

Jean ALBOUY

Expert près la Cour d'Appel de Toulouse

Estimations immobilières

Valeurs locatives

Habitation – locaux commerciaux et industriels

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE CASTRES
LIQUIDATION JUDICIAIRE

RG n° : 17/00255
Dossier : EARL MORLOT

Mission : décrire et donner un avis de valeur des actifs immobiliers appartenant à MORLOT EARL

MORLOT EARL est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à GRAULHET (Tarn) 38 rue Cardinal Roques, cadastré section C n° 2206 pour une contenance de 2 761 M2.

Désignation :

Le bien consiste en un bâtiment industriel, anciennement à usage de mégisserie. Le corps principal a une dimension de 57 mètres par 10 de profondeur avec 3 avancées vers le Sud et est composé comme suit :

- Salle principale de 500 M2 environ anciennement utilisée par l'EARL MORLOT pour une activité de gavage de canards, sol dalle béton, murs bruts, plafond dalle béton et poutres béton. Anciennes ouvertures en façades obturées par du bac acier.
- Salle de préparation, en épi sur façade Sud 130 M2, sol dalle béton, murs briques, couverture fibro sur solives bois
- Salle de stockage grains, en épi sur façade Sud 40 M2, sol béton, murs briques
- Atelier et réserve adossé à la façade Sud 85 M2, état brut.
- En bout de bâtiment, appartement de fonction 42 M2 comprenant cuisine, séjour, une chambre et salle d'eau, bon état, menuiseries extérieures PVC

Lafontasse – 23 route de St Martial - 81100 BURLATS
Tel 06 60 46 28 75 jeanalbouy@yahoo.fr

1

Compagnie des Experts de Toulouse
Siret : 35212585000029

Jean ALBOUY

Expert près la Cour d'Appel de Toulouse

Estimations immobilières

Valeurs locatives

Habitation – locaux commerciaux et industriels

Etat général :

La partie rez de chaussée du bâtiment est construite en maçonnerie traditionnelle. Les étages supérieurs sont montés en briques. Couverture fibrociment. Les étages supérieurs occupant de dessus de la salle de gavage, constituent les anciens séchoirs à peaux : hauteur sous plafonds réduites, façades équipées de clayettes bois assurant la ventilation. Ces niveaux sont aujourd'hui à l'abandon et d'une totale inutilité.

Le rez de chaussée, autrefois utilisé par EARL MORLOT est dans l'ensemble en état correct et équipé pour l'activité qui y était pratiquée.

Le bâtiment est situé en limite Nord-Est de la parcelle. La partie Sud du terrain est à usage pour partie, d'aire de stationnement et livraison, en partie compacté.

Urbanisme :

La propriété est classée comme suit : (plan annexé)

- 74 % (2051 M2) en zone 1UX réservée à l'accueil des activités artisanales et commerciales
- 23 % (647 M2) en zone NI, inconstructible et potentiellement inondable
- 2 % (63 M2) en zone Nb, zone naturelle inconstructible

Estimation :

La valeur vénale d'un bien est constituée par le prix qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel et compte tenu de son état.

La ville de Graulhet est émaillée de nombreuses anciennes mégisseries. Ces bâtiments sont pour la plupart très vétustes et présentent des configurations spécifiques à leur ancienne affectation. Leur réaffectation à une utilisation industrielle n'est pas envisageable. La transformation et l'aménagement en locaux d'habitation ou de services, lorsqu'elle est techniquement et juridiquement réalisable, reste très lourde sur le plan financier, de telle sorte que certaines anciennes friches industrielles ont dû être cédées pour l'euro symbolique. D'autres cessions ont été réalisées en considérations de l'état des bâtiments et surtout du positionnement géographique du bien qui détermine la possibilité ou non d'une réhabilitation. Nous pouvons citer la mégisserie ROUZIERES : 40 000 euros ; T.M.D.F. : 30 000 euros

Deux ventes ont fait l'objet de préemptions par la commune de Graulhet dans le cadre du droit de préemption urbain applicable lors d'une vente de bien immobilier de gré à gré.

Jean ALBOUY

Expert près la Cour d'Appel de Toulouse

Estimations immobilières

Valeurs locatives

Habitation – locaux commerciaux et industriels

- rue de Peseignes : lot disposant d'une maison d'habitation à rénover, un local industriel de 850 M2 au sol offrant deux niveaux, l'ensemble sur un terrain de 1 500 M2. Prix 80 000 euros
- rue de Peseignes : lot disposant de deux maisons d'habitation, dont l'une de type bourgeois en état moyen, l'autre à rénover, un local industriel de 1 300 M2 au sol offrant deux niveaux, l'ensemble sur un terrain de 1 760 M2. Prix 90 000 euros.

Un ancien bâtiment industriel comparable à celui objet de l'estimation est actuellement proposé à la vente par la ville de Graulhet avec un prix de base proposé à 80 000 euros.

