

SYLVIE CHABRILLAC

EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL
DE TOULOUSE
DESS DROIT DE L'URBANISME
ET DE LA CONSTRUCTION
FORMATION MÉDIATION ARMEDIS



RAPPORT D'EXPERTISE

A la demande du : TRIBUNAL DE COMMERCE D'ALBI

DOSSIER : Monsieur Robin PAYET n° 2023001198

Date de la visite des lieux : mercredi 28 juin 2023

Bien immeuble situé : 82 avenue de Rosières 81400 CARMAUX

SOMMAIRE RAPPORT D'EXPERTISE

Nombre de Pages : 2/14
Pièces annexes : 2

	Pages
Mission – Présents	
1) DECISION	4
2) SITUATION GEOGRAPHIQUE	4
3) SITUATION JURIDIQUE – SITUATION LOCATIVE	5
4) SITUATION URBANISTIQUE	6
5) DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE – SURFACES	7
5.1 Surfaces	
5.2 Descriptif	
6) VALEUR VENALE	9
6.1 Cession amiable	
6.2 Adjudication par le Tribunal	
7) CONCLUSION	13
Réserves	
PIECE ANNEXE	

2) SITUATION GEOGRAPHIQUE

Environnement général – situation particulière :

Le bien immobilier est situé en zone urbaine de la commune de CARMAUX dans le département du Tarn.

La commune de CARMAUX est située à 14 kilomètres d'ALBI, 60 kilomètres de RODEZ et 103 kilomètres de TOULOUSE.

Le bourg comprend 4 supermarchés, divers commerces, bureau de poste. Marché de plein vent hebdomadaire.

Intérêt touristique limité : 2 monuments classés (centrale électrique & ancienne clinique).

Ecole primaire, collège et lycée : CARMAUX.



Transports :

- Autobus : ligne vers Albi proche.
- Réseau SNCF : gare de Carmaux.
- Aéroport de Rodez : à 56 kms environ.
- Desserte routière : autoroute A 68-Toulouse Albi à 17 kms.

Recensement – Facteurs économiques :

2007 : 10 268 habitants.

2017 : 9 782 "

Principaux pôles d'activités économiques proches : Albi, Rodez.

Conjoncture économique plutôt favorable sur le secteur considéré.

Nature du marché immobilier de CARMAUX :

Marché immobilier relativement actif. Facilité de réalisation – Appréciation sur l'activité immobilière du secteur considéré : moins favorable actuellement.

A la suite d'une hausse modérée du prix des transactions liée à des taux d'intérêts très faibles, les derniers signes économiques démontrent que l'on s'oriente vers une stabilisation des prix, puis d'une baisse, en raison de la hausse des taux d'emprunts et de l'inflation, corrélative à l'augmentation des prix de l'énergie et des produits de consommation.

Le bien appartient – selon l'extrait de matrice cadastrale, à Monsieur Robin PAYET.
La seule servitude mentionnée concerne le ruisseau Cérrou dont l'eau appartient au domaine public, le lit par moitié au riverain.

Etat d'occupation de l'immeuble : il ne remplit pas les normes d'équipement édictées par les lois sur la décence du logement : lois du 6 juillet 1989, du 14 décembre 2000 et du 17 janvier 2002, décret du 30 janvier 2002. Il ne peut donc être occupé en l'état.

4) SITUATION URBANISTIQUE

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 9/02/23 : zone Ub, secteur urbain mixte à vocation dominante d'habitat. Hauteur maximale : R + 2. Espace pleine terre : 30 %.

Etat des risques naturels et technologiques :

Plan de Prévention des Risques Retrait Gonflement des Argiles, exposition modérée.
Potentiel Radon catégorie 2. Risque sismique très faible. Proche de sites potentiellement pollués. PPRI, secteur inondable zone rouge (il apparaît toutefois que depuis la création du barrage de St Géraud en 1992 sur la rivière Cérrou, seule une petite partie en bordure du ruisseau est parfois inondée par des débits réguliers en déversoir), la parcelle n'est pas constructible.



