

**Stéphane JARRY**

Expert Immobilier Foncier et Commercial près la Cour d'Appel de Bordeaux

## **RAPPORT D'EXPERTISE**

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE PÉRIGUEUX**

**Référence Greffe : 4165522**

**N° de rôle : 2024 002294**

**Ordonnance rendue le 27 mai 2024**

**AFFAIRE**

**PROCÉDURE DE LIQUIDATION JUDICIAIRE  
A L'ENCONTRE**

**DE LA S.A.S. L'EPI-CE-RIE  
ET DE LA SCI KAT ET STEPH**

**Un exemplaire du présent rapport est déposé  
au Tribunal de Commerce de PÉRIGUEUX le 27 septembre 2024**

**Dépôt d'un exemplaire du présent rapport avec la note d'honoraires  
à la SELARL de KEATING le 27 septembre 2024**

**N/Réf. : 24-5411-SJ/EXPJ**

22, boulevard de Stalingrad - 24000 PÉRIGUEUX

Tél. : 06 52 76 08 96

Email : [s.jarry.expert@gmail.com](mailto:s.jarry.expert@gmail.com)



<b>LE(S) BIEN(S)</b>	Immeuble urbain mixte à usage commercial et à usage d'habitation
<b>SITUÉ(S)</b>	12, rue de la Paix 24800 SAINT-JORY DE CHALAIS
<b>POUR</b>	La SELARL de KEATING, En qualité de liquidateur désigné Par le Tribunal de Commerce de PÉRIGUEUX 3, place Yves Guéna - 24100 PÉRIGUEUX

## **1. PRÉSENTATION**

## **2. OBJET DE LA MISSION**

- 2.1. Identification des parties
- 2.2. Mission et déroulement des opérations d'expertise
- 2.3. Réception des pièces

## **3. SITUATION**

- 3.1. La commune
- 3.2. Le secteur

## **4. DESCRIPTION**

- 4.1. Identification et urbanisme
- 4.2. Immeuble expertisé

## **5. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE - MÉTHODE D'EXPERTISE**

## **6. CONCLUSION**

## **7. ANNEXES**

Après avoir visité les lieux **mercredi 17 juillet 2024**, vérifié les éléments techniques auprès de la mairie, nous avons rédigé le présent rapport.



## 1. PRÉSENTATION

Conformément aux termes du jugement rendu le 24 janvier 2024 par **Monsieur Laurent LANDON**, juge-commissaire au tribunal de commerce de PÉRIGUEUX (24), désignant la **SELARL de KEATING** en qualité de liquidateur dans le cadre de la liquidation judiciaire de la **S.A.S. L'EPI-CE-RIE, SCI KAT ET STEPH**,

Nous soussignés, **Stéphane JARRY**, Expert Immobilier près la Cour d'Appel de Bordeaux, missionné aux termes de l'ordonnance rendue le 27 mai 2024 par **Monsieur Laurent LANDON**, juge-commissaire au tribunal de commerce de PÉRIGUEUX (24), avons procédé à l'expertise de l'immeuble ci-après désigné, dépendant de ladite procédure.

## 2. OBJET DE LA MISSION

Contexte de la demande : **Tribunal de Commerce de PÉRIGUEUX**, ordonnance rendue le 27 mai 2024, **Référence Greffe : 4165522**, **N° de rôle : 2024 002294**

### 2.1 IDENTIFICATION DES PARTIES

#### Nom et adresse des parties

**S.A.S. L'EPI-CE-RIE**,  
SIRET 844 552 000 00011, RCS de PÉRIGUEUX

**SCI KAT ET STEPH**,  
SIRET 844 204 933 00015, RCS de PÉRIGUEUX

#### MANDATAIRE JUDICIAIRE :

**SELARL de KEATING**, prise en la personne de son représentant légal, **Monsieur Christian HART de KEATING**, en qualité de Mandataire Judiciaire, 12 rue Guynemer - 24000 PÉRIGUEUX

### 2.2 MISSION ET DÉROULEMENT DES OPÉRATIONS D'EXPERTISE

#### Mission

D'après l'ordonnance rendue le 27 mai 2024, littéralement rapportée ci-après :

**« Autorisons Maître Christian HART de KEATING, représentant la SELARL de KEATING à se faire assister par Monsieur JARRY Stéphane, 22 boulevard de Stalingrad PÉRIGUEUX, Afin de déterminer la valeur dudit bien, fournir le cas échéant, un métré LOI CARREZ, procéder**



**à toutes expertises obligatoires nécessaires à une cession, préciser la situation des biens, l'urbanisme, déterminer la situation juridique et les servitudes de l'immeuble situé à Saint-Jory de Chalais (24800),**

**Disons que l'expert pourra se faire assister, en cas de difficulté ou d'impossibilité d'entrer en contact avec le débiteur, afin de pénétrer dans les lieux, par un huissier, aux fins de procéder à la mission qui lui a été confiée, et notamment, faire changer les serrures... »**

**Principales diligences de l'expert**

**Envoi de lettres  
Réception de courriers  
Exécution**

Le 06.06.2024, nous recevons de la SELARL de KEATING la lettre de nomination de l'expert accompagnée de l'ordonnance rendue le 27.05.2024 et des pièces du dossier.

Le 11.06.2024, nous recevons du tribunal la lettre de nomination de l'expert accompagnée de l'ordonnance rendue le 27.05.2024.

Le 17.07.2024, visite des lieux.

Le 26.09.2024, nous avons clos le rapport.

Le 27.03.2024, nous déposons un exemplaire au Tribunal et déposons un exemplaire à la SELARL de KEATING.

**Consignation**

**Absence de consignation**

**Le tribunal autorise, dans le cas où le liquidateur ne disposerait pas de fonds nécessaires pour procéder au règlement des frais afférents à cette expertise, qu'ils soient réglés conformément aux dispositions de l'article L663-1 du Code de Commerce.**

**2.3 RÉCEPTION DES PIÈCES**

**Du tribunal par courrier, le 11 juin 2024**

1. Notification d'ordonnance
2. Requête en expertise immobilière en date du 19 février 2024
3. Ordonnance de nomination de l'expert rendue le 27 mai 2024





### Les équipements publics

Les communes voisines de CHALAIS (3 kilomètres) et de LA COQUILLE (7 kilomètres) permettent de suivre une scolarité élémentaire CE, CM. et collège

### Voies de communication et transports

#### Voies routières

La commune est desservie principalement par les routes départementales n°77 qui traverse le village et n°98. La route nationale 21 délimite le territoire communal au sud-est.

