

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 PRESIDENT du Tribunal de commerce du PUY-EN-VELAY (Haute-Loire),

Suivant Ordonnance de La Juge Commissaire, **Madame Corinne MAGNE CANTERI** en date du 25 octobre 2024, rendue dans une affaire inscrite au répertoire général sous le N° 2024JC00220.

Procédure Collective
Liquidation Judiciaire (Loi 2005)
Madame Fabienne GIRONNAY
19, avenue Maréchal Foch
43000 LE PUY-EN-VELAY

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 situé au PUY-EN-VELAY (43), 19 avenue Maréchal Foch et cadastré section AV n° 102,
- 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,
- 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.

Nous avons procédé à l'expertise des droits immobiliers objets de notre expertise, à la date du **à la date du lundi 10 février 2025, à 14 h 30**, en présence de :

- **Madame Edith TEISSIER**, Directrice de l'aménagement et des services techniques de la ville du PUY-EN-VELAY

Madame TEISSIER, en tant que gestionnaire du parc privé de l'habitat privé de la ville du PUY-N-VELAY, est intervenue dans le cadre de ses fonctions, afin de prendre connaissance de l'état des locaux objets de notre expertise, suite à un sinistre subi par ces derniers.

Madame GIRONNAY, n'a quant à elle, pas répondu à notre convocation (LRAR retourné avisé mais non réclamé (voir annexes)).

De mes opérations d'expertise résulte ce qui suit :

TITRE PREMIER.- DESCRIPTION DES DROITS IMMOBILIERS SIS 19 AVENUE MARECHAL FOCH AU PUY-EN-VELAY (43)

I.- CADASTRE

Le tènement immobilier au sein duquel se situent les droits immobiliers objets de notre expertise, figure au cadastre sous les références suivantes :

<u>Section</u>	<u>N°</u>	<u>Situation</u>	<u>Contenance</u>
AV	102	19, avenue Maréchal Foch	00 ha 38 a 86 ca

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



Immeuble sis au n° 19 avenue Maréchal Foch

II.- URBANISME

Le tènement immobilier objet de notre expertise au sein duquel se situent les droits immobiliers objets de notre expertise, se situe au regard du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune du PUY-EN-VELAY(43) , modifié le 07/01/2025, en zone U.

III.- SITUATION

L'immeuble au sein duquel se situent les droits immobiliers objets de notre expertise, se situe au sein de la commune du Puy-en-Velay.

- **Population**

La commune du PUY-EN-VELAY constitue la préfecture du département de la Haute-Loire.

La population de la commune du PUY-EN-VELAY compte un nombre, au regard du dernier recensement INSEE publiés, de 18 629 habitants.

Le nombre d'habitants au sein de cette commune a baissé au regard du nombre d'habitants d'il y a près de 35 années.

En effet cette population s'élevait encore en 1990, à une population de 21 743 habitants soit une baisse en près de 35 ans de 14 %.

Cette baisse s'explique notamment en raison d'un attrait réel ces dernières années pour des communes environnantes et limitrophes à celle du PUY EN VELAY (CHADRAC, BRIVES-CHARENSAC, LE MONTEIL.....), lesquelles offrent le plus souvent un environnement semi-rural agréable.

Il est à noter que le nombre d'habitants est relativement stable ces dernières années.

- **Commerces et services**

Les commerces et différents services (administratifs (Poste, écoles, banques, Trésorerie...), médicaux (médecins, hôpitaux,...), sont présents au PUY-EN-VELAY.

- **Situation du tènement objet de notre expertise et accès au tènement**

Les droits immobiliers objets de notre expertise se situent à l'angle de la rue Emile Reynaud, et de l'avenue Maréchal Foch, en léger retrait du plein centre-ville du PUY-EN-VELAY (Avenue du Breuil, Place du Plot,...).

