

CABINET D'EXPERTISES FONCIERES

Bruno DENEUVILLE

Expert près la Cour d'Appel de Bordeaux
Expert Foncier et Agricole

R A P P O R T D ' E X P E R T I S E

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ANGOULEME

- N° de rôle : 2020 002611
- N° de procédure : 2019 / 117
- Ordonnance en date du 30 septembre 2020
- Mandataire Judiciaire : SCP SILVESTRI - BAUJET

AFFAIRE

LIQUIDATION JUDICIAIRE

SAS LA

MANUFACTURE CHARENTAISE

Biens sis commune de :

- 6045 ROUTE D'ANGOULEME

16260 CHASSENEUIL SUR BONNIEURE

- "CHARENTON" 16260 CHASSENEUIL SUR BONNIEURE

N / Réf. : 3585 - 20 – BD/SD

14 Allée d'Aquitaine - 24000 PERIGUEUX
Société par Actions Simplifiée au capital de 100 000 €

Tél. : 05.53.53.44.69 - Fax : 05.53.53.45.75
e-mail : b.deneuille@experts-fonciers.com

Membre de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière
Membre de la Compagnie Nationale des Experts de Justice en Immobilier

SOMMAIRE

1 – BATIMENT A USAGE COMMERCIAL SECTION E NUMERO 1081	4
1.1 – Désignation.....	4
1.2 – Situation géographique	5
1.3 – Situation locative	5
1.4 – Urbanisme	6
1.5 – Description	7
1.6 – Evaluation.....	11
1.6.1 - METHODE D'EVALUATION PAR CAPITALISATION DU REVENU.....	11
1.6.2 - METHODE D'EVALUATION PAR COMPARAISON	13
1.6.3 – VALEUR VENALE MOYENNE OBTENUE PAR LES DEUX METHODES D'EVALUATION RETENUES	14
2 – PARCELLES CADASTREES SECTION AD NUMEROS 27 ET 28	15
2.1 – Désignation.....	15
2.2 – Situation géographique	15
2.3 – Situation locative	15
2.4 – Urbanisme	16
2.5 – Description	16
2.6 – Evaluation.....	17
3 – CLAUSE COVID.....	17

Conformément aux termes de l'ordonnance en date du 30 septembre 2020 rendue par **Monsieur Thierry MAULARD**, Juge au Tribunal de Commerce d'Angoulême (Charente), Juge Commissaire de la procédure de liquidation judiciaire de la **SAS LA MANUFACTURE CHARENTAISE**, dont le siège social était situé route de Mansle 16110 RIVIERES,

Nous soussignés **Bruno DENEUVILLE**, Expert foncier près la Cour d'Appel de BORDEAUX, avons procédé à l'évaluation des biens immeubles ci-après désignés et dépendant de ladite procédure.

Ces biens consistent, d'une part, en un bâtiment à usage commercial et, d'autre part, en deux parcelles de terrain formant un même tènement, l'ensemble sis département de la Charente, commune de CHASSENEUIL SUR BONNIEURE.

Nous procèderons ci-après à la description et à l'évaluation de chacun de ces biens.

1 – BATIMENT A USAGE COMMERCIAL CADASTRE SECTION E NUMERO 1081

1.1 – Désignation

Ce bien consiste en un bâtiment à usage commercial sis département de la Charente, commune de **CHASSENEUIL SUR BONNIEURE**, 6045 route d'Angoulême, édifié sur une parcelle référencée au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
E	1081	6045 route d'Angoulême	11 a 08 ca

1.2 - Situation géographique

Ce bien est situé au Sud du bourg de CHASSENEUIL SUR BONNIEURE (3 050 habitants environ), distant de 1 kilomètre environ.

Il confronte sur sa façade Ouest la voie départementale N° 941 (route d'Angoulême) et sur sa façade Sud la voie d'accès à la zone d'activités des "Pièces de l'Age" immédiatement voisine. Il convient de préciser qu'un rond-point a été récemment aménagé à l'intersection des deux voies lequel fait bénéficier le bien d'une excellente visibilité.

Il bénéficie également d'un accès aisé à la RN 141 (route "Centre Europe Atlantique" – axe Bordeaux / Limoges) dont l'échangeur est distant d'environ 800 mètres.

- Distance **d'ANGOULEME** (Préfecture Charente) : 33 kilomètres
- Distance de **LIMOGES** (Préfecture Haute-Vienne) : 70 kilomètres

La commune de CHASSENEUIL SUR BONNIEURE est toutefois située en zone rurale, sans activité industrielle et commerciale significative à proximité immédiate.

