

RAPPORT D'EXPERTISE

Affaire : SCI ROUSSARIE DUPUY

RG : 22/00273

Audience du : 28/07/2022

Demandeur :

Tribunal Judiciaire de CASTRES

Madame SEVILLA, Juge-Commissaire de la Sauvegarde de la SCI ROUSSARIE
DUPUY.

Olivia Galy Expertises

16 Avenue Jean Calvet - 81600 GAILLAC

Tél. : 06.62.69.42.99

olivia.galy@og-expertises.fr

www.og-expertises.fr

SOMMAIRE

1	MISSION	3
2	DESCRIPTION DU BIEN OBJET DE L'ETUDE	4
2.1	Désignation et situation	4
2.1.1	Désignation	4
2.1.2	Situation	5
2.1.3	Situation micro-économique	8
2.2	Caractéristiques du bien objet de l'étude	13
2.2.1	Description de l'extérieur	14
2.2.2	Description de l'intérieur	15
2.2.3	Conclusion sur la description	21
2.3	Conditions d'occupation et Urbanisme	28
2.3.1	Conditions d'Occupation	28
2.3.2	Urbanisme	28
3	DEFINITIONS ET METHODOLOGIE D'ETUDE	30
3.1	Définitions	30
3.1.1	Définition de la valeur vénale	30
3.1.2	Définition de la valeur locative	30
3.1.3	Les méthodes d'évaluation	31
3.1.4	Méthodologie	34
4	ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE DE LA PARTIE HEBERGEMENT	35
4.1	Scénario pour l'hébergement	35
4.2	Calcul de la recette théorique	36
4.2.1	Coefficient de remplissage et dépenses moyennes et durée de séjour	36
4.2.2	Chiffre d'affaires de la partie hébergement	37
4.3	Valeur locative	38
4.4	Estimation de la valeur vénale par la méthode du taux de rendement brut théorique	39
4.4.1	Valeur locative retenue	39
4.4.2	Taux de rendement économique	39
4.5	Estimation de la partie hébergement	41
5	ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE DE LA PARTIE BAR-RESTAURANT	42
5.1	Chiffres retenus	42
5.1.1	Bases retenues	42
5.1.1	Valeur locative	44
5.2	Estimation de la valeur vénale du restaurant	45
5.2.1	Pondération pour nettoyage et rafraîchissement	45
5.3	Estimation du bar-restaurant	46
5.4	Conclusion sur la valeur de l'ensemble	46
6	CONCLUSION	49

1 MISSION

- Décrire et donner un avis de valeur des actifs immobiliers appartenant à la SCI ROUSSARIE DUPUY.

Nous rappelons que la mission confiée n'intéresse que l'estimation de la chose présentée et que dans ces conditions ne porte que sur son état apparent, sans :

- recherche de présence éventuelle de termites et autres insectes xylophages, d'amiante, de plomb ou de radon,
- diagnostic des risques naturels, thermiques, sismiques et technologiques, de l'état intérieur des installations électriques,
- recherche de pollution ou de contamination du sol,
- recherche de pollution ou de contamination par des O.G.M.

En conséquence, notre responsabilité ne pourrait en aucun cas être recherchée si des désordres survenaient après notre visite, que ces désordres soient mécaniques, électriques ou osmotiques. Par ailleurs, le présent rapport ne peut en aucun cas être considéré comme un rapport technique pouvant servir de base de négociation passée, présente ou future.

Nos appréciations, évaluations et conclusions sont établies objectivement selon les informations en notre possession au jour de notre étude tant vis-à-vis du bien et de sa situation, du marché, du cadre légal et réglementaire en particulier urbanistique au niveau national et local. Les conclusions de notre rapport ne sont valables qu'au moment de son dépôt. Il ne peut nous être reproché toute variation ultérieure d'un de ces éléments.

Afin de donner une idée sur la situation des pièces et la composition de l'ensemble, nous énonçons dans notre rapport la distribution des pièces et les mesures de celles-ci. Ces informations sont approximatives. Les superficies indiquées ne peuvent être utilisées dans le cadre des dispositions de l'article 46 de la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, modifié, améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété. Il en est de même si des croquis de situations ou des bâtiments devaient être annexés au présent rapport. En particulier, il n'est pas tenu compte de la largeur des murs. Ces éléments ne servent qu'à permettre une simple idée générale sur l'ensemble immobilier et sa configuration. En aucun cas, ces éléments ne peuvent servir de référence pour un contrôle précis des superficies des pièces et des bâtiments. L'expert, par l'acceptation de cette mission n'engage sa responsabilité que vis-à-vis de son commettant.

HISTORIQUE AYANT AMENE L'EXPERTISE

Le 28/07/2022, le Tribunal Judiciaire désignait Mme Olivia GALY, comme experte dans l'affaire citée dans le paragraphe précédent.

2 DESCRIPTION DU BIEN OBJET DE L'ETUDE

2.1 DESIGNATION ET SITUATION

2.1.1 Désignation

Lieu-dit " La Griffoulade"

81192 MURAT SUR VEBRE

Références cadastrales :

Section AC n°340 d'une contenance de 467 m².

Propriétaire : SCI ROUSSARIE DUPUY

Extrait Matrice

ANNEE DE MAJ 2021										DEP DIR 01 0		COM 092 MURAT-SUR-VEBRE		TRES 020		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL 06209			
Propriétaire PBCNMK SCI ROUSSARIE DUPUY																													
211 AV DE L'ALBIGEOIS 81120 MURAT-SUR-VEBRE																													
PROPRIÉTÉS BÂTIES																													
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										IDENTIFICATION DU LOCAL										EVALUATION DU LOCAL									
AN	SEC	N° PLAN	C	N° PART	VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	N° INV	N° PORTE	N° INVAR	S	TAR	M	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TIOM		
18	AC	340		211		AV DE L'ALBIGEOIS	0007	A	01	00	01001	0129553	W	C	C	C	CH012		1875						P		1919		
19	AC	340		211		AV DE L'ALBIGEOIS	0007	B	01	01	01001	0144930	A	192A	C	C	H	MA		278					P		1919		
REV IMPOSABLE COM 2245 EUR COM										R EXO					R EXO					R EXO									
R IMP										R IMP					R IMP					R IMP									
2245 EUR										2245 EUR					2245 EUR					2245 EUR									
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																													
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										EVALUATION										LIVRE FONCIER									
AN	SECTION	N° PLAN	C	N° PART	VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC	PP/DP	S	SEF	GR	CL	NAT	CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille					
18	AC	340		211		AV DE L'ALBIGEOIS	0007	0107		192A	A					467		0											
R EXO										R EXO					R EXO					R EXO									
R IMP										R IMP					R IMP					R IMP									
0 EUR										0 EUR					TAXE AD					0 EUR									
CONT										467					R IMP					MAJ TC					0 EUR				

Source : Direction Générale des Finances Publiques page :

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

2.1.2 Situation

MURAT-SUR-VEBRE (81320)

- Appartient à l'arrondissement de CASTRES et fait partie du bassin de vie de LACAUNE limitrophe de l'HERAULT (environ 6 km) et de l'AUDE.
- 862 habitants (INSEE 2019)
- Située au Sud-Est d'ALBI (78,10 km), à l'Est de CASTRES (61,4 km), au Nord-Ouest de BEZIERS (71 km) à l'Ouest de LACAUNE (16 km)
- Commune rurale dans la montagne noire et les bois
- Quelques services et commodité sur place : Ecole élémentaire, office de tourisme
- Etape appréciée sur le chemin d'ARLES de SAINT-JACQUES-DE-COMPOSTELLE (GR 653)
- Propose une grande variété de randonnées pour un tourisme familial à proximité du Plateau des Lacs à LA SALVETAT-SUR-AGOUT (22 km au Sud-Est) et RIEU MONTAGNE à NAGES (10 km au Sud-est) et de LACAUNE (Espace des Sources Chaudes)
- Une vie de village avec ses fêtes et rencontres conviviales dans le Parc naturel régional du HAUT-LANGUEDOC
- Offre une large gamme d'hébergements (camping, Hôtel-Restaurant, Gîtes, chambres d'hôte)

