



- F** Expertise immobilière & évaluation d'entreprises
- F** ExVal[®] : Expertise simplifiée
- F** Conseil & assistance foncière
- F** Conseil & stratégie immobilière



Frerault
E X P E R T I S E S

VALEUR VENALE

APPARTEMENT

"Les Chalets Valoria" - Les Charbonnières

73450 - Valloire

Tribunal de commerce de Clermont-Ferrand

N° rôle 2022 004715

Dossier n°10323

SEPTEMBRE 2023

RAPPORT D'EXPERTISE



Rapport rendu le :

7 septembre 2023

Destinataire(s) :

Tribunal de commerce de
Clermont-Ferrand

SELARL MJ ALPES

TOURY ETABLISSEMENTS
SA

Madame Annette
MONTFOLLET

Monsieur Pierre-Louis
MONTFOLLET

Expert :

A. FRERAULT

Mission :

- ✓ Réaliser une prise descriptive et estimative du bien immobilier détenu en indivision par Mme Annette MONTFOLLET et son époux M Pierre-Louis MONTFOLLET situé Les Charbonnières 73450 VALLOIRE cadastré C3425, 3438, lots 16 et 50

A la demande de Me PETAVY :

- ✓ Préciser dans votre expertise des actifs immobiliers le prix en cas de cession de gré à gré ou de fixer, le cas échéant, une mise à prix en cas de vente aux enchères publiques

A la demande de :

Tribunal de commerce de Clermont-Ferrand

40 rue de l'Ange - BP 180
63005 Clermont-Ferrand

SELARL MANDATUM

Me Raphael PETAVY
29 Boulevard Berthelot
63400 Chamalières

Propriétaire(s) :

Madame Annette MONTFOLLET et Monsieur Pierre-Louis MONTFOLLET

13b rue des Galoubies
63400 Chamalières

Je soussigné, **Arnaud FRERAULT**, Expert en Affaires Immobilières, Commerciales et Industrielles, Loyers et Evaluations d'entreprises, de justice près la Cour d'Appel de Chambéry, ai été consulté pour procéder à l'expertise des biens immobiliers ci-dessus désignés.

Je certifie en mon nom et celui de ma société, n'avoir aucun conflit d'intérêts et agir en toute indépendance sur cette expertise.

Nous noterons que le présent rapport est basé sur les documents fournis à l'expert sous réserve de leur exactitude.

La visite a été effectuée par l'expert le 23 juin 2023 à 10h30 en compagnie de Madame Chinal, Geolia.

J'ai procédé à l'ouverture de mes travaux d'expertise.

PLAN DU RAPPORT D'EXPERTISE

1. RESUME ET CONCLUSION DE L'EXPERTISE	5
2. PRESENTATION	6
2.1. DESIGNATION	6
2.2. ORIGINE DE PROPRIETE	7
2.3. SERVITUDES.....	7
2.4. DISPOSITIONS D'URBANISME.....	7
2.5. SITUATION	8
2.6. DESCRIPTION	10
2.6.1. Immeuble	10
2.6.2. Lot(s), objet(s) de l'expertise.....	10
2.7. SUPERFICIE & SURFACE.....	11
2.7.1. Superficie du terrain	11
2.7.2. Surfaces.....	11
2.8. SITUATION LOCATIVE	12
2.9. AVANTAGES & INCONVENIENTS.....	13
3. ANALYSE DU MARCHÉ.....	14
4. VALORISATION.....	16
ANNEXE – LISTE DES PIECES	22

1. RESUME ET CONCLUSION DE L'EXPERTISE

**Valeur retenue par l'expert,
annexe incluse:**



Le bien, objet de l'expertise, est un appartement situé dans la résidence de tourisme dénommée « Les Chalets de Valoria », classée 3*, sur la commune de Valloire (Savoie). Elle bénéficie d'une excellente situation sur le secteur Les Charbonnières, à proximité des pistes de Valloire.

Il s'agit d'un appartement de 28m² avec chambre séparée bénéficiant d'une vue sur le village dans un état correct d'entretien. Un emplacement de parking en sous-sol vient compléter l'ensemble immobilier.

L'expert note que l'appartement est exploité par bail commercial de 9 ans prenant fin le 30/04/2032. Pour recouvrer la libre jouissance de son bien, le bailleur peut refuser le renouvellement du bail commercial à l'expiration de ce dernier sous réserve de payer au gestionnaire une indemnité d'éviction, conformément avec l'art. L145-14 du code de commerce.

**Valeur établie à +/- 5%
Valorisation faite Hors droits**

Valorisation au 7 septembre 2023

Ces valeurs sont actuelles et ne sauraient engager l'avenir

Sous réserve de documents non communiqués à l'Expert

**Valorisation réalisée en toute indépendance
et abstraction faite de toute valeur de convenance**

**Absence de conflits d'intérêts pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées,
ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.**

2. PRESENTATION

2.1. DESIGNATION



Sur le territoire de la commune de Valloire (Savoie), au "Les Chalets Valoria" - Les Charbonnières, l'expertise portera sur un appartement situé dans une résidence de tourisme dénommée *Les Chalets Valoria* soumise au régime de copropriété dont l'assiette foncière figure au cadastre comme suit :

Section	N°	Adresse	Contenance
C	3425	Les Charbonnières	4 252 m ²
C	3438	Les Charbonnières	415 m ²
			4 667 m²

Selon l'acte de vente établi en le 31/12/2004 par Me Olivier Nicoletta, notaire à Saint-Michel-de-Maurienne, la composition de l'actif immobilier est la suivante :

Lot numéro seize (16) :

Dans le bâtiment 2, niveau +2, Un appartement type 2P comprenant une entrée, une chambre, une salle de bains, un wc, un séjour avec cuisine et la jouissance privative d'un balcon.

Avec les soixante-quatorze/dix millièmes (74/10000^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante-cinq/millièmes (55/1000^{ème}) des parties communes particulières au bâtiment 2

Lot numéro cinquante (501) :

Dans le bâtiment 4, niveau -1, Une place de stationnement couverte.

Avec les dix/dix millièmes (10/10000^{ème}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les seize/dix millièmes (16/10000^{ème}) des parties communes particulières au bâtiment 4.

Selon les constatations faites au jour de la visite, la composition de l'actif est identique à la désignation ci-dessus.

