

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

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

RAPPORT D'EXPERTISE

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

Suivant Ordonnance du Juge-Commissaire, **Monsieur Yannick BLANC**, en date du 5 janvier 2024, rendue dans une affaire inscrite au répertoire général sous le N° 2023JC00406 :

Procédure Collective
Liquidation Judiciaire
MARSEIN JEAN LOUIS STE
D'EXPLOITATION
43300 LANGEAC

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

- Procéder à l'estimation chiffrée d'un immeuble à LANGEAC (43), ZONE INDUSTRIELLE (voir description ci-après),
- 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,
- Veiller à vérifier, si tout ou partie des biens sont susceptibles de constituer la résidence principale du débiteur, de manière habituelle et effective, selon les critères définis par l'administration fiscale, de manière à identifier des biens pouvant bénéficier de l'insaisissabilité légale et ceux qui doivent en être exclus,
- 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 ce bien immobilier à la date du **12 avril 2024, à 9 h 30**, en présence de :

- **Monsieur Jean-Louis MARSEIN**

De nos opérations d'expertise résulte ce qui suit :

**TITRE PREMIER.- DESCRIPTION DU TENEMENT
IMMOBILIER CADASTRE SECTION AH n° 484 SIS
COMMUNE DE LANGEAC (43)**

I.- DESIGNATION CADASTRALE

Il résulte, que le tènement immobilier, objet de notre expertise se situe au sein de la parcelle cadastrée ainsi qu'il suit :

- **Commune de LANGEAC (43)**

<u>Section</u>	<u>Numéro</u>	<u>Adresse</u>	<u>Superficie</u>
AH	484	Les Abattoirs	00 ha 50 a 00 ca

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



II.- SITUATION

- Situation géographique :

Le tènement immobilier objet de notre expertise se situe au sein de la commune de LANGEAC (43).

La commune de LANGEAC (43), se situe à près de 45 kilomètres à l'OUEST de la ville du PUY-EN-VELAY (43), préfecture du département de la HAUTE-LOIRE.

La commune de LANGEAC, en raison de la proximité du fleuve de l'ALLIER, est une région assez touristique, notamment durant la période estivale.

Depuis les années 60, la population de cette commune n'a cessé de diminuer, ainsi qu'en atteste le tableau de synthèse démographique ci-après.

Évolution démographique								
1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2008	2021
4 826	4 934	4 853	4 609	4 195	4 070	3 943	3 960	3 437

Cette diminution régulière et assez importante ces dernières années, peut s'expliquer par le fait que cette commune située dans un secteur très rural, est relativement éloignée des communes les plus dynamiques du département.

La fermeture il y a quelques années de l'usine COPIREL, située au MAZEYRAT d'ALLIER (commune voisine), au sein de laquelle près de 80 salariés travaillaient, n'a très probablement pas participé à dynamiser l'activité économique au sein de cette commune.

- Commerces, services administratifs et médicaux

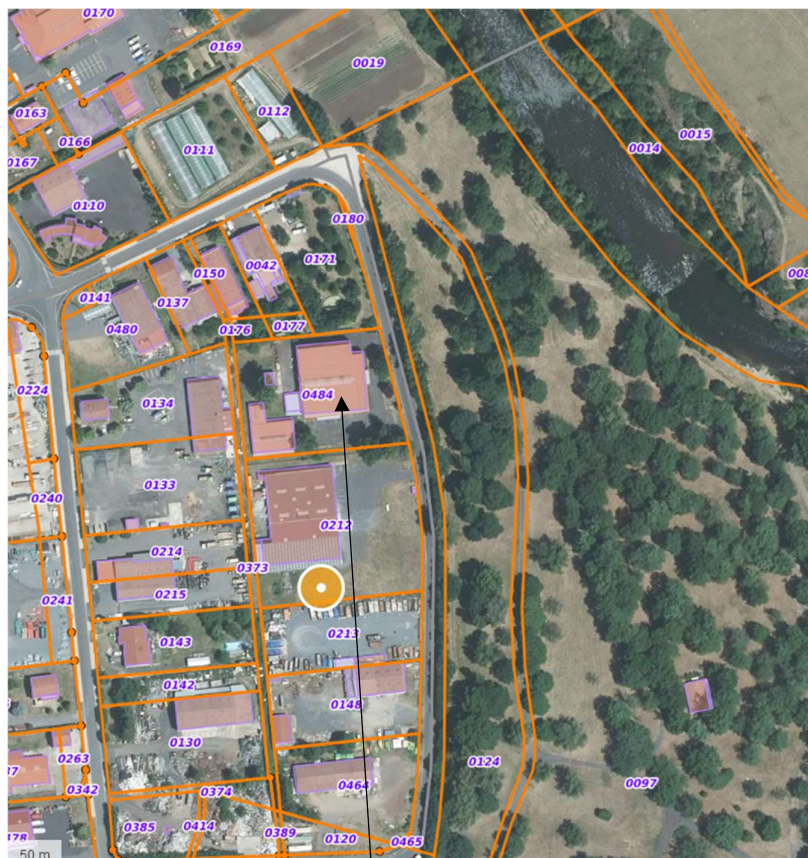
Les commerces (alimentaires, bar-tabac-presse, autres...), services administratifs (banques, poste,...), services médicaux (médecins, pharmacie, hôpital local), écoles, sont présents au sein de la commune de LANGEAC.

