

Olivier DURANTON
Expert en Estimations Immobilières
Près la Cour d'Appel de Riom
2, Boulevard Maréchal Fayolle
43000 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 de Madame la Juge-Commissaire, **Madame Viviane MASSONNEAU**, en date du 5 février 2024, rendue dans une affaire inscrite au répertoire général sous le N° 2024JC00010:

Procédure Collective
Liquidation Judiciaire
Monsieur Maurice DERAIL
Siège social : Grande Rue
43800 ROSIERES

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 et de parcelles à ROSIERES (43800),
- Préciser notamment dans son estimation des biens immobiliers, la consistance, l'emplacement, de ces biens, et leur valeur 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.
- Si les biens sont en INDIVISION, l'immeuble devra être évalué dans son ensemble au titre de sa valeur vénale mais il devra également être évalué la valeur de la part indivise détenue par le débiteur.

Nous avons procédé à l'expertise de ce bien immobilier à la date du mercredi 19 juin 2024 à 15 h 00, en présence de :

- **Monsieur Maurice DERAIL**

De nos opérations d'expertise résulte ce qui suit :

- **IMPORTANT :**

Il convient de mentionner, en premier lieu, que nous nous sommes rapprochés auprès de la mairie de la commune de ROSIERES (43), afin que nous soit transmis un relevé de propriété permettant de déterminer les biens immobiliers entrant dans le champ de notre mission.

La décision nous désignant ne précise pas en effet, les biens immobiliers objets de notre mission.

Aussi, après transmission du relevé de propriété, nous avons pu constater qu'au nom de Monsieur Maurice DERAÏL, figure la parcelle cadastrée, section H numéro 99.

Il est important de préciser que cette parcelle, au regard du même relevé de propriété, apparaît également au nom de Madame Marie GAMOND, ex-épouse de Monsieur DERAÏL.

C'est pourquoi, si un relevé de propriété ne constitue pas un élément de preuve, contrairement à un titre de propriété, il était légitime de penser dans un premier temps, que ce bien constituait dans sa totalité, un bien INDIVIS.

Le jour de l'expertise, Monsieur DERAÏL, nous a fait part du fait qu'il pensait être propriétaire des seuls murs commerciaux et non de l'appartement situé aux 1^{er} et 2^e étage, lequel selon ses dires, constitue la propriété de Madame GAMOND.

Nous avons demandé à Monsieur DERAÏL, des justificatifs de ses dires.

Monsieur DERAÏL, pour information, nous a transmis 2 actes notariés, annexés à la fin du présent rapport d'expertise.

- Le premier acte notarié constitue un acte d'acquisition en date du 18 mai 1988, lequel constitue l'acte d'acquisition par Monsieur DERAÏL et Madame GAMOND, alors mariés sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts, portant bien sur le tènement immobilier cadastré section H n° 99, objet de notre expertise.

Sauf erreur, de cet acte il résulte que ce tènement, dans son ensemble, constituait un bien de communauté.

- Un second acte notarié, en date du 25 août 1998, constitue un acte de changement de régime matrimonial, ayant eu pour objet l'adoption de la séparation de biens.
- Nous a également été transmise la décision du TGI du PUY-EN-VELAY, en date du 10 juin 1999, entérinant le changement de régime matrimonial des époux (demande de l'avocat Me JOUVE également annexée en fin de rapport).

Cette adoption avait pour objet de protéger l'épouse de Monsieur DERAÏL, des risques éventuels de faillite, quant à l'activité commerciale exercée par Monsieur DERAÏL, au sein du local commercial.

Sauf erreur encore une fois, comme nous l'avons expliqué à Monsieur DERAÏL, l'adoption de ce régime n'a pas eu pour effet de changer la nature commune (et le caractère « indivis »), du bien acquis avec son épouse avant le changement de régime.

Les observations qui précèdent, sont réalisées à la lumière des actes transmis par Monsieur DERAÏL.

Afin qu'il n'y ait point de malentendu, sur l'étendue de notre mission, nous avons informé l'étude de Maître PETAVY de la situation.

