

**Dominique
DAUTA**

EXPERT IMMOBILIER
PRÈS LA COUR D'APPEL DE
BORDEAUX

MEMBRE DE LA CHAMBRE
DES EXPERTS
IMMOBILIERS
DE FRANCE ET DE
L'INSTITUT FRANÇAIS D'E
L'EXPERTISE IMMOBILIERE

2015
DREYFUS, GUYOT ET LEURZY
NOTAIRES
16 MARS 2016
A RIBAGNAC

Dossier n° 5252

TRIBUNAL DE COMMERCE DE BERGERAC

LIQUIDATION JUDICIAIRE

SARL SILOS DE CONTI

**« Le Clavier Haut »
A RIBAGNAC (Dordogne)**

Dossier dressé en 5 exemplaires

Haut d'Entreprises

Rue Rayueneau

47000 BERGERAC

Tel : 05 53 74 11 37

Mob : 06 62 87 64 37

Fax : 05 47 77 92 18

RAPPORT D'EXPERTISE

***Etabli par Monsieur Dominique DAUTA,
Expert près la Cour d'Appel de BORDEAUX,
Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France,
Et de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (I.F.E.I)
Diplômé du Centre d'Initiation à l'Expertise Judiciaire
Demeurant Hôtel d'Entreprises 1 rue Ragueneau 24100
BERGERAC,***

*Désigné expert, selon ordonnance rendue le 4 septembre 2012
Par Monsieur Jean Louis DAVID
Juge au Tribunal de Commerce de BERGERAC,
Juge Commissaire de la liquidation judiciaire de SARL SILOS DE
CONTI*

*Selon requête présentée par la SCP Pascal PIMOUGUET – Nicolas
LEURET, Mandataires Judiciaires, demeurant à BERGERAC, 37 rue Pozzi*

AVEC LA MISSION CI APRES RAPPORTEE:

MISSION

*« aura pour mission de procéder à l'évaluation des biens immobiliers
dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire de SARL SILOS DE CONTI »*

ACCOMPLISSEMENT DE NOTRE MISSION

5 septembre 2012

La notification de la mission nous est adressée.

11 septembre 2012

Nous avons accepté cette mission

11 septembre 2012

Nous demandions les pièces du dossier.

6 décembre 2012

*Par lettres recommandées avec accusés de réception, nous avons convoqué aux opérations d'expertise, fixées au **JEUDI 17 JANVIER 2013 à 10 heures 30, à RIBAGNAC (Dordogne)**, avec lettre informative adressée à Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de BERGERAC*

PLAN DU RAPPORT

I / ELEMENTS GENERAUX

- I - 1 / NOTES SUR L'EXPERTISE
- I - 2 / DEFINITION DE LA VALEUR VENALE
- I - 3 / ETAT DES DOCUMENTS REMIS
- I - 4 / NATURE DE L'IMMEUBLE

II / SITUATION GEOGRAPHIQUE DU BIEN

- II - 1 / LOCALISATION
- II - 2 / ACCES - DESSERTE

III / SITUATION JURIDIQUE DU BIEN

- III - 1 / URBANISME
- III - 2 / CADASTRE
- III - 3 / REGLEMENTATION

IV / DESCRIPTION DU BIEN

- IV - 1 / NATURE DE L'IMMEUBLE
- IV - 2 / DESCRIPTION DES LOCAUX A USAGE PROEFSSIONNELS
- IV - 3 / TERRAIN
- IV - 4 / ETAT GENERAL

V / ANALYSE QUALITATIVE

- V - 1 / AVANTAGES
- V - 2 / DESAVANTAGES
- V - 3 / APRECIATION GENERALE
- V - 4 / LE MARCHE IMMOBILIER

VI / EVALUATION DU BIEN

- LES DIFFERENTES METHODES UTILISEES
- VI - 1 / METHODE DU REVENU
- VI - 2 / METHODE PAR COMPARAISON
- VI - 3 / METHODE DE LA VALEUR D'UTILITE

CONCLUSION

I / ELEMENTS GENERAUX

I - 1 / NOTES SUR L'EXPERTISE

L'expert, par le fait de l'acceptation de la mission et pour sa bonne exécution, peut se faire remettre toutes pièces ou documents ayant un rapport avec le bien expertisé et qui lui paraissent indispensables: titre de propriété, état hypothécaire, relevés cadastraux, contrats de prêts hypothécaires etc...

