

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 PRESIDENT du Tribunal Judiciaire du PUY-EN-VELAY (Haute-Loire),

Suivant Ordonnance de La Juge Commissaire, **Madame Marianne BERTHEAS** en date du 2 septembre 2021, rendue dans une affaire inscrite au répertoire général sous le N° 21/00002365.

Procédure Collective
Liquidation Judiciaire (Loi 2005)
Madame Lise Marie NEBOIT BOSCH
« Lieudit Condros »
43260 SAINT-ETIENNE-LARDEYROL

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 situé à SAINT-ETIENNE-LARDEYROL (43), et cadastré section D n° 116/117/118, lieudit « Condros » pour 18 a 59 ca,
- 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.

Nous avons procédé à l'expertise de ce tènement **à la date du lundi 25 mars 2024.**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Précision :

Nous avons constaté au regard de la végétation ayant envahi la cour de la maison que ce tènement (ainsi que d'une boîte aux lettres totalement pleine), n'était très probablement plus habité depuis plusieurs mois, voire des années (A noter la présence d'effets personnels au sein du tènement (vêtements, livres, une voiture dans le garage,...)).

De mes opérations d'expertise résulte ce qui suit :

TITRE PREMIER.- DESCRIPTION DU TENEMENT IMMOBILIER OBJET DE NOTRE EXPERTISE

I. CADASTRE

- **Commune de SAINT ETIENNE LARDEYROL (43)**

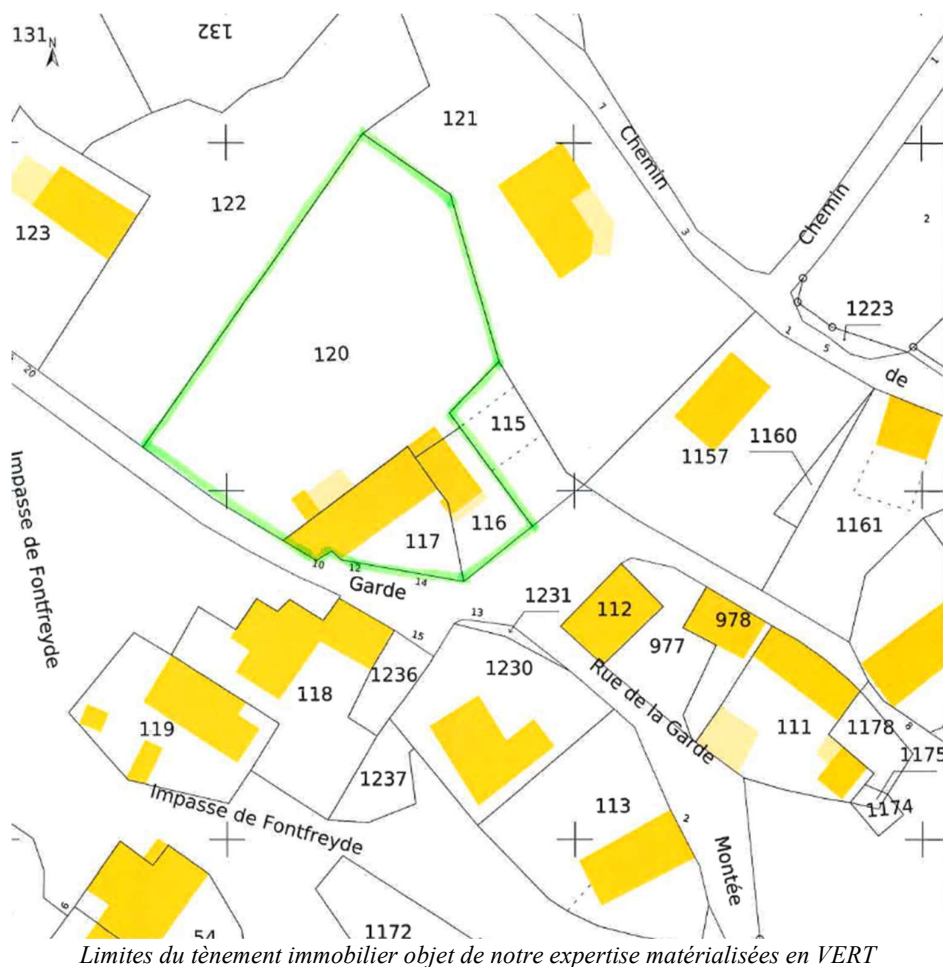
<u>Section</u>	<u>Numéro</u>	<u>Adresse</u>	<u>Superficie</u>
D	116	CONDROS	00 ha 01 a 62 ca
D	117	RUE DE LA GARDE	00 ha 03 a 09 ca
D	120	CONDROS	00 ha 13 a 88 ca

