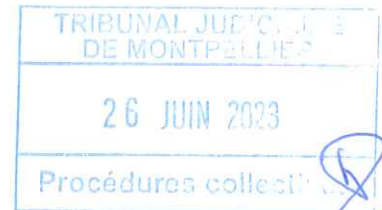


INVENTAIRE



A la demande du Tribunal Judiciaire de Montpellier
Procédures collectives

Biens évalués Bureaux, commerce, parkings

Situés Commune de Sète
- 83 Boulevard Camille Blanc « Espace Orphée »
- ZAC Entée Ouest « Les Salins de Villeroy »

Minute n° 22/00099
2^{ème} Chambre Section B

Jugement en date du 02 juin 2022

Gignac, le 16 mai 2023

Accédit / Visite

Accédit en date du 24 février 2023 sur convocation de Maître Valérie DAVIDOVICI-PANIS, Notaire associée de la SCP

En présence de :

Monsieur **Pascal NICOULET**, Gérant de la SCI THOMARION

OBSERVATIONS ET RESERVES, UTILISATION DU RAPPORT

La présente mission a été réalisée conformément aux préconisations de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et aux E.V.S (European Valuer Standards) de l'association TEGoVA (The European Group of Valuers Association).

Clauses d'utilisation du rapport

Le rapport ne saurait être utilisé de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu, ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinées à être publiés et ne pourra être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit du notaire quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

GEOLOCALISATION DES BIENS INVENTORIES**La commune et son environnement**

SÈTE

Région : Languedoc-Roussillon

Département : _____ Hérault

Arrondissement : _____ Montpellier

Canton : _____ Chef-lieu de Sète 1 et de Sète 2



Ville d'environ 43.000 habitants, Sète est avant tout un port de commerce d'intérêt national et notamment le premier port de pêche français sur la mer Méditerranée.

Le territoire de la commune peut se diviser entre :

- l'étang de Thau.
- le cordon littoral entre Sète et Marseillan.
- la ville de Sète elle-même, bâtie tout autour du Mont Saint-Clair.

Population

Nombre d'habitants par classe d'âge à Sète

Données 2010	Sète : nombre habitants	% de la population	Moyenne des villes
Moins de 15 ans	5 866	13,7 %	18,6 %
15 - 29 ans	6 784	15,9 %	14,0 %
30 - 44 ans	6 945	16,2 %	20,0 %
45 - 59 ans	8 797	20,6 %	22,0 %
60 - 74 ans	8 548	20,0 %	15,8 %
75 ans et plus	5 833	13,6 %	9,6 %

Économie

L'économie locale dépend pour l'essentiel de la pêche et activités industrialo-portuaires.

L'agro-industrie :

Trituration d'oléagineux
Transformation des produits de la mer
Produits issus de la viticulture (muscats, eaux de vie)

L'industrie chimique :

Fabrication d'engrais azotés
Transformation du soufre

La métallerie-chaudronnerie

Le bâtiment

Les produits manufacturés :

Confection administrative et militaire

L'aquaculture :

En relation directe avec les activités maritimes et lagunaires de la zone et les Centres de Recherche de l'Université de Montpellier

Scolarité :

Écoles maternelles, classes primaires et collèges d'enseignement secondaire, Lycées et IUT. Universités à Montpellier.

Transports en commun

La commune est desservie par plusieurs lignes d'autobus reliant la ville à Montpellier et aux communes voisines.

Réseau ferré

Gare ferroviaire de Sète

Voies maritimes

Port de Sète

Transport aérien

Aéroport International de Montpellier-Méditerranée (30 km)

Agréments :

Parcours sportifs, terrains de grands jeux, bord de mer.

Distance aux agglomérations de moyenne et de grande importance :

Montpellier :	_____	31km par la route départementale D 612
Frontignan :	_____	9 km par la route départementale D 612
Balaruc-le-Vieux :	_____	11km par la route départementale D 600
Agde	_____	27 km par la route départementale D 61 2
Béziers :	_____	57 km par l'autoroute A9

Situation urbanistique

La commune de Sète dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Situation des biens évalués au regard du Plan Local d'occupation (PLU) de la commune de Sète.

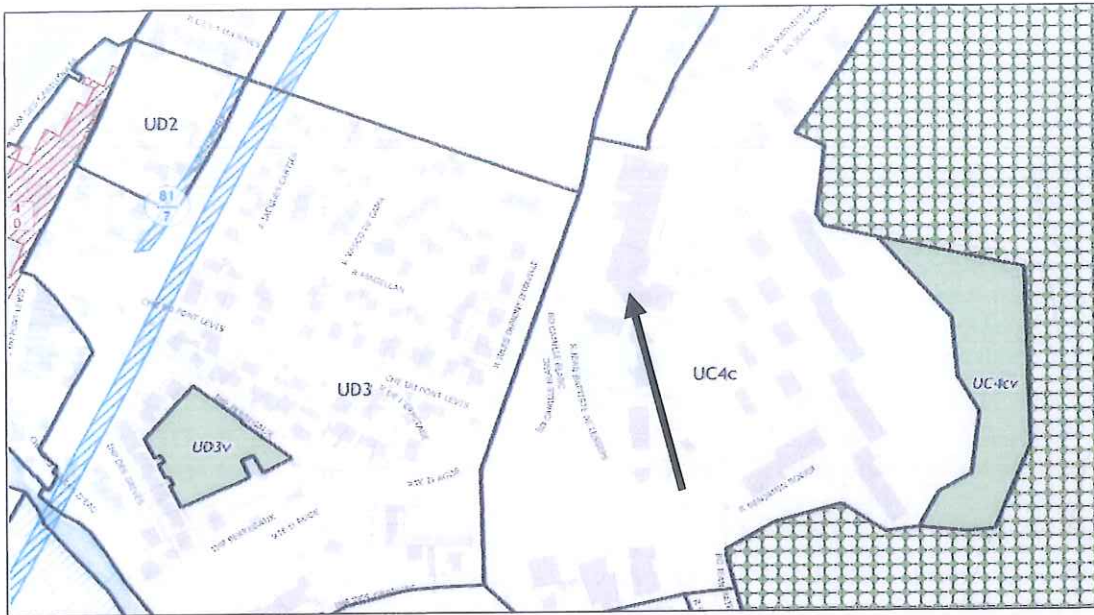
- **Concernant les locaux à usage de bureaux :**

Les locaux professionnels sont en Zone **UC4C** du règlement urbanistique de la zone.