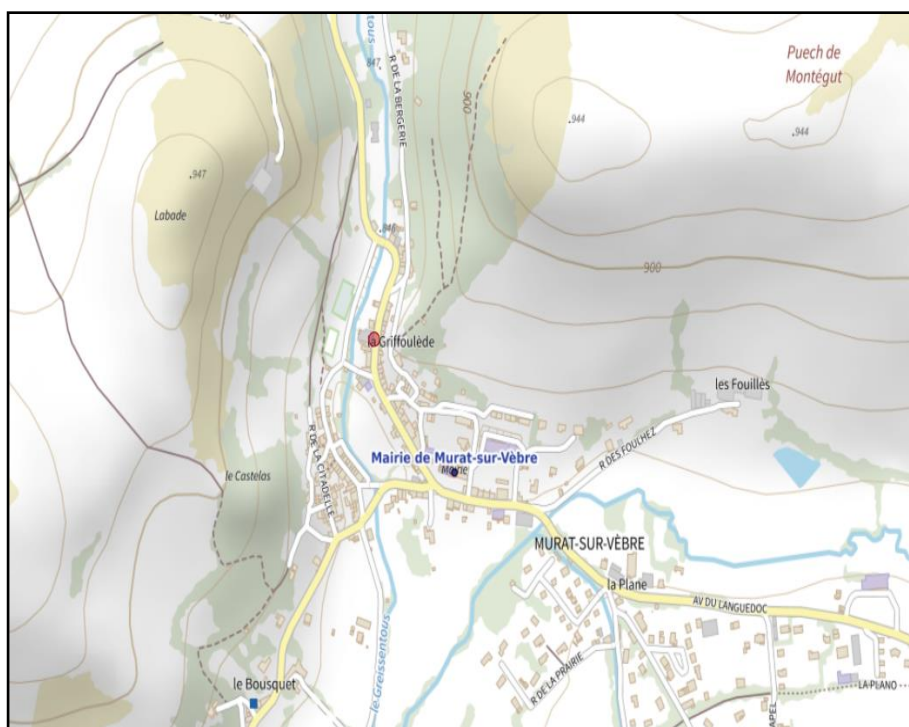
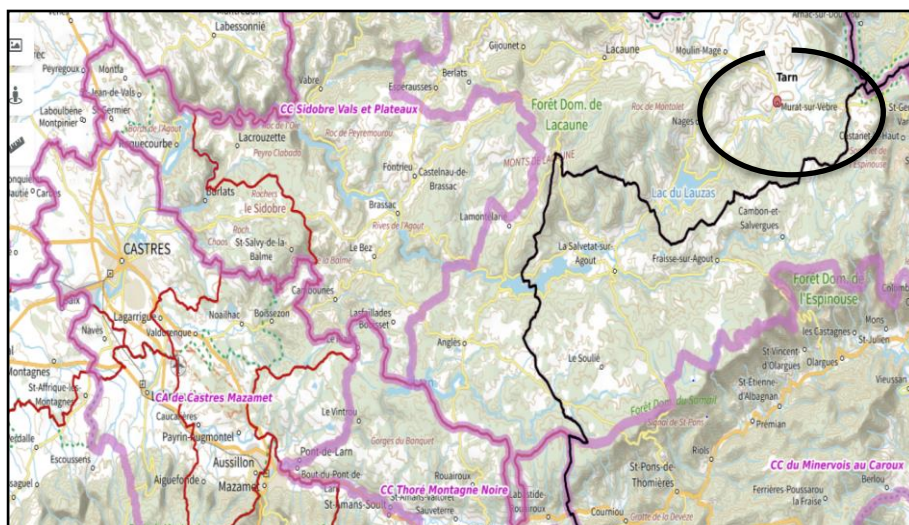
Situation du bien

Le bien objet de notre estimation se trouve lieu-dit «La Griffoulade », situé en centre bourg de MURAT SUR VEBRE et sur l'axe principal vers LACAUNE.

L'établissement bénéficie d'un bon emplacement grâce à une double visibilité au centre du village.

De plus, cette commune est dynamique et cherche à attirer du passage et à être attractive.

Vues aériennes du bien





2.1.3 Situation micro-économique

Soutien économie locale, notamment

- Étude d'une halle couverte pour héberger le marché hebdomadaire
- Réouverture du bar-restauration rapide par l'acquisition du bâtiment avec le soutien de l'opération nationale "1000 Cafés" du [Groupe SOS](#).

DEN T3 - Nombre d'unités légales par secteur d'activité au 31 décembre 2020

	Nombre	%
Ensemble	51	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	10	19,6
Construction	4	7,8
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	16	31,4
Information et communication	0	0,0
Activités financières et d'assurance	2	3,9
Activités immobilières	2	3,9
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	6	11,8
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	5	9,8
Autres activités de services	6	11,8

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2022.

- Baisse d'activité économique depuis 2020

Services à la population

- Population locale vieillissante et désertification de la zone par la jeunesse mais depuis 2013 une légère augmentation de la population, par l'implantation de plus de personnes de plus de 45 ans.
- 30% de la population vit depuis plus de 30 ans sur la commune
14,7 % moins de 15 ans
36 % entre 30 et 60 ans
38 % plus de 60 ans
- Ouverture d'une Maison d'assistants maternels dans le bâtiment de l'école (septembre 2020) ;
- Réhabilitation des écoles primaires (2019-2020) ;

- Habitat partagé pour seniors (en cours de construction sur lotissement des Faïsses) ;

Cadre de vie

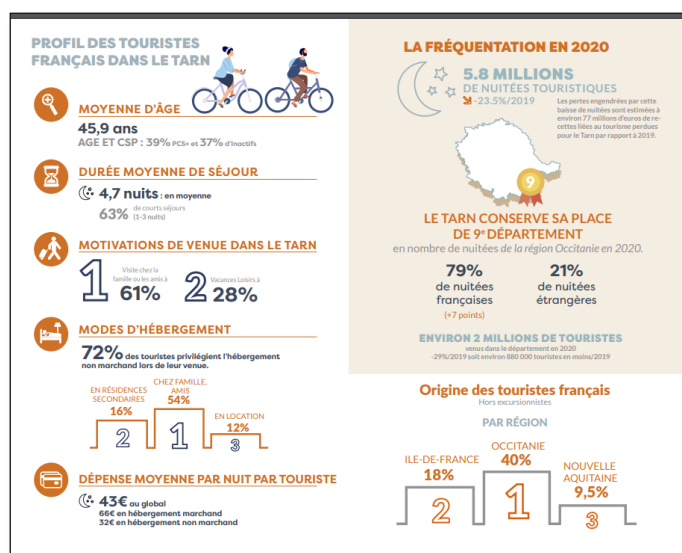
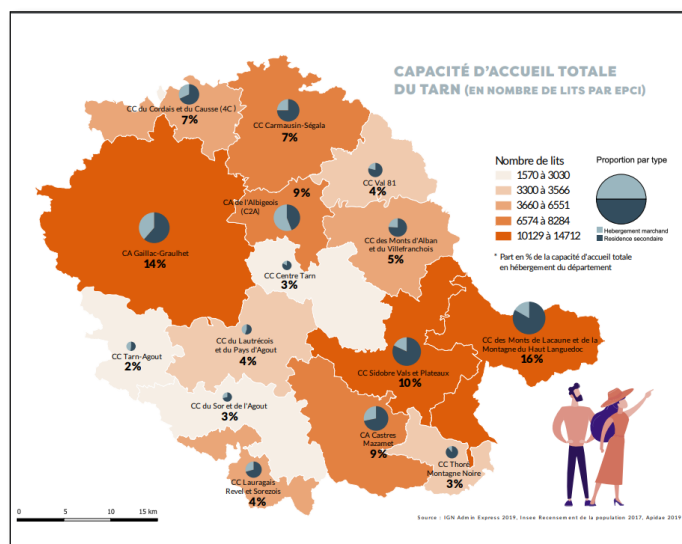
- Aménagement entrée Nord et création d'un cheminement doux (en cours à la suite d'une pré-étude de la CAUE) ;
- Rénovation de la salle des fêtes dont sa réhabilitation thermique (novembre 2019) ;