#### Éloignement

Nous donnons les distances approximatives suivantes :

- De THIVIERS : 12 km
- De PÉRIGUEUX (Préfecture) : 45 km
- LIMOGES (Préfecture de la Haute-Vienne) : 55 km

### 3.2 LE SECTEUR

Plus précisément, le bien se trouve au cœur du centre-bourg, dans un environnement urbain comptant peu de commerces.

Présence d'une boulangerie dans l'immeuble mitoyen.



\*Source Géoportail

### ACCÈS

Accès unique du commerce et de l'habitation depuis la rue de la Paix.

## 4. DESCRIPTION

Le jour de nos opérations d'expertises, l'immeuble est libre de toute occupation.

### 4.1 IDENTIFICATION ET URBANISME

Le bien dont s'agit consiste en un immeuble bâti à usage mixte de commerce (activités exercées : épicerie, bar, tabac, restauration) et d'habitation, référencé au cadastre rénové de la commune de **SAINT-JORY DE CHALAIS** sous les relations suivantes :

#### Références cadastrales

Section	N°	Lieu-dit	Surface		
			ha	a	ca
AK	53	Le Bourg Sud	0	.01	16
AK	54	Le Bourg Sud	0	.05	.00
<b>Total</b>			<b>0</b>	<b>.06</b>	<b>16</b>

L'ensemble d'une contenance totale de **06a 16ca**.



Suite à notre demande portant sur les dispositions d'urbanisme applicables auprès du service compétent de la commune, Monsieur le Maire, a tenu à porter à notre connaissance les informations suivantes concernant l'unité foncière considérée :

#### Dispositions d'urbanisme notamment applicables

La commune est dotée d'une **Carte Communale** approuvée le 16 octobre 2007, dont la dernière procédure a été approuvée le 10 août 2012.



Unité foncière située en **zone U**.

L'unité foncière n'est grevée d'aucune servitude d'utilité publique

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain instauré par délibération au bénéfice de la Communauté de Communes Périgord-Limousin.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la **Communauté de Communes Périgord-Limousin** a été prescrit sur le territoire intercommunal le 15 novembre 2018.

### **ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

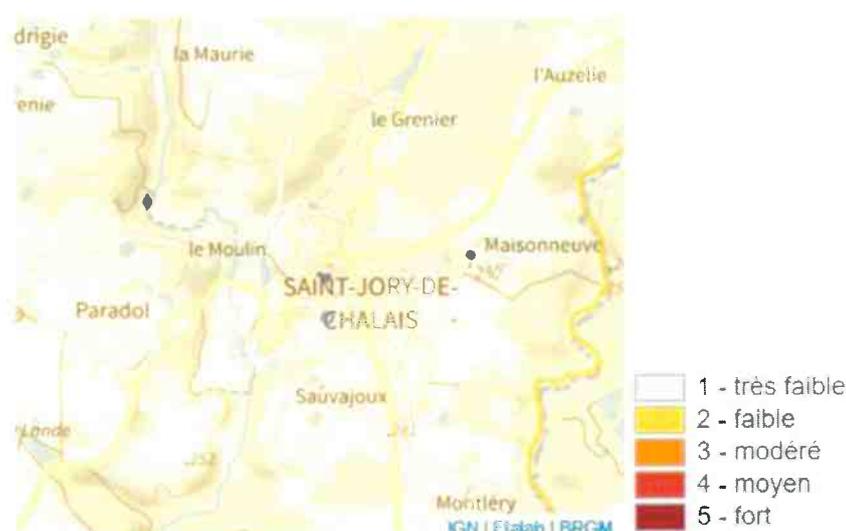
Il résulte des informations consultées sur les risques majeurs naturels et technologiques (base de données GEORISQUES) prévisibles que la commune est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques.

### **EXTRAITS DE L'ÉTAT DES RISQUES RÉGLEMENTÉS, POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES (ERRIAL)\***

### **A L'ADRESSE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :**

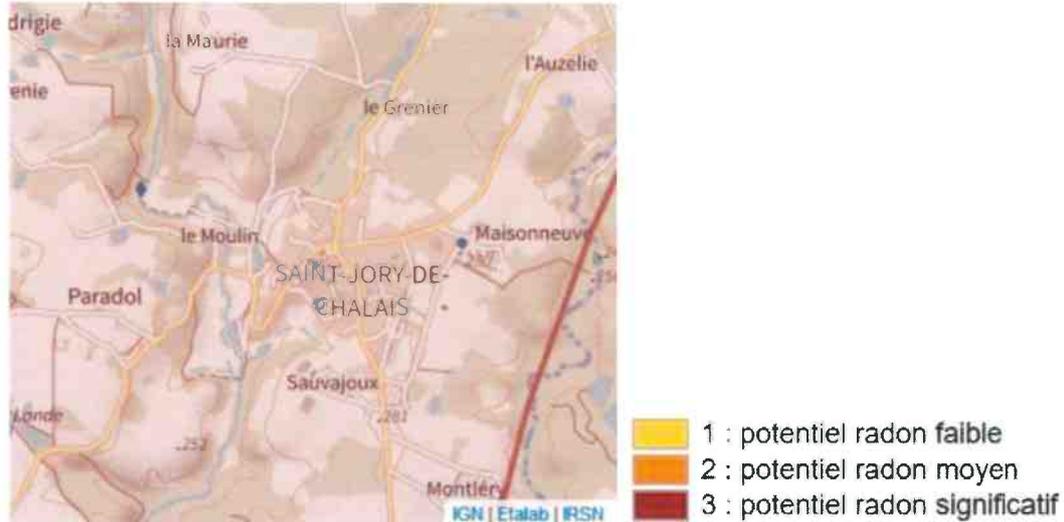
#### **SISMICITÉ : 2/5**

Un tremblement de terre ou séisme est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.