L'expert, dont la responsabilité est engagée vis à vis de son mandant et dans le seul cadre de son activité professionnelle, est assuré en Responsabilité Civile Professionnelle par la Chambre des Experts Immobiliers de France, dont le siège est à PARIS, (8ème), 129, rue du Faubourg Saint Honoré.

Le marché immobilier, les arrêtés préfectoraux ou municipaux, la législation en général, étant susceptibles de variations importantes et permanentes dans le fond et dans la forme, les conclusions de ce rapport ne sont valables qu'en fonction de la nature de ces éléments à la date de dépôt.

Les éventuels plans de bâtiments, joints au présent rapport, sont établis sur des mesures approximatives et ne servent qu'à donner une idée de la situation de l'immeuble et de sa conception. Les mesures considérées sont prises intérieurement ; elles ne tiennent pas compte des surfaces occupées par les murs, cloisons, embrasures des portes et fenêtres et ne pourront être prises en considération pour l'établissement de devis, règlement de co - propriété, état descriptif de division etc.

En outre, le présent rapport ne constitue en aucun cas un contrôle technique de l'immeuble ou des biens.

Notre mission n'a pas comporté :

- la recherche de l'attestation de la situation juridique du bien (hypothèques, titres de propriété),*
- de certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi,*
- le contrôle de l'état physique du sol et du sous-sol, ni celui de la pollution pouvant les contaminer,*
- le contrôle technique des matériaux des immeubles et de leurs équipements,*

- le contrôle des nuisances acoustiques ou phoniques,
- la recherche de l'existence d'insectes xylophages,
- la recherche de la présence d'amiante (Loi 96-1107 du 18.12.1996 – Décret n° 97-532 du 23.05.1997- Décret n° 2002 – 389 du 03.05.2002)
- la recherche de la présence de plomb (mesures contre le saturnisme : article 123 – Loi 98-657 du 29.07.1998).

1 – 2 / DEFINITION DE LA VALEUR VENALE

*Préalablement à la description des biens immobiliers objets de la présente évaluation, nous estimons nécessaire, ici, de définir la notion de **valeur vénale** d'un bien immobilier.*

La valeur vénale d'un bien immobilier doit correspondre au prix que son propriétaire pourrait retirer d'une vente amiable de gré à gré, au cours du marché actuel, les conditions normales de transaction étant supposées être réunis :

- la libre volonté du vendeur
- un délai raisonnable de négociation compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- des conditions de mise en vente et de délai raisonnable
- qu'il soit fait abstraction de toute valeur de convenance personnelle

Peuvent être considérées comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, prix de marché, ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 5 novembre 1992 concernant les compagnies d'assurances).

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses:

** La valeur libre d'un bien ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de toute occupation,*

** La valeur du bien occupé, qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants titrés ou non. Dans ce dernier cas la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.*

Le Point de la Jurisprudence sur la Valeur Vénale et les méthodes :

*** Le Principe :**

La valeur vénale réelle d'un immeuble pour la liquidation des droits de mutation à titre onéreux est constituée par le prix qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande, dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel se trouve l'immeuble cédé (avant la mutation et des clauses de l'acte de vente) et que cette valeur vénale réelle

La se déduit essentiellement des termes de comparaisons relatifs aux prix de vente de biens intrinsèquement comparables au dit immeuble, au jour de la mutation.

(Cour de Cassation 10 mai 1988 aff Delbos c/ Direction générale des Impôts Bull IV, n° 154, p 108)

Définition donnée par la Cour de Cassation : "Le prix que donne l'acheteur ordinaire et avisé".

Les Exceptions :

** Cette exigence peut connaître des exceptions et il a été admis qu'elle n'impliquait pas pour autant que des biens pris en considération soient strictement identiques, dans le temps, dans l'environnement et dans l'espace (Cour de Cassation Arrêt du 12 janvier 1993)*

Enfin l'Expert, en l'absence de tout élément de comparaison, peut cependant utiliser une méthode de calcul pour fonder ses conclusions.

(Cour de Cassation, Chambre commerciale 22 janvier 1991, affaire Sté Bartissol c/ Direction générale des impôts)

Ainsi toute expertise a une dimension économique sous-jacente dont le point de départ en matière d'évaluation, envisagée sous sa plus grande généralité, réside dans la notion de valeur vénale locative ou immobilière entendu "comme la plus forte probabilité de prix pour un bien négocié dans un marché résultant de l'offre et de la demande et des conditions particulières de l'acte de vente, hors de toute convenance "

(Cass Comm. 12 nov. 1986)

La valeur définitive qui conclura notre rapport devra toujours être considérée comme une valeur moyenne, base de toute déclaration fiscale, ou utile dans le cadre de mutations, qu'elles soient à titre gratuit ou à titre onéreux.

