

TRIBUNAL DE COMMERCE DE CLERMONT-FERRAND

RAPPORT D'EXPERTISE

Affaire : Procédure GOUJON Bernard

Ordonnance : du 7 février 2012

Affaire : n°2012 001538 du Rôle Général

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 2 bis avenue Jean-Baptiste Marrou 63122 CEYRAT

Avril 2012

N° : 2012-07

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

- ordonnance du 7 février 2012.
 - affaire : n°2012 001538 du Rôle Général.
-
- Procédure de liquidation judiciaire de Monsieur GOUJON Bernard,
 - Mandataire Judiciaire : Maître PETAVY Raphaël.

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
I – MISSION CONFIEE PAR LE TRIBUNAL	4
II – PREAMBULE	4
 PREMIÈRE PARTIE – DOCUMENTS FOURNIS ET AUTRES	 5
 DEUXIÈME PARTIE – REPONSES AUX QUESTIONS DU TRIBUNAL	 6
I – ÉTUDE DES DONNEES	6
 II – ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE GRE A GRE	 15
 III – ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE EN CAS DE MISE EN VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES	 20
 IV – EXISTENCE DE PRODUITS OU INSTALLATIONS DANGEREUX	 20

INTRODUCTION

I – MISSION CONFIEE PAR LE TRIBUNAL

- Évaluer l'immeuble situé à AUZAT-LA COMBELLE et cadastré sous le numéro, section AI n°386,
- 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,
- 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.

II – PREAMBULE

- 1) Après avoir accepté la mission, nous en avons informé Maître PETAVY par courrier du 16 décembre 2011 et lui avons demandé de nous communiquer les pièces en sa possession nécessaires à nos opérations d'expertise.
- 2) Maître PETAVY nous a transmis son dossier en date du 13 janvier 2012.
- 3) Nous nous sommes rendus auprès des services du Cadastre d'ISSOIRE afin de nous procurer les éléments cadastraux nécessaires à notre mission.
- 4) Nous nous sommes rendus sur place et avons procédé à la visite du bien le 17 avril 2012.
- 5) En l'absence d'élément nouveau, nous procédons au dépôt du rapport en date du 23 avril 2012.

PREMIERE PARTIE – DOCUMENTS FOURNIS ET AUTRES

I – Extrait de la matrice et du plan cadastraux (annexe n°1)

Ceux-ci concernent la parcelle cadastrée AI 286 sur la commune d'AUZAT LA COMBELLE.

Ces documents ont été recueillis par nos soins auprès des services du Cadastre.

II – Document d'urbanisme (annexe n°2)

La parcelle cadastrée AI 286, commune d'AUZAT LA COMBELLE, est située dans la zone UD du Plan d'Occupation des Sois validé en 2005.

La zone UD est une zone de centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations (fonction de services des bourgs et vocation agricole des villages).

Ce document a été recueilli par nos soins.

Il nous également été précisé que la parcelle cadastrée AI 286 était en zone inondable (aléa fort).

III – Cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières au 1^{er} janvier 2012 (annexe n°3)

Cet extrait concerne les ventes de logements anciens individuels sur la commune d'ISSOIRE.

Il est ainsi constaté une valeur vénale comprise entre 750 et 2.560 € au m².

Ce document a été recueilli par nos soins.

IV – Cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières au 1^{er} janvier 2012 (annexe n°4)

Cet extrait concerne les ventes de boutiques et commerces sur la commune d'ISSOIRE.

Il est ainsi constaté une valeur vénale comprise entre 580 et 2.520 € au m² suivant la catégorie du bien.

Ce document a été recueilli par nos soins.

DEUXIÈME PARTIE – RÉPONSES AUX QUESTIONS DU TRIBUNAL

I – ÉTUDE DES DONNÉES

A) Désignation cadastrale

L'ensemble immobilier figure au compte de Monsieur GOUJON Bernard, en pleine propriété, au cadastre de la commune de AUZAT-LA-COMBELLE, 2 rue de la Poste, section AI.