### RADON : 3/3

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte. Ce gaz est présent partout dans les sols et il s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.

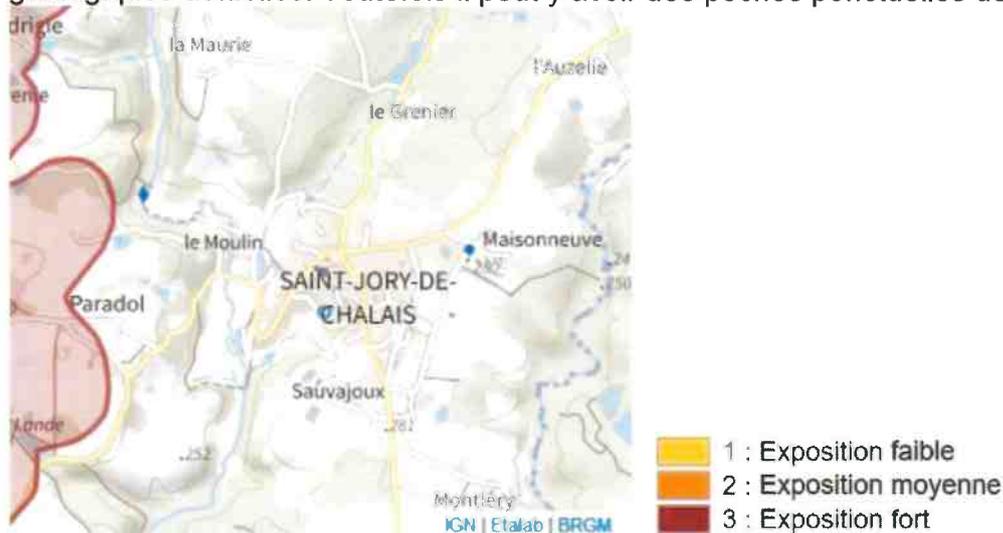


### ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT, MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau.

De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

**Exposition nulle** : aucune présence de sols argileux n'a été identifiée selon les cartes géologiques actuelles. Toutefois il peut y avoir des poches ponctuelles de sols argileux



## POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 2 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



- Dépôt de liquides inflammables
- Autocars (ancienne station-service + Garage)

## PROPRIÉTÉ

Aux termes de l'acte reçu par Maître Marine PINTO-DEBORD, notaire à SAINT-YRIEX LA PERCHE (Haute-Vienne), avec la participation de Maître Denis PARISIEN, notaire à SAINT-PARDOUX LA RIVIÈRE (Dordogne), en date du 25 janvier 2019, la société civile immobilière PASS-TOUR a vendu à la société civile immobilière **Kat et PATH**, en pleine propriété, un immeuble à usage professionnel et élevé sur cave, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : une boutique, une salle de bar, une pièce à usage de cuisine, et une chaufferie
- A l'étage : deux chambres, salle de bains et une réserve Grenier au-dessus. Cour et jardin à l'arrière.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	numéro	Lieudit	Contenance
AK	53	Le Bourg Sud	00ha 01a 16ca
AK	54	Le Bourg Sud	00ha 05a 00ca

Total surface 00ha 06a 16ca



La vente a été conclue moyennant le prix de **CENT VINGT MILLE EUROS (120 000,00 euros)**.

### **SERVITUDES**

Aux termes de l'acte, pièce annexée littéralement retranscrite :

*« En outre, aux termes de cet acte, il fut rappel les diverses servitudes actives au profit des immeubles vendus dans les termes ci-après rapportés :*

*a) une servitude de passage sur une parcelle de terrain appartenant aux ayants cause des consorts DUVERNEUIL (actuellement Mr FARGEOT)*

*b) un droit de puisage au puits situé dans la propriété de Mme Veuve NICOINE (propriété appartenant actuellement à Mr BUISSON).*

*c) une autre servitude de passage constitué suivant acte reçu par Me GRANGE, notaire à THIVIERS, le trois décembre mil neuf cent soixante-trois, qui sera publié avant les présentes, contenant vente par les époux FARGES, à Mr FARGEAS, demeurant à SAINT JORY DE CHALAIS, ladite servitude constituée dans les termes ci-après rapportés :*

*Il est convenu que pour accéder de la route au jardin, restant leur appartenir et cadastré sous le n° 145, section B, les vendeurs auront un droit de passage à pied ou avec brouette dans la cour de l'acquéreur cadastrée sous le n° 147 section B. Ce droit de passage devant s'exercer en longeant la propriété desdits époux FARGES, vendeurs jusqu'à un portillon actuellement existant*

*Me LAPOUYADE, notaire soussigné, est expressément dispensé d'étendre plus amplement l'origine de propriété dont il s'agit, les parties déclarant s'en remettre aux titres antérieurs. »*

### **4.2 IMMEUBLE EXPERTISÉ**

Ce bien consiste en une construction traditionnelle composée d'un rez-de-chaussée pour partie sur cave, élevé d'un étage et combles sous toiture.

Le rez-de-chaussée accueille l'épicerie et le bar, accessible indépendamment depuis la rue de la Paix. Un espace service postal est situé entre le bar et l'épicerie, permettant un accès de l'un à l'autre.

En prolongement du bar, une cuisine puis une terrasse couverte donnant sur la chaufferie et le jardin.

Depuis cette terrasse couverte en retour vers l'immeuble, nous trouvons un dégagement situé au centre pour partie entre le bar et l'épicerie avec un escalier en bois donnant accès aux étages supérieurs.

Également accessible depuis le dégagement, l'accès au bar, l'épicerie et à la cave en sous-sol.

L'étage 1 est composé d'un palier, un séjour, une salle de bains/WC, une chambre et une pièce.

L'étage 2 est composé de combles/grenier.



L'ensemble du local commercial présente un état d'entretien d'usage à moyen et le logement présente un état d'entretien d'usage à vétuste.

L'ensemble est libre de toute occupation.

