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 de Monsieur le Juge-Commissaire, **Monsieur Grégory PASTOR** en date du 4 décembre 2024, rendue dans une affaire inscrite au répertoire général sous le N° 2024JC00366:

Procédure Collective
Liquidation Judiciaire (Loi 2005)
SAS TRADI'VELAY
Siège social : Zone artisanale de Bleu
43000 POLIGNAC

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 Polignac, zone artisanale de bleu, et cadastrée section AH n° 557,

- Vérifiez 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.

- Si les biens sont détenus en indivision, l'immeuble devra être évalué dans son ensemble au titre de sa valeur vénale, mais il devra également être évalué la valeur de la part indivise détenue par le débiteur.

- Préciser notamment dans son estimation des biens immobiliers, la consistance, l'emplacement, de ces biens, et leur valeur 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.

Nous avons procédé à l'expertise de ce bien immobilier, à la date **du mardi 4 février 2025 à 15 h 00.**

Il convient de préciser que nous sommes parvenus à contacter par téléphone, Monsieur José Da Silva, ce dernier nous ayant précisé qu'il n'était pas en mesure de se rendre à l'expertise.

Les clés du bâtiment, nous ont été transmises par le cabinet MANDATUM.

De nos opérations d'expertise résulte ce qui suit :

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

Le tènement immobilier objet de notre expertise, se situe au sein d'une parcelle, figurant au cadastre sous les références suivantes.

CADASTRE

- **Commune de POLIGNAC (43)**

Section	N°	Situation	Contenance
AH	**557**	**18 ROUTE DU BOIS ROND**	**00 ha 14 a 84 ca**

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

Parcelle cadastrée section AH n° 557 (Limites matérialisées en vert)

Il convient d'observer que le bâtiment artisanal n'apparaît pas sur le plan cadastral qui précède, ceci s'expliquant par le fait que ce bâtiment a été achevé durant l'année 2024.

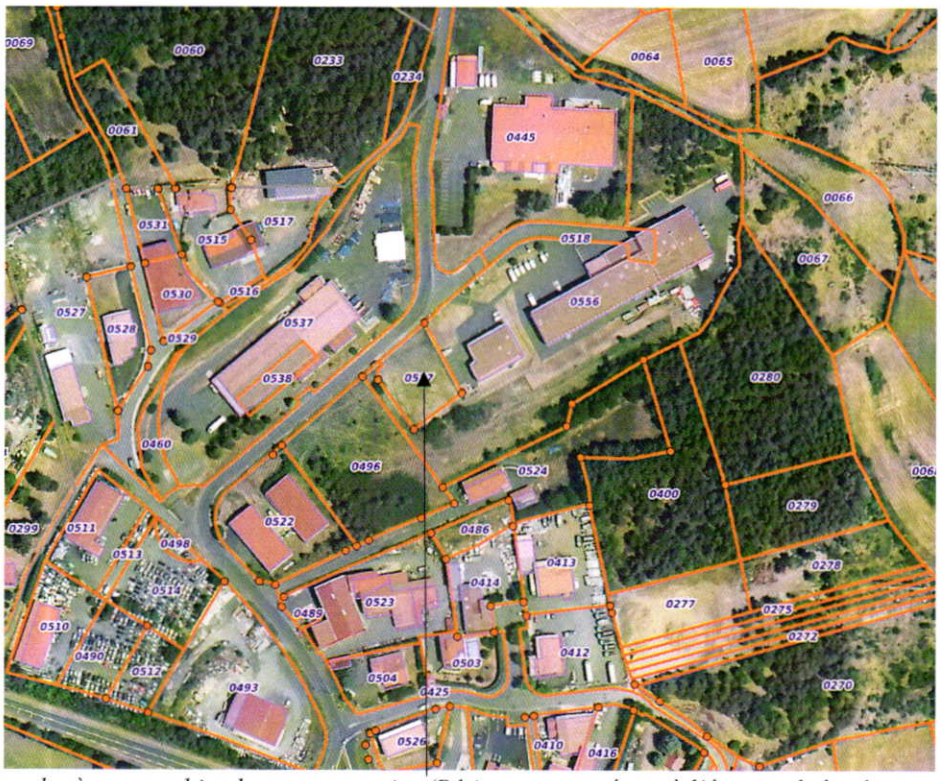
URBANISME

Le tènement immobilier objet de notre expertise se situe au regard du PLU (Plan Local d'Urbanisme en date de juillet 2009), de la commune de POLIGNAC (43), en **zone UIa.**

La zone UIa constitue **une zone d'activités dite de "LA PLAINE DE BLEU",** destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et commercial dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitations.

Il convient de mentionner qu'au sein de cette zone, les constructions à usage d'habitation sont interdites, sauf celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone.

SITUATION



Situation du tènement objet de notre expertise (Bâtiment non présent à l'époque de la photo-satellite)

Le tènement immobilier objet de notre expertise, se situe au sein de la commune de POLIGNAC (43), ville de 2 831 habitants (Chiffres INSEE 2021), située à environ 7 kilomètres au nord-ouest de la commune du PUY-EN-VELAY (19 115 habitants), préfecture de la HAUTE-LOIRE. Le tènement immobilier objet de notre expertise, se situe précisément au sein de la zone d'activités dite de "LA PLAINE DE BLEU" ou "BLEU", en léger retrait du passage de la départementale 902.

Au sein de cette zone, les entreprises présentes, interviennent dans des secteurs d'activités relativement divers.

- Vigouroux (SAS Vigouroux) : Viande fraîche de bœuf, veau, agneau, mouton et porc.

