

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE CLERMONT-FERRAND

RAPPORT D'EXPERTISE
DESCRIPTIVE ET ESTIMATIVE

Procédure : Liquidation Judiciaire COURTINE Alain

Ordonnance : n°152 du 18 décembre 2013

Demandé par :

SELARL MANDATUM
représentée par
Maître PETAVY Raphaël
Mandataire Judiciaire
29 Boulevard Berthelot
63400 CHAMALIERES

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 2020

N° : 2013-49

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
I – MISSION CONFIEE	3
II – PREAMBULE	3
 PREMIÈRE PARTIE – DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE DES BIENS IMMOBILIERS	 4
I – ETUDE DES DONNEES	4
 II – EVALUATION DE LA VALEUR VENALE GRE A GRE	 13
 III – EVALUATION DE LA VALEUR VENALE AUX ENCHERES PUBLIQUES	 22
 SECONDE PARTIE – EXISTENCE DE PRODUITS OU INSTALLATIONS DANGEREUX	 22

Nous soussigné LE TADIC Cyril présentons à Madame LORIOT-LHOTELLERIE Christine, Juge Commissaire du Tribunal de Grande Instance de CLERMONT-FERRAND, le rapport que nous avons dressé sous serment et conformément à la mission qui nous a été confiée par :

- Ordonnance n°152 du 18 décembre 2013.
- Procédure de liquidation judiciaire de Monsieur COURTINE Alain.
- Mandataire Judiciaire : Maître PETAVY Raphaël.

INTRODUCTION

I – MISSION CONFIEE

- Évaluer les actifs immobiliers propriété de Monsieur COURTINE Alain, sis commune de BROUSSE (63),
- 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 avons demandé au cabinet PETAVY, de nous communiquer les pièces en sa possession nécessaires à nos opérations d'expertise.
- 2) Les références cadastrales des biens, objet de l'expertise, nous ont été confiés. Il nous a été précisé que les bâtiments, maison d'habitation et bâtiments agricoles, faisaient partie de notre mission.
- 3) Nous n'avons ensuite pu prendre contact avec Monsieur COURTINE Alain pour la visite des biens.
- 4) Nous avons ensuite procédé seul aux opérations d'expertises fixées 12 janvier 2016.
- 5) Malgré plusieurs tentatives de contacts par nos soins et le cabinet PETAVY, Monsieur COURTINE Alain est demeuré introuvable. Pour faire suite à une réunion du 13 février 2020, il nous a été demandé de procéder au dépôt du rapport en l'état.
- 6) En l'absence d'élément nouveau, nous avons procédé au dépôt du rapport en date du 2 avril 2020.

Les surfaces mentionnées dans le cadre du rapport ainsi que les méthodes d'évaluation utilisées sont celles définies par la « Charte de l'expertise en évaluation immobilière », édition de mars 2017.

PREMIERE PARTIE – DETERMINATION DE LE VALEUR VENALE DES BIENS IMMOBILIERS

I – ÉTUDE DES DONNÉES

A) Désignation cadastrale

Les biens sont portés en pleine propriété sur la commune de BROUSSE au nom du propriétaire suivant :

- Monsieur COURTINE Alain demeurant « Lair » 63490 BROUSSE.

Référence cadastrale	Adresse	Nature	Contenance
AI 11	LA LUBIERE	Bois Résineux	0 ha 28 a 20 ca
AI 172	SOUS FREDIERE	Bois Résineux	0 ha 28 a 89 ca
AI 207	LE CREUX DU LAC	Bois Résineux	0 ha 09 a 83 ca
AK 5	PRES DU COUMAT	Prairie – Classe III	0 ha 10 a 00 ca
AK 8	PRES DU COUMAT	Prairie – Classe III	0 ha 12 a 10 ca
AK 264	PINATELLE	Bois Résineux	0 ha 30 a 82 ca
AL 19	LE BOIS DE LAIR	Prairie – Classe II	1 ha 13 a 30 ca
AL 22	LE BOIS DE LAIR	Bois Résineux	1 ha 57 a 90 ca
AL 28	LAIR	Terre – Classe III	0 ha 40 a 10 ca
AL 29	LAIR	Terre – Classe III	0 ha 94 a 40 ca
AL 30	LAIR	Pacage – Classe IV	3 ha 09 a 50 ca
AL 31	LAIR	Maison d'habitation Bâtiments agricoles Aisances	0 ha 14 a 60 ca
AL 32	LAIR	Aisances bâtiments	0 ha 14 a 70 ca
AL 37	LES PALES	Prairie – Classe III	0 ha 30 a 70 ca
AL 39	LES PALES	Prairie – Classe III	0 ha 12 a 70 ca
AL 58	LES PALES	Terre – Classe II	0 ha 66 a 20 ca
AL 100	LA TEYNAS	Bois Résineux	0 ha 26 a 80 ca
AL 164	LA BUTE DE MONTBOISSIER	Prairie – Classe III	1 ha 55 a 40 ca
AL 165	LA BUTE DE MONTBOISSIER	Bois / Taillis	0 ha 47 a 30 ca
AL 168	LA BUTE DE MONTBOISSIER	Prairie – Classe II	5 ha 83 a 60 ca
AL 169	LA BUTE DE MONTBOISSIER	Bois / Taillis	0 ha 29 a 20 ca
AM 47	LES GOUTTES	Bois Résineux	0 ha 75 a 10 ca
AM 48	LES GOUTTES	Terre – Classe II	0 ha 31 a 20 ca

