

**VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE**  
**ENCHÈRE SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES**  
**ASSOCIÉS - M.J.A. ES-QUALITÉ DE**  
**MANDATAIRE LIQUIDATEUR DE LA SOCIÉTÉ**  
**DÉNOMMÉE LE PARC DE SAINT PAULIEN**

***DIRE***

**RELATANT LE RAPPORT D'ESTIMATION**  
**IMMOBILIÈRE**

**L'AN DEUX MILLE DIX HUIT ET LE**

**Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Tribunal de Grande Instance de PARIS, a comparu Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat Associé de la SELAFA MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIES - M.J.A. es-qualité de mandataire liquidateur de la Société dénommée "LE PARC DE SAINT PAULIEN", poursuivant la vente sur liquidation judiciaire.**

**LEQUEL A DIT :**

**Qu'il entendait compléter comme suit la désignation du cahier des conditions de vente qui précède :**

**Le rapport d'estimation immobilière dressé par le Cabinet GP, en date du 11 AVRIL 2017 dont copie est annexée au présent dire.**

**L'adjudicataire subrogé dans les droits et obligations du poursuivant devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans recours possible contre ce dernier.**

**Et a, ledit Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat, signé avec Nous Greffier, après lecture, sous toutes réserves.**

**CABINET GP**  
EXPERTISES  
BÂTIMENT - IMMOBILIER - ENVIRONNEMENT

7, RUE LOUIS BLANC  
93400 SAINT OUEN

LIEU DIT LAFFITE  
31310 LAPEYRERE

**Maître JOUVE**  
*Mandataire Judiciaire*  
**SELFA MJA**  
CS 10023  
102, rue du Fbg St-Denis  
75479 PARIS CEDEX 10

**V/REF. U**

**N/REF. MJA / U PARC DE SAINT PAULIEN**

**AFFAIRE : Le Chaland - Berthaud à Saint Paulien (43350)**

# RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIÈRE



## Le Parc de Saint Paulien 43350 SAINT PAULIEN

# SOMMAIRE

- 1 - Présentation – page 3
- 2 – Situation – page 4
- 3 –Descriptif du bien immobilier - Etat des locaux – page 7
- 4– Copropriété page 13
- 5- Urbanisme - Cadastre page 14
- 6- Estimation – page 17

## ANNEXES

- A- Statistiques de l'immobilier local et annonces immobilières - page 20
- B- Ordonnance de désignation - page 25

## 1. PRÉSENTATION

Par jugement le Tribunal de Commerce de Paris du 12 Février 2014, il a décidé la mise en liquidation judiciaire de la société Sarl SAINT PAULIEN, sous la tutelle de Maître JOUVE, Mandataire judiciaire de la Selafa MJA.

Suite à notre estimation du Parc de Saint Paulien, rapport du 25 avril 2014 il a été identifiée deux nouvelles parcelles cadastrales : **BE 485 et BE 488** sur lesquelles sont bâties un **local commercial** à usage de restaurant, objet du présent rapport complémentaire.

A ce jour, malgré la cession de l'ensemble des chalets, aucun travaux n'a repris sur le parc immobilier. Cette situation ne permettra pas de valoriser à sa juste valeur le présent local commercial objet de l'expertise, d'autant que le fond de commerce est à créer.

Le Cabinet GP a été désigné es qualité d'Expert Immobilier par Mr Martin, Juge-Commissaire, afin d'identifier et d'évaluer les biens immobiliers dépendant de cette liquidation judiciaire selon ordonnance notifiée le 26 Mars 2014.

Ces parcelles ont été acquises en 2011 pour un prix de 7.948 € de la Communauté de Communes des Portes d'Auvergne.

Aucun élément du présent rapport ne peut être utilisé de façon partielle sans l'accord explicite et préalable de notre Cabinet.