La matrice et plan cadastral sont fournis en annexe n°1.

Référence cadastrale	Nature	Contenance
AI 286	- Sol / Habitation + aîsances	5 a 60 ca
TOTAL		5 a 60 ca

B) Situation géographique

L'immeuble, en nature d'appartement et d'un ancien commerce (bar et restaurant), d'une superficie au sol de 240 m² avec un rez-de chaussée avec un étage, se situe sur la commune de AUZAT LA COMBELLE, département du PUY-DE-DÔME, dans le bourg de la commune.

Ont également été recensées une grange et une cave enterrée.

1) Situation géographique générale

AUZAT LA COMBELLE, commune du département du PUY-DE-DÔME, sous-préfecture, d'une surface de 13 km², est une agglomération d'environ 2 000 habitants située entre les sous-préfectures d'ISSOIRE et de BRIOUDE.

La commune présente l'avantage de se situer à moins de 10 kilomètres de l'autoroute A 75, facilitant la desserte des zones plus méridionales ainsi que les agglomérations d'ISSOIRE et de CLERMONT-FERRAND.

2) *Situation géographique de l'immeuble*

L'ensemble immobilier possède une configuration irrégulière. Il dispose d'une façade sur voie publique :

- **Sud** : 28 mètres sur la rue de la Poste.

Le terrain présente une déclivité nulle.

a – Confin

Dans son ensemble, ce bien est confiné :

- **A l'est** :
 - Parcelle cadastrée AI 391. Immeubles bâtis + aisances.
- **Au sud** :
 - Voie publique goudronnée – Rue de la Poste + Croisement.
- **A l'ouest** :
 - Parcelles cadastrées AI 384 et 385. Immeubles bâtis + aisances.
- **Au nord** :
 - Parcelle cadastrée AI 390. Immeuble bâti + aisances.

b – Accès au bien immobilier par la voie publique

Le bien immobilier est accessible directement depuis la voie publique.

c – Réseaux

La voie publique est dotée des réseaux nécessaires à l'urbanisation.

d – Environnement

L'îlot, objet de l'expertise, se situe dans un quartier à vocation principale d'habitat.

C) Situation juridique

1) *Acte de propriété*

Aucun acte de propriété ne nous a été fourni.

2) *Occupation*

Lors de la visite des lieux, nous avons constaté que le bien était inoccupé.

Nous considérerons donc que le bien est libre.

3) *Servitudes*

Aucune servitude contractuelle ne nous a été signalée.

4) *Situation au regard de l'urbanisme*

Le bien à expertiser est classé en zone UD du POS de la commune (Cf. annexe n°2).

Nous considérerons donc le bien classé en zone urbanisable.

5) *Situation au regard des aléas climatiques*

Il nous été indiqué que le bien était classé en zone inondable, aléa fort.

D) **Description succincte**

1) *Situation au regard de la présence de vices*

a – Rappel

Nous n'avons pas été missionnés, ni ne sommes habilités, à procéder à une étude structurelle, notamment en ce qui concerne certains vices pouvant exister tels que :

- La présence d'amiante,
- L'accessibilité au plomb dans la cadre de la lutte contre le saturnisme,
- La présence de termites et autres insectes xylophages.
- La présence de radon dans les sols et sous-sols,
- La présence éventuelle d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol ou d'instabilité du sol.

La présente étude ayant pour objet la recherche de la valeur vénale de l'immeuble 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.