### **PRESTATIONS GÉNÉRALES**

<b>Maçonnerie</b>	Pierres, briques, enduit projeté
<b>Couverture</b>	Tuiles plates, plaques bac acier, plaques ondulées fibrociment, matériaux contenant de l'amiante*
<b>Charpente</b>	Traditionnelle bois
<b>Collecte et évacuation des eaux pluviales</b>	Gouttières pendantes et tuyaux de descente, zinguerie traditionnelle et PVC

L'ensemble du gros œuvre se trouve dans un état général apparent moyen et l'état du second œuvre se trouve dans un état général apparent moyen à vétuste

Traces d'humidité en sols intérieurs et murs intérieurs et extérieurs.

Fissurations en murs.

Contrôle à prévoir de l'étanchéité des couvertures.

Une partie de l'immeuble comporte notamment une couverture en plaques ondulées fibrociment et des conduits, l'ensemble contenant de l'amiante selon le rapport réalisé lors de la vente. Détérioration du matériau dans la chaufferie.

Prévoir le contrôle de présence d'insectes xylophages et autres agents polluants.

\*Aux termes des diagnostics réalisés lors de la vente

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Nous allons retranscrire littéralement les mentions figurant à l'acte.

#### **Plomb**

*« Les conclusions sont les suivantes : « il a été repéré des unités de diagnostics de classe 3. Par conséquent, en application de l'article L. 1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à*



toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. Le propriétaire doit également veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future. »

### **Amiante**

« Les conclusions sont les suivantes : « il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur :

- Conduit d'évacuation des eaux pluviales en fibres-ciment (sous-sol – cave) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique
- Conduit de ventilation en fibres-ciment (extérieur façade) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique
- Plaques fibres-ciment en couverture (rez-de-chaussée – cuisine – local chaudière – magasin (partie)) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique. »

### **Contrôle de l'installation de gaz**

« Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci. »

Les conclusions sont les suivantes :

- « L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement
- L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais »

### **Contrôle de l'installation intérieure d'électricité**

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les conclusions sont les suivantes :

« L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent. L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

Ces anomalies concernent :



- La prise de terre et l'installation de mise à la terre
- Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche
- des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage »

### **Diagnostic de performance énergétique**

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Diagnostic établi à titre informatif par IMMODIAGNOSTICS situé à JUMILHAC-LE-GRAND (24630) le 9 août 2018.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : **205 kWh/m<sup>2</sup>.an (classe D)**
- Émissions de gaz à effet de serre : **39 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an (classe E)**

### **DÉTAIL DES PIÈCES**

#### **LOCAL COMMERCIAL, REZ-DE-CHAUSSEE (R)**

##### **ÉPICERIE / ESPACE POSTE**

État général	État d'usage
Porte(s)	Porte vitrée, simple vitrage
Fenêtre(s)	Impostes aluminium, double vitrage
Sol	Revêtement plastique
Murs	Peinture
Plafond	Peinture
Observations	Présence de rayonnage Présence d'un compteur Linky et tableau électrique, fils électriques sans protection présentant un risque de contact, intervention nécessaire Présence d'une climatisation réversible Accès vers le dégagement et WC

##### **BAR**

État général	État d'usage
Porte(s)	Porte bois vitrée, simple vitrage
Sol	Revêtement plastique
Murs	Peinture, lambris PVC
Plafond	Peinture
Observations	Comptoir de bar avec tireuse à bière Réfrigérateur, évier Fissuration en mur Accès vers le dégagement et la cuisine



## **CUISINE**

État général	État moyen
Porte(s)	Porte PVC vitrée, double vitrage
Fenêtre(s)	Imposte, simple vitrage
Sol	Carrelage
Murs	Peinture, faïence
Plafond	Peinture
Observations	Évier et éléments de cuisine standard (non professionnel) Présence d'une hotte murale professionnelle Carrelage au sol fissuré Accès à la terrasse couverte Absence de ventilation mécanique contrôlée

## **DÉGAGEMENT 1**

État général	État moyen à vétuste
Fenêtre(s)	Absence de fenêtre
Sol	Plancher bois, plaque OSB
Murs	Revêtement mural, peinture
Plafond	Peinture
Observations	Distribution vers l'épicerie, le bar, la terrasse couverte et l'étage supérieur par un escalier bois Sol détérioré

## **WC**

État général	État d'usage à moyen
Fenêtre(s)	Absence de fenêtre
Sol	Carrelage
Murs	Peinture
Plafond	Peinture
Observations	Cuvette et lave-mains Traces d'humidité en plafond Absence de ventilation mécanique contrôlée

## **DÉGAGEMENT 2**

État général	État moyen
Porte(s)	Porte PVC vitrée, double vitrage
Sol	Revêtement plastique
Murs	Peinture
Plafond	Plaques de polystyrène
Observations	Détérioration du mur cloison en plaque BA13 Accès vers la terrasse couverte et le dégagement 1

## **TERRASSE COUVERTE**

État général	État moyen
--------------	------------



Porte(s)	Porte bois vitrée, double vitrage
Fenêtre(s)	Plaques de plexiglas, imposte
Sol	Dalle béton
Murs	Pierres, enduit
Plafond	Éléments de charpente bois, plaques de polystyrène, membrane pare-vapeur
Observations	Fissuration de la dalle béton Plafond, matériau isolant manquant par endroit Traces d'humidité en sol et mur Accès vers la cuisine, le dégagement 2, la chaufferie et le jardin par un escalier en béton

### **CHAUFFERIE**

État général	État moyen
Sol	Dalle béton
Murs	Enduit
Plafond	Éléments de charpente bois, plaques ondulées fibro-ciment
Observations	Présence d'un ballon électrique à accumulation Présence d'une chaudière ancienne à énergie fioul avec cuve aérienne en polyéthylène Traces d'infiltration d'eau en plafond Plaques ondulées fibro-ciment détériorées localement, intervention nécessaire

### **SOUS-SOL (R-1)**

#### **CAVE**

État général	État vétuste
Sol	Terre
Murs	Pierres
Plafond	Solivage bois
Observations	Traces d'humidité en sol et mur Présence d'un refroidisseur à bière Passage aérien de conduit d'évacuation de l'assainissement vers le réseau public