## **2. SITUATION - ENVIRONNEMENT**

*La ville de Saint Paulien se situe à une quinzaine de kilomètres au nord du Puy en Velay, capitale de la Haute Loire, située à mi-chemin entre Clermont Ferrand (environ à 100 km au sud est) et Saint Etienne (environ 75 km au sud ouest), en plein coeur de l'Auvergne et non loin des gorges de l'Allier.*

*Cette ville comptait 2.417 habitants au dernier recensement de 2011.*

*à proximité immédiate du site, nous trouvons 60 chalets en ossature bois prévus dans le cadre d'une création d'un ensemble immobilier voué à des résidences de tourisme. à ce jour, ce chantier est arrêté et ne permet pas d'exploiter le fond en phase optimale (vue sur la résidence glauque).*

*De l'autre côté du canal, à moins de 100 mètres, il existe déjà un petit restaurant, dont le dimensionnement et la nature est sans comparaison possible (beaucoup plus petit que celui objet de notre expertise).*

*Nous avons constaté qu'il était fermé lors de notre passage in situ le 4 avril dernier, faisant preuve que même en période de vacances scolaires il n'est pas ouvert. Il s'agit plus d'un snack que d'un restaurant à proprement parler.*

*Le Parc de Saint Paulien se situe en périphérie du village, sur l'aire de base de loisir comprenant une piscine, un centre sportif, un étang, un restaurant...*

*Vous trouverez ci-après un plan de situation géographique.*

*Nous pouvons considérer que l'emplacement du site est pleine de potentiel, mais dont le temps de mise en route est aléatoire avant que l'exploitant du fond de commerce puisse le viabiliser.*

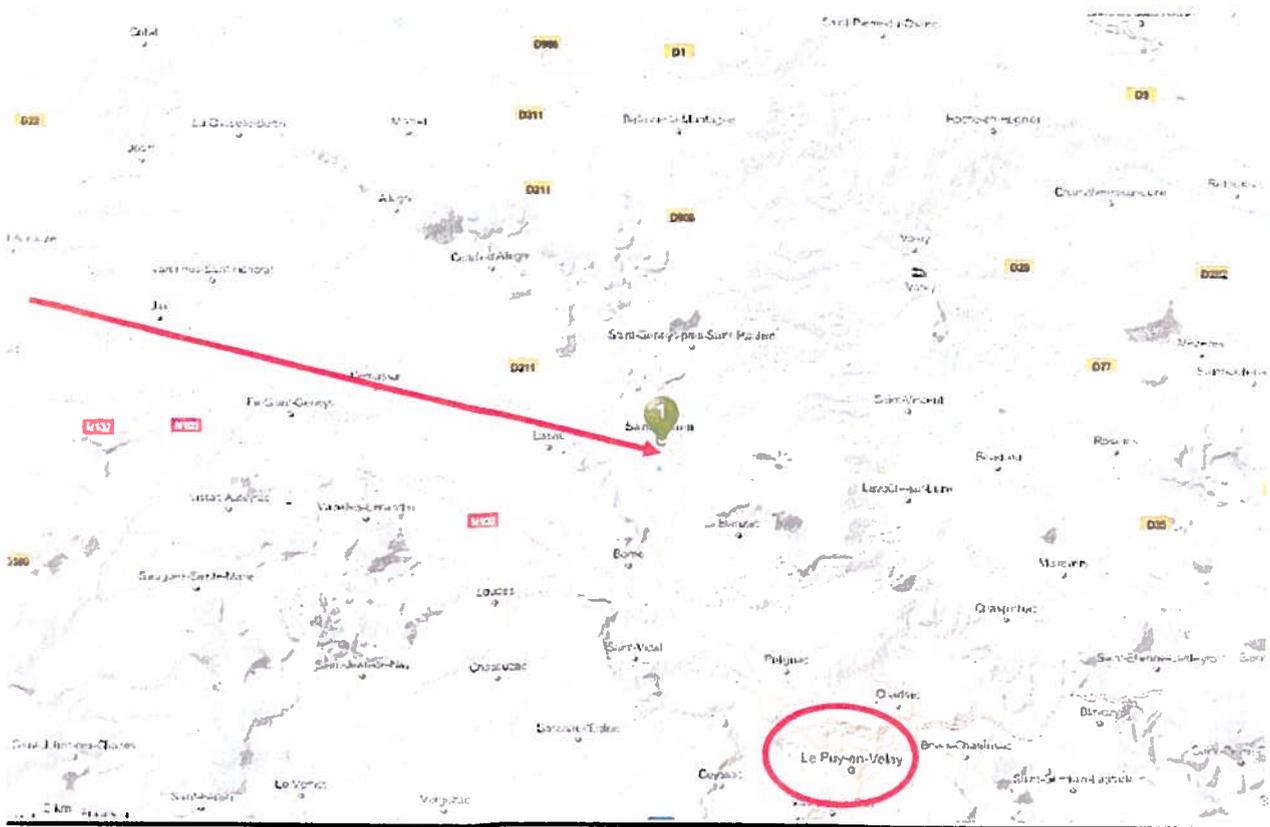
*Nous réfléchissons donc en valeur d'investissement avec une perte de l'ordre de 5 années pour inciter un investisseur à ce placement immobilier et économique.*



