

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, **Christian VIGOUROUX**, en date du 20 décembre 2024, rendue dans une affaire inscrite au répertoire général sous le N° 2024JC00284:

Procédure Collective
Liquidation Judiciaire
Monsieur Feu André Félix GIBERT
Siège social : 40, boulevard Saint-Louis
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 Des immeubles et parcelles à Caire Cadastéré sous les numéros :

- H 573	- G 333
- H 621	- H 434
- H 622	- K 48
- C 473	- L 360
- G 278	- L 367
- G 279	- L 375
- G 285	
- G 332	
- 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 ces biens immobiliers à la date du lundi 22 décembre 2025.

Nous précisons qu'en l'absence de clés, s'agissant de la maison, nous avons tenté de contacter au préalable, sur la base des coordonnées transmises par MANDATUM, les héritiers et Notaire chargés de la succession, sans succès.

En conséquence, en accord avec la cabinet MANDATUM, Mandataire Judiciaire, il a été recouru à Monsieur ALTET, serrurier, afin de procéder à la visite de la maison.

De mes opérations d'expertise résulte ce qui suit :

TITRE PREMIER.- DESCRIPTION ET ESTIMATION DU TENEMENT IMMOBILIER CONSTITUANT UNE MAISON ET SA DEPENDANCE SIS COMMUNE DE CAYRES (43)

CADASTRE

- **Commune de CAYRES (43)**

<u>Section</u>	<u>N°</u>	<u>Situation</u>	<u>Contenance</u>
H	573	1, ROUTE DE CHACORNAC	00 ha 02 a 20 ca
H	621	1, ROUTE DE CHACORNAC	00 ha 02 a 61 ca

Soit une contenance totale de 00 ha 04 a 81 ca.

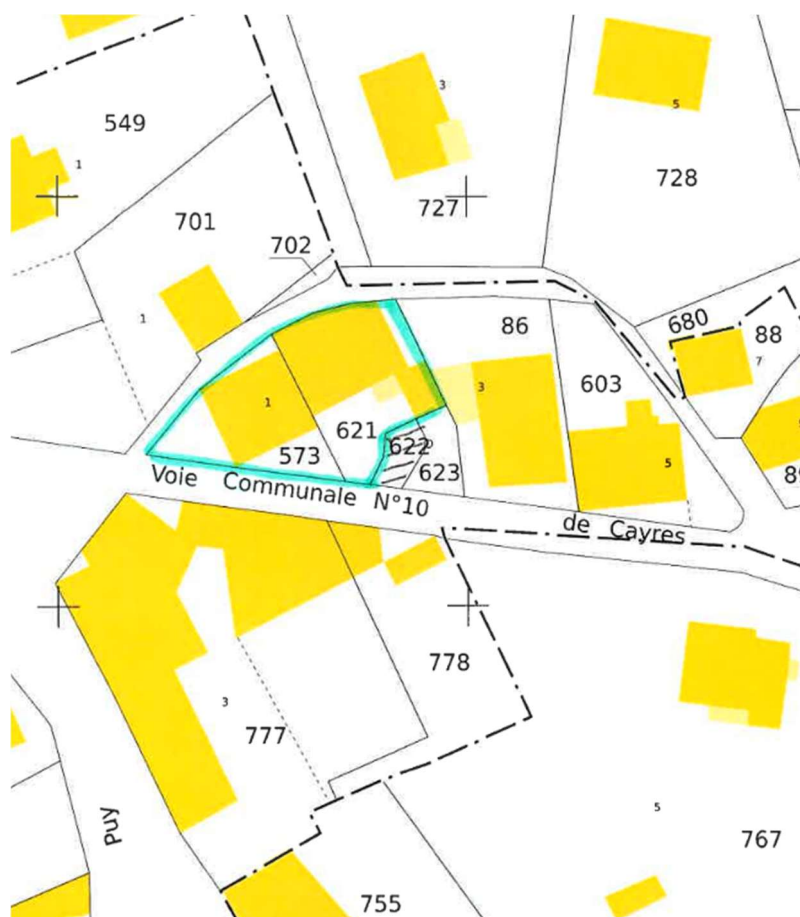
Et la parcelle INDIVISE, cadastrée ainsi qu'il suit :

<u>Section</u>	<u>N°</u>	<u>Situation</u>	<u>Contenance</u>
H	622	CAYRES LA VILLE	00 ha 02 a 35 ca

Cette parcelle, ainsi que cela résulte du relevé de propriété annexé à la fin du présent rapport, constitue une parcelle indivise avec les propriétaires du tènement voisin



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



Limites propriété matérialisées en vert / partie INDIVISE hachurée

URBANISME

Le tènement immobilier objet de notre expertise au regard du plan local d'urbanisme intercommunal des pays de Cayres et de Pradelles se situe en zone Un.

Cette zone urbaine constitue une zone des bourgs constituée d'un tissu urbain mixte (Habitat et activités compatibles), dense, compact et au caractère ancien.

L'objectif est de maintenir et de restaurer la qualité de du paysage urbain identitaire et de revitaliser le tissu en favorisant la mixité fonctionnelle générationnelle et sociale.

SITUATION

• Situation générale

Le tènement immobilier faisant l'objet de notre expertise, est situé sur le territoire de la commune de CAYRES (43).

La commune de CAYRES, , se trouve à environ 20 km au sud de la ville du PUY-EN-VELAY, chef-lieu du département de la HAUTE-LOIRE, et à une quarantaine de kilomètres de la ville de LANGOGNE (48).

Sa localisation offre une position stratégique sur le plateau volcanique du Devès, à proximité de sites naturels remarquables comme le lac du Bouchet, qui attire chaque année de nombreux visiteurs.

L'accès à Cayres s'effectue principalement par la route départementale D31, permettant de relier facilement la commune aux axes majeurs environnants.

Le village, typique de la région, présente une structure urbaine traditionnelle, avec un noyau ancien et un habitat regroupé autour de l'église et de la place centrale.

En matière de population, selon le dernier recensement INSEE (2022), la commune de Cayres compte environ 687 habitants.

Malgré une légère variation démographique au fil des décennies, la population reste relativement stable, reflétant un équilibre entre attractivité résidentielle et dynamique rurale.

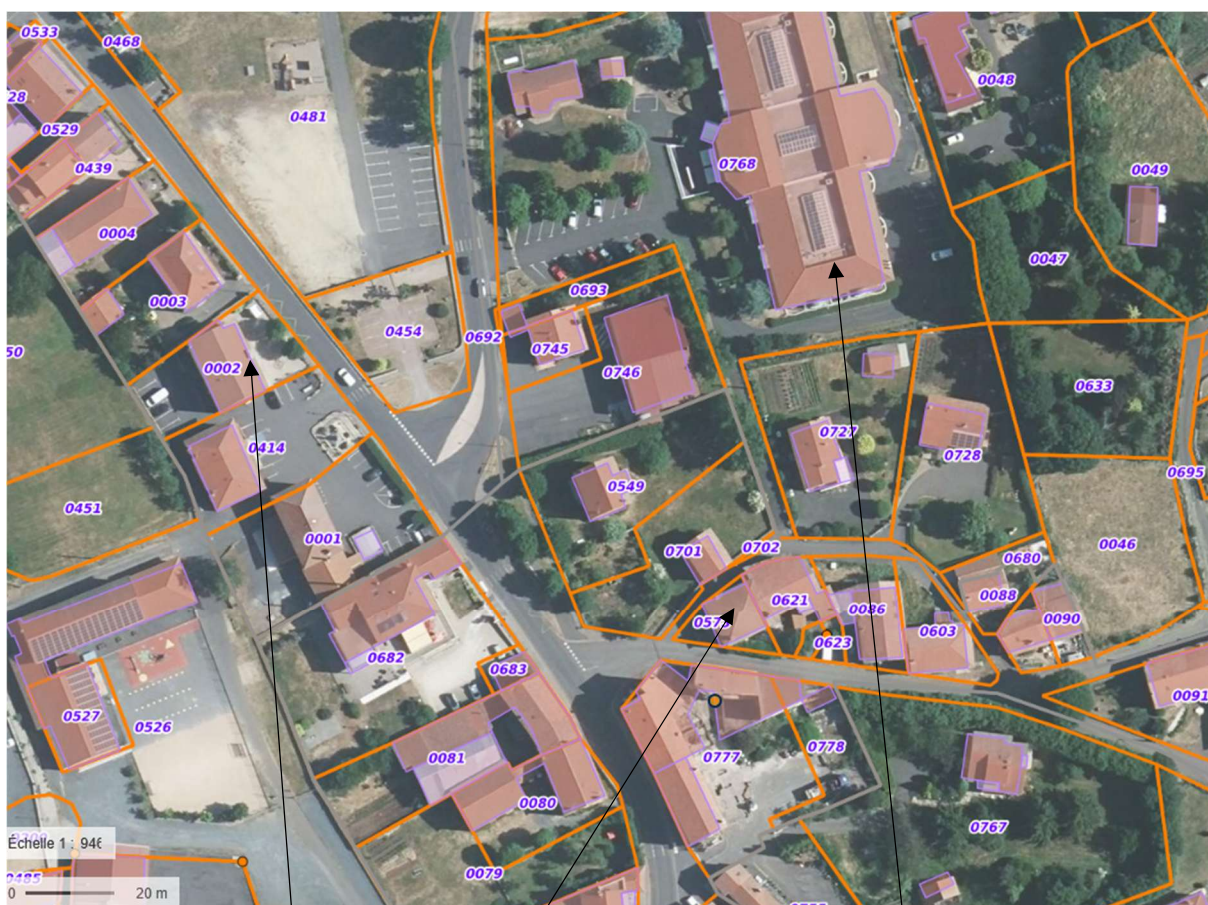
Cayres dispose de services essentiels pour sa population, notamment une école primaire, quelques commerces de proximité, ainsi que des infrastructures associatives et sportives qui contribuent à la qualité de vie locale.