### **ÉTAGE1 (R+1)**

#### **PALIER / DÉGAGEMENT**

État général	État d'usage à moyen
Fenêtre(s)	Absence de fenêtre
Sol	Plancher bois
Murs	Revêtement mural
Plafond	Plaques de polystyrène
Observations	Présence d'appareillage électrique vétuste et obsolète, interrupteur avec porte fusible



## **SÉJOUR**

État général	État d'usage à moyen
Fenêtre(s)	PVC, double vitrage
Sol	Plancher bois
Murs	Revêtement mural, peinture
Plafond	Peinture
Observations	Fissurations en plafond Volets roulants à fonctionnement manuel Présence d'un coffre-fort en mur

## **SALLE DE BAINS / WC**

État général	État d'usage
Fenêtre(s)	PVC, double vitrage
Sol	Revêtement plastique
Murs	Peinture, faïence
Plafond	Peinture
Observations	Présence d'un lavabo sur colonne, un bidet, une baignoire, une cuvette Fissurations en mur Volets roulants à fonctionnement manuel Absence de ventilation mécanique contrôlée

## **CHAMBRE**

État général	État d'usage à moyen
Fenêtre(s)	PVC, double vitrage
Sol	Revêtement plastique
Murs	Revêtement mural, peinture
Plafond	Peinture
Observations	Présence d'appareillage électrique vétuste et obsolète, interrupteur avec porte fusible Volets roulants à fonctionnement manuel

## **PIÈCE**

État général	État vétuste
Fenêtre(s)	Fenêtre bois, simple vitrage
Sol	Plancher bois
Murs	Revêtement mural, lambris PVC
Plafond	Peinture
Observations	Fissurations en mur et plafond, traces d'humidité en mur et plafond Présence d'appareillage électrique vétuste et obsolète, tube métallique de protection de fils de type Fro



## ÉTAGE 2 (R+2)

### **COMBLES / GRENIER**

État général	État moyen
Fenêtre(s)	Absence de fenêtre
Sol	Plancher bois
Murs	Pierres
Plafond	Éléments de charpente, couverture
Observations	Présence de tuiles en verre

### Viabilité - Réseaux techniques

#### **Eau :**

Immeuble raccordé au réseau d'adduction public d'eau potable

#### **Installation électrique :**

Apparente et encastrée

Présence d'appareillage électrique vétuste et obsolète, conformité à contrôler

#### **Installation de chauffage :**

Installation de chauffage fixe par chaudière à énergie fioul, climatisation réversible

#### **Production d'eau chaude :**

Installation de production d'eau chaude par ballon électrique à accumulation

#### **Assainissement :**

Immeuble supposé raccordé au réseau d'assainissement public, conformité à contrôler

### Calcul des surfaces

DÉSIGNATION	NIVEAUX	SURFACE UTILE	COEFFICIENT PONDÉRATION	SURFACE UTILE PONDÉRÉE
<b>LOCAL COMMERCIAL</b>				
Épicerie/Espace Poste	RDC (R)	42,60	1,0	42,60
Bar	RDC (R)	22,75	1,0	22,75
Cuisine	RDC (R)	9,50	1,0	9,50
Dégagement 1	RDC (R)	8,95	0,5	4,48
WC	RDC (R)	3,40	0,6	2,04
Dégagement 2	RDC (R)	3,35	0,5	1,68
Terrasse couverte	RDC (R)	31,35	0,3	9,41
Chaufferie	RDC (R)	14,95	0,1	1,50
Cave	Sous-sol (R-1)	17,35	0,1	1,74
<b>Total local commercial</b>		<b>154,20</b>		<b>95,68</b>
<b>HABITATION</b>				
Palier/Dégagement	ÉTAGE (R+1)	3,15	0,5	1,58
Séjour	ÉTAGE (R+1)	23,60	1,0	23,60
Salle de bains/WC	ÉTAGE (R+1)	4,10	0,8	3,28
Chambre	ÉTAGE (R+1)	13,70	1,0	13,70
Pièce 1	ÉTAGE (R+1)	10,00	1,0	10,00
Combles/Grenier	ÉTAGE (R+2)	56,42	0,1	5,64
<b>Total habitation</b>		<b>110,97</b>		<b>57,80</b>
<b>TOTAL</b>		<b>265,17</b>		<b>153,47</b>



Soit une surface utile développée pondérée de l'immeuble dans son ensemble de 153,47 m<sup>2</sup>, arrêlée à 153,00 m<sup>2</sup>.

**Façade principale nord-ouest**



**Pignon nord-est**



**Façade sud-est**



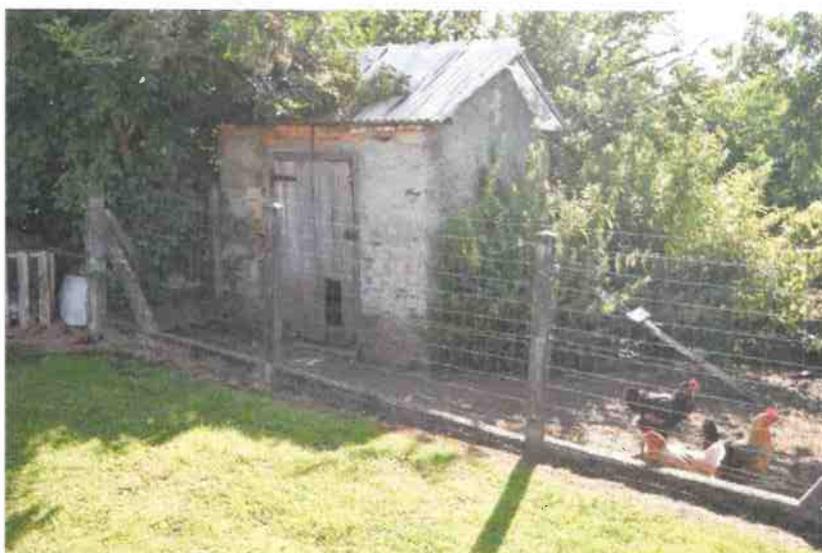
**Vue du jardin entretenu avec terrain de pétanque depuis l'immeuble**