Les commerces du centre-ville ont sérieusement été concurrencés ces dernières années par la présence de grandes surfaces et franchises, présentes en zone commerciale et artisanale (SUPER U, WELDOM,...), à moins de 2 kilomètres du centre-ville.

• Situation du tènement objet de notre expertise

Le tènement immobilier objet de notre expertise se situe au sein de la zone artisanale dite de « La Prade », précisément au niveau de la rue Berthelot (Secteur dit « des Abattoirs »), à moins d'1 km au Nord-Est du centre-ville de LANGEAC.

L'accès au tènement immobilier objet de notre expertise est aisé, ce dernier étant relativement bien desservi, par la rue Berthelot, route communale goudronnée, dans un état relativement moyen d'entretien.



Tènement immobilier objet de notre expertise

Le tènement immobilier, objet de notre expertise, au regard des éléments sus mentionnés, doit être considéré comme bénéficiant d'une assez bonne situation, non exceptionnelle toutefois.



Entrée du tènement

III.- URBANISME

Ainsi que cela résulte du **Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)** de la commune de LANGEAC, le tènement immobilier objet de notre expertise se situe **au sein de 2 zone distinctes.**

A concurrence de près de 1 000 m² (Partie Ouest et Sud-Ouest du tènement), le tènement se situe en zone UIi

Cette partie du tènement, située en zone UIi comprend le bâtiment édifié en limite Sud-Ouest de la parcelle.

La zone UI, est réservée aux constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de services.

Le surplus du tènement, savoir à concurrence d'une surface de près de 4 000 m², se situe en **zone Ni** (Le bâtiment principal se situe au sein de cette dernière zone).

La zone N est une zone à protéger en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Il convient de préciser qu'au regard de Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), le tènement immobilier objet de notre expertise se situe dans sa TOTALITE en zone rouge, zone au sein de laquelle, l'inconstructibilité est la règle générale.

IV.- OCCUPATION

Il convient de préciser qu'au regard des informations communiquées par Monsieur MARSEIN, ce tènement ne fait l'objet d'aucun bail spécifique, devant être précisé que ce tènement n'est plus exploité à ce jour.

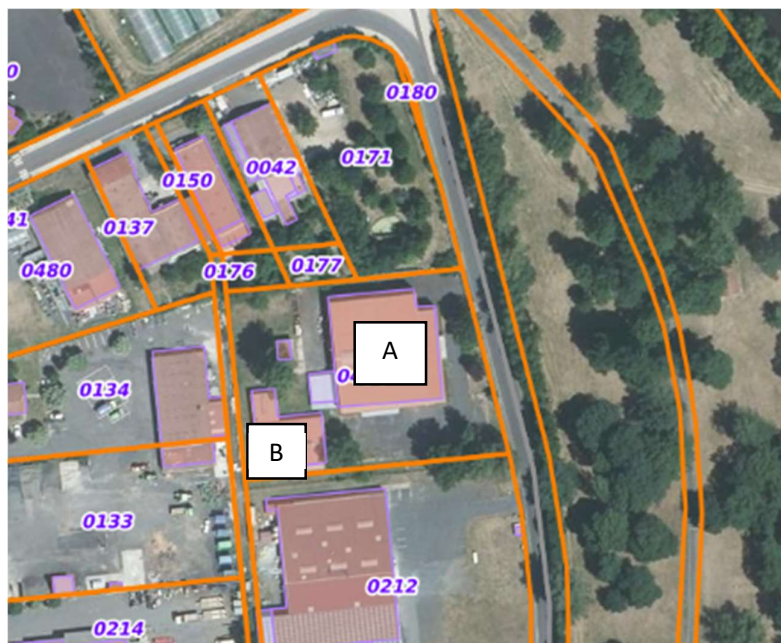
Ce tènement immobilier, doit en conséquence être considéré comme libre de toute occupation.

V.- DESCRIPTION

Le tènement immobilier objet de notre expertise se compose d'un ensemble immobilier comprenant :

- **un bâtiment principal, lequel sera désigné sous l'appellation de bâtiment A,**
- **un second bâtiment, lequel sera désigné sous l'appellation de bâtiment B,**
- **un terrain attenant,**

1) Description du bâtiment A



Nous précisons, que nous a été remis par Monsieur MARSEIN, un rapport d'expertise établi par Monsieur Yves JURY, Expert près la Cour d'Appel de Riom, rédigé en date du 4 avril 2013, lequel comprend un descriptif du tènement immobilier objet de notre expertise.

Le tènement n'ayant fait l'objet d'aucuns travaux spécifiques depuis l'établissement de ce rapport, il y a lieu de reprendre ce descriptif.

Des observations seront réalisées toutefois, sur la vétusté qu'ont pu connaître notamment les bâtiments présents au sein de ce tènement, depuis 2013.