La commune profite également de sa situation touristique grâce au lac du Bouchet, valorisant ainsi son patrimoine naturel et culturel.

- **Situation du tènement immobilier objet de notre expertise**

L'immeuble au sein duquel se situent les locaux objets de notre expertise, se situe en plein centre du bourg, route de Chacornac, à près de 100 mètres de la mairie, 300 mètres de l'église.

A noter la présence de l'EHPAD « Villa Marie », créé en 1996.



Mairie / Tènement objet de notre expertise / EHPAD « Villa Marie »

En résumé, au regard de l'ensemble des éléments qui viennent d'être mentionnés, les locaux objets de notre expertise, bénéficient d'une assez bonne situation.

Photos



Aspect Sud-Ouest / Accès piétonnier (Portillon)



Accès par portail (accès cour) / Accès grange par chemin INDIVIS (parcelle cadastrée section H n° 622)

DESCRIPTION

Le tènement immobilier objet de la présente expertise, se compose d'une maison, et d'une dépendance attenante (grange-écurie), ainsi que de son terrain attenant.

1) Description de la maison



Aspect Nord-Ouest



Aspect Sud-Est

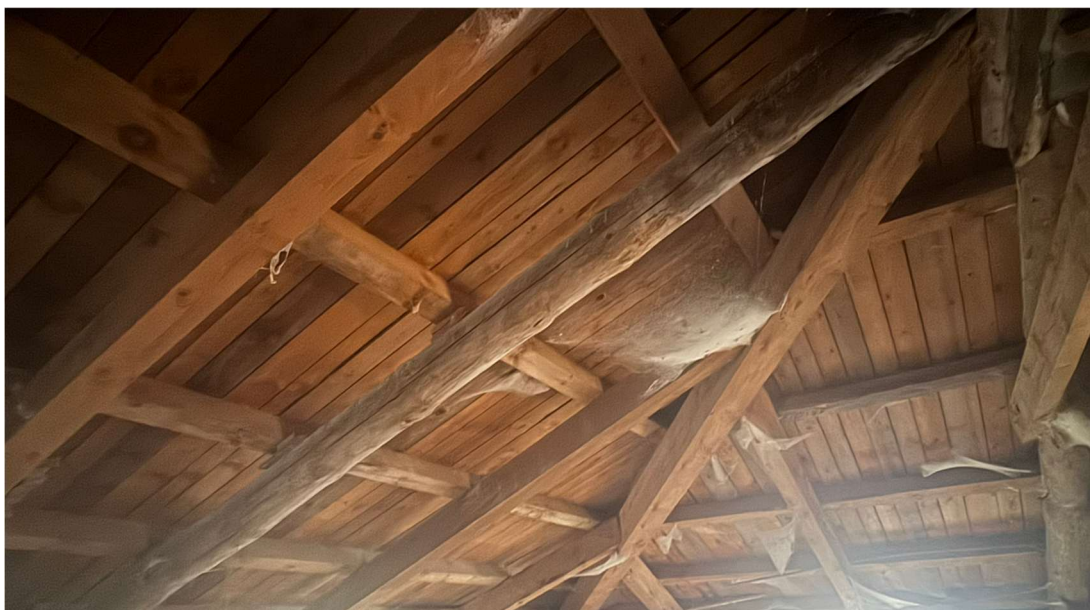
Gros-œuvre

Les murs de la maison sont entièrement crépis, ces derniers présentant quelques traces de salissures (Présence de quelques micros-fissures et notamment d'une fissure plus importante constatée au sein de l'une des chambres (voir INFRA)).

La charpente, est constituée d'une charpente en bois, apparue dans un état correct, mais restant à surveiller.

La couverture, se compose de tuiles canal, apparues dans un état correct.

Dans l'ensemble, le gros œuvre de la construction doit être considéré comme dans un état général d'entretien et de conservation, qu'il convient de qualifier de moyen.



Aperçu charpente

Agencement intérieur (partie habitation)

Cette maison totalise une surface habitable, proche de 190 m² (Surface indicative).

Cette maison comprend, au rez-de-chaussée :

- Séjour avec cheminée, cuisine, couloir, salle d'eau, buanderie, pièce sommaire,

À l'étage, auquel on accède par un escalier en bois :

- Grand dégagement desservant les pièces suivantes : 5 chambres, salle de bains (baignoire, lavabo et WC)

Photos rez-de-chaussée



Séjour avec cheminée



Cuisine



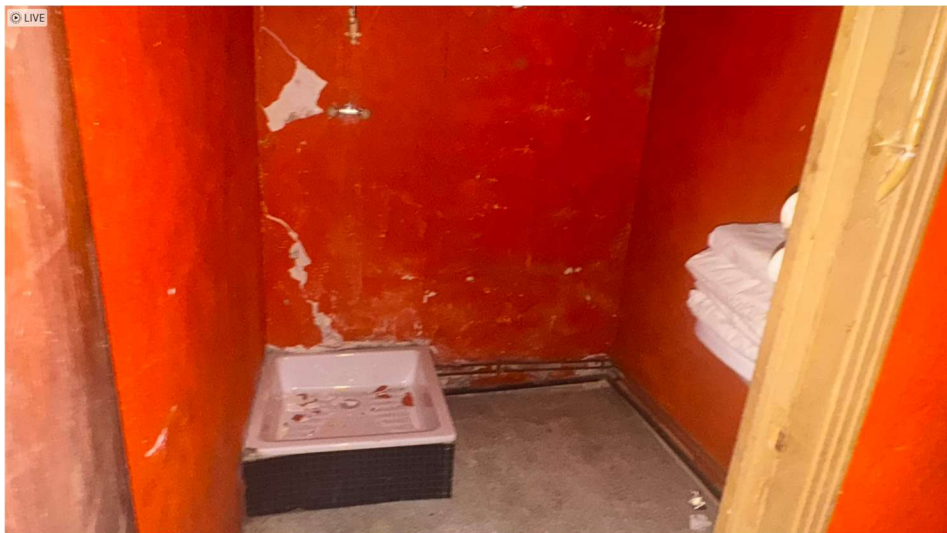
Couloir



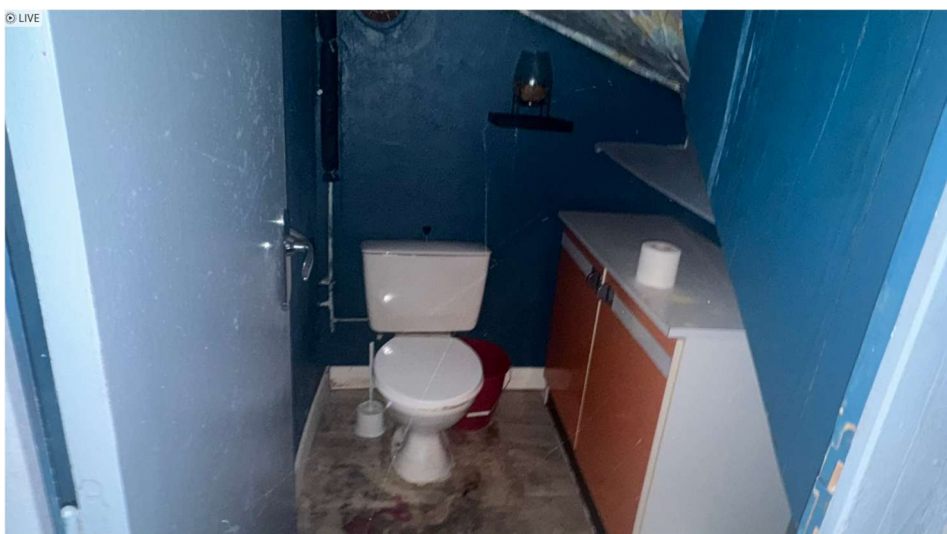
Buanderie



Pièce sommaire



Salle d'eau



WC



Accès étage

Photos 1^{er} étage



Grand dégagement



Chambre



Chambre



Chambre



Salle de bains

- **Observations générales**

Il doit être mentionné dès lors, que cette maison en son intérieur, est apparue en mauvais, voire très mauvais état général d'entretien et de conservation.

Les matériaux constituant le second-œuvre, sont apparus comme étant des matériaux des plus standards (revêtements plastiques aux sols, carrelages, lambris bois...).

Ces matériaux, sont apparus dans un état de vétusté avancé.

Des travaux de réfection de l'ensemble des plâtreries peintures seraient à effectuer, tout comme la rénovation des sols.

Les ouvertures sont constituées de menuiseries en bois., avec des fenêtres simple vitrage, de très faibles efficacité, tant d'un point de vue phonique et thermique.

Ces menuiseries sont apparues de plus en mauvais état.

Ces ouvertures seraient donc à remplacer.

Cette maison ne dispose d'aucun système de chauffage centralisé.

Le seul mode de chauffage est une cheminée présente au sein du séjour.

En conséquence, en son intérieur, cette maison ne répond en rien aux règles de confort moderne et répondrait davantage à la définition qu'il y aurait à donner à un logement indécemment.

