

Xavier DURANTON
Expert en Estimation Immobilière
Près la Cour d'Appel de Riom
2, Boulevard Maréchal Foyolle
43000 LE PUY EN VELAY
Tél. 04 71 09 25 76
Fax 04 71 65 91 34

RAPPORT D'EXPERTISE

Monsieur LE PRESIDENT du Tribunal de Commerce du PUY EN VELAY (Haute-Loire),

Suivant Ordonnance du Juge Commissaire, Monsieur Michel MIGNOT, en date du 1^{er} février 2011, rendue dans une affaire inscrite au répertoire général sous le N° 2011/050.

**Procédure Collective
Liquidation Judiciaire
Laurent VAUZELLE
ZA La Chaumasse
43 230 PAULHAGUET**

Vous avez désigné, en qualité d'expert inscrit sur la liste de la Cour d'Appel de RIOM, Monsieur Xavier DURANTON, demeurant 2 boulevard Maréchal Foyolle, 43 000 LE PUY EN VELAY, avec mission de :

- Procéder à l'estimation chiffrée d'un immeuble situé à SAINT-DIDIER-SUR-DOULON (43) lieudit « Conlette »
- 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 du tènement immobilier objet de notre expertise, à la date du jeudi 31 mars 2011, à 10 h 00, en présence de :

- Monsieur Laurent VAUZELLE

De nos opérations d'expertise, résulte ce qui suit :

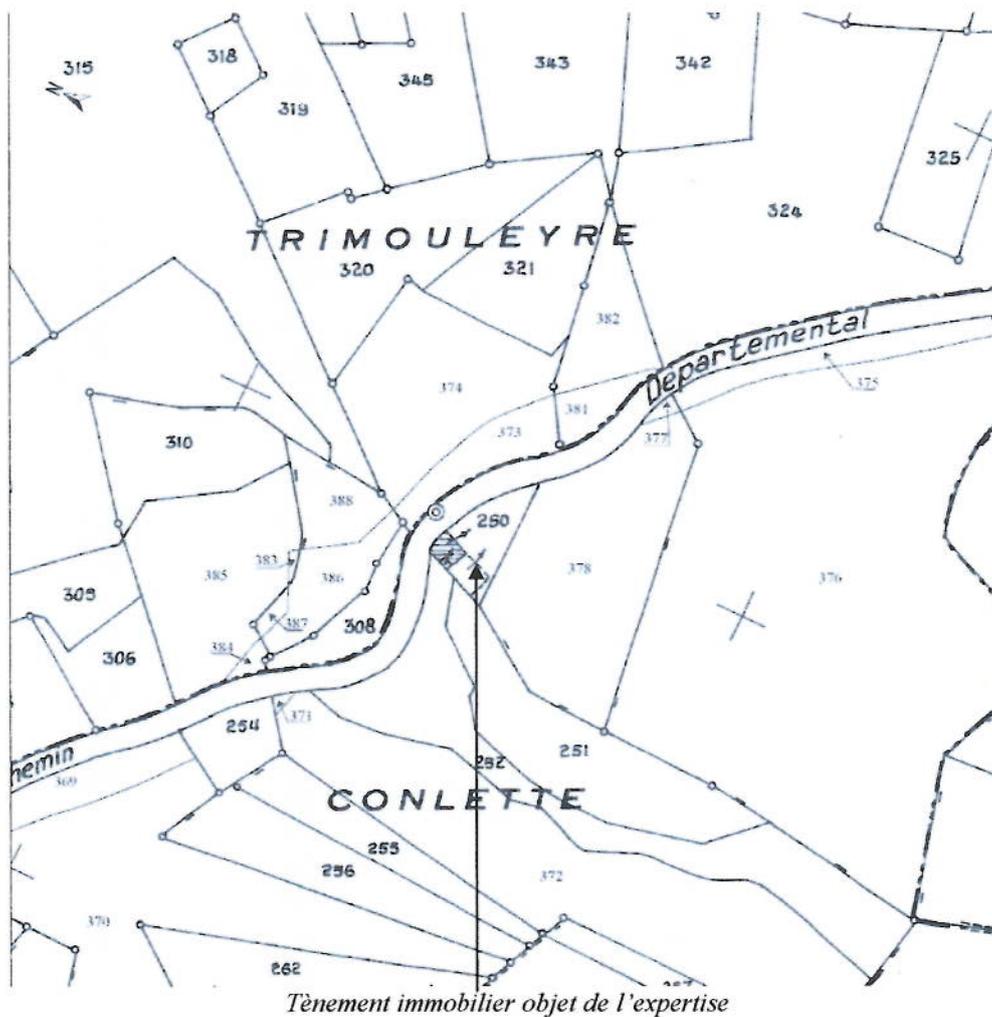
DESCRIPTION ET EVALUATION DU TENEMENT IMMOBILIER SITUÉ A SAINT-DIDIER-SUR-DOULON (43)