5) DESCRIPTION DES LIEUX - SURFACES

5.1 SURFACES

Surface des parcelles : 1065 m². Surface bâtie : 112 m². Surface non bâtie : 953 m².

SURFACE UTILE :

PIECES	SURFACE UTILE APPROXIMATIVE (m ²)
Entrée rdc	6,60
Cuisine	21,30
Séjour	22,40
Dégagement surélevé	4,00
W-c	1,48
Salle d'eau	7,20
Chambre 1	11,38

ouvrant sur l'extérieur : il n'y a pas d'accès direct au garage mais un accès intérieur a été supprimé lors des travaux de rénovation. Il ne permet toutefois que l'accès au garage puis à l'extérieur : à ce jour, il faut descendre dans la rue pour accéder au jardin.

Jardin arboré clos, ruisseau du Cérou à l'arrière, accès en talus à aménager, pas de possibilité de construire une extension ni de creuser une piscine (zone rouge du PPRI).

Désordres – Travaux : cuisine à aménager entièrement (gaines), salle d'eau à terminer (pas de vasques), caches prises électriques à placer, peintures à terminer, plinthes à remplacer, vitrage porte à remplacer, terrain à défricher et désencombrer.

Il est à noter que la création d'une terrasse a été initiée par la pose de poteaux de parpaings sur le séjour, celle-ci permettrait avec la pose d'un escalier de rejoindre le jardin et son ruisseau.

6) EVALUATION DU BIEN IMMEUBLE

DEFINITIONS

Extraits de la Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière – 5ème édition – Mars 2017

Valeur vénale

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur 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.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- *la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,*
- *la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,*
- *que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats;*
- *l'absence de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.*

METHODOLOGIES RETENUES : méthode comparative et par le coût de reconstruction.

21 rue A. Daudet	Maison T3 1926 pierres cave 43 m ²	1848	90	13/12/21	170000	1889
49 rue Camboulives	Maison pierres 1946 T3 cave 19 m ² travaux à prévoir	654	66	21/10/21	132000	2000
17 av. de Rosières	Maison T4 1944 pierres car. cave 85 m ² , surélevée, tvx	998	85	27/09/21	73000	859
89 av. Rosières	Maison 1976 briques T4 gar. 37 m ²	677	88	2/07/21	120000	1364
40 av. Rosières	Maison T2 cave 45 m ² 1908 pierres bord Cérou	312	50	3/06/20	105000 121729 <i>actualisés</i>	2435
Valeur moyenne directe						1474
Valeur médiane						1453
Moyenne						1464

Valeur retenue au m² utile selon les caractéristiques précitées : un abattement de 5 % sera appliqué à la valeur moyenne.

$$84 \text{ m}^2 \times 1391 = 116\,844$$

6.1.2 METHODE ANALYTIQUE D'EVALUATION PAR SOL ET CONSTRUCTION :

Cette méthode opère une distinction entre terrain et constructions. Après évaluation du terrain immobilisé, le coût de construction est reconstitué en appliquant à une surface pondérée le coût de construction à neuf, avant abattement pour vétusté et application d'un coefficient d'adaptation économique.

Terrain

Valeur du m² de terrain nu et libre viabilisé en zone rouge PPRI mais bâti et ne bordure d'un ruisseau (Cérou) :

$$1065 \text{ m}^2 \times 40 = 42\,600$$

Abattement pour immobilisation fixé à 30 % :

$$42\,600 - 12\,780 = 29\,820$$

Construction

Surface pondérée à 1 pour la partie habitat : 83,95

Annexes pondérées à 0,7 pour la chambre : 14,94

Pondération à 0,5 pour le garage : 15,00

Et 0,3 pour les remises : 8,92

Surface Utile Pondérée totale : 122,81 m²

6.1.3 PONDERATION DES METHODES D'EVALUATION – VALEUR VENALE DU BIEN :

METHODE	RESULTAT DE LA METHODE	PONDERATION	VALEUR VENALE (€)
Comparative	116844	1	116844
Capitalisation	109286	1	109286
Total		2	226130
Moyenne arrondie			110 000 €

6.2 Evaluation dans le cadre d'une vente par adjudication

Une vente sur adjudication pourrait voir la première mise à prix raisonnablement fixée à : 70 000 €

En cas de carence d'enchères, une baisse de mise à prix peut être fixée à : 40 000 €.