Important

Nous avons constaté en plusieurs endroits (montée d'escaliers, rez-de-chaussée,...), la présence de vermoulures aux sols.

Ces vermoulures semblent indiquer la présence de xylophages (capricornes, termites...).

Ainsi au sein du rez-de-chaussée, la présence de vrillettes (petits trous), présents en plafond confirment cette présence (voir photos en annexes).

- **Combles**

Les combles sont desservis par un escalier prenant naissance au niveau du grand dégagement présent au 1^{er} étage.

Ces combles possèdent une surface de près de 100 m².

Il doit être précisé, que sur près de 30-40 cm, des déjections de pigeons, étaient présentes au sein des combles (état de saleté très avancé).



Combles



Partie des combles envahie par les déjections

- **Description grange-écurie**

Dans la continuité de la maison, sur son aspect Nord-Est est présente au sein de la parcelle cadastrée section H n° 621, une grange-écurie.

Il convient de signaler que cette dernière n'a été que partiellement visitée, en raison de la présence d'une chaîne cadenassée.

Des photos ont pu toutefois être prises, de partie de l'intérieurs dans l'interstice de les portes de la grange et de l'écurie.

S'agissant du gros-œuvre, cette construction est constituée de pierres de pays apparentes, apparues comme assez correctement rejointoyées.

La toiture, est constituée d'une couverture en tuiles mécaniques et charpente en bois (pas de désordre apparent mais reste à surveiller).



Aperçu grange-écurie (Aspect Sud-Est)



Aspect Nord-Ouest



Aspect Nord-Est

En leur intérieur, l'écurie et la grange, totalisent une surface respective de près de 100 m² (surface indicative), ces dernières étant dans leur état d'origine.



Etable



Etable



Grange



Grange

- **Remise attenante à la grange**



Remise

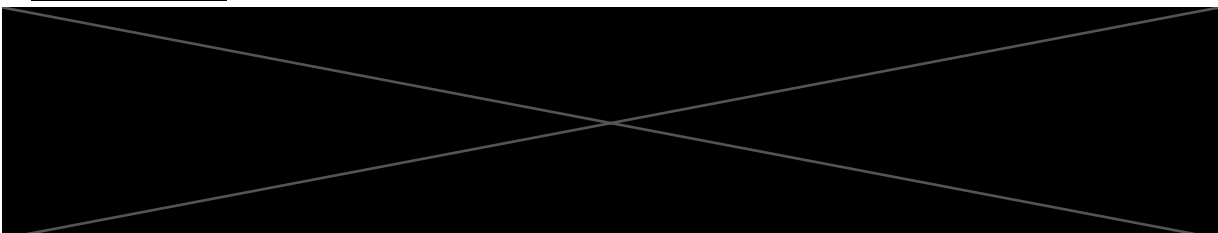
Il convient de signaler la présence d'une petite construction (maisonnette), présente également dans la continuité de la grange, desservie par la parcelle indivise cadastrée section H n° 623.

L'espace intérieur est à l'état de remise (photo prise de l'extérieur en l'absence de clé).



Intérieur remise

IMPORTANT :





Remise

- Description du terrain

Le terrain se compose d'une courette, sur l'aspect Sud-Ouest de la maison, et d'une cour, sur l'aspect Sud-Est de la maison et de l'étable, le tout entièrement clos.



Courette aspect Sud-Ouest



Cour aspect Sud-Est devant étable



Cour aspect Sud-Est devant la maison

Il convient de signaler que, du côté sud-ouest, les dalles situées au niveau de la courette apparaissent envahies par la mousse et présentent un état général d'entretien et de conservation médiocre.

Concernant le côté sud-est, la cour est devant la maison envahie par un laurier.

Du bois mort est également présent, entassé devant l'étable.

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.

Il a été difficile de trouver des éléments de comparaison utiles, en raison des caractéristiques du tènement (mauvais état général,...).

Les transactions, situés au sein ou à proximité du bourg, doivent être mentionnées :

Adresse	Date de cession	Prix de vente €	Cadastre	Type de bien	Surface habitable	État général	Extérieurs	Remarques spécifiques
5, route de Chacornac	29 juillet 2022	66 000	Section H n° 603 pour 03 a 41 ca	Maison R + 1 et garage	90 m ²	Murs restant à crépir pour partie, travaux à effectuer	Cour	Aisance générale moindre
4, rue des Cheneaux	20 mai 2022	80 000	Section H n° 639 pour 05 a 85 ca	Maison R + 1 années 70	Environ 100 m ²	Maison murs crépis, état général moyen	Jardin plat clos	Etat général meilleur que le tènement objet de notre expertise

Observation :

Il convient d'observer que de manière générale, les éléments de comparaison ci-dessus mentionnés étaient au jour de leur cession, en meilleur état général que le tènement immobilier objet de notre expertise

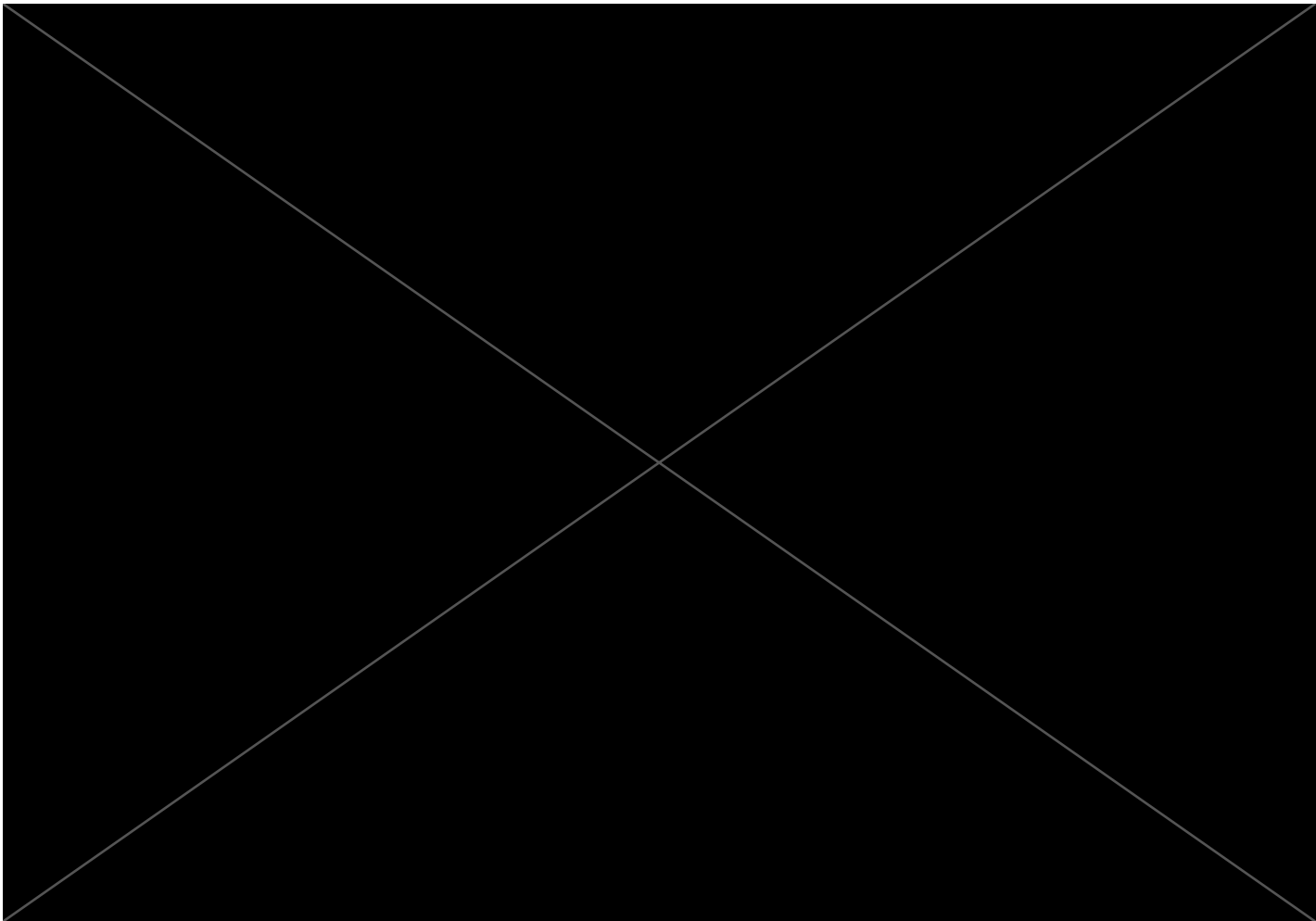
Avant d'arrêter notre estimation, au regard des caractéristiques du tènement immobilier objet de notre expertise, il convient de rappeler les éléments de moins-value et de plus-value de ces derniers :

- **Éléments de plus-value**

- Assez bonne situation (Proximité du centre-bourg,...),
- Belle surface habitable,
-,

- **Éléments de moins-value**

- Travaux substantiels de rénovation à effectuer au sein de la maison (plâtreries-peintures, sols, mises aux normes (électricité,...), mise en place d'un système de chauffage centralisé à prévoir, remplacement de l'ensemble des ouvertures, travaux d'isolation,...),
- Présence de xylophages,
- Combles dans un état de saleté très avancé,
- Abords du bâti mal entretenus,
- Travaux d'évacuation de mobilier et matériels divers à prévoir,
-,



