

**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 PRESIDENT du Tribunal de Commerce du PUY-EN-VELAY (43),

Suivant Ordonnance du **Juge Commissaire, Monsieur Carl CHAPUIS**, en date du 18 décembre 2014, rendue dans une affaire inscrite au répertoire général sous le N° 2014JC00868.

**Procédure Collective
Liquidation Judiciaire
Monsieur Bernard Michel MOULIN
Siège : 3, Place de l'Hôtel de Ville
43190 TENCE**

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 des biens situés dans un immeuble situé à TENCE (43) et cadastré section AX n° 364, place de l'Hôtel de Ville.
- Préciser dans son estimation des biens immobiliers de l'entreprise, la consistance, l'emplacement de ces biens et leurs valeurs de réalisation tant de gré à gré qu'aux enchères publiques.
- 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 de ces biens, à la date du **mercredi 1er avril 2015 à 10 h 00.**

Les opérations d'expertise ont été réalisées en présence de :

- **Monsieur Bernard MOULIN**

De nos opérations d'expertise résulte ce qui suit :

Observation préalable :

Il convient de préciser que Monsieur Bernard MOULIN, lors de la première date de réunion d'expertise convenue avec ce dernier, savoir le 18 mars 2015 à 9 h 30, n'étant pas en possession des clés des appartements, cette expertise n'a pu avoir lieu et a dû être reportée.

Une seconde réunion a en conséquence dû être arrêtée le 1er avril 2015.

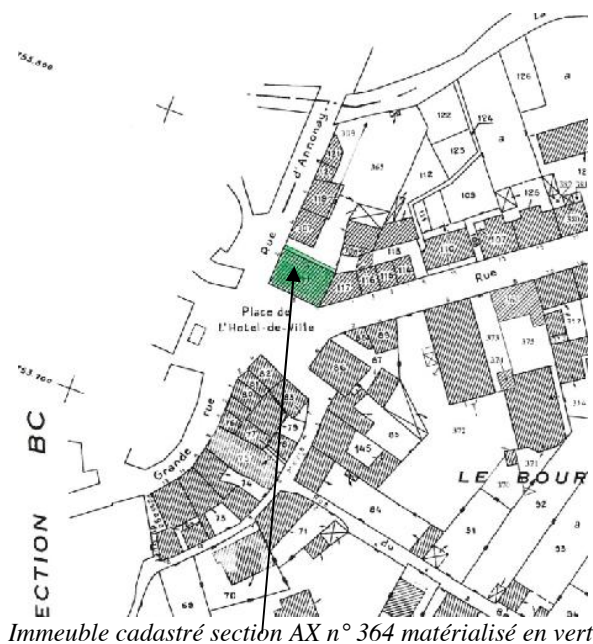
TITRE PREMIER : DESCRIPTION DES DROITS IMMOBILIERS OBJETS DE NOTRE EXPERTISE **SIS COMMUNE DE TENCE (43)**

DESIGNATION

Les droits immobiliers objets de notre expertise, se situent au sein d'un immeuble en copropriété, cadastré ainsi qu'il suit :

<u>SECTION</u>	<u>NUMERO</u>	<u>ADRESSE</u>	<u>CONTENANCE</u>
AX	364	3, Place de l'Hôtel de Ville	02 ars 64 ca

Tel qu'il résulte de l'extrait de plan cadastral ci-après :



URBANISME

Ainsi qu'il résulte de l'extrait du P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de TENCE (43), l'immeuble au sein duquel se situent les droits immobiliers objets de notre expertise, se situent en zone UB.

Cette zone de type ancien correspond à la partie dense du bourg ancien.

Elle remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics).

Elle est concernée par des prescriptions relatives à la protection autour des monuments historiques (500 mètres), ainsi que par un secteur inondable en bordure de LIGNON.

SITUATION

- **Situation générale / Economie**

L'immeuble au sein duquel se situent les droits immobiliers objets de notre expertise, se situe au sein de la commune de TENCE (43), commune se situant à près de 46 kilomètres à l'EST de la commune du PUY-EN-VELAY, préfecture de la Haute-Loire, et 19 kilomètres à l'EST de la commune d'YSSINGEAUX (sous-préfecture de la Haute-Loire).

La commune de TENCE, il convient de le mentionner se situe à la frontière du département de l'ARDECHE (07).

L'accès à cette commune, peut s'effectuer du PUY-EN-VELAY, par la nationale 88, 20 kilomètres s'effectuant par la suite par l'emprunt des routes départementales D 103 et D 500.

La commune de TENCE, comptait une population de près de 3 271 habitants en 2011, et de 3 158 habitants au 1^{er} janvier 2015, soit une baisse de près de 3 % en 4 années.