2.2. ORIGINE DE PROPRIETE

Selon l'acte de vente établi le 31/12/2004 par Me Olivier Nicoletta, notaire à Saint-Michel-de-Maurienne, Madame Annette MONTFOLLET et Monsieur Pierre-Louis MONTFOLLET ont acquis l'appartement (lot 16) et le parking (Lot 50) en VEFA pour un prix de 137 900€ TTC. Les acquéreurs ont donné à bail les locaux nus en vue d'une exploitation commerciale en résidence de tourisme classée.

2.3. SERVITUDES

L'appartement ne souffre d'aucune servitude, autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme, d'un règlement ou cahier des charges de copropriété.

2.4. DISPOSITIONS D'URBANISME

Sur la commune de Valloire, l'ensemble immobilier est régi par la réglementation d'urbanisme applicable à la zone Ub du PLU de la commune, approuvé le 29 avril 2021.



Caractéristiques de la zone Ub

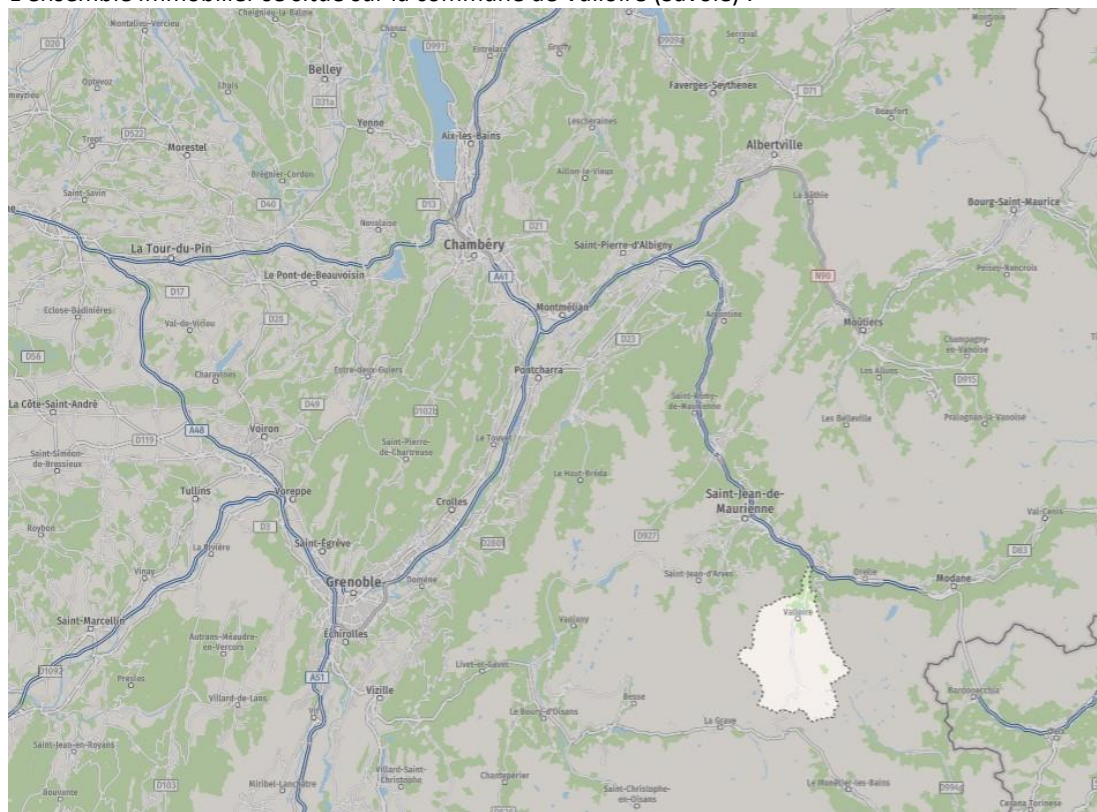
La zone Ub correspond à la zone urbaine mixte du centre-ville

Les règles d'urbanisme sont sans impact majeur sur la présente valorisation.

Ces renseignements sont communiqués à titre d'information et ne sauraient se substituer à la délivrance d'un certificat d'urbanisme, seul document légal et officiel en la matière.

2.5. SITUATION

L'ensemble immobilier se situe sur la commune de Valloire (Savoie) :



Pour cette commune, nous avons au dernier recensement les données suivantes (Source : Insee) :

- ❖ La population était de 1 071 habitants.
- ❖ Médiane du revenu disponible par unité de consommation :



- ⇒ Commune : 23 190€
- ⇒ Département : 23 630€
- ⇒ France : 22 400€

- ❖ Taux de chômage : 3,01%.
- ❖ Le nombre de logements était de 3 634 avec les répartitions suivantes :