- VEY SAS (Maison Vey) : Commercialisation des volailles.
- Société Récupération Et Valorisation Vacher (SRVV) : Collecte et traitement des ordures ménagères et industrielles.
- ALTRIOM : Collecte et recyclage des déchets de bois.
- Autusse et fils : Pièces auto
- O D T P 43 : Travaux publics, terrassement et assainissement.
- Arnaud SAS : Travaux publics et négoce de matériaux de construction.
- CLAUZIER : Matériel forestier
- Cabinet vétérinaire
- Miroiterie Jouffre
- AP AUTO : garagiste
- .....

A signaler également la présence de la Société Protectrice des Animaux (SPA).

Plus loin dans la zone, en bordure de route départementale sont présents une dizaine de commerces (TOUSALON, CUISINE DEBARD,...).

Accès :

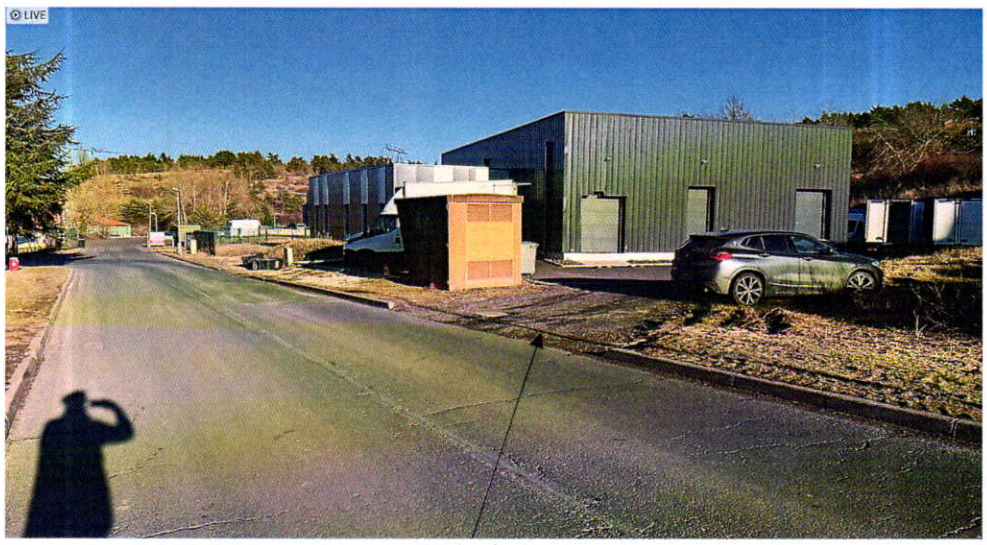
L'accès au tènement, est relativement aisé.

Du PUY-EN-VELAY, on y accède en empruntant la départementale D 902, laquelle rejoint la nationale 102, reliant notamment les communes du PUY EN VELAY et de BRIOUDE.

Des travaux d'aménagements et de sécurisation du carrefour de la zone d'activités Plaine de Bleu à Polignac, ont été effectués il y a près de 2/3 ans.

Au sein de la zone, l'accès est aisé, le tènement étant desservi par une route communale goudronnée, relativement large, la route du Bois Rond.

Il convient de préciser que le tènement immobilier objet de notre expertise, n'est pas visible de la départementale, ce dernier se situant en plein cœur de la zone.



Accès tènement

DESCRIPTION

Le tènement immobilier objet de notre expertise se compose d'un bâtiment artisanal (usage mixte), constitué d'une partie à usage administratif, et d'une partie à destination de l'activité (transformation de viande), ainsi que de son terrain attenant.

- **Description du gros-œuvre**

Nous rappelons que cette construction est relativement récente, puisque la date d'achèvement de ce dernier, à la rédaction du présent rapport date de moins d'une année (2e semestre 2024).

Ce bâtiment a été édifié en léger retrait du passage de la rue du Bois Rond.

S'agissant des murs de ce bâtiment, il convient de distinguer, la partie à destination administrative, de la partie atelier.

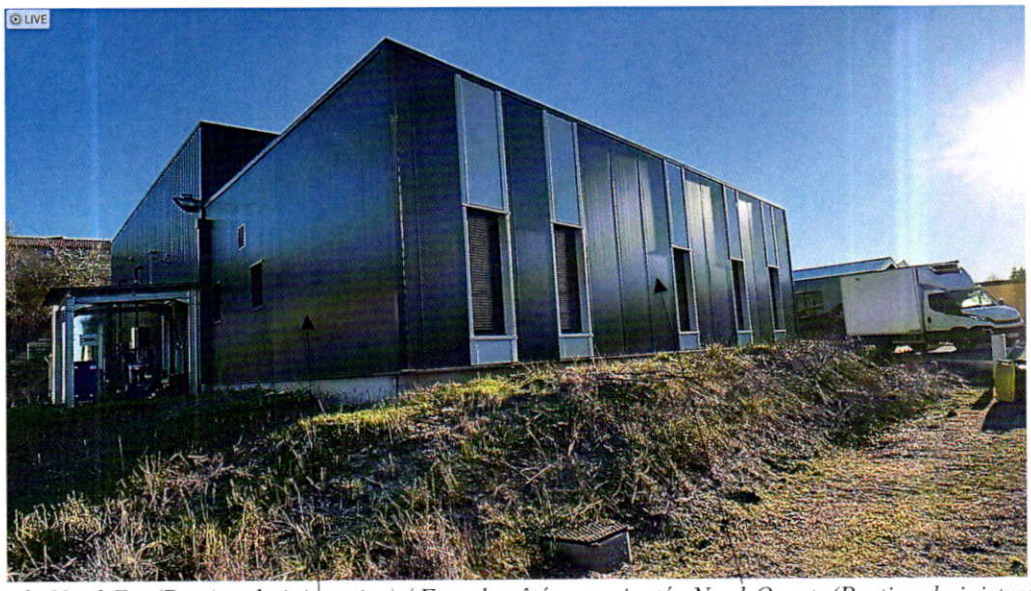
S'agissant de la partie administrative, les murs sont constitués d'un bardage métallique (double peau/ isolant et doublage placo de 15 cm)), la partie atelier étant constituée d'un bardage métallique, simple peau (cloison frigo de 100 mm).

