

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),

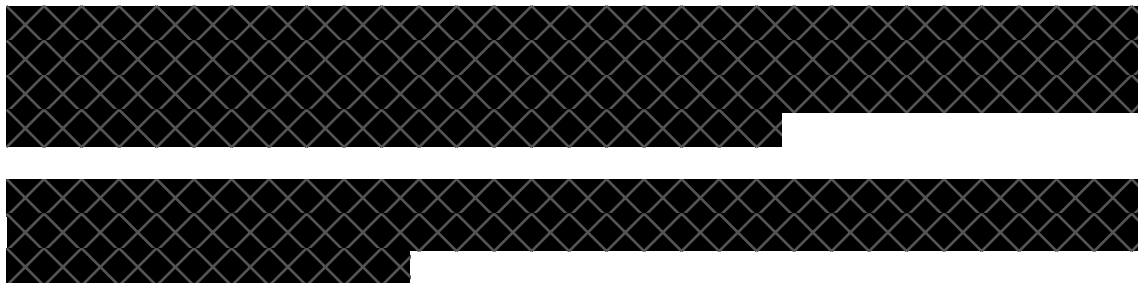
Suivant Ordonnance du Juge-Commissaire, **Monsieur Yannick BLANC**, en date du 11 mars 2022, rendue dans une affaire inscrite au répertoire général sous le N° 2021 JC00368 :

Procédure Collective
Liquidation Judiciaire
Madame Isabelle JOUVE
7, avenue d'Auvergne
43100 BRIOUDE

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 sis à BRIOUDE, 7 avenue d'Auvergne (et non 66 avenue d'Auvergne comme mentionné dans l'ordonnance), ainsi qu'un second immeuble sis à LEMPDES SUR ALLAGNON (43),
- 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

Observations préalables :



Après transmission des coordonnées de Monsieur LAURENT, locataire, l'expertise du tènement sis 7 avenue d'Auvergne à BRIOUDE (43), a pu être organisée.

EN CONSEQUENCE, nous avons accompli notre mission, ainsi qu'il suit :

Nous avons procédé à l'expertise du bien immobilier sis 7 avenue d'Auvergne à BRIOUDE (43) à la date du **vendredi 22 mars 2024, à 18 h 00**, en présence de :

- Monsieur LAURENT

De nos opérations d'expertise résulte ce qui suit :

TITRE PREMIER : DESCRIPTION DU TENEMENT IMMOBILIER OBJET DE NOTRE EXPERTISE

CADASTRE

<u>Section</u>	<u>N°</u>	<u>Situation</u>	<u>Surface</u>
AP	66	AV. D'Auvergne	00 ha 03 a 56 ca

Ainsi qu'il figure sous l'extrait de plan cadastral ci-après, (plan cadastral et relevé de propriété annexés à la fin du présent rapport) :



URBANISME

Le tènement immobilier objet de notre expertise se situe au regard du **Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de BRIOUDE, en zone UB.**

Le tableau de synthèse ci-après, mentionne les activités et constructions autorisées au sein de cette zone (voir détail de la zone en annexes).

Destinations et sous-destinations	Secteur UB
Exploitations agricoles	X
Exploitations forestières	X
Logement	V
Hébergement	V
Artisanat et commerce de détail	V*
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	V
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X

SITUATION

- **Situation générale**

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

La commune de BRIOUDE (43), se situe précisément au NORD-OUEST du département de la Haute-Loire, à 60 kilomètres de la commune du PUY-EN-VELAY (43), préfecture.

La commune de BRIOUDE (43), constitue à l'instar de la commune d'YSSINGEAUX, la sous-préfecture du département.

- **Démographie de BRIOUDE**

Il convient de noter qu'au regard des derniers recensements effectués à ce jour (2020), la population de cette commune compte près de 6 518 habitants.

1962	1968	1975	1982	1990	1999	2005	2006	2021
6 184	7 195	7 773	7 483	7 285	6 820	6 695	6 688	6 518

Au début des années 80, cette commune comptait près de 7 483 habitants.

Elle a donc subi en près de 30 années, une baisse significative de sa population de près de 13 %.

Cette baisse constante s'explique notamment en raison du vieillissement de la population, lequel est dû tout particulièrement à un manque de dynamisme économique au sein de ce secteur de la HAUTE-LOIRE (environnement semi-rural, peu d'industries, proximité d'un bassin minier en difficulté économique...).

D'un point de vue économique, le tissu économique du Brivadois repose sur un grand nombre de PME, où est particulièrement représenté le secteur de la sous-traitance automobile, ou de l'agroalimentaire, le secteur des services étant sous-représenté.

Il convient d'insister sur le fait que le secteur du Brivadois, ne bénéficie pas au sein du département du même dynamisme économique (bien que tourné en direction de CLERMONT-FERRAND), que le secteur Yssingelais (Monistrol sur Loire, Sainte-Sigolène,...), où l'on trouve près des 2/3 des industries du département, cette partie Est du département étant quant à elle davantage tournée vers SAINT-ETIENNE (42), voire LYON (69).