L'avenue Maréchal Foch, constitue une artère importante de la ville (de près de 700 mètres de long), au sein de laquelle se situent majoritairement des immeubles à usage mixte de commerce et d'habitation (quelques maisons), les commerces se situant en plus grand nombre, au niveau de la partie basse de la rue, dans la continuité de laquelle, est présente l'avenue de la Dentelle.

Lorsqu'on part en direction du Nord (Direction de Taulhac), ces commerces sont moins nombreux (secteur d'habitat), laissant la place à des immeubles collectifs à usage d'habitation pour l'essentiel.

Quelques maisons sont également présentes.

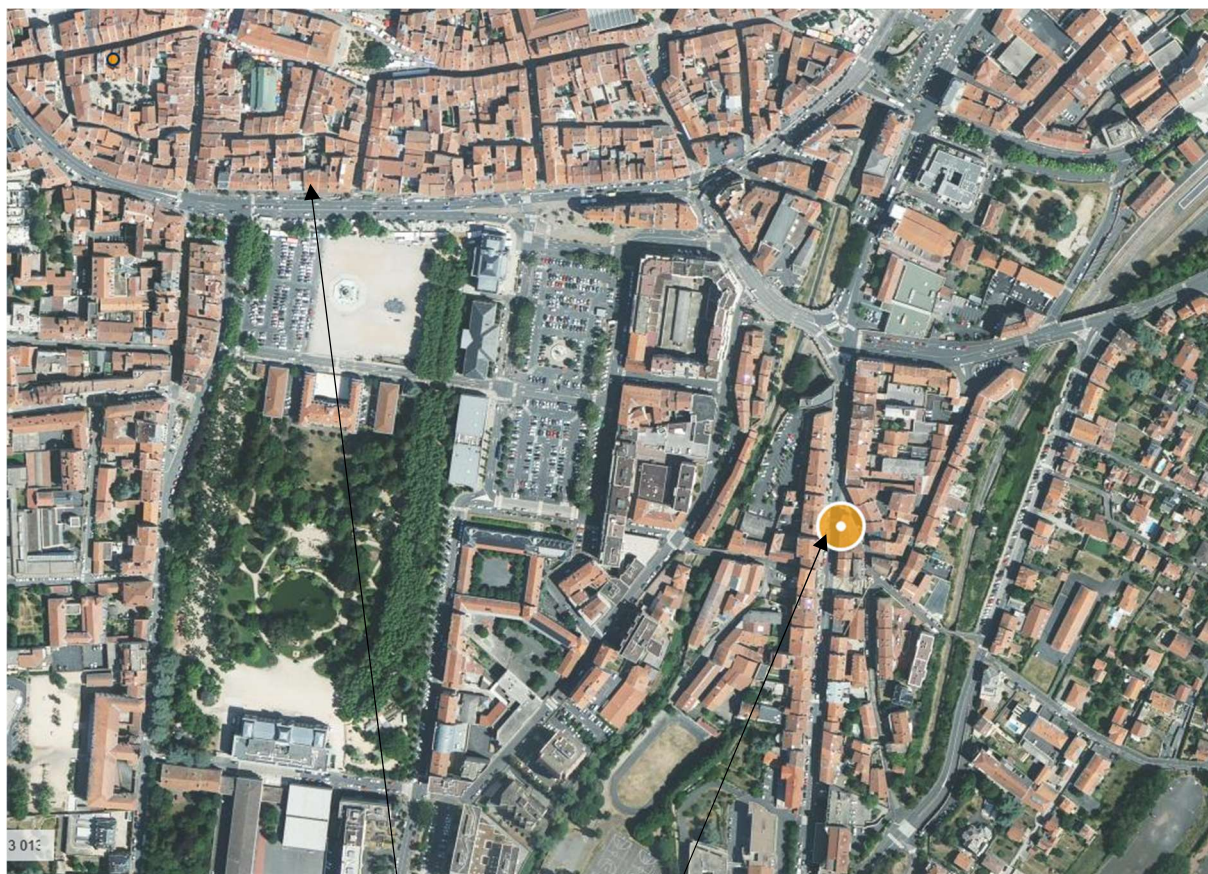
Des commerces divers se situent à proximité des locaux objets de notre expertise, constituant le début de l'avenue Maréchal Foch, savoir un hôtel-restaurant (Le Bristol), un bar-tabac, une boulangerie, un coiffeur, une librairie associative,...