Valeur arrêtée comme suit :

- | | | |
|---|---|--------|
| - bâtiment industriel : 755 M2 en rez de chaussée x 100 | = | 75 500 |
| - appartement de fonction : 42 M2 x 400 | = | 16 800 |
| - étages local industriel | = | 0 |

Valeur vénale arrêtée à QUATRE VINGT DOUZE MILLE TROIS CENTS euros (92 300).

Fait à Castres, le 20 Juin 2017.

Jean ALBOUY

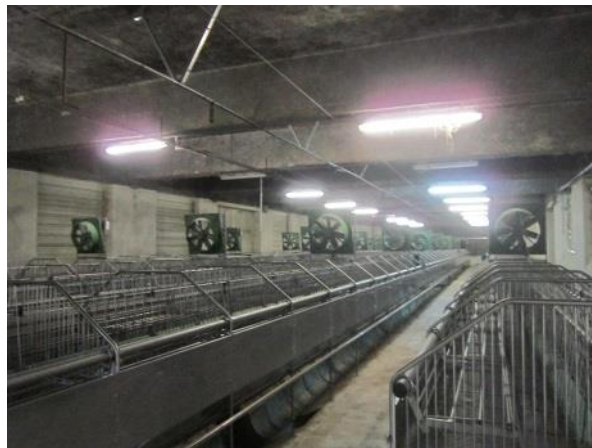
Jean ALBOUY

Expert près la Cour d'Appel de Toulouse

Estimations immobilières

Valeurs locatives

Habitation – locaux commerciaux et industriels



Lafontasse – 23 route de St Martial - 81100 BURLATS
Tel 06 60 46 28 75 jeanalbouy@yahoo.fr

Compagnie des Experts de Toulouse
Siret : 35212585000029

Jean ALBOUY
Expert près la Cour d'Appel de Toulouse

Estimations immobilières

Valeurs locatives

Habitation – locaux commerciaux et industriels

Carte d'identité de la parcelle 105 C 2206 - GRAULHET

Année MAJ 2016	Commune GRAULHET	N° de compte +01110	
Dép. 81	Section C	Surface 2 761,00 m²	
Dir. 0	Parcelle 2206	Adresse 38 RUE CARDINAL ROQUES	
		Rivoli 0310	

Ayant droits de la parcelle

Droit [P]	Propriétaire EARL MORLOT	Date de naissance	Numéro MAJIC PBCLG4	Adresse du propriétaire 38 RUE CARDINAL ROQUES
				81300 GRAULHET

[P] - Propriétaire

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Sols (2761 - 100%)

100
50
0

Sols

Règlement et emprise (m²)	Antériorité
1UX Information / Droit de Prémption Urbain (DPU)	2051 (~74%) 2051 (~74%)
Information / OPAH DC	2761 (100%)
Information / PPR Inondation Dado	1057 (~38%)
Information / PPR Retrait gonflement des argiles	2761 (100%)
Information / Zonage d'assainissement : Collectif	2761 (100%)
Nb	63 (~2%)
Ni	647 (~23%)
Servitude / PM1 - Plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers : Retrait gonflement d'argiles	2761 (100%)
Servitude / T4 - Balisage aéronautique	2761 (100%)