- **Commerces, services administratifs et médicaux**

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

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

Le tènement immobilier objet de notre expertise, se situe à près de 800 mètres, au Nord-Ouest du centre-bourg (Mairie), de BRIOUDE, au n° 7, **avenue d'Auvergne**, artère relativement fréquentée (passage de la route départementale RD 912).

Cette avenue est régulièrement empruntée, cette dernière rejoignant la Nationale 102 (Direction CLERMONT-FERRAND), mais desservant également des zones d'activités telle que la zone commerciale de Saint-Ferréol (CARREFOUR MARKET, KINGJOUET, OPTICAL CENTER, OPTIC 2000, PRO et CIE,...).

Ce tènement se situe sur son aspect Sud-Ouest, en léger retrait de voie ferrée (Secteur de la gare de Brioude).

Ce tènement, se situe dans un secteur où sont majoritairement présentes des constructions individuelles à usage d'habitation.

A signaler dans un périmètre de près de 50 mètres, la présence, d'une station-essence, d'un magasin de décoration, d'un assureur, d'un magasin de vente de motoculture,...

Au sein du tènement voisin, au n° 9 de l'avenue d'Auvergne, présence d'un bar-restaurant.



Gare / Tènement immobilier objet de notre expertise

- **Accès au tènement immobilier**

L'accès au tènement immobilier objet de notre expertise, est aisé, ce dernier étant desservi directement par l'avenue d'Auvergne.

Nous précisons que quelques places de stationnement, sont présentes le long de l'avenue.



Tènement immobilier objet de notre expertise / Avenue d'Auvergne

En conséquence, le tènement immobilier objet de notre expertise, doit être considéré comme bénéficiant d'une assez bonne situation, mais non exceptionnelle (nuisances sonores en raison de la fréquentation de l'avenue (pour la partie appartement)).

DESCRIPTION

Le tènement immobilier objet de notre expertise, se compose d'un immeuble à usage mixte de commerce et d'habitation, comprenant un rez-de-chaussée surélevé d'un étage avec combles aménagés au-dessus, d'une dépendance de type hangar, et de son terrain attenant.

1) Description de l'immeuble à usage mixte de commerce et d'habitation



Façade orientée Nord-Est côté avenue d'Auvergne / Immeuble voisin mitoyen



Courette / Façade orientée Sud-Est



Aperçu de la façade exposée Sud-Ouest côté dépendance décrite Infra

S'agissant du gros-œuvre, les murs de cet immeuble sont entièrement crépis, ces derniers présentant de nombreuses traces de salissures (Un ravalement des façades serait nécessaire).

La toiture est constituée de tuiles mécaniques, apparues dans un état moyen, à l'instar de la charpente, la partie visible au sein des combles, étant apparue dans un état relativement moyen d'entretien et de conservation (A surveiller).

En résumé, le gros-œuvre de cette construction, est apparu dans un état général d'entretien et de conservation très moyen.

- **Agencement intérieur du bâtiment**

En son rez-de-chaussée, à destination commerciale de bar-restaurant, les locaux d'une surface de près de 90 m², sont organisés ainsi qu'il suit :

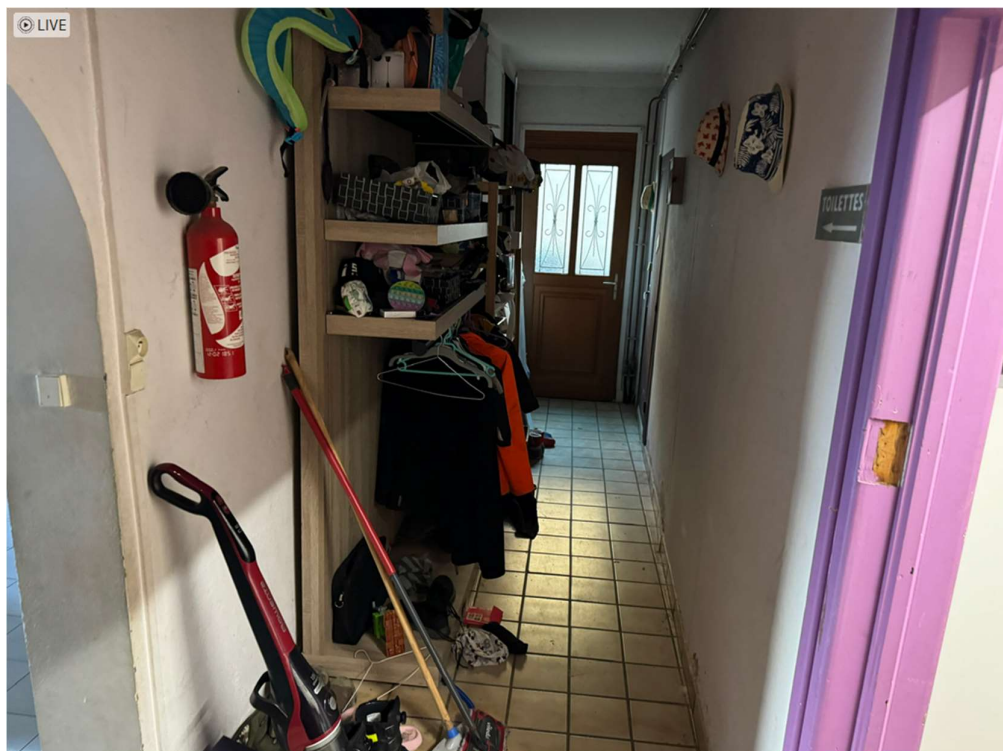
- Couloir (accès direct par porte de service sur l'aspect Sud)
- WC
- Cuisine
- Salle de bar
- Accès cage d'escalier desservant le 1^{er} étage

