

PLAN DU RAPPORT

A. OBSERVATIONS PRÉLIMINAIRES	pages 3 à 4
1. Conflit d'intérêt et respect du secret professionnel	page 3
2. Étude de valeur.....	page 3
3. Définition de la valeur vénale	pages 3 à 4
B. RAPPEL DE LA MISSION	page 5
C. RÉPONSES AUX QUESTIONS DE LA MISSION	
I. Rechercher les biens et droits immobiliers dont la S.C.I. VIGIL est encore propriétaire	pages 5 à 6
II. Décrire les biens.....	pages 6 à 17
1. Désignation	page 6
2. Situation	pages 6 à 8
3. Urbanisme.....	pages 9 à 10
4. Description.....	pages 10 à 17
III. Évaluation du bien dans l'état actuel	pages 17 à 22
1. Méthode par comparaison.....	pages 17 à 18
2. Méthode par capitalisation (rentabilité immobilière).....	pages 19 à 21
3. Conclusion	pages 21 à 22
D. DOCUMENTS ANNEXÉS	page 22



A. OBSERVATIONS PRÉLIMINAIRES

1. Conflit d'intérêt et respect du secret professionnel

Nous, Cabinet SUDEX EVALUATIONS, représenté par son gérant David RICHARD, rédigeant cette expertise, certifions ne pas être en conflit d'intérêt avec le propriétaire des lieux (ou l'un de ses associés), objet de l'expertise.

Nous rappelons que nous nous engageons à conserver strictement confidentiels toutes les informations et documents qui nous ont été confiés, à ne pas rendre publiques les résultats conclusifs, sauf à l'autorité administrative et judiciaire en suite d'une demande préalable et expresse.

2. Cette étude de valeur a été réalisée en l'état des documents communiqués, ainsi que de la visite sur place et recherches documentaires diverses.

La présente évaluation de valeurs vénales a été établie sous réserve que des examens plus approfondis de titres, contrats ou documents non communiqués ne fassent apparaître des servitudes particulières ou des engagements contractuels ayant une incidence en plus ou en moins sur la détermination du prix des biens évalués.

Par ailleurs, il est ici précisé que notre mission n'avait pas pour objet d'établir un bilan technique des immeubles bâtis, ni de faire procéder à une recherche d'amiante, ni de faire dresser un état phytosanitaire des équipements en bois, ni de faire exécuter de recherche de saturnisme.

Afin d'exposer les termes de notre étude, nous rappellerons brièvement ci-après la définition de la valeur vénale, ou valeur de réalisation.

3. Définition de la valeur vénale

La Charte de l'expertise en évaluation immobilière (3^{ème} édition juin 2006), définit la valeur vénale comme étant :

« La somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression ».

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- 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) Que le bien sera offert à la vente dans les conditions du marché libre, sans réserve et avec une publicité minimale raisonnablement adaptée à l'enjeu ;
- e) Le maintien de la valeur à niveau globalement stable pendant ce délai ;
- f) Que les parties en présence ne soient pas influencées par des raisons de convenance personnelle.

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

- la valeur libre d'un bien ou supposé tel, partant du principe que le bien en question est vacant et libre de toute occupation,
- la valeur du bien occupé qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupant, avec titre ou non.

Dans ce dernier cas, la valeur dépend également des conditions juridiques et financières de ladite occupation, de la qualité du ou des occupants et de la nature de l'activité exercée.

Cette valeur devra résulter d'une logique d'équilibre entre l'offre et la demande.

En résumé, la valeur vénale peut être définie comme étant :

« Le prix que donnerait un acheteur ordinaire et avisé pour en faire l'acquisition. »

B. RAPPEL DE LA MISSION

«Rechercher les biens et droits immobiliers dont la S.C.I. VIGIL est encore propriétaire notamment sur le territoire de la commune de BAGNOLS-SUR-CEZE, décrire ces biens, les évaluer, suggérer éventuellement des lots pour les proposer à la vente ».

(→ ordonnance du 11/10/2021 – annexe 1).

C. RÉPONSES AUX QUESTIONS DE LA MISSION

I. RECHERCHER LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS DONT LA S.C.I. VIGIL EST ENCORE PROPRIÉTAIRE, NOTAMMENT SUR LA COMMUNE DE BAGNOLS-SUR-CÈZE.

Nous avons procédé à de multiples recherches sur les fichiers professionnels auxquels nous avons accès.