Suite à cet échange, aux termes d'un mail en date du 29 juillet 2024 de l'étude de Me PETAVY, annexé à la fin du présent rapport, il nous a été précisé :

« Selon les éléments transmis ce jour par M. DERAÏL, nous vous confirmons qu'il convient uniquement de dresser le rapport d'expertise concernant le local commercial.

L'appartement revient effectivement à son ex-épouse. »

Nous précisons toutefois, à la lumière de l'ensemble de ces observations, qu'à notre connaissance, aucun état descriptif de division, et/ou règlement de copropriété n'ont été établis concernant cet immeuble, permettant de distinguer de manière claire, par la désignation de lots, ceux dont serait propriétaire Monsieur DERAÏL, de ceux dont serait propriétaire Madame GAMOND.

Il sera procédé toutefois au sein du présent rapport, à la description des seuls locaux commerciaux, puis à leur estimation.

TITRE PREMIER.- DESCRIPTION DES LOCAUX OBJETS DE NOTRE EXPERTISE

Les locaux objets de notre expertise, se situent au sein d'un tènement immobilier, figurant au cadastre sous les références suivantes.

CADASTRE

- **Commune de ROSIERES (43)**

<u>Section</u>	<u>N°</u>	<u>Situation</u>	<u>Contenance</u>
H	99	4, RUE DU MOULIN	00 ha 02 a 00 ca

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



Parcelle cadastrée section H n° 99

URBANISME

Les locaux objets de notre expertise, se situent au regard du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ROSIERES (43), en zone UA, laquelle constitue :

La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle certaines constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et ne dans un ordre continu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

SITUATION

• Situation générale

Le tènement immobilier objet de notre expertise, au sein duquel se situent les locaux objets de notre expertise, se situe au sein de la commune de ROSIERES (43).

La commune de ROSIERES (43), est une commune rurale située à 24 km au Nord-Est de la commune du PUY-EN-VELAY (43), préfecture du département de la HAUTE-LOIRE, et à 15 km à l'Ouest de la commune d'YSSINGEAUX, sous-préfecture.

L'accès à cette commune est assez aisé, cette dernière ne se situant toutefois qu'à une douzaine de kilomètres de la route nationale la plus proche (RN 88).

- **Démographie et services présents**

La population de la commune de ROSIERES (43), compte un nombre au regard du dernier recensement INSEE (2021) publié, de 1 521 habitants.

Le nombre d'habitants au sein de cette commune est en hausse régulière depuis près de 40 années, ainsi qu'en atteste le tableau de synthèse démographique ci-dessous :

1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2008	2021
1 391	1 284	1 163	1 212	1 305	1 309	1 410	1 438	1 523

Cette hausse de la population peut s'expliquer en partie par un certain développement économique de la sous-préfecture d'YSSINGEAUX (43), ces dernières années.