**Portillon d'accès sur/depuis la parcelle voisine section AK n°51**



**Poulailler en limite sud-est de la parcelle**



## Désordres, observations

### Traces d'humidité et fissurations en mur extérieur



### Traces d'humidité et fissurations en mur extérieur



### Bar (R)



Fissurations en mur



Espace service postal



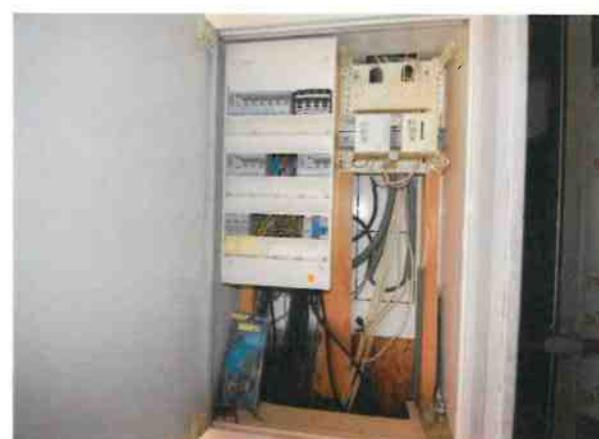
Épicerie



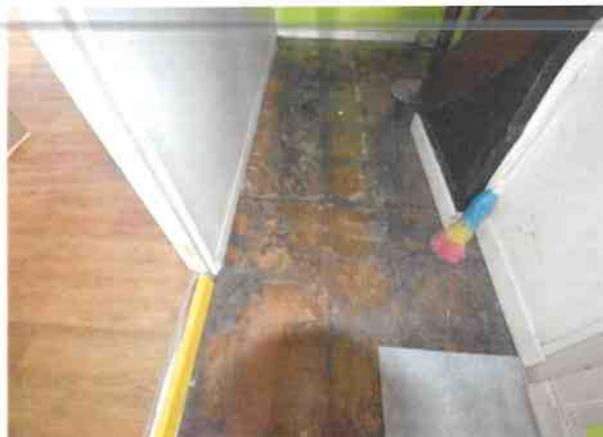
Vue depuis le fond de l'épicerie



Tableau électrique



**Dégagement 1, sol détérioré**



**Dégagement 2, cloison détériorée**



**WC**

**Cuisine**



**Hotte professionnelle**



**Carreaux fissurés au sol**



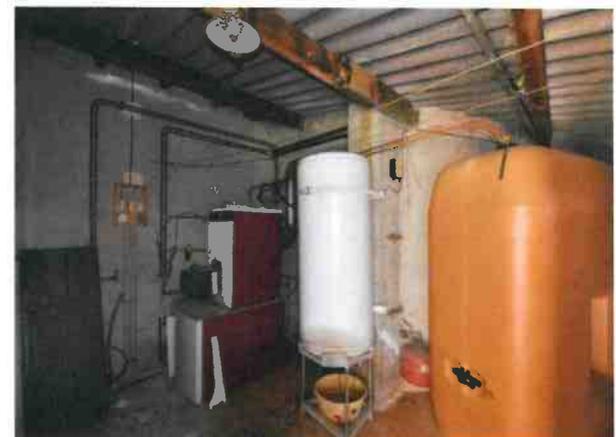
**Terrasse couverte**



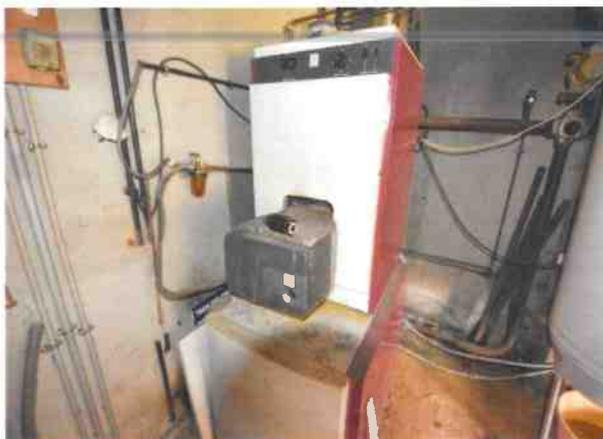
**Dalle béton fissurée**



**Chaufferie**



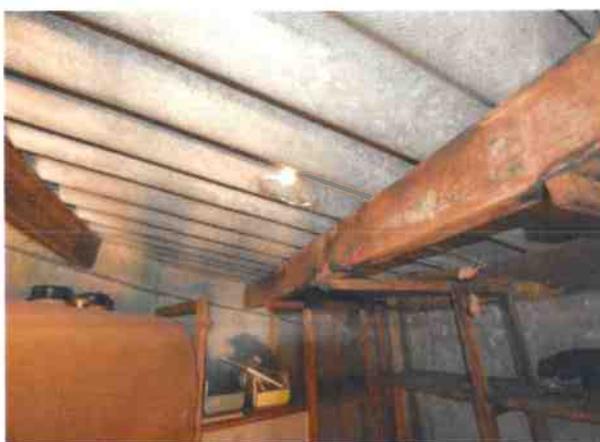
Chaudière ancienne fioul



Plaques fibro-ciment contenant de l'amiante



Dégradation de la couverture fibro-ciment



Cave (R-1)



Palier/Dégagement (R+1)



Séjour





Fissurations en plafond



Salle de bains/WC



Chambre



Appareillage électrique vétuste et obsolète



**Pièce, fissurations et traces d'humidité en murs et plafond**



**Tube métallique vétuste et obsolète, fissurations et traces d'humidité en murs et plafond**



**Combles, possibilité d'aménagement**



## Extérieur, plaques fibro-ciment et conduit contenant de l'amiante



### Caractères favorables

- Situation en centre-bourg
- Boulangerie, immeuble mitoyen
- Distribution des pièces à usage commercial
- Terrasse couverte
- Stationnement à proximité

### Caractère(s) défavorable(s) :

- Commune présentant peu de commerce
- Surface du bar
- Cuisine en rez-de-chaussée à usage mixte servant au commerce et au logement
- Vis-à-vis dans le jardin
- Présence d'appareillage électrique vétuste et obsolète, conformité à contrôler
- Présence de plomb \*
- L'installation intérieure d'électricité\* comporte une ou des anomalies
- L'installation de gaz\* comporte des anomalies
- Présence de matériaux et produits contenant de l'amiante\*
- Couverture contenant de l'amiante dégradée localement
- Chaudière ancienne à énergie fioul
- Immeuble impacté par les risques naturels et technologiques

\*Aux termes des diagnostics réalisés lors de la vente du 25 janvier 2019

## **5. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE - MÉTHODES D'EXPERTISE**

### GÉNÉRALITÉS

Nous nous permettons de définir ce qui est communément admis comme valeur vénale d'un bien immobilier.