Vues sur la base de loisir "centre aquatique"



## a) Plan de Situation géographique





*Extérieurs partiellement couverts avec dégradations par manque de planchers par endroits.*



*Réseau tiré au comptoir de la salle.  
Aucun équipement présent*



*Salle dont une baie vitrée caillassée.*

### **3. DESCRIPTIF DU BIEN IMMOBILIER** **ÉTAT DES LIEUX**

**Désignation du bien immobilier :**

<b>DÉSIGNATIONS</b>	<b>SURFACES</b>
<i>Salle</i>	<i>248,00 m<sup>2</sup></i>
<i>Cuisine</i>	<i>27,40 m<sup>2</sup></i>
<i>Sanitaires</i>	<i>11,87 m<sup>2</sup></i>
<i>Local technique</i>	<i>4,60 m<sup>2</sup></i>
<i>Plonge</i>	<i>2,80 m<sup>2</sup></i>
<i>Légumerie</i>	<i>10,48 m<sup>2</sup></i>
<i>Réserve</i>	<i>16,68 m<sup>2</sup></i>
<i>Dégagements</i>	<i>9,48 m<sup>2</sup></i>
<i>Pièce 1</i>	<i>2,20 m<sup>2</sup></i>
<i>Pièce 2</i>	<i>2,35 m<sup>2</sup></i>
<i>Pièce 3</i>	<i>4,60 m<sup>2</sup></i>
<b>TOTAL</b>	<b>340,46 m<sup>2</sup></b>

**Etat des locaux:**

*Le local est clos et couvert, hormis le vandalisme sur certaines baies vitrées qui obligent à des reprises de travaux. Nous notons la présence d'une terrasse extérieure partiellement couverte permettant de profiter des extérieurs.*

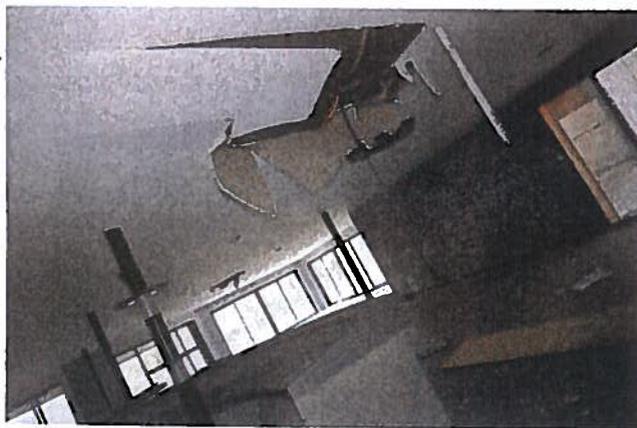
*L'intérieur est distribué par des cloisons pour délimitation des pièces, parfaitement exploitables et dont les proportions rendent le local parfaitement exploitable.*

