

TRIBUNAL DE COMMERCE
DE CLERMONT-FERRAND

RAPPORT D'EXPERTISE
DESCRIPTIVE ET EVALUATIVE

Procédure : Liquidation Judiciaire
S.A.R.L LA CREPOUNE

Ordonnance : du 22 décembre 2023

Affaire : n°2023 007854 du Rôle Général

Demandé par :

SARL MANDATUM représentée par
Maître Raphaël PETAVY
Mandataire Judiciaire
29 boulevard Berthelot
63400 CHAMALIERES

Dressé par :

Cyril LE TADIC, Expert Foncier
Près la Cour d'Appel de RIOM et les Tribunaux
Membre de la Confédération des Experts Fonciers
Demeurant 10 rue Enrico Fermi 63540 ROMAGNAT

Octobre 2024

N° : 2024-01

SOMMAIRE

I.	INTRODUCTION	- 4 -
I.1	Mission confiée.....	- 4 -
I.2	Opérations d'expertise	- 4 -
I.3	Renseignements nécessaires à la rédaction du rapport	- 5 -
II.	DEFINITIONS	- 6 -
II.1	Valeurs	- 6 -
II.2	Surfaces	- 6 -
II.3	Situation au regard de la présence de vices	- 7 -
II.4	Publication	- 7 -
III.	DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE DU BIEN IMMOBILIER	- 8 -
III.1	Acte de propriété.....	- 8 -
III.2	Désignation cadastrale.....	- 8 -
III.3	Situation juridique	- 9 -
III.4	Servitudes.....	- 9 -
III.5	Situation urbanistique	- 9 -
III.6	Environnement et réglementation	- 10 -
III.7	Situation géographique – Source INSEE	- 11 -
III.8	Description succincte	- 12 -
III.9	Valeur vénale retenue	- 14 -
IV.	EXISTENCE DE PRODUITS OU INSTALLATIONS DANGEREUX.....	- 17 -

Nous soussigné LE TADIC Cyril présentons à Monsieur Thierry BERGER, Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de CLERMONT-FERRAND, le rapport que nous avons dressé sous serment et conformément à la mission qui nous a été confiée par :

- Ordonnance du 22 décembre 2023.
- Affaire : n° RG 2023 007854
- Procédure de liquidation judiciaire de la Société à Responsabilité Limitée LA CREPOUNE
- Mandataire Judiciaire : SARL MANDATUM représentée par Maître Raphaël PETAVY.

I. INTRODUCTION

I.1 Mission confiée

- Procéder à l'estimation de la valeur d'un bien immobilier sis commune de CLERMONT-FERRAND, propriété de la SARL LA CREPOUNE,
- Préciser, dans l'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,
- Préciser la valeur de la part indivise si les biens sont détenus en indivision,
- Veiller à vérifier si tout ou partie des biens sont susceptibles de constituer la résidence principale du débiteur de manière habituelle et effective selon les critères définis par l'administration fiscale de manière à identifier les biens pouvant bénéficier de l'insaisissabilité légale et ceux qui doivent en être exclus,
- 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.

I.2 Opérations d'expertise

- 1) Le 11 octobre 2024, nous avons visité les biens immobiliers en compagnie de Monsieur Cyril BEAUQUIER, éventuel acquéreur après une première visite le 28 septembre non concluante (mauvaise indication du bien, objet de l'expertise ne correspondant pas aux clés détenues).
- 2) Par courrier électronique du 16 octobre 2024, nous avons sollicité la société KELPIERRE pour l'obtention du règlement de copropriété et du procès-verbal de la dernière Assemblée Générale Ordinaire.
- 3) Après avoir consulté les documents communiqués par le mandant, et avoir recherché tous les éléments nécessaires à cette évaluation, l'expert soussigné a rédigé le présent rapport dans lequel sont consignées ses conclusions. En l'absence d'élément nouveau, nous avons procédé au dépôt du rapport en date du 25 octobre 2024.

Les surfaces mentionnées dans le cadre du rapport ainsi que les méthodes d'évaluation utilisées sont celles définies par la « Charte de l'expertise en évaluation immobilière », édition de mars 2017.