A l'étage, se situe un appartement d'une surface de près de 90 m², desservi par un escalier en bois :

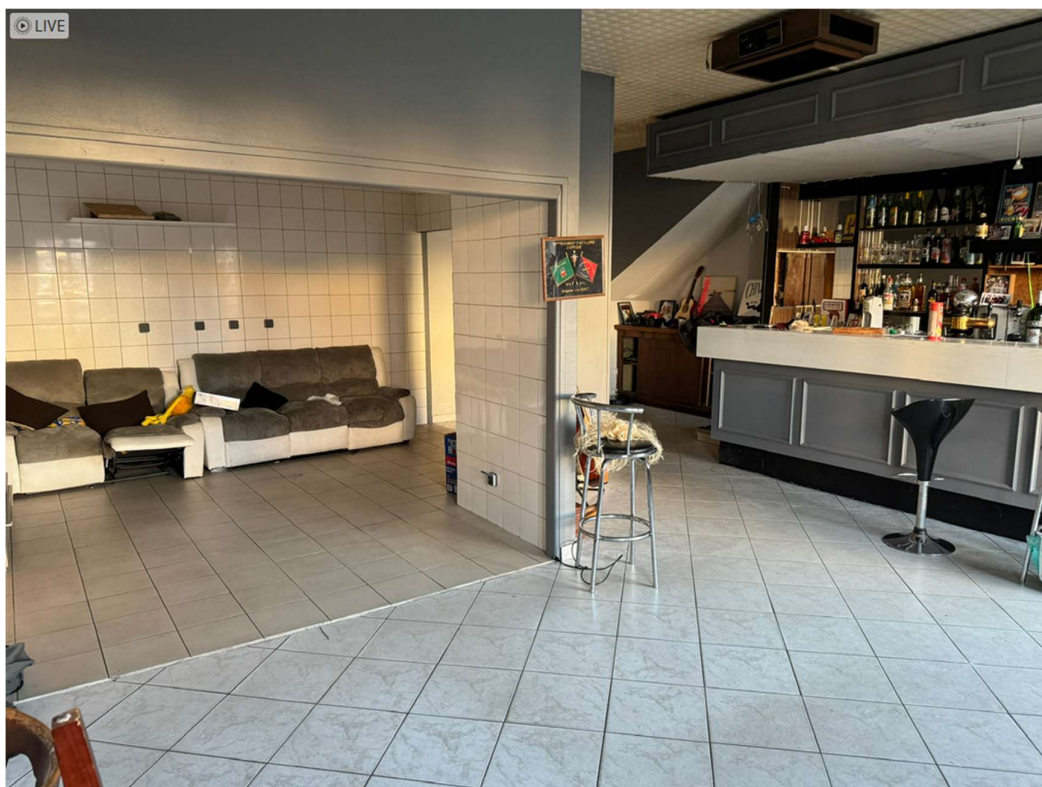
- Dégagement
- Séjour-cuisine
- 4 chambres
- Pièce utilisée en tant que bureau (cheminée)
- Salle de bains, comprenant une baignoire et un lavabo
- WC

Une trappe, accessible par un escabeau (Accès difficile), dessert des combles aménagés en un dégagement et 2 chambres.