Après interrogation du fichier S.P.D.C. (Serveur Professionnel de Données Cadastres), régulièrement mis à jour, il apparaît que la S.C.I. VIGIL est actuellement propriétaire des biens suivants :

- Lot n° 1 de la parcelle cadastrée section BE n° 275 à hauteur de 215/1.000^{èmes} des parties communes générales ;
- Lot n° 4 de la parcelle cadastrée section BE n° 275 à hauteur de 16/1.000^{èmes} des parties communes générales.

→ annexe 2

En date du 08/11/2021, nous avons adressé un courrier à Madame et Monsieur CANNAUD-RIBES, gérants de la S.C.I. VIGIL, leur demandant de nous communiquer entre autres documents le titre de propriété (→ annexe 3).

Malgré un rappel le 03/12/2021 et un appel téléphonique à Monsieur CANNAUD-RIBES quelques jours avant notre visite des lieux, nous n'en avons jamais reçu la copie.

Nous nous sommes donc rapprochés de l'Étude de Maître Stéphane SPAGNOLO, mandataire Judiciaire, afin de nous faire communiquer une copie dudit titre ; il nous a indiqué ne pas avoir de copie.

De plus, lors de nos échanges durant la visite, Monsieur CANNAUD-RIBES nous a confirmé que la S.C.I. VIGIL n'était détentrice que des deux seuls lots visés ci-dessus.

II. DECRIRE LES BIENS

Le 21 novembre 2022, nous nous sommes rendus sur place afin de prendre connaissance, visiter et examiner les lieux dont il s'agit.

Monsieur CANNAUD-RIBES nous a accompagné durant toute notre visite ; nous avons rencontré Monsieur MARTINEZ, gérant de la S.A.R.L. CAFE DU MIDI, locataire de la S.C.I. VIGIL.

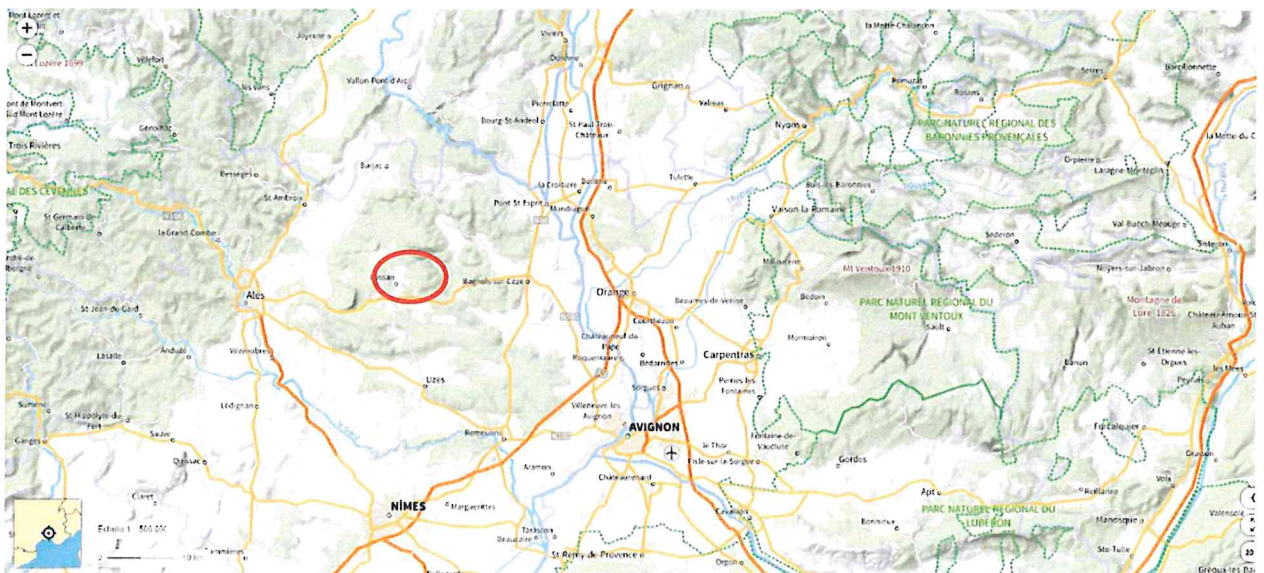
1. Désignation

Le bien immobilier dont il s'agit consiste en un bar / café sur rez-de-chaussée, comprenant une salle, une petite cuisine, un dégagement avec WC, une grande pièce de stockage et une cave voutée ; le tout dans un immeuble ancien de centre-ville élevé de 2 étages.