La toiture est constituée d'une charpente métallique, avec un bardage bac acier (isolé), s'agissant de la couverture.

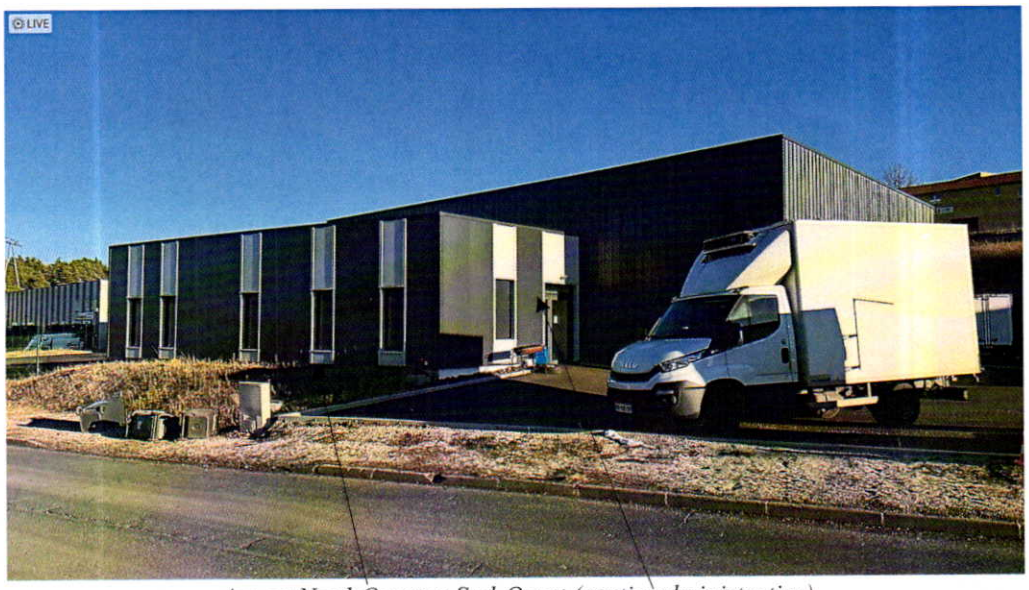
L'ensemble, est apparu, en très bon état général d'entretien et de conservation (voir plans de construction du bâtiment transmis à notre demande par le cabinet d'architectes BERGER GRANIER, annexés à la fin du présent rapport).

Aspect Sud-Ouest (Atelier) / Aspect Sud-Est (Atelier)

Façade Nord-Est



Façade Nord-Est (Partie administrative) / Façade côté rue orientée Nord-Ouest (Partie administrative)



Aspect Nord-Ouest et Sud-Ouest (partie administrative)

Photo de la toiture prise au sein du tènement voisin en surplomb du tènement objet de notre expertise

- **Agencement intérieur / Distribution des pièces**

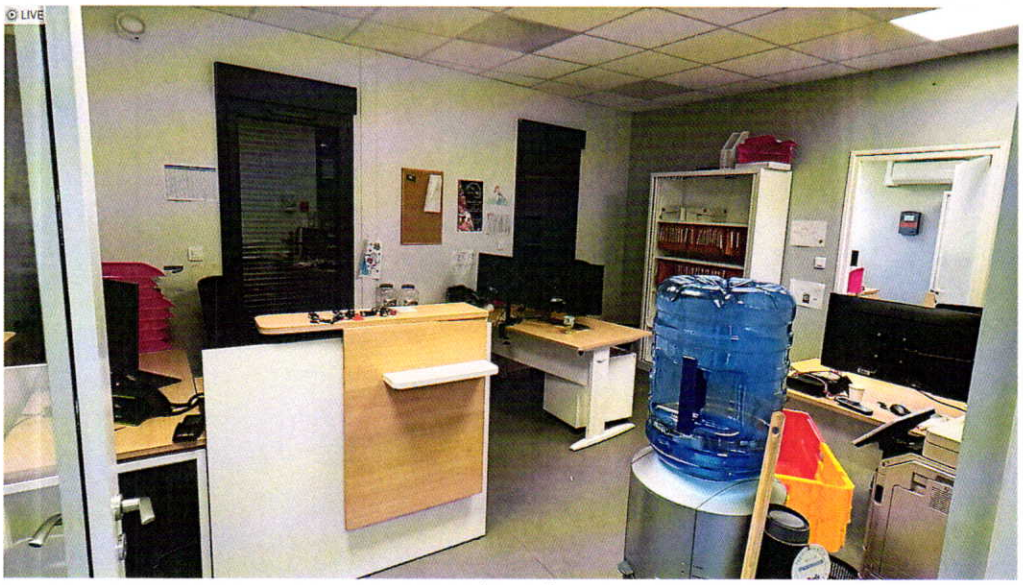
  - **Partie administrative**

La partie administrative, au regard des plans d'architecte du cabinet GRANIER BERGER, annexés à la fin du présent rapport, possède une surface de **98.85 m²,** laquelle comprend :