DEFINITION

« la valeur vénale représente la valeur marchande qui pourrait être obtenue par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel ou le prix que peut retenir ou offrir raisonnablement et compte tenu du marché immobilier » un acheteur ordinaire et avisé" à qui l'opération ne s'impose pas de façon urgente"(Cour de Cassation).

« Cette valeur vénale réelle se déduit essentiellement des termes de comparaison relatifs au prix de vente de biens intrinsèquement comparables audit immeuble au jour de la mutation » (Cour de Cassation, 10 mai 1988).

REMARQUES - RESERVES

Aucun document de recherche d'amiante, termites et plomb n'ayant été communiqué, l'évaluation sera réalisée sous la réserve expresse que l'immeuble ne nécessite pas de travaux significatifs préconisés par les documents précités, l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique n'entrant pas dans notre mission.

Les valeurs ont été déterminées à partir de documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères, la mission confiée à l'expert n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents.

Le présent rapport d'expertise a été rédigé par un expert indépendant.

La vérification des surfaces indiquées dans le présent rapport au regard de la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 (Loi Carrez) et de son décret d'application n° 97-532 du 23 mai 1997, n'entre pas dans le cadre de la présente mission. La surface du logement au regard de la Loi CARREZ ne nous a pas été communiquée.

Si des différences de surfaces étaient constatées à la suite d'un relevé de Géomètre, il conviendrait de modifier nos résultats en conséquence.

S'agissant de l'affectation des locaux au regard de la ville de CARMAUX, nous avons valorisé les surfaces compte tenu de l'affectation communiquée par notre mandant.

S'il se révélait que les affectations ne correspondaient pas aux informations transmises, nos conclusions devraient être revues en conséquence.

Notre mission n'a pas comporté :

- de certification de la situation juridique des biens (titres de propriété, hypothèque), ni de contrôle de leur qualification juridique au regard de la commune de CARMAUX (affectation des locaux),
- de certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi,
- de certification de l'état des risques naturels et technologiques,
- de sondage de la résistance physique du sous-sol, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain,
- de vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations etc...),

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements (permis de construire, normes de sécurité, législations sur la pollution et sur l'amiante au regard du décret du 7 février 1996).

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les sommes que nous affectons aux constructions (évaluation au m² bâti, services généraux compris).

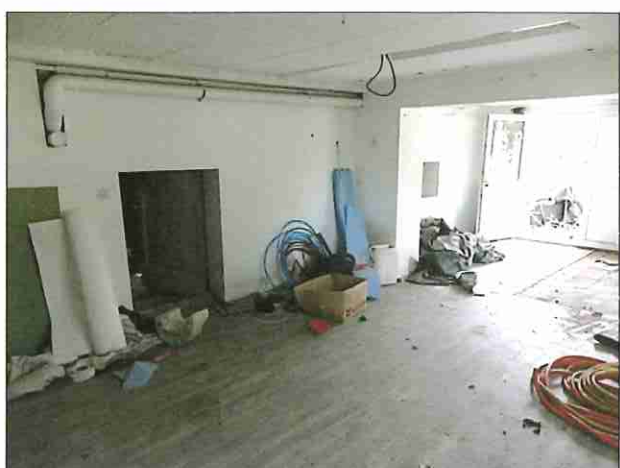
Le présent rapport ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation des signataires sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

Les évaluations du rapport s'entendent à la date du 2^{ème} trimestre 2023 et ne sauraient valoir pour les périodes à venir.





REZ DE CHAUSSEE



SOUS SOL A DEMI ENTERRE : REMISES, PIECE AMENAGEE & GARAGE