La valeur vénale est le prix auquel un droit de propriété peut raisonnablement être vendu en cas de mise en vente amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- a) la libre volonté du vendeur,
- b) l'existence d'au moins deux acquéreurs potentiels,
- c) la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché
- d) le maintien de la valeur à niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- e) des conditions de mise en vente et de publicité normale,
- f) que les parties en présence n'ont pas été influencées par des raisons de convenances personnelles.

Peuvent être considérés 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 supposée telle, 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 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 entendue 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 méthode par comparaison est la seule méthode retenue.**

Dans la cadre du présent rapport, ce bien est considéré :

- Non soumis au régime juridique de la copropriété des immeubles bâtis

### **MÉTHODE PAR COMPARAISON**

Elle découle de l'examen approfondi du marché immobilier : il s'agit de sélectionner, parmi des ventes réalisées des biens similaires à celui que nous expertisons (secteur géographique, état, nuisances, marché environnant...).

Ensuite, à partir de l'ensemble des prix obtenus, nous allons pouvoir évaluer l'immeuble que nous étudions.

Toutefois, un immeuble n'étant jamais semblable à un autre, il faut tenir compte d'une marge d'appréciation comportant une limite supérieure et une limite inférieure entre lesquelles doit se situer la valeur de l'immeuble considéré.

### **Données immobilières relevées sur le secteur**

Du fait de mutation inexistante sur la commune pour des biens comparables, nous nous voyons dans l'obligation d'élargir le secteur aux communes voisines.

Après étude et analyse des références de comparaison, deux immeubles sont retenus.

### **Analyse des mutations**

**Les références :**

Nous donnons le descriptif sommaire de biens vendus :

Immeuble 1	Mialet	68 m <sup>2</sup>	70 000 €
Immeuble 2	Mialet	208 m <sup>2</sup>	73 000 €



### Calcul du ratio de comparaison

	Surface Utile (m <sup>2</sup> )	Lieu	Etat
Immeuble 1	68,00	4	3
Immeuble 2	208,00	4	2,5
<b>MOYENNE</b>	<b>138,00</b>	<b>4,00</b>	<b>2,75</b>
<b>Notre affaire</b>	<b>153,00</b>	<b>4</b>	<b>3,5</b>
Ratio	1,11	1,00	1,27
Ratio moyen		<b>1,13</b>	

<i>Très bien</i>	6
<i>Bien/Bon</i>	5
<i>Etat d'usage/Normal</i>	4
<i>Moyen</i>	3
<i>Médiocre/Vétuste</i>	2
<i>Mauvais</i>	1

### Valeur de la méthode par comparaison

Immeuble 1		70 000,00 €
Immeuble 2		73 000,00 €
Valeur moyenne		71 500,00 €
Ratio moyen	<b>1,13</b>	
Valeur Moyenne x Ratio Moyen		80 795,00 €
<b>Valeur arrêtée à</b>		<b>80 000,00 €</b>

**Soit une valeur vénale arrêtée à 80 000.00 euros**

Soit une valeur par m<sup>2</sup> de 522,87 euros

Dans le cas présent, le peu de ventes réalisées dans le secteur proche nous amène à procéder également à l'évaluation du bien en partant du prix consenti et accepté de CENT VINGT MILLE EUROS (120 000,00 euros) le 25 janvier 2019, auquel nous appliquerons une décote sur la base des éléments du présent rapport.

La décote retenue est de 25%, à savoir ;

120 000,00 euros – 25% = 90 000,00 euros, **valeur arrêtée à 90 000 euros**  
Soit une valeur par m<sup>2</sup> de 588,23 euros



## **MOYENNE DES DEUX APPROCHES PAR COMPARAISON**

Méthode par comparaison 1	80 000,00
Méthode par comparaison 2	90 000,00

<b>Moyenne des méthodes</b>	85 000,00
<b>arrêtée à</b>	<b>85 000,00</b>

Soit une valeur par m<sup>2</sup> de 555,55 euros

## **6. CONCLUSION**

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

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 sensiblement modifier le prix.

Conformément à la mission confiée, une visite complète du bien a été réalisée mercredi 17 juillet 2024.

Au jour de nos opérations, nous concluons pour ce bien dans son état à une valeur vénale de l'immeuble arrêtée à :

### **Immeuble mixte, à usage commercial et à usage d'habitation**

**85 000,00 euros**  
(QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS)

**Dans le cadre d'une vente judiciaire, la mise à prix pourrait être fixée à :**

**55 000,00 euros**  
(CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS)



Considérant avoir rempli notre mission, nous avons clos et arrêté le présent rapport en notre cabinet.