13,60%
RES. PRINCIPALES



85,50%
RES. SECONDAIRES



,90%
LOGEMENTS
VACANTS



23,00%
MAISONS



77,00%
APPARTEMENTS



64,70%
PART DE
PROPRIETAIRES



28,40%
PART DE
LOCATAIRES

➤ Données sur la station de ski

Altitude

2750m
En haut

1320m
Pente

1430m
En bas

Aperçu du domaine skiable

20%
Pistes vertes

25%
Pistes bleues

43%
Pistes rouges

13%
Pistes noires

40
Nombre total de pistes

160 km
Nombre total de pistes

12 km
Piste la plus longue

160 km
Domaine skiable

36 ha
Canon à neige

98 km
Canon à neige

Nombre de remontées : 15

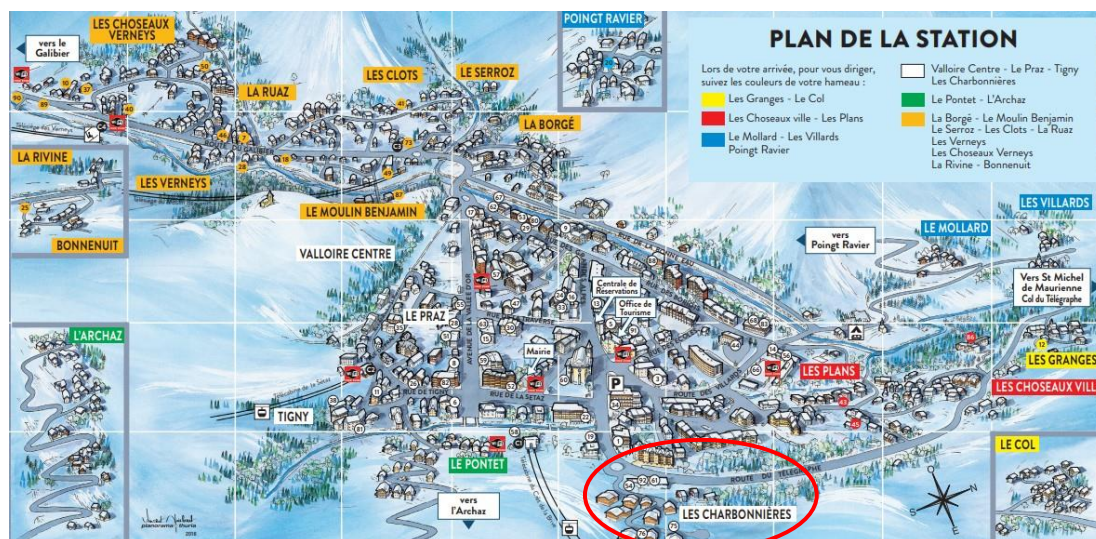
2
Télécabines et téléphériques

4
Télesièges déb. 6 places

3
Télesièges 4 places

6
Téléskis, fils neige et tapis

Plus précisément, l'ensemble immobilier se situe au sein de la Résidence de Tourisme Geolia dénommée *Les Chalets de Valoria* dans le secteur Les Charbonnières à l'entrée de la station de Valloire et en position dominante.



Compte tenu de ces observations, il s'agit d'une situation favorable.

- Situation sur la station de ski familiale de Valloire
- En position dominante, à l'entrée de la station en venant de St Jean de Maurienne
- Et à proximité de la télécabine du Crêt de la Brive

2.6. DESCRIPTION

La description des biens ne saurait engager la responsabilité de l'Expert quant au diagnostic technique de l'immeuble qui ne relève pas de sa compétence.

2.6.1. IMMEUBLE

<i>Période de construction :</i>	2004
<i>Nombre de niveaux :</i>	5
<i>Etat général du bât. :</i>	Bon
<i>Structure :</i>	Maçonnerie, bardage bois
<i>Couverture :</i>	Bac acier
<i>Assainissement :</i>	Collectif / Tout à l'égout

<i>Annexes :</i>	Parkings
------------------	----------

Bâtiment B - Bauxite



Vue village



2.6.2. LOT(S), OBJET(S) DE L'EXPERTISE

<i>Sol :</i>	Parquet, carrelage
<i>Chauffage :</i>	Electrique
<i>Menuiseries :</i>	Double vitrage bois

<i>Annexes :</i>	Place de parking
------------------	------------------

Appartement B21





Emplacement de parking – Lot 50



Appréciation générale :

Il s'agit d'un appartement situé dans la résidence Goelia « Les Chalets de Valoria » à seulement 700 m du centre de centre du village, de la télécabine du Crêt de la Brive et du rassemblement des écoles de ski.

L'appartement bénéficie d'une vue sur le village et se trouve dans un état correct d'entretien
Un emplacement de parking vient compléter l'ensemble immobilier.

2.7. SUPERFICIE & SURFACE

2.7.1. SUPERFICIE DU TERRAIN

Superficie basée sur les données cadastrales.

Section	N°	Adresse	Contenance
C	3425	Les Charbonnières	4 252 m ²
C	3438	Les Charbonnières	415 m ²
			4 667 m²

2.7.2. SURFACES

Bien concerné	Niveau	Désignation	Surface principale
Bâtiment B - Bauxite			
Appartement B21 - Lot 16		Entrée, séjour	19,3 m²
		Chambre	5,8 m²
		Pièces d'eau	3,3 m²
Bâtiment E - Epidote			
Lot 50	R-1	Place de stationnement	
			28,3 m²

Remarque de l'Expert : Ces surfaces sont issues d'un recoupement effectué entre les documents transmis et les cotes relevées lors de la visite par l'expert. Seule la responsabilité d'un géomètre-expert peut être retenue en la matière.

2.8. SITUATION LOCATIVE

Selon les informations transmises et les documents communiqués à l'Expert, l'ensemble immobilier est actuellement occupé. Les principales caractéristiques de cette occupation sont reprises dans la fiche synthétique ci-dessous :

Bail commercial en date du 15 septembre 2022

Bailleur	Madame Annette MONTFOLLET et Monsieur Pierre-Louis MONTFOLLET
Preneur :	GOELIA GESTION
Désignation :	Dans un ensemble immobilier, dénommé Résidence "Les Chalets Valoria" sis route des Charbonnières à Valloire 73450 : - N° porte : B21 - N°Lot 16 - Type : 25 - Surface : 28,30m ² - N° parking : 50
Destination :	Exploitation para-hôtelière : location meublée pour des périodes déterminées avec la fourniture en sus de l'hébergement, de différents services ou prestations, , notamment : ^ Le nettoyage régulier des logements, en début de séjour et durant celui-ci, en option sur demande du client ^ La fourniture du linge de maison et de toilette en option sur demande du client ^ Service de petits déjeuners sur demande ^ Réception de type hôtelier (accueil, messagerie, services)
Prise d'effet :	1er mai 2023
Durée du bail :	9 ans
Fin de bail :	30 avril 2032
Loyer annuel de base HC :	Loyer annuel de base minimum : 3 386€ HT Loyer en numéraire complémentaire variable : pour chaque location des logements composant la résidence, il sera crédité au compte collectif des bailleurs un loyer en numéraire total égal à 45 % TTC du CA net TTC hébergement réalisé du 1er novembre au 31 octobre de l'année suivante. Afin de favoriser une amplitude d'ouverture maximale, il est précisé que ce taux de 45% sera réduit à 30% sur les éventuelles locations des périodes du 1 ^{er} mai au 30 juin et du 1 ^{er} septembre au 31 octobre » (...) Ce loyer complémentaire sera partagé entre les bailleurs au prorata des loyers de base individuels garantis. Par ailleurs, il sera mis à la disposition du bailleur, annuellement, un droit de séjour décomposé comme suit : 2 semaines en dehors des vacances scolaires de fin d'année et des vacances scolaires dites de février. Le bailleur bénéficiera toute l'année d'une remise de 20% sur l'ensemble des autres résidences gérées par Goélia et de 10% de la totalité des résidences partenaires
Révision	Annuelle
Indice de référence	La progression du CA net hébergement et du loyer complémentaire variable, tiendra lieu d'indexation du loyer total
Taxe foncière :	A la charge du preneur
Sous-location :	Le Bailleur s'interdit de sous-louer son droit de séjour conformément à l'art. D321-1 du Code de Tourisme