TITRE DEUXIEME.- DESCRIPTION ET ESTIMATION DES PARCELLES AGRICOLES ET BOIS

Observation préalable : Les parcelles cadastrées section G n° 278/279, section L n° 360/367 et 375, ainsi que les parcelles cadastrées section G n° 285, 332 et 333, sont des parcelles occupées et travaillées par [REDACTED]

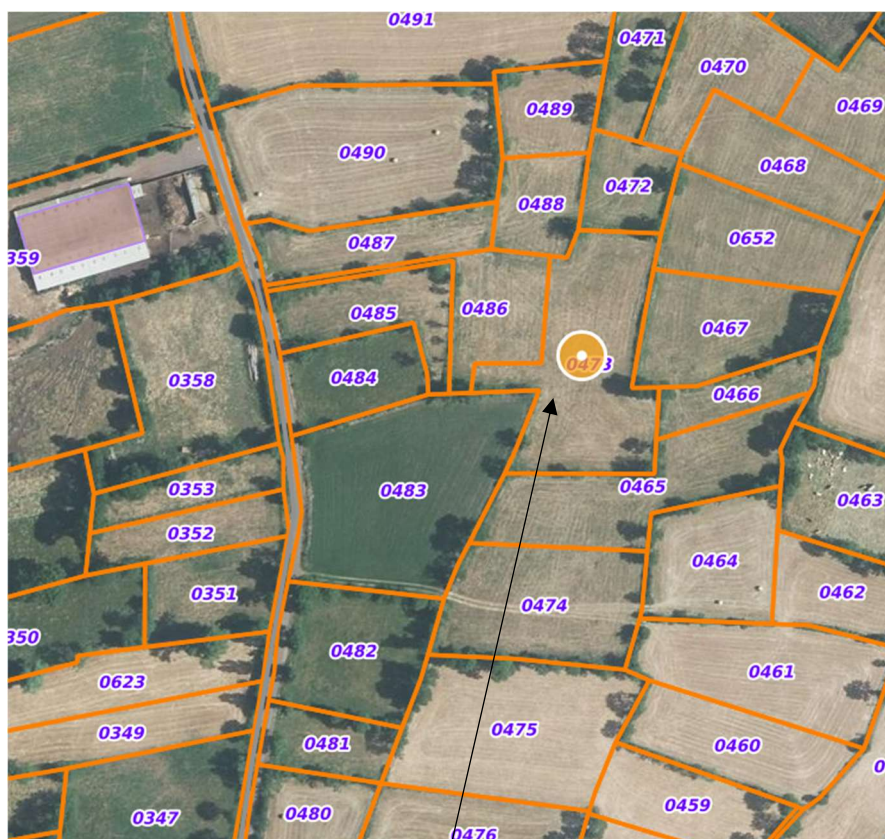
La parcelle cadastrée section C n° 473, est occupée et travaillée par [REDACTED]

1) Parcelle cadastrée section C n° 473

DESIGNATION CADASTRALE

<u>Section</u>	<u>N°</u>	<u>Situation</u>	<u>Contenance</u>
C	473	LAS MOUTOUSES	00 ha 36 a 00 ca

Ainsi qu'il résulte de la superposition de la photo-satellite, et du plan cadastral, reproduite ci-après :



Parcelle objet de notre expertise

SITUATION

La parcelle objet de notre expertise se situe au Nord-Est, à près de 380 mètres du village de L'Herm, étant accessible par voie de servitude.

URBANISME.

La parcelle objet de notre expertise, se situe au regard du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Pays de Cayres et de Pradelles, en zone A.

La zone A constitue un secteur agricole où seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, ainsi que les extensions et les annexes d'habitations existantes sous conditions.

DESCRIPTION

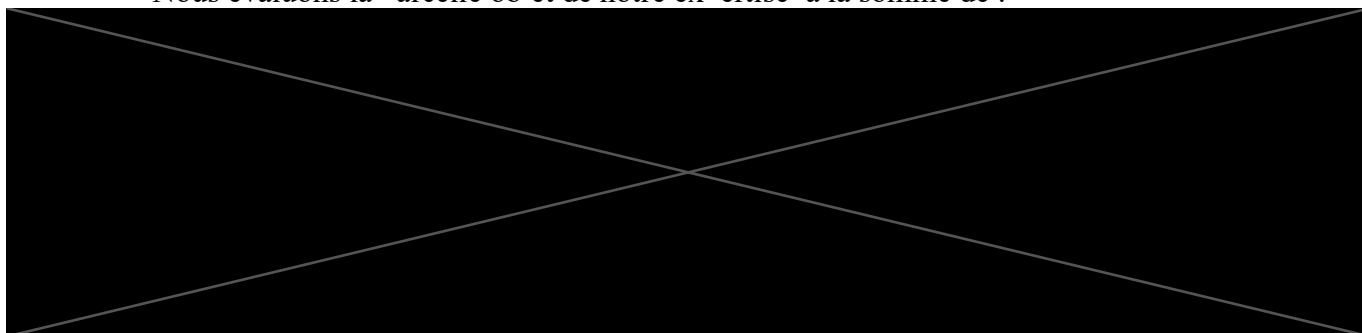
La parcelle objet de notre expertise, est en nature de pré, relativement plate, et mécanisable

EVALUATION

En conséquence :

Compte tenu des éléments techniques et caractéristiques de la parcelle faisant l'objet des présentes, et ci-dessus rapportés,

Compte tenu du marché immobilier local actuel,
 Nous évaluons la parcelle objet de notre expertise à la somme de :



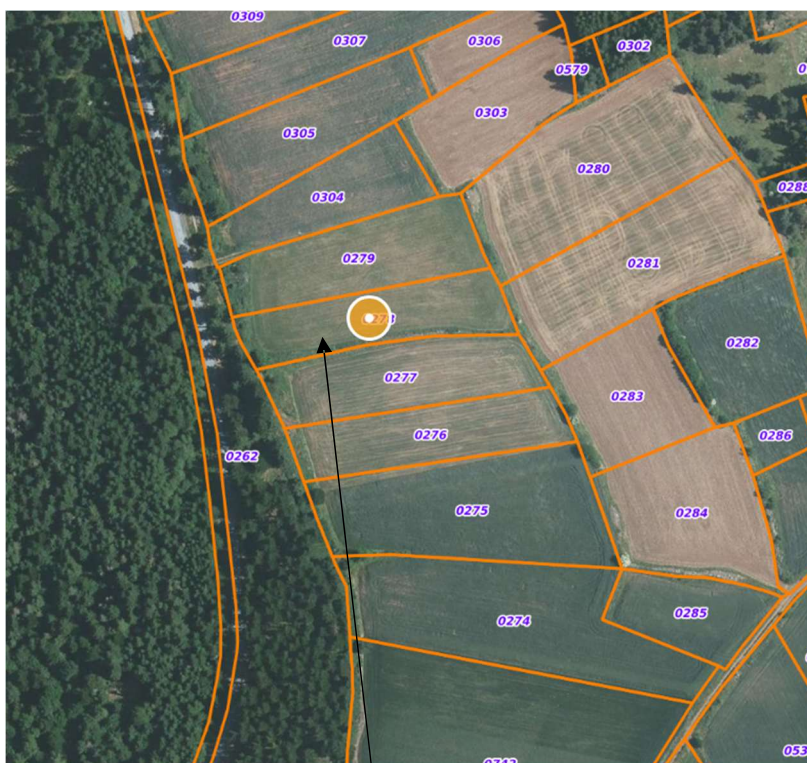
2) Tènement cadastré section G n° 278/279

DESIGNATION CADASTRALE

<u>Section</u>	<u>N°</u>	<u>Situation</u>	<u>Contenance</u>
G	278	CHABRIER	00 ha 39 a 90 ca
G	279	CHABRIER	00 ha 44 a 84 ca

Soit une contenance totale de 00 ha 84 a 74 ca.

Ainsi qu'il résulte de la superposition de la photo-satellite, et du plan cadastral, reproduite ci-après :



Tènement immobilier objet de notre expertise

SITUATION

Le tènement objet de notre expertise se situe à près d'1 km au Sud-Ouest du village de l'Herm, en léger retrait du passage de la route départementale D 31.

URBANISME.

Le tènement objet de notre expertise, se situe au regard du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Pays de Cayres et de Pradelles, en zone A.

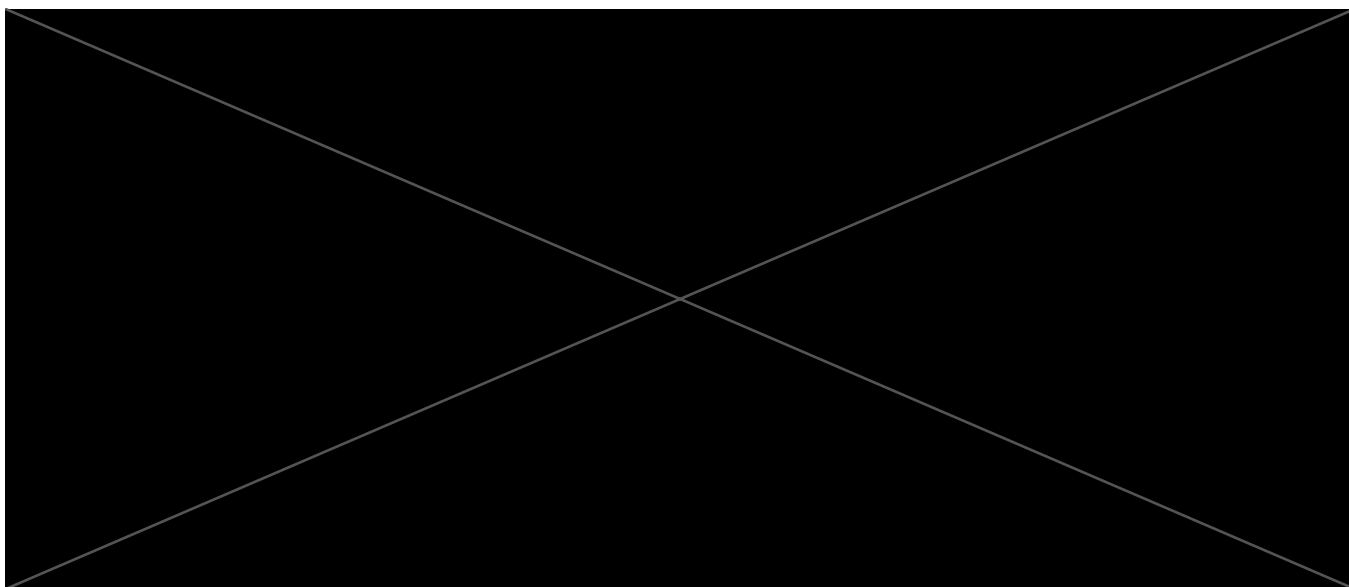
La zone A constitue un secteur agricole où seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, ainsi que les extensions et les annexes d'habitations existantes sous conditions.