Néanmoins, la réalisation en vente amiable pourra faire apparaître un prix légèrement différent qui découlera des conditions dans lesquelles se déroulera la transaction.

Il est impossible, en amont, de prévoir tous les paramètres spécifiques à la discussion commerciale qui peuvent légèrement modifier le prix.

I – 3 / ETAT DES DOCUMENTS REMIS

Plans des bâtiments

Relevé cadastral

Plan cadastral

I – 4 / NATURE DE L' IMMEUBLE

Bâtiment de type industriel à usage de silos à grains et garage pour matériel agricole, avec zone de bureaux, et terrain autour.

II / SITUATION GEOGRAPHIQUE DU BIEN

II - 1 / LOCALISATION

La ville :

RIBAGNAC : petite commune rurale du sud du département de la Dordogne, partagée entre la viticulture (AOC BERGERAC) et la polyculture élevage et céréales). Pas de commerces ni de services.

Numéro Insee : 24351 - Population : 298

Canton de SIGOULES

Pays du grand Bergeracois

Arrondissement de Bergerac, sous-préfecture de Bergerac

II - 2 / ACCES - DESSERTE

Voir ci - dessus.

III / SITUATION JURIDIQUE DU BIEN

III - 1 / URBANISME

Sans objet

III - 2 / CADASTRE

Sec	Num	Lieudit	Nat	Contenance
A	1272	Clapier Haut	t	..31
A	1614	Clapier Haut	s	..38
A	1880	Clapier Haut	s	.18.23
A	1882	Clapier Haut		
			p	1.50.68
			s	.4.69
A	1884	Clapier Haut	t	.76.81
total				2.51.10

III - 3 / REGLEMENTATION

Amiante :

L'expert soussigné précise, ici même, que l'immeuble évalué entre dans le champ d'application du décret n° 96 - 97 du 7 février 1996 et du Décret n° 2002 - 389 du 03.05.2002, relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante, dans le cas d'une cession à titre onéreux, et que la présente évaluation ne tient pas compte des moins values que pourrait engendrer la découverte de produits amiantés, en cas de vente.

Parasites du bois :

L'expert soussigné n'a pas été mandaté pour faire procéder à une analyse de la situation parasitaire de l'immeuble évalué et, par conséquent, la présente évaluation a été réalisée sans préjuger des conséquences que pourrait avoir la présence d'insectes du bois, sur la valeur d'ensemble du bien.

En particulier, en raison de difficultés techniques, la charpente n'a pu être examinée avec précision, seule l'intervention d'un spécialiste permettrait de s'assurer de l'absence d'insectes xylophages.

Loi sur l'eau :

Il n'entre pas dans les qualifications de l'expert soussigné de vérifier la conformité du ou des immeubles présentement expertisés dans le cadre de la LOI no 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau, et plus spécialement, la conformité du système d'assainissement, le coût d'une éventuelle mise aux normes devant venir en

déduction de la valeur vénale ci –après définie.

Risques naturels (art L.125-5 du Code de l'Environnement)

Commune non concernée

Pollution :

Les activités professionnelles exercées dans les lieux ont pu entraîner une pollution des sols, le coût de cette dépollution étant à la charge du pollueur ou de ses représentants ou ayant – droits et devant être traité avant toute cession à un tiers. Il faut préciser que le coût de la dépollution des sols par des h peut être très supérieur à la valeur vénale des locaux et entraîner la fixation d'une valeur négative.

IV / DESCRIPTION DU BIEN

IV – 1 / NATURE DE L'IMMEUBLE

Ensemble de trois constructions métalliques traditionnelles, comprenant une structure de poteaux et de fermes en acier sur plots béton, charpente métallique, couverture en plaque de fibrociment sans isolation, bardage latéraux en parpaings et plaques de tôle.

IV – 2 / DESCRIPTION DES LIEUX

Bâtiment ancien (environ 30/35 ans) :

Zone de stockage comprenant 10 cellules de stockage pour un volume total de 3198 m³

$$58.00 \times 19.00 = 1102.00 \text{ m}^2$$

Une zone de stockage sur arrière

$$58.00 \times 11.00 = 638.00 \text{ m}^2$$

Bureaux en façade : 100.00 m²

Bâtiment plus récent (2000)

$$58.00 \times 11.00 = 638.00 \text{ m}^2$$

Toiture un pan

Trois grands portails métalliques en façade

Divisé en trois hangars à matériel et un atelier.