Les travaux réalisés s'inscrivent dans le respect strict du cadre et de la déontologie fixés par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

I.3 Renseignements nécessaires à la rédaction du rapport

INFORMATIONS	Demandées	Reçues	Remarques
Propriété – Régime de détention			
Titre, attestation de propriété	X		
Servitudes	X		
Matrices cadastrales	X		
Construction – Bâtiment			
Permis de construire et avenants	-		
Déclaration d'achèvement de travaux	-		
Certificat de conformité	-		
Plans et surfaces			
Plans de masse – par niveau	X		
Plan cadastral	X	X	Edité par nos soins
Etat détaillé de surface par niveau et nature	-		
Mesurage réalisé par un Architecte ou un Géomètre Expert	-		
Plan de localisation	X	X	Edité par nos soins
Situation Locative			
Baux et avenants	-	-	
Charges récupérables et non récupérables	-		
Taxes récupérables et non récupérables	-		
Travaux			
Détail des travaux / Factures			
Travaux prévisionnels	-		
Diagnostics et documents techniques			
Pollution des sols	X		
Relevé amiante, plomb, termites, DPE...	X		
Autres documents			
Références ventes	X	X	Recueillies par nos soins
Extrait règlement urbanisme	X		
Règlement de copropriété	X		
Dernier procès-verbal d'Assemblée Générale Ordinaire de la Copropriété	X		

II. DEFINITIONS

II.1 Valeurs

Valeur vénale

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers serait échangés à la date de l'évaluation entre un acquéreur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

Valeur vénale nette ou brute

La valeur vénale nette est exprimée hors frais d'acquisition (frais d'actes) et selon la nature de l'immeuble soit hors droit de mutation (« hors droits ») ou hors taxe à la valeur ajoutée (« hors taxe, hors frais ») pour l'immobilier d'entreprise soumis au régime de la TVA, soit TTC pour l'habitation soumise au régime de la TVA immobilière.

La valeur vénale brute (dite « acte en main », « droits inclus » ou « droits compris ») où droits de mutation et frais d'acquisition sont inclus.

La valeur vénale indiquée dans ce rapport sera exprimée en valeur nette.

II.2 Surfaces

Surface cadastrale

Elle correspond à la surface d'un terrain ou d'une assiette foncière telle que l'on trouve dans les documents cadastraux. D'une manière générale, la contenance cadastrale est issue d'une détermination graphique à partir du plan cadastral, elle a donc une précision indicative et approximative tirée de la précision du plan d'origine.

Surface de plancher

La surface de plancher est la somme des surfaces de planchers clos et couverts sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m et calculée à partir du nu intérieur des façades.

Les surfaces indiquées dans le présent rapport sont données à titre indicatif, et ne peuvent en aucun être considérées comme un mesurage établi par un géomètre expert au sens de l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

II.3 Situation au regard de la présence de vices

L'Expert soussigné n'étant pas habilité à procéder à une étude structurelle, il ne peut en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices, notamment :

- Quant à la présence d'amiante (décrets 96-97 du 07/02/1996 et 97-855 du 12/09/1997) ;
- Quant aux risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme (art. 123 de la loi du 29/07/1998 et ses décrets d'application 99-483 et 99-484 du 09/06/1999) ;
- Quant à la présence de termites ou autres insectes xylophages (loi 99-471 du 08/06/1999 et son décret d'application du 03/07/2000) ;
- Quant aux risques encourus par la présence de Radon (circulaire du 27/01/1999) ;
- Quant aux normes électriques.
- De même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol.

La présente étude ayant pour objet la recherche de la valeur vénale des immeubles sont exclus les analyses techniques des voies et réseaux divers, des installations des fluides et l'examen de la conformité des installations aux normes en vigueur, notamment en matière de lutte contre l'incendie ou tous autres risques.

Il ne peut pas non plus préjuger de la présence d'éléments archéologiques remarquables en sous-sol.

II.4 Publication

Le mandant ne peut utiliser ce rapport de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu.

Le présent rapport en tout ou partie ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

III. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE DU BIEN IMMOBILIER

III.1 Acte de propriété

Aucun acte de propriété n'a été communiqué.