Ce tènement immobilier, figure au cadastre sous les références suivantes :

<u>Section</u>	<u>N°</u>	<u>Situation</u>	<u>Contenance</u>
AC	250	CONLETTE	7 ares 48 centiares

Soit une contenance totale de 7 ares 48 centiares.

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



I.- SITUATION

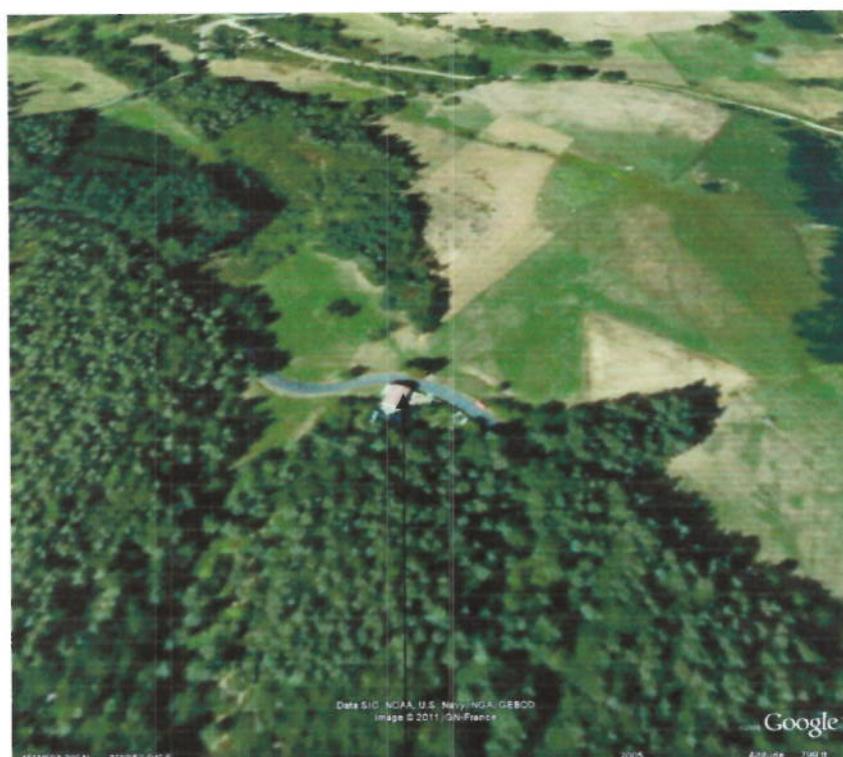
Situation générale

Ce tènement immobilier se situe au nord-ouest du département de la HAUTE-LOIRE, sur la commune de SAINT-DIDIER-SUR-DOULON (43), laquelle se situe à 18 kilomètres à l'est de la commune de BRIOUDE qui constitue une sous-préfecture du département de LA HAUTE-LOIRE.

La commune de SAINT-DIDIER-SUR-DOULON est desservie notamment par la départementale 56.

Situation du tènement

Le tènement immobilier objet de notre expertise se situe à environ 5 kilomètres à l'ouest du bourg de SAINT-DIDIER-SUR-DOULON.



Tènement immobilier objet de notre expertise

La commune de SAINT-DIDIER-SUR-DOULON, comprend une population d'environ 2 258 habitants, au regard du dernier recensement effectué en 2007 (chiffres publiés par l'INSEE).

Évolution démographique (Source : INSEE¹)

1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2007
309	405	339	319	274	222	228	223

Il est intéressant de noter qu'au cours de ces 40 dernières années, la population a de manière quasi-régulière diminué, et baissé de près de 45 % en 40 ans.