*Il s'agit d'une structure avec ossature bois (poteaux, charpente...).*

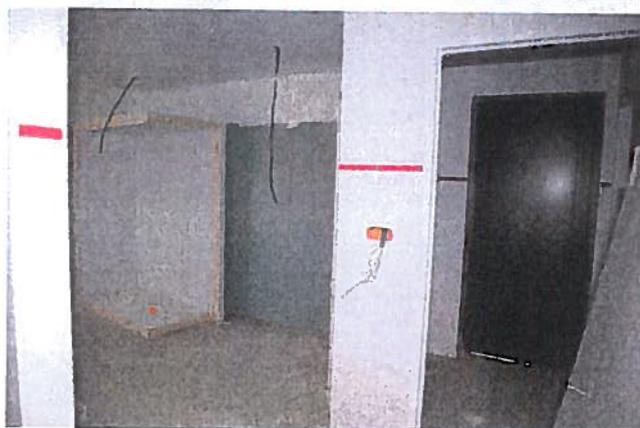
*Les réseaux des fluides en électricité et eau ont été tirés. Aucun équipement n'est sur place : vasques de lavabo, robinetterie, tableau électrique...*

*Certaines dégradations obligeront à des reprises (faux-plafond de la salle de restaurant, retrait de certains revêtements de sol extérieur, baies vitrées...).*

*Local technique*



*Salle*



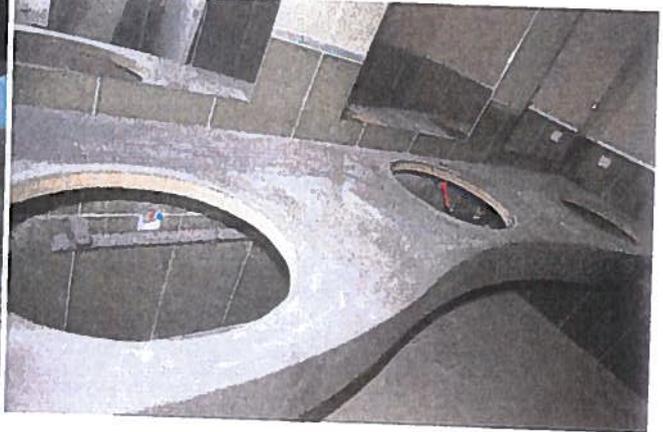
*Espaces cuisine*



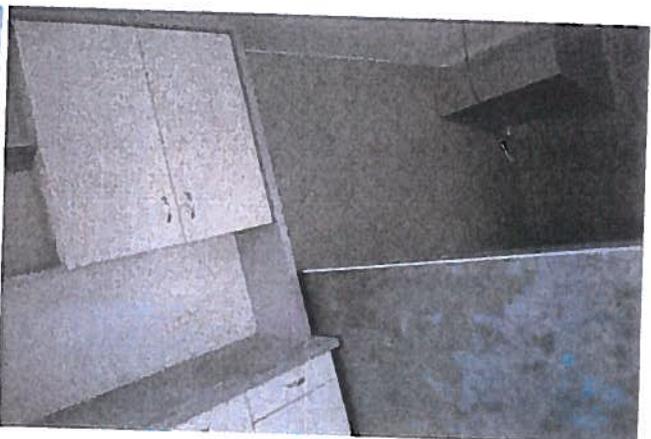
*Salle*

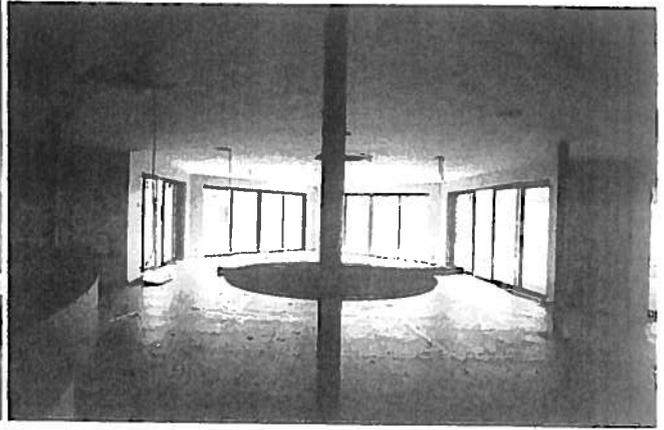
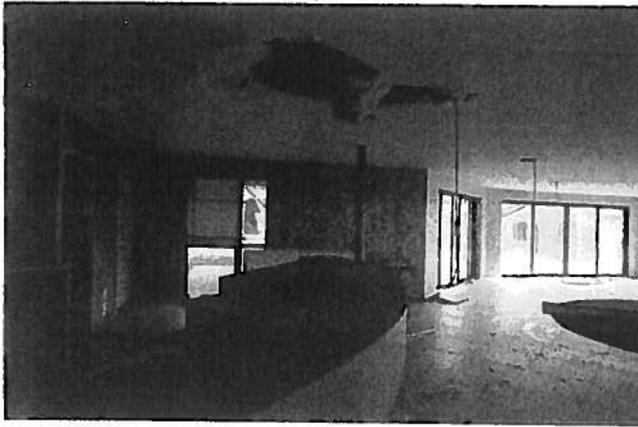