DESCRIPTIF GENERAL SUCCINCT

B.E (bon état)., E.M (état moyen)., M.E (mauvais état)

Premier bâtiment (0101 sur plan)

• **Descriptif extérieur**

<i>Style de bâtiment :</i>	Atelier industriel avec bureaux et autres pièces (E.M)
<i>Couverture :</i>	Bacs acier (E.M)
<i>Charpente :</i>	Métallique (B.E)
<i>Plancher :</i>	Béton (B.E) avec chauffage intégré
<i>Matériaux :</i>	Bardage métallique à double peaux et avec âme isolante (E.M), plaques Plexi translucides au tiers supérieur (E.M)
<i>Exposition du bâtiment :</i>	Façades principales à l' Est
<i>Menuiseries :</i>	En aluminium anodisé et double vitrage (E.M) Portails métalliques anciens et coulissants (E.M)
<i>Clôture :</i>	Parcelle close fermée par un portail métallique sur rail et à ouverture électrique (B.E).
<i>Peintures, vernis:</i>	En état moyen d'entretien
<i>Gouttières :</i>	En tôle laquée (E.M)



Aspect Sud / Aspect Est



Aspect Nord



Aspect Ouest

Nous rappelons, que ce bâtiment édifié en 1975, depuis 2013 (date d'établissement du rapport de Monsieur JURY), a subi une certaine vétusté, s'agissant du gros-œuvre, devant être précisé, que ce dernier doit être considéré comme étant dans un état général d'entretien et de conservation relativement moyen.

- **Agencement intérieur**

- ***Descriptif intérieur***

Depuis la voie publique, on pénètre dans la cour de l'atelier industriel close par des plots tendus de grillage et par un portail métallique coulissant.

Cette cour a bénéficié d'un revêtement de goudron aujourd'hui en état moyen d'entretien, (fissures). De cette cour un sas vitré sur ossature en aluminium donne accès à l'accueil.

Entrée (bureau d'accueil) R.d.C

<i>Porte :</i>	Aluminium vitrée (B.E)
<i>Sol :</i>	Revêtement plastique Gerflex (E.M)
<i>Murs :</i>	Tendus d'une moquette murale (E.M)
<i>Plafond :</i>	Plaques de polystyrène (E.M)
<i>ouverture :</i>	Sans objet
<i>Equipement électrique :</i>	Installation en état de fonctionnement

Atelier R.d.C

<i>Porte :</i>	Deux portails en vis-à-vis (B.E)
<i>Sol :</i>	Béton particulier machines lourdes (B.E)
<i>Murs :</i>	Agglomérés creux pour un pignon (B.E)
<i>Plafond :</i>	Sous charpente isolée (E.M)
<i>Eclairage :</i>	EDF + latéral et zénithal par plexi (E.M)
<i>Equipement électrique :</i>	Installation en état de fonctionnement

NB : L'éclairage latéral par plaques Plexi de cet atelier se situe à plus de trois mètres du sol.

Autres pièces : R.d.C du bâtiment (0101)

Sanitaire

<i>Porte :</i>	A panneau (E.M)
<i>Sol :</i>	Carrelé (B.E)
<i>Murs :</i>	Peints sur enduit (E.M)
<i>Plafond :</i>	Bacs-acier (B.E)
<i>Ouverture :</i>	Deux fenêtres double vitrage (B.E)
<i>Equipement :</i>	Cumulus, douche et W-C (E.M)
<i>Equipement électrique :</i>	Installation en état de fonctionnement

Vestiaire

<i>Porte :</i>	A panneau (E.M)
<i>Sol :</i>	Carrelé (E.M)
<i>Murs :</i>	Peints sur enduit (E.M)
<i>Ouverture :</i>	Une fenêtre double vitrage (B.E)
<i>Equipement :</i>	Un lavabo (E.M)
<i>Equipement électrique :</i>	Installation en état de fonctionnement

Douche et water-closet

<i>Porte :</i>	A panneau (E.M)
<i>Sol :</i>	Carrelé (E.M)
<i>Murs :</i>	Peints sur enduit (E.M)
<i>Plafond :</i>	Bacs-acier (B.E)
<i>Ouverture :</i>	Une fenêtre double vitrage (B.E)
<i>Équipement :</i>	Douche et wc séparé (E.M)
<i>Équipement électrique :</i>	Installation en état de fonctionnement

Pièce

<i>Porte :</i>	En bois et vitre (E.M)
<i>Sol :</i>	Revêtement plastique Gerflex (E.M)
<i>Murs :</i>	Peints sur enduit (E.M)
<i>Plafond :</i>	Plaques de polystyrène (E.M)
<i>Ouverture :</i>	Deux fenêtres alu double vitrage (B.E)
<i>Équipement électrique :</i>	Installation en état de fonctionnement

Pièce tirage plans

<i>Porte :</i>	En bois et vitre (E.M)
<i>Sol :</i>	Revêtement plastique Gerflex (E.M)
<i>Murs :</i>	Peints sur enduit (B.E)
<i>Plafond :</i>	Plaques de polystyrène (E.M)
<i>Ouverture :</i>	Deux fenêtres alu double vitrage (B.E)
<i>Équipement électrique :</i>	Installation en état de fonctionnement

Depuis l'entrée, (bureau d'accueil) un escalier en bois hélicoïdal donne accès aux différents bureaux de l'étage.