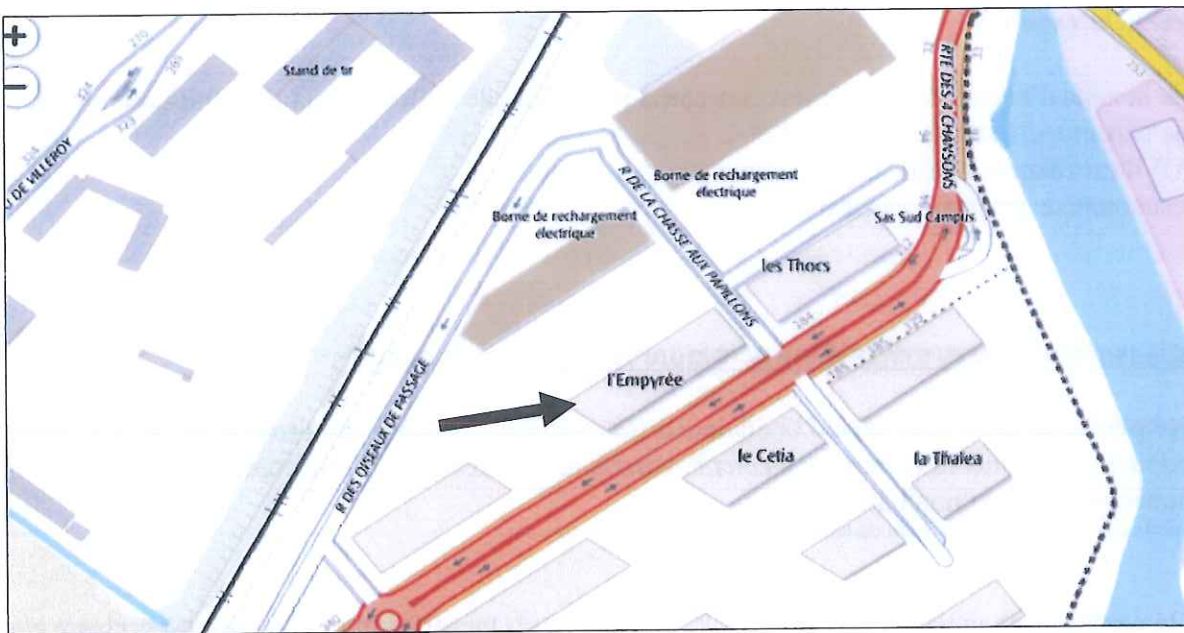
Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat et d'équipement collectif. Elle comprend notamment des zones à vocation de résidence touristique.

Les secteurs UC4C correspondent à des secteurs collectifs de densité élevées et leurs sous secteurs UC4cv et UC4d, couverts par des espaces verts protégés au sein desquels les droits à construire sont minorés.



- Concernant le local commercial (restauration rapide) / Bâtiment l'Emyrée



Les biens et droits évalués sont situés en zone UV4 du Plan Local d'Urbanisme.



Caractère de la zone UV

Il s'agit de la zone d'entrée de ville Ouest comprenant les ZAC de Villeroy et la Zac dite Entrée Ouest. Cette zone comprend 4 secteurs UV1,2,3 et 4. La zone UV4 est relative à la ZAC Entée Ouest. La zone est soumise au risque inondation.

Prescriptions particulières urbanistiques communes aux deux bâtiments :

Par arrêté préfectoral n° 2001-01-2423 en date du 20 juin 2001, la totalité du territoire du Département de l'Hérault doit être considérée comme une *zone contaminée par les termites* ou susceptible de l'être à court terme (immeubles bâtis et non bâtis).

[Commune nécessitant un certificat sanitaire de lutte contre les termites.](#)

Par arrêté préfectoral en date du 27 mai 2002, l'ensemble du Département de l'Hérault est classé zone à risque d'exposition au plomb.

PPRI : Deux Plans de Prévention des Risques d'Inondation sont en vigueur sur la Commune de Sète.

- Inondation - Par submersion marine Bassin de risque "Etang de Thau" : PPRn prescrit le 12-09-2007, enquêté le 06-05-2011, approuvé le 25-01-2012
- Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau) Bassin de risque "Etang de Thau" : PPRn prescrit le 12-09-2007, enquêté le 06-05-2011, approuvé le 25-01-2012

Remarque : le bien n'est pas situé dans une zone de risque identifié. Un extrait cartographique est joint au présent rapport.

Sismicité

Zonage applicable au 1er mai 2011

* Zone 1 : très faible

NB: aucune prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal.

* **Zone 2 : faible**

* Zone 3 : modérée

* Zone 4 : moyenne

* Zone 5 : forte

Les biens évalués sont situés en zone 2 (zone de faible sismicité)

NB: les règles de construction parasismique pour les zones de sismicité de 2 à 5 sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Documentation :

Se référer au [décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010](#), au [décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010](#) ainsi qu'à l'[arrêté du 22 octobre 2010](#).

Natura 2000

La commune de Sète est située en **Zone de Protection Spéciale (ZPS)** de l'Étang de Thau et du Lido de Sète à Agde.

Communes concernées:

Balaruc-le-Vieux, Balaruc-les-Bains, Bouzigues, Frontignan, Loupian, Marseillan, Mèze, Sète

Site Internet : <http://www.natura2000.fr/>

Les biens et droits évalués

I- Locaux à usage de bureaux / Situation dans la commune

Vue aérienne de la zone





Vues globales de l'immeuble





Références cadastrales (BS 303)



Références cadastrales (BS 303)

Plan cadastral



DESCRIPTION DES LOCAUX PROFESSIONNELS

Suivant le règlement de copropriété en date du 15.01.1988 appliqué à un groupe de bâtiments

Bâtiment A (5 étages)

Bâtiment B (6 étages)

Bâtiment C (4 étages)

A construire sur un terrain sis à Sète, cadastré BS 303 pour une contenance de 42a 81ca.