1.3 - Situation locative

Par une correspondance en date du 19 octobre 2020, Maître Jean-Denis SILVESTRI, SCP SILVESTRI – BAUJET, agissant en qualité de liquidateur de la SAS Manufacture Charentaise, nous a informé que le bien concerné est occupé par la Société LAGARDE en sa qualité de locataire moyennant un loyer trimestriel de 1 800.00 €

Une copie d'un projet de bail commercial nous a également été communiqué, ledit projet n'étant revêtu d'aucune signature.

1.4 - Urbanisme

Selon les dispositions du **projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal** de la Haute-Charente, Communauté de Communes de Charente – Limousine dont fait partie la commune de **CHASSENEUIL-SUR-BONNIEURE**, ledit projet ayant été arrêté le 23 mai 2019, ce tènement est situé en **zone UX** (*Cf. extrait plan de zonage en annexe*).

La zone UX couvre les espaces destinés à l'accueil d'activités économiques diversifiées.

Article UX 5.1 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain.

Article UX 5.2 – Hauteur des constructions

Règles générales :

Dans la zone UX la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Article UX 7.2 – Espaces verts en pleine terre

Dans le cadre de projet de construction neuve ou d'extension de constructions existantes, une partie de terrain doit être conservée ou aménagée en espace vert de pleine terre.

En zone UX le pourcentage minimum d'espace vert en pleine terre est de 10 % de la superficie du terrain de l'opération.

- *Cf. extrait règlement projet PLUi de la Haute-Charente en annexe* –

1.5 - Description

Nous avons procédé à nos opérations d'expertise sur site le 10 novembre 2020 en présence de Monsieur Antoine GARNAUD, représentant la Société LAGARDE, locataire.

Ce bien consiste en une construction ancienne, initialement à usage de stockage, transformée en local commercial et en une construction attenante en extension sur son pignon Sud Est.



Pignon Nord-Ouest

**Façade Sud-Ouest sur
voie et rond-point**



Façade Nord-Est



**Pignon Sud-Est
(extension)**

NATURE DE CONSTRUCTION

Structure : bois, ancienne, traditionnelle

Maçonnerie : remplissage entre poteaux élevé en blocs agglomérés de béton ou briques creuses et peints

Bardage : pointes de pignon en bois, sommaire

Charpente : partie bois et partie métallique

Toiture : couverte en tôles ondulées de fibres ciment (**présence d'amiante soupçonnée**)

Collecte et évacuation des eaux pluviales : gouttières pendantes et tuyaux de descente, PVC.

L'ensemble du gros œuvre et du second œuvre sommaire et présentant une vétusté certaine.

Contrôle présence insectes xylophages et tous autres agents polluants à effectuer par technicien habilité. Immeuble estimé exempt de toute pollution ou prédateur dans le cadre de la présente évaluation.

DESCRIPTION INTERIEURE

Surface utile totale développée : 250.00 m²

Local commercial (surface utile : 205.00 m²)

- Accès extérieur par une porte vitrée à deux vantaux sur pignon Nord-Ouest
- Deux vitrines, châssis aluminium, de part et d'autre de la porte sur pignon Nord-Ouest
- Revêtement de sol : pour partie revêtement plastique, pour partie dalles thermocollées (présence d'amiante à contrôler) sur chape ciment et dalle béton : **très importantes fissures et déformations de la dalle béton, travaux de réfection nécessaires**
- Revêtement mural : peinture sur doublage plaques type BA 13

- Plafond : suspendu type bacs acier
- Hauteur sous plafond : 3.20 mètres
- Quatre ouvertures sur façade Sud-Ouest
- Chauffage : énergie gaz par aérothermes (cuve stockage propane extérieure)

Remise (surface utile : 42.10 m²)

- Bâtiment aménagé en extension sur pignon Sud-Est
- Accessible à partir du local de vente (dénivelé 3 marches)
- Local sans éclairage zénithal
- Sol : dalle béton brut
- Murs : briques creuses brutes
- Absence de plafond
- Toiture apparente couverte en tôles ondulées de fibres ciment (présence d'amiante soupçonnée)
- Accès extérieur piétonnier par une porte métallique à un vantail sur façade Sud-Est

WC (surface utile : 2.90 m²)

- Aménagés dans la remise
- Revêtement de sol : plastique
- Revêtement mural : peinture sur enduit
- Une petite fenêtre haute
- Lave-mains
- L'ensemble sommaire

L'ensemble dans un état général d'entretien dit d'usage. Prestations sommaires et obsolètes. Important travaux de rénovation nécessaires (dalle béton, chape ciment et revêtement de sol).