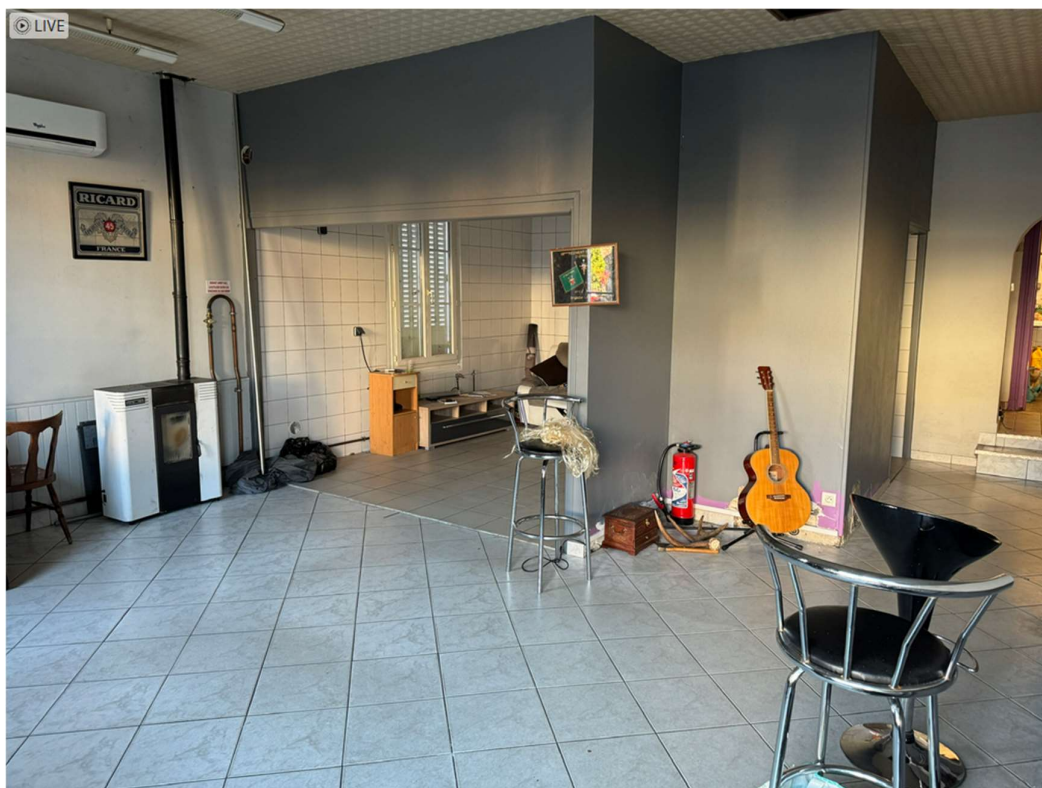
Photos rez-de-chaussée



Couloir



Salle bar-restaurant



Autre photo salle de bar-restaurant (Carrelage standard au sol)

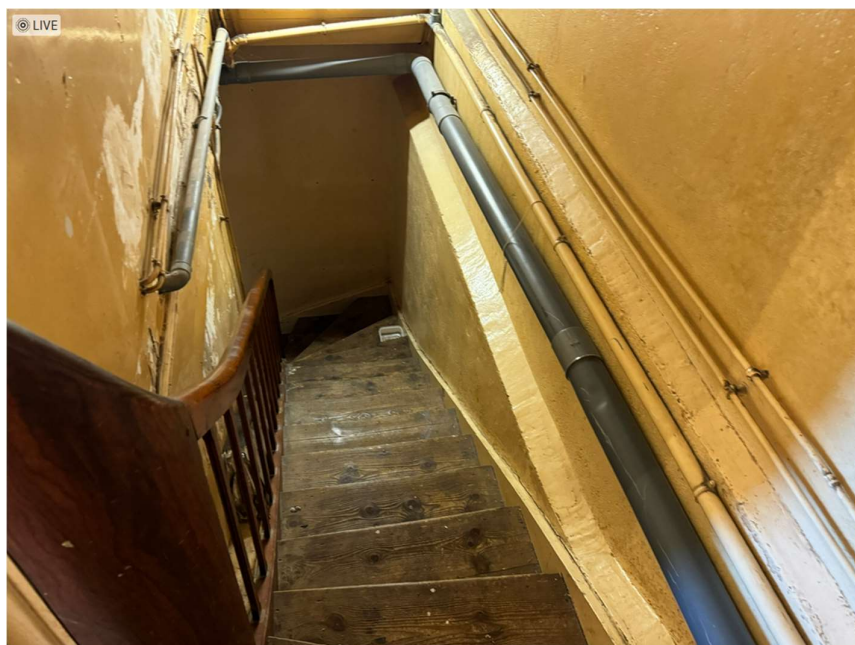


Cuisine (Carrelage standard au sol et murs)

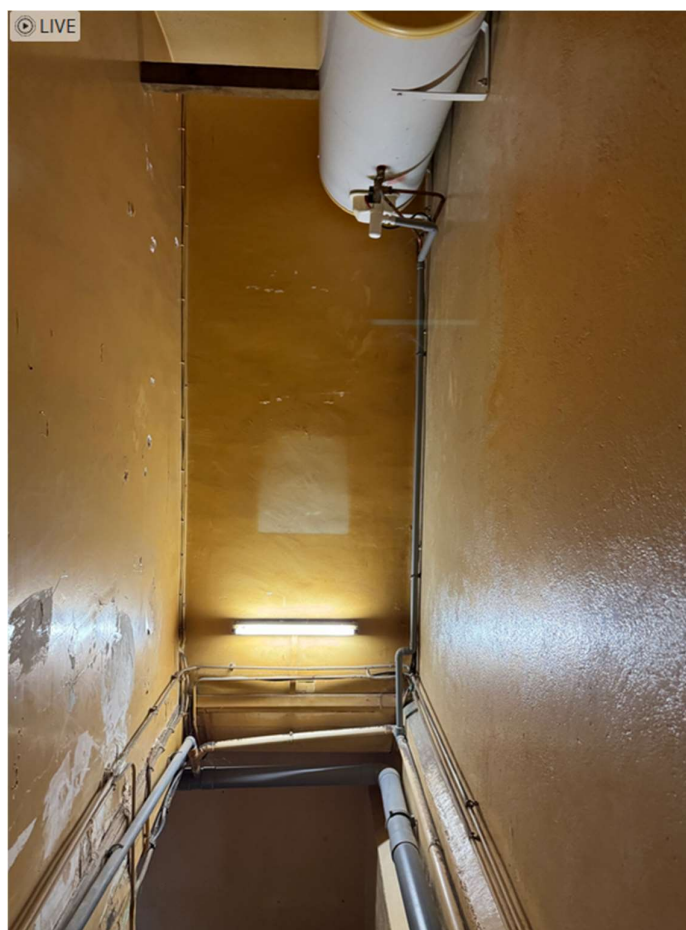


WC

Photos cage d'escalier (accès appartement)