Le terrain correspondant au lot n° 5 du lotissement des « Carrières », approuvé le 15.10.1986.

Et suivant le règlement de division / copropriété établi le, 20.01.1988, modifié le 06.05.2004

Dans le Bâtiment C, escalier A

Les lots : 51, 74, 75, 106, 111 et 126

Consistance des lots

Lot 51 (2^{ème} étage)

Local à usage de bureau ou professionnel et les Cent Quatre Vingt Deux Dix Millièmes (182/10.000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Surface : 115 m² (117,89 m² sur le plan au 1/100 joint en annexe)

Lot 74 : (1^{er} étage)

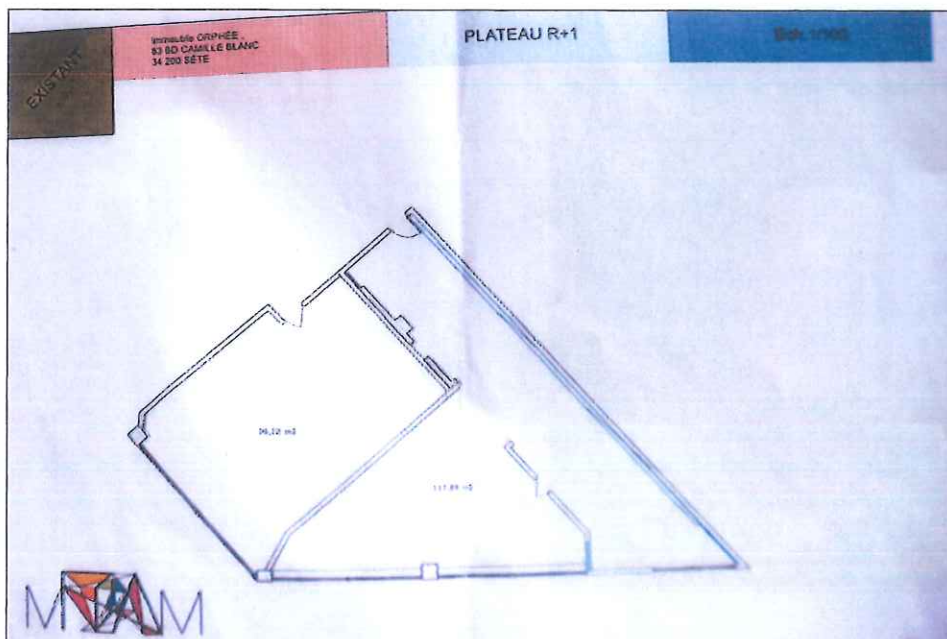
Local à usage de bureau ou professionnel et les Cent Quarante Deux Dix Millièmes (142/10.000èmes) de la propriété des parties communes générales.

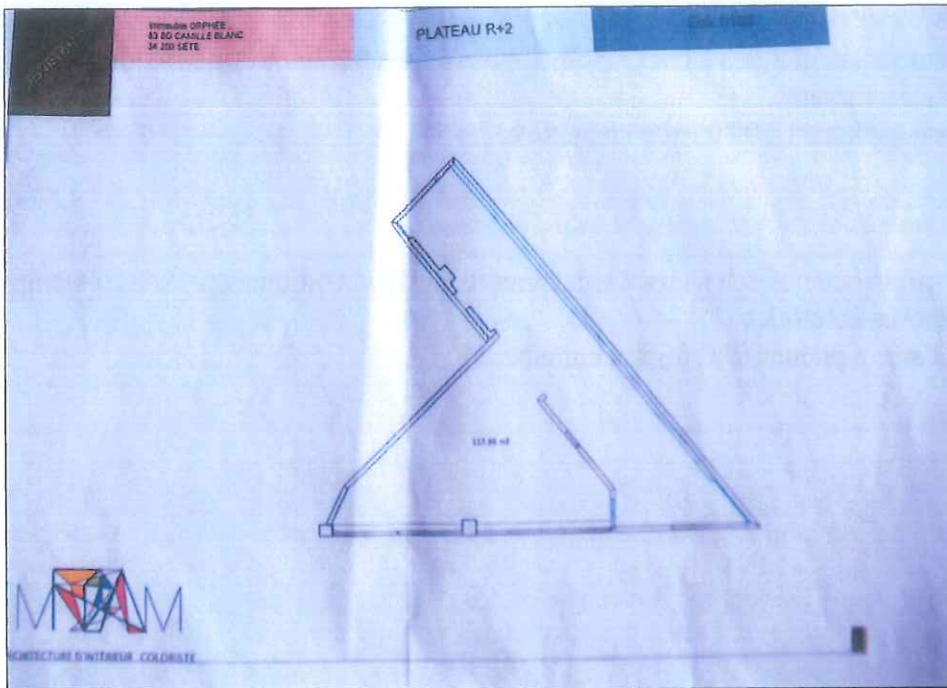
Surface : 74 m² (76,72 m² sur le plan au 1/100 joint en annexe)

Lot 75 : (1^{er} étage)

Local à usage de bureau ou professionnel et les Deux Cent Trente Huit Dix Millièmes (238/10.000èmes) de la propriété des parties communes générales.