TERRAIN

Contenance totale : 11 a 08 ca

- Façade sur route d'Angoulême (Nord Ouest) : 21 mètres
- Façade sur voie d'accès de la zone d'activités (Sud Ouest) : 54 mètres
- Configuration régulière
- Relief plat
- A usage de parking automobile
- Présence de platanes développés
- Revêtement : enrobé vétuste, travaux de réfection nécessaire

1.6 - Evaluation

ELEMENTS D'APPRECIATION

Eléments valorisants :

- Situation sur rond-point : excellente visibilité commerciale
- Proximité échangeur RN 141 (route "Centre Europe Atlantique")

Eléments dévalorisants :

- Situation en zone rurale (faible activité économique locale)
- Construction ancienne en mauvais état général nécessitant d'importants travaux de réfection
- Faible surface de terrain (1 108 m²).

METHODES D'EVALUATION

Pour procéder à l'évaluation de ce bien, nous utiliserons successivement :

- **la méthode d'évaluation par capitalisation du revenu**
- **la méthode d'évaluation par comparaison**

1.6.1 - METHODE D'EVALUATION PAR CAPITALISATION DU REVENU

Cette méthode permet d'obtenir la valeur vénale d'un immeuble en appliquant au revenu potentiel estimé de ce dernier, un coefficient de capitalisation déterminé en fonction des caractéristiques propres de l'immeuble.

Le revenu pris en compte, est le revenu brut de l'immeuble ; en effet, le revenu net, avant fiscalisation, s'obtient en déduisant du revenu brut, différents frais et charges (impôts et

taxes, dépenses d'entretien et réparations, assurances, remboursement d'emprunt, etc....) non maîtrisés dans le cadre de notre étude et directement attachés aux modalités de financement et de gestion du bien.

Nous nous en tiendrons à l'évaluation par le revenu brut.

Choix des taux de capitalisation

Les taux de capitalisation retenus doivent l'être en fonction des critères suivants:

- 1° - Nature et type de l'immeuble,
- 2° - Etat général de l'immeuble (état d'entretien - travaux à prévoir)
- 3° - Marché de l'immobilier et exigences des investisseurs potentiels compte tenu du revenu propre de l'immeuble
- 4° - Pour les locaux commerciaux, les taux retenus sont toujours supérieurs à ceux applicables aux locaux à usage d'habitation ; la propriété commerciale enlevant au propriétaire toute possibilité de reprise, les indemnités d'éviction étant en général dissuasives surtout lorsqu'il s'agit d'emplacements commerciaux de premier ordre.

Le choix du taux de capitalisation doit donc être réalisé avec la plus grande prudence, la référence prédominante étant celle du marché immobilier local.

Observation :

La valeur obtenue par cette méthode d'évaluation par capitalisation s'entend valeur terrain intégré.

Montant du loyer actuel : **7 200.00 € HT - HC / an**

Taux de capitalisation brut retenu
eu égard à l'état général du bien : **12 %**

Soit une valeur par cette méthode de :

$(7\,200.00 \text{ €} / 12) \cdot 100 =$ **60 000.00 €**

1.6.2 - METHODE D'EVALUATION PAR COMPARAISON

Cette méthode repose sur **la connaissance et les réalités du marché immobilier**. Le bien à évaluer est comparé à des biens similaires ayant fait l'objet de transactions récentes dans un secteur déterminé.

Toutefois, il est difficilement concevable de relever des termes de comparaison **parfaitement identiques**. Il est dès lors nécessaire de procéder à l'estimation par des réductions directes.

Nous retiendrons donc une ou plusieurs caractéristiques communes au bien concerné et à d'autres biens comparables ayant fait l'objet de ventes récentes.

Les différences existantes entre ces biens impliquent l'établissement d'une **marge d'appréciation** comportant une limite supérieure et une limite inférieure, déterminées en fonction des éléments d'appréciation.

Nous avons pu relever les ventes suivantes intervenues sur la zone d'activités des "Pièces de l'Age" au cours des dernières années (pour des locaux plus récents), à savoir :

- Commune de **CHASSENEUIL SUR BONNIEURE**

Vente du 04 novembre 2015

Parcelles cadastrées section E n° 754 et 755

Surface local : 403 m²

Surface terrain : 5 482 m²

Prix de vente : 100 000.00 €

Soit prix de vente par m² bâti de 250.00 € / m²

- Commune de **CHASSENEUIL SUR BONNIEURE**

Vente du 31 mai 2016

Parcelle cadastrée section E n° 786

Surface local : 583 m²

Surface terrain : 4 175 m²

Prix de vente : 130 000.00 €

Soit prix de vente par m² bâti de 225.00 € / m²

- Commune de **CHASSENEUIL SUR BONNIEURE**

Vente du 27 février 2017

Parcelle cadastrée section E n° 996

Surface local : 169 m²

Surface terrain : 2 183 m²

Prix de vente : **60 000.00 €**
Soit prix de vente par m² bâti de **355.00 € / m²**