*Dégradation ponctuelles du faux-plafond de la salle de restaurant*

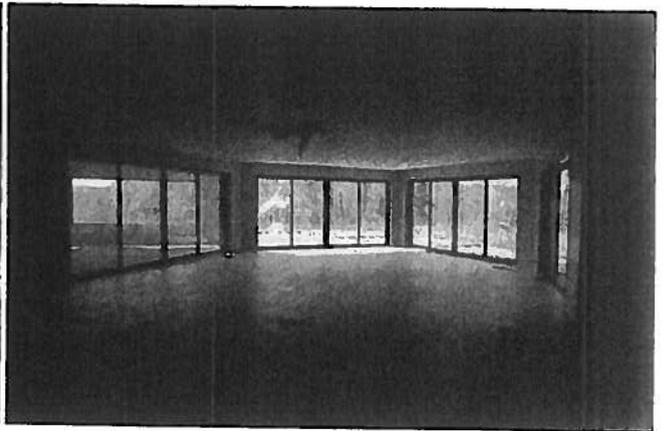
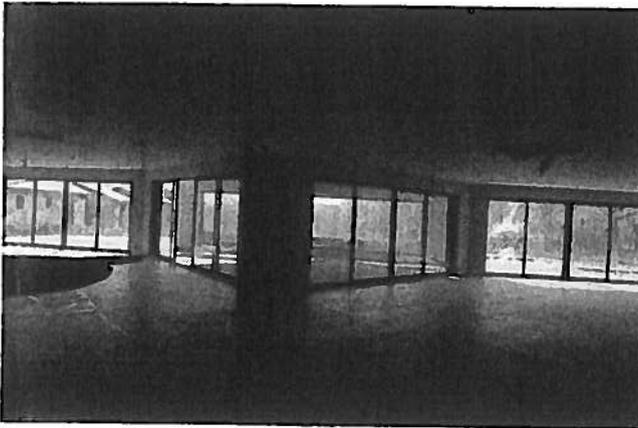