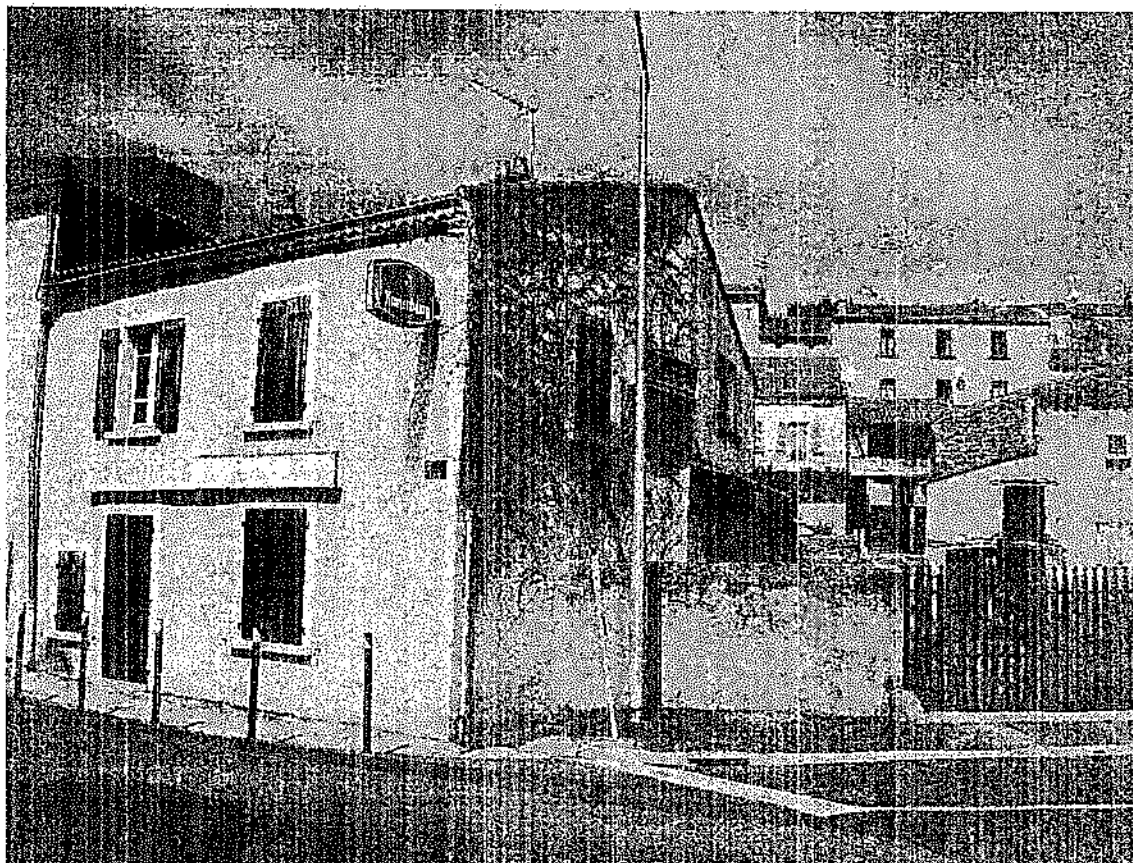
b – Concernant le bien objet de l'expertise

Aucun document ne nous a été fourni concernant la présence éventuelle d'amiante, de plomb ou d'insectes. Celle-ci ne saurait être évaluée avec précision que par des spécialistes habilités et assurés à cet effet.

Par ailleurs, le site n'étant pas reconnu comme étant pollué, le présent rapport a été dressé sans prendre en considération ce risque particulier échappant à notre compétence, qu'il conviendrait en tout état de cause d'aborder avant toute cession.