III.2 Désignation cadastrale

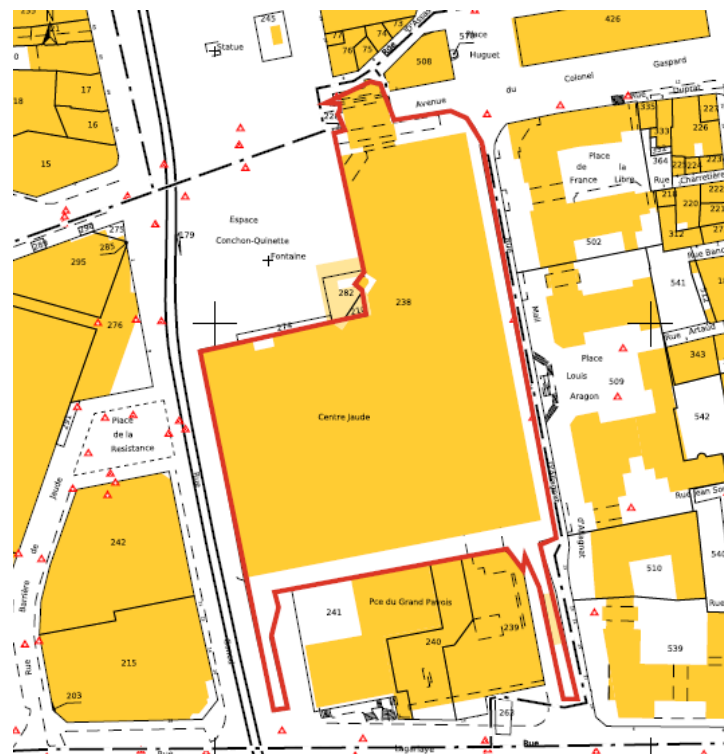
Immeuble

Les biens immobiliers, objet de l'expertise, sont constitués d'un bien bâti sis sur la commune de CLERMONT-FERRAND, département du PUY-DE-DÔME.

Section	Numéro	Adresse	Surface (m²)
IS	238	31 rue Gonod	13 290

Désignation : Local de type réserve sis dans une copropriété gérée par l'Association Foncière Urbaine du Centre Jaude. propriété de la SARL LA CREPOUNE.

Plan cadastral



III.3 Situation juridique

Le bien est libre de toute occupation.

III.4 Servitudes

Aucune servitude contractuelle ne nous a été signalée. Les servitudes éventuelles ne résuleraient que de la situation des lieux, de la loi et/ou de l'urbanisme.

III.5 Situation urbanistique

CLERMONT-FERRAND		
Document d'Urbanisme	Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de CLERMONT-FERRAND, dernière procédure approuvée en 2020.	
	Dénomination	Parcelles concernées
Zonage d'urbanisme¹	Urbaine UG. Zone Urbaine générale. Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, de changements* de destination et de densification des parcelles déjà bâties.	IS 238
Prescription	• Périmètre issu des PDU sur obligation de stationnement : ◦ Périmètre issu des PDU sur obligation de stationnement, validée le 04/11/2016. • Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU : ◦ Secteur de mixité sociale, validée le 04/11/2016. • Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : ◦ Orientations stratégiques d'aménagement et de programmation, validée le 04/11/2016. • Hauteur maximale : ◦ Hauteur maximale de façade, validée le 04/11/2016. • Coefficient de biotope par surface : ◦ Coefficient de biotope par surface (CBS) / Surface de Pleine Terre (PLT), validée le 04/11/2016. • Autre : ◦ Secteur stratégique, validée le 04/11/2016. • Autre : affectation des sols et destination des constructions : ◦ Mixité des fonctions renforcée, validée le 04/11/2016.	
Servitude d'utilité publique	Des mesures de classement et d'inscription et protections des abords des monuments historiques (69 sites).	

Compte tenu des informations ci-dessus, la destination actuelle du bien est considérée comme conforme aux règles d'urbanisme.

III.6 Environnement et réglementation

Les biens immobiliers étudiés sont compris dans les champs d'application suivants :

RISQUES NATURELS	
Inondation	Commune soumise à un Plan de prévention des risques inondation : Non
Mouvement de terrain	Commune soumise à un Plan de prévention des risques mouvements de terrain : Non
Cavité souterraines	Commune soumise à un Plan de prévention des risques cavités souterraines : Non
Sismicité	Commune soumise à un Plan de prévention des risques sismiques : Non Sismicité modérée (3/5) .
Radon	Potentiel de radon élevé (3/3) .
Retrait-gonflement des argiles	Exposition au retrait-gonflement des sols argileux : exposition faible (1/3) Commune soumise à un Plan de prévention des risques retrait-gonflement des sols argileux : Non