2. Situation géographique et environnement

✂ *La ville..*

→ *Plan de situation – annexe 4*



La commune de BAGNOLS-SUR-CEZE compte environ 18.000 habitants.

L'emplacement géographique de la Commune, dans la Vallée du Rhône, est intéressant. Elle située au nord-est du département du Gard à environ :

- 25 km à l'ouest d'ORANGE (84),
- 22 km au sud de BOLLENE (84),
- 34 km au nord - ouest d'AVIGNON (84),
- 50 km au nord de NIMES (30),
- 100 km au nord des premières stations balnéaires du littoral.

Les accès à la commune se font par :

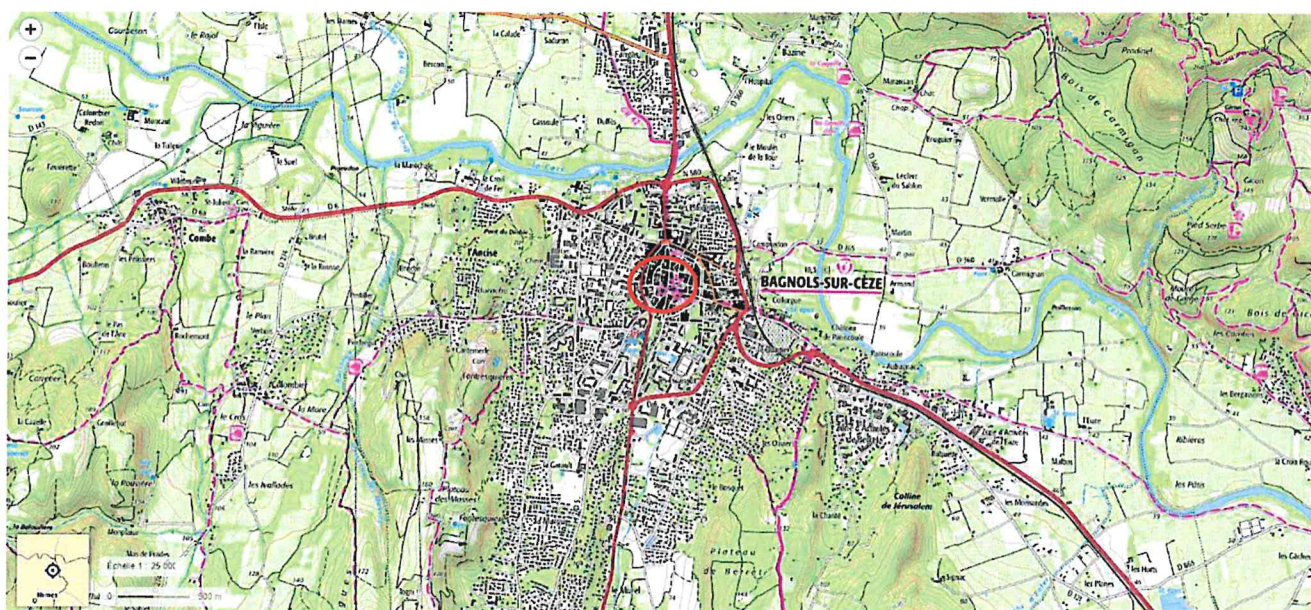
- Voie routière : commune desservie et traversée par les routes N86 – N580 et les routes départementales D 6068 – D5 – D6 – D165 – D360. Réseaux routiers importants.
- Autoroutes : : Entrée / Sortie la plus proche "ORANGE", autoroute A7 à environ 25 km.
- Transport en commun : bus

La ville de BAGNOLS-SUR-CEZE présente quelques caractéristiques intéressantes au niveau de la qualité de vie :

- Équipements communaux et commerciaux : Centre Hospitalier, infrastructures sportives communales, grandes surfaces. Scolarité assurée jusqu'au lycée inclus.
- Activités économiques variées : commerces, services, viticulture. La présence du site nucléaire de Marcoule, à environ 5 km, permet l'emploi d'environ 5.000 personnes.