DESCRIPTION

Le tènement objet de notre expertise, est en nature de terre, relativement plate, et mécanisable.

EVALUATION

En conséquence :

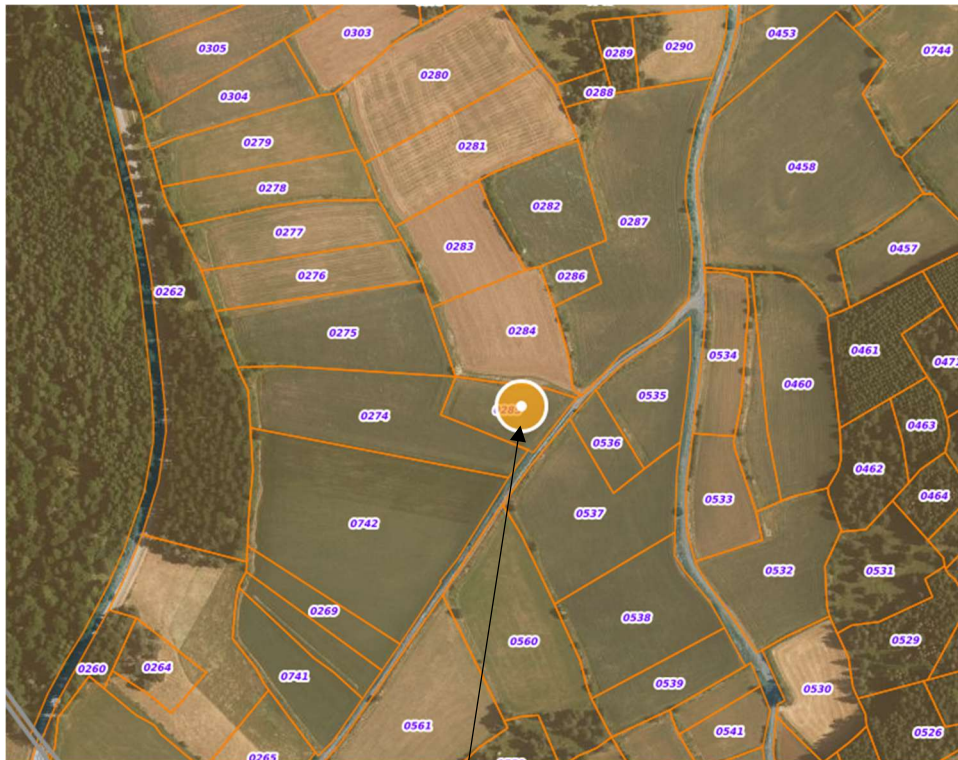


3) Parcelle cadastrée section G n° 285

DESIGNATION CADASTRALE

<u>Section</u>	<u>N°</u>	<u>Situation</u>	<u>Contenance</u>
G	285	CHABRIER	00 ha 26 a 80 ca

Ainsi qu'il résulte de la superposition de la photo-satellite, et du plan cadastral, reproduite ci-après :



Parcelle objet de notre expertise

SITUATION

La parcelle objet de notre expertise se situe au Nord-Est, à près de 380 mètres du village de L'Herm, étant accessible par voie de servitude.

URBANISME.

La parcelle objet de notre expertise, se situe au regard du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Pays de Cayres et de Pradelles, en zone A.

La zone A constitue un secteur agricole où seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, ainsi que les extensions et les annexes d'habitations existantes sous conditions.

DESCRIPTION

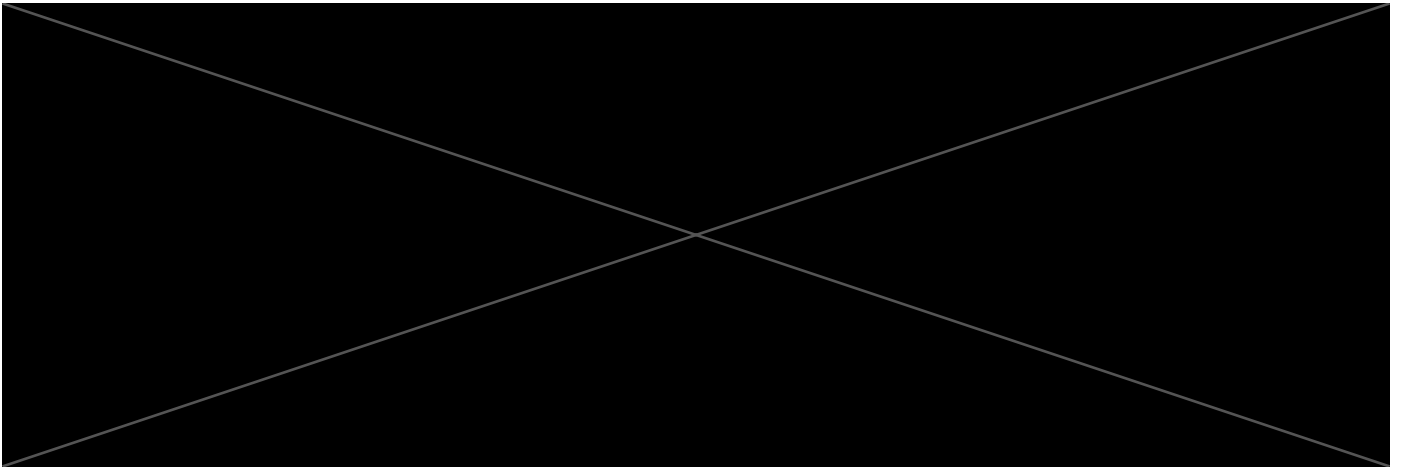
La parcelle objet de notre expertise, est en nature de terre, mécanisable.

EVALUATION

En conséquence :

Compte tenu des éléments techniques et caractéristiques de la parcelle faisant l'objet des présentes, et ci-dessus rapportés,

Compte tenu du marché immobilier local actuel,

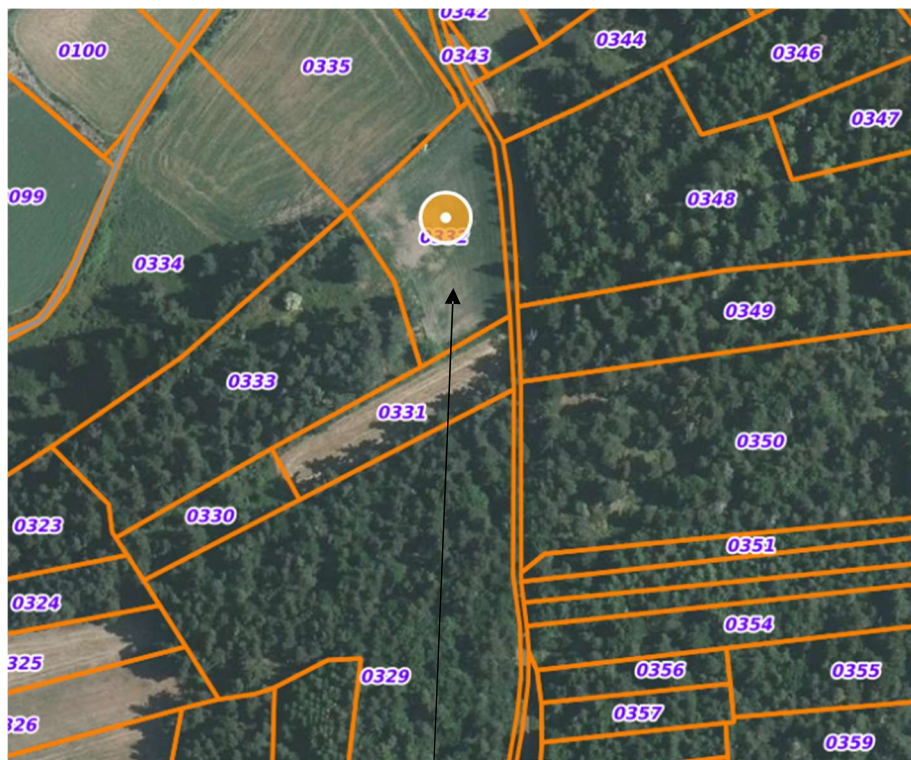


4) Parcelle cadastrée section G n° 332

DESIGNATION CADASTRALE

<u>Section</u>	<u>N°</u>	<u>Situation</u>	<u>Contenance</u>
G	332	LA ROCHE	00 ha 28 a 55 ca

Ainsi qu'il résulte de la superposition de la photo-satellite, et du plan cadastral, reproduite ci-après :



Parcelle objet de notre expertise

SITUATION

La parcelle objet de notre expertise se situe au Sud-Ouest, à près de 500 mètres du village de L'Herm, étant accessible par voie de servitude.