Soit une contenance totale de 00 ha 18 a 59 ca.

Observation :

Nous précisons que le tènement immobilier objet de notre expertise, n'est pas comme mentionné au sein de la mission confiée, cadastré section D 116/117/118, mais cadastré section D n° 116/117/**120**.

Tel qu'il résulte de l'extrait de plan cadastral, ci-après annexé à la fin du présent rapport :



Limites du tènement immobilier objet de notre expertise matérialisées en VERT

II.- URBANISME

Le tènement immobilier objet de notre expertise, se situe au regard de la carte communale de la commune de SAINT-ETIENNE-LARDEYROL, en zone U, zone urbanisable.

III.- SITUATION DU TENEMENT IMMOBILIER OBJET DE NOTRE EXPERTISE

- **Situation générale**

Le tènement immobilier objet de notre expertise se situe au sein de la commune de SAINT-ETIENNE-LARDEYROL (43).

La commune de SAINT-ETIENNE-LARDEYROL (43), se situe à 16 kilomètres au nord-est de la commune du PUY-EN-VELAY, préfecture de la Haute-Loire.

Cette commune est relativement bien desservie, notamment par la nationale 88, reliant les départements de la Haute-Loire et de La Loire, le bourg de SAINT-ETIENNE-LARDEYROL, se situant à moins de 2 kilomètres en retrait de la nationale.

- Situation du tènement objet de notre expertise



Tènement immobilier objet de notre expertise

Le tènement immobilier objet de notre expertise se situe à moins de 2 km au NORD-OUEST du bourg de SAINT-ETIENNE-LARDEYROL (43), au sein d'un environnement rural relativement agréable.

- Population

La population de cette commune s'élève à un nombre de 750 habitants, au regard du dernier recensement publié en 2021 (source INSEE).

En 1990, la population s'élevait à un nombre de 561 habitants, soit une augmentation en près de 30 ans, de 34 %.

Le tableau de synthèse démographique ci-après, met en valeur la hausse quasi-constante du nombre d'habitants au sein de cette commune depuis près de 50 ans, ceci s'expliquant notamment en raison de la proximité de SAINT-ETIENNE-LARDEYROL à la commune du PUY-EN-VELAY (43), préfecture du département de la HAUTE-LOIRE.

1962	1968	1975	1982	1990	1999	2004	2006	2009
502	544	506	510	561	611	648	642	683
2014	2019	2021	-	-	-	-	-	-
745	758	750						

- Commerces et services

Les services et commerces au sein de cette commune sont peu nombreux (présence d'un bar-tabac multi-services (épicerie, dépôt pain, salon de coiffure,...), d'une agence postale, d'une école,..., les habitants de cette commune ayant pour habitude de se rendre pour effectuer leurs achats au sein de la commune du PUY-EN-VELAY (43), ou BLAVOZY (commune limitrophe).

- Accès au tènement

L'accès au tènement immobilier objet de notre expertise, est aisé, ce dernier se situant en bordure de route communale goudronnée (assez étroite), la rue de la Garde.



Route communale / Tènement objet de notre expertise



Accès jardin de la route communale

En conséquence, en dépit du fait que le bâti se trouve à relative proximité du passage de la route et même en bordure de ce dernier s'agissant d'une dépendance (voir Infra), le tènement objet de notre expertise doit être considéré comme bénéficiant d'une **assez bonne situation**.

IV.- DESCRIPTION

Le tènement immobilier objet de notre expertise, se compose d'une maison comprenant un rez-de-chaussée surélevé d'un étage, avec combles aménageables, de ses dépendances attenantes (garage et chaufferie), ainsi que de son terrain attenant.