✂ Le secteur :

→ Plan du secteur – annexe 5



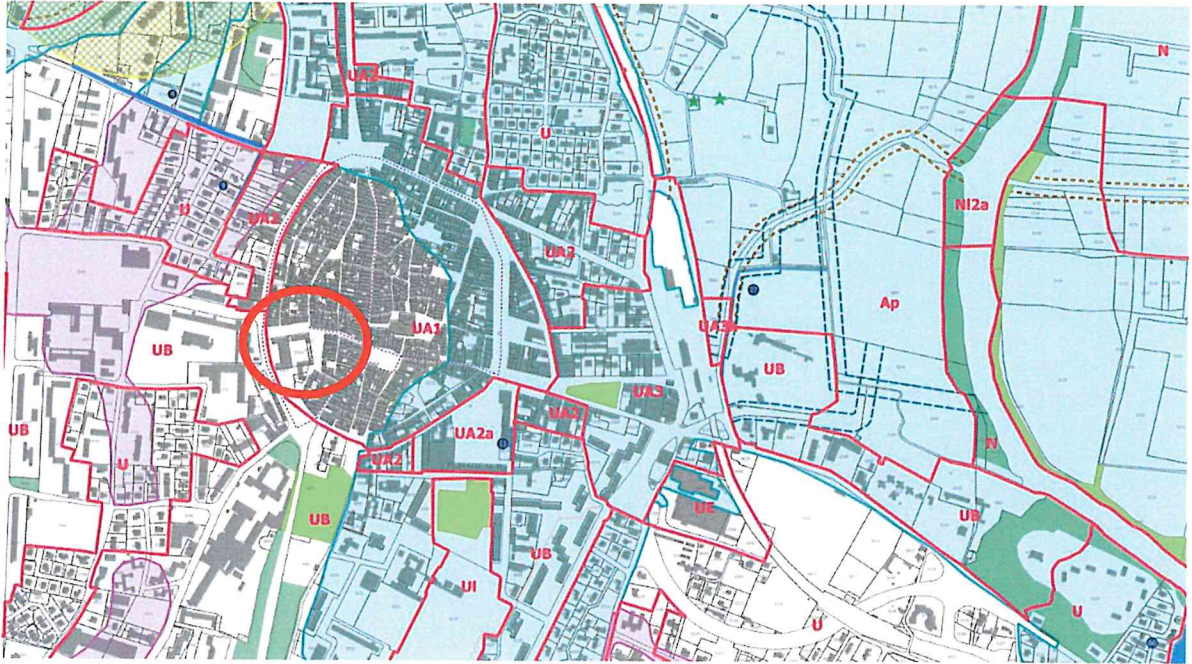
Situé en plein cœur de ville dans "l'écusson", composé majoritairement d'habitats collectifs et de commerces ; à proximité immédiate des commerces et services de centre-ville et du collège.

L'immeuble fait face à la Place du Château, dégagée, spacieuse à usage notamment de stationnements en cœur de ville.

3. Urbanisme

→ Plan de zonage – annexe 6

→ Extrait du règlement du plan local d'urbanisme – annexe 7



Éléments principaux et non exhaustifs à retenir :

L'ensemble de la parcelle est classé en zone "UA1" du P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) de la ville.

Le caractère de la zone :

La zone UA correspond au centre-ville et au hameau de Carmignan.

La mixité des fonctions, l'ordre continu des constructions et l'habitat ancien et traditionnel sont les principales caractéristiques.

Dans ce secteur, les bâtiments sont édifiés de manière générale en ordre continu et à l'alignement des voies et places.

Cette zone UA est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services nécessaires à la vie sociale et compatible avec ce secteur d'habitat.

La zone UA comprend :

- un secteur UA1 dont les règles liées au stationnement sont assouplies.
- un secteur UA2 correspondant aux faubourgs en périphérie du centre ancien.
- un secteur UA2a correspondant aux abords de la place Pierre Boulot.
- un secteur UA3 correspondant au secteur de la gare.
- un secteur UA3k au niveau du secteur de la gare, spécifiquement dédié à l'aménagement d'une aire de stationnement.

La zone UA est concernée par la ZPPAUP.

La zone (ou partie de la zone) est concernée par le risque inondation. L'enveloppe inondable est repérée sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs, les prescriptions du PPRi approuvé le 26 novembre 2013 doivent être appliquées.