Tel est notre avis d'expert  
Périgueux, le 26 septembre 2024

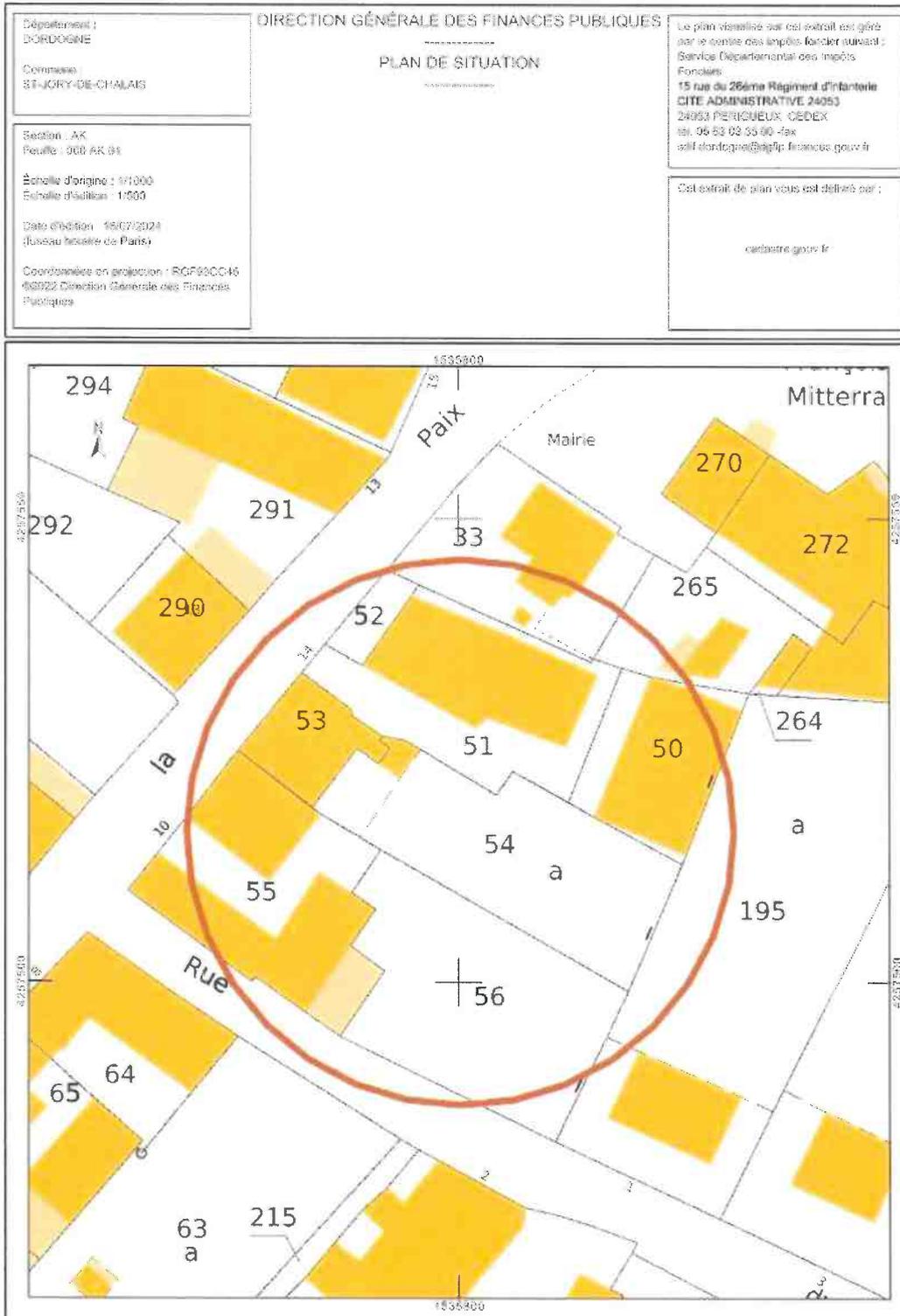
---

Rapport réalisé en quatre exemplaires originaux.  
Un exemplaire déposé au **Tribunal de Commerce de PÉRIGUEUX**  
Un exemplaire déposé à la **SELARL de KEATING**  
Un exemplaire conservé aux archives du cabinet.

**Stéphane Jarry**



## 7. ANNEXES



Informations littérales relatives à 2 parcelles sur la commune : ST-JORY-DE-CHALAIS (24).

**Références de la parcelle 000 AK 53**

Référence cadastrale de la parcelle  
Contenance cadastrale  
Adresse

**000 AK 53**  
**116 mètres carrés**  
**LE BOURG SUD**  
**24800 ST-JORY-DE-CHALAIS**

**Références de la parcelle 000 AK 54**

Référence cadastrale de la parcelle  
Contenance cadastrale  
Adresse

**000 AK 54**  
**500 mètres carrés**  
**LE BOURG SUD**  
**24800 ST-JORY-DE-CHALAIS**

Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011

Informations sur la feuille éditée par internet le 23/09/2024(fuseau horaire de Paris)



REPUBLIQUE FRANCAISE

dossier n° CU 024 428 24 D0018

Commune de SAINT-JORY-DE-CHALAIS

date de dépôt : 25/07/2024  
demandeur : Expert de justice près la cour  
d'appel de Bordeaux  
pour : Certificat d'Urbanisme d'information  
adresse terrain : 12 rue de la Paix  
24800 SAINT-JORY-DE-CHALAIS  
AK 53, AK 54

**CERTIFICAT d'URBANISME**  
délivré au nom de la commune

Le Maire de la commune de SAINT-JORY-DE-CHALAIS ;

Vu la demande présentée le 25/07/2024 par : Expert de justice près la cour d'appel de Bordeaux  
demeurant 22 Boulevard de Stalingrad 24000 PERIGUEUX en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
- cadastré AK 53, AK 54
- situé 12 rue de la Paix 24800 SAINT-JORY-DE-CHALAIS

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en une simple information ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;  
Vu la Carte Communale approuvée le 16/10/2007, révisée le 10/03/2012 ;

**CERTIFIE**

**Article 1**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Le Maire

1



## Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'une Carte Communale susvisée.  
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. R.111-6 à L111-10, L.161-4, R.2 à R.13, R.111-15 à R111-19, R.111-27 et R.111-30

Zone(s) : U

Le terrain est grevé de : Néant.

Le terrain est concerné par un risque de sismicité faible.

Le terrain est situé dans le périmètre du Parc Naturel Régional Périgord Limousin.

## Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain instauré par délibération au bénéfice de la Communauté de Communes Périgord Limousin.

## Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

<b>TA Communale</b>	Taux = 0 %
<b>TA Départementale</b>	Taux = 1,7 %
<b>Redevance d'Archéologie Préventive</b>	Taux = 0,40 %
<b>Redevance bureau</b>	

## Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

### **Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

### **Participations préalablement instaurées par délibération : Néant**

## Article 6

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunale de la communauté de communes Périgord Limousin a été prescrit sur le territoire intercommunal le 15/11/2018.

Fait à SAINT-JORY-DE-CHALAIS  
Le 10/02/2021  
Le Maire, Bernard VAURIAC



01/03/2021 10:08

23



**Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet "www.telarecours.fr". Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