2) Description du bâtiment principal

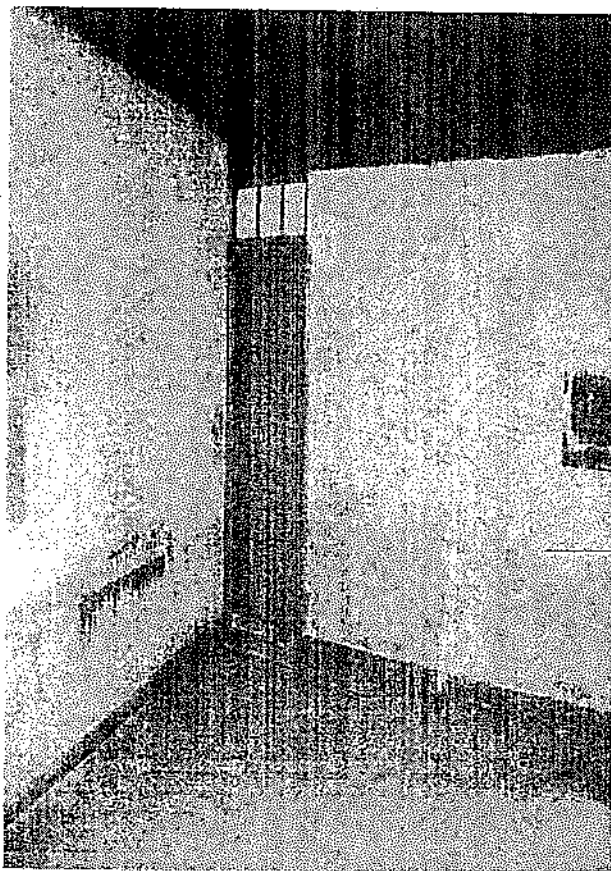
Le bâtiment principal est situé à l'aspect ouest de la parcelle. Il présente grossièrement une forme rectangulaire et est mitoyen totalement sur sa face ouest et partiellement sur sa face nord.



Il s'agit d'une construction traditionnelle de un étage sur rez-de-chaussée.

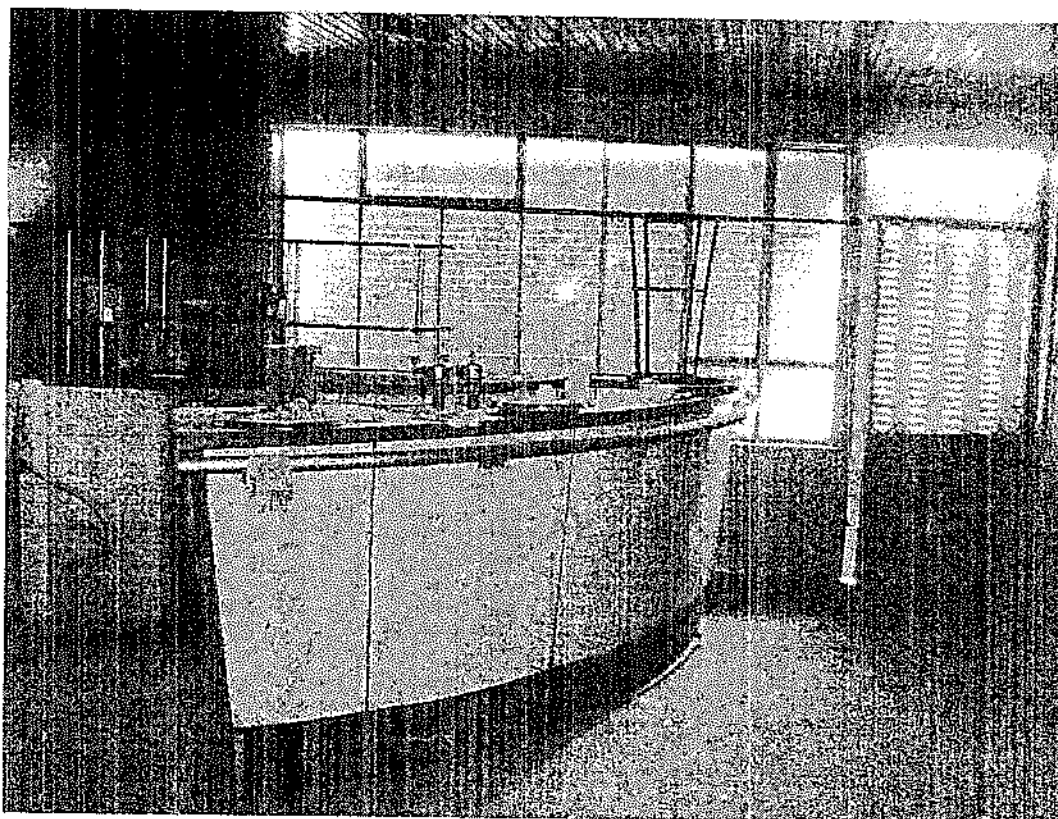
- Murs crépis — État moyen.
- Toiture en fibrociment avec tuiles mécaniques en rives.
- Volets bois ou persiennes — État mauvais.
- Chauffage central hors d'usage.
- Pas d'isolation.
- Cloisons internes en plâtre.
- Huisseries bois — État vétuste.
- Assainissement collectif.
- Electricité à refaire.