*Sanitaires sans équipements finalisés*

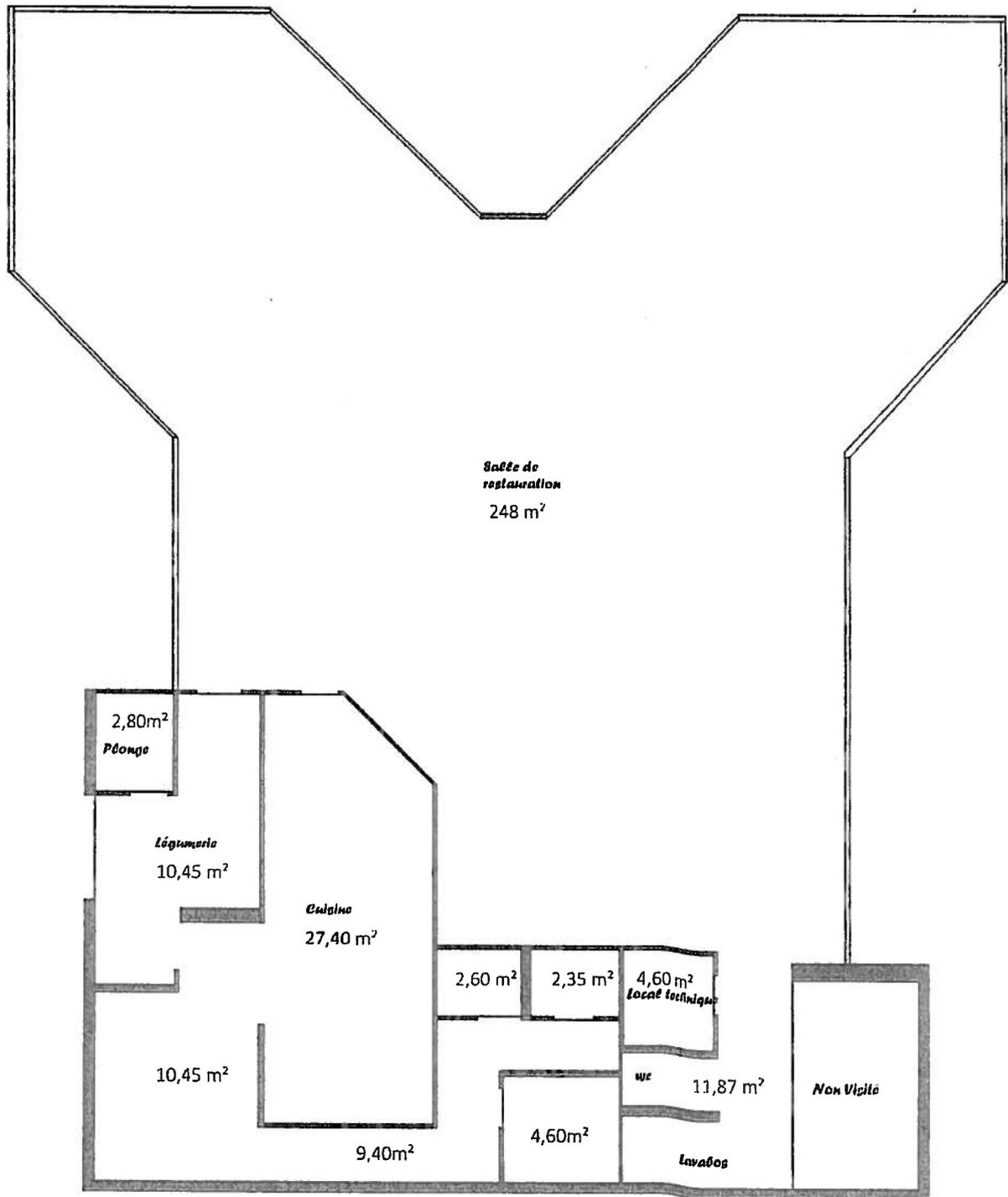




*Salle de restaurant*



*Compte tenu de l'état des locaux, nous prévoyons les finitions pour un coût de l'ordre de 250 €/m<sup>2</sup> pour reprise et finitions du second oeuvre, soit un budget à déduire à la valeur immobilière de l'ordre de 75.000 €.*



## **4. COPROPRIÉTÉ**

*Le restaurant ne fait pas partie de la copropriété objet de la promotion et dont les travaux ne sont pas achevés. Il est donc indépendant juridiquement, même si l'avancement des travaux est seul susceptible de revaloriser le fond de commerce et le local commercial, objet du présent rapport.*

## **5. URBANISME - CADASTRE**

### **Cadastre :**

*Il existe deux parcelles distinctes, dont l'une en bord de canal dont la forme de la parcelle, sa surface et sa situation empêche toute exploitation et implantation.*

Parcelles :

**BE 485** pour une surface cadastrale de 17 ares et 96 centiares soit **1.796 m<sup>2</sup>**

**BE 488** pour une surface cadastrale de 1 are et 91 centiares soit **191 m<sup>2</sup>**

### **Urbanisme :**

*Le chantier a été interrompu depuis juillet 2013.*

*Le local commercial est considéré comme bâti malgré les travaux de finition à prévoir du en grandes parties à des dégradations multiples.*