Eu égard aux éléments d'appréciation mentionnés ci-avant, à la faible activité générale du marché foncier local, aux éléments de comparaison mentionnés ci-avant et notamment à la vétusté générale de l'immeuble, nous estimons que sa valeur unitaire par mètre carré, **emprise foncière intégrée**, s'établit de :

180.00 à 200.00 / m²

Soit une valeur moyenne arrêtée à : **190.00 € / m²**

Soit une valeur par cette méthode de :

190.00 € x 250 m² = **47 500.00 €**

VALEUR ARRETEE A : **48 000.00 €**

1.6.3 – VALEUR VENALE MOYENNE OBTENUE PAR LES DEUX METHODES D'EVALUATION RETENUES

**NOUS DETERMINONS DONC POUR CE BIEN TEL QUE DECRIT CI-AVANT,
 UNE VALEUR VENALE MOYENNE DE :**

54 000.00 €

CINQUANTE QUATRE MILLE EUROS

Cette valeur s'entend hors droits de mutation ou hors taxe à la valeur ajoutée, si l'immeuble est soumis au régime de TVA, et hors frais d'acquisition.

2 – PARCELLES CADASTREES SECTION AD NUMEROS 27 ET 28

2.1 - Désignation

Ce bien consiste en un tènement en nature de friche sis département de la Charente, commune de **CHASSENEUIL SUR BONNIEURE**, au lieu-dit "Charenton", référencé au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
AD	27	Charenton	29 a 92 ca
AD	28	Charenton	12 a 33 ca
Contenance totale			42 a 25 ca

2.2 - Situation géographique

Ce tènement est situé à proximité du bien évalué précédemment dont il est distant d'environ 300 mètres au Nord sur la route d'Angoulême et à environ 700 mètres du bourg de CHASSENEUIL-SUR-BONNIEURE, dans une zone d'habitat pavillonnaire, en limite Sud d'une friche industrielle.

2.3 - Situation locative

Au jour de nos opérations d'expertise sur site, ce bien était libre de toute occupation.

2.4 - Urbanisme

Selon les dispositions du **projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal** de la Haute-Charente, Communauté de Communes de Charente – Limousine dont fait partie la commune de **CHASSENEUIL-SUR-BONNIEURE**, ledit projet ayant été arrêté le 23 mai 2019, ce tènement est situé en **zone N** (*Cf. extrait plan de zonage en annexe*).

La zone N consiste en une zone naturelle protégée qui doit être considérée comme **inconstructible**.

2.5 - Description

Ces deux parcelles forment un même tènement à la configuration régulière (rectangulaire) qui confronte à l'Ouest la route d'Angoulême sur 88 mètres, au Sud le ruisseau "le Rivaillon" sur 43 mètres, à l'Est une voie ferrée désaffectée sur 93 mètres et au Nord les fonds voisins (parcelles numéros 29 et 30) sur 49 mètres.

Ce tènement au relief plat est en nature de friche humide où s'est développée une végétation arbustive.



Façade sur route d'Angoulême

2.6 - Evaluation

Nous déterminons pour ce tènement, tel que décrit ci-avant, situé en zone N, naturelle et non constructible, du projet de PLUi, en nature de friche et en mauvais état général d'entretien, **une valeur de terrain d'agrément** pouvant éventuellement profiter aux habitations voisines, **soit une valeur vénale estimée à :**

2.00 € / m²

Soit

2.00 € x 4 225 m² =

8 450.00 €

SOIT UNE VALEUR VENALE ARRETEE A :

8 500.00 €

HUIT MILLE CINQ CENT EUROS

3 – CLAUSE COVID

Observation :

Ces valeurs ont été déterminées sur la base de valeurs de marché antérieures aux crises sanitaires et économiques consécutives à l'épidémie du Coronavirus (COVID 19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme "pandémie mondiale " le 11 mars 2020. Les conséquences de ces crises sur l'activité économique du pays et notamment sur le marché immobilier ne peuvent être à ce jour déterminées. Les valeurs retenues ci-avant pourraient donc être susceptibles de variations à court ou moyen terme, lesquelles variations devront, si nécessaire, être prises en compte dans le cadre d'une future actualisation en fonction de l'évolution du marché immobilier local.

Nous concluons ainsi le présent rapport que nous laissons à l'appréciation souveraine du Tribunal.

Tel est notre avis d'Expert

Dressé et clos à PERIGUEUX

Le 7 décembre 2020

En quatre exemplaires originaux.

Bruno DENEUVILLE