Surface : 115 m² (117,89 m² sur le plan au 1/100 joint en annexe)

Plan des lots 74 et 75**Plan du lot 51**



PHOTOGRAPHIES DES LOTS

Lot 51

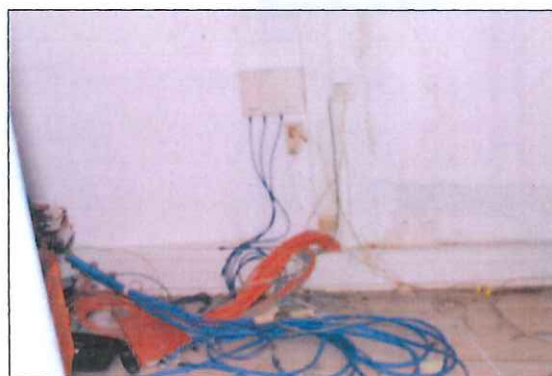


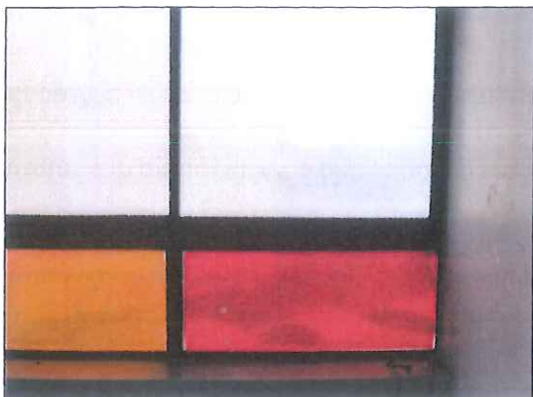


Escalier intérieur pour communication entre le 2nd et le 1^{er} étage.



Lots 74 et 75





EVALUATION DES LOCAUX PROFESSIONNELS

APPRECIATION

- BUREAUX

Epoque de construction : 1980 /1990

Etat général : les deux plateaux sont globalement en bon état d'entretien sans désordres significatifs tant en ce qui concerne les corps d'état secondaires que le gros œuvre.

Isolation : doubles vitrages.

Câblage : les plateaux sont entièrement câblés (téléphonie, internet) et prévus pour une utilisation de type bureautique.

NB : Observation simple, visuelle et non technique, sous réserves d'une analyse approfondie qui pourrait être faite par un homme de l'art.

Climatisation : les bureaux (1^{er} et 2nd étage) disposent d'un système de climatisation que l'on peut voir dans le lot 111 (parking eau rez-de-chaussée) mais dont on ne peut assurer que le matériel soit en état de bon fonctionnement.

Une intervention d'un homme de l'art pourrait être nécessaire.

Méthodologie

En matière d'immobilier d'entreprise, il est d'usage d'évaluer les biens de deux façons.

1. **par comparaison directe** (référence aux prix du marché environnant)
Remarque : nous compléterons cette analyse par une étude statistique établie par l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise pour l'année 2022 (parution en janvier 2023)
2. **par capitalisation des revenus** susceptibles que le bien pourrait procurer à un potentiel acquéreur.

A- Méthode par comparaison au prix de marché du secteur

Références de bureaux à la vente sur le secteur immédiat

Sète : Parc Aquatechnique (6 offres relevées)

Source : [Seloger.com](https://www.seloger.com)

2082 € / m²

2396 € / m²

2230 € / m²

2300 € / m²

2600 € / m²

2397 € / m²

Prix moyen au m² dans le neuf : _____ 2.334 € / m²

VEFA : moyenne Sète / Frontignan : _____ 2.300 à 2.600 € / m²

Références relevées sur le secteur environnant (Frontignan, Lunel, Montpellier)

Frontignan : _____ 2000 € / m² / 2.300 € / m²

Montpellier : _____ Moyenne : 2.300€ / m²

Moyenne des prix par l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise :**OIE***de Montpellier et son territoire urbain*

Observatoire de l'Immobilier et du foncier d'Entreprise de Montpellier et son territoire urbain

Les chiffres de synthèse pour l'année 2022

En 2022, 117 358 m2 de bureaux ont été commercialisés sur le territoire couvert par l'Observatoire, soit une augmentation de 4% par rapport à l'année 2021.**Désormais le territoire observé couvre également le bassin de Thau et le Pays de Lunel.****Bureaux**

- 77% en location /23% en acquisition
- 63% en seconde main / 25% en neuf/ 12% restructurés
- 342 m² de surface moyenne
- 84% en location /16% en acquisition
- 86% en seconde main / 14% en neuf
- 547 m² de surface moyenne

Surfaces placées par secteur

- pour le seconde main acquisition : _____ **2.152€/m²**
- pour le neuf acquisition : _____ **2.409€/m²**

Source : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Montpellier et son territoire urbain – janvier 2023**Synthèse**

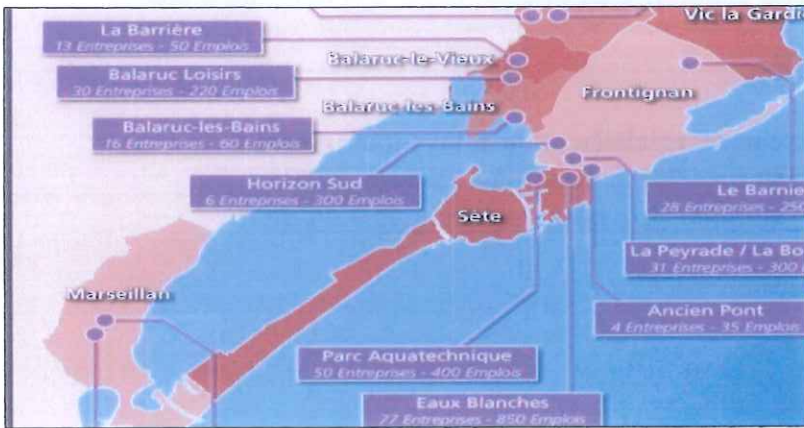
Sète : _____	2.300 € / m2
Environnement : _____	2.400 € / m2
Observatoire de l'immobilier d'entreprise : _____	2.152 € / m2
Moyenne pondérée : _____	2.280 € (valeur arrondie)
Valeur de base retenue : _____	2.152 €

Remarque : les prix au m2 sus mentionnés s'entendent généralement emplacement de parking compris tel que cela ressort de notre étude de marché.