*Nous ne considérerons donc aucun impact sur les conditions du Plan Local d'Urbanisme, l'implantation ne permettant pas de construction supplémentaire.*

*Nous retiendrons donc les surfaces bâties comme unique source d'actif immobilier.*



Departement :  
HAUTE LOIRE

Commune :  
SAINT-PAULIEN

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
Le Puy en Velay  
1 Rue Alphonse Terrasson BP 10342  
43012  
43012 Le Puy en Velay Cedex  
tél. 04 71 09 83 38 - fax 04 71 09 83 37  
cdf. le-puy@dgifp.finances.gouv.fr

Section : BE  
Feuille : 000 BE 01

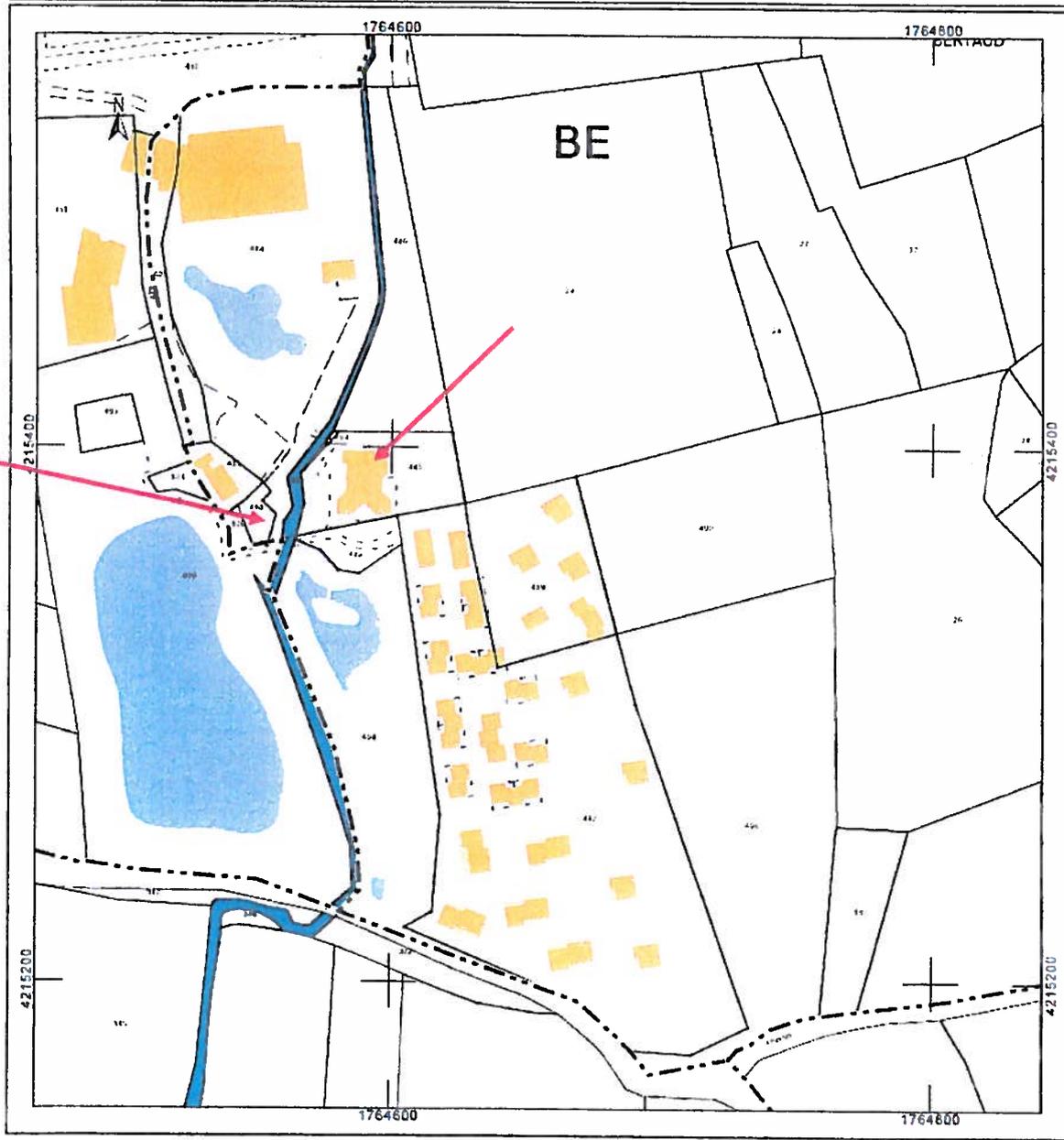
Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 05/04/2014  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2012 Ministère de l'Économie et des Finances