Logement	Murat-sur-Vèbre (81192)
Nombre total de logements en 2019	800
Part des résidences principales en 2019, en %	46,3
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2019, en %	44,9
Part des logements vacants en 2019, en %	8,9
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2019, en %	80,5
Source : Insee, RP2019 exploitation principale en géographie au 01/01/2022	
Revenus	Murat-sur-Vèbre (81192)
Nombre de ménages fiscaux en 2019	355
Part des ménages fiscaux imposés en 2019, en %	
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2019, en euros	18 210
Taux de pauvreté en 2019, en %	
Avertissement : Pour des raisons de secret statistique, certains indicateurs peuvent ne pas être renseignés. A cause de l'absence de données de certains DOM, le niveau France n'est pas disponible (voir les données niveau France métropolitaine).	
Sources : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCmsa, Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2022	

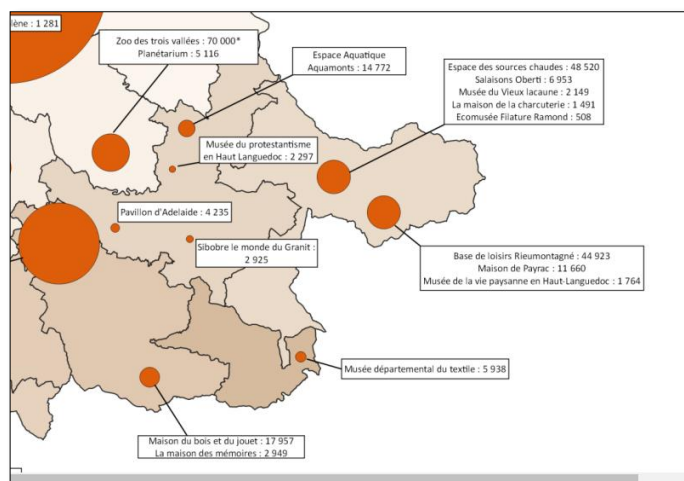
■ **Attractivité touristique**

2.1.4 Hébergements touristiques

- Nombre de lits :
 - 25 733 lits hébergements marchands,
 - Hôtellerie chambres d'hôtes 11 %
 - Gites et meublés 32 %



- 9% du poids des nuitées totales (touristes français et étrangers) 2020 sur les Hautes Terres d'Oc (comprenant la partie située sur l'HERAULT)



Autres

[...] Tout comme La Salvetat et Anglès, Murat est une étape sur la Voie d'Arles vers St Jacques de Compostelle où les pèlerins apprécient de se reposer et profiter des verts paysages et de la fraîcheur du climat. [...]

- Cette voie emblématique est fêtée chaque année à l'occasion de la journée jacquaire, le 25 juillet.

Source site de la mairie

- Le parc éolien de LACAUNE est le seul et l'unique dans le département du TARN.
- Grand massif forestier en gestion et à la coupe

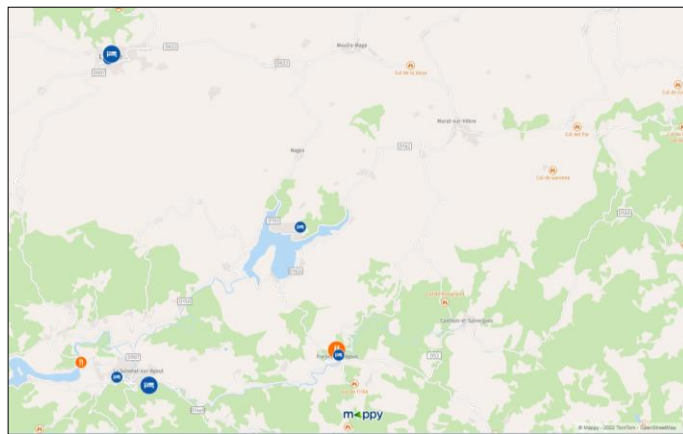
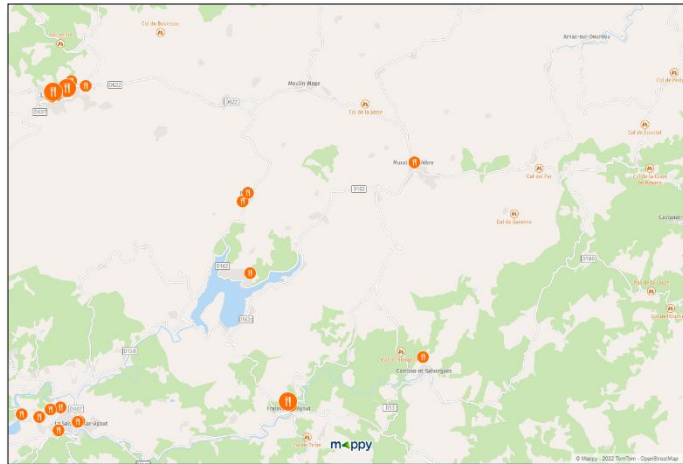
Concurrence

Existante mais faible et sans l'offre de grandes salles

Sur la commune

- Le seul hôtel enregistré (INSEE en janvier 2022)
- Quelques chambres d'hôtes

Sur le secteur



2.2 CARACTERISTIQUES DU BIEN OBJET DE L'ETUDE

Il s'agit d'un hôtel-restaurant comprenant une salle de restaurant d'environ 194 m², 8 chambres d'hôtel, un appartement de type 3 et un sous-sol sur rez de jardin.

Tableau des surfaces

	Pièces	m ²
Restaurant Rez-de-chaussée	Salle de réception	194
	Bar 1	8
	Bar 2	9
	Placard 1	1
	Placard 2	1
	Sanitaires-clients	12,50
	Espace préparation	128
	Plonge	
	Chambres froides	23
	Bureau/coin ascenseur	
Sous total Restaurant-Cuisine		376
Hotel 1er étage	Petit salon	9
	Dégagement 1	9
	Dégagement 2	7
	Dégagement 3	7
	Toilette étage	2
	Chambre 1	25
	Chambre 2	24
	Chambre 3	25
	Chambre 4	22
	Placard 1	1
	Placard 2	1
	Placard 3	1
	Placard 4	1
Sous total Etage 1		134
Hotel 2ième étage	Dégagement 1	12
	Rangement	3
	Chambre 5	17
	Chambre 6	15
	Chambre 7	18
	Chambre 8	21
Sous total partie hotel		86
Appartement	Dégagement	4
	Salle d'eau	9
	Cuisine	11
	Chambre 1	16
	Chambre 2	15
Sous total appartement		55
Sous total Etage 2		141
Total Surface ensemble m²		651
Sous Sol rez de jardin		350

2.2.1 Description de l'extérieur

La structure de l'établissement est la suivante :

- un bâtiment central rectangulaire donne sur l'avenue où se trouvent la première salle du restaurant, l'hôtel et l'appartement aux étages
- une seconde salle avec une vue surplombant le ruisseau et la partie cuisine et sanitaires
- En rez de jardin, une partie stockage et l'accès livraison.

La construction est érigée sur un terrain en pente : cela explique le fait que le restaurant soit au niveau de la route et que le niveau sous-sol/rez-de-jardin donne sur le ruisseau.

L'entrée principale

L'extérieur, coté avenue, propose une fresque dessinée sur la façade.

Un petit espace sert de terrasse l'été pouvant accueillir environ une dizaine de personnes. La façade est en bon état.

Des places de stationnement sont disponibles directement devant l'entrée du restaurant et la réception de l'hôtel.

Le restaurant bénéficie d'une très bonne visibilité depuis la route qui est passante. L'avenue sur laquelle se situe le restaurant traverse le village et est passante.

L'entrée secondaire

L'extérieur, **côté ruisseau**, donne directement sur le chemin communal.

Le petit jardinet sur la droite comporte les installations de la climatisation. C'est depuis ce jardin que l'escalier amenant à la seconde salle du restaurant est accessible par l'extérieur.

Concernant les murs extérieurs : les façades sont crépies, certains murs ont été doublés en tôle ou autre. L'ensemble est propre.

La toiture est sûrement à contrôler

2.2.2 Description de l'intérieur

Le restaurant

Passée la porte d'entrée vitrée, **la salle de restaurant** de 194 m² s'ouvre à nous.

De part et d'autre de la porte d'entrée, une ouverture vitrée d'une envergure de 2 mètres et des panneaux fixes d'environ un mètre donnent sur une terrasse parallèle à la route.

- Le sol du restaurant est en carrelage
- les murs sont habillés d'une tapisserie peinte non-doublés
- Au plafond, des plaques isolantes amovibles avec à certains endroits de l'éclairage.
- L'ensemble est propre mais serait à actualiser, à rénover, peut-être à isoler.
- Quelques radiateurs sont installés, le chauffage est un chauffage central au FIOUL.