A signaler la présence d'un EHPAD, au n° 60, plus haut dans la rue (NAZARETH).

Il est important de préciser toutefois, que le dynamisme commercial, au sein de cette rue est relativement modéré, et a même connu un réel déclin depuis plus de 30 années.

Les grandes enseignes, y sont absentes, et on peut constater la vacance de certains locaux à vocation commerciale.

Cette rue ne constitue pas davantage un secteur recherché en priorité sur le marché immobilier de l'habitation, l'avenue Maréchal Foch, constituant une artère fréquentée, par de nombreux véhicules, pouvant être à l'origine de nuisances sonores.



Plein centre-ville / N° 19 avenue Maréchal Foch

L'accès au tènement immobilier objet de notre expertise est relativement aisé, ce dernier se situant en bordure de l'avenue Maréchal Foch.

Il convient de noter que s'il existe des places de stationnement sur un côté de l'avenue, ces dernières sont souvent occupées, et le stationnement n'est pas toujours aisé aux heures de pointe.

En conséquence, les locaux objets de notre expertise, lesquels constituent des locaux commerciaux, doivent être considérés comme ne bénéficiant que d'une situation relativement moyenne.

IV.- DESCRIPTION

Les droits immobiliers objets de notre expertise se situent au sein d'un immeuble en copropriété.

Cette copropriété, se compose donc d'un entier immeuble, élevé sur caves, comprenant un rez-de-chaussée surélevé de 3 étages, avec combles au-dessus.



Façade exposée Ouest, côté avenue Maréchal Foch



Façade côté rue Emile Reynaud (Exposition Est) / Aspect Nord

Les façades des murs sont apparues en très mauvais état général d'entretien et de conservation.
Sur l'aspect Ouest notamment, le crépi se désolidarise en de multiples endroits.

Le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 18 novembre 2024, annexé à la fin du présent rapport, communiqué à notre demande par le Syndic (IMMOBILIER DE FRANCE), indique que les travaux de ravalement de façades ont été votés à la majorité, sous réserve d'une subvention couvrant 25% du montant total des travaux (38 812.00 € (devis MULTIBATIMENT)).

En ce qui concerne la toiture, l'état de la couverture n'a pas pu être correctement constaté (Accessibilité toiture, manque de recul de la rue).

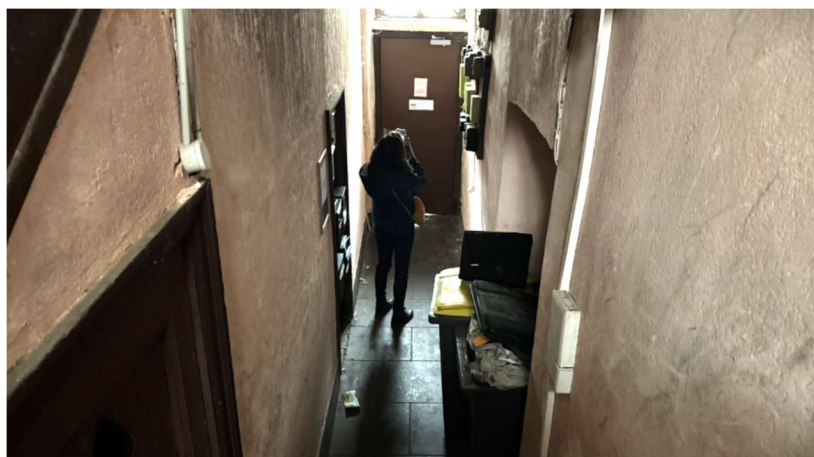
Concernant la charpente, nous avons observé au niveau des combles que de nombreuses voliges présentent des traces d'infiltration. Il est donc nécessaire de surveiller cette charpente.