La population de cette commune après avoir augmenté de manière régulière des années 80 à 2000, a légèrement diminué depuis près de 5 années.

Évolution démographique							
1962	1968	1975	1982	1990	1999	2011	2015
2 949	2 953	2 821	2 716	2 788	2 891	3 271	3 158

L'ensemble des services administratifs (banques, poste, écoles,...), médicaux (médecins, infirmières, pharmacie,...), et commerces sont présents eu sein de cette commune.

- **Situation des droits immobiliers objets de notre expertise**

Les droits immobiliers objets de notre expertise, se situent au sein d'un immeuble situé au n° 3 Place de l'Hôtel de ville, en plein centre-ville de TENCE.



Mairie / Immeuble sis N° 3 Place de l'Hôtel de ville

- **Accès**

L'accès à l'entrée de l'immeuble au sein duquel se situent les droits immobiliers objets de notre expertise s'effectue en empruntant la rue d'Annonay, laquelle constitue une rue à sens unique.

Le fait que cette rue soit à sens unique, ne facilite pas en conséquence l'accès en voiture à cette dernière, selon la destination dont on vient.

Des places de stationnement sont présentes sur un côté de la rue.

Au regard de l'ensemble des observations réalisées, les droits immobiliers objets de notre expertise doivent être considérés comme bénéficiant d'une assez bonne situation, sans qu'on ne puisse parler d'une situation exceptionnelle.



Rue d'Annonay / 3, Place de l'Hôtel de Ville



Accès piétonnier à l'entrée de l'immeuble (Rue d'Annonay)

Il y a lieu de mentionner l'existence d'une servitude de passage, au profit des copropriétaires de l'immeuble sis au n° 3 Place de la république, au sein duquel se situent les droits immobiliers objets de notre expertise.

Cette servitude est rappelée page 5 du règlement de copropriété (voir ci-après), lequel est annexé à la fin du présent rapport.

Le droit de passage concédé est un droit ne pouvant que s'exercer à pieds sur toute la largeur de la descente depuis la rue d'Annonay jusqu'à la cour puis sur une largeur de trois mètres comptée depuis le mur du bâtiment AX 364 (fonds dominant), pour l'accès aux caves.

Cette servitude s'exerce en conséquence **au niveau de la parcelle voisine cadastrée section AX n° 365.**



Vue sur partie de l'assiette de la servitude sur la parcelle voisine cadastrée section AX n° 365

DESCRIPTION

En premier lieu, **il convient de décrire l'immeuble au sein duquel se situent les droits immobiliers objets de notre expertise.**

Ainsi qu'il résulte du REGLEMENT DE COPROPRIETE / ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION, rédigé le 4 juin 2010, en l'étude de Maître Yves ROCHER, Notaire à TENCE (43), cet immeuble comprend :

* au sous-sol : six caves et un local à usage de chaufferie,

- * au rez-de-chaussée : deux locaux à usage de commerce, dont l'un en duplex avec le premier étage,
- * au premier étage : un appartement et partie d'un local commercial
- * au deuxième étage : deux appartements et une pièce
- * au troisième étage : diverses pièces
- * au quatrième étage : 4 greniers

S'agissant du gros-œuvre, cet immeuble possède des murs en pierres de pays et pierres de taille, apparentes, apparues comme correctement rejointoyées.

Ces murs sont apparus dans un état général correct d'entretien.



Façade exposée Nord / Façade exposée Ouest

Si l'état de la couverture n'a pu-t-être constaté, la charpente est apparue quant à elle en bon état d'entretien et de conservation.



Vue sur partie de la charpente

En résumé, le gros-oeuvre de cet immeuble doit être considéré comme étant dans un état général correct d'entretien et de conservation.

S'agissant des parties communes de l'immeuble, il convient de mentionner que les murs de la cage d'escalier, nécessiteraient des travaux de rafraîchissement (traces de salissures, plâtrerie parfois détériorée,....).

- **Description des droits immobiliers objets de notre expertise**

Monsieur MOULIN est propriétaire en premier lieu au sein de cet immeuble de deux appartements.

- **Un premier appartement constituant le lot de copropriété n° 10.**

- **Lot n° DIX (10) :**

Un appartement de type 3 situé au deuxième étage composé d'une entrée, une cuisine, une salle à manger, un salon, une salle de bains, un WC et une chambre,

Et les quatre vingt quinze/millièmes (95/1000èmes) des parties communes générales,

Et les cent vingt quatre/millièmes (124/1000èmes) spécifiques au chauffage et à l'entretien du système de chauffage.