D'après le propriétaire actuel, il serait judicieux de séparer la salle en deux pour avoir une partie hiver, et une partie ouverte plutôt l'été.

Ainsi, la partie ouverte à l'année serait d'une surface de 70 m², tandis que la partie ouverte seulement l'été et s'ajoutant à la première serait de 112 m² avec **un 1er bar** de 9 m².

La salle de restaurant est traversante.

A l'opposé de l'entrée, des fenêtres coulissantes d'environ 6,50 m permettent la vue sur un espace vert et un ruisseau en contrebas. Une sortie extérieure sécurisée donne sur un escalier béton descendant d'environ 3,15 m².

Depuis cette salle, sur la droite se trouve **l'accès aux sanitaires et à la cuisine** ainsi que deux placards.

Après une porte vitrée, se trouvent **les sanitaires-clients** de 12,50 m². Le sol est en linoléum, les murs sont tapissés, le plafond est identique à la pièce du restaurant. Ces sanitaires sont équipés de deux lavabos avec un mur carrelé, des miroirs, et de deux toilettes dont une toilette pour PMR. Deux petites fenêtres en hauteur, simple vantail et une fenêtre double vantail, double vitrage donnent sur le passage que nous avons indiqué tout à l'heure, l'escalier.

Donnant sur la seconde partie de la salle, **un second espace bar** d'une surface d'environ 9 m².

De part et d'autre de cet espace, se trouvent les portes pour aller à la partie cuisine avec une circulation marche en avant et la zone préparation derrière le bar, avec un espace de circulation.

Derrière le bar, se trouve une partie d'environ 9 m² pour la verrerie et la vaisselle.

À droite du 1^{er} bar, un dégagement distribue **un 1^{er} bureau** et **l'ascenseur** qui donne accès à l'hôtel.

La cuisine - préparation

La cuisine d'environ 128 m², est accessible depuis le restaurant par les portes respectant la marche en avant.

- Le sol de la cuisine est recouvert d'un antidérapant sécurisé,
- une partie des murs est carrelée
- le reste étant peint.

la partie cuisson avec les hottes et les cuisinières.

Au fond de la pièce les **plonges**, éclairées sur deux façades par trois fenêtres double vantail double vitrage en PVC, fermées par des persiennes et doublées de moustiquaires. La pièce donne sur le jardin en contrebas.

Sur la droite, une porte amène à **la partie froide** avec deux chambres froides, partie réfrigérateur, congélateur, et à une partie **buanderie**.

- Le sol est en carrelage.
- les murs sont non-doublés, peints ou en brut.
- Le plafond est brut avec quelques fils qui circulent dans la pièce.
- Tous les permis sécurité ont été obtenus mais ce serait à contrôler.

Sur la gauche, **une zone** où se trouvent quelques chambres froides et au fond **une pièce** qui devait servir de blanchisserie. Le sol est en PVC, les murs sont en moquette, des plaques sont collés au plafond. L'éclairage naturel se fait par une fenêtre double vantail double vitrage doublée d'une moustiquaire et de persiennes. Le compteur est installé dans cette pièce.

La partie hébergement

Il s'agit de **la réception de l'hôtel** indépendante vitrée, d'environ 3 mètres de large. Le sol est carrelé, les murs sont peints, le plafond est lambrissé. Un plan incliné permet l'accès vers la salle du restaurant.

Le 2nd bureau fait en même temps office de réception pour l'hôtel.

Dans cette entrée, nous notons un cagibi avec les compteurs et l'escalier droit qui amène à l'étage où se trouvent l'appartement et les chambres.

L'ascenseur est sur le passage vers le 1^{er} bureau.

Cette partie est accessible depuis :

La droite de la salle de restaurant,

L'extérieur par une porte vitrée.

Le premier étage comprend 4 chambres, et est desservi comme suit :

L'escalier arrive sur **un petit salon** de 9 m². Les murs sont tapissés, le plafond est peint, le sol est en PVC. Une fenêtre en hauteur double vitrage, PVC, double vantail, en bon état éclaire la pièce.

Un premier dégagement desservant deux chambres et **un toilette commun**, un deuxième dégagement desservant deux autres chambres et un troisième dégagement comprenant des placards.

La chambre 1 est une chambre double de 25 m². Le sol en PVC, les murs sont tapissés, le plafond est peint. La pièce est en bon état mais à mettre aux goûts du jour. Elle comprend un lit double, une armoire de rangement et une télévision. La salle de bain comprend une douche pour PMR, WC et lavabo. La chambre est éclairée par une fenêtre double vantail PVC, double vitrage fermée par volets roulants. Nous observons quelques points d'humidité autour des fenêtres. Un grand radiateur vient compléter l'équipement.

La chambre 2 de 24 m² est de même facture que la précédente. Celle-ci peut accueillir trois personnes grâce à son lit double et son lit simple. Le WC est indépendant, avec cuvette classique. La salle d'eau comprend un lavabo et une cabine de douche. L'éclairage se fait par deux fenêtres double vantail identiques aux autres donnant côté rue. Cette chambre se situe au-dessus de la première partie de la salle du restaurant.

La chambre 3 de 25 m² est de même facture que les précédentes. Elle est éclairée par trois fenêtres donnant côté rue. La salle de bain comprend une baignoire, un lavabo, un WC. Nous observons un point d'humidité au niveau d'un des murs.

La chambre 4 de 22 m² donne de l'autre côté de la rue. Elle est de même facture que les chambres 1 et 2. La pièce est éclairée par une fenêtre au niveau des sanitaires et une autre face à la porte. La chambre est équipée d'un lit double et d'un lit simple.

Au fond d'un dégagement, un toilette indépendant commun accessible par tous les clients est éclairé par une fenêtre en hauteur doublée d'un grillage simple vantail. Il est équipé d'une cuvette WC et d'un point d'eau.

Le deuxième étage comprend l'appartement et 4 chambres, et est réparti comme suit

Un dégagement amène aux différentes chambres, à l'ascenseur et à l'appartement

A droite du dégagement se trouve :

L'appartement d'environ 55 m²

Le dégagement dessert

- à droite, la salle d'eau et une partie dressing. Le sol est en plancher flottant, les murs sont peints, ou carrelés, le plafond est lambrissé. L'ensemble de cette pièce d'eau de 9 m² a été récemment rénové. Une première partie comprend le WC, un lavabo et est éclairée par une fenêtre donnant sur la rue. Un petit couloir amène à une douche italienne éclairée par une fenêtre, un radiateur et des rangements. Certains murs sont doublés.

- Face à la porte d'entrée, la partie cuisine de 11 m² donne côté route par une fenêtre. Le sol est en PVC, les murs sont tapissés et peints, le plafond est lambrissé. La pièce a été refaite mais nous notons quelques imperfections. La pièce est équipée d'un radiateur, d'un évier, de vieux meubles, et de points électriques.

- A gauche du dégagement, deux chambres sont desservies de part et d'autre. La première chambre de 16 m² est éclairée sur l'autre côté du bâtiment. Le sol est en PVC, les murs sont tapissés et peints, le plafond est lambrissé avec des imperfections.

La seconde chambre identique à la première d'une surface de 15 m².

Une pièce noire d'environ 3 m² sur le dégagement à l'extérieur

Les autres chambres

La chambre 5 comprenant un lit double mesure 17 m². Elle est éclairée par une fenêtre donnant sur la route. La pièce d'eau est équipée d'un lavabo, d'un WC et d'une cabine de douche.

La chambre 6 mesurant 15 m² comprenant un double lit est de même facture que les précédentes. Les murs sont tapissés, le sol est en PVC, le plafond est lambrissé. La

pièce est éclairée sur la façade coté ruisseau. La salle d'eau comprend une cabine de douche, un lavabo et des toilettes.

La chambre 7 pouvant accueillir trois personnes mesure 18 m². Les matériaux utilisés sont les mêmes que dans les chambres précédentes. La pièce donne sur le côté ruisseau. La chambre est équipée d'une salle d'eau comprenant un WC, un lavabo et une cabine de douche.

La chambre 8 comprend un grand lit et deux petits lits pour une surface de 22 m². Elle est de même facture que les chambres précédentes. La salle d'eau comprend un WC, un lavabo et une cabine de douche.

