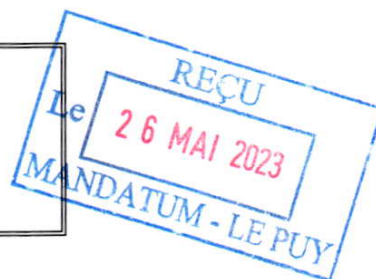


Olivier DURANTON
Expert en Estimations Immobilières
Près la Cour d'Appel de Riom
2, Boulevard Maréchal Fayolle
43000 LE PUY EN VELAY
Tél. 04 71 09 25 76



RAPPORT D'EXPERTISE

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

Suivant Ordonnance du Juge-Commissaire, **M. Jean-Louis PLANTIN**, en date du 28 novembre 2022, rendue dans une affaire inscrite au répertoire général sous le N° 2022 JC00263 :

**Procédure Collective
Liquidation Judiciaire
SAEM SJL ENERGIES**

**Le Bourg
43510 SAINT-JEAN-LACHALM**

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 SAINT-JEAN-LACHALM (43), « La Prade », et cadastré section B n° 443*,
- 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

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 **vendredi 24 mars 2023, à 9 h 30**, en présence de :

- **Monsieur Paul BRAUD**

De nos opérations d'expertise résulte ce qui suit :

***Observation préalable (Important)**

Il est important de préciser que notre mission consiste à estimer un tènement immobilier cadastré section B n° 443.



Or, au jour de la rédaction du présent rapport, cette parcelle n'est plus ainsi référencée.

En effet, il résulte de nos recherches que suite à une division parcellaire (document d'arpentage en date du 25/06/2015 annexé à la fin du présent rapport), la division de la parcelle cadastrée section B n° 443 a donné naissance aux parcelles cadastrées section :

- **B n° 467**
- B n° 468
- B n° 469

L'acte de vente en date du 1^{er} février 2016, rédigé en l'étude de Maître DESCOURS, Notaire à LOUDES (43), annexé à la fin du présent rapport, ayant eu pour objet la cession de la parcelle cadastrée section B n° 467, rappelle cette division :

Division cadastrale

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré section B numéro 443 lieudit La Prade pour une contenance de un hectare cinquante-huit ares quarante-quatre centiares (01ha 58a 44ca), dont le surplus restant appartenir au **VENDEUR** est désormais cadastré :

- section B numéro 468 lieudit La Prade pour une contenance de un hectare quatre-vingt-treize centiares (01ha 00a 93ca).
- section B numéro 469 lieudit La Prade pour une contenance de un are un centiare (00ha 01a 01ca).

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par la SARL GEODIAG 4307, géomètre expert à LE PUY EN VELAY (43000) 3, Chemin du Parc, Mons, le 23 juillet 2015 sous le numéro 249 N.

Ainsi qu'il résulte de l'acte de vente en date du 1^{er} février 2016, la parcelle B n° 443 n'a donc jamais été propriété de la SAEM SJL ENERGIES.

Cette parcelle était à l'origine la propriété des Habitants du bourg de SAINT-JEAN-LACHALM (Bien de section).

Après division parcellaire, ces derniers ont cédé à la SAEM SJL ENERGIES, la seule parcelle cadastrée section B n° 467, les parcelles B n° 468 et 469, constituant toujours à ce jour des biens de section.

En conséquence, sera estimé au sein du présent rapport, le tènement immobilier dont la SAEM SJL est propriétaire, savoir la parcelle cadastrée section B n° 467.