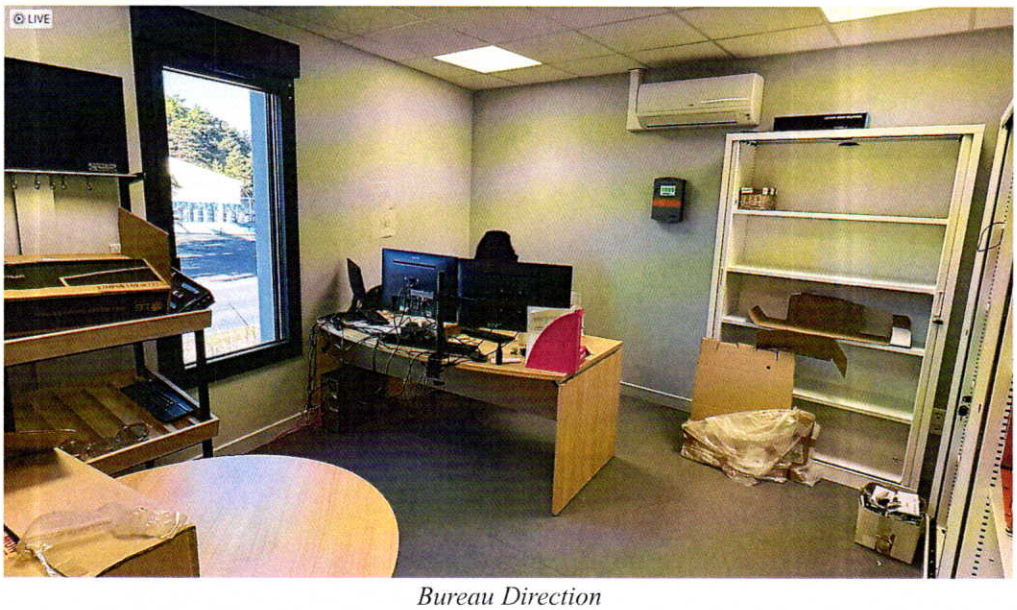
- Entrée et dégagement
- Accueil et réunions
- Bureau Directeur
- Salle de pause
- Vestiaires homme et femme (comprenant chacun douche et WC)
- WC accès PMR
- Locaux techniques

Photos partie administrative

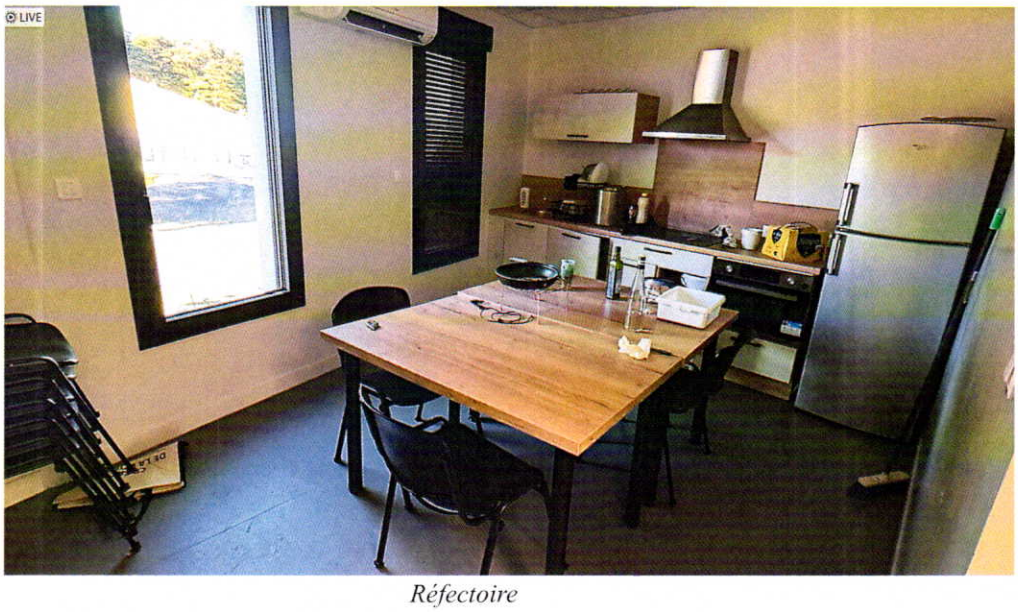
Entrée et dégagement



Accueil



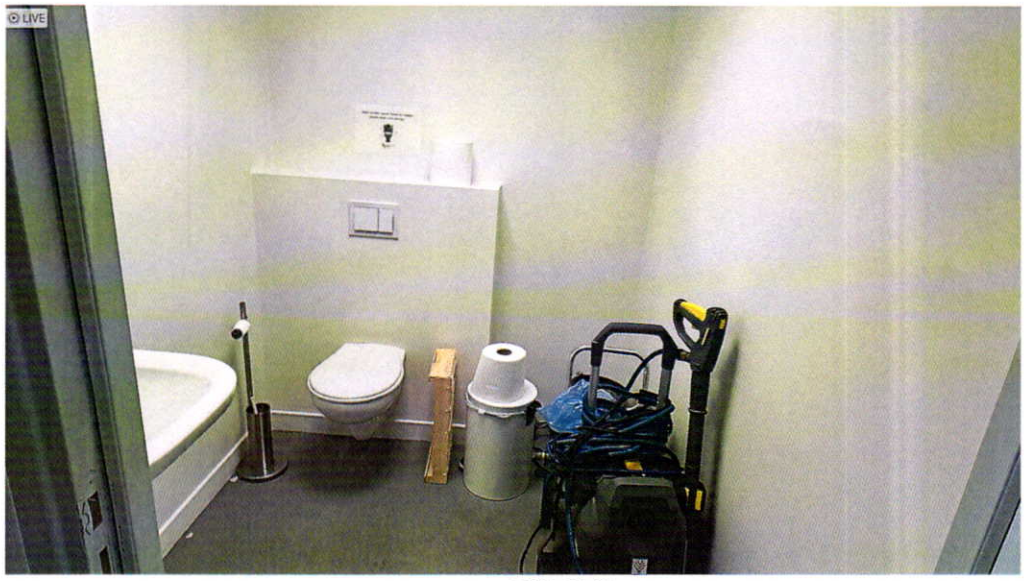
Bureau Direction



Réfectoire

Vestiaire

Douche



WC PMR

- **Observations générales**

Ces locaux sont apparus en bon état général d'entretien de conservation.

Les ouvertures sont constituées de menuiseries, PVC double vitrage, de bonne efficacité, tant d'un point de vue phonique que thermique.

Les sols sont constitués de revêtements plastiques souples.