URBANISME.

La parcelle objet de notre expertise, se situe au regard du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Pays de Cayres et de Pradelles, en zone N.

La zone N constitue un secteur naturel protégé où seules les constructions et installations nécessaires à exploitations agricoles (sous conditions) et au service public ou d'intérêt collectif sont autorisées, ainsi que les extensions et les annexes des habitations existantes sous conditions.

DESCRIPTION

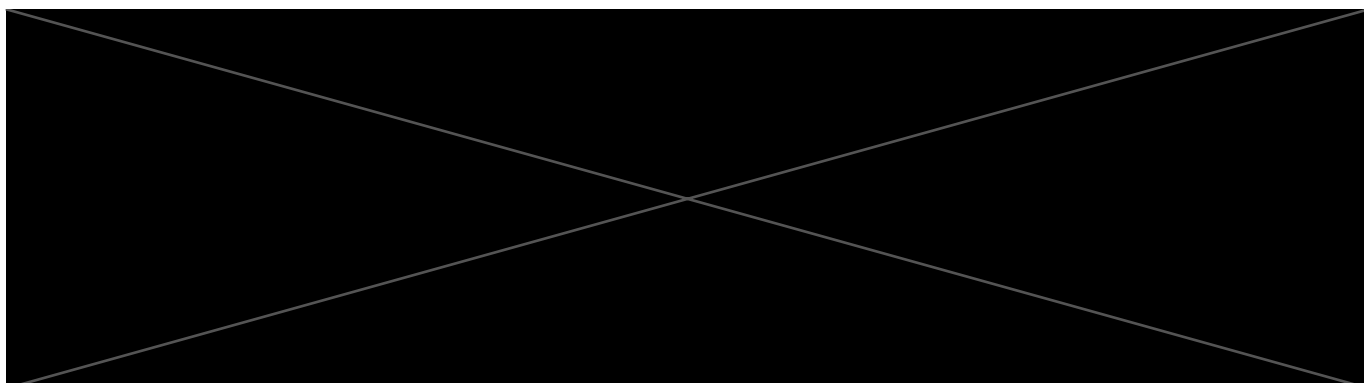
La parcelle objet de notre expertise, est en nature de pré de moyenne qualité, en légère pente, mécanisable.

EVALUATION

En conséquence :

Compte tenu des éléments techniques et caractéristiques de la parcelle objet de notre expertise, et ci-dessus rapportés,

Compte tenu du marché immobilier local actuel,

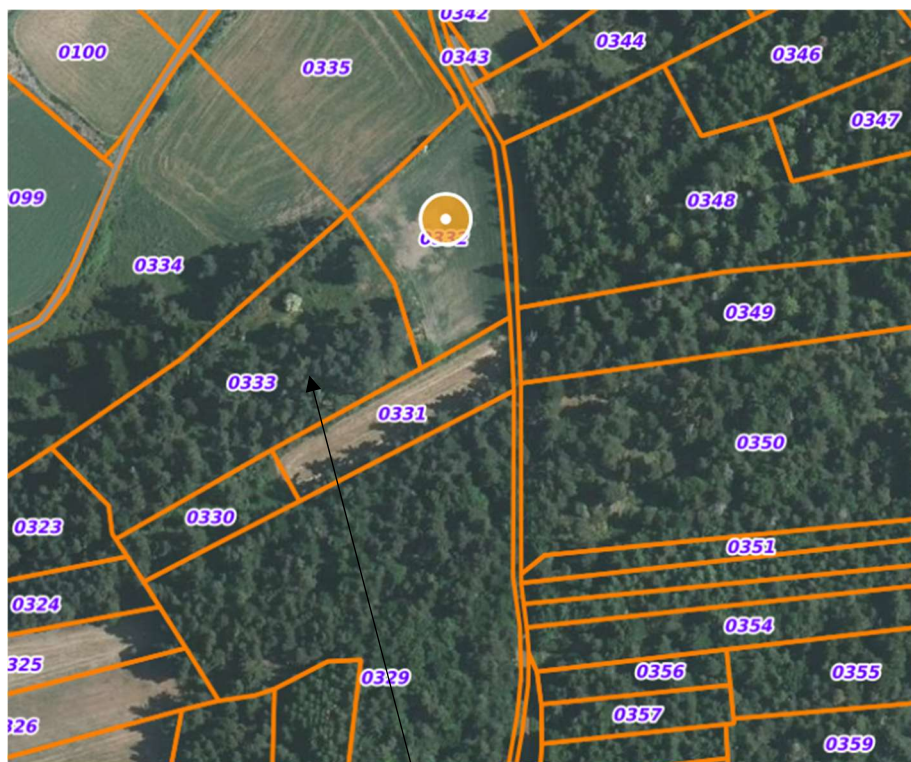


5) Parcelle cadastrée section G n° 333

DESIGNATION CADASTRALE

<u>Section</u>	<u>N°</u>	<u>Situation</u>	<u>Contenance</u>
G	333	LA ROCHE	00 ha 56 a 40 ca

Ainsi qu'il résulte de la superposition de la photo-satellite, et du plan cadastral, reproduite ci-après :



Parcelle objet de notre expertise

SITUATION

La parcelle objet de notre expertise se situe au Sud-Ouest, à près de 550 mètres du village de L'Herm, étant accessible par voie de servitude.

URBANISME.

La parcelle objet de notre expertise, se situe au regard du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Pays de Cayres et de Pradelles, en zone N .

La zone N constitue un secteur naturel protégé où seules les constructions et installations nécessaires à exploitations agricoles (sous conditions) et au service public ou d'intérêt collectif sont autorisées, ainsi que les extensions et les annexes des habitations existantes sous conditions.

DESCRIPTION

La parcelle objet de notre expertise, est en nature de bois (pins), clairsemé dans sa partie Nord-Est (présence de genêts).

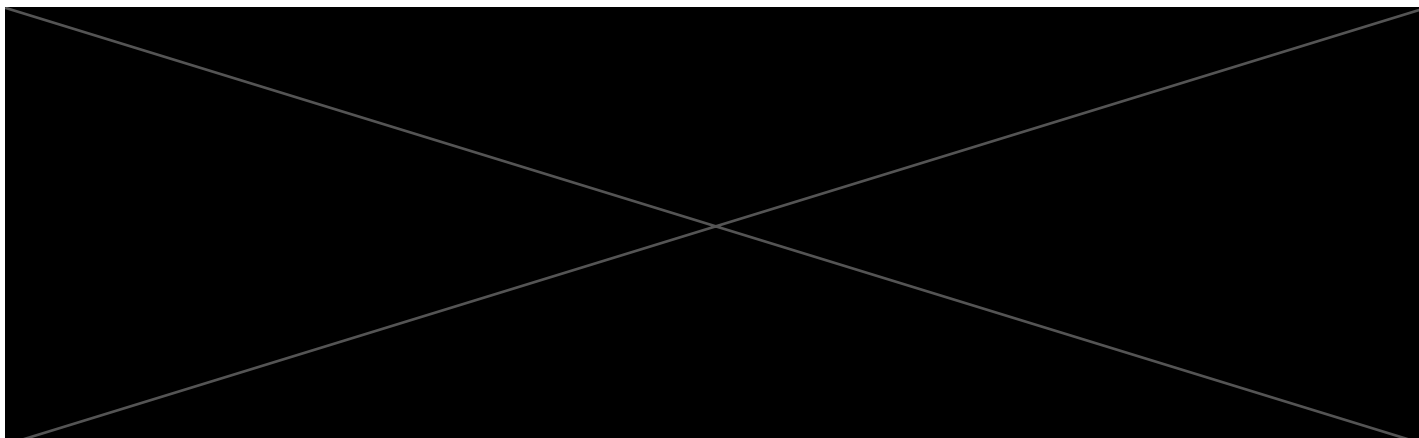
La partie Sud-Ouest du bois, plus pentue , est peuplée d'arbres apparus comme très majoritairement de faible qualité.