Cette baisse constante et substantielle s'explique notamment du fait que la commune de SAINT-DIDIER-SUR-DOULON se situe dans un secteur du département vieillissant, ainsi que peu dynamique d'un point de vue économique.

Cette baisse s'explique également en raison d'un certain isolement de cette commune.

Les commerces et services médicaux ou administratifs, les plus proches se situent à près de 20 kilomètres, sur la commune de BRIOUDE.

Accès au tènement

L'accès au tènement est aisé, ce dernier se situant en bordure de route départementale.

Compte tenu du fait que ce dernier se situe au sein d'un virage, la plus grande vigilance est toutefois recommandée au moment d'accéder à l'entrée du tènement.



Entrée du tènement objet de notre expertise

En conséquence, au regard de l'ensemble de ces éléments, le tènement immobilier objet de notre expertise, doit être considéré comme ne bénéficiant que d'une **situation très moyenne.**

II.- URBANISME

Le tènement immobilier objet de notre expertise se trouve soumis en l'absence de carte communale, P.OS, ou P.L.U, aux règles nationales d'urbanisme (R.N.U).

III.- DESCRIPTION

Le tènement immobilier objet de notre expertise se compose d'une maison comprenant un rez de chaussée surélevé d'un étage avec combles non aménagés, ainsi que de son terrain attenant.

- Description du gros œuvre



Façade est



Façade ouest

Les murs de cette construction sont entièrement crépis, un appentis en pierres (accessible de l'habitation), contribuant à une augmentation de près de 15 M², de la superficie habitable de cette maison.

La couverture et la toiture, sont apparues quant à elle en assez bon état d'entretien, les tuiles étant apparues à l'instar de certains pans des murs de la construction, comme sales.

En résumé, le gros-œuvre est apparu dans un état d'entretien et de conservation correct, malgré la nécessité de procéder à certains travaux de rafraîchissement.



Vue partielle sur charpente laquelle est isolée sous pentes

Description de la partie habitation

L'entrée au sein de la partie habitation donne sur un petit dégagement, lequel dessert :

- un séjour-cuisine, les murs étant peints en blanc (enduis), le sol étant constitué d'un carrelage classique.



Vue sur séjour

De cette pièce, accès à :

- une buanderie, comprenant à l'entrée des WC.

Les travaux d'aménagement de cette pièce n'ont pas été terminés (dalle béton au sol, peinture des murs non terminés...)



Buanderie

Naissance d'un escalier dans le hall desservant le premier étage, lequel comprend un dégagement desservant les pièces suivantes :

- une première chambre possédant un lino posé sur plancher, les murs étant peints.



Chambre enfant

- une seconde chambre possédant un plancher au sol, les murs étant peints.



Chambre parentale

- une salle de bains comprenant deux lavabos, une baignoire, des WC et un bidet.

Cette pièce est entièrement carrelée (murs et sol).



Salle de bains

A signaler également la présence d'une petite pièce à usage de bureau.

Présence au premier étage d'un escalier de meunier desservant les combles, lesquels ne sont pas aménagés.



Combles

Ainsi que cela a été mentionné, la charpente visible des combles est apparue en bon état d'entretien.

Les sous-pentes de la toiture ont été isolées au moyen de laine de verre.

Garage

Un garage accessible directement de l'extérieur ou de la partie habitation est présent.

Ce garage est aujourd'hui à usage de débarras (contenance d'au moins un véhicule de type automobile).



Garage

Observations

Cette maison totalise une superficie habitable de près de 120 M².

Le mode de chauffage de cette maison est un chauffage électrique.

Un poêle à bois, en tant que chauffage d'appoint est également présent.

Ainsi que nous avons pu le constater le jour de la réunion d'expertise, les matériaux constituant le second-œuvre, demeurent des matériaux standards.

En effet, les ouvertures sont constituées par des menuiseries en bois, avec simple-vitrage, le tout d'assez faible efficacité, tant d'un point de vue thermique que phonique.

Il convient en effet de rappeler que la construction se situe en bordure de route départementale.

Description du terrain

Le terrain, outre la surface occupée par la construction de près de 100 M², se développe sur la partie est, sud-est du tènement.