Il faut noter qu'une partie du bâtiment (angle sud - ouest) est édifée sur la parcelle A 1612 qui n'appartient pas à la SARL Silos de Conti

Locaux anciens

Constructions hétéroclites

Couverture en tôle en mauvais état

$$\text{Bardages en parpaings : } 30.00 \times 10.00 = 300.00 \text{ m}^2$$

Bâtiment d'ensassage : 20.00 x 15.00 = 300.00 m²

TABLEAU DES SURFACES :

DESIGNATION	LONG	LARG	SURFACE	COEFFICIENT DE	SURFACE UTILE
			UTILE	PONDERATION	PONDEREE
BATIMENT 1					
silos	58,00	19,00	1 102,00	1,20	1 322,40
bureaux	20,00	5,00	100,00	0,50	50,00
stockage	58,00	11,00	638,00	0,40	255,20
BATIMENT 2	58,00	11,00	638,00	0,7	446,60
PETIT BATIMENT	30,00	10,00	300,00	0,3	90,00
BATIMENT ENSASAGE	30,00	10,00	300,00	0,7	210,00
TOTAL			3 078,00		2 374,20

Surface utile : 3078,00 m²

Surface pondérée : 2374,00 m²

IV - 4 / TERRAIN

D'une superficie totale de 2 ha 51 a 10 ca, il est constitué outre l'emprise au sol des bâtiments, par une cour goudronnée en façade des hangars, le surplus empierré pour gros porteurs.

Ce terrain n'est pas clos.

Il se caractérise par son enclavement partiel au milieu d'autres constructions, et il enclave la maison d'habitation de Monsieur et Madame de CONTI.

IV - 5 / ETAT GENERAL

Mauvais état général du bâtiment abritant les silos, en particulier les couvertures.

Etat moyen de l'autre grand bâtiment abritant les hangars.

Le petit bâtiment ancien est en très mauvais état.

Le local d'ensassage est en état correct.

V / ANALYSE QUALITATIVE

V - 1 / AVANTAGES

- *Hauteur sous ferme intéressante du bâtiment principal : 6.30 m*

V - 2 / DESAVANTAGES

- *Situation en milieu rural, dans une région à faible activité industrielle.*
- *Accès routier compliqué*
- *Vétusté générale*
- *Coût de rénovation des couvertures amiantées*

V - 3 / APPRECIATION GENERALE

Compte tenu de la nature des constructions, de leur état général et de leur situation, leur liquidation sera probablement très problématique.

V - 4 / LE MARCHE IMMOBILIER

Pas de marché immobilier pour ce type de bien, les cessions se faisant au gré des opportunités et des convenances.

Autrement, le marché immobilier qui a été très porteur, dans les zones urbaines comme dans les zones rurales marque un net ralentissement.

VI / EVALUATION DU BIEN

En matière d'évaluation de bâtiments d'activités, bureaux, industriels ou dépôts,, le marché local – surtout dans nos zones agricoles faiblement industrialisées, est peu actif et les références rares.

En outre, ces bâtiments présentent souvent des caractéristiques techniques spécifiques, et la situation peut jouer un rôle primordial car elle détermine les facultés de reconversion du bien.

VI – 1 / METHODE DU REVENU

1/ valeur locative de marché retenue :

Nous retiendrons une valeur locative annuelle de 6.00 HT, le mètre carré utile développé pondéré.

2 / taux de capitalisation retenu :

Compte tenu de la situation, nous retiendrons un taux de capitalisation de 15 %

3 / surfaces utiles développées pondérées :

Nous appliquons aux diverses surfaces de l'immeuble des coefficients de pondération, en fonction de leur nature et de leur état.

4 / estimation :

Valeur locative de référence : 6.00 € ht le m²/an

Surface pondérée :

Revenu locatif annuel théorique brut: 14 244,00 €

Soit une valeur locative de 1.200,00 € ht/ mois.