Les plafonds possèdent des dalles isolantes.

La partie administrative comprend en guise de chauffage, une clim réversible.

➢ **Description partie atelier**

La partie atelier, au regard des plans d'architecte, du cabinet BERGER-GRANIER, annexés à la fin du présent rapport, possède une surface de **265.10 m²,** laquelle comprend outre les couloirs et dégagements, les pièces dédiées aux postes suivants:

- SAS de personnel
- Plonge.
- Frigo salage,
- Fumage,
- Cuisson,
- Congèle,
- Etuve,
- Séchoir
- Emballages,
- Frigo viande,
- Frigo, produit fini,
- Salle de découpe,
- Frigo viande pendue,
- Frigo déchets,
- Frigo, carcasses,
- Quais de réception,
- Quai d'expédition
- Boyaux,
- Stockage sec,
- Salle de fabrication,

Observations générales

Ces locaux sont apparus en bon état général d'entretien de conservation, même si certaines zones frigorifiques, sont apparues au niveau de leur sol, comme sales (voir photos bas de pages 13 et 14).

Il convient de préciser que ces différentes pièces, présentes au sein de la partie destinée à l'activité, sont constituées de cloison LA, lesquelles constituent des panneaux isolants permettant la réalisation d'enceintes isothermes, en conséquence particulièrement adaptées à l'activité exercée au sein de ces locaux.

Les sols sont constitués de revêtements plastiques souples.

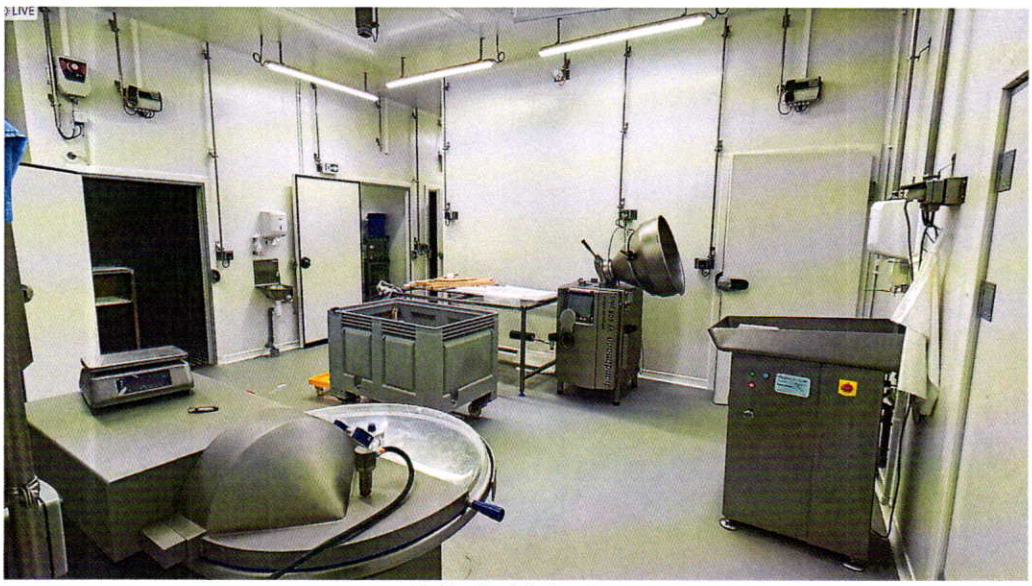
Il convient de mentionner l'existence d'un plénum (voir plans architecte et photo annexés à la fin du présent rapport), au-dessus de la partie artisanale, entre le plafond (cloison frigo), et le sommet de la toiture.

Ce plénum, constitue un espace libre situé entre deux niveaux d'un bâtiment, tel qu'entre un plafond suspendu et le plancher supérieur, ou bien entre un plancher technique et le sol d'un bâtiment.

Ce volume est en l'espèce utilisé pour la distribution des systèmes de ventilation, climatisation (CVC), et autres installations techniques comme les câbles électriques ou les conduits de communication.

Présence d'un système d'alarme.