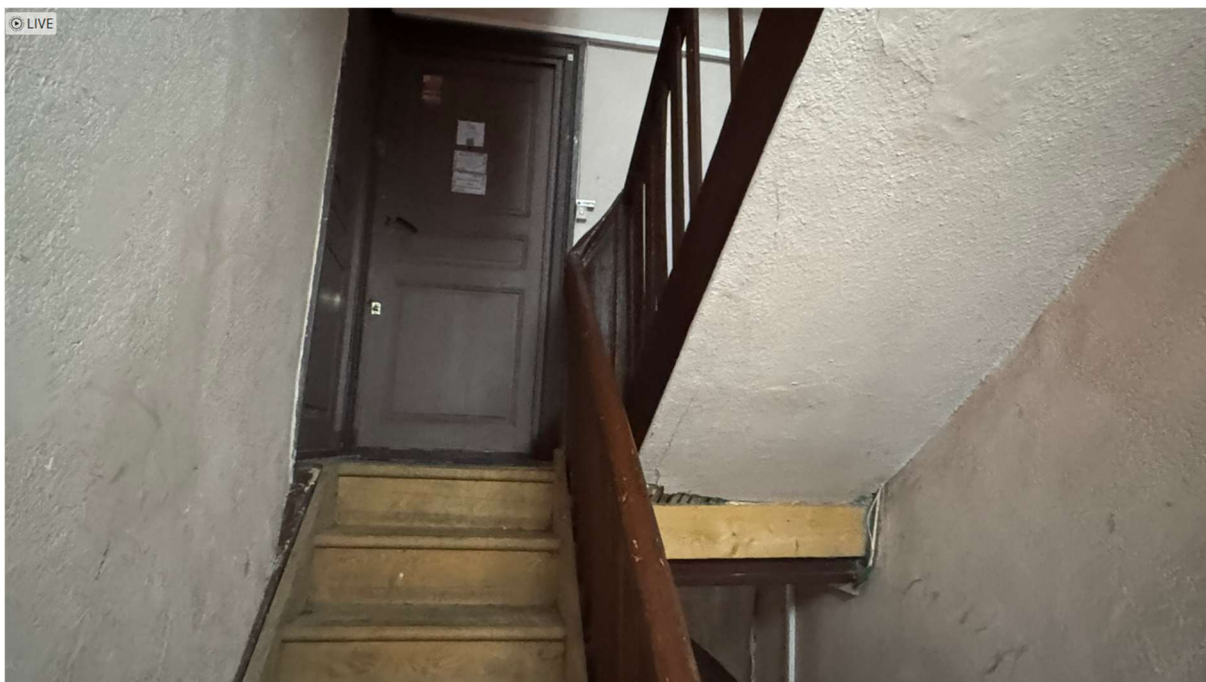
Aperçu traces d'infiltration au niveau des voliges

En conséquence, le gros œuvre de cet immeuble, est apparu comme étant en mauvais état général d'entretien de conservation.

S'agissant des parties communes, de la même manière, ces dernières sont apparues comme étant en assez mauvais état général d'entretien et de conservation (murs sales de la cage d'escalier et du hall, planchers au niveau des paliers irréguliers,...).



Hall d'entrée



Aperçu cage d'escalier

- **Description des droits immobiliers objets de notre expertise**

Ces droits immobiliers, désignés au sein du mail qui nous a envoyé par le SYNDIC (annexé à la fin du présent rapport), sont les suivants :

- **LOT NUMERO NEUF (9)**

Ce lot, constitue un local commercial, comprenant une pièce destinée à l'accueil de la clientèle, une pièce réservée au personnel, et des WC, d'une surface totale de 62 m² (mesures prises au télémètre laser ne remplaçant pas celles qui auraient pu être effectuées par un géomètre-expert), et ses cent-quarante-cinq millièmes des charges communes générales (145/1000^e).

- **LOT NUMERO QUATRE (4)**

Ce lot, constitue une cave, et ses quatre millièmes des charges communes générales (145/1000^e).