Taux de capitalisation: 15,00 %

Valeur vénale: $\frac{14.244,00 \text{ €} \times 100}{15.00} = 94\ 960,00 \text{ €}$

arrondie à 95.000,00 €

VI – 2 / METHODE DE COMPARAISON

Nous retiendrons une valeur de référence de 35.00 € le m² pondéré, soit une valeur vénale de 83 090,00 €,

Arrondie à 85.000,00 €

CONCLUSION

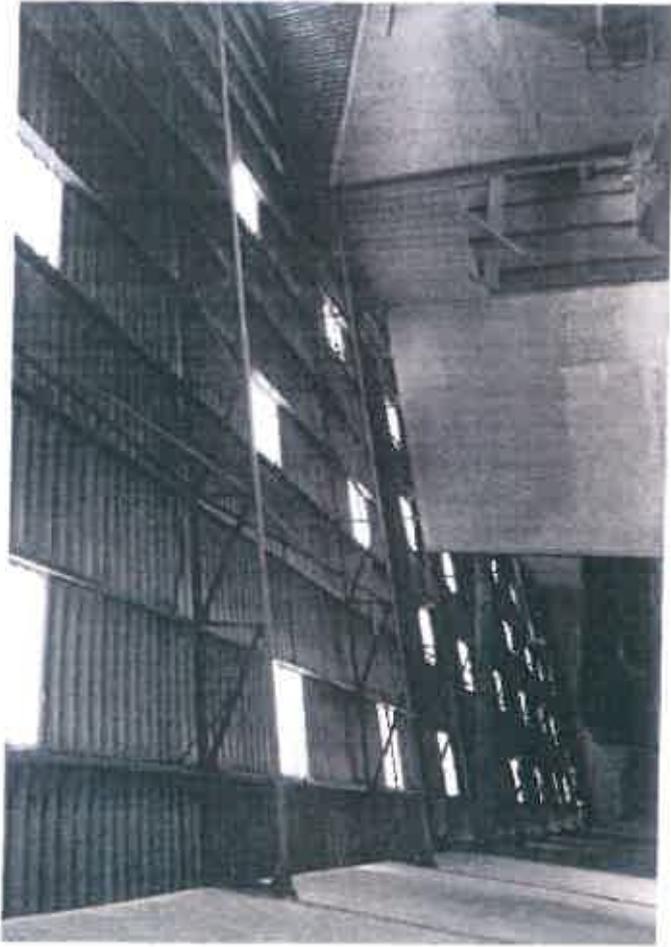
Pour ces bâtiments, particulièrement difficiles à négocier, nous retiendrons une valeur vénale se situant entre :

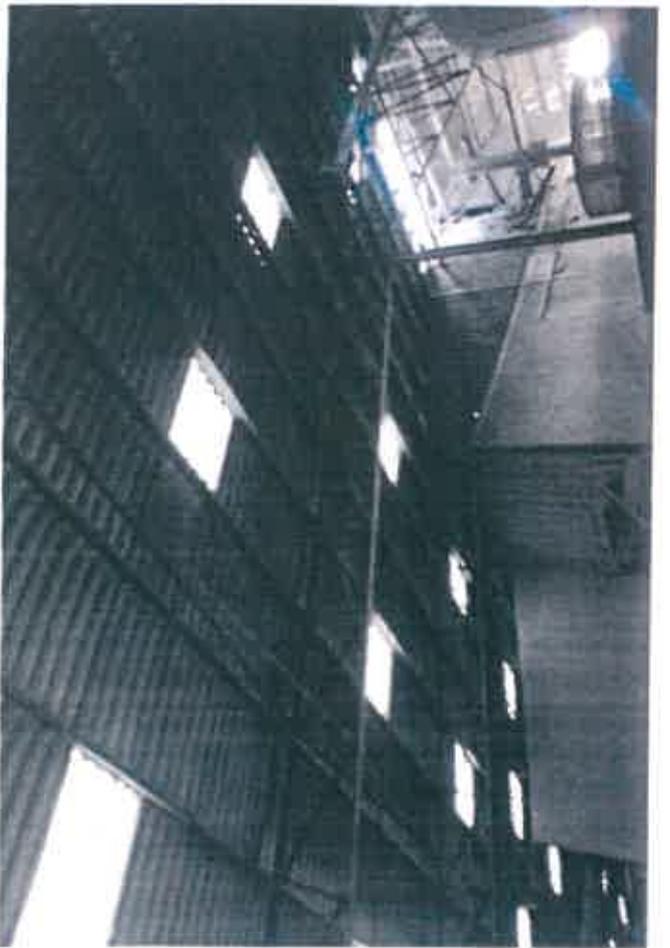
85.000,00 € et 90.000,00 €

***Considérant avoir rempli notre mission,
Nous avons clos le présent rapport
En notre Cabinet à BERGERAC,
Le mardi 29 avril 2014***