Le sous-sol rez-de-jardin

Un escalier droit partant de la cuisine amène **au sous-sol**.

Il s'agit plus exactement d'un rez-de-jardin. Cette partie se situe sous le restaurant. Concernant le sol, **une 1^{ière} partie** est équipée d'une chape en ciment, le reste est en brut tout-venant.

Une porte double vantail en bois d'où peuvent entrer des voitures et un camion pour les livraisons . Nous notons également une porte-piétons. Les murs sont en pierres brutes.

Une 2^{nde} pièce servant de rangement est accessible par une porte cassée.

Nous notons la présence de la cuve à FIOUL et la chaudière.

A certains endroits la terre est humide.

L'ascenseur descend jusqu'à ce sous-sol/rez-de-jardin.

Ce sous-sol est équipé d'un point d'eau et est raccordé à l'électricité.

2.2.3 Conclusion sur la description

L'établissement est de type familial avec une salle de restaurant de grande taille lumineuse et une partie cuisine, en bon état. L'ensemble pourrait être plus au goût du jour pour la décoration.

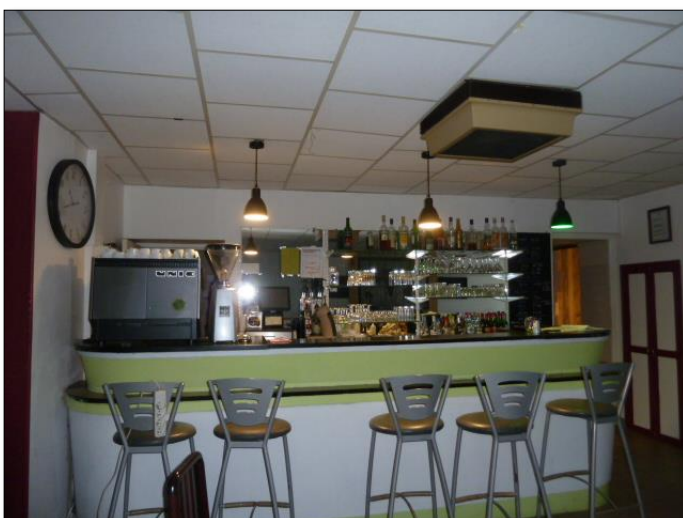
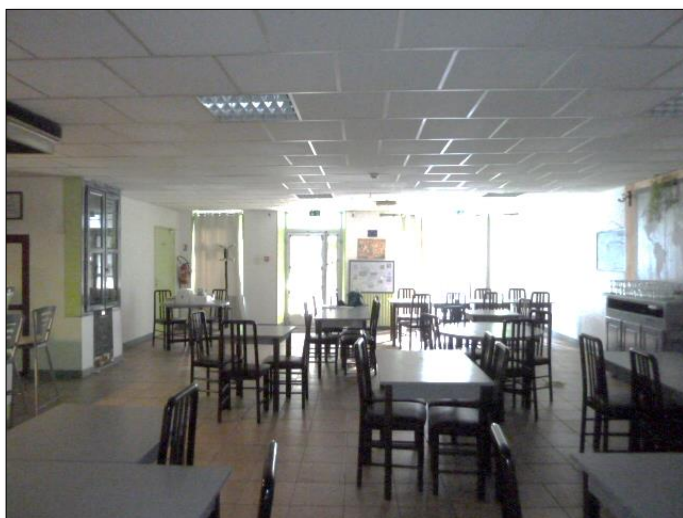
Pour l'hébergement, les chambres sont spacieuses, claires et équipées. Elles pourraient être plus contemporaines.

L'espace stockage représente une grande surface difficile à utiliser pour d'autres fonctions.

Photographies







Cuisine Préparations



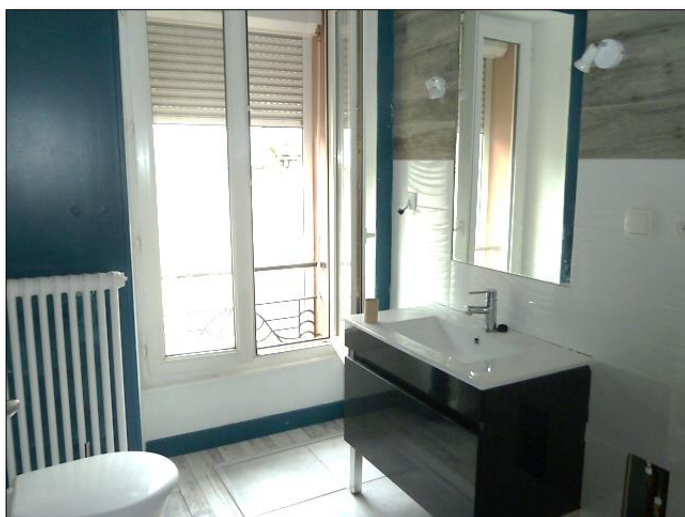
HOTEL





L'appartement





Sous sol- Rez de jardin



2.3 CONDITIONS D'OCCUPATION ET URBANISME

2.3.1 Conditions d'Occupation

La valeur vénale d'un bien immobilier peut varier selon deux cas :

- la valeur libre d'un bien ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de toute occupation
- la valeur du bien « occupé » qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.
-

En l'espèce, le bien est considéré comme **libre** de toute occupation.

2.3.2 Urbanisme

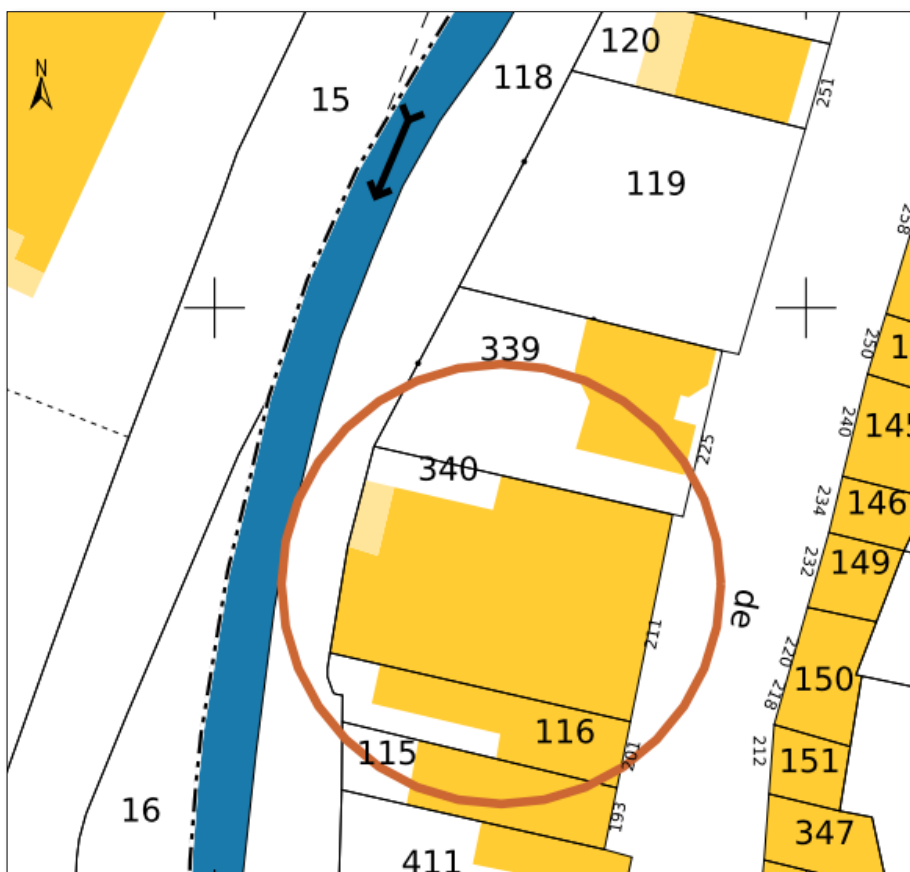
La commune est régie par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/09/2009, modifié le 30/11/2010.

D'après la Mairie que nous avons consultée et sous réserve de l'obtention d'un certificat d'urbanisme, le bien objet de notre estimation est situé **sur la zone U1**.