Cet appartement est actuellement loué à Monsieur Rémi RANCON (voir bail d'habitation annexé à la fin du présent rapport).

Pour information, cet appartement constitue l'appartement qui se situe lorsqu'on monte les escaliers sur le palier gauche.



Cuisine (lino au sol) prenant le jour côté cour



Photo du salon/salle à manger (parquet au sol) / Pièce prenant le jour côté Place de la Mairie

A signaler la présence d'une cheminée dans la salle à manger.



Salle de bains (baignoire et lavabo) avec lino au sol



Chambre (lino au sol) prenant le jour côté cour

- **Observations générales**

Cet appartement totalise **une surface habitable de 62.57 M² (Loi CARREZ).**

Les matériaux constituant le second-oeuvre sont de qualité inégale (linos aux sols dans trois pièces, carrelages standards aux murs dans salle de bains, dalles isolantes placo en plafond).

Si du parquet est présent dans le salon-salle à manger, ce dernier est apparu dans un état d'entretien et de conservation qui doit être qualifié de moyen.

Les ouvertures sont constituées de menuiseries en bois, avec double vitrage, d'efficacité relativement moyenne tant d'un point de vue phonique que thermique.

Le mode de chauffage est assuré par une chaudière Fuel (collectif).

Cet appartement, bien qu'habitable en l'état, mériterait quelques légers travaux de rafraîchissement.

Monsieur MOULIN est propriétaire d'un second appartement :

➤ **Un second appartement constituant le lot de copropriété n° 12.**

- **Lot n° DOUZE (12) :**

Un appartement de type 3 situé au deuxième étage composé d'une entrée, une cuisine, une salle à manger, un salon, une salle de bains, un WC et une chambre,

Et les quatre vingt quinze/millièmes (97/1000èmes) des parties communes générales,

Et les cent vingt quatre/millièmes (126/1000èmes) spécifiques au chauffage et à l'entretien du système de chauffage.

Cet appartement était vacant le jour de l'expertise.

Pour information, cet appartement constitue l'appartement qui se situe lorsqu'on monte les escaliers sur le pallier droit (voir plan annexé à la fin du présent rapport).



Salle à manger (plafond en lambris bois)



Salon (plafond en lambris bois)



Cuisine (revêtement plastique au sol)



Salle de bains (lino au sol)



Chambre avec parquet au sol

- **Observations générales**

Cet appartement totalise **une surface habitable de 63.90 M² (Loi CARREZ).**

Les matériaux constituant le second-oeuvre sont de qualité inégale (linos aux sols dans deux pièces, et parquet dans un état correct dans le reste de l'appartement).

Les ouvertures sont constituées de menuiseries en bois, avec double vitrage, d'efficacité relativement moyenne tant d'un point de vue phonique que thermique.

Le mode de chauffage est assuré par une chaudière Fuel (collectif), en état de fonctionnement.

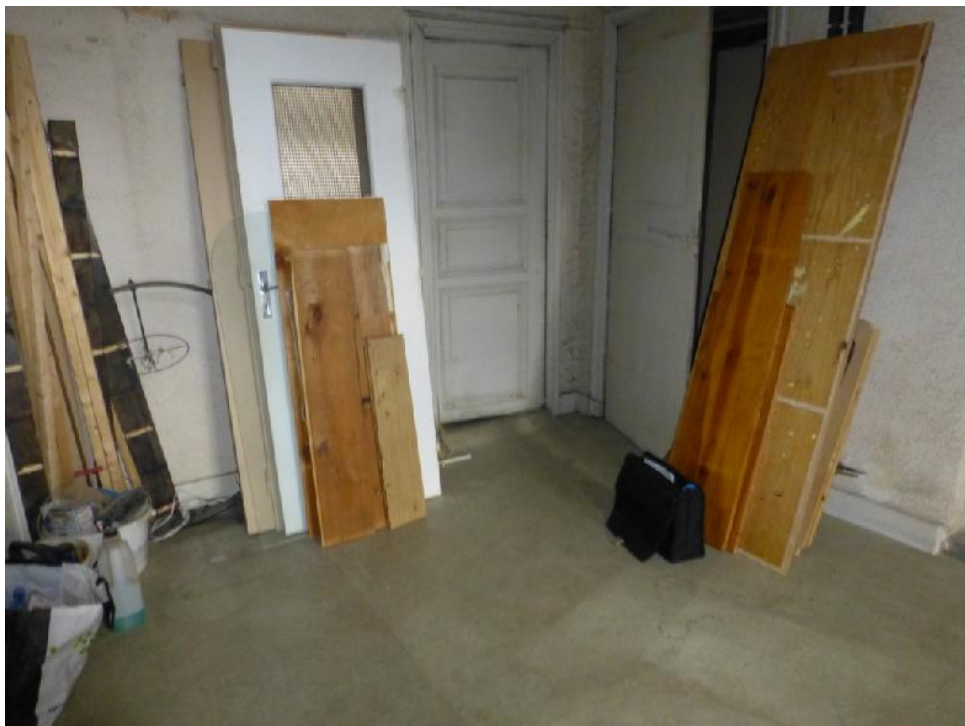
Cet appartement, bien qu'habitable en l'état, mériterait quelques légers travaux de rafraîchissement, étant précisé que le jour de l'expertise, la porte de cet appartement était endommagée et à remplacer.