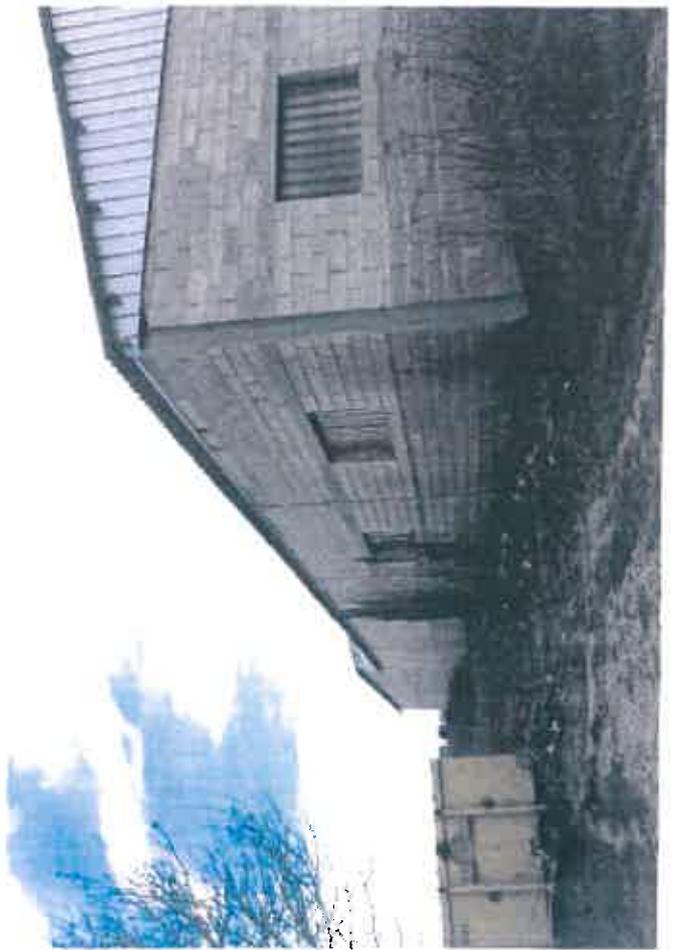
En un seul original photocopié en 4 exemplaires, dont un pour le Cabinet.

"Le présent rapport d'expertise, ne pourra pas être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité".

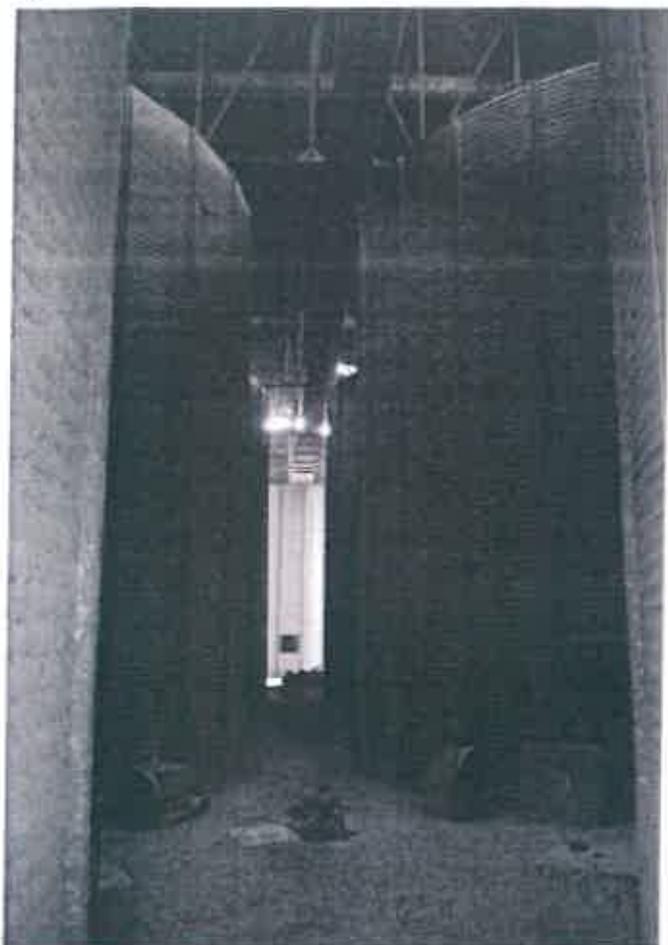












Département :
DORDOGNE

Commune :
RIBAGNAC

Section : A
Feuille : 000 A 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'acton : 1/2500

Date d'édition : 16/01/2013
(fuseau horaire de Paris)

©2012 Ministère de l'Économie et des
Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant
BERGERAC

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