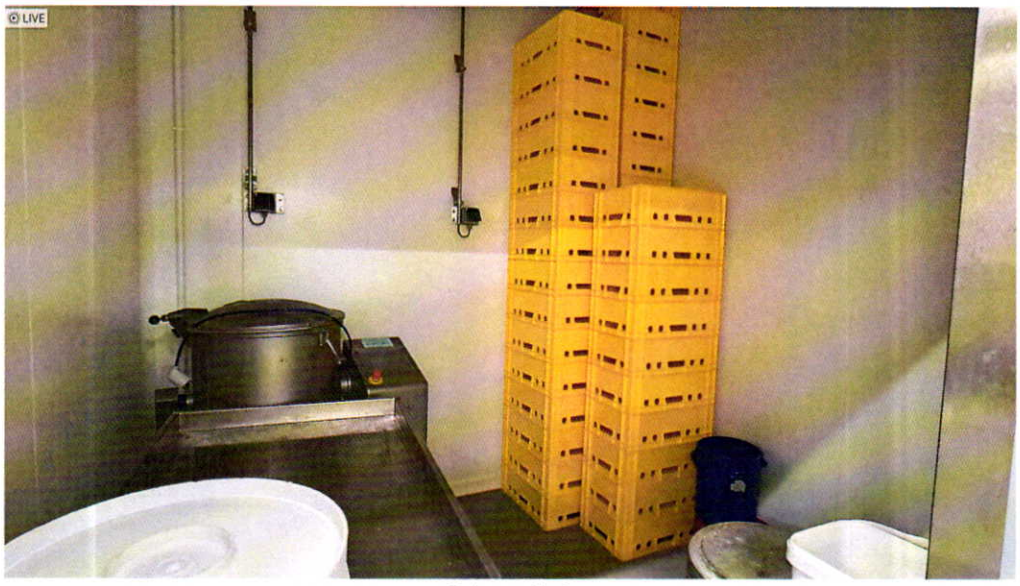
Photos partie artisanale



Salle de fabrication

Dégagement

Plonge

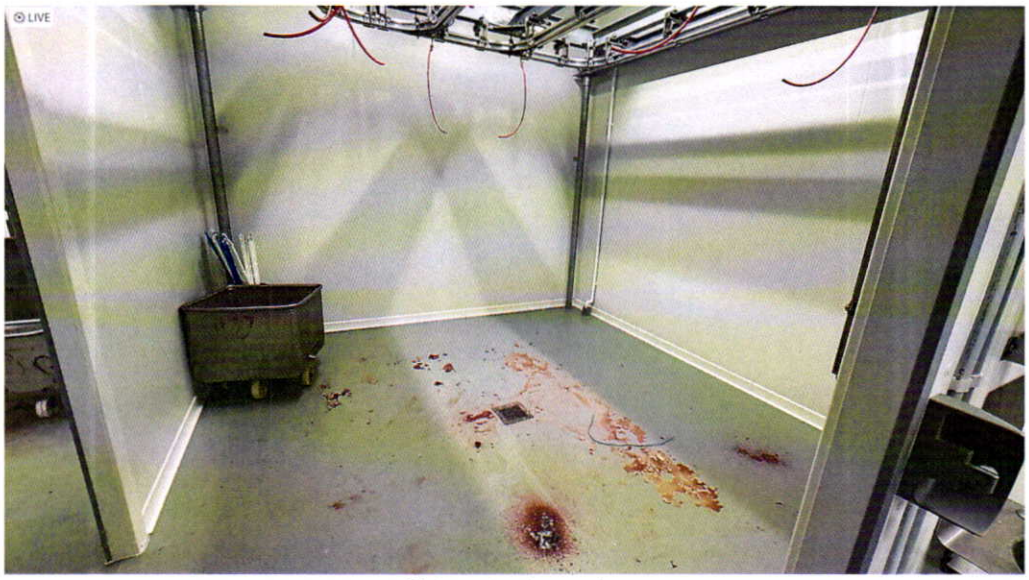


Frigo salade

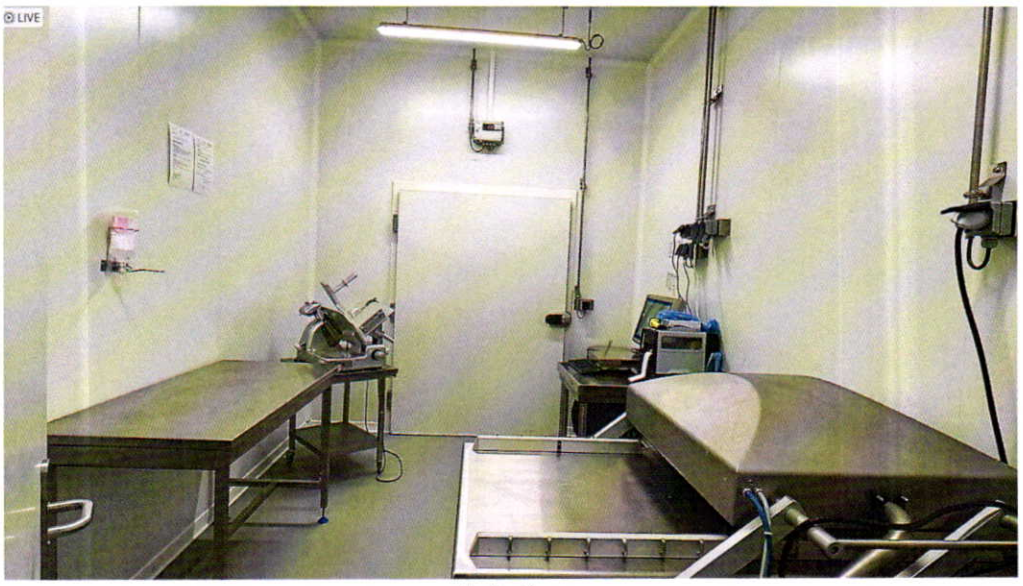
Frigo

Séchoir

Congèle

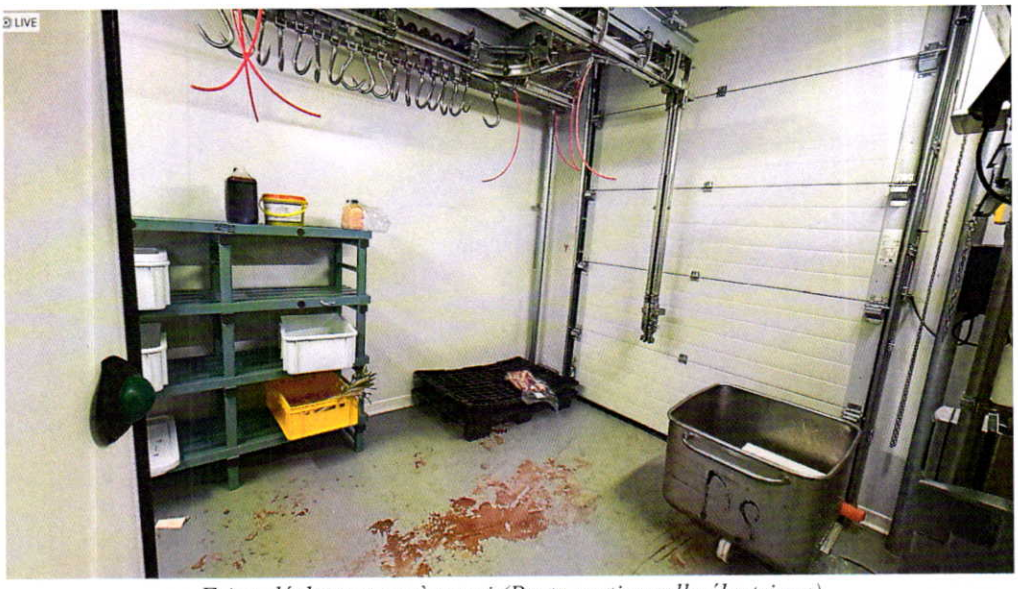


Frigo viande pendue



Emballage

Frigo produits finis



Frigo déchets et accès quai (Porte sectionnelle électrique)