2.9. AVANTAGES & INCONVENIENTS

AVANTAGES

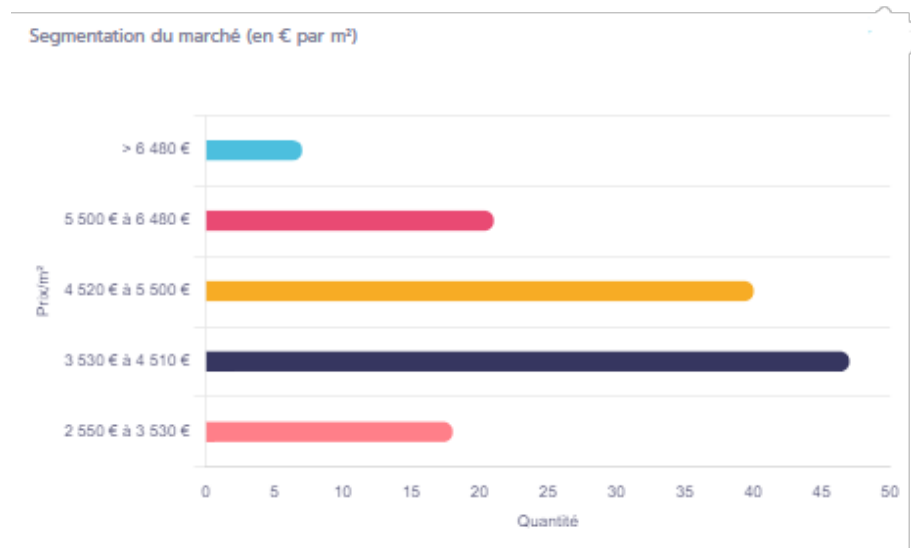
- Sur la commune de Valloire, dans la vallée de la Maurienne.
- Appartement de type 2 en dans un état correct.
- Situé au sein de la Résidence de Tourisme dénommée Les Chalets Valoria.
- Bénéficiant d'une vue sur le village et d'un emplacement de parking.

INCONVENIENTS

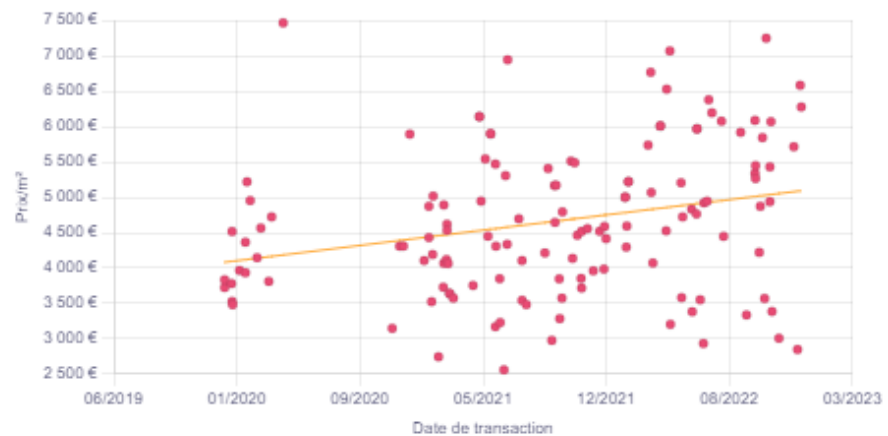
- Appartement loué par bail commercial.

3. ANALYSE DU MARCHÉ

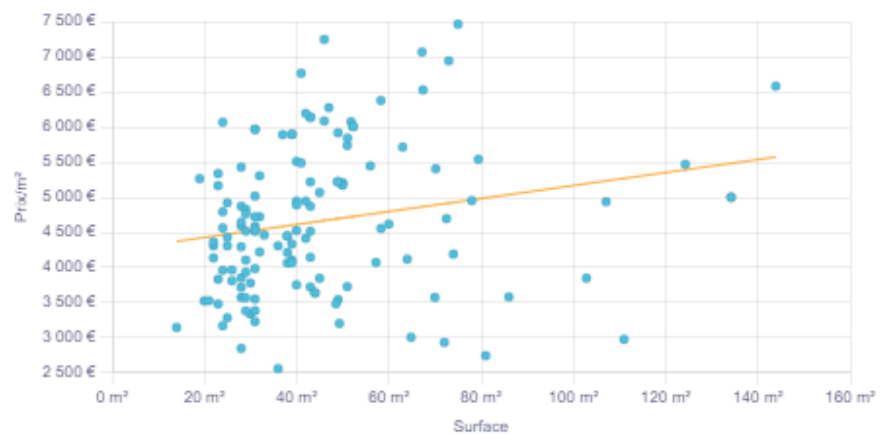
Eléments de comparaison : Ventes d'appartements sur la commune de Valloire et à proximité.
Sources : Transactions

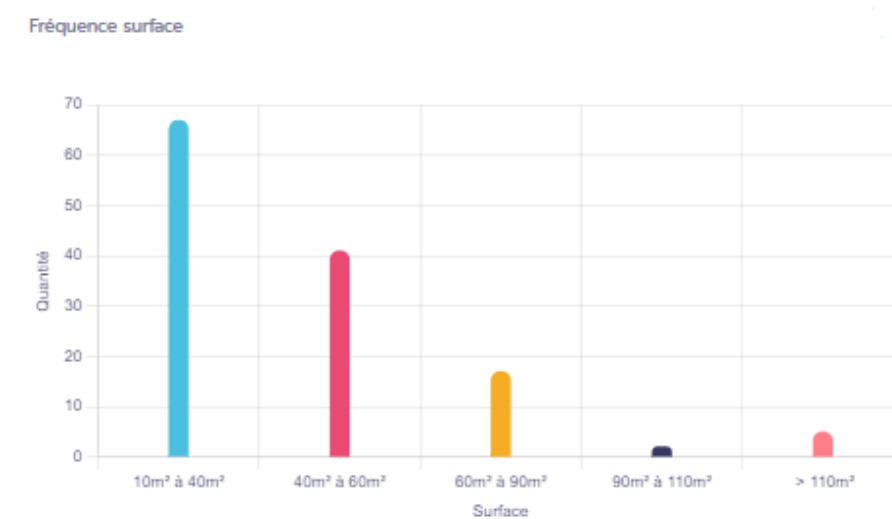
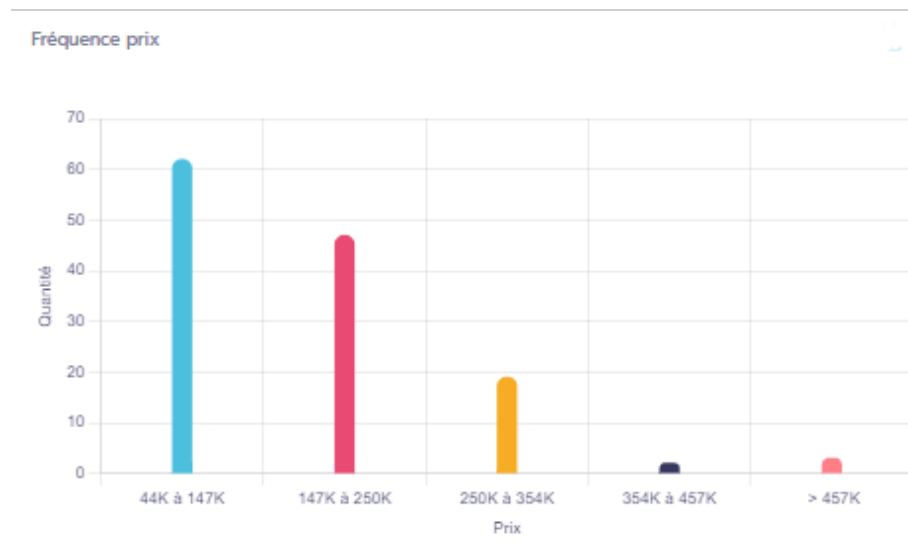