L'immeuble a subi d'importants dégâts suite aux dernières crues de la rivière Allier (dégradations sols, murs).



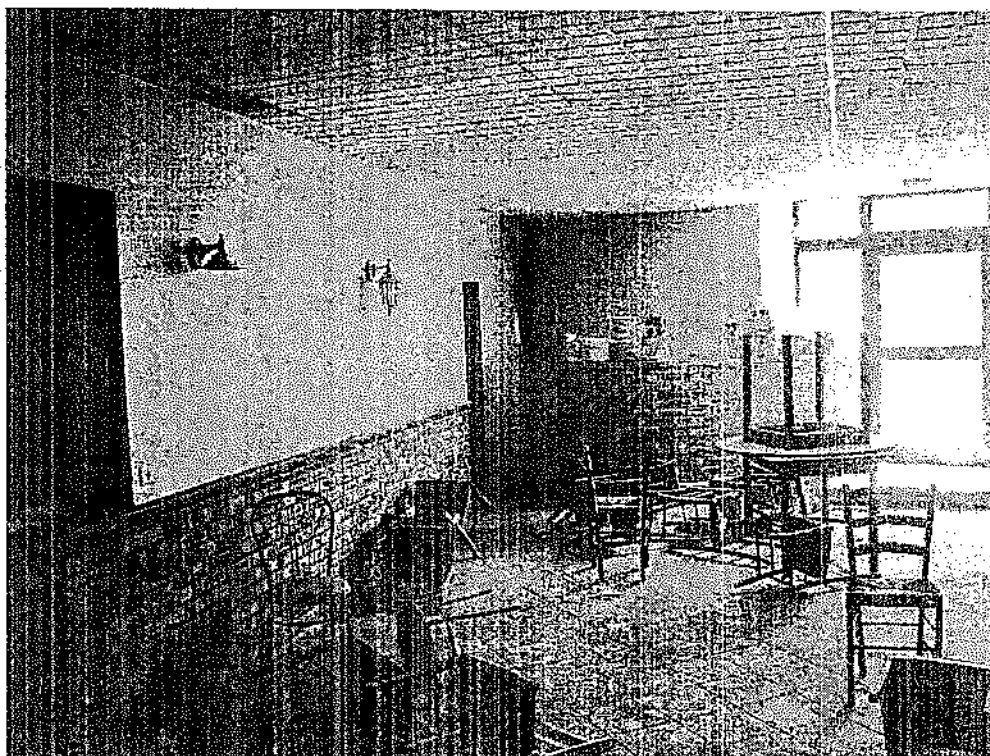
Hauteur de l'eau
suite aux crues

– Rez-de-chaussée – Usage commercial :



- Salle à usage de bar – Surface de 82 m² (deux pièces).
 - Accès possible à l'aspect sud ou est.
 - Hauteur sous plafond = 2 m 70.
 - Sol tomettes.
 - Murs peints.
 - Plafond : lambris ou peinture.
 - 3 radiateurs.
 - Installations avec bar et étagères.
 - Baie vitrée à l'est.
 - 2 fenêtres.
- ✓ État mauvais.
- WC + point d'eau – 3 m² sous escalier, aveugle.

- Salle de restaurant – Surface de 75 m².