EVALUATION

En conséquence :

Compte tenu des éléments techniques et caractéristiques du tènement faisant l'objet des présentes, et ci-dessus rapportés,

Compte tenu du marché immobilier local actuel,

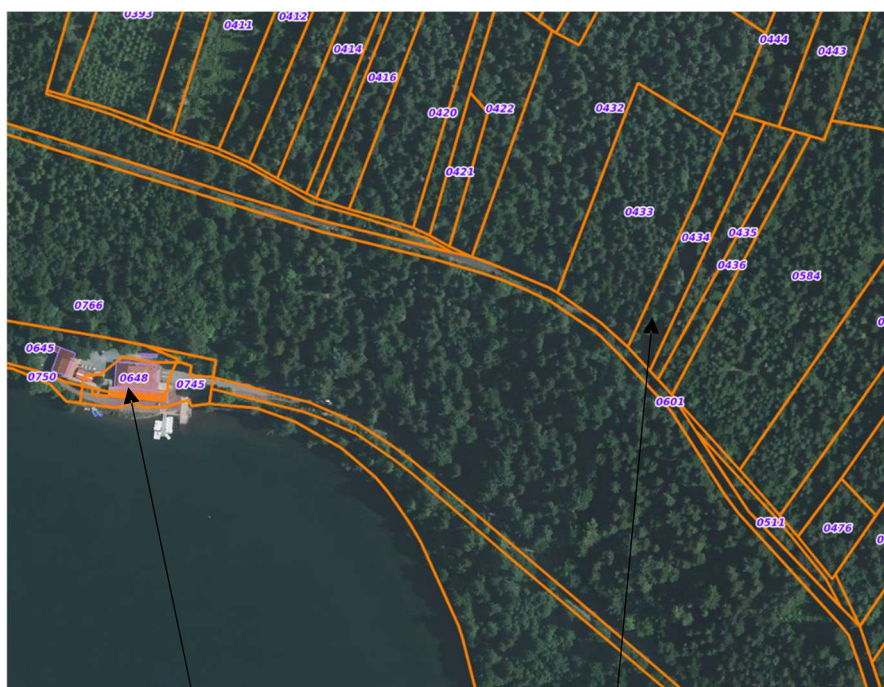


6) Parcelle cadastrée section H n° 434

DESIGNATION CADASTRALE

<u>Section</u>	<u>N°</u>	<u>Situation</u>	<u>Contenance</u>
H	434	TRES REGARD	00 ha 26 a 85 ca

Ainsi qu'il résulte de la superposition de la photo-satellite, et du plan cadastral, reproduite ci-après :



Restaurant lac du Boucher / Parcelle objet de notre expertise

SITUATION

La parcelle objet de notre expertise se situe à près de 300 mètres au Nord-Est du restaurant du lac du coucher.

Cette parcelle, est située en bordure de route (Facile d'accès).

URBANISME.

La parcelle objet de notre expertise, se situe au regard du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Pays de Cayres et de Pradelles, en zone Nlb (Zone naturelle du lac du boucher).

Cette zone constitue une zone protégée (voir détail de la réglementation en annexes).

DESCRIPTION

La parcelle objet de notre expertise, est en nature de bois (sapins), au sein duquel sont présents quelques sujets d'assez belle qualité, mais en faible nombre.

Partie Sud du bois, apparue comme relativement mal entretenue, plus claire dans la partie Nord.

Présence de jeunes pousses.

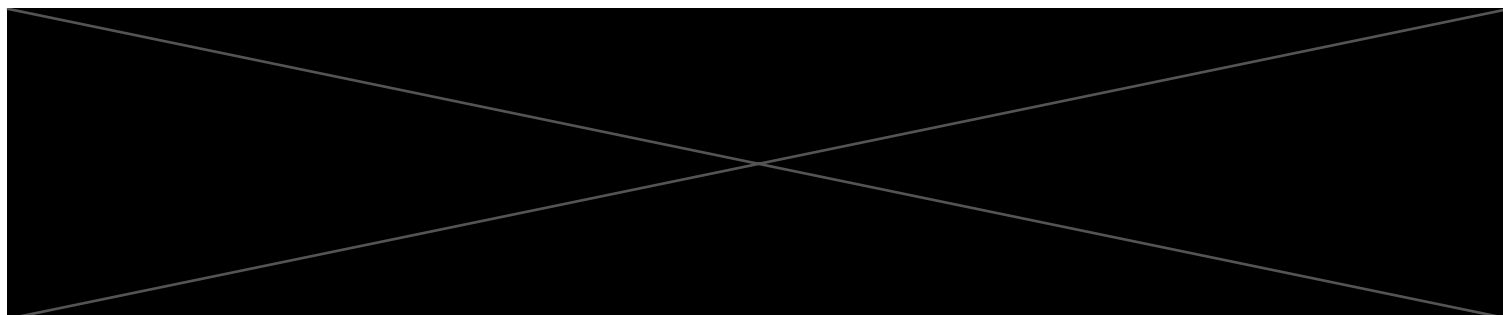
EVALUATION

En conséquence :

Compte tenu des éléments techniques et caractéristiques de la parcelle faisant l'objet des présentes, et ci-dessus rapportés,

Compte tenu du marché immobilier local actuel,

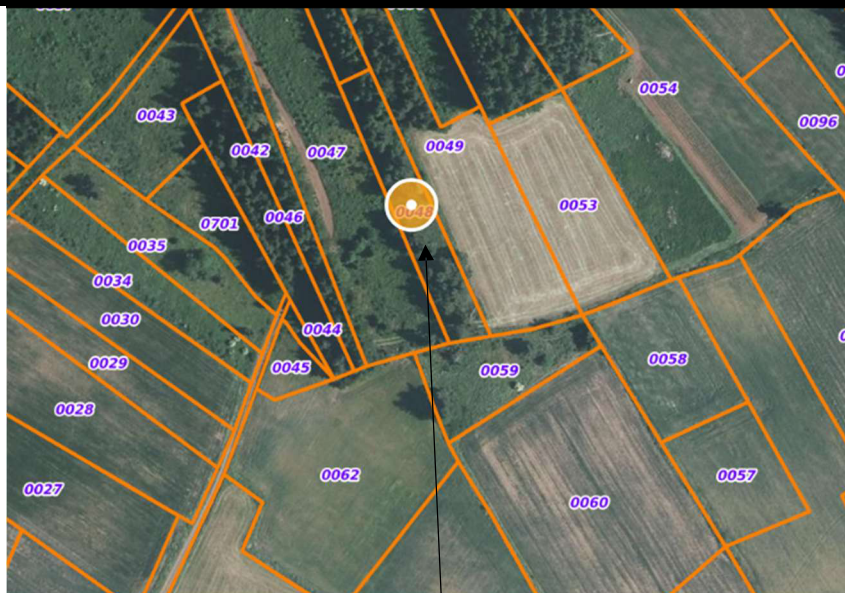
Nous évaluons la parcelle objet de notre expertise, à la somme de :



7) Parcelle cadastrée section K n° 48

DESIGNATION CADASTRALE

<u>Section</u>	<u>N°</u>	<u>Situation</u>	<u>Contenance</u>
K	48	LE BOURELAS	00 ha 20 a 16 ca



Parcelle objet de notre expertise

SITUATION

La parcelle objet de notre expertise se situe à près de 1.3 km au Nord-Ouest du bourg de CAYRES (43), l'accès s'y effectuant par voie de servitude.

URBANISME.

La parcelle objet de notre expertise, se situe au regard du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Pays de Cayres et de Pradelles, en zone N (Zone naturelle et forestière).

DESCRIPTION

La parcelle objet de notre expertise, est en nature de bois et taillis (assez faible qualité, genêts), apparue comme mal entretenue.

EVALUATION

En conséquence :

Compte tenu des éléments techniques et caractéristiques de la parcelle faisant l'objet des présentes, et ci-dessus rapportés,

Compte tenu du marché immobilier local actuel,

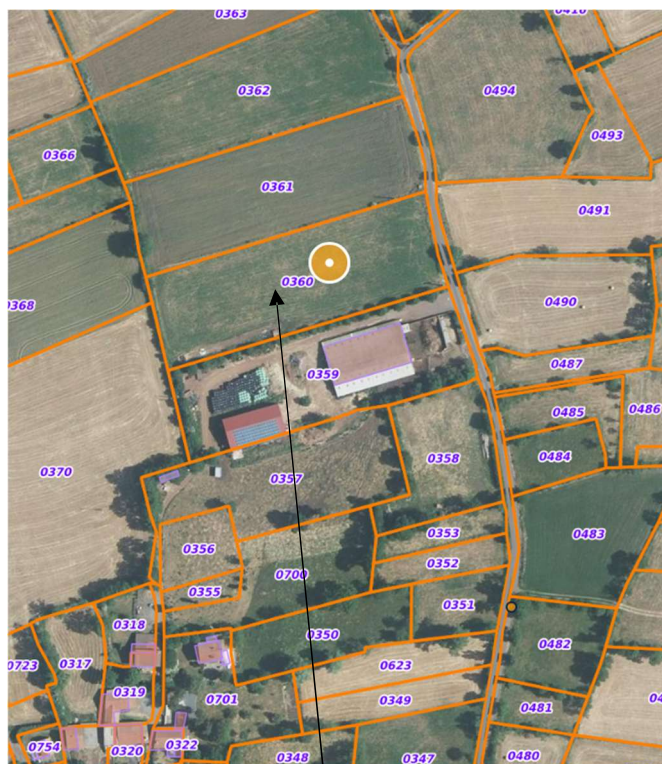
Nous évaluons la parcelle objet de notre expertise, à la somme de :

8) Parcelle cadastrée section L n° 360

DESIGNATION CADASTRALE

<u>Section</u>	<u>N°</u>	<u>Situation</u>	<u>Contenance</u>
L	360	LES CROUSES	00 ha 75 a 35 ca

Ainsi qu'il résulte de la superposition de la photo-satellite, et du plan cadastral, reproduite ci-après :



Parcelle objet de notre expertise

SITUATION

La parcelle objet de notre expertise se situe au sein du village de l'Herm, la parcelle voisine constituant une parcelle bâtie (bâtiment agricole).

Cette parcelle, se situe en bordure de route (accès aisé).

URBANISME.

La parcelle objet de notre expertise, se situe au regard du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Pays de Cayres et de Pradelles, en zone A (Zone agricole).

DESCRIPTION

La parcelle objet de notre expertise, est en nature de pré, plate (voisine à une exploitation).