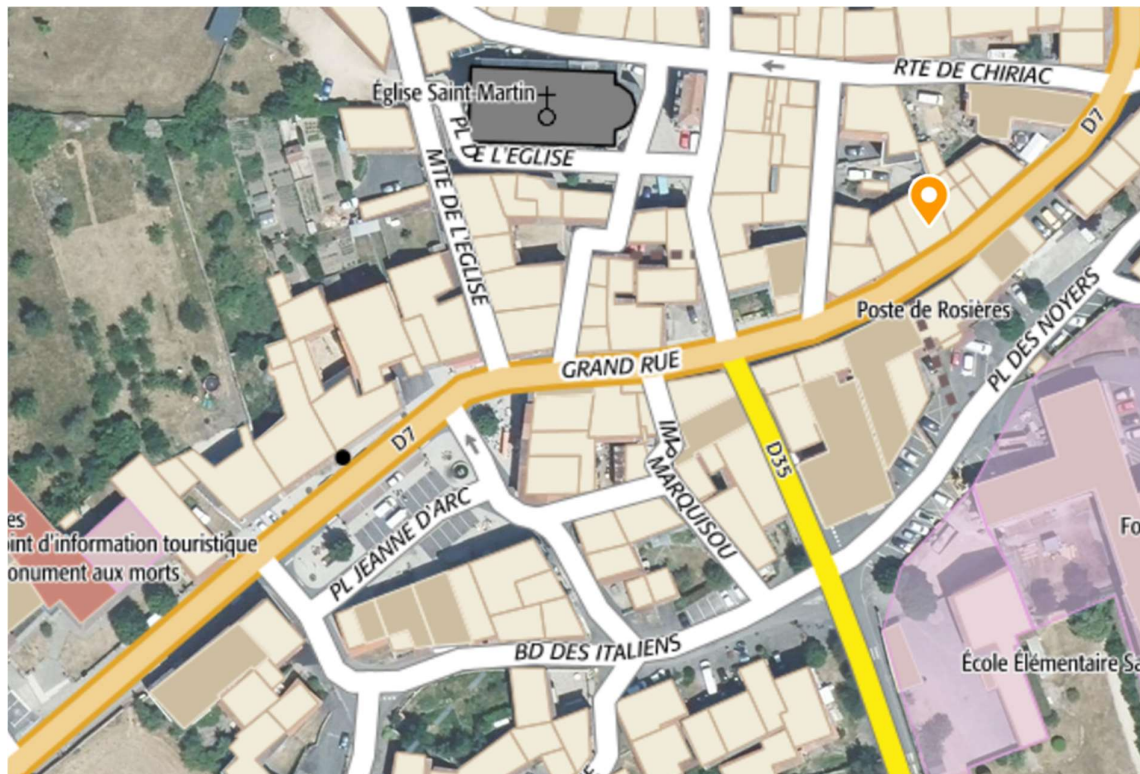
Située à une quinzaine de kilomètres de la commune d'YSSINGEAUX (43), ROSIERES bénéficie en outre d'un environnement rural relativement agréable.

En outre, les commerces (boulangerie-pâtisserie, bar-restaurant, presse, épicerie, coiffeur,...) et services administratifs et médicaux (maison de la santé,...), nécessaires aux besoins de la vie courante y sont présents.

Les habitants de cette commune, ont également pour habitude de se rendre au sein des communes d'YSSINGEAUX, ou du PUY-EN-VELAY, où les commerces sont en plus grand nombre.

- **Situation du tènement immobilier objet de notre expertise**

L'immeuble au sein duquel se situent les locaux objets de notre expertise, se situe en plein centre du bourg, à près de 150 mètres de la mairie, 50 mètres de l'église, 50 mètres de la place Jeanne d'Arc, place centrale du village, la Poste se situant à quelques mètres.



Implantation immeuble (Marqueur orange)

Le tènement immobilier au sein duquel se situent les locaux objets de notre expertise, est accessible de la Grand Rue, constituant une artère du centre-ville, ainsi que la rue des Moulins, rue plus étroite.

Il convient de préciser, que la Grand Rue constitue une rue assez fréquentée, au sein de laquelle s'effectue le passage de la départementale D 7.

Au sein de cette rue, sont présents en nombre des immeubles mixtes à usage de commerces (rez-de-chaussée), et d'habitation (Etages).

Il doit être mentionné dès à présent, que **les locaux commerciaux vacants**, au sein même du centre-ville, à proximité des locaux objets de notre expertise, **sont en nombre**.

Il est intéressant de noter que les places de stationnement sont assez peu nombreuses au sein même de la Grand-Rue, ces dernières étant présentes au niveau de la place Jeanne d'Arc, à une cinquantaine de mètres des locaux objets de notre expertise, ou devant la Mairie (150 mètres).

A signaler toutefois, à moins d'une dizaine de mètres, un petit parking où sont présentes 6 places de stationnement dont une pour PMR (Personnes à Mobilité Réduite).

En résumé, au regard de l'ensemble des éléments qui viennent d'être mentionnés, les locaux objets de notre expertise, bénéficient d'une assez bonne situation.