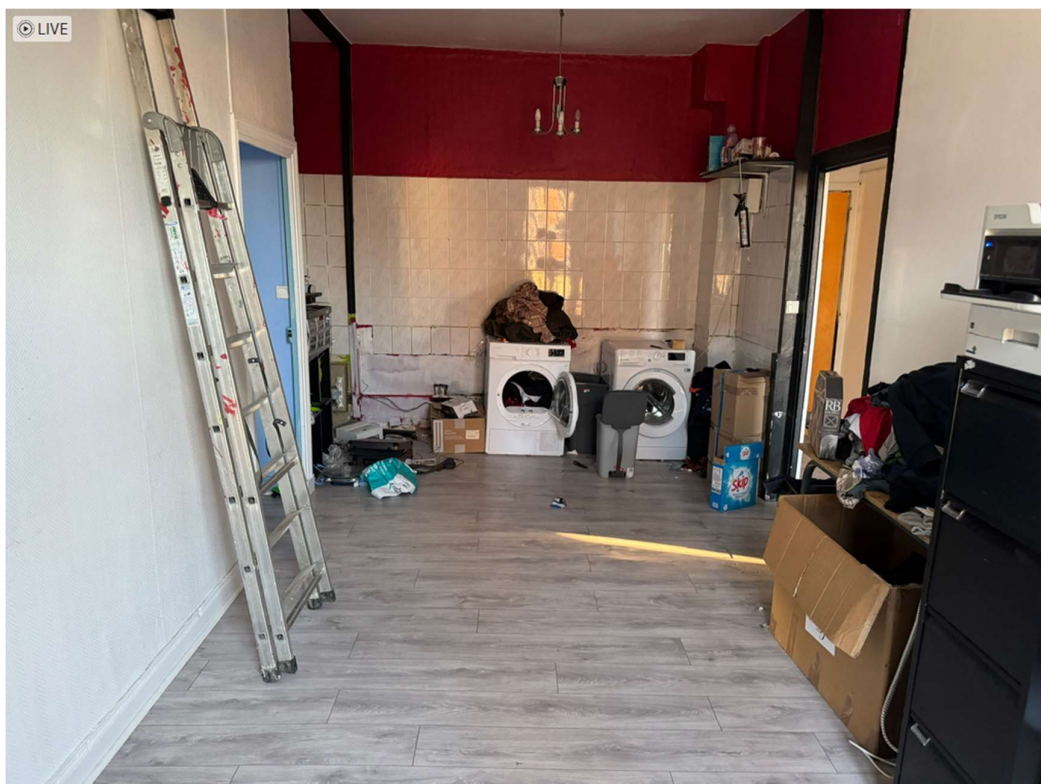


Accès appartement (cage d'escalier vétuste / évacuations apparentes)