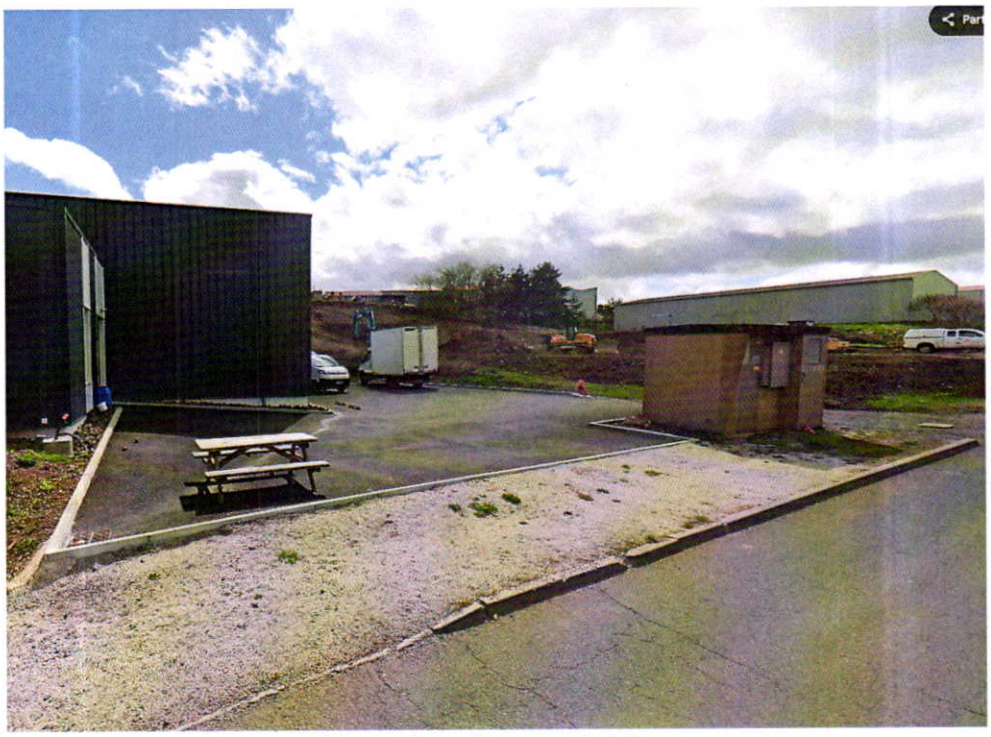
Accès quai avec porte sectionnelle (ouverture électrique)

- **Description du terrain**

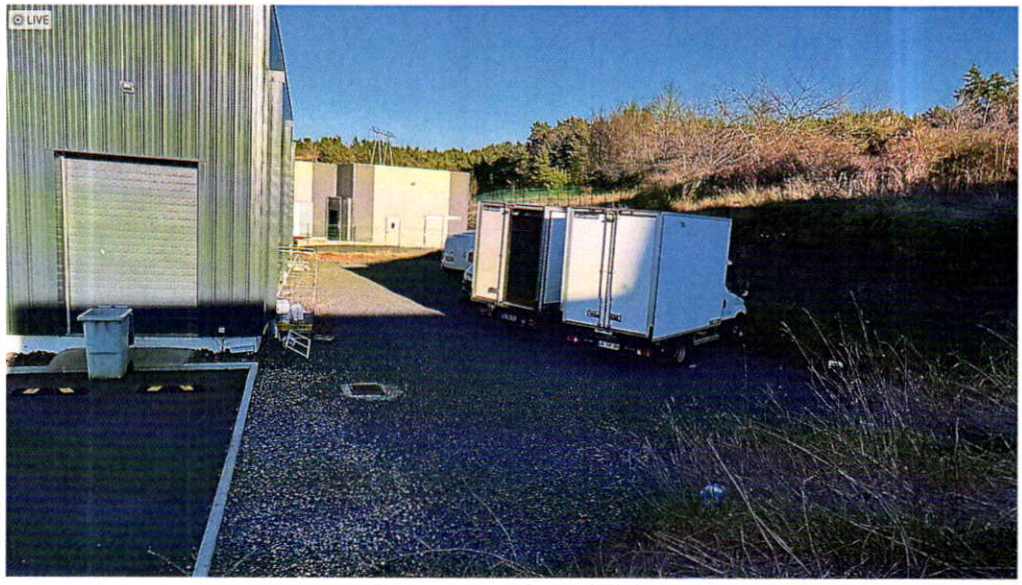
Le terrain, se développe au regard du bâti ainsi :

- Sur l'aspect Nord-Ouest, une bande de terrain, longeant la route communale.
- Sur l'aspect Nord-Est, une bande de terrain, plantée d'herbe, et une plateforme bétonnée au niveau de laquelle, sont présents des équipements techniques
- Sur l'aspect Sud-Ouest, présence d'une aire de circulation et parking, entièrement goudronnée
- Sur l'aspect Sud-Est, une aire de circulation, gravillonnée (cailloux).

Photos terrain (partie libre de bâti)



Aire goudronnée aspect Sud-Ouest



Terrain au Sud-Est du bâti

Terrain au Nord-Est du bâti

Terrain se développant au Nord-Ouest du bâti

- **Observations générales**

Il convient de noter que ce terrain n'est que très partiellement clos (absence de clôtures sur les aspects Nord-Ouest, Sud-Ouest, Sud-Est).

Une clôture en treillis soudé en limite de propriété sur l'aspect Nord-Est.