▪ Environnement et réglementation

Le bien immobilier étudié est compris dans les champs d'application suivants :

- La commune a approuvé le 14/11/2013 un PPRN contre les risques d'inondation par ruissellement et coulée de boue, par une crue à débordement lent de cours d'eau, par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau. Mais, le bien n'est pas en zone inondable.
- La commune a approuvé le 12/01/2009 un PPRN contre le risque de mouvement de terrain et de tassements différentiels.
- Le bien est dans une zone d'exposition forte au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.



3 DEFINITIONS ET METHODOLOGIE D'ETUDE

3.1 DEFINITIONS

3.1.1 Définition de la valeur vénale

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publication adéquate,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle,
- qu'il ne sera pas tenu compte de surenchères émanant d'acheteurs agissant en raison d'une convenance personnelle.

3.1.2 Définition de la valeur locative

Elle s'entend comme la contrepartie financière annuelle susceptible d'être obtenue sur le marché de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de location.

Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région.

Pour l'immobilier commercial, il n'existe pas de telle répartition et, suivant les baux tout ou partie des charges et taxes peut être ou non refacturées aux locataires et propriétaires.

3.1.3 Les méthodes d'évaluation

- **Méthode par comparaison directe**

Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un immeuble à partir d'éléments de comparaison relevés sur le marché (références de transactions, offres, statistiques ...) pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. Les valeurs de marché constatées à partir de ces éléments de comparaison sont pondérées de manière à intégrer les spécificités du bien estimé.

Selon les types d'immeubles, les mesures retenues pourront être pour les constructions : la surface (habitable, utile, pondérée, superficie Loi Carrez), pour les terres agricoles : la contenance cadastrale (hectare, are, centiare) ou l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, ...).

- **Local monovalent**

Un local est dit monovalent lorsqu'il est lié à une activité nécessitant des aménagements lourds, touchant la structure de l'immeuble, pour pouvoir être exercée. Les hôtels répondent à ce critère dans la mesure où leur structure, comportant un hall de réception et des chambres avec sanitaires et salles de bains sur plusieurs niveaux, rend leur changement d'affectation très coûteux, au sein d'un usage commercial.

La valeur locative des locaux monovalents est déterminée en fonction des usages observés dans la branche d'activité considérée et non pas par comparaison d'un prix au m².

▪ **Méthode appliquée**

Pour évaluer le bien objet de notre étude, nous utiliserons la méthode du taux de rendement brut théorique. Cette méthode consiste à appliquer à un loyer potentiel, un taux de rendement susceptible de satisfaire un investisseur.

Cette approche repose sur une vision économique du bien : l'exploitation du bien permet une production de richesse dont une partie peut être dévolue au bien. Le propriétaire exploitant aura dans cette approche le même comportement qu'un exploitant locataire, le bien est considéré comme une charge à optimiser. Si le bien est plus cher que le marché, il déménagera.

Nous calculerons la valeur locative en fonction de la configuration du bien.

L'article R. 145-10 du Code de commerce précise que par dérogation aux articles L. 145-33 et R 145-3 et suivants du même code, la valeur locative des locaux construits en vue d'une seule utilisation peut être déterminée selon les usages observés dans la branche d'activité considérée.

Cette méthode a été consacrée par le juge (TGI Nanterre – 13 Novembre 2017 – Loyers commerciaux RG 17/07743 – Aff. Mme BASSET épouse LEPIGOCHÉ – M. DUBOIS / CR HOTELLERIE).

Les « hôtels » sont par nature des locaux monovalents et donc la détermination de leur valeur locative est soumise à cette dérogation.

Une méthode, dite « hôtelière » a ainsi été mise en place. Elle repose sur des chiffres théoriques car le bailleur n'est pas un associé et n'a pas à ce titre à bénéficier d'une bonne gestion ou à subir une mauvaise gestion du preneur.

Il en est de même pour les restaurants.

▪ **Taux d'Occupation (TO)**

C'est la fréquentation par la clientèle. Il s'agit du pourcentage obtenu en divisant le nombre de chambres louées par le nombre de chambres disponibles de l'hôtel.

Il doit être comparé avec les données des périodes précédentes, et pourquoi pas, avec celles de l'Insee pour sa destination, le seul baromètre conjoncturel hôtelier fiable.

▪ **Prix Moyen par Chambre (PMC)**

Il est l'indicateur parfaitement complémentaire au taux d'occupation. Il s'agit du résultat monétaire des ventes de chambres par rapport aux prix affichés et à la politique tarifaire appliquée, avec ses différentes réductions ou ses hausses de prix. Autrement dit, c'est le prix moyen économique, à distinguer du prix moyen affiché (tarif rack, disait-on). On calcule le prix moyen chambre en divisant le chiffre d'affaires HT hébergement réalisé par le nombre de chambres louées.

Le prix moyen affiché se calcule en additionnant tous les prix du moment, tous types de chambres confondus, et en divisant cette somme par le nombre de chambres disponibles.

L'observation du PMC est surtout intéressante, comme pour le TO, par son évolution. Un PMC en chute peut avoir pour origine un grand nombre de raisons : une activité faible qui induit une baisse des prix, une politique commerciale qui cherche à favoriser le taux d'occupation quitte à vendre peu cher à certaines cibles, beaucoup de tarifs négociés ou réduits, etc. Il est également intéressant de calculer l'écart en pourcentage qui existe entre le prix moyen affiché et le prix moyen économique (réalisé). Plus de 20 % d'écart peut constituer un souci.

▪ **REVPAR (revenue per available room)**

Il s'agit, dans le vocabulaire hôtelier international, du chiffre d'affaires hébergement hors taxes annuel divisé par le nombre de chambres disponibles sur l'année. On l'obtient également en multipliant le prix moyen par chambre loué par le taux d'occupation constaté.

C'est un indicateur financier peu parlant, il n'est pas intéressant sur le plan marketing. Le RevPar englobe à la fois le taux d'occupation et le prix moyen chambre. Or, comment savoir quoi augmente ou baisse du TO ou du PMC, quand les deux sont masqués en un seul élément.

Le RevPar se calcule en multipliant le prix moyen chambre HT réalisé (économique) par le taux d'occupation. En multipliant ce chiffre obtenu par le nombre de chambres total de l'hôtel, on obtient le chiffre d'affaires hébergement.

3.1.4 Méthodologie

D'après les informations recueillies, le tourisme est existant mais son flux suit une saisonnalité et sur cette zone, il s'agit principalement d'un tourisme de passage de quelques jours.

Le village a développé ses attraits pour amener les touristes à s'arrêter.

En basse saison, les ouvriers travaillant sur site viennent séjourner.

Dans la cadre de l'étude, nous considérons que l'hôtel devient un hébergement offrant des chambres comme « chez l'habitant » avec les contraintes des hôtels en moins. Ces dernières peuvent être louées en l'état, même si elles pourraient être plus contemporaines et équipées d'une kitchenette.

Pour le restaurant, nous avons défini un remplissage en fonction des saisons et des capacités de la salle. Nous pondérons pour quelques travaux pour attirer la clientèle.

Enfin, nous appliquons un abattement pour prise de risque et nous corroborons notre étude par une étude de marché de biens avec le même profil.

4 ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE DE LA PARTIE HEBERGEMENT

4.1 SCENARIO POUR L'HEBERGEMENT

Un hôtel de moins de 15 chambres est très difficilement rentable (Cf. l'Hôtellerie magazine).

De plus, la gestion de chambres d'hôtes est limitée et l'établissement objet de l'étude ne rentre pas dans les contraintes (chez l'habitant, moins de 5 chambres).

C'est pourquoi nous nous basons sur un établissement proposant des chambres dites chez l'habitant.

[...] L'expression « chambres chez l'habitant » à privilégier [...]

[...] Dès lors, un propriétaire qui offre à la location plus de cinq chambres et/ou présente une capacité d'accueil de plus de quinze personnes dans son établissement, et qui ne souhaite pas pour autant faire classer ce dernier comme un hôtel, doit être considéré comme exerçant l'activité plus large de location de « **chambres chez l'habitant** ».

Les exploitants de chambres chez l'habitant n'ont pas l'obligation de faire une déclaration en Mairie. Ils restent néanmoins soumis aux mêmes obligations fiscales et sociales qui incombent aux exploitants de chambres d'hôtes, ainsi qu'aux dispositions réglementaires applicables aux établissements recevant du public, en matière de sécurité et d'accessibilité et doivent se conformer aux procédures d'autorisation qui leur sont applicables.