Dégagement (étage)

<i>Porte :</i>	Passage libre
<i>Sol :</i>	Revêtement plastique Gerflex (E.M)
<i>Murs :</i>	Peints sur enduit (E.M)
<i>Plafond :</i>	Plaques de polystyrène (E.M)
<i>Ouverture :</i>	Sans objet
<i>Équipement électrique :</i>	Installation en état de fonctionnement

Sanitaires à droite du couloir (étage)

<i>Porte :</i>	A panneau (B.E)
<i>Sol :</i>	Revêtement plastique Gerflex (E.M)
<i>Murs :</i>	Peints sur enduit (E.M)
<i>Plafond :</i>	Plaques de polystyrène (B.E)
<i>Ouverture :</i>	Absence
<i>Équipement :</i>	Lavabo et wc séparé (B.E)
<i>Équipement électrique :</i>	Installation en état de fonctionnement

Pièce intermédiaire (étage)

<i>Porte :</i>	En bois et vitre (B.E)
<i>Sol :</i>	Revêtement plastique Gerflex (E.M)
<i>Murs :</i>	Peints sur enduit (B.E)
<i>Plafond :</i>	Plaques de polystyrène (E.M)
<i>Ouverture :</i>	Baie vitrée alu double vitrage (B.E)
<i>Equipement électrique :</i>	Installation en état de fonctionnement

Bureau secrétariat (étage)

<i>Porte :</i>	En bois et vitre (B.E)
<i>Sol :</i>	Revêtement plastique Gerflex (E.M)
<i>Murs :</i>	Peints sur enduit (B.E)
<i>Plafond :</i>	Plaques de polystyrène (E.M)
<i>Ouverture :</i>	Baie vitrée alu double vitrage (B.E)
<i>Equipement électrique :</i>	Installation en état de fonctionnement

Bureau direction (étage)

<i>Porte :</i>	A panneau (B.E)
<i>Sol :</i>	Carrelé (B.E)
<i>Murs :</i>	Peints sur toile de verre (B.E)
<i>Plafond :</i>	Plaques de polystyrène (B.E)
<i>Ouverture :</i>	Baie vitrée alu double vitrage (B.E)
<i>Equipement électrique :</i>	Installation en état de fonctionnement

Bureau d'étude (étage)

<i>Porte :</i>	A panneau (E.M)
<i>Sol :</i>	Revêtement plastique Gerflex (E.M)
<i>Murs :</i>	Peints sur enduit (E.M)
<i>Plafond :</i>	Plaques de polystyrène (E.M)
<i>Ouverture :</i>	Baie vitrée alu double vitrage (B.E)
<i>Equipement électrique :</i>	Installation en état de fonctionnement

Autre bureau (étage)

<i>Porte :</i>	A panneau (E.M)
<i>Sol :</i>	Revêtement plastique Gerflex (E.M)
<i>Murs :</i>	Peints sur enduit (E.M)
<i>Plafond :</i>	Plaques de polystyrène (E.M)
<i>Ouverture :</i>	Baie vitrée alu double vitrage (B.E)
<i>Equipement électrique :</i>	Installation en état de fonctionnement

Autre bureau (étage)

<i>Porte :</i>	A panneau E.M)
<i>Sol :</i>	Revêtement plastique Gerflex (E.M)
<i>Murs :</i>	Peints sur enduit (E.M)
<i>Plafond :</i>	Plaques de polystyrène (E.M)
<i>Ouverture :</i>	Baie vitrée alu double vitrage (B.E)
<i>Equipement électrique :</i>	Installation en état de fonctionnement

Sanitaires à gauche du couloir (étage)

<i>Porte :</i>	A panneau (B.E)
<i>Sol :</i>	Revêtement plastique Gerflex (E.M)
<i>Murs :</i>	Peints sur enduit (E.M)
<i>Plafond :</i>	Plaques de polystyrène (E.M)
<i>Ouverture :</i>	Absence
<i>Equipement :</i>	Lavabo et wc séparé (B.E)
<i>Equipement électrique :</i>	Installation en état de fonctionnement

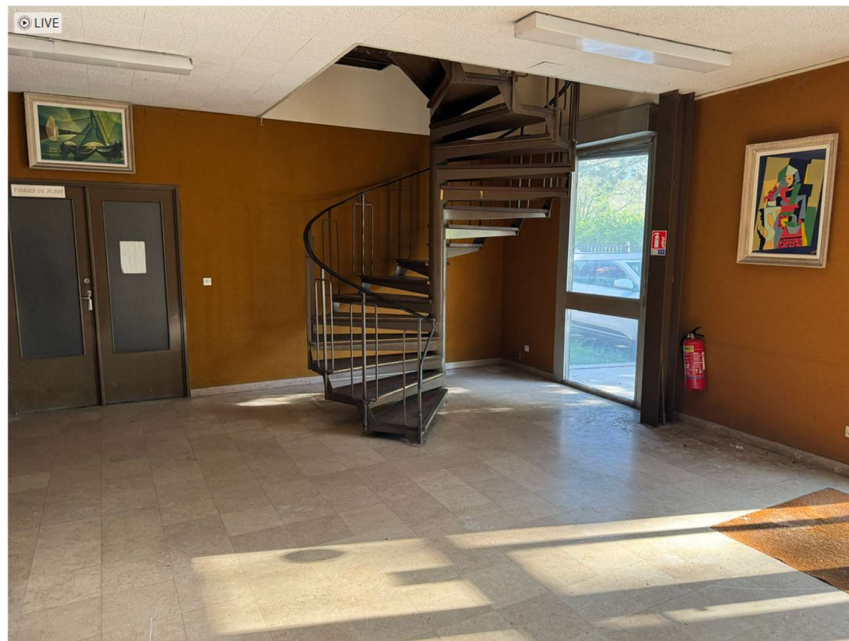
Nous avons retenu pour la totalité de ce bâtiment les valeurs suivantes :