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



## 6. ESTIMATION

*La surface du local commercial est de 340,46 m<sup>2</sup>.*

*Le prix de l'immobilier sur le secteur est de l'ordre de 1.100 €/m<sup>2</sup>, valeur très proche des coûts de toute construction récente.*

*Nous constatons une très faible offre immobilière sur le secteur de Saint Paulien et plus généralement sur le département de la Haute-Loire en matière commerciale.*

*Le projet immobilier d'origine prévoyant un attachement de ce local à l'existence de la base aquatique d'une part, et sur l'implantation d'une résidence de tourisme de 60 chalets pour les périodes de vacances.*

*Il est donc très délicat d'apprécier à sa juste valeur ledit local commercial par manque d'éléments de comparaison.*

*Nous retiendrons donc une valeur de réalisation (coût de construction du bâti, moins le coût des travaux à prévoir), une valeur théorique du potentiel d'un tel fond de commerce (à déduire cinq années de rentabilité selon explications signalées dans la partie 2 - situation - environnement) et une valeur de terrain non constructible avant de définir une valeur d'usage en l'état.*

*Rien n'empêche, une fois l'achat effectué d'ouvrir le restaurant, mais son environnement n'est pas porteur actuellement.*

DÉSIGNATION	VALEUR	DÉDUCTIONS À PRÉVOIR	TOTAL
Valeur de réalisation	375.000 €	75.000 €	300.000 €
Terrain agricole	5.000 €	-	5.000 €
Fond de commerce	100.000 €	50.000 €	50.000 €

*Aussi compte tenu de ces éléments, pour le moins disparates, et de la situation juridique et immobilière particulière, il nous semble important de pondérer chacune de ses valeurs pour leur donner sens et rester dans une approche financière acceptable pour un investisseur, raison pour laquelle sur chacune de ces valeurs potentielles nous avons déjà appliqué ci-dessus des ratios de réduction de prix (travaux de réfection ou perte de rentabilité dans la création d'un fond de commerce) afin de lever les critères dévalorisants.*

$$300.000 + 5.000 + 50.000 = 355.000 \text{ €} / 3 = 118.333 \text{ €}$$

Ainsi il nous semble que l'actif immobilier dépendant de la liquidation judiciaire LE PARC DE SAINT PAULIEN, consistant en deux parcelles de terrain sur l'une desquelles il y a un local commercial n'ayant jamais été ouvert, pourrait raisonnablement s'évaluer entre 100.000 € (cent mille euros) et 110.000 d'€uros (Cent dix mille euros), somme permettant selon nous aux investisseurs de trouver une rentabilité financière et ne dévalorisant pas de façon exagérée cet actif immobilier en vue de rembourser les créanciers et autres intervenants sur les frais de procédure engagés par la liquidation judiciaire.

En cas de mise en vente aux enchères publiques, il conviendrait, afin d'intéresser les acquéreurs potentiels de faire une mise à prix assez basse de l'ordre de 35.000 €.

**CABINET GP**  
Fait à Lapeyrère, le 11 Avril 2017  
Enseigne GP Associés  
**CABINET GP**  
Siège social : 7, RUE LOUIS BLANC - 93400 SAINT OUEN  
Ets secondaire : 11, RUE DE LA FITE - 31310 LAPEYRERE  
RCS Bobigny - 352 447 734 00042  
info@cabinetgp.com

Aucun élément du présent rapport ne peut être utilisé de façon partielle sans l'accord explicite et préalable de notre Cabinet.