RISQUES TECHNOLOGIQUES	
Pollution des Sols	6 anciens sites industriels ou activités de service à moins de 500 m.
Réseaux et canalisations	Non concerné dans un rayon de 500 mètres
Installation classées	Pas d'installation classée pour la protection de l'environnement dans un rayon de 500 mètres – Commune classée « Aléa risque industriels »
Risques minier	Pas de zone à risque dans un rayon de 500 mètres – Commune classée « Aléa échauffement des terrains de dépôt »

PATRIMOINE CULTUREL	
Protection des sites classés ou inscrits	69 zonages recensés (protection au titre des abords de monuments historiques)

PATRIMOINE NATUREL	
Zonages divers	Aucun zonage recensé

III.7 Situation géographique – Source INSEE

De la commune

CLERMONT-FERRAND, Préfecture du département du PUY-DE-DÔME d'une surface d'environ 43 km², est une ville d'environ 141 000 habitants. Son nombre d'habitants est en légère hausse sur la dernière décennie.

La ville de CLERMONT-FERRAND est située à l'intersection de nœuds autoroutiers desservant à la fois la Grand Ouest, les Alpes et l'Espagne via la région occitane. Son économie est fortement marquée par l'entreprise MICHELIN qui emploie 11 000 salariés.

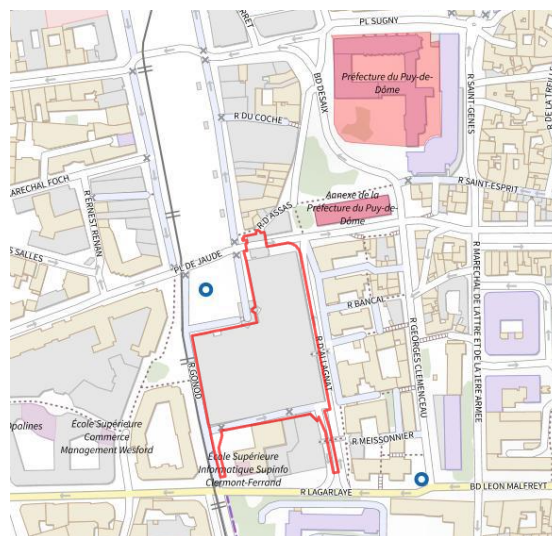
La ville dispose d'un ensemble complet de services publics y compris de santé.

L'habitat est principalement constitué d'appartements, à hauteur de 81 %. Par ailleurs, le taux de résidences principales est de 88 % du nombre de logements.

Le revenu disponible médian par unité de consommation est de 20 430 € en 2021 (23 060 € pour le département).

Des biens immobiliers

PLAN DE LOCALISATION



Environnement

- **Urbain – Centre-ville.**
- **Nature de constructions environnantes :** Mixité commerces et habitations.
- **Distance de la première habitation :** environ 50 mètres.
- **Nuisances :** sans nuisance olfactive, visuelle ou sonore au jour de l'expertise.

Accessibilité

- Le bien est accessible depuis une voie publique goudronnée. Cette voie permet l'accès à tous types de véhicules et est en bon état. Voie de tramway.

III.8 Description succincte**Construction**

Le bâtiment global est un bâtiment à usage commercial construit au début des années 1980 édifié de trois étages sur rez-de-chaussée et parking souterrain. Surface au sol estimée de 13 000 m² pour une surface commerciale de 25 000 m² environ comprenant boutiques, restaurants et cinéma. Construction de type traditionnelle avec toiture terrasse. Etat général correct.

Le troisième étage, où est situé le bien, compte plusieurs établissements fermés.

Bien objet de l'expertise

Local aveugle de 50 m² divisé en trois pièces. Situé au 3^{ème} étage. Accès par couloir non ouvert au public.

Murs béton, dalle béton. Hauteur sous plafond de 4 m. Eau, électricité. Présence d'une chambre froide de 5 m² (fonctionnement non vérifiable).

Etat correct malgré présence d'humidité.

Le bien n'est pas susceptible de constituer la résidence principale du débiteur de manière habituelle.



Couloir d'accès



Chambre froide



Pièce principale



Pièce annexe n°2 avec arrivée d'eau