- **Observations générales**

Le local commercial, est apparu en très mauvais état d'entretien et de conservation, partie de cet état étant consécutif à une un dégât des eaux provenant de l'étage supérieur (présence de gravats divers au sol des locaux objets de notre expertise /dégradation faux plafonds/ voir photos INFRA).

Comme le montrent les photos pages 8 et 9, les faux plafonds en placo sont endommagés, provoquant la dispersion de laine de verre dans le local.

L'état actuel du local apparaît donc très mal entretenu, avec un sol sale, et des murs qui nécessiteraient d'être repeints en totalité.

S'agissant de la cave, cette dernière a également subi un sinistre qui serait plus ancien (incendie suite à l'inflammation d'un matelas qui aurait pris feu, suite à un squatte).

L'accès à la cave, compte tenu de marches en bois apparaissant comme fragilisées, n'a pu être effectué.

Photos local



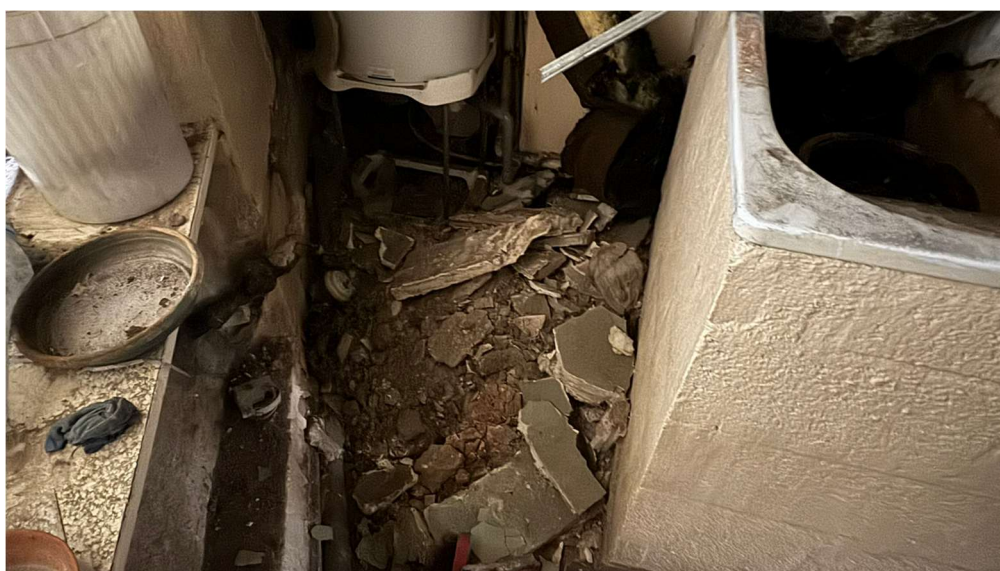
Partie destinée à la réception de la clientèle