Surface développée totale retenue : **1370 m²** : Atelier, bureaux et autres pièces

Volume total pondéré de l'ensemble : **9840m³** environ

➤ Pour mémoire, il existe une surface d'environ **126 m²** établie sous auvent

Photos partie administrative



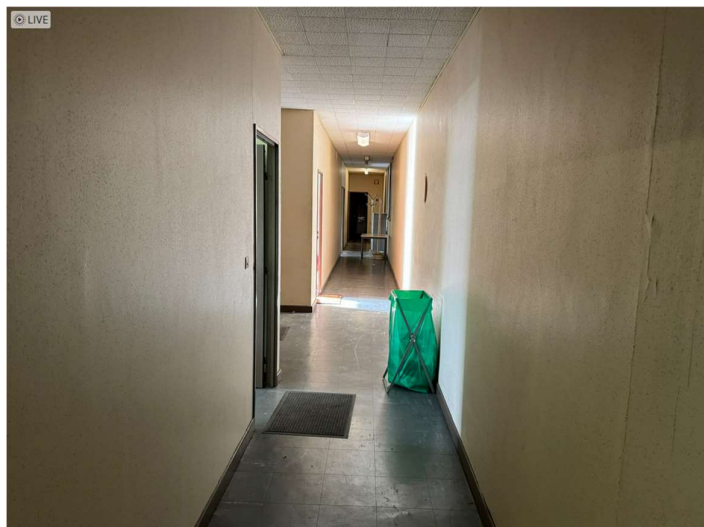
Hall d'entrée avec accès étage



Pièce mitoyenne au hall (Archives)