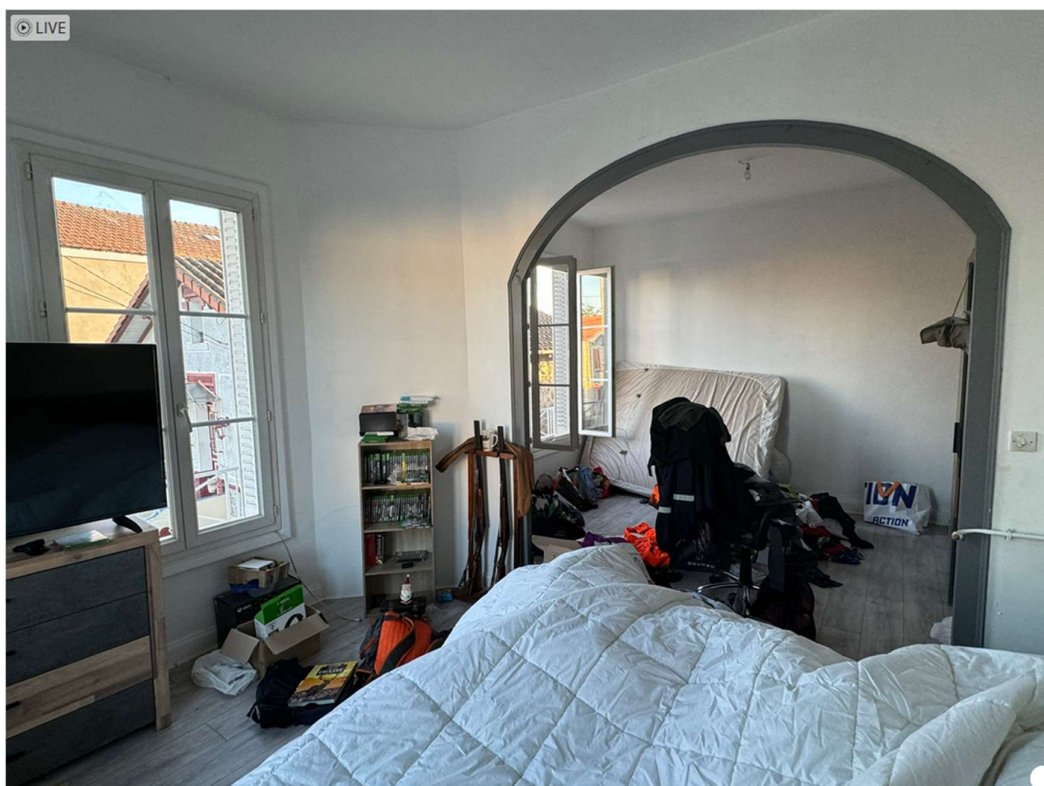


Aperçu cage d'escalier / Ballon d'eau chaude en plafond

Photos appartement



Séjour et cuisine très sommaire au second plan



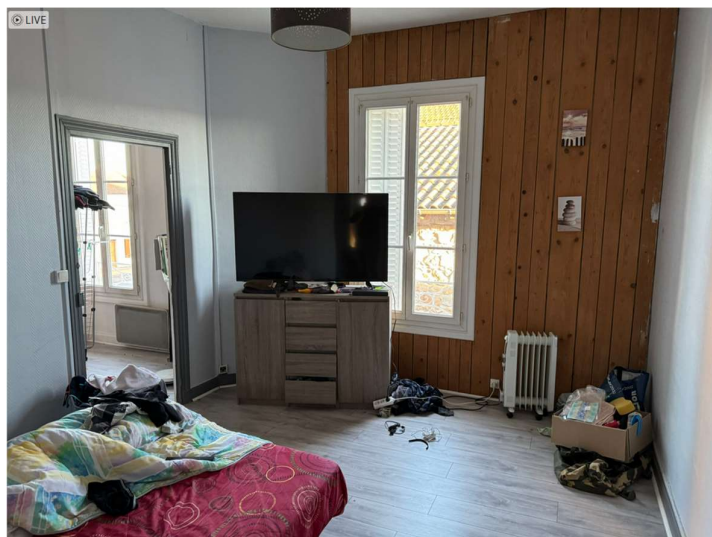
Chambre parentale



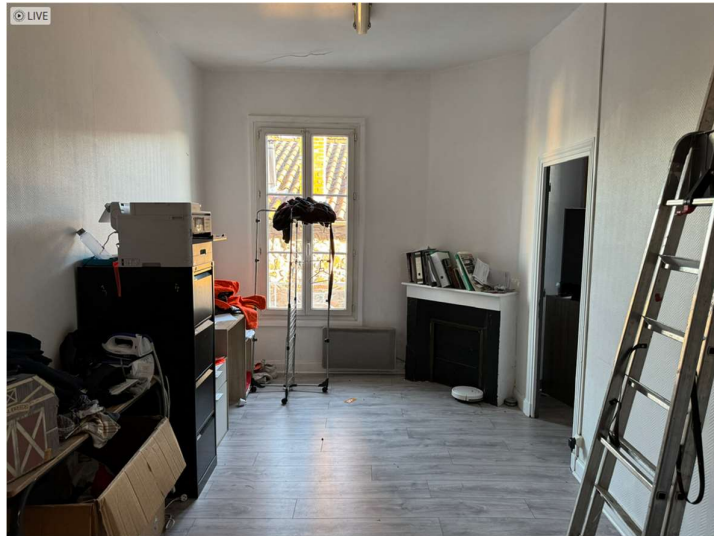
Chambre enfant



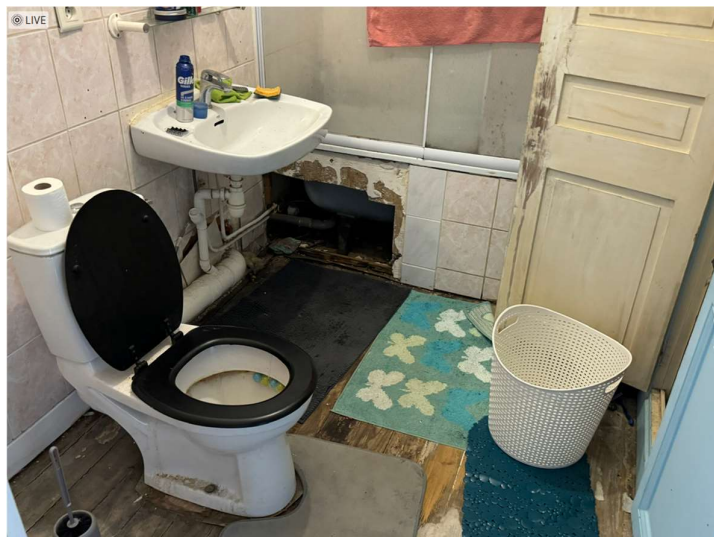
Chambre enfant (Ouverture prenant le jour côté hangar)



Chambre



Pièce utilisée en tant que bureau



Salle de bains assez vétuste



Trappe accès combles



Pièce centrale combles



Chambre



Aperçu charpente à surveiller

- **Observations générales**

Au regard des déclarations de l'occupant actuel, Monsieur Loïc LAURENT, il convient de préciser que les locaux commerciaux et d'habitation possèdent chacun leur propre compteur d'eau et électrique.

Suite à un sinistre, un remplacement de différentiel serait à effectuer, notamment sur un des compteurs (devis de 684.25 € annexé à la fin du présent rapport).