Nous notons également que les abords du terrain, sont apparus comme assez mal entretenus (présence d'herbes sauvages).

Afin d'être exhaustif, aux abords du bâti, notamment du côté de la partie artisanale, nous avons noté la présence de pièges à rongeurs.

TITRE DEUXIEME.- 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 tènement, 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.**

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.

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.

Nos recherches ont permis de trouver les transactions suivantes, lesquelles sont relativement intéressantes, puisque relatives d'autre part à deux biens cédés au sein même de la zone à quelques mètres du tènement objet de notre expertise :

- **Bâtiment à usage mixte (quasi-totalité à usage d'entrepôt)**

Cadastré : Section AH n° 522 pour une contenance de 00 ha 35 a 21 ca

Situation : Zone artisanale de POLIGNAC (43), à quelques mètres du tènement objet de notre expertise.

Description : 2 bâtiments de surface de près de 585 m² chacun (1 170 m²) au total, avec terrain attenant

Ces bâtiments, de construction de la fin des années 90, début 2000, étaient au jour de leur cession, dans un état général correct d'entretien et de conservation.

A noter que sauf la surface occupée par le bâti, ce terrain est très majoritairement planté d'herbe (petite partie constituée d'un enrobé superficiel), le tout entièrement clos.

Date de la vente : 26/06/2023

Prix de vente : 420 000.00 €, soit un prix d'environ **360.00 € le m²**

- **Bâtiment à usage mixte**

Cadastré : Section AH n° 493 pour une contenance de 00 ha 54 a 96 ca

Situation : Zone artisanale de bleu à POLIGNAC (43), à l'entrée de la zone (visible de la route départementale).

Description : Bâtiment artisanal et administratif, d'une surface totale de 534 m², dont la partie administrative de près de 170 m², et terrain attenant (empierrement superficiel, et terre…), le tout entièrement clos.

Date de la vente : 26/11/2020

Prix de vente : 234 000.00 €, soit un prix d'environ **440.00 € le m²**

- **Bâtiment à usage mixte (artisanal et bureaux)**

Cadastré : Section AE n° 79, d'une contenance de 00 ha 86 a 40 ca

Situation : Zone artisanale de bleu à POLIGNAC (43), aucune visibilité de la départementale

Description : Bâtiment (Construction années 2004/2005), à usage administratif, d'une surface totale de 580 m², et terrain attenant de très belle aisance (abords du bâti entièrement goudronnés), clos.

Date de la vente : 26/11/2020

Prix de vente : 433 000.00 €, soit un prix d'environ **746.00 € le m²**

- **Observations préalables avant estimation**

Nous pouvons constater qu'un prix moyen au m² près de 515.00 €, se dégage des transactions les plus récentes, ayant eu lieu au sein de la zone.

Les éléments de comparaison mentionnés SUPRA, cela doit être précisé, sont relatifs à des constructions plus anciennes.

Les observations complémentaires doivent toutefois être effectuées :

Nous mentionnons, ainsi qu'a pu nous en informer le cabinet BERGER GRANIER (voir suivi de situations en annexes), que le coût de construction du bâtiment et des aménagements des abords, s'est élevé à un montant de près de 710 000.00 € HT (852 000.00 € TTC), si l'on exclut le poste « ATELIER DE LA QUEILLE », correspondant à du matériel aérien (rampes avec crochets permettant d'accrocher les viandes selon les informations du cabinet BERGER GRANIER).

Inclus ce dernier poste, lequel s'est élevé à 100 000.00 € HT et 120 000.00 € TTC, le coût total s'est élevé à 810 276.00 € HT et 972 332.00 € TTC.

Ce coût, relativement élevé, au regard de la surface bâtie (364 m²), s'explique par des aménagements spécifiques au sein de ce bâtiment, répondant à son usage, savoir les activités de transformation de viande.

Ces aménagement techniques (tels que par exemple l'aménagement d'un plénum pour accueillir des dispositifs nécessaires aux activités devant respecter la chaîne du froid, comme les systèmes de ventilation), limitent la hauteur sous plafond exploitable (3.50 mètres dans la partie artisanale), réduisant de ce fait, les possibilités d'utilisation d'un tel bâtiment, pour des activités, type logistique/stockage notamment.

Concernant les cloisons LA (voir annexes), conçues à partir de panneaux isolants, il résulte des échanges avec le cabinet d'architectes BERGER GRANIER, que leur retrait, pour un acquéreur souhaitant procéder à un réagencement de ces locaux et/ou un changement d'activité, ne serait pas sans engendrer une détérioration des sols (et par conséquent engendrer un coût supplémentaire).

Par conséquent, ce bâtiment, adapté à une activité spécifique, ne revêt un caractère, de par ces divers aménagements, que peu polyvalent.

En conclusion, ce bâtiment est fortement adapté à son usage initial, mais ces particularités restreignent sa flexibilité et son attractivité sur le marché immobilier général.

Cette analyse doit être prise en compte pour l'estimation finale.

Avant d'arrêter notre estimation définitive, il convient de mentionner de manière synthétique les éléments de plus-value et de moins-value de ce tènement.

- **Eléments de plus-value**

- Assez bonne situation,
- Partie administrative répondant aux règles sociales, présence de sanitaires, réfectoire et vestiaires pour le personnel,
- Très bon état général du gros-oeuvre et du second-œuvre (locaux neufs),
- Idéal pour une activité liée à la transformation de viande s'agissant de la partie artisanale,
- …..

- **Eléments de moins-value**

- Des aménagements limitant les activités possibles au sein de ce bâtiment,
- Les abords du bâti sont apparus comme assez mal entretenus,

[redacted]

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

Le 19 mars 2025,

Olivier DURANTON

EXPERT PRES la COUR d'APPEL de RIOM
Olivier
DURANTON
Maréchal Fayolle
43000 LE PUY