AM 58	LES GOUTTES	Terre – Classe II	0 ha 12 a 50 ca
AM 69	LES GOUTTES	Bois Résineux	0 ha 21 a 65 ca
AM 81	LES GOUTTES	Bois / Taillis	0 ha 10 a 80 ca
AM 84	LES GOUTTES	Terre – Classe II	0 ha 46 a 90 ca
AM 176	LES SAUZES	Pacage – Classe IV	0 ha 22 a 60 ca
AM 177	LES SAUZES	Terre – Classe II	0 ha 22 a 40 ca
AM 178	LES SAUZES	Prairie – Classe III	0 ha 81 a 70 ca
AM 188	LES SAUZES	Bois / Taillis	0 ha 37 a 30 ca
AM 197	LOUVRE	Bois Résineux	0 ha 06 a 90 ca
AM 207	LOUVRE	Bois / Taillis	0 ha 02 a 00 ca
AM 216	LOUVRE	Bois / Taillis	0 ha 12 a 40 ca
AM 249	CHAMPS DU BOIS	Bois / Taillis	0 ha 06 a 42 ca
TOTAL			22 ha 06 a 11 ca

L'extrait de la matrice cadastrale ainsi que le plan cadastral illustrant les bâtiments et leurs aises sont fournis en annexe n°1.

B) Situation géographique

L'ensemble rural est constitué de prairies à usage de fauche et/ou pacage ainsi que des bois dispersés en plusieurs îlots. Une maison d'habitation et un bâtiment agricole ont également été recensés.

Cet ensemble, d'une surface totale de 22 ha 06 a 11 ca, est situé sur la commune de BROUSSE, département du PUY-DE-DÔME.

Un plan de situation est fourni en annexe n°2.

1) Situation géographique et données générales

BROUSSE, commune du département du PUY-DE-DÔME, d'une surface de 22 km², compte 350 habitants.

La commune est sise à 25 kilomètres d'ISSOIRE, Sous-Préfecture. Elle présente une activité agricole d'importance, principalement d'élevage, et est classée en zone de montagne. Elle se situe dans la petite région agricole du Livradois et dans le Parc Naturel Régional du Livradois-Forez.

2) Situation géographique de l'immeuble

Les prairies et bois, objet principal de notre expertise, se situent sur la commune de BROUSSE. L'ensemble est partiellement valorisé mais est relativement dispersé.

(a) Accès au bien immobilier

Tous les îlots, sauf mention expresse dans la description, sont accessibles depuis la voie publique.

(b) Environnement

Les terrains sont intégralement sis en milieu agricole, à proximité éventuellement de zones d'habitat.

Les bâtiments sont sis dans le hameau rural de « Lair ».

Aucune pollution sonore, visuelle ou olfactive n'a été relevée lors des opérations d'expertise.

C) Situation juridique

1) Acte de propriété

Aucun acte de propriété ne nous a été transmis.

2) Occupation

Les biens sont occupés par Monsieur COURTINE Alain, propriétaire. Nous les considérerons donc comme libres.

3) Servitudes

Aucune servitude contractuelle n'a été recensée. Les éventuelles autres servitudes résulteraient de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

Les parcelles cadastrées AL 168 et AM 84 sont survolées par une ligne haute-tension avec présence d'un poteau pour la parcelle cadastrée AL 168.

Aucune autre servitude administrative n'a été recensée.

4) Zonages des risques et zonages naturels

L'ensemble des biens est situé respectivement en Zone Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique « Varennes et Bas-Livradois ». Les activités humaines ne sont pas concernées par une mesure de protection.

5) Situation au regard de l'urbanisme

La commune de BROUSSE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juin 2016.

L'ensemble des biens est classé en zone agricole A ou en zone naturelle N, parfois indicé n.

La zone A recouvre des terrains peu équipés constituant un milieu naturel à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et où les constructions pour l'activité agricole sont autorisées. Le règlement est joint en annexe n°3.

La zone N fait l'objet d'une protection particulière en raison de son intérêt paysager et environnemental. La zone N ne remet pas en question l'utilisation agricole et sylvicole de certains espaces. Par ailleurs, la zone Nn interdit la constructibilité de toute nature dans le but de préserver les continuités paysagères et écologiques, les zones d'intérêt communautaire et espaces dédiés à la production forestière. Le règlement est joint en annexe n°4.

