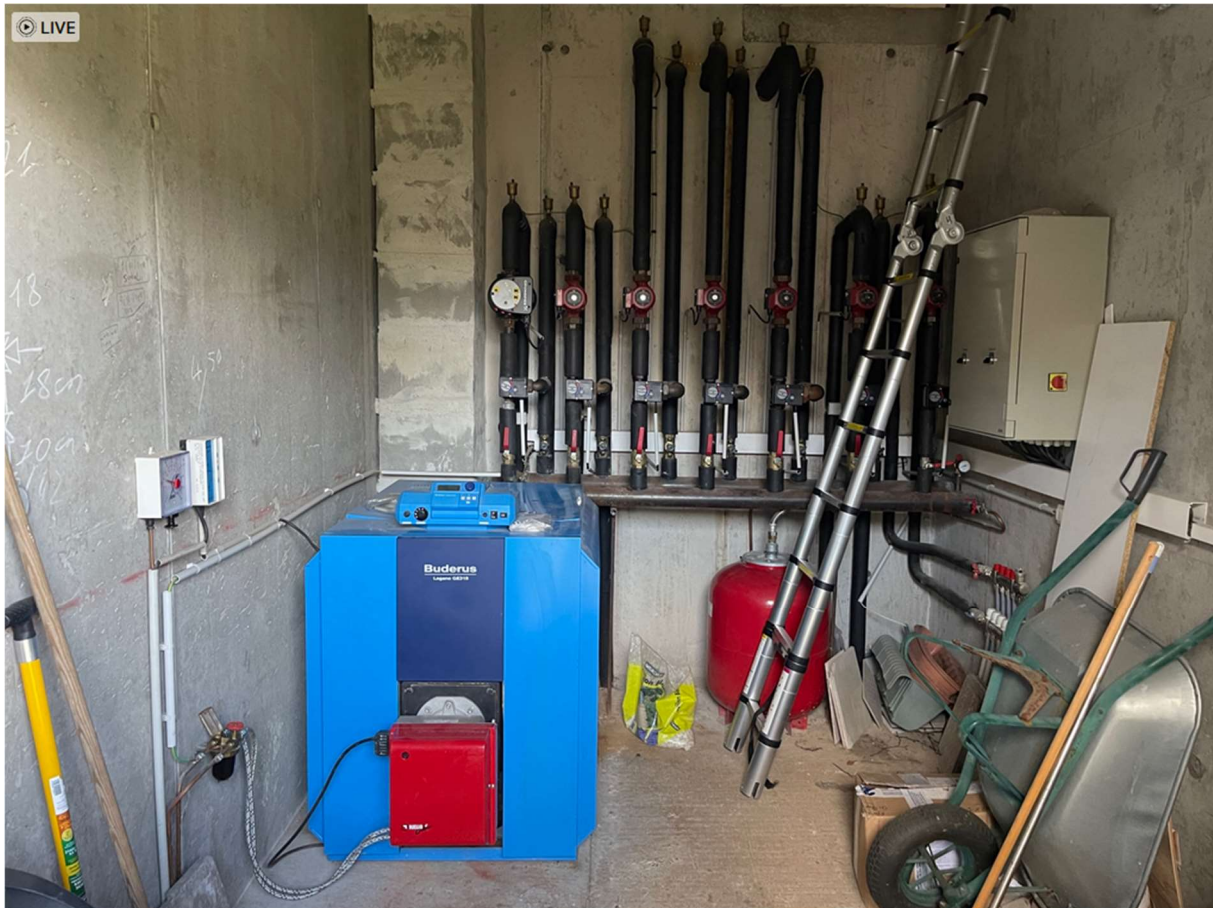
Salle de laverie (Niveau – 3.35)

- **Observation relative au mode de chauffage**

Il doit être précisé que cette copropriété, laquelle avait été constituée comme résidence hôtelière destinée à fonctionner particulièrement les étés (saison touristique), dispose d'un système de chauffage spécifique.

Ainsi, les appartements disposent d'un système de chauffage hybride, au Fuel collectif (par le sol), avec en complément la présence d'un chauffage électrique.

S'agissant des droits immobiliers objets de notre expertise, il est clairement mentionné au sein de l'état descriptif de division « Aucune Charge de chauffage », ce qui laisserait penser que ces locaux ne disposent pas du système de chauffage par le sol (Au Fuel), et ne disposent donc que du chauffage électrique (convecteurs).



Aperçu chaufferie avec chaudière Fuel de marque Buderus

TITRE DEUXIEME.- ESTIMATION

Nous rappelons que la valeur vénale d'un bien immobilier, quel qu'il soit, correspond à sa valeur marchande, c'est à dire au prix auquel ce bien pourrait être vendu ou acheté.

Evaluer un bien quel qu'il soit, consiste donc à supputer la plus forte probabilité de prix auquel ce bien pourrait se vendre s'il était sur le marché dans des conditions **normales** d'offre et de demande.

Le marché immobilier est un marché imparfait et seul sa connaissance, permet à l'expert de fixer une valeur représentant la probabilité majeure, c'est à dire celle qui aurait le plus de chances de se réaliser, **donc en faisant abstraction des extrêmes.**

Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un immeuble s'il était mis en vente, cette méthode est sans conteste la mieux appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier.

Elle consiste, en effet, à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par les ventes portant sur des immeubles identiques ou tout au moins similaires.

C'est la méthode la plus couramment employée non seulement par l'Administration fiscale mais également par les experts privés et judiciaires qui ont des problèmes touchant à la valeur des immeubles.