VALORISATION DES PLATEAUX

Coefficient de situation : _____ - 5%

(Situation géographique éloignée des nouvelles zones d'activités économiques, globalement situées à l'Est)



Compte tenu de l'âge du bâti et des normes actuelles imposées en matière d'économies d'énergie, il nous paraît raisonnable d'appliquer une décote de 10 % supplémentaires sur la valeur ci-dessus déterminée.

Soit une décote de 15% sur le prix de base :

Prix au m2 retenu : _____ 1.830 € / m2 (arrondis)

Valorisation des lots

Lot 74 (bureau 1 ^{er} étage)	
74 m2 x 1.830 € / m2 :	135.420 €
Lot 75 (bureau 1 ^{er} étage)	
115 m2 x 1.830 € / m2 :	210.450 €
Lot 51 (bureau 2 nd étage)	
115 m2 x 1.830 € / m2 :	210.450 €
Soit pour l'ensemble :	556.320 €

B- Méthode par capitalisation

Cette méthode consiste à assimiler le bien à estimer et éventuellement ses annexes, à un capital susceptible de produire un intérêt annuel constaté de la manière suivante :

- a) Observation des valeurs locatives pratiquées le plus récemment possible pour des biens similaires situés dans le même type de quartier.
- b) Observation des prix obtenus lors de mutations récentes pour des biens libres de toute occupation.
- c) Détermination arithmétique du taux par la division de la valeur locative par la valeur vénale. Ce taux mettant en relation des prix et des loyers réellement pratiqués, servira de base à la capitalisation.

La méthode permet de déterminer la valeur d'un immeuble à partir de son revenu réel (loyer annuel brut) ou potentiel (valeur locative annuelle).

Le lien arithmétique entre le revenu et la valeur vénale est le taux de capitalisation.

La méthode trouve son application lors de l'achat d'un bien immobilier loué ou destiné à la location. Dans ce cas, la notion de retour sur investissement reste fondamentale.

Ainsi donc, dans un secteur attractif et demandé, le retour pourra se faire sur une longue période (de 15 à 20 ans) et dans un secteur difficile sur une période plus rapide (6 à 9 ans) pour compenser le risque de déprédations ou de loyers impayés.

Le retour sur investissement correspond à l'inverse du taux de rendement.

Ce taux dépend :

- a)- de la mesure du risque pris par le bailleur.
- b)- de la qualité du bien.
- c)- de sa situation et /ou de sa rareté.

Remarque

La méthode est ici employée à titre de recoupement/ test de vraisemblance, compte tenu du fait que les locaux évalués sont actuellement libres de toute location et qu'il s'agit d'en déterminer la valeur locative potentielle.

Détermination de la valeur locative

Pour ce faire, nous nous sommes basés sur l'étude de l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise regroupant aujourd'hui le Bassin de Thau.

Valeurs locatives moyennes HT/HC/hors parking :

- pour le seconde main à la location : 141€/m² (11.75 €/m²/an)
- pour le neuf à la location : 173 €/m² (14.42 €/m²/an)

Soit en valeur brute, avant correctifs :

Pour le lot 51: 115 m ² x 141 € / m ² /mois :	_____	16.215 € / an
Pour le lot 74 étage : 74 m ² x 141 € / m ² /mois:	_____	10.434€/ an
Pour le lot 75 : 115 m ² x 141 € / m ² /mois :	_____	16.215 € / an

Choix du taux de capitalisation / taux de rendement

Entrepôts :	_____	12 à 13%
Locaux de fabrication :	_____	10 à 11%
Locaux polyvalents, bureaux :	_____	8 à 9%
Bureaux très bien situés :	_____	6 à 7 %

Taux de rendement retenu dans le cadre de notre analyse :

Nous avons retenu un taux de 8, % eu égard aux qualités intrinsèques des locaux (état d'entretien, vue sur l'Étang de Thau, Immeuble connecté, etc.)

Soit pour :

- **Le 2nd étage (lot 51) :**
16.215 € / 8 % : _____ 202.687 €
- **Le 1^{er} étage (lot 74) :**
10.434 € / 8 % : _____ 130.425 €

• **Le 1^{er} étage (lot 75)**
16.215 € / 8 % : _____ 202.687 €

Soit pour les deux niveaux une valeur globale arrondie de : _____ 535.800 €

Pondération des méthodes

Considérant la prise en compte de la valeur locative potentielle des locaux et non de loyers qui seraient réellement payés :

Méthode par comparaison : coefficient 3

Méthode par capitalisation des revenus potentiels : coefficient 1

Soit : $\{(556.320 \times 3) + (535.800)\} / 4$: _____ 551.190 €

Valeur brute arrondie retenue : _____ 552.000 €

(Valeur arrondie)

EVALUATION DES EMPLACEMENTS DE PARKING

Lots 111, 106, 126

- **PARKINGS**

Situation : Rez-de-chaussée

Accès : Par le boulevard Camille Blanc, parking privatif avec digicode

Sortie : idem

Lot 111 (rez-de-chaussée)

Zone de parkings d'une surface d'environ 290 m², située à droite, à l'arrière du lot 110 et les Cent Cinquante Dix Millièmes (150/10.000) de la propriété des parties communes générales.

Lot 106 (rez-de chaussée)

Parking extérieur portant le n° 5 du plan et les Trois Dix millièmes (3/ 10.000) de la propriété des parties communes générales.

Lot 126 : (rez-de-chaussée)

Parking extérieur du plan et les Trois Dix millièmes Vingt Septièmes (3/10.027) de la propriété des parties communes générales.

Vues du lot 111



Remarque

Suite à notre visite des lieux, il nous paraît qu'en dépit de l'importante surface au sol et contrairement à ce qui était prévu à l'origine, (plan en annexe), cet emplacement ne pourrait contenir plus de 6 boxes, et 3 emplacements pour motos.

Emplacements, qui au demeurant, ne sauraient être dédiés qu'au (x) personnel(s) occupant les locaux professionnels.