Corrélation Prix/m² - Date de transaction



Corrélation Prix/m² - Surface





Analyse de l'expert :

- ❖ Plus la surface est élevée et plus la valeur du prix au m² a tendance à être élevée.
- ❖ On note que le marché est haussier depuis 2020
- ❖ Un marché orienté majoritairement vers des biens de moins de 60m² pour un prix inférieur à 250 000€
- ❖ Une certaine hétérogénéité se constate dans les valeurs des prix au m² mais une fourchette de prix peut se dégager allant, hors valeurs extrêmes, de 3 200€ à 6 200€.

4. VALORISATION

Compte tenu des caractéristiques du bien, objet de l'expertise, l'expert privilégiera la méthode par comparaison.

L'approche par comparaison consiste à analyser les mutations ou les offres retraitées relevées sur le secteur pour des biens comparables.

A la suite de notre analyse de marché, nous avons pu constater une fourchette de prix pour les ventes allant de 3 200 € à 6 200 € par m², hors extrêmes.

En retraitant les références de la manière suivante :

- ⇒ En retenant les transactions de biens de plus de 50m² depuis 2021
- ⇒ En rajoutant les offres de vente soumis à bail commercial retraitées des frais d'agence et de négociation pour des biens comparables.

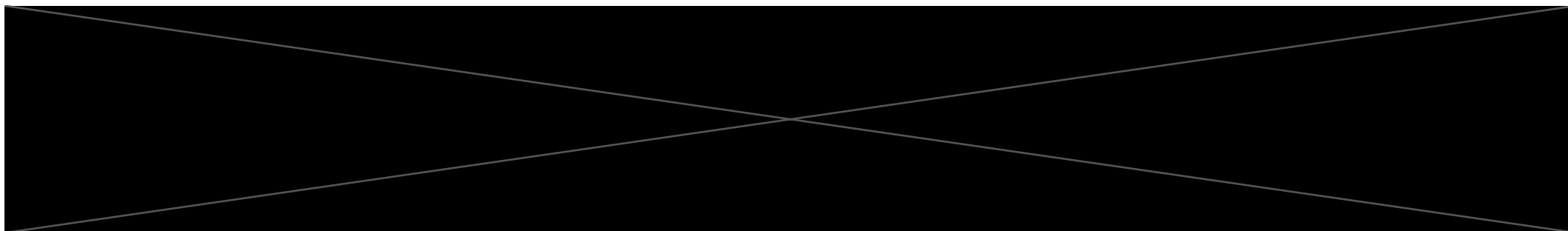
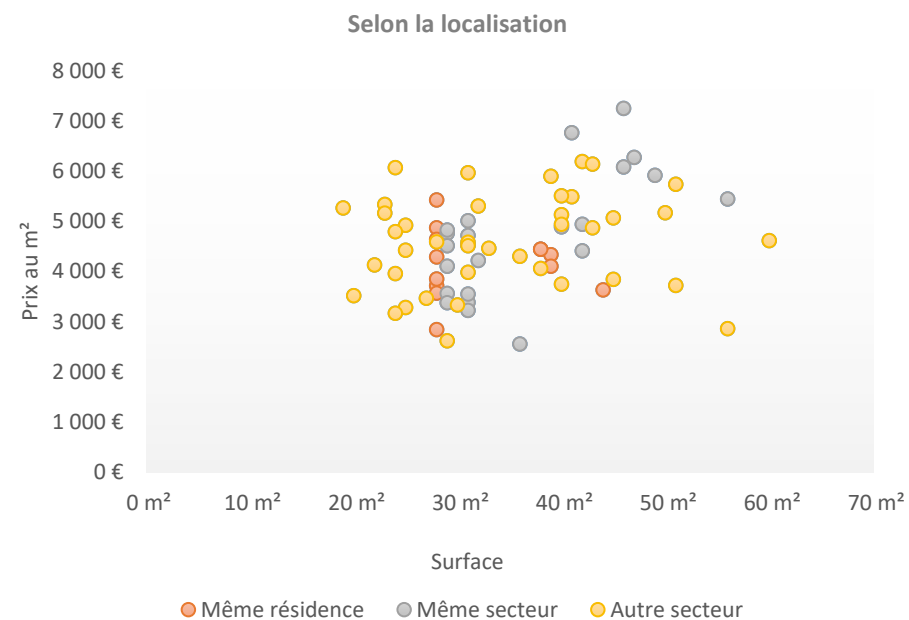
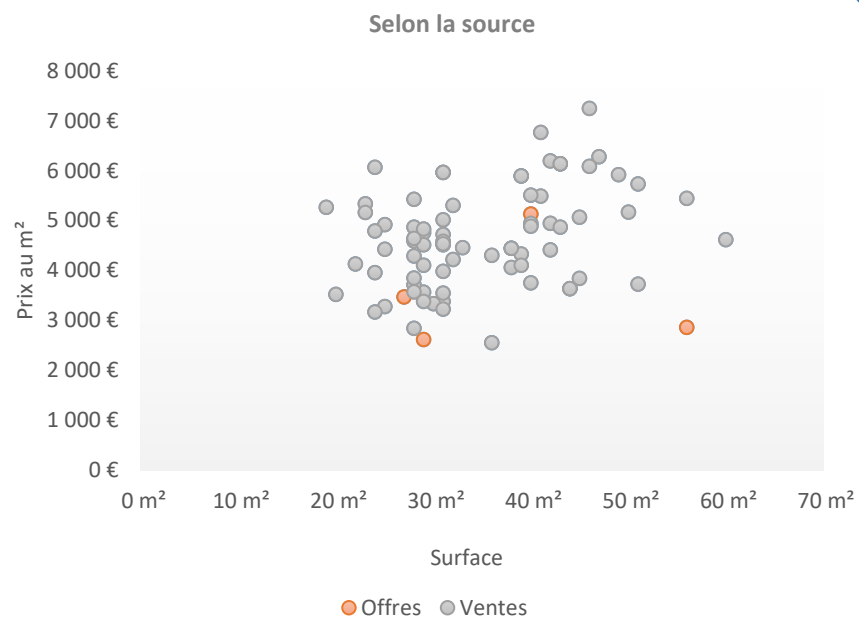
Nous aboutissons alors au tableau de références présenté en page suivante.