- **Description de la maison**

S'agissant du gros-œuvre, les murs de cette construction de la fin du 19^e siècle, entièrement crépis aujourd'hui, sont apparus comme présentant quelques traces de salissures (notamment au niveau des sous-bassements sur l'aspect Nord-Est).

Quelques micros-fissures sont apparentes également.

La toiture, est constituée de tuiles romanes, et d'une charpente en bois, l'ensemble étant apparu en assez bon état d'entretien et de conservation.



Façade orientée Sud-Est



Façade exposée Nord-Ouest



Charpente apparue en bon état d'entretien et de conservation

- **Agencement intérieur de la maison**

Au rez-de-chaussée, cette maison comprend :

- Entrée
- Cuisine
- Séjour-salle à manger
- Véranda
- Salle de bains et WC

A l'étage desservi par un escalier en bois :

- Couloir et dégagement
- 4 chambres dont chambre parentale
- Salle d'eau comprenant WC/douche/lavabo (accès direct de la chambre parentale ou du couloir), et dressing à côté
- WC et lavabo
- Accès combles par escalier type échelle de meunier

Les combles constituent un plateau, avec un commencement de travaux d'aménagement.



Entrée



Séjour salle à manger



Autre point de vue du séjour-salle à manger



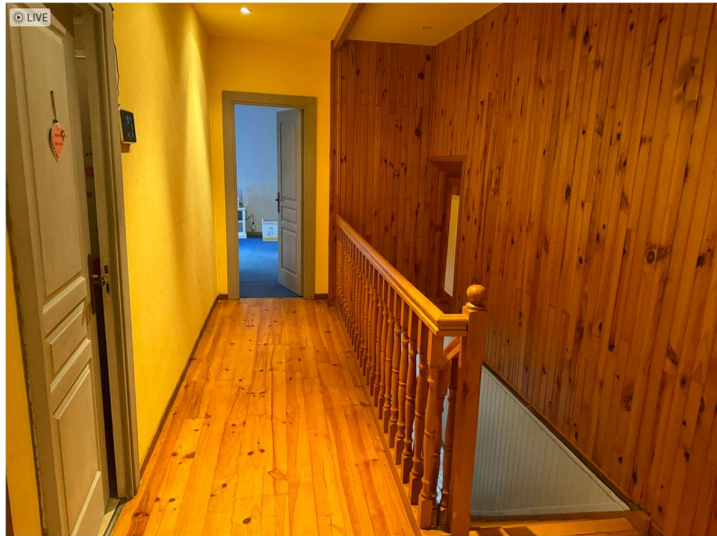
Véranda



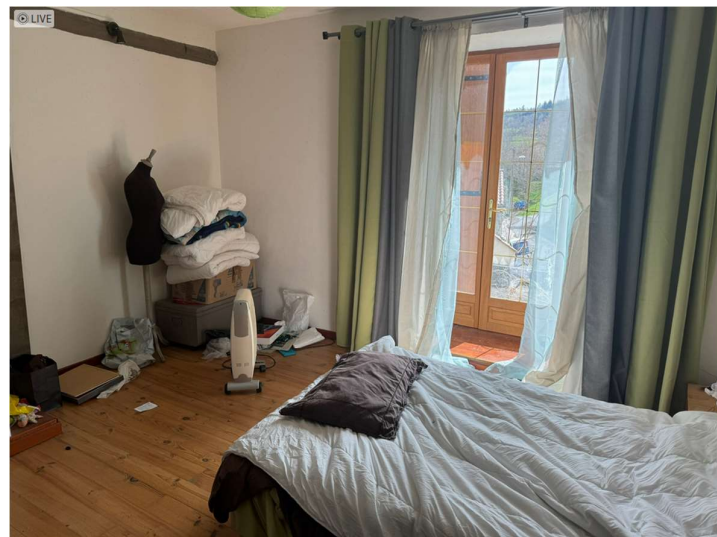
Petite cave aménagée côté véranda



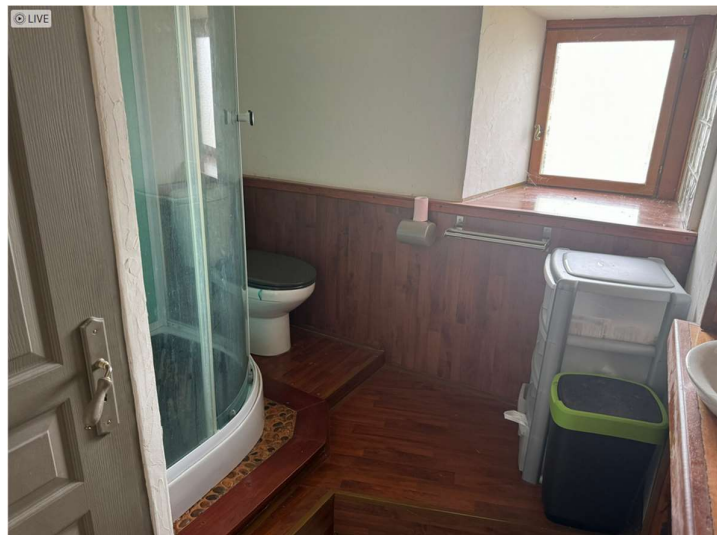
Salle de bains (Rez-de-chaussée)