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

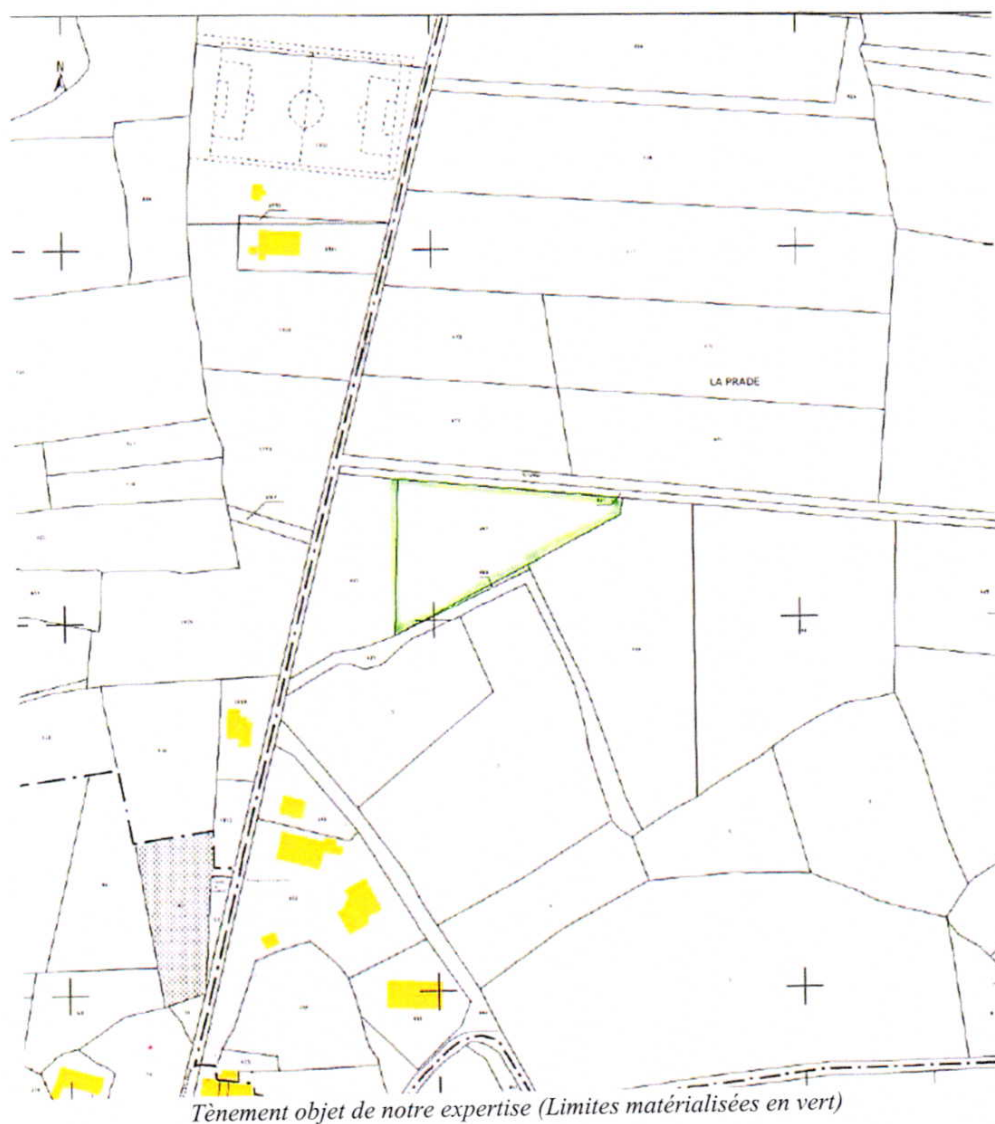
CADASTRE

Le tènement immobilier objet de notre expertise, est cadastré sous les références suivantes :