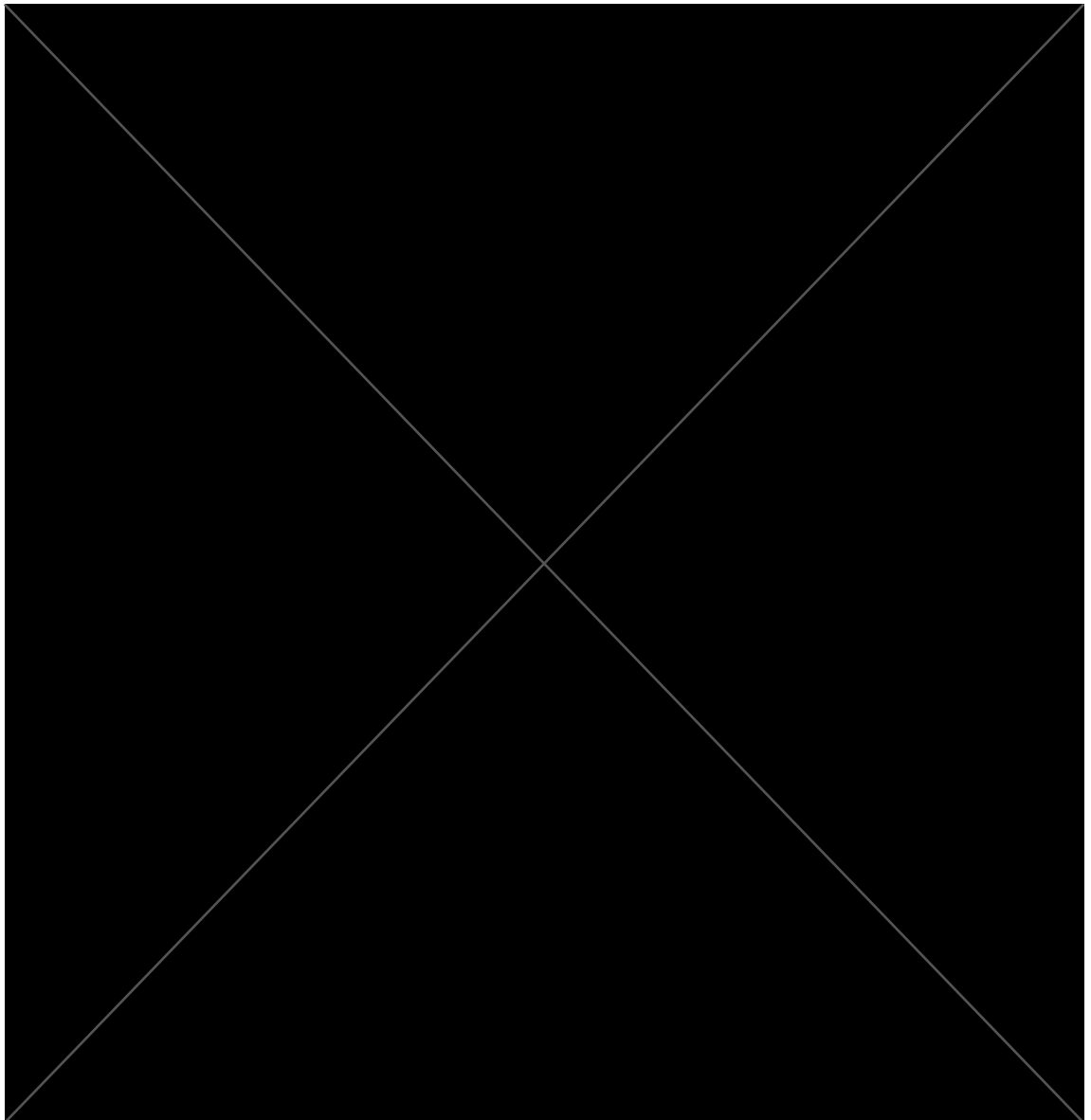
Tableau des références

Source	Date	Adresse principale	Surface	Prix (€) de vente	Prix au m ²
Offres	actuelle	Valloire, Résidence ODALYS, appartement loué meublé, pkg	27 m ²		
Offres	actuelle	Valloire, Appartement en souplex sans balcon loué meublé dans résidence avec piscine, pkg collectif	29 m ²		
Offres	actuelle	Valloire, appartement avec pkg, au pieds des pistes de ski avec vue sur le village	40 m ²		
Offres	actuelle	A 1km du centre station de Valloire, appartement loué meublé	56 m ²		
Ventes	22/12/2022	RES LES VALMONTS DE VALLOIRE 73450 Valloire	47 m ²		
Ventes	15/12/2022	LES CHARBONNIERES 73450 Valloire	28 m ²		
Ventes	28/10/2022	RES HAMEAU DE LA VALLEE D'OR 73450 Valloire	31 m ²		
Ventes	26/10/2022	RES LA VALLEE D OR 73450 Valloire	24 m ²		
Ventes	24/10/2022	LES CHARBONNIERES 73450 Valloire	28 m ²		
Ventes	17/10/2022	RES LES VALMONTS DE VALLOIRE 73450 Valloire	46 m ²		
Ventes	14/10/2022	RES CHALETS DE LA VALLEE D'OR 73450 Valloire	29 m ²		
Ventes	06/10/2022	LES CHARBONNIERES 73450 Valloire	28 m ²		
Ventes	04/10/2022	RES CHALETS DE LA VALLEE D'OR 73450 Valloire	32 m ²		
Ventes	27/09/2022	IMM LES ETOILES 73450 Valloire	19 m ²		
Ventes	27/09/2022	RES HAMEAU DE LA VALLEE D'OR 73450 Valloire	56 m ²		
Ventes	26/09/2022	RES CREY DU QUART 73450 Valloire	23 m ²		
Ventes	26/09/2022	RES HAMEAU DE LA VALLEE D'OR 73450 Valloire	46 m ²		
Ventes	10/09/2022	LE DORVET 73450 Valloire	30 m ²		
Ventes	30/08/2022	RES CHALETS DE LA VALLEE D'OR 73450 Valloire	49 m ²		
Ventes	29/07/2022	LES CHARBONNIERES 73450 Valloire	38 m ²		
Ventes	07/07/2022	RES LA VALLEE D OR 73450 Valloire	42 m ²		
Ventes	28/06/2022	RES CHALETS DE LA VALLEE D'OR 73450 Valloire	42 m ²		
Ventes	22/06/2022	IMM LES ETOILES 73450 Valloire	25 m ²		
Ventes	15/06/2022	RES HAMEAU DE LA VALLEE D'OR 73450 Valloire	31 m ²		
Ventes	09/06/2022	IMM LE ROCHER SAINT PIERRE 73450 Valloire	31 m ²		
Ventes	08/06/2022	RES LES VALMONTS DE VALLOIRE 73450 Valloire	29 m ²		
Ventes	31/05/2022	RES LES VALMONTS DE VALLOIRE 73450 Valloire	29 m ²		
Ventes	30/05/2022	RES LES VALMONTS DE VALLOIRE 73450 Valloire	29 m ²		
Ventes	13/05/2022	RES HAMEAU DE LA VALLEE D'OR 73450 Valloire	31 m ²		
Ventes	15/03/2022	IMM LE CARIBOU 73450 Valloire	45 m ²		
Ventes	14/03/2022	RES LES VALMONTS DE VALLOIRE 73450 Valloire	41 m ²		
Ventes	09/03/2022	RES ROCHE CHATEAU 73450 Valloire	51 m ²		
Ventes	28/01/2022	IMMEUBLE ERIDAN 73450 Valloire	28 m ²		
Ventes	27/01/2022	LES CHARBONNIERES 73450 Valloire	28 m ²		
Ventes	20/12/2021	RES CHALETS DE LA VALLEE D'OR 73450 Valloire	42 m ²		