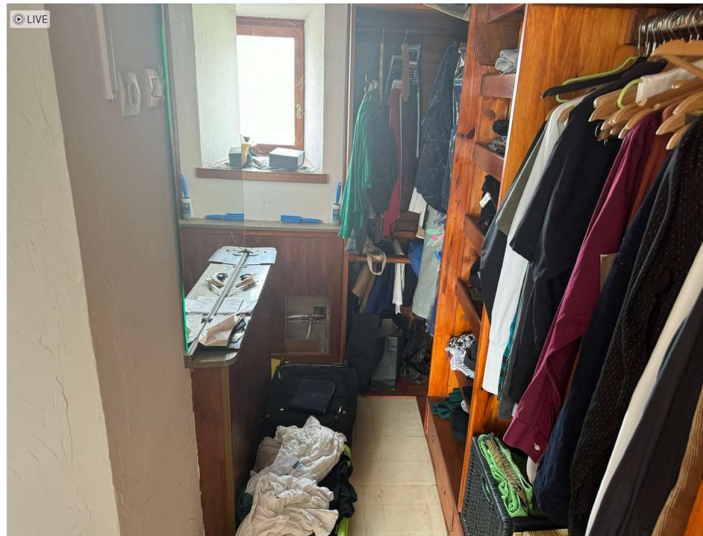
Couloir étage



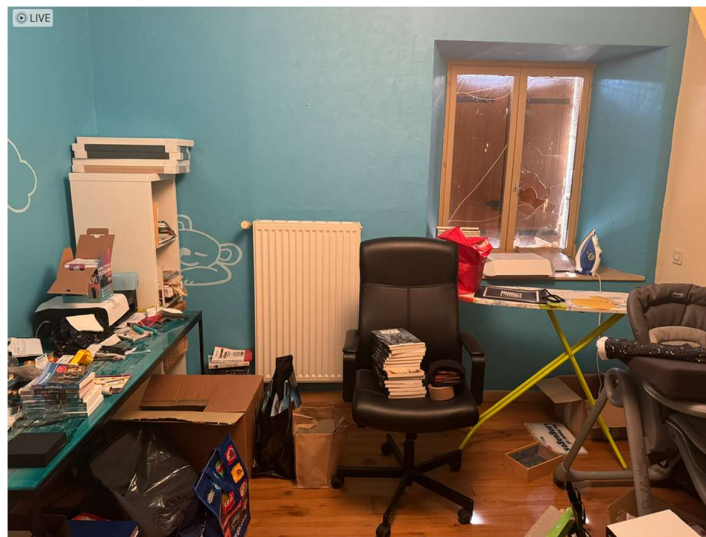
Chambre



Salle d'eau



Dressing



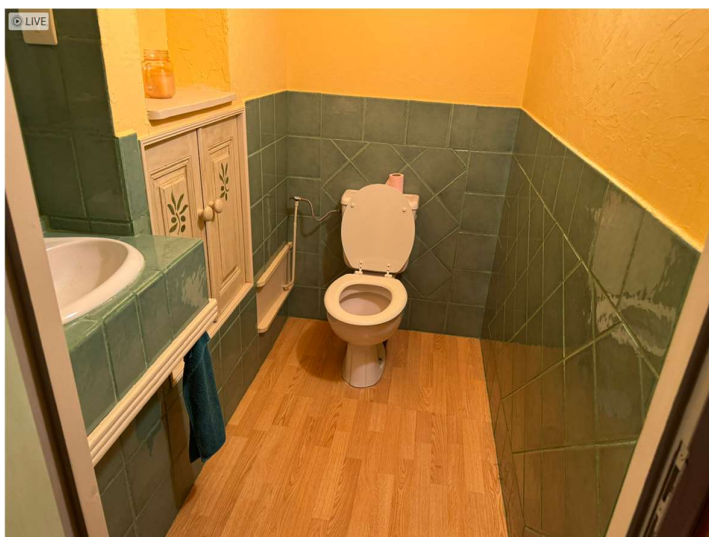
Chambre



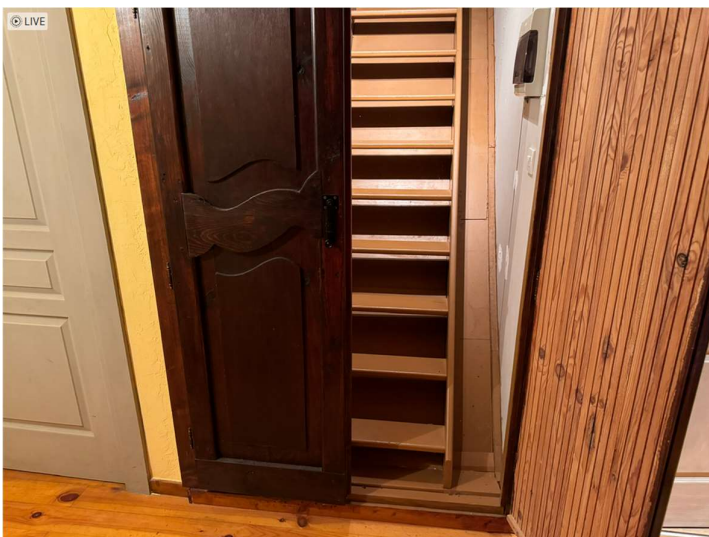
Chambre



Chambre



WC



Accès combles (au sein du couloir)



Aperçu combles aménageables

- Observations générales

Cette maison, dont la véranda d'une surface de près de 26 m², totalise une surface habitable (hors les combles aménageables d'une surface de près de 125 m²), **de près de 200 m²**.

Cette surface mentionnée est indicative et ne remplace pas les mesures qui pourraient être effectuées par un géomètre-expert.

Les matériaux constituant le second-œuvre, sont apparus le plus souvent comme relativement standards (carrelages, parquets flottants,...).

Les parquets présents dans le couloir ou dans l'une des chambres notamment, sont apparus de qualité supérieure.

Les ouvertures présentes, sont constituées de menuiseries en bois avec fenêtres double vitrage, d'efficacité phonique et thermique inégale selon les ouvertures présentes.

Cette maison bénéficie d'un système de chauffage centralisé (Chaudière Fuel), de marque CHAPEE, datant de 2006.

Cette chaudière est présente dans la dépendance mitoyenne (voir Infra).

Nous avons noté dans la cuisine au niveau du carrelage ce qui semble constituer une remontée de salpêtre (une recherche d'une éventuelle fuite serait à effectuer).

S'agissant des combles, les moellons apparents à l'état brut, indiquent qu'une surélévation de cette construction constituant la partie habitation, a été effectuée, permettant l'exploitation des combles actuels, en tant que surface habitable.

- Description dépendance (chaufferie)

Une dépendance attenante constituant une remise (utilisée également en tant que chaufferie), est mitoyenne sur son aspect Sud-Ouest, à la maison.