Il convient de préciser que des travaux de mises aux normes électriques, de manière générale sont à effectuer au sein de ces locaux, tant au niveau de la partie commerciale que de la partie habitation (voir devis annexé en fin de rapport d'un montant de 14 138.11 €, pour les seuls travaux électriques).

Les matériaux présents, constituant le second-œuvre, tant dans la partie commerciale, que dans la partie habitation, sont des matériaux relativement standards (carrelages, parquets flottants dans appartement,...).

Ces matériaux sont soumis à une vétusté, de par leur qualité relativement moyenne, plus rapide.

Les sols au niveau de l'appartement, mériteraient un ragréage (Parquet qui s'affaisse légèrement par endroits).

Les ouvertures dans l'appartement, sont constituées de menuiseries PVC double vitrage, d'efficacité relativement correcte, tant d'un point de vue phonique que thermique.

Le mode de chauffage dans l'appartement, est actuellement assuré par des convecteurs électriques de faible qualité.

Il doit être mentionné la présence d'une chaudière électrique de marque GRETEL, supposée assurer un système de chauffage centralisé.

Toutefois, l'ensemble des radiateurs sensés assurer le chauffage des pièces, sont absents....

La salle de bains est apparue comme assez vétuste (voir photo SUPRA).

La cage d'escalier serait totalement à rénover (Travaux de plâtreries-peintures en priorité).

Des canalisations d'évacuation d'eau sont apparentes, au sein de la cage d'escalier.

Une clim-réversible est présente au sein de la salle de bar-restaurant (marque WHIRLPOOL), ainsi qu'un poêle à bois, propriété du locataire selon les déclarations de Monsieur LAURENT.

S'agissant des combles aménagés, il convient de préciser que l'accessibilité par ces derniers ne peut être effectuée qu'au moyen d'une échelle ou escabeau.

Nous précisons qu'une très grande partie de la surface au sein des combles, au regard de la loi CARREZ, se situe sous les pentes, à moins de 1.80 m de hauteur, de sorte que seuls quelques m² ne pourraient être comptabilisés (sous réserve d'un accès plus aisé), en tant que surface habitable.

- **Description de la dépendance (Hangar)**



Vue générale du hangar (Terre battue au sol) / Photo prise d'une des chambres au 1^{er} étage

Cette dépendance, mitoyenne à l'immeuble présentement décrit, sur l'aspect Sud-Ouest de ce dernier, possède une surface proche de **180 m²**.

La partie mitoyenne de ce hangar, à l'immeuble décrit SUPRA, concerne la toiture attenante au mur de l'immeuble abritant les locaux mixtes.

S'agissant du gros-œuvre, ce bâtiment est constitué d'une charpente en bois et d'une couverture en tuiles mécaniques, le tout étant apparu dans un état qu'il convient de qualifier de très moyen (nombreuses tuiles sales de la couverture).

L'ossature bois de la charpente est soutenue par des piliers divers (briques, bois, partie du mur présent en limite de propriété sur l'aspect Nord-Ouest,...).

A noter la présence de 2 remises sommaires (structure moellons), à usage de débarras, au sein de ce hangar.



Intérieur remise (Dalle béton au sol)

- **Description du terrain**

Le terrain libre de bâti, est constituée par une petite cour (pavés autobloquants), d'une surface de près de 40 m² bordant le bâtiment principal sur son aspect Sud-Est.



Mur voisin / Courette

Précision : La limite Sud du tènement, est matérialisée sur les lieux par le mur de la propriété voisine, indiquée sur la photo qui précède.

En conséquence, il convient de préciser que sauf erreur, les poubelles qui semblent situées au sein de la cour (voir photo bas de page 18), dans un renforcement, se situent bien en réalité au sein du tènement voisin cadastré section AP n° 65.

Nous précisons également que la terrasse qui se développe au Nord-Est du bâti, côté avenue d'Auvergne, fait partie du communal.



Communal

TITRE DEUXIEME.- ESTIMATION

La connaissance du marché immobilier permet à l'expert de donner son avis.

Nous rappelons que la valeur vénale d'un bien correspond à sa valeur marchande, c'est à dire au prix auquel ce bien pourrait être vendu ou acheté.

Evaluer un bien quel qu'il soit consiste donc à supputer la plus forte probabilité de prix auquel ce bien pourrait se vendre s'il était sur le marché dans des conditions normales d'offre et de demande.

Dès lors qu'il s'agit de rechercher à quel prix pourrait se négocier un tènement immobilier, s'il était mis en vente, la méthode par comparaison est sans conteste la mieux appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier.

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.

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.

Le marché immobilier local a donc toute son importance.