4. Description du bien

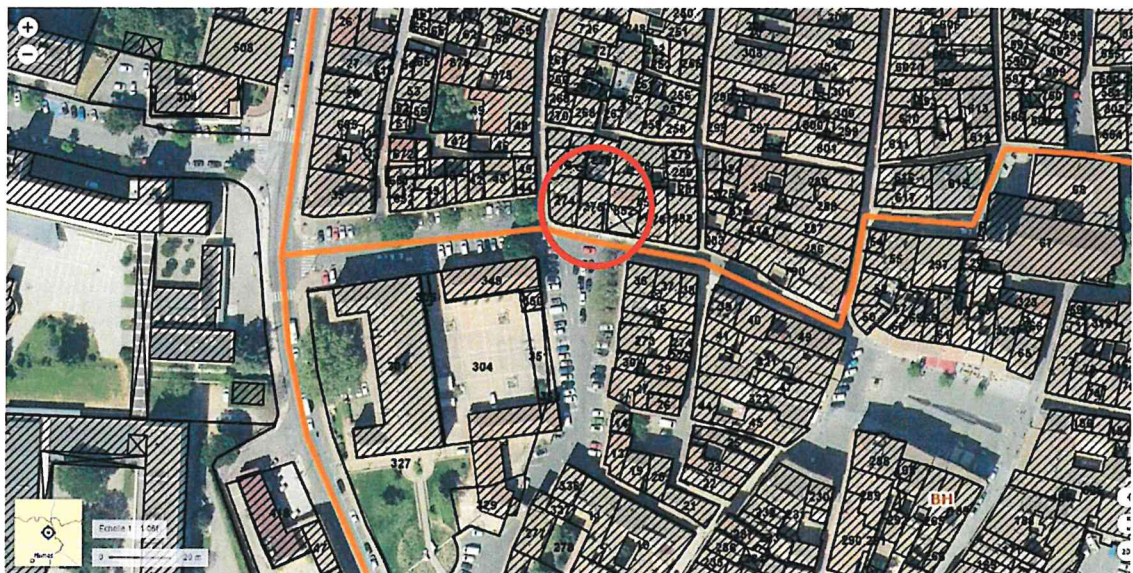
a) Description générale

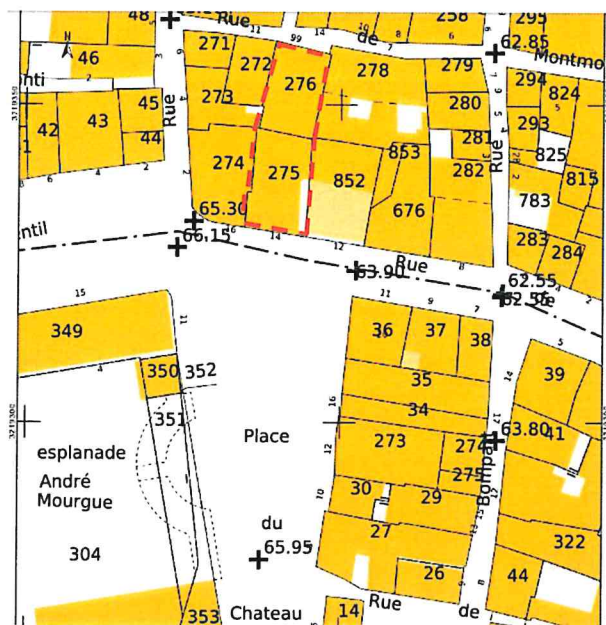
✂ Le terrain :

→ *Vue aérienne – annexe 8*

→ *Plan cadastral – annexe 9*

→ *Contenance cadastrale – annexe 10*





- Cadastre : section BE n° 275 et 276
- Surface totale : 146 m²
- Nature : bâti en quasi-totalité à l'exception d'un passage étroit non couvert à l'est de la parcelle.
- Équipement :
 - Assainissement : réseau urbain
 - Eau : réseau urbain
 - E.D.F. : réseau urbain
 - Télécom : réseau urbain
- Servitude : aucune servitude à notre connaissance au vu des documents communiqués.
- Copropriété : nous n'avons obtenu aucun document relatif à la copropriété de la part de Monsieur CANNAUD – RIBES ; il nous a fait savoir qu'il n'y a aucun syndic. Les assemblées générales ne semblent pas être tenues, ce qui ne nous a pas permis de savoir si des travaux étaient engagés ou à prévoir. Toutefois, Monsieur CANNAUD – RIBES nous a indiqué des travaux n'étaient pas prévus.

✕ *L'immeuble..:*



Vue vers la place du Château

Généralités : immeuble ancien de centre-ville construit de manière traditionnelle en pierres.

Immeuble mitoyen des constructions voisines, composé d'un rez de chaussé, élevé de deux étages.

Construction :

- Murs : en pierres
- Façades : en pierres apparentes au rez de chaussée, et pierres recouvertes d'un enduit à la chaux en état d'usage au 1^{er} et 2^{ème} étage.

Nous avons noté la présence sur la façade est, de quelques décollements.