Photos accès



Accès commerce côté n° 17 rue Grand-Rue



Accès côté 4 rue du Moulin

DESCRIPTION

Les locaux objets de notre expertise, se situent au sein d'un immeuble comprenant un rez-de-chaussée, surélevé de 2 étages, ainsi que de son terrain attenant.

- Description de l'immeuble



Façade prenant le jour côté n° 17 Grand-Rue



Façade côté rue du Moulin

S'agissant du gros-œuvre, les murs de cet immeuble sont constitués de pierres de pays apparentes, apparues comme correctement rejointoyées.

L'état de la toiture n'a pu que partiellement être constaté.

Les tuiles de la couverture, mécaniques, sont apparues dans un état qu'il convient de qualifier de moyen.

L'état de la charpente, éventuellement accessible de l'appartement occupé par Madame GAMOND, injoignable, n'a pu être constaté.

- **Description des locaux**

Nous précisons que des mesures de la surface de ces locaux commerciaux, ont été effectuées au télémètre laser, ces dernières ne remplaçant pas toutefois, celles qui auraient pu être effectuées par un géomètre-expert.

La surface de ces locaux, est de près de 90 m².

Ces derniers se composent de :

- Surface destinée à l'accueil de la clientèle (comptoir,...)
- Pièce adjacente à usage de bureau
- Cuisine (Pièce de découpe,...) et chambre froide
- Arrière-cuisine avec petit coin chaufferie avec WC (présence d'une chaudière Fuel)
- Dégagement commun permettant d'accéder de la cour (partie arrière), à l'appartement situé aux 1^{er} et 2^e étage, et au local présentement décrit.

Photos



Surface de vente



Bureau



Cuisine/laboratoire



Chambre froide



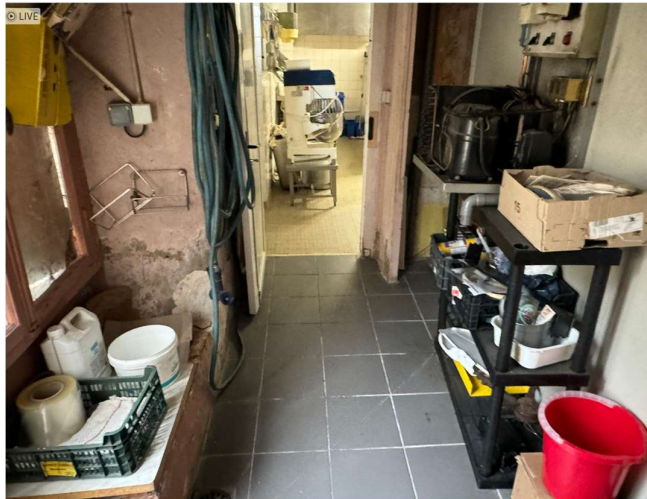
Arrière-cuisine



WC



Aperçu chaudière de marque Buderus (Année 88)



Dégagement «commun »

- **Observations générales**

Ces locaux commerciaux, sont constitués de matériaux relativement standards (carrelages aux sols, murs carrelés dans cuisine, et peints dans bureau et partie vente).

De manière générale, ces locaux sont apparus dans un état général d'entretien et de conservation qu'il convient de qualifier de correct.

S'agissant de la chaudière Fuel, apparue comme relativement ancienne (Années 80), cette dernière constitue selon les déclarations de M. DERAÏL, la chaudière du seul appartement, les locaux objets de notre expertise, ne bénéficiant pas de mode de chauffage centralisé, ceci pouvant s'expliquer en partie par l'ancienne activité de boucherie exercée dans ces locaux.

- **Remise dans cour**

Au sein de la cour, doit être mentionnée la présence d'une petite remise, au sein de laquelle est présente une cuve Fuel.



Intérieur remise

- **Description de la cour**

Cette cour est directement accessible de la rue des Moulins, elle totalise une surface proche de 100 m².



Cour

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 tènement, 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.**

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

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