La présence de piliers de soutènement des niveaux supérieurs, limitant physiquement une occupation optimale de la surface du local – parking-.

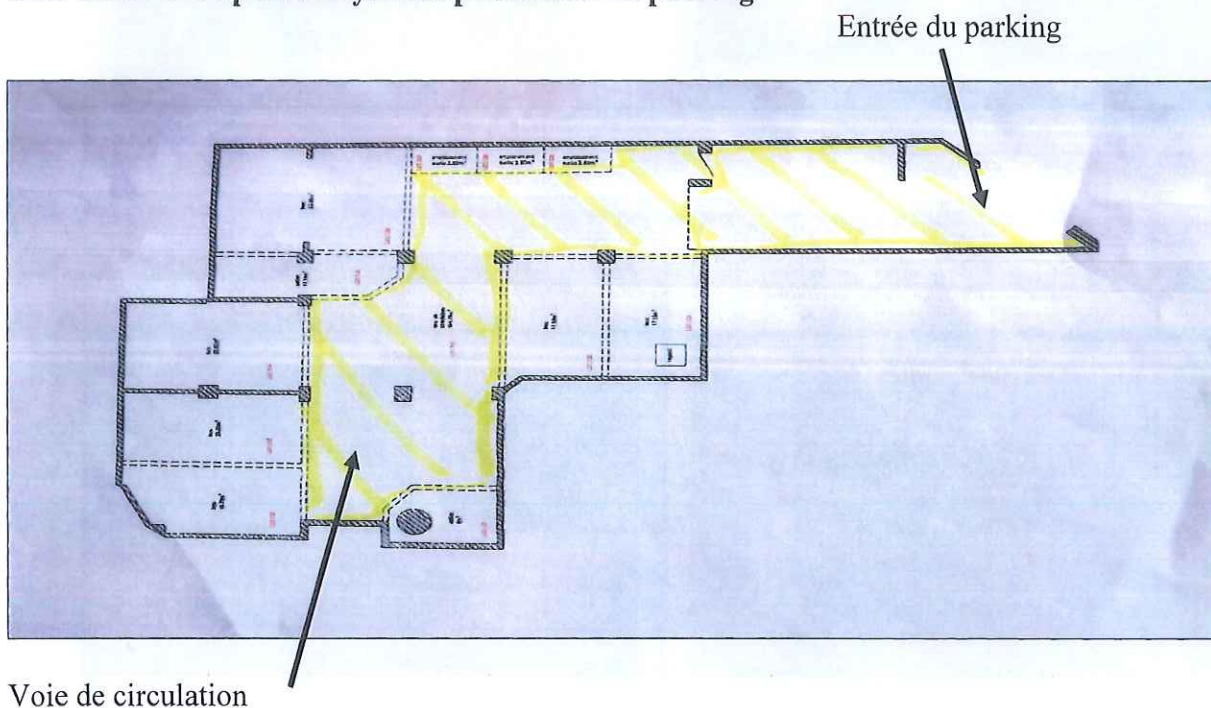
Les plans sont joints en annexe du rapport.

1. Plan de masse
2. Plan revu au regard de la fonctionnalité des lieux

Il en résulte une mauvaise occupation de la surface utile des lieux.

290 m² en emprise au sol et 143 m² de surface réelle utile en termes d'emplacements de parking.

Plan du lot 111 après analyse des possibilités de parking



Prix des parkings relevés sur la commune de Sète Source (Marché immobilier des Notaires / Perval)

Date mut. ↓	Adresse	Commune	RN cadastrale
28/12/2022	24 boulevard chevalier de clerville	Sète (34200)	AV185
21/12/2022	171 chemin des quilles	Sète (34200)	BT173
19/12/2022	7 rue du jardin des fleurs	Sète (34200)	BD528
08/12/2022	quai Léopold suquet	Sète (34200)	AM249

Prix : _____ 18.000 €, 15.000 €, 10.000 €, 12.500 €

Prix moyen : _____ 13.875 € pour vente entre particuliers.

Valeur retenue au m2 : 10.000 €

Soit pour 6 emplacements de parking voiture dans le lot 111: _____ **60.000 €**

Les emplacements de motocycles ainsi que les lots 106 et 126 sont retenus pour mémoire.

Appréciation : il s'agit là d'une valeur théorique dans le cadre d'une vente séparée du lot, ce qui semble peu probable eu égard au fait que le lot est difficilement dissociable des locaux professionnels et donc ne pouvant intéresser que les potentiels acquéreurs desdits locaux.

Par ailleurs, comme mentionné plus haut, le prix au m2 corrigé des locaux professionnels comprend en toute logique les emplacements de parkings.

SYNTHESE

Nous estimons que :

Les locaux professionnels pourraient avoir une valeur globale de : _____ **552.000 €**
(Cas d'une vente des lots 51, 74 , 75 et 111)

Le lot 111 à usage de parking, une valeur de : _____ **60.000 €**
(Dans le cadre hypothétique d'une vente séparée)

Soit pour l'ensemble : _____ **636.800 €**
(Cas d'une vente à la découpe lots 51, 74, 75 et parkings)

Remarque : dans le cadre d'une vente en bloc, il est admis que l'on puisse pratiquer un abattement de 15 à 20 %, ceci étant motivé par la prise de risque que prendrait l'éventuel acquéreur.

EVALUATION DU LOCAL COMMERCIAL

Description des biens et droits immobiliers évalués

Dans un ensemble immobilier dénommé « **L'Empyrée** » sis à Sète, **ZAC Entrée Ouest**, cadastré **BT 735** pour une contenance de **00ha 19a 61ca** et **BT 748** pour une contenance de **00ha 18a 52ca**, **secteur dit des « Salins de Villeroy »**.

Suivant Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété établi le 30 mai 2013 à Sète par Maître Gaël VERMOGEN, Notaire, membre de la SCP dénommée « **Frédérique TETU, Nathalie AUDRAN-TOST, Gaël VERMOGEN, et Marie-Laure DUTHEIL**, notaires associés, titulaires d'un Office Notarial à Sète.

les biens et droits immobiliers ci-après.