Dégagement étage



Couloir



Bureau



Bureau



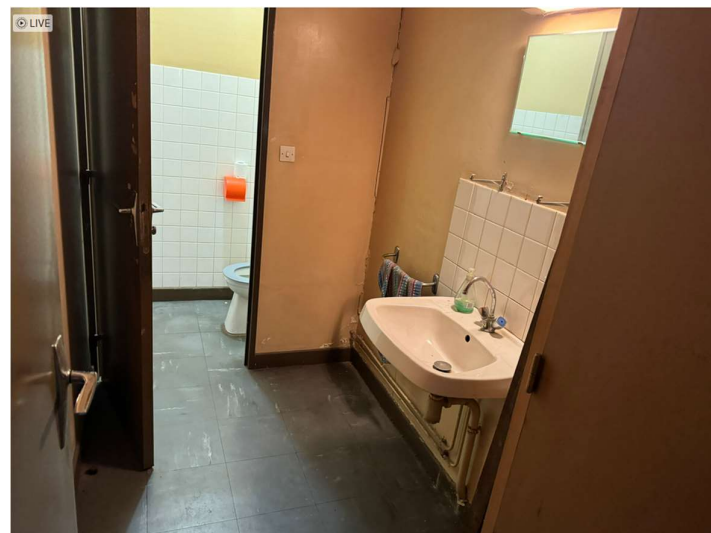
Bureau



Bureau d'étude



Bureau



Sanitaires

Photos partie ateliers/vestiaires

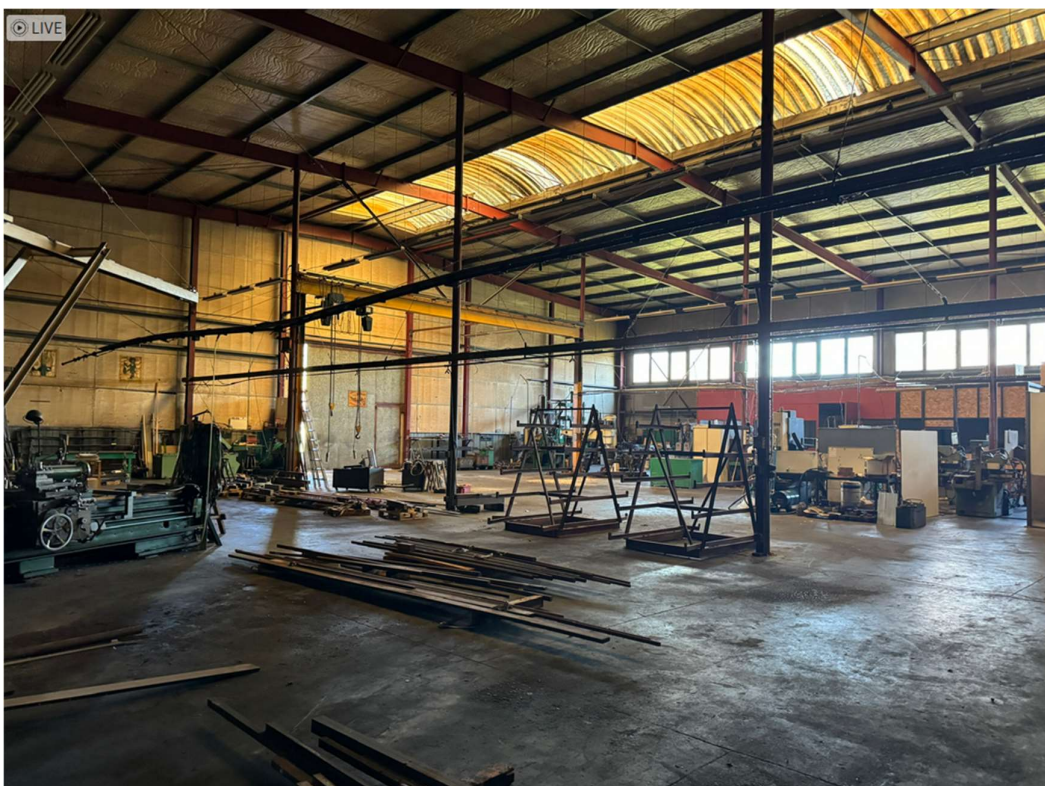


Photo atelier



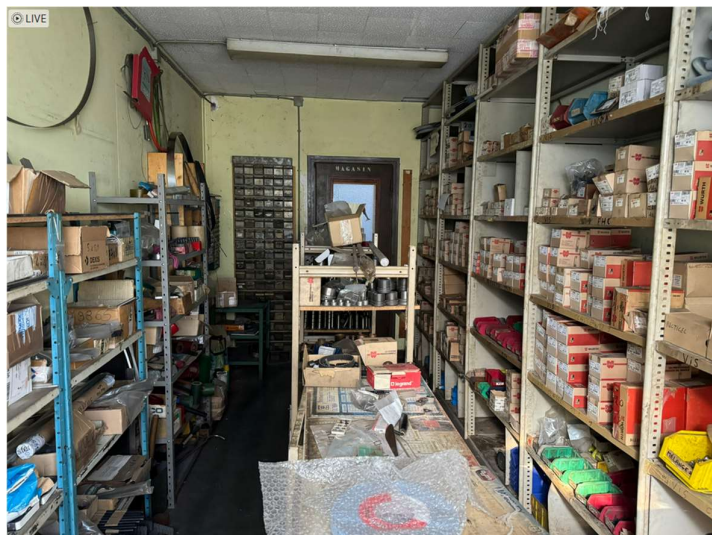
Autre point de vue de la partie ateliers



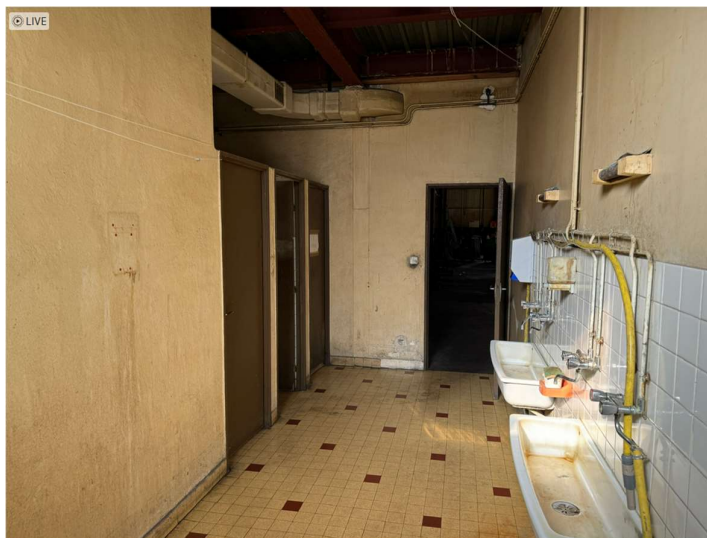
Cabine avec système de climatisation



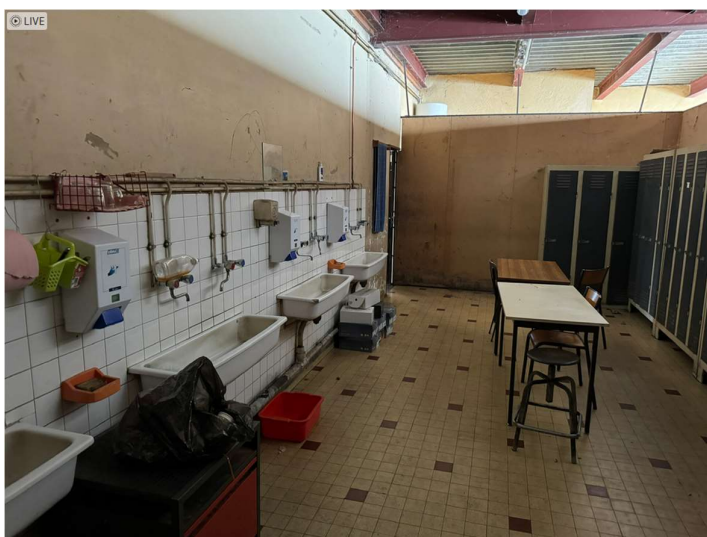
Bureau de contremaître



Magasin



Sanitaires



Vestiaires avec lavabos



Auvent présent sur l'aspect Ouest

- **Observations générales**

Il convient de préciser que si ces locaux de manière générale, ont été considérés dans le rapport de Monsieur JURY, rédigé en 2013, comme dans un état moyen, que ces mêmes locaux, sont apparus lors de notre visite le 12 avril 2024, comme étant dans un état plutôt vétuste.

La partie administrative, nécessiterait de travaux de rafraîchissements importants, et tout particulièrement de travaux de plâtreries peintures.

Les ouvertures constituées de menuiseries alu, de manière générale doivent être considérées comme d'assez faible efficacité tant d'un point de vue phonique que thermique.

Les convecteurs électriques présents dans les bureaux sont apparus comme anciens, et d'assez faible efficacité.

L'atelier, les vestiaires, sont apparus comme relativement sales.