- Accès direct possible à l'aspect sud par grande porte vitrée.
- Hauteur sous plafond = 2 m 70.
- Sol carrelage.
- Murs peints + parement briquettes.
- Plafond recouvert de dalles polystyrène – État mauvais.
- 3 radiateurs.
- Bar en briques.

✓ État mauvais.

- Cuisine – Surface de 40 m².

- Accès direct possible à l'aspect est par porte (hors d'usage).
- Hauteur sous plafond = de 2 m 10 à 2 m 40.
- Sol carrelage.
- Murs peints + carrelage partiel.
- Plafond peint avec deux puits de lumière.
- 1 radiateur.
- 1 fenêtre.
- Hotte aspirante.

✓ État mauvais.

– Étage – Usage d'habitation. Accès par escalier tournant bois 15 marches depuis bar ou par escalier droit bois 14 marches depuis cuisine. Halls de dégagement, pièce intermédiaire sans fermeture, couloir de distribution (plancher en état mauvais, placards muraux).

- Pièce n°1 – Surface de 16 m².
 - Hauteur sous plafond = 2 m 50.
 - Sol plancher.
 - Murs papier peint.
 - Plafond dalles polystyrène.
 - Forte humidité.
 - 2 fenêtres.

✓ État mauvais.
- Pièce n°2 – Surface de 17 m². Accès par trois marches béton.
 - Hauteur sous plafond = 2 m 30.
 - Sol plancher.
 - Murs peints.
 - Plafond peint.
 - 1 fenêtre.

✓ État mauvais.
- Pièce n°3 – Surface de 12 m².
 - Hauteur sous plafond = 2 m 30.
 - Sol plancher.
 - Murs peints.
 - Plafond peint.
 - 1 fenêtre.

✓ État mauvais.
- Pièce n°4 – Surface de 14 m².
 - Hauteur sous plafond = 2 m 30.
 - Sol plancher.
 - Murs peints (réfection partielle).
 - Plafond peint (réfection partielle).
 - 1 fenêtre.

✓ État moyen mais plancher en mauvais état.
- Pièce n°5 – Surface de 14 m².
 - Hauteur sous plafond = 2 m 30.
 - Sol plancher.
 - Murs peints (réfection partielle).
 - Plafond peint (réfection partielle).
 - Placard mural.
 - 1 fenêtre.
 - 1 radiateur.

✓ État moyen mais plancher en mauvais état.

- Salle d'eau – Surface de 6 m².
 - Hauteur sous plafond = 2 m 30.
 - Sol plancher.
 - Murs peints.
 - Plafond peint.
 - Plomberie vétuste.
 - Aveugle.

✓ État mauvais.
- Pièce n°6 – Surface de 37 m².
 - Hauteur sous plafond comprise entre 1 m 90 et 2 m 30.
 - Sol plancher.
 - Murs en crépis intérieur.
 - Plafond lambris.
 - Placard mural.
 - 1 fenêtre + 2 fenestrons.

✓ État moyen.
- WC + point d'eau – Surface de 4 m².
 - Hauteur sous plafond = 2 m 30.
 - Sol plancher.
 - Murs peints.
 - Plafond lambris.
 - WC chasse basse, plomberie vétuste.
 - 1 fenestron.

✓ État mauvais.

3) Description des bâtiments annexes et aisances.

- Ancien bâtiment traditionnel à usage de grange – Surface au sol de 110 m². Situé à l'est de la parcelle (mitoyenneté à l'est et au nord).
 - Murs en pierres + crépis.
 - Toiture fibrociment ou tuiles rondes sur charpente bois.
 - Accès par portail bois 2 vantaux.

➤ Très mauvais état général.
- Cave voûtée enterrée – Surface de 50 m². État moyen. Cette cave est située sous la parcelle AB 390.
- Cour en terre battue close. Accès par portail bois 2 vantaux en état moyen. Ce portail permet aussi d'accéder à la parcelle AB 390 ; existence d'une servitude de passage au profit de cette dernière parcelle (acte non fourni).