Le lot n° 33

Au rez-de-chaussée du « **BÂTIMENT A/B/C** », Cage C, un local à usage commercial portant le n° 4 sur le plan, auquel on accède directement depuis l'extérieur.

Les deux cent quatre vingt dix sept / dix millièmes (297/10.000èmes) des parties communes spéciales au « **BÂTIMENT A/B/C** »

Et

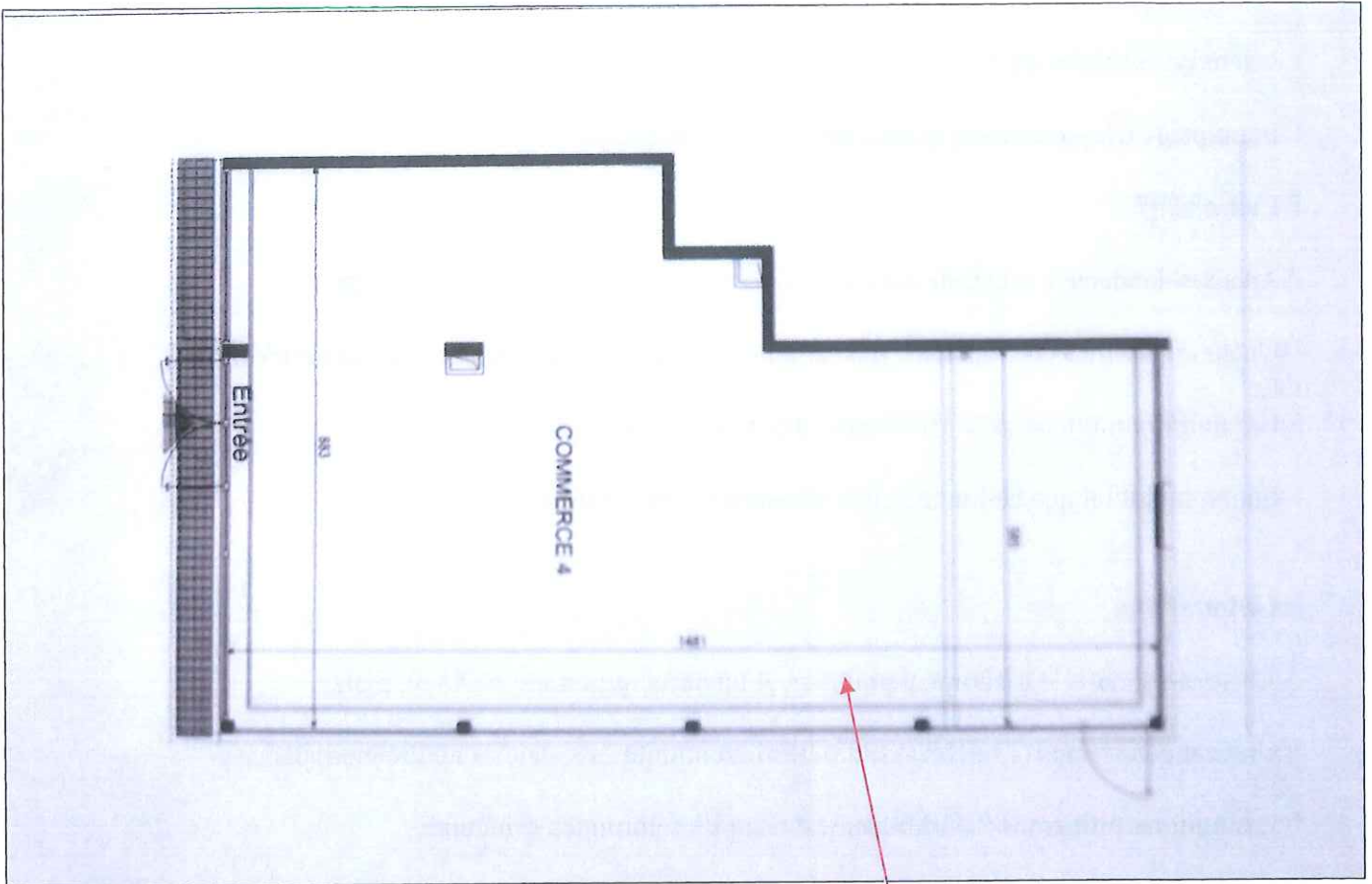
Les deux cent cinq dix millièmes (205/ 10.000 èmes) des parties communes générales

Quote-part dans les parties communes spéciales à chaque bâtiment : _____ 297

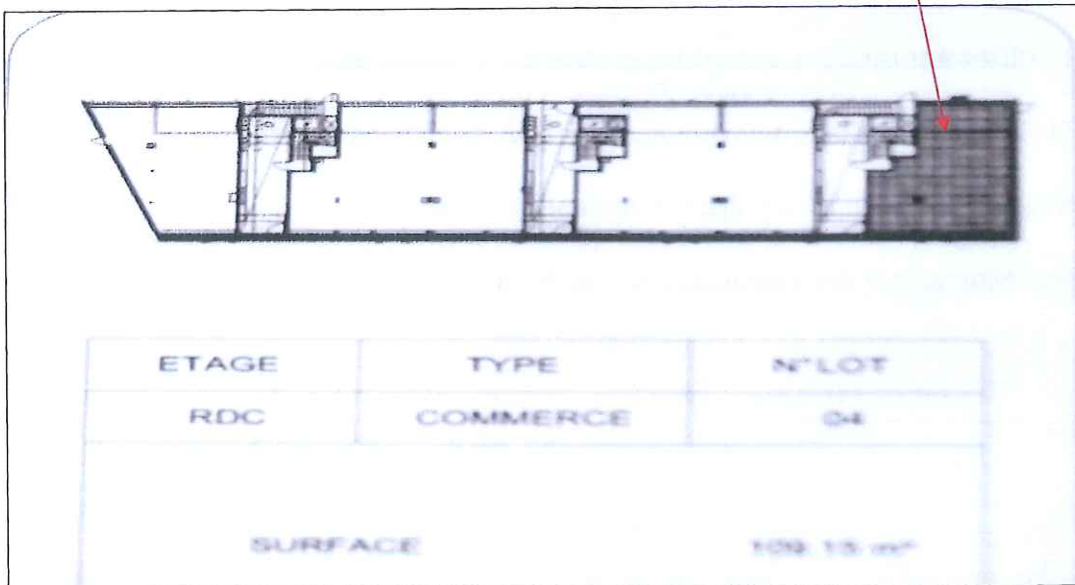
Quote part dans les parties communes générales : _____ 205

Plan du lot n° 33

N° du plan : 4



Vue globale



Le lot n° 106

Au sous-sol dans le « bâtiment parkings », un parking portant le n° 45 du plan.