Monsieur MOULIN est propriétaire également d'une pièce laquelle se situe entre les deux appartements, constituant le lot n° 11 de la copropriété (voir état descriptif de division annexé à la fin du présent rapport).

- **Lot n° ONZE (11) :**

Une pièce située au deuxième étage,
Et les dix sept/millièmes (17/1000èmes) des parties communes générales

Cette pièce est accessible du même palier que celui desservant les deux appartements précédemment mentionnés.



Pallier desservant les lots n° 11, n° 12 et n° 13



Pièce constituant le lot n° 11 constituant à ce jour un débarras d'une surface de près de 14 M²

Monsieur MOULIN est enfin propriétaire des lots suivants, savoir :

- **Lot n° TROIS (3) :**
Une cave située au sous-sol,
Et les huit/millièmes (8/1000èmes) des parties communes générales
- **Lot n° QUATRE (4) :**
Une cave située au sous-sol,
Et les quatre/millièmes (4/1000èmes) des parties communes générales
- **Lot n° CINQ (5) :**
Une cave située au sous-sol,
Et les quatre/millièmes (4/1000èmes) des parties communes générales
- **Lot n° SIX (6) :**
Une cave située au sous-sol,
Et les six/millièmes (6/1000èmes) des parties communes générales
- **Lot n° QUATORZE (14) :**
Deux pièces situées au troisième étage,
Et les quarante/millièmes (40/1000èmes) des parties communes générales
- **Lot n° QUINZE (15) :**
Une pièce située au troisième étage,
Et les vingt/millièmes (20/1000èmes) des parties communes générales

- **Lot n° SEIZE (16) :**
Deux pièces situées au troisième étage,
Et les trente neuf/millièmes (39/1000èmes) des parties communes générales
- **Lot n° DIX SEPT (17) :**
Une pièce située au troisième étage,
Et les trente et un /millièmes (31/1000èmes) des parties communes générales
- **Lot n° DIX HUIT (18) :**
Un grenier au quatrième étage,
Et les quarante six /millièmes (46/1000èmes) des parties communes générales
- **Lot n° DIX NEUF (19) :**
Un grenier au quatrième étage,
Et les douze /millièmes (12/1000èmes) des parties communes générales
- **Lot n° VINGT (20) :**
Un grenier au quatrième étage,
Et les vingt deux/millièmes (22/1000èmes) des parties communes générales
- **Lot n° VINGT ET UN (21) :**
Un grenier au quatrième étage,
Et les vingt /millièmes (20/1000èmes) des parties communes générales



Pièce présente au 3e étage dans un état de vétusté avancé



Pièce présente au 3e étage



Vue sur partie des greniers au quatrième étage

- **Observations générales**

Ainsi qu'il convient de le mentionner, les différents niveaux sont desservis au sein de cet immeuble par un escalier, à l'exception des greniers auxquels on accède par un escalier type échelle de meunier.



Echelle de meunier desservant les greniers (quatrième étage)

Les différentes pièces présentes apparues au troisième étage, constituant les lots n° 13 à 17, sont apparues dans un état de vétusté avancé (voir photo page 15), avec la présence de traces d'infiltrations.

Les planchers sont à surveiller au niveau des greniers.

Si la charpente semble avoir été rénovée récemment, l'isolation des combles apparaît perfectible (absence de laine de verre,...).

TITRE DEUXIEME.- EVALUATION

Nous rappelons que la valeur vénale d'un bien immobilier, quel qu'il soit, correspond à sa valeur marchande, en fonction de sa situation, de son état d'entretien et de conservation, de sa situation légale et administrative.

Evaluer un bien quel qu'il soit, consiste donc à envisager la plus forte probabilité du 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 seule sa connaissance permet à l'expert de fixer la 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, la méthode par comparaison est sans conteste la mieux appropriée, puisqu'elle s'appuie sur des données réelles du marché immobilier local.