Les propriétaires qui exercent cette activité de façon habituelle doivent être inscrits au registre du commerce et des sociétés (RCS) et remplir les obligations de transparence vis-à-vis du consommateur, prévues par les textes dédiés (affichage des prix, remise de note,...) au même titre que les exploitants de chambres d'hôtes. [...]

Source DG CCRF <https://www.economie.gouv.fr/>

De plus, ces 8 chambres peuvent être louées en l'état :

- Elles sont de grande surface pour plusieurs personnes
- Des sanitaires dans chaque chambre
- Et en bon état et lumineuses.

Le style peut manquer de modernité et à terme une kitchenette ou un point pour se préparer un rafraîchissement ou boisson chaude pourrait être prévu.

4.2 CALCUL DE LA RECETTE THEORIQUE

La recette théorique est retenue de préférence à la recette réelle car en reprenant les normes de la profession, elle ne pénalise ou n'avantage aucune partie.

Nous avons écarté les autres méthodes pour le calcul de la recette théorique : par le revenu moyen par chambre disponible (RevPAR) et par les recettes totales par chambre disponible (TRevPAR), par manque d'éléments.

4.2.1 Coefficient de remplissage et dépenses moyennes et durée de séjour

D'après les études réalisées par l'Office de Tourisme du TARN,

- le taux d'occupation est de 45 % pour le locatif (en 2019)
- le taux d'occupation est de 37,70 % pour les hôtels (INSEE 2020)
- Dépenses moyennes par séjour

en moyenne 43 € au global

66 € en hébergement marchand

32 € en hébergement non marchand

- Durée de séjour

4,7 nuits en moyenne

63 % de courts séjours (1-3 nuits)

A l'époque de son exploitation, les chambres étaient louées comme chambres d'hôtel avec la proposition de pension ou demi-pension.

Les tarifs pour une personne étaient entre 43,50 € et 79,40 € (avec la pension complète).

Les tarifs pour 2 personnes étaient entre 53,50 € et 125,30 € (avec la pension complète).

Les tarifs pour 3 personnes étaient entre 63,50 € et 171,20 € (avec la pension complète).

Des tarifs forfaitaires étaient proposés aux ouvriers ou aux marcheurs de SAINT JACQUES DE COMPOSTELLE.

4.2.2 Chiffre d'affaires de la partie hébergement

Nous retenons une valeur de nuitée de **45 €** en moyenne entre les différentes saisons. Cela correspond à la dépense globale, légèrement supérieure.

Nous retenons les **8** chambres. Certes, le décor n'est pas moderne. Mais, toutes les chambres sont louables en l'état. A terme, elles pourraient être équipées d'une kitchenette.

Nous nous basons sur un taux de remplissage de **37,70 %** : cela correspond au taux de remplissage des hôtels en 2020.

Nous ne comptons pas de prestations telles que petits-déjeuners ou repas. En effet, ces chambres seraient louées comme chambres chez l'habitant sans prestation de restauration. Le client s'adresse au restaurant pour les prestations de restauration.

Le chiffre d'affaires théorique annuel serait de :

$45 \text{ €} \times 8 \text{ chambres} \times 365 \text{ jours} \times 37,70 \% = 49\,538 \text{ €}$ portés à

50 000 €

▪ Marché des chambres d'hôtes

Nous avons relevé des propositions de chambres chez l'habitant correspondant au style de l'établissement objet de l'étude :

- Sur MOULIN MAGE, proche des Menhirs, une chambre d'environ 12 m² pour 4 personnes, est proposée à la location à **60 €/nuît, en saison basse.**
- A MURAT SUR VEBRE, un gîte pour 4 personnes est proposé à **80 €/nuît en saison basse.**
- A LACAUNE, un chalet pour 2 adultes et 2 enfants, est proposé à **60 €/nuît en saison basse.**

4.3 VALEUR LOCATIVE

Les comptables, les experts et les tribunaux retiennent une valeur locative variant entre 12 et 15 % du chiffre d'affaires théorique.

Nous retenons un pourcentage le plus élevé car il existe seulement 8 chambres et la demande de chambres dépend de marché particuliers (les ouvriers pour la forêt, pour le parc d'éoliennes et le tourisme).

Nous retiendrons un pourcentage moyen de 15 % et la valeur locative pour la partie hôtel sera :

50 000 x 15 % =

7 500 €/an

4.4 ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE PAR LA METHODE DU TAUX DE RENDEMENT BRUT THEORIQUE

Cette méthode consiste à appliquer à un loyer potentiel un taux de rendement susceptible de satisfaire un investisseur.

4.4.1 Valeur locative retenue

Comme nous l'avons vu précédemment, la valeur locative du bien sujet de notre étude s'élève à :

7 500 € / an

4.4.2 Taux de rendement économique

▪ Principe

Taux de rendement recherché au niveau national

Les O.A.T. étant réputés comme le placement pour les particuliers le moins risqué et le moins compliqué en termes de gestion, un investisseur demandera pour un investissement en immobilier locatif une rémunération plus importante de son capital du fait d'un accroissement du risque et des formalités de gestion. Pour les analystes financiers, le taux de rentabilité en matière immobilière se calcule à partir des taux lissés des O.A.T. (Taux des Obligations d'Etat à 10 ans). Actuellement, nous pouvons retenir une valeur lissée de ce taux de : 2,489

Sur le marché de l'investissement dans l'habitation, les taux de rendement recherchés sont de 4 % et 6 %.

La rentabilité recherchée peut dépendre des éléments suivants :

- la qualité du locataire : augmentation de 0,5 à 1 % de la rentabilité recherchée,
- la volatilité du marché : le bailleur se prive, en mettant en location, de la possibilité d'une revente libre et rapide de son bien. Pour compenser cela on rajoute de 0,50 à 2 % à la rentabilité retenue (plus le marché à la vente est actif et en augmentation, plus la rentabilité recherchée est importante),
- coût de gestion : augmentation de 0,50 % de la rentabilité recherchée.

En l'espèce, nous retiendrons un taux de rendement de : **6 %**

Taux de rendement recherché en fonction de l'activité :

En matière d'immobilier professionnel, la rentabilité recherchée est encore augmentée du fait des sommes engagées plus importantes, de la difficulté à retrouver un locataire et des conditions de bail qui entraînent une quasi-perte de propriété pour le bailleur.

Le taux de rendement régulièrement retenu dans ce secteur est entre 1 % et 3 % et nous retenons la moyenne soit **3 %**.

Taux de rendement recherché sur le secteur :

Cependant cette méthode a été mise en place pour l'étude du marché parisien de l'immobilier résidentiel locatif classique.

Il est nécessaire de rajouter à ce chiffre obtenu, un pourcentage pour tenir compte de la localisation du bien. Pour les meilleurs emplacements des grandes métropoles régionales, ce pourcentage est au minimum de 1 %.

D'où un taux de rendement recherché sur le secteur du bien objet de notre étude, de : **3 %**

Pour l'emplacement, en zone rurale, nous ajoutons un taux supplémentaire de risques de **3%**.

- **Taux de rendement retenu**

Nous retiendrons donc un taux de rendement de :

$$6,00 + 3,00 + 3,00 + 3,00 = 15 \%$$

4.5 ESTIMATION DE LA PARTIE HEBERGEMENT

L'estimation en valeur vénale de la partie hébergement par cette méthode sera de

$$7\,500 / 0,15 = 50\,000 \text{ €}$$

Nous devons déduire les frais de mutation évalués à 7 % et l'estimation sera de :

$$50\,000 / 1,07 = 46\,729 \text{ € ramenés à}$$

45 000 €

5 ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE DE LA PARTIE BAR-RESTAURANT

5.1 CHIFFRES RETENUS

5.1.1 Bases retenues

▪ Volume et nombre de places :

Par rapport au marché et à la demande, nous sommes partis sur les principes suivants :

- la salle coté route serait ouverte toute l'année soit 50 couverts
- la salle entière (salle coté route et salle coté ruisseau) serait ouverte en période estivale soit 140 couverts
- la salle coté ruisseau peut être privatisée en basse saison soit 90 couverts
- la terrasse complète l'ensemble.