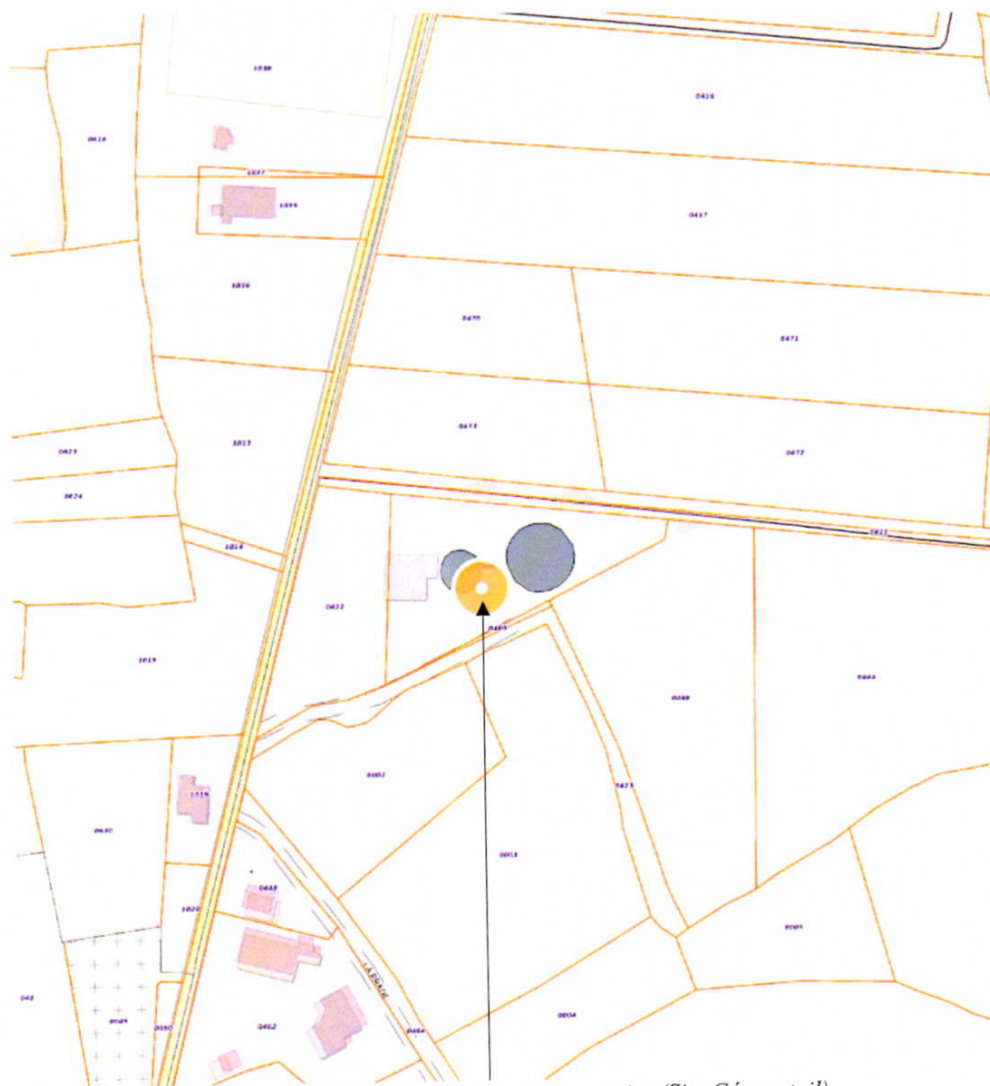
<u>Section</u>	<u>N°</u>	<u>Situation</u>	<u>Contenance</u>
B	467	La Prade	00 ha 56 a 50 ca

Tel qu'il apparaît sur l'extrait de plan cadastral ci-après :



Observation : On peut constater sur le plan cadastral ci-dessus édité le 3 mai 2023, que le bâti édifié au sein de cette parcelle n'apparaît pas.

Sur le site du Géoportail, le bâti est bien matérialisé :



Tènement immobilier objet de notre expertise (Site Géoportail)

SITUATION

- Situation

Le tènement immobilier objet de notre expertise, se situe commune de SAINT-JEAN-LACHALM (43), au sein du département de la HAUTE-LOIRE (43), à près de 19 km au Sud-Ouest de la commune du PUY-EN-VELAY (43), Préfecture du département de la HAUTE-LOIRE.

Cette commune est limitrophe aux communes de BAINS, SAINT-PRIVAT-D'ALLIER, ALLEYRAS, OUIDES, SENEUJOLS.

Du PUY-EN-VELAY, cette commune est desservie par la D 589 et la D 34.