Date acte Primitive : 18/02/2015 998

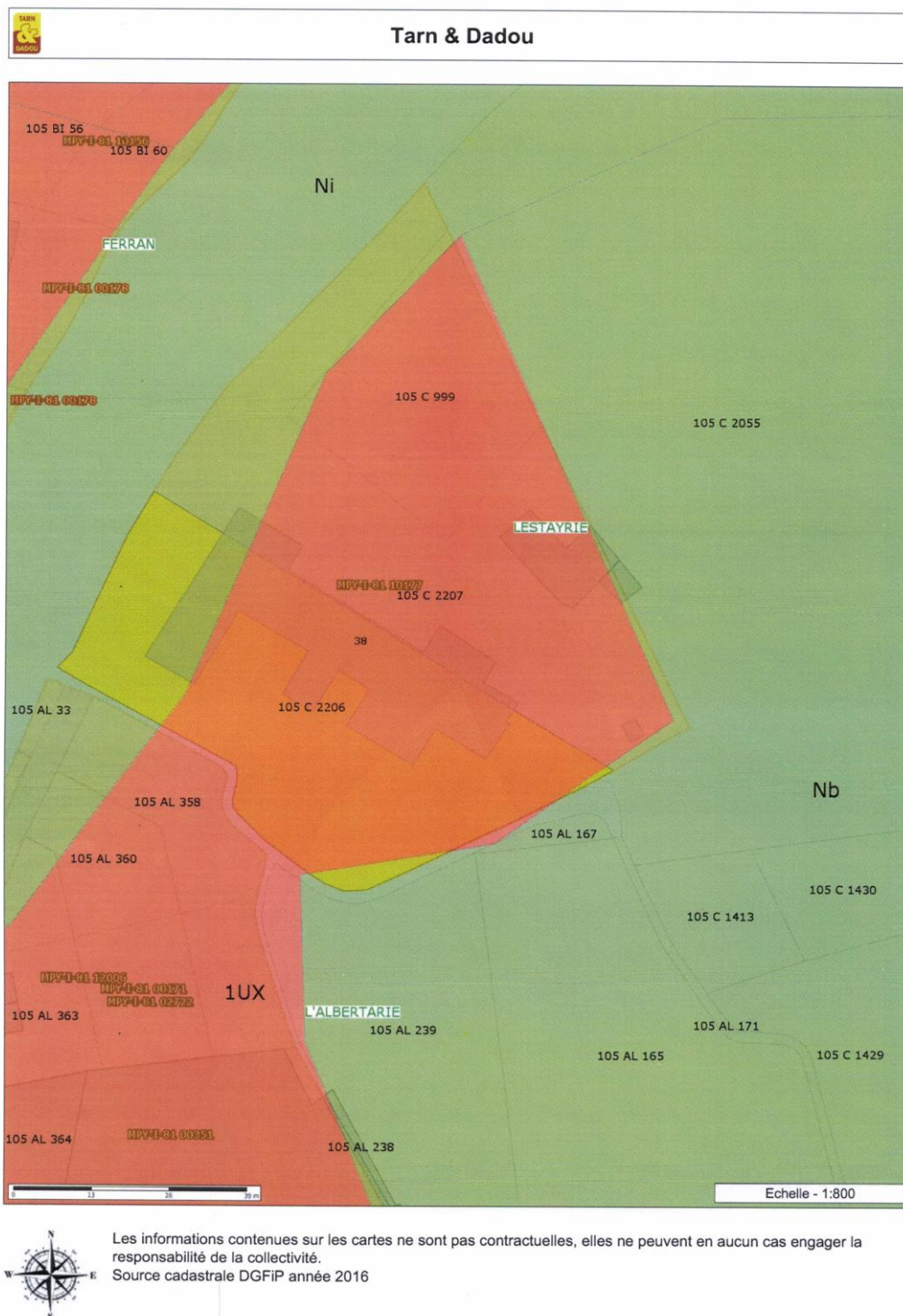
Jean ALBOUY

Expert près la Cour d'Appel de Toulouse

Estimations immobilières

Valeurs locatives

Habitation – locaux commerciaux et industriels



Lafontasse – 23 route de St Martial - 81100 BURLATS
Tel 06 60 46 28 75 jeanalbouy@yahoo.fr

Compagnie des Experts de Toulouse
Siret : 35212585000029

Jean ALBOUY

Expert près la Cour d'Appel de Toulouse

Estimations immobilières

Valeurs locatives

Habitation – locaux commerciaux et industriels



COMMUNE DE GRAULHET – TARN

À VENDRE
AVIS D'APPEL DE CANDIDATURES

ANCIEN BÂTIMENT INDUSTRIEL
31, avenue Marcel Pagnol



Ancien bâtiment industriel à réhabiliter en périphérie de la ville
Surface de la parcelle : 7 944 m²
Bâtiments libres de toute occupation

PRIX DE DÉPART : 80 000 €

Pour tout renseignement sur le bien et la procédure, contacter :

Mairie de Graulhet
Pôle Technique et Cadre de Vie
Unité Aménagement et Urbanisme
Place Elie Théophile
81300 Graulhet

Adresse mail : jerome.maury@mairie-graulhet.fr
n° tél. : 05 63 42 85 58 Monsieur Jérôme MAURY

VISITES DU BÂTIMENT : SUR RENDEZ-VOUS

DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES : vendredi 24 mai 2017 à 12h00

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE | DÉPARTEMENT DU TARN | ARRONDISSEMENT DE CASTRES | MAIRIE DE GRAULHET
BP 169 | 81304 GRAULHET CEDEX | TÉL. 05 63 42 85 50 | FAX 05 63 42 85 69 | mairie@mairie-graulhet.fr | www.ville-graulhet.fr

Lafontasse – 23 route de St Martial - 81100 BURLATS
Tel 06 60 46 28 75 jeanalbouy@yahoo.fr

Compagnie des Experts de Toulouse
Siret : 35212585000029

Jean ALBOUY

Expert près la Cour d'Appel de Toulouse

Estimations immobilières

Valeurs locatives

Habitation – locaux commerciaux et industriels



Lafontasse – 23 route de St Martial - 81100 BURLATS

Tel 06 60 46 28 75 jeanalbouy@yahoo.fr

Compagnie des Experts de Toulouse

Siret : 35212585000029