▪ Nombre de jours ouverts et nombre de services :

D'après nos recherches, l'ouverture est en fonction de la saisonnalité mais aussi en fonction d'un rythme de vie respectant une vie privée.

La haute saison est sur 16 semaines. La basse saison est sur 30 semaines avec l'équivalence de 6 semaines de fermeture pour congés. Cela correspond à la demande des professionnels et du personnel.

En haute saison, toutes les salles seraient ouvertes tous les jours avec des services le soir et le midi. La possibilité des petits déjeuners pour les chambres louées est prévue. La salle côté ruisseau ou toute la salle, pourrait être consacrée à des événements familiaux.

En basse saison, le restaurant serait ouvert :

- seulement sur la petite salle coté route
- du lundi au dimanche: le midi
- le vendredi et le samedi soir
- les autres jours et services sur réservations.

Pour des évènements de fins d'années ou d'associations, la grande salle pourrait être ouverte en basse saison.

Ouverture restaurant	Nbre de services		Nbre de couverts		Nbre de couverts/semaine					
	Basse saison	Haute saison	Basse saison	Haute saison	Basse saison	Taux de remplissage	Total	Haute saison	Taux de remplissage	Total
week end midi Soir	3	4	50	90	150	50%	75	360	90%	324
Lundi	1	2	50	90	50	20%	10	180	50%	90
Mardi	1	2	50	90	50	20%	10	180	50%	90
Mercredi	1	2	50	90	50	20%	10	180	50%	90
Jeudi	1	2	50	90	50	20%	10	180	50%	90
Vendredi	2	2	50	90	100	30%	30	180	70%	126
Total par semaine	9	14			450		145	1260		810

▪ Schéma de fonctionnement :

Etabli en fonction du potentiel de la clientèle, nous retenons le schéma de fonctionnement suivant :

- En basse saison : une clientèle d'ouvriers et d'artisans le midi et le soir et le week-end, une clientèle locale.
- En haute saison : la clientèle de basse saison complétée par les touristes, la clientèle de passage et les évènements.

▪ Ticket moyen retenu :

Sur le marché, le repas routier ou du midi se situe aux environs de 12 à 15 €/couvert, boissons et café compris.

Les repas en soirée ou du week-end se trouvent aux environs de 25 €/couvert, boissons et café compris.

Nous retenons la moyenne soit **18,50 €/couvert** comme ticket moyen.

Nous partons du principe que le repreneur serait un professionnel de la restauration.

Nous tenons compte dans l'étude des évènements pouvant accueillir des groupes par exemple soirée de la Saint Sylvestre, repas d'associations, mariages et anniversaires. Nous traduisons cette prise en compte par le taux de remplissage du week end. Mais, cela dépend du preneur et de ses compétences, et nous manquons de visibilité sur la demande.

5.1.2 Recettes théoriques du restaurant

Chiffre d'Affaires théorique						
Nbre de couverts/semaine		Nbre de semaines		Nbre de couverts par an		
Basse saison	Haute saison	Basse saison	Haute saison	Basse saison	Haute saison	Total
145	810	30	16	4350	12960	17310

Ticket moyen par repas sur l'année, moyenne entre 12 et 25 € soit 18,50 €

Chiffre d'Affaires théoriques :

$18,50 \times 17\,310 =$

320 235€

5.1.1 Valeur locative

Le loyer du restaurant régulièrement retenu est calculé en fonction du chiffre d'affaires, se situe entre 6 et 8 %.

Nous retiendrons 8 % du chiffre d'affaires et la valeur locative sera de :

$320\,235 \text{ €} \times 8 \% = 25\,618,80 \text{ €}$ ramenés à

25 500 €/an

5.2 ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE DU RESTAURANT

Cette méthode consiste à appliquer à un loyer potentiel, un taux de rendement susceptible de satisfaire un investisseur.

Taux de rendement retenu :

Nous retiendrons donc un taux de rendement de : 15 %

L'estimation de la partie restaurant par cette méthode sera de :

$$25\,500 / 0,15 = 170\,000 \text{ €}$$

Nous devons déduire les frais de mutation évalués à 7 % et l'estimation sera de :

$$170\,000 / 1,07 = 158\,878,50 \text{ € portés à}$$

160 000€

5.2.1 Pondération pour nettoyage et rafraîchissement

Pour que les salles de restaurant soient au goût du jour et séparées selon l'utilisation, le coût des travaux serait entre 15 000 et 25 000 € soit une moyenne de **20 000 €**.

De plus, l'appartement de fonction est à rafraîchir soit un coût, entre 5 000 et 15 000 € soit une moyenne de **10 000 €**.

Soit un coût total de travaux, minimum de :

30 000 €

C'est pourquoi nous arrêtons l'estimation en valeur vénale à

$$160\,000 - 30\,000 =$$

130 000 €

5.3 ESTIMATION DU BAR-RESTAURANT

L'estimation du bar-restaurant est de :

130 000 €

5.4 CONCLUSION SUR LA VALEUR DE L'ENSEMBLE

L'estimation en valeur vénale de la partie hébergement	45 000 €
L'estimation en valeur vénale du bar-restaurant	130 000 €

Valorisation finale Restaurant Bar et Hébergement

175 000 €

PRISE DE RISQUE

Le projet peut paraître ambitieux à cause de l'emplacement.

De plus, il est nécessaire de pallier à la période de non activité et à reconstruire une clientèle. La phase de travaux peut être courte mais elle dépend aussi des entreprises.

Sa situation paraît être une position de monopole car l'offre est peu dynamique mais la demande est aussi limitée. L'offre des biens à la vente de ce type est existante.

Le professionnel négociera cette prise de risque plus importante que sur un projet plus classique.

Cette prise de risque est prise en compte par un abattement de l'ordre de **15 %** soit

$175\,000 / 1,15 = 152\,174\text{€}$ ramenés à

150 000€

REFERENCES DE VENTE

Nous avons relevé des affaires en vente : ces dernières références sont en activité.

- sur LACAUNE, un restaurant d'environ 130 m^2 , avec un logement de fonction de type 4, le tout aux normes et avec une terrasse extérieure, est proposé à la vente à $89\,000\text{ € F.A.I.}$ D'après les agents immobiliers en charge de la vente et après négociation, les murs pourraient se vendre **$80\,500\text{ € H.F.A.}$ soit 619 €/m^2 environ.**

- sur MONTLAUR (12400), situé dans une zone d'activité d'un environnement rural, un bar-brasserie d'environ 290 m^2 , comprenant une salle de plus de 100 m^2 et 2 terrasses dont l'une est couverte, et un dépôt de stockage, le tout aux normes, est proposé à la vente à $227\,000\text{ € F.A.I.}$ D'après les agents immobiliers en charge de la vente et après négociation, les murs pourraient se vendre **$205\,000\text{ € H.F.A.}$ soit 706 €/m^2 environ.**

- sur BIZE-MINERVOIS (11120), à moins de 30 mn de NARBONNE (11), dans la commune et dans une bâtisse ancienne, un restaurant d'environ 130 m², en activité depuis 15 ans et sous bail, comprenant une salle de restaurant et 2 terrasses et logement de fonction, le tout aux normes, est proposé à la vente à 101 000 € F.A.I. D'après les agents immobiliers en charge de la vente et après négociation, les murs pourraient se vendre **91 000 € H.F.A. soit 700 €/m² environ.**

Certes, ces références ne possède pas de partie hébergement. Mais, si nous retenons les données concernant le restaurant, le prix au m² du restaurant objet de notre étude se trouve aux alentours de **620 €/m²** après déduction de la prise de risque.

Pour ce type d'établissement en zone rurale, avoir une partie hébergement permet une viabilité sur toute l'année du commerce.

Cela corrobore notre étude préalable effectuée.

6 CONCLUSION

L'estimation de l'hôtel restaurant avec l'hébergement est donc de :

150 000 €

En l'état Au jour de la visite

Frais de mutation à prévoir

Fait à Gaillac, le 25/11/2022

Compte tenu des éléments qui précèdent et sous réserve de l'approbation souveraine du Tribunal, nous pensons ainsi avoir accompli la mission que celui-ci nous a fait l'honneur de nous confier.

En conséquence nous avons clos et signé le présent rapport le déposons auprès du Tribunal Judiciaire de CASTRES avec copie au Mandataire Judiciaire en charge de la liquidation.

OLIVIA GALY