Toujours dans l'atelier, nous avons constaté en plusieurs endroits la présence de traces au sol, qui semblent provenir de substances grasses de type huiles.

Ainsi qu'a pu nous le mentionner Monsieur MARSEIN, un pont roulant est présent dans l'atelier.

Nous rappelons la belle hauteur de plafond au niveau de l'atelier de près de 9.50 mètres.

Afin d'être exhaustif, nous précisons qu'au niveau du bâtiment principal, dans des pièces aménagées à cet effet, sont présents un transformateur (aspect Nord du bâtiment A), et au sein d'un petit local sommairement aménagé sur l'aspect Ouest du bâtiment A, un surpresseur.

- **Description du bâtiment B (Voir situation au sein de la parcelle, sur la photo satellite figurant haut de la page 6)**

De la même manière aucuns travaux spécifiques, n'ayant été réalisés au sein de ce bâtiment, il convient de reprendre la description qui en est faite au sein du rapport de Monsieur JURY.

- **Observations générales**

Ce bâtiment, d'une surface utile proche de 400 m², il convient de le préciser, est apparu s'agissant du gros-œuvre, et tout particulièrement du second-œuvre (intérieur), dans un état très moyen d'entretien et de conservation.

Ce bâtiment d'une hauteur sous plafond, proche de 3.50 mètres, se compose d'une partie atelier, et de pièces annexes (Bureaux, vestiaires, WC,...).

Présence de climatiseurs apparus comme relativement anciens, ainsi que d'une chaudière fuel.