- Plafonds : dalles polystyrènes en bon état dans la salle du bar, plaques de placoplâtre dans l'espace de stockage. Pierres apparentes dans la cave.
- Isolation : absence de doublage et d'isolation sur les murs périphériques.
- Couverture toiture : non contrôlée. Précisons que nous n'avons pas obtenu de la part de Monsieur CANNAUD-RIBES de renseignements concernant la toiture.

Toutefois, celui-ci, nous a indiqué qu'il n'y a pas, à sa connaissance, de désordre en ce qui concerne la toiture et qu'il n'est pas prévu que soit réalisé des travaux sur celle-ci.

Dans ces conditions nous considérerons pour les besoins de l'expertise, cette toiture en état d'usage, pour laquelle une révision serait utile.

- Les sols : carrelage, parquet stratifié et brut. Tous sont en bon état.
- Menuiseries : alu simple vitrage ancienne génération. Performance thermique faible.
- Chauffage : climatisations réversibles. Nous n'avons pas remarqué de désordres. Monsieur CANNAUD-RIBES et Monsieur MARTINEZ nous ont confirmé le bon état de fonctionnement. Nous n'avons aucun document relatif à l'entretien annuel de celles-ci.



- Plomberie : en état correct.
- Réseau électrique : en bon état de fonctionnement.

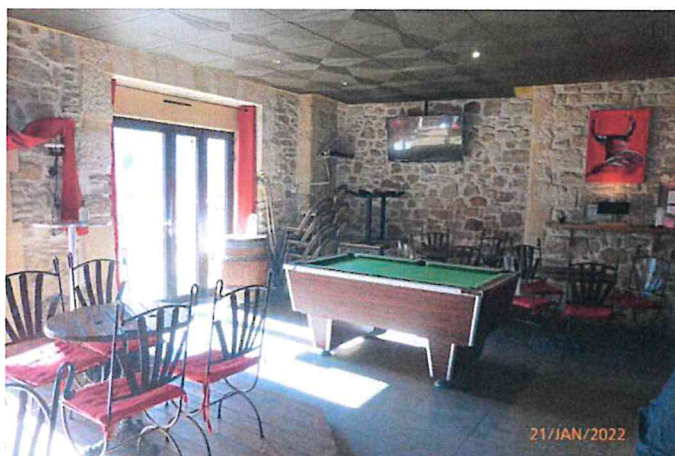
Les parties communes :

Nous n'avons pas eu accès aux parties communes.

Les parties privatives (les locaux) :



La salle



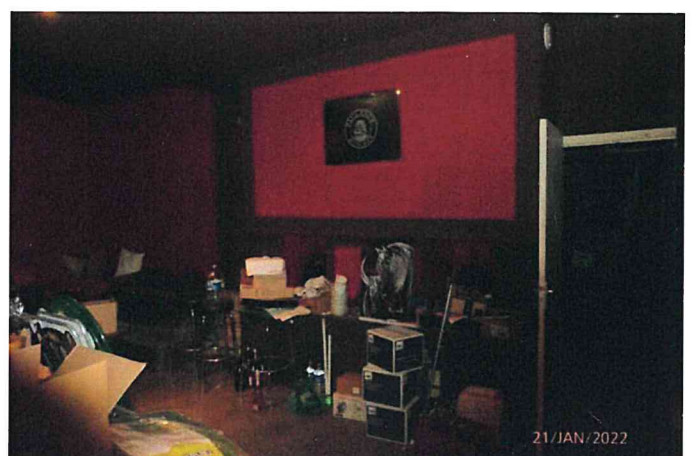
La salle



Cuisine sous l'escalier



Dégagement



Stockage



Cave

b) Tableau des surfaces et pondérations

Pour pouvoir établir le tableau ci-dessous, nous avons procédé à un mesurage sur place afin de reporter les surfaces sur un plan schématique.

→ Plan schématique – annexe 11

	Surface utile (m ²)	Coefficient de pondération	Surface pondérée (m ²)
<u>Les locaux</u>			
1^{er} carré de commercialité			
Salle	40,00	1.00	40,00
Bar	9,00	1.00	9,00
Total	49,00		49,00
2^{ème} carré de commercialité			
Cuisine	6,00	0.50	3,00
Dégagement	4,00	0.50	2,00
Stockage	33,00	0.50	16,50
Total	43,00		21,50
3^{ème} carré de commercialité			
Cave	35,00	0.10	3,50
Total	35,00		3,50
TOTAL	127,00		74,00