La Nationale 102 se situe à près de 7 kilomètres.

Le tènement immobilier objet de notre expertise, se situe en léger retrait de la D 34, à près de 550 mètres au Nord-Est du centre-bourg.





Tènement immobilier objet de notre expertise

- **Démographie**

Cette commune compte un nombre de 298 habitants au regard du dernier recensement publié par l'INSEE (2020).

Comme, on peut le constater sur le tableau de synthèse de l'évolution démographique ci-dessous, durant près de 40 ans au sein de cette commune, le nombre d'habitants n'a cessé de diminuer au sein de cette commune.

Ceci s'explique par un certain éloignement de cette commune, rurale, des communes les plus dynamiques économiquement du département (LE PUY-EN-VELAY, BRIOUDE, YSSINGEAUX, MONISTROL SUR LOIRE,...).

Toutefois, depuis 1999, le nombre d'habitants a augmenté quelque peu, de près de 6 %.

1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2008	2020
573	517	461	409	336	281	282	282	298



- **Commerces et Services**

Les commerces et services, sont très peu nombreux au sein de cette commune (Epicerie,...).

Les habitants ont pour habitude de se rendre pour les commerces de première nécessité au sein de la commune de SAUGUES (43), où les commerces et services (administratifs, médicaux), sont en plus grand nombre.

- **Accès à la parcelle**

L'accès à la parcelle est relativement aisé, cette dernière étant située en léger retrait de route départementale, au niveau de laquelle prend naissance un chemin caillouteux (communal), desservant le tènement immobilier objet de notre expertise.



Chemin desservant le tènement

URBANISME

Le tènement immobilier objet de notre expertise, se situe au regard du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Pays de Cayres et de Pradelles, en zone Ueco.

Cette zone constitue une zone dédiée aux activités économiques et artisanales.

DESCRIPTION

Le tènement immobilier objet de notre expertise, se compose d'un bâtiment artisanal, de 2 cuves, et d'un terrain attenant.

Précision :

Il convient dès lors de préciser que le tènement immobilier objet de notre expertise, constituait par le passé une ancienne « centrale » de méthanisation, ce qui explique la présence des 2 cuves (voir descriptif en annexes).



Le matériel logistique et technique, permettant d'aboutir à la production de méthane, a été démantelé, de sorte qu'à ce jour, l'installation ne pourrait être en mesure de fonctionner.

- **Description du bâtiment artisanal**



Aspect Nord



Aspect Sud

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



Aspect Ouest / Aspect Sud

Ce bâtiment dont la construction date de 2016/2017, est constitué de murs bac acier (partie béton), et d'une toiture possédant une charpente métallique avec une couverture bac acier.

Au sein même du bâtiment, les murs sont apparus comme sales (projection de lisier).

Des points de corrosion sont présents en de nombreux endroits, et tout particulièrement au niveau de l'ossature métallique de la charpente.

Ceci s'explique en raison de la présence en l'intérieur du bâtiment, d'une fosse à fumier/lisier, quasi pleine, de laquelle les émanations de gaz n'ont pu que participer (dès le début de l'activité de méthanisation au sein du tènement), à la corrosion des pièces métalliques.

Cette fosse au sein du bâtiment, aurait une contenance de près de 200 m³, selon les déclarations de Monsieur BRAUD.

Ce bâtiment, s'agissant du gros-œuvre, en raison de l'activité exercée et de la présence encore de fumier dans la fosse présente au sein même du bâtiment, a connu en près de 6 ans depuis sa construction, une vétusté au-delà de la norme.

- **Agencement intérieur**

Ce bâtiment possède une surface utile de près de 415 m², ainsi agencés :

- Une surface de stockage (dont la fosse à purin mentionnée Supra,) occupe près de 95 % du bâtiment (soit près de 400 m²)
- Un bureau/local sommaire d'une surface de près de 15 m²

Ce bâtiment bénéficie d'une hauteur sous plafond de près de 7 mètres (Panneaux isolants en plafond).

Une dalle béton est présente au niveau du sol.