Photos



Aspect Nord / Aspect Est



Aspect Est

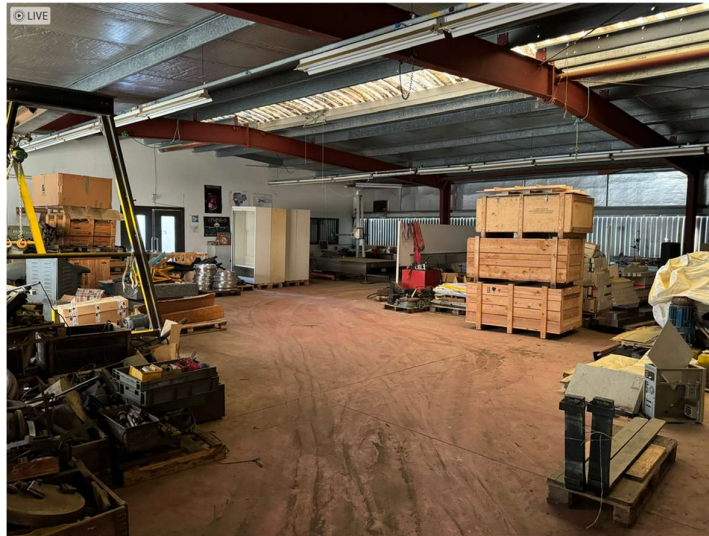


Aspect Nord

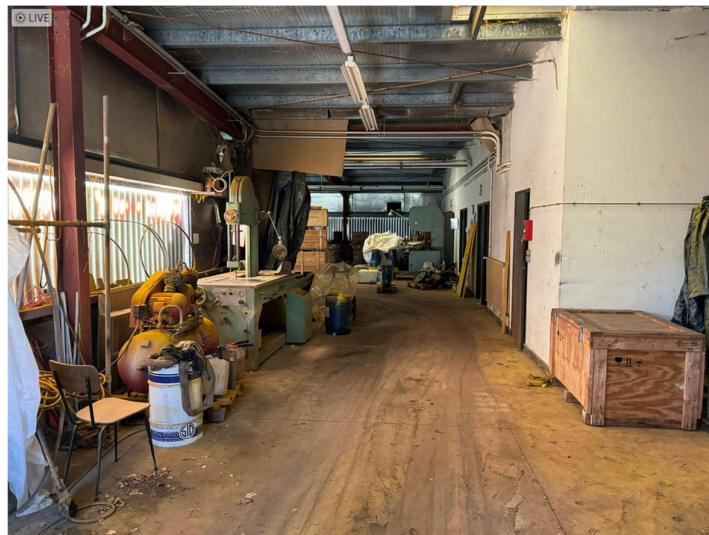
Photos intérieur du bâtiment



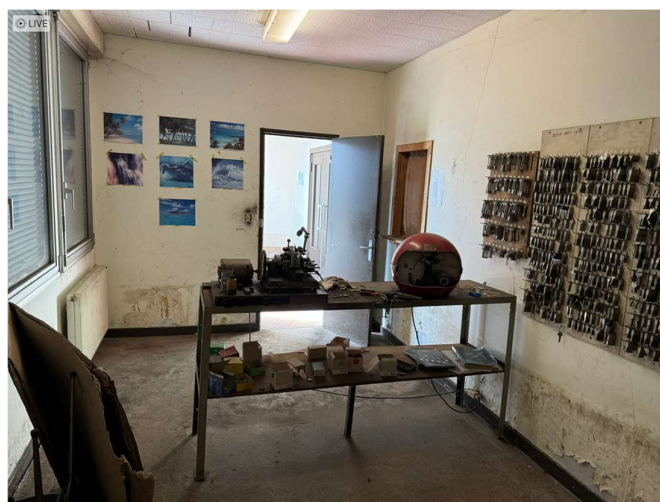
Entrée



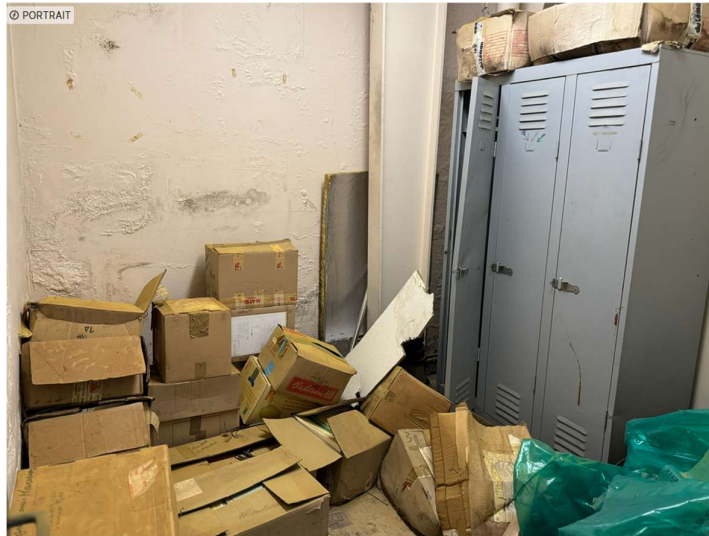
Atelier



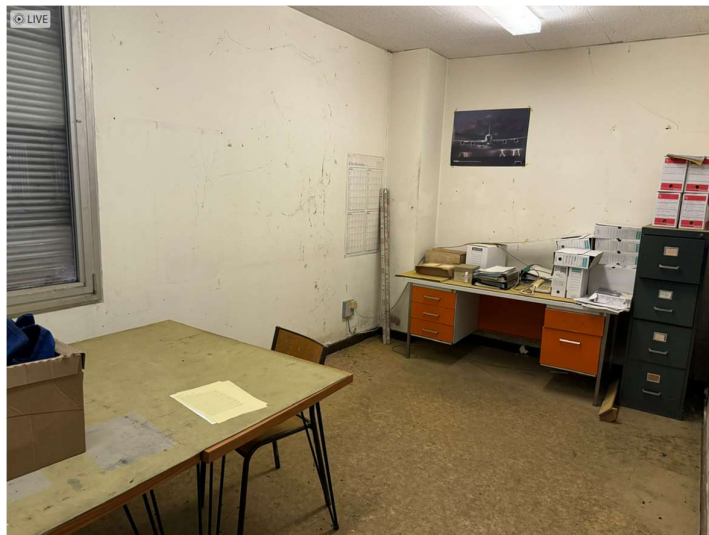
Atelier



Atelier



Vestiaire



Bureau



Sanitaires

- **Observations générales**

S'agissant du gros-œuvre (murs, charpente,...), ce bâtiment est apparu dans un état général d'entretien et de conservation, comparable au bâtiment A, savoir relativement moyen.

En son intérieur, ce bâtiment, est apparu dans un état d'entretien et de conservation, relativement vétuste, et sale et mériterait en conséquence, de travaux de rafraîchissements importants.

Il convient de noter que certaines dalles en plafond, sont apparues comme en mauvais état et/ou présentant des traces d'infiltrations (points d'infiltrations nécessitant un contrôle de l'état de la couverture).

S'agissant du chauffage, ce dernier est assuré par des climatiseurs fixés aux murs, apparus comme relativement anciens (marque TOSHIBA).

Une chaudière fuel, apparue comme ancienne, de marque RIELLO, est également présente.

- **Construction sommaire (Mini hangar ouvert / abri)**

Nous précisons, qu'une construction sommaire, à l'Ouest du bâtiment A, et au Nord du bâtiment B est présente, d'une surface de près de 25 m², apparue en mauvais état d'entretien.



Construction sommaire utilisée en tant que débarras

- **Descriptif du terrain**

Ce terrain, est clos en limite de propriété par des plots tendus de grillage, et un portail métallique coulissant à l'entrée (ouverture électrique).

Le terrain, sauf la partie occupée par le bâti, se compose à concurrence de près de 2 000 m², d'une surface goudronnée, à usage de circulation et de stationnement.

Il convient de préciser, que le revêtement goudronné, est apparu comme fissuré en de nombreux endroits.

Le surplus du terrain, est planté d'herbe.

Il convient de préciser, que les abords du bâti, sont souvent apparus comme très moyennement entretenus.



Terrain aspect Sud du bâtiment A



Terrain aspect Est bâtiment A



Abords goudronnés à l'Ouest du bâtiment A



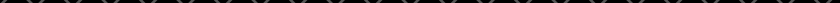
Bande de terrain aspect Est du bâtiment B



Terrain se développant au Nord-Ouest de la parcelle

TITRE DEUXIEME.- EVALUATION

CONFIDENTIAL





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

NB : Nous précisons, au regard de notre mission, que le tènement immobilier présentement estimé, ne constitue d'aucune manière, la résidence principale de Monsieur MARSEIN.

Tel est notre avis,
Tel est notre rapport d'expertise,
Fait au PUY EN VELAY,

Le 10 mai 2024,

Olivier DURANTON



LISTE DES ANNEXES :

- 1) Relevé de propriété
- 2) Extrait P.L.U
- 3) Réglementation zonage
- 4) Extrait PPRI et réglementation de la zone ROUGE
- 5) Rapport expertise Monsieur Yves JURY