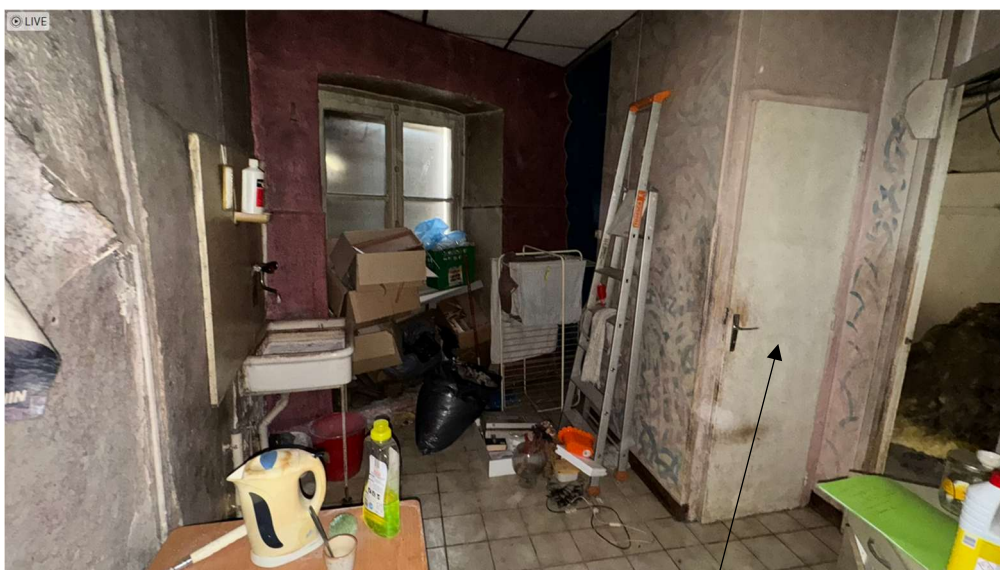
Faux-plafonds endommagés



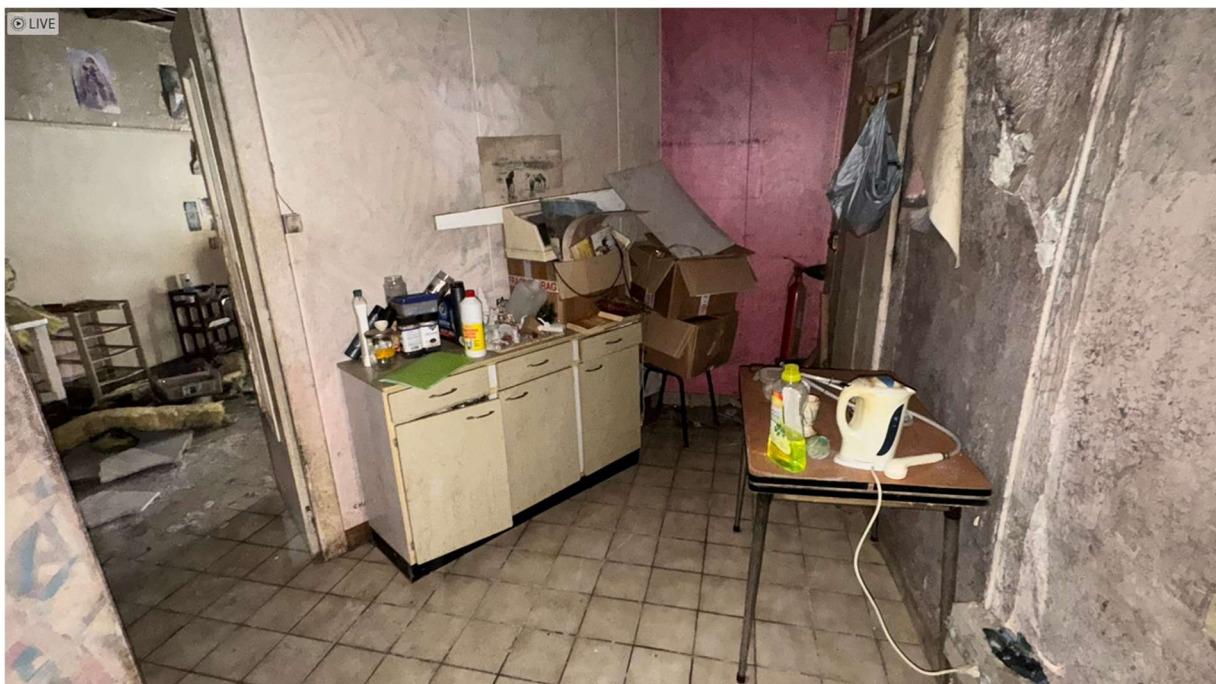
Photo plafond endommagé



Gravats proche bac nettoyage



Pièce « personnel » située à l'arrière/ Accès WC



Autre point de vue de la pièce « personnel » située à l'arrière du local



WC

TITRE DEUXIEME.- EVALUATION

Nous rappelons que la valeur vénale d'un bien immobilier (ou de droits immobiliers), quel qu'il soit, correspond à sa valeur marchande, c'est à dire au prix auquel ce bien pourrait être vendu ou acheté.