Ventes	17/12/2021	IMM LES ETOILES 73450 Valloire	31 m ²		
Ventes	16/12/2021	IMM RES LES CASSETTES 73450 Valloire	31 m ²		
Ventes	08/12/2021	RES LES VALMONTS DE VALLOIRE 73450 Valloire	29 m ²		

Ventes	26/11/2021	IMM LE ROYAL NEIGE 73450 Valloire	24 m²
Ventes	04/11/2021	LES CHARBONNIERES 73450 Valloire	28 m²
Ventes	04/11/2021	RES ROCHE CHATEAU 73450 Valloire	31 m²
Ventes	03/11/2021	LES CHARBONNIERES 73450 Valloire	28 m²
Ventes	27/10/2021	RUE DES PLANS 73450 Valloire	33 m²
Ventes	22/10/2021	LE PONTET 73450 Valloire	41 m²
Ventes	18/10/2021	RES CREY DU QUART 73450 Valloire	22 m²
Ventes	15/10/2021	LE DORVET 73450 Valloire	40 m²
Ventes	29/09/2021	IMMEUBLE BETELGEUSE 73450 Valloire	24 m²
Ventes	24/09/2021	IMM LE ROYAL NEIGE 73450 Valloire	25 m²
Ventes	23/09/2021	IMM LE CARIBOU 73450 Valloire	45 m²
Ventes	17/09/2021	RES CREY DU QUART 73450 Valloire	50 m²
Ventes	15/09/2021	LES CHARBONNIERES 73450 Valloire	28 m²
Ventes	14/09/2021	RES LE BON ACCUEIL 73450 Valloire	23 m²
Ventes	15/07/2021	RES LES VALMONTES DE VALLOIRE 73450 Valloire	29 m²
Ventes	17/06/2021	LES CHARBONNIERES 73450 Valloire	39 m²
Ventes	14/06/2021	LA TERRASSE 73450 Valloire	32 m²
Ventes	11/06/2021	RES CHALETS DE LA VALLEE D'OR 73450 Valloire	36 m²
Ventes	04/06/2021	RES HAMEAU DE LA VALLEE D'OR 73450 Valloire	31 m²
Ventes	27/05/2021	TIGNY 73450 Valloire	36 m²
Ventes	26/05/2021	IMM RES LES CASSETTES 73450 Valloire	24 m²
Ventes	17/05/2021	IMM LES CRETES 73450 Valloire	39 m²
Ventes	12/05/2021	LES CHARBONNIERES 73450 Valloire	38 m²
Ventes	29/04/2021	IMM LE ROCHER SAINT PIERRE 73450 Valloire	40 m²
Ventes	26/04/2021	TIGNY 73450 Valloire	43 m²
Ventes	14/04/2021	IMMEUBLE BETELGEUSE 73450 Valloire	40 m²
Ventes	08/03/2021	LES CHARBONNIERES 73450 Valloire	28 m²
Ventes	01/03/2021	LES CHARBONNIERES 73450 Valloire	44 m²
Ventes	26/02/2021	RES DU PRAZ 73450 Valloire	38 m²
Ventes	24/02/2021	RES CHALETS DE LA VALLEE D'OR 73450 Valloire	31 m²
Ventes	24/02/2021	RTE DE L'ARCHAZ 73450 Valloire	60 m²
Ventes	18/02/2021	F 5766 RES CHALETS DE LA VALLEE D'OR 73450 Valloire	40 m²
Ventes	17/02/2021	LA BERGE 73450 Valloire	51 m²
Ventes	29/01/2021	RES HAMEAU DE LA VALLEE D'OR 73450 Valloire	31 m²
Ventes	26/01/2021	IMM LE ROCHER SAINT PIERRE 73450 Valloire	20 m²
Ventes	21/01/2021	IMM LES ETOILES 73450 Valloire	25 m²
Ventes	21/01/2021	TIGNY 73450 Valloire	43 m²
Ventes	12/01/2021	LES CHARBONNIERES 73450 Valloire	39 m²

Présentation graphique des références





Remarque de l'expert :

Il convient de noter qu'en cas de vente de l'appartement à un tiers, le « BAILLEUR » s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du bail commercial.