Le marché immobilier est un marché imparfait et seule sa connaissance permet à l'expert de fixer une 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.**

Les éléments de comparaison ci-après doivent être mentionnés :

- Maison et terrain attenant

Situation : 14 avenue d'Auvergne, Brioude

Cadastré : Section AN n° 440, d'une contenance de 08 a 68 ca

Description : Ensemble immobilier (Maison avec construction attenant) comprenant un rez-de-chaussée surélevé d'un étage, (Surface habitable totale de 171 m²), et jardin / Travaux de rénovation à effectuer

Date de la vente : 6/10/2021

Prix de vente : 100 000.00 €

- Maison et terrain attenant

Situation : 6, avenue d'Auvergne, Brioude

Cadastré : Section AN n° 201 et 202, d'une contenance de 12 a 10 ca

Description :Maison (Construction années 50/60), comprenant un rez-de-chaussée surélevé d'un étage (Surface habitable de près de 120 m²), et jardin / Travaux de rafraîchissements à effectuer

Date de la vente : 20/05/2021

Prix de vente : 142 500.00 €

- Maison et terrain attenant

Situation : 72, avenue d'Auvergne, Brioude

Cadastré : Section AO n°140, d'une contenance de 04 a 83 ca

Description :Maison (Construction années 50/60), comprenant un rez-de-chaussée surélevé d'un étage (Scindée en 2 appartements de 81 m² et 64 m²), dépendance et jardin / Travaux de rafraîchissements à effectuer

Date de la vente : 20/05/2021

Prix de vente : 109 900.00 €

Observations :

Nous tenons à préciser que contrairement, aux éléments de comparaison sus-mentionnés, le tènement immobilier objet de notre expertise, possède en son rez-de-chaussée des locaux commerciaux.

Ce rez-de-chaussée, sous réserve de travaux non substantiels, pourrait tout à fait être aménagé en surface à usage d'habitation.

Il doit être précisé qu'aucun des tènements pris en tant qu'éléments de comparaison, dont les constructions sont d'époque comparable, ne souffrait de mitoyenneté avec le bâti voisin comme c'est le cas du tènement immobilier objet de notre expertise.

Avant d'arrêter notre estimation définitive, il convient d'effectuer une synthèse des éléments de plus-value, et de moins-value du tènement immobilier objet de notre expertise :

- **Eléments de plus-value**
 - Construction années 50/60 qui a un certain cachet,
 - Assez bonne situation (voir tempéraments dans éléments de moins-value),
 - Belle surface utile (proche de 200 m² au total, hors la dépendance),
 - Possibilité d'envisager ce tènement en tant qu'immeuble de rapport (partie commerciale et partie à usage d'habitation),
 - Une dépendance de belle surface (voir tempéraments,...)
 -,

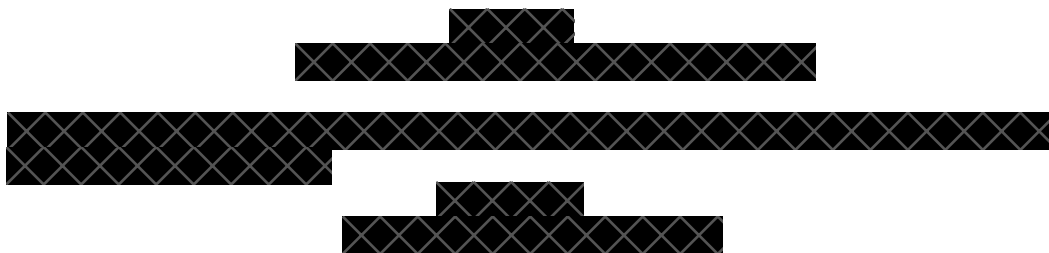
- **Eléments de moins-value**

- Pour la partie habitation, la situation est de moindre qualité, et ce en raison du passage de nombreux véhicules sur cette artère que constitue l'avenue d'Auvergne (nuisances sonores), proximité également de la voie ferrée sur l'aspect Ouest,
- Travaux de rénovation à effectuer tant sur le gros-œuvre (façades a-minima, charpente à surveiller,...), que le second-œuvre (Plâtreries peintures cage d'escalier, salle de bains,...)
- Matériaux standards soumis à une vétusté plus rapide,
- Mises aux normes importantes à effectuer (Electriques notamment,...) / voir devis
- Une chaudière électrique non utilisable en l'absence de radiateurs (des doutes de ce fait sur son bon état de marche), l'appartement étant chauffé aujourd'hui au moyen de convecteurs électriques de faible qualité,
- Des combles aménagés difficilement accessibles,
- Mitoyenneté du bâti sur son aspect Nord-Ouest,
- Manque d'aisance de ce tènement en terme de terrain libre de bâti (simple courette non close),
- La dépendance de par l'importance de sa surface n'est selon nous pas susceptible de trouver un intérêt aux yeux de nombre d'acquéreurs plus soucieux de trouver l'aisance apportée par un jardin,
- Bien occupé (Bail non transmis par Monsieur LAURENT malgré nos relances)
- Un marché immobilier au ralenti ces derniers mois,
-,

EN CONSEQUENCE,

Vu la situation de ce tènement immobilier,
Vu les caractéristiques ci-dessus visées de ce tènement,
Vu le marché immobilier local,
Vu notre expérience,

Nous évaluons le tènement immobilier, faisant l'objet des présentes, dans le cadre d'une vente de gré à gré, à la somme de :



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

Le 29 mars 2024.

Olivier DURANTON



- **Liste des annexes**

- 1) Relevé de propriété
- 2) Plan cadastral
- 3) Extrait PLUI
- 4) Réglementation de la zone UB
- 5) Devis transmis par Monsieur LAURENT, locataire