Accès remise

Cette construction, est constituée de murs en pierres de pays apparentes, et d'une toiture constituée d'une couverture en tuiles canal, et charpente en bois.

Le gros-œuvre, s'agissant d'une telle dépendance, est apparu dans un état correct d'entretien et de conservation.

Cette dépendance, d'une surface de près de 13 m², possède une dalle béton à son sol.



Intérieur remise

Nous avons noté que du Fuel était encore présent au sein de cette cuve à concurrence de près du 1/4 de la contenance.

- **Description du garage attenant à la maison**



Garage attenant

Cette construction, est constituée de murs entièrement crépis (moellons béton apparents à l'état brut à l'intérieur), et d'une toiture constituée d'une couverture en tuiles canal, et charpente en bois.

Le gros-œuvre est apparu dans un état correct d'entretien et de conservation.

Ce garage, d'une surface de près de 50 m², possède une dalle béton à son sol.



Intérieur garage

Précision : L'accès à ce garage peut s'effectuer directement de la maison, ou de l'extérieur.

- **Description du terrain**

Sur l'aspect Sud-Est de la maison, présence d'une petite cour, mal entretenue (partiellement envahie par la végétation le jour de l'expertise).

Sur l'aspect Sud-Est toujours, présence de la montée de l'ancienne grange, laquelle dessert directement ce qui constitue aujourd'hui la chambre parentale.

Sur l'aspect Sud-Est du garage, présence d'un accès et d'une aire constituée de gravillons (voir photo haut de la page 16).



Vue sur cour

Sur l'aspect Nord-Est du garage, présence d'une allée en béton longeant ce dernier, et desservant la partie arrière du bâti.

Cette allée, partiellement envahie par les ronces, se situe en surplomb de la propriété voisine.



Allée longeant la maison



Propriété voisine en contrebas / Allée

Le terrain se développe pour l'essentiel , au Nord et Nord-Ouest du bâti, au niveau de ce qui constitue la parcelle cadastrée section D n° 120.

Cette partie du tènement, qui participe à donner une belle aisance au tènement, est en nature de jardin, légèrement accidenté, assez pentu, et mal entretenu (hautes-herbes, ronces,...).



Jardin (Photo prise en limite Sud-Ouest de propriété)



Photo prise en retrait du bâti sur l'aspect Nord-Est de ce dernier

L'accès à ce jardin, peut s'effectuer directement de la route communale, longeant ce dernier (voir photo haut de la page 6).

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.

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 comparables, ou tout au moins similaires.

Les transactions ci-après, particulièrement intéressantes, puisque relatives à des tènements situés dans le voisinage du tènement immobilier objet de notre expertise, doivent être mentionnées :

- Vente en date du 24/06/2021

Situation : 9, rue du Patural, Saint-Etienne-Lardeyrol, Condros

Cadastré : Section D n° 1141 d'une contenance de 10 a 25 ca et chemin section D n° 1145 d'une contenance de 03 a 58 ca.

Description : Maison de plain-pied des années 2010, d'une surface de près de 90 m², garage et jardin, répondant aux règles de confort moderne

Prix de vente : 201 020.00 €

- Vente en date du 20/02/2020

Situation : 1, chemin de Sarniavet, Saint-Etienne-Lardeyrol, Condros

Cadastré : Section D n° 1157 et 1160 d'une contenance de 08 a 13 ca

Description : Maison comprenant un rez-de-chaussée surélevé d'un étage, de construction récente, d'une surface de près de 120 m², garage et jardin, répondant aux règles de confort moderne

Prix de vente : 190 600.00 €

- Vente en date du 08/12/2022

Situation : Impasse de Fontfreyde, Saint-Etienne-Lardeyrol, Condros

Cadastré : Section D n° 54/55 d'une contenance de 07 a 81 ca

Description : Maison comprenant un rez-de-chaussée surélevé d'un étage, avec grange attenante, d'une surface habitable de près de 120 m², jardin, travaux de rénovation à effectuer.