Un/cent quatrièmes (1/ 104èmes) des parties communes spéciales au bâtiment parking
Et

Les huit/dix millièmes (8/ 10.000èmes) des parties communes générales.

Etant précisé ici que ce lot ne peut être vendu séparément du lot n° 107

Le lot n° 107

Au sous-sol dans le « bâtiment parkings », un parking portant le n° 46 du plan.

Un/cent quatrièmes (1/ 104èmes) des parties communes spéciales au bâtiment parking
Et

Les huit/dix millièmes (8/ 10.000èmes) des parties communes générales.

Etant précisé ici que ce lot ne peut être vendu séparément du lot n° 106

Le lot n° 104

Au sous-sol dans le « bâtiment parkings », un parking portant le n° 43 du plan.

Un/cent quatrièmes (1/ 104èmes) des parties communes spéciales au bâtiment parking
Et

Les huit/dix millièmes (8/ 10.000èmes) des parties communes générales.

Etant précisé ici que ce lot ne peut être vendu séparément du lot n° 105

Le lot n° 105

Au sous-sol dans le « bâtiment parkings », un parking portant le n° 44 du plan.

Un/cent quatrièmes (1/ 104èmes) des parties communes spéciales au bâtiment parking
Et

Les huit/dix millièmes (8/ 10.000èmes) des parties communes générales.

Etant précisé ici que ce lot ne peut être vendu séparément du lot n° 104

Le local commercial

Adresse : Résidence l'Empyrée
206 Route des Quatre Chansons
34200 SETE

Affectation : restauration rapide, tacos, sandwicherie, saladerie, vente de pâte et pizzas sur place ou à emporter. Les locaux ne pourront être affectés à des activités de pâtisseries et pâtisserie-kébab.
Surface commerciale :

Vues du local



Façades : Sur Route des Quatre Chansons et Rue de la Chasse aux Papillons





Environnement commercial ZAC Entrée Ouest



Appréciation :

- Belle entrée de ville, bâtiments récents
- Local en bon état d'entretien vu de l'extérieur (sous réserves de problèmes inhérents)
- Emplacements de parking à proximité
- Supermarché LIDL à proximité directe
- Situation dans un Eco-quartier (diverses activités tertiaires + 500 logements prévus dont 20 % sociaux en 2015)
- Accès / voies de circulation faciles

Valorisation du local

Le local est actuellement occupé suite au bail commercial établi entre la Société THOMARION (SCI) dont le siège social est à Sète (34200), 83 Boulevard Camille Blanc, représentée par son Gérant, Monsieur Pascal NICOUET (preneur), et la Société COLPIC, Société par actions simplifiées dont le siège est à Sète (34200), 206 B Rue des quatre Chansons- Résidence l'Empyrée – ZAC Entrée Ouest, représentée par son Président Monsieur Julien COLLELA et par son Directeur Général Monsieur Hervé PICAUVET domiciliés en ces qualités audit siège.

Bail commercial

Durée : Bail de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 15.10.2017.

Réparations : les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil (gros œuvre – toitures poutres, gros murs) et travaux de mise en conformité relevant de ces grosses réparations sont à la charge du bailleur. Toutes les autres réparations sont à la charge du preneur, même dans le cas où elles rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Loyer : Bail consenti et accepté moyennant un loyer HT/HC de **18.000 €** (1.500 € / mois).

Méthodologie

En matière de locaux à usage de commerce, il est d'usage de les évaluer selon qu'ils soient occupés ou libres.

S'agissant de locaux libres de toute occupation, il convient en premier lieu d'en déterminer la valeur locative.

S'agissant de locaux occupés, la détermination de la valeur est établie à partir du montant du loyer effectivement payé.

En l'espèce, il s'agit d'un local commercial actuellement en cours d'occupation.

De fait il convient d'en déterminer la valeur des murs par capitalisations des revenus procurés.

Méthode par capitalisation des revenus : voir en page 21 du présent rapport.

Détermination du taux de rendement

Taux de rendement les plus souvent usités :

Secteur de commercialité exceptionnelle :	4,50 à 6 %
Secteur de 1 ^{ère} commercialité grande métropole :	6 à 8 %
Secteur de 1 ^{ère} commercialité ville moyenne :	7 à 9 %
Secteur de 2 ^{ème} commercialité :	10 à 12 %
Secteur de 3 ^{ème} commercialité – loyer artificiel :	12 à 15 %

Taux de rendement retenu dans le cadre de notre analyse :

Nous avons retenu un taux de 7.00 % eu égard à la situation du local, les facilités d'accès et plus globalement l'aspect général de la ZAC Entrée Ouest de Sète.

Loyer annuel :	18.0000 €
Taux de rendement retenu :	7,00 %
Valeur capitalisée :	257.000 €

Prise en compte des emplacements de parkings

Lots 104 / 105 (vente indissociable)

Lots 105/ 106 (vente indissociable)

Estimation pour chaque paire de lot : 15.000 €

Soit pour l'ensemble : 30.000 €

Résultat

Nous estimons que le local commercial évalué pourrait avoir une valeur de : 287.000 €

Etabli en 32 pages

Gignac le 16 mai 2023

Le Notaire

Valérie DAVIDOVICI-PANIS