Ce terrain est à usage de cour pour partie et de jardin pour l'autre partie, le tout apportant de l'aisance au tènement.

Ce terrain n'est pas clos sur sa partie sud-ouest.



Vue sur partie du terrain

A signaler la présence d'une source.

IV.-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 identiques, ou tout au moins similaires.

Peu de transactions récentes n'ont eu lieu au sein de cette zone.

En effet, le marché immobilier, est au sein de cette commune très peu dynamique, et au sein même de ce lieudit inexistant, en raison de l'isolement du tènement immobilier objet de notre expertise.

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 arrondie de :

45 000,00 €
QUARANTE CINQ MILLE EUROS

Nous fixons la mise à prix de ce tènement immobilier, en cas de vente aux enchères publiques, à la somme de :

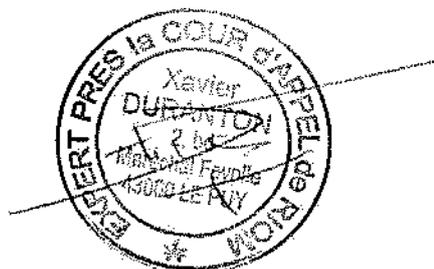
30 000,00 €
TRENTE MILLE EUROS

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

Le 6 avril 2011.

LISTE DES ANNEXES :

- 1) Relevé de propriété
- 2) Extrait du plan cadastral



ANNEE DE MAJ	2010	DEF DIR	43 0	COM	178 SAINT-DIDIER-SUR-DOULON	ROLE	A	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	V(00000)																
Propriétaire/Indivision CONLETTE 43440 SAINT-DIDIER-SUR-DOULON Propriétaire/Indivision CONLETTE 43440 SAINT-DIDIER-SUR-DOULON																										
M.VAUZELLE/LAURENT MME FERREIRA/NATHALIE																										
Née(e) le 17/01/1977 à 43 PUY Née(e) le 23/12/1978 à 43 BRIOUDE																										
PROPRIETES BATIES																										
IDENTIFICATION DU LOCAL																										
AN	SECTION	N° PLAN	C	N° PART	VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S	M	AF	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX COEF	
05	AC	250		5109	CONLETTE		B066	01	01	00	01001	0091201	K	A	C	II	MA	7	349							P
REV IMPOSABLE											349 EUR	COM	R IMP	0 EUR	R EXO	0 EUR	349 EUR	R IMP	0 EUR	R EXO	0 EUR	349 EUR	R IMP	0 EUR	349 EUR	

PROPRIETES NON BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIETES																										
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRM	S	PPDP	TAR	S	SUF	GRSS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	LIVRE FONCIER		
05	AC	250		CONLETTE	B066		I	A							7.48	0								Feuille		
REV IMPOSABLE											0 EUR	COM	R IMP	0 EUR	R EXO	0 EUR	0 EUR	R IMP	0 EUR	R EXO	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR	
CONF											7.48	HA.A.CA	REV IMPOSABLE	0 EUR	COM	R IMP	0 EUR	R EXO	0 EUR	R IMP	0 EUR	R EXO	0 EUR	0 EUR	0 EUR	0 EUR

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS
 CELLULE ACCUEIL
 1 Rue Alphonse Terrasson BP 10316
 43011 LE PUY EN VELAY CEDEX
 Téléphone : 04.71.09.11.39
 Télécopie : 04.71.09.83.67
 Réception du lundi au vendredi
 De 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h
 ou sur rendez-vous
 Courriel: sip.le-puy@dgflp.finances.gouv.fr

Département :
HAUTE-LOIRE

Commune :
SAINT-DIDIER-SUR-DOULON

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

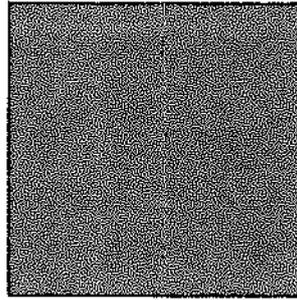
Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 31/03/2011
(fuseau horaire de Paris)

©2010 Ministère du budget, des comptes
publics et de la réforme de l'État

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ



Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des Impôts foncier suivant :
BRIOUDE

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