Au regard des éléments constatés lors des opérations d'expertise, nous considérerons les biens comme non constructibles.

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.

Nous ne pouvons pas non plus préjuger de la présence d'éléments archéologiques remarquables en sous-sol.

(b) Concernant le bien objet de l'expertise

Aucun document ne nous a été fourni concernant la présence éventuelle d'éléments nocifs, 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.

Aucun document de performance énergétique ne nous a été fourni.

2) Description des biens immobiliers – Commune de BROUSSE

Un dossier photographique est joint en annexe n°5.

NB : nous rappelons que n'avons pas pu visiter les biens

(a) Biens immobiliers bâtis – Parcelle cadastrée AL 31

L'ensemble est constitué d'un bâtiment principal – maison d'habitation + étable. Construction traditionnelle en pierres de pays. A cette construction s'ajoute un bâtiment agricole – structure métallique + fibrociment amianté. Surface totale au sol estimée à 400 m². Bâtiment en partie sinistrée par un incendie. Autre partie très vétuste voire ruinique.

Bâtiments secondaires :

- Bâtiment en pierres + tuiles – Surface au sol estimée à 90m²,
- Hangar : ouvert, couverture tôles – Surface au sol estimée à 90 m².
 - o Etat très vétuste.

(b) Terrains à destination agricole

- Lot 1 - AL 19 / AL 28 / AL 29 / AL 30 – « Le Bois De Lair / Lair » – 5 ha 77 a 00 ca
 - ✓ Prairie de fauche + pâture à potentiel agronomique moyen.
 - ✓ Hétérogène.
 - ✓ Accès aisé depuis voie publique.
 - ✓ Déclivité faible.
 - ✓ Mécanisable.
- Lot 2 - AL 58 – « Les Pales » – 0 ha 66 a 20 ca
 - ✓ Prairie de fauche à potentiel agronomique correct.
 - ✓ Accès aisé depuis voie publique.
 - ✓ Déclivité faible.
 - ✓ Mécanisable.
- Lot 3 - AL 164 – « La Bute De Montboissier » – 1 ha 55 a 40 ca
 - ✓ Prairie de fauche + pâture à potentiel agronomique moyen.
 - ✓ Hétérogène.
 - ✓ Accès aisé depuis voie publique.
 - ✓ Déclivité sensible.
 - ✓ Mécanisable.
 - ✓ Présence source.

- Lot 4 - AL 168 – « La Bute De Montboissier » – 5 ha 83 a 60 ca
 - ✓ Prairie de fauche + pâture à potentiel agronomique moyen.
 - ✓ Hétérogène (présence partie enrichée).
 - ✓ Accès aisé depuis voie publique.
 - ✓ Déclivité sensible.
 - ✓ Mécanisable.
 - ✓ Présence ligne EDF + 1 poteau.
- Lot 5 – AM 58 – “Les Gouttes” – 0 ha 12 a 50 ca
 - ✓ Pâture à potentiel agronomique moyen.
 - ✓ Enclavé.
 - ✓ Déclivité sensible.
 - ✓ Mécanisable.
- Lot 6 – AM 84 – “Les Gouttes” – 0 ha 46 a 90 ca
 - ✓ Prairie de fauche à potentiel agronomique correct.
 - ✓ Accès aisé depuis voie publique.
 - ✓ Déclivité faible.
 - ✓ Mécanisable.
 - ✓ Présence ligne EDF.

(c) Bois et taillis

c1 – Parcelle cadastrée AI 11 – « La Lubièrre » - 0 ha 28 a 20 ca

- ✓ Bois / Taillis sans qualité particulière.
- ✓ Déclivité faible.
- ✓ Enclavé.

c2 – Parcelle cadastrée AI 172 – « Sous Frédière » - 0 ha 28 a 89 ca

- ✓ Bois / Taillis sans qualité particulière.
- ✓ Déclivité faible.
- ✓ Enclavé.

c3 – Parcelle cadastrée AI 207 – « Le Creux du Lac » - 0 ha 09 a 83 ca

- ✓ Bois / Taillis sans qualité particulière.
- ✓ Déclivité faible.
- ✓ Accès par voie publique.

c4 – Parcelle cadastrée AK 5 – « Prés du Coumat » - 0 ha 10 a 00 ca

- ✓ Bois / Taillis sans qualité particulière.
- ✓ Déclivité faible.
- ✓ Enclavé.

c5 – Parcelle cadastrée AK 8 – « Prés du Coumat » - 0 ha 12 a 10 ca

- ✓ Bois / Taillis sans qualité particulière.
- ✓ Déclivité faible.
- ✓ Enclavé.