De plus et selon les termes du bail « *dans le cas où le Bailleur refuserait le renouvellement du bail à échéance, il peut être redevable d'une indemnité d'éviction dont le calcul résultera des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, et de l'appréciation souveraine des juges compétents. Toutefois, le « BAILLEUR » et le « PRENEUR » conviennent de plafonner le montant de l'indemnité d'éviction à 3 mois de loyer.*

Dispositions de l'article L145-14 du Code de Commerce

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre ».

Fait pour servir et valoir ce que de droit, pour :

- ✓ Tribunal de commerce de Clermont-Ferrand
- ✓ SELARL MANDATUM
- ✓ TOURY ETABLISSEMENTS SA
- ✓ Madame Annette MONTFOLLET
- ✓ Monsieur Pierre-Louis MONTFOLLET

Fait à Chambéry
Le 7 septembre 2023



Arnaud FRERAULT
MRICS

*Expert de justice près la Cour
d'Appel de Chambéry*

ANNEXE – LISTE DES PIÈCES

Nature de l'information	Demandée	Fournie	Observations
Titres de propriété	X	X	
Plans / Relevés de surfaces	X	X	
Bail commercial	X	X	

Remarques de l'Expert

Dans le respect de la charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport se réfèrent à la notion de valeur vénale et/ou de valeur locative.

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un bien serait échangé à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression. En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté des parties ;
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché
- Que le bien ait été proposé dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats ;
- L'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- La libre volonté du locataire et du propriétaire ;
- La conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré ;
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location ;
- La présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats ;
- L'absence de facteurs de convenance personnelle ;
- Une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

L'EXPERT ATTIRE L'ATTENTION DES PARTIES :

Les valeurs annoncées s'entendent à la date du 7 septembre 2023 et ne sauraient engager l'avenir ; le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous en a été demandée.

Les valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères, notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents, entre autres, les surfaces retenues dans le dossier qui ne constituent qu'une présomption simple.

Par ailleurs, l'évaluation a été menée en postulant que les biens considérés répondent à toutes les obligations légales et réglementaires.

Notre mission n'impliquant en aucun cas les vérifications pour ce qui concerne :

- **L'Amiante** : suivant décret n° 96-97 du 07/02/96 modifié par le décret n°97-855 du 12/09/1997, ainsi que le décret n° 2001-840 du 13/09/2001, si un diagnostic amiante détecte de l'amiante dans les différents immeubles :
 - o Calorifugeage
 - o Flocage
 - o Faux plafond
 - o Menuiserie

Le coût du diagnostic est à la charge du vendeur et le coût du désamiantage, s'il était nécessaire, viendrait en déduction de la valeur vénale de l'immeuble dans lequel l'amiante a été dépistée.

- **Le Saturnisme** : si l'immeuble bâti est affecté en tout ou partie à l'habitation, qu'il a été construit avant 1948 et se trouve situé dans une zone à risque d'exposition au plomb désignée par le préfet. Il est soumis aux dispositions de l'article L1334-5 du Nouveau Code de la Santé Publique. Au cas où le résultat de l'état des risques d'accessibilité au plomb serait positif le coût de cet état et de l'enlèvement de tous les organes où se trouve le plomb viendrait en déduction de la valeur vénale de l'immeuble dans lequel le plomb a été détecté.
- **La lutte contre les termites** : (Loi n° 99-471 du 08/06/99) si l'immeuble bâti est situé dans une zone contaminée ou à risque faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, un état parasitaire conforme à la réglementation devra être réalisé. Au cas où le résultat de l'état parasitaire est positif le coût de cet état et du traitement de ces parasites viendra en déduction de la valeur vénale de l'immeuble dans lequel les parasites ont été dépistés.
- **La lutte contre la pollution** : (Code de l'environnement et ordonnance n° 2914 du 18 septembre 2000) l'Expert souhaite informer les parties qu'après investigation auprès du service urbanisme de la commune, l'Expert n'a pas eu révélation d'une pollution concernant les biens immobiliers objet de l'expertise, toutefois, l'Expert rappelle qu'il ne peut connaître ce qui est inconnu.
- **Le diagnostic de performance énergétique** : suivant décret n° 2006-11147 du 14/09/06, la réalisation de ces diagnostics performances énergétiques est obligatoire à l'occasion de la vente de chaque logement ou bâtiment en France métropolitaine à compter du 1^{er} novembre 2006. Ces diagnostics permettent de connaître la consommation d'énergie, ainsi que l'impact de ces consommations sur l'effet de serre.
- **Le diagnostic électrique** : suivant décret n°2008-384 du 22/04/08, la réalisation de ce diagnostic électrique est obligatoire pour les installations électriques de plus de 15 ans à l'occasion de la vente de chaque logement ou bâtiment en France métropolitaine. Cet état des lieux de l'installation électrique est établi par des professionnels et permettra d'identifier les installations électriques vétustes.

Ainsi que toutes autres normes de l'application légale.

Les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul l'homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter. S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait de revoir le montant de notre estimation en conséquence.

Les valeurs ici indiquées sont actuelles et ne tiennent compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives.

Le présent rapport n'est destiné qu'au client qui en a passé la commande et ne saurait être utilisé par quiconque autre que lui.

Ni FRERAULT EXPERTISES, ni aucun membre de son personnel n'a d'intérêts financiers eu égard au niveau de cette évaluation, et la rémunération perçue par FRERAULT EXPERTISES pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

Toute utilisation partielle de ce rapport est à proscrire.

NOS BUREAUX

-  FREREAULT Expertises
-  Groupe ABC



F **REREAULT Expertises** est reconnu comme acteur de référence dans le domaine de l'expertise immobilière en évaluation depuis plus de 45 ans. Indépendant des marchés financiers et des acteurs institutionnels, toutes les missions qui lui sont confiées sont menées par des experts internes liés par une clause de confidentialité et une charte déontologique. Nos Experts, agréés par les tribunaux, l'IFEI, la CNEI, la CNEJI et la RICS, interviennent sur tout le territoire pour des missions amiables d'évaluation ou dans un cadre judiciaire.



Frerault
E X P E R T I S E S

Siège social

Polygone Omega - 27 Allée Albert Sylvestre - **73000 Chambéry**

Tél : +33(0)4 79 85 60 68

contact@frerault-expertises.com



www.frerault-expertises.com