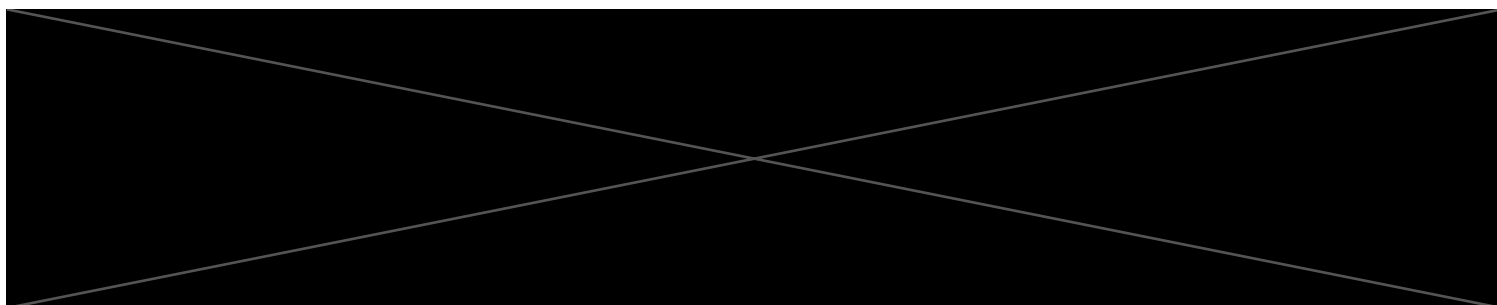
EVALUATION

En conséquence :

Compte tenu des éléments techniques et caractéristiques de la parcelle faisant l'objet des présentes, et ci-dessus rapportés,

Compte tenu du marché immobilier local actuel,

Nous évaluons la parcelle objet de notre expertise, à la somme de :



9) Parcelle cadastrée section L n° 367

DESIGNATION CADASTRALE

<u>Section</u>	<u>N°</u>	<u>Situation</u>	<u>Contenance</u>
L	367	LES CROUSES	00 ha 31 a 95 ca

Ainsi qu'il résulte de la superposition de la photo-satellite, et du plan cadastral, reproduite ci-après :



Parcelle objet de notre expertise

SITUATION

La parcelle objet de notre expertise se situe au sein du village de l'Herm, la parcelle voisine cadastrée section L n° 711, constituant une parcelle bâtie (maison).

Cette parcelle, se situe en léger retrait de la route.

URBANISME.

La parcelle objet de notre expertise, se situe au regard du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Pays de Cayres et de Pradelles, en zone A (Zone agricole).

DESCRIPTION

La parcelle objet de notre expertise, est en nature de terre, plate.

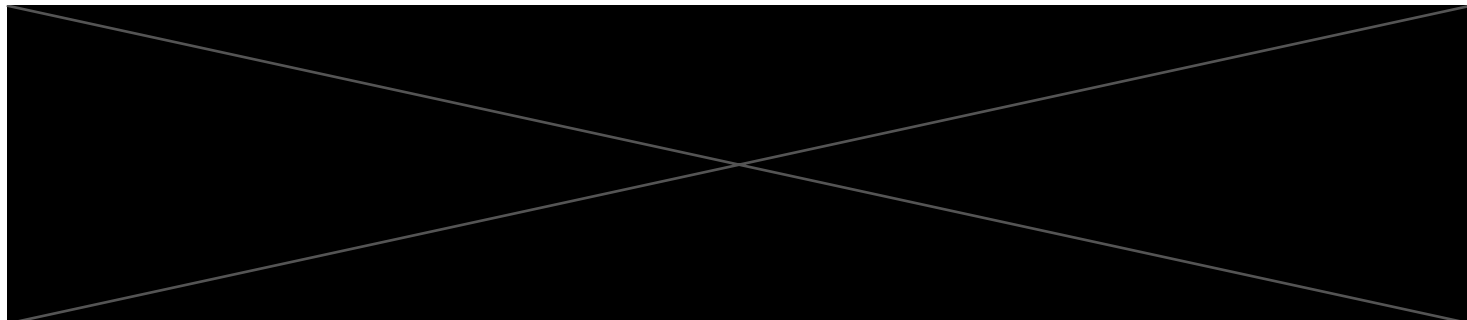
EVALUATION

En conséquence :

Compte tenu des éléments techniques et caractéristiques de la parcelle faisant l'objet des présentes, et ci-dessus rapportés,

Compte tenu du marché immobilier local actuel,

Nous évaluons la parcelle objet de notre expertise, à la somme de :



10) Parcelle cadastrée section L n° 375

DESIGNATION CADASTRALE

<u>Section</u>	<u>N°</u>	<u>Situation</u>	<u>Contenance</u>
L	375	LES CROUSES	00 ha 12 a 80 ca

Ainsi qu'il résulte de la superposition de la photo-satellite, et du plan cadastral, reproduite ci-après :



Parcelle objet de notre expertise

SITUATION

La parcelle objet de notre expertise se situe au sein du village de l'Herm, la parcelle voisine cadastrée section L n° 711, constituant une parcelle bâtie (maison).

Cette parcelle, se situe en bordure de route.

URBANISME

La parcelle objet de notre expertise, se situe au regard du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Pays de Cayres et de Pradelles, en zone A (Zone agricole).

DESCRIPTION

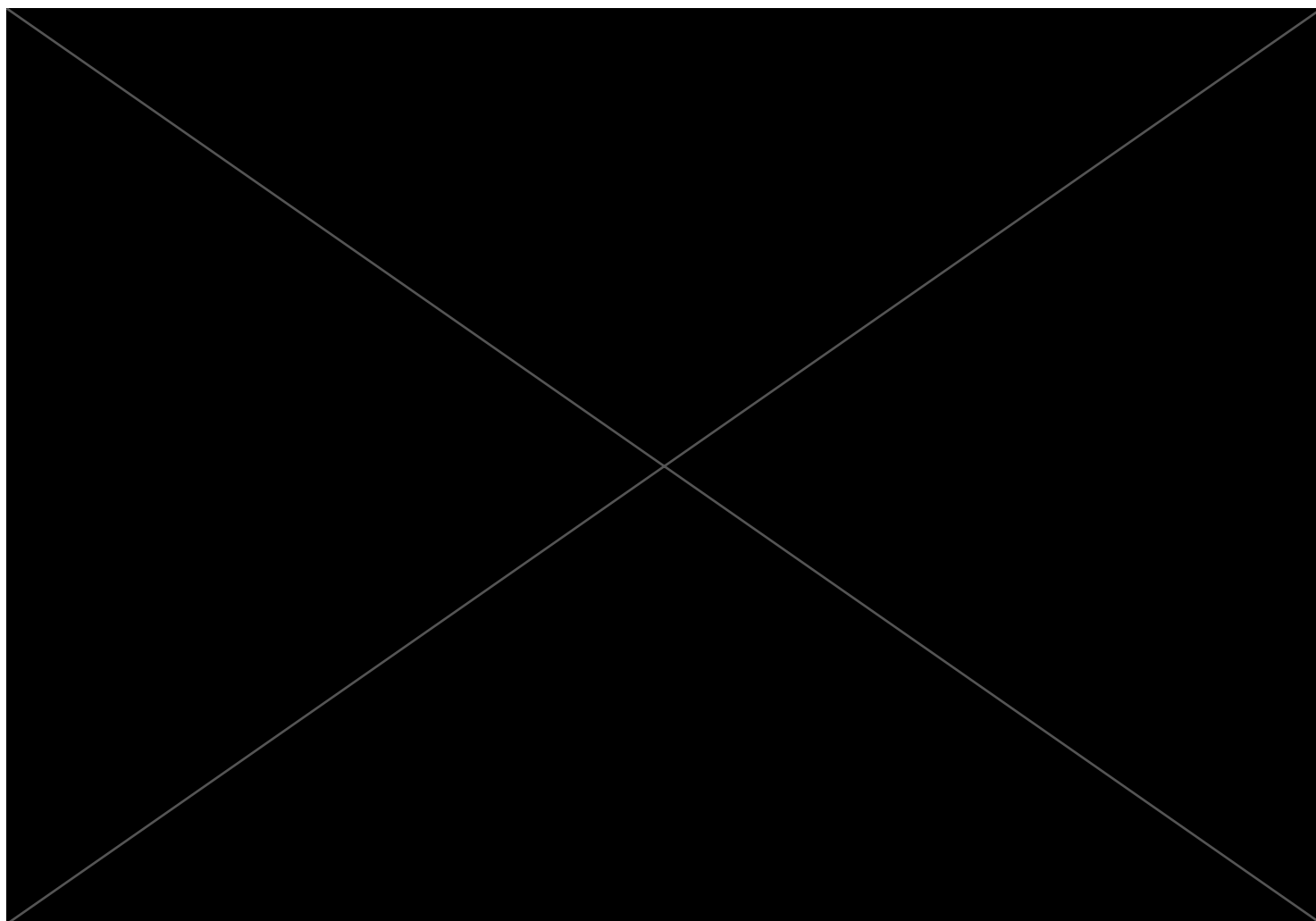
La parcelle objet de notre expertise, est en nature de pré plate (moyenne qualité).

EVALUATION

En conséquence :

Compte tenu des éléments techniques et caractéristiques du tènement faisant l'objet des présentes, et ci-dessus rapportés,

Compte tenu du marché immobilier local actuel,



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

Le 20 janvier 2025,

Olivier DURANTON



- **Liste des annexes**

- 1) Relevés de propriété
- 2) Plans cadastraux
- 3) Extraits PLU et réglementation