Evaluer un bien quel qu'il soit, consiste donc à supputer la plus forte probabilité de 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 une 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 (ou des droits immobiliers), s'il était mis en vente, la méthode par comparaison est sans conteste la mieux appropriée, puisqu'elle s'appuie sur les données réelles du marché immobilier.

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.

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.

Les éléments de comparaison ci-après, sont relatifs à des locaux commerciaux cédés ces dernières années, dans le même secteur que les droits immobiliers objets de notre expertise.

- **Local commercial situé au n° 17 avenue Maréchal Foch**

Description : Local commercial d'une surface de 100 m²

Date de la vente : 28/09/2022

Prix de vente : 33 000.00 € soit **330.00 € le m²**

- **Local commercial situé au n° 5 avenue Maréchal Foch**

Description : Local commercial d'une surface de 88 m²

Date de la vente : 26/05/2021

Prix de vente : 52 000.00 € soit **591.00 € le m²**

- **Local commercial situé au n° 32 et 34 avenue Maréchal Foch**

Description : Local commercial d'une surface de 152 m²

Date de la vente : 27/04/2020

Prix de vente : 75 000.00 € soit **493.00 € le m²**

- **Local commercial situé au n° 12 avenue Maréchal Foch**

Description : Local commercial d'une surface de 60 m²

Date de la vente : 10/06/2021

Prix de vente : 80 000.00 € soit **1 333.00 € le m²**

Observations :

En excluant les prix extrêmes, résultant des transactions ci-dessus (le plus élevé et le plus faible), la moyenne du prix au m² est de 542.00 €.

Le dernier prix de comparaison à 1 333.00 € par mètre carré est jugé élevé et mentionné à titre informatif.

Le prix moyen de 542.00 € par mètre carré nous paraît en conséquence mieux refléter la réalité du marché immobilier commercial, et des prix pratiqués, dans ce secteur de la ville (voir chapitre SITUATION).

Avant d'arrêter notre estimation définitive il convient de rappeler que les éléments de plus-value concernant les droits immobiliers objets de notre expertises sont quasiment inexistants.

En effet il convient de rappeler les éléments de moins-value suivants :

- Situation très moyenne commercialement, car assez peu recherchée, l'avenue Maréchal Foch constituant un secteur en perte de vitesse depuis déjà de nombreuses années,
- Un gros œuvre de l'immeuble apparu en mauvais, voire très mauvais état général d'entretien et de conservation (importants travaux à prévoir tant au niveau du gros-œuvre que du second-œuvre /Rénovation des façades votée lors de la dernière AG de copropriété),
- des locaux nécessitant d'importants travaux de rénovation (plâtrerie-peintures, des sols, des plafonds,...),
- Parties communes apparues comme vétustes et à surveiller,
- Situation juridique (Copropriétaire (Mme GIRONNAY dont les locaux sont l'objet du présent rapport), non à jour du règlement de ses charges de copropriété (voir PV AG),
-,