Prix de vente : 140 000.00 €

Estimation

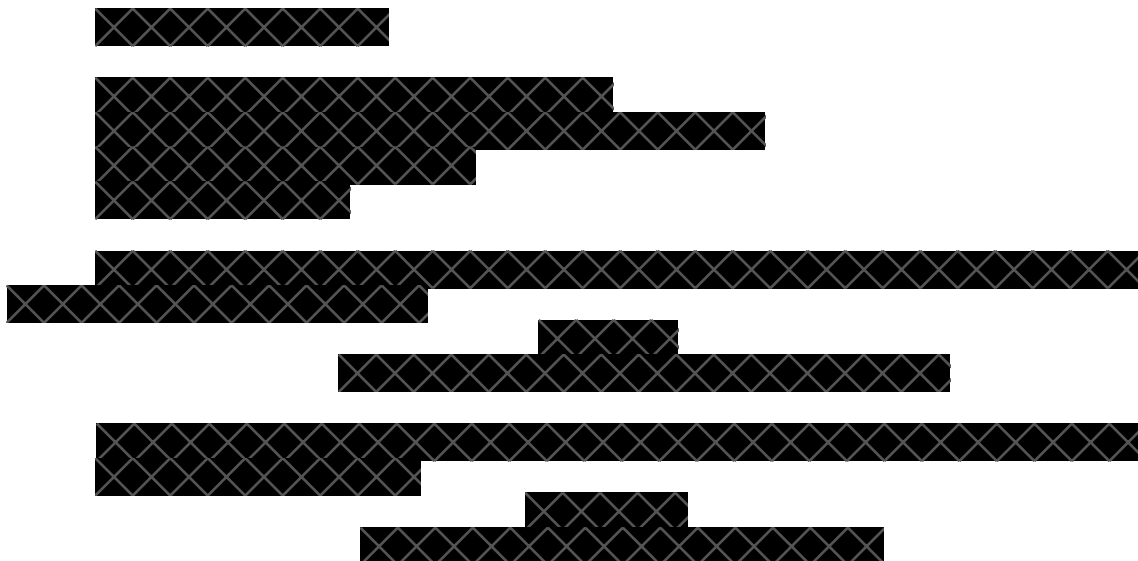
Avant d'arrêter notre estimation définitive, il convient de rappeler les éléments de plus-value et de moins-value :

Eléments de plus-value

- Assez bonne situation (proximité de la N 88 desservant le PUY-EN-VELAY, route de SAINT-ETIENNE, environnement rural agréable),
- Toitures apparues en bon état d'entretien et de conservation,
- Très belle surface habitable, jolis volumes, (avec possibilité d'aménagement des combles),
- Habitable en l'état, sous réserve de quelques travaux (plomberie notamment),
- Belle aisance de terrain,
- Grand garage,
-,

Eléments de moins-value

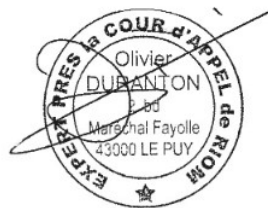
- Un rafraîchissement des façades serait à effectuer (A-minima un lessivage de ces dernières serait nécessaire), quelques micros-fissures,
- Matériaux constituant le second-œuvre apparus comme standards,
- Des ouvertures seraient à remplacer,
- Monsieur ALTET, le plombier-serrurier présent le jour de l'expertise, est intervenu sur les lieux il y a plusieurs années, pour une recherche de fuite dans la salle de bains du rez-de-chaussée (voir facture annexée à la fin du rapport/des travaux complémentaires resteraient à effectuer,...),
- Plomberie à vérifier également au niveau de la cuisine,
- Abords du bâti et terrain apparus comme mal entretenus,
- Un certain manque d'aisance de terrain sur l'aspect Sud (côté cour),
- Le bâti se situe à proximité de la route,
- Maison inoccupée (malgré la présence d'effets personnels), depuis plusieurs mois voire quelques années (risque de vétusté accélérée),
- Un marché économique au ralenti (Taux d'emprunt en hausse, durcissement des conditions d'octroi, attente de la baisse des prix par les acquéreurs potentiels,...),
-,



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

Le 29 mai 2024.

Olivier DURANTON



• **LISTE DES ANNEXES :**

- 1) Relevé de propriété
- 2) Plan cadastral
- 3) Extrait carte communale
- 4) Facture plombier