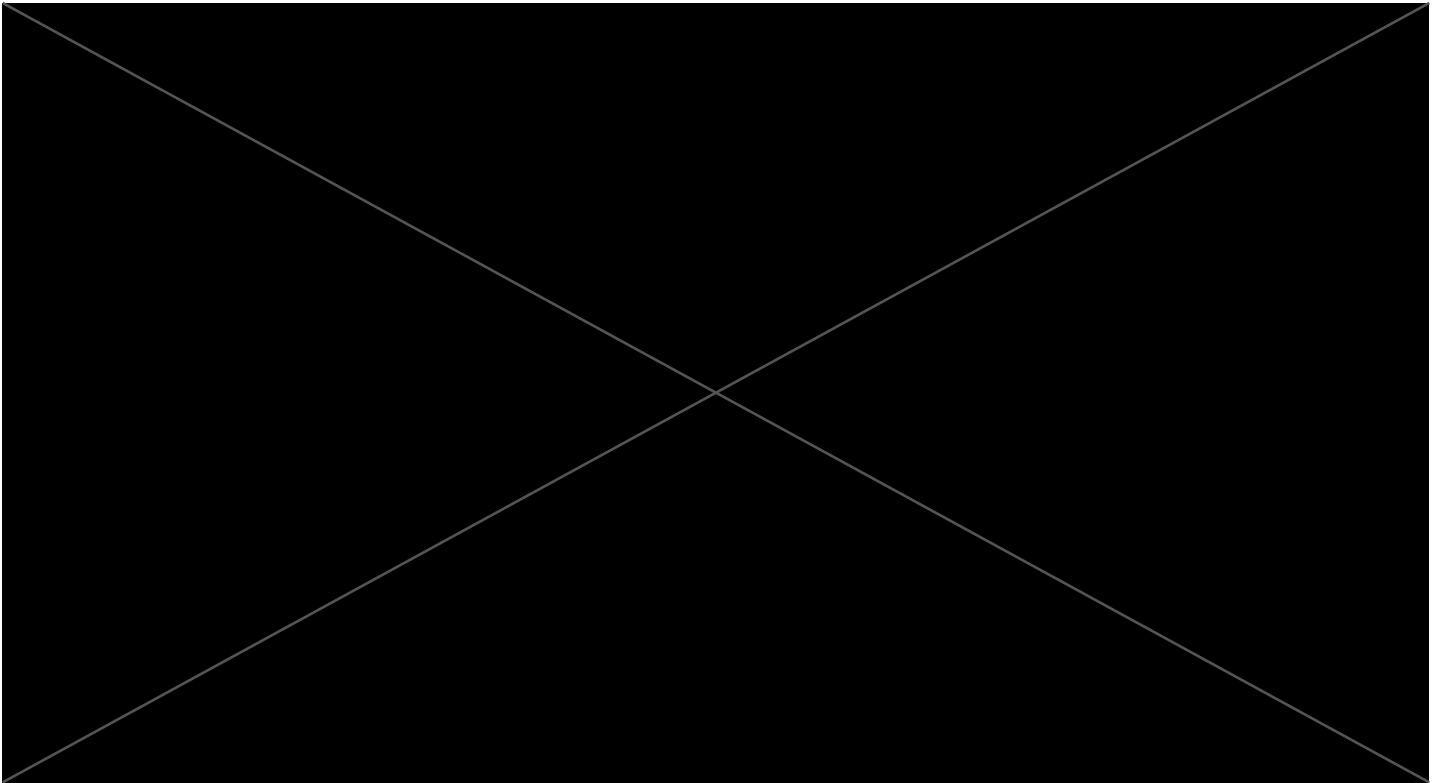
Au regard de ces éléments de moins-value, les acquéreurs susceptibles d'être intéressés par de tels locaux ne nous paraissent pouvoir être, qu'en très faible nombre.

En conséquence, le prix retenu est de 250.00 € le m², soit :

62 m² X 250.00 € =15 500.00 €

EN CONCLUSION :

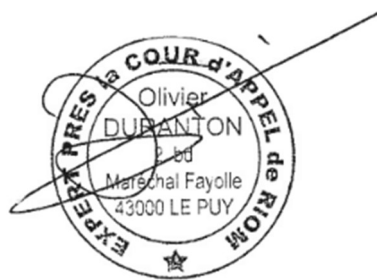
Vu la situation des droits immobiliers objets de notre expertise,
Vu les caractéristiques ci-dessus visées de ces droits,
Vu le marché immobilier local,
Vu notre expérience,



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

Le 24 mars 2025,

Olivier DURANTON



- **Liste des annexes**

- 1) Plan cadastral
- 2) Extrait du P.L.U. et réglementation
- 3) Copie PV AG du 18/11/2024
- 4) Echange Mail avec IMMOBILIER DE France
- 5) Retour LRAR (Pli avisé non réclamé)