

RAPPORT D'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE

Réalisé à la demande de :

SELARL BERTHELOT et Associés
Rue Marguerite PEREY
Saint Dizier Parc Energie
Bâtiment 11
CS 10776
52100 BETTANCOURT-LA-FERREE

Portant sur le bien
immobilier suivant :

- Un ensemble industriel composé de plusieurs bâtiments et bureaux



Sis :

Commune de LE MONTSAUGEONNAIS (52190)

Visite des lieux en date du :

10 novembre 2023

N° dossier :

2023_11_133

SOMMAIRE

Pages

1. DEMANDEUR.....	3
2. OBJET DE LA MISSION	3
3. REMARQUES PRELIMINAIRES.....	3
4. ELEMENTS D'APPRECIATION	3
5. SITUATION GEOGRAPHIQUE DU BIEN A EVALUER.....	4
6. DESCRIPTION	5
6.1. Terrain	5
6.2. Constructions	8
7. SITUATION JURIDIQUE ET LOCATIVE.....	16
8. REMARQUES GENERALES.....	17
9. EVALUATION.....	18
9.1. Considérations générales	18
9.2. Références.....	18
9.3. Calcul par la surface utile – terrain intégré	19
9.4. Calcul par la méthode analytique	19
9.5. Méthode par capitalisation du revenu net	20
9.6. Calcul de la valeur vénale.....	20
10. CONCLUSION	21
Liste des pièces annexes.....	23

1. DEMANDEUR

SELARL BERTHELOT et Associés

Domiciliée : Rue Marguerite PEREY - Saint Dizier Parc Energie
Bâtiment 11 - CS 10776
52100 BETTANCOURT-LA-FERREE

2. OBJET DE LA MISSION

Dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire par ordonnance du Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de CHAUMONT, estimer **la valeur vénale** du bien immobilier suivant :

- **Un ensemble industriel composé de plusieurs bâtiments et bureaux, situé sur la commune de LE MON TSAUGEONNAIS (52190).**

3. REMARQUES PRELIMINAIRES

L'évaluation des biens sera réalisée en fonction des particularités de chaque bien :

- D'un point de vue général : la situation géographique, l'emplacement et les données du marché immobilier local,
- Pour les biens bâtis : leurs caractéristiques techniques, taille, agencement et vétusté,
- Pour les biens non bâtis : leurs nature, topographie, accès, regroupement et constructibilité potentielle.

Les évaluations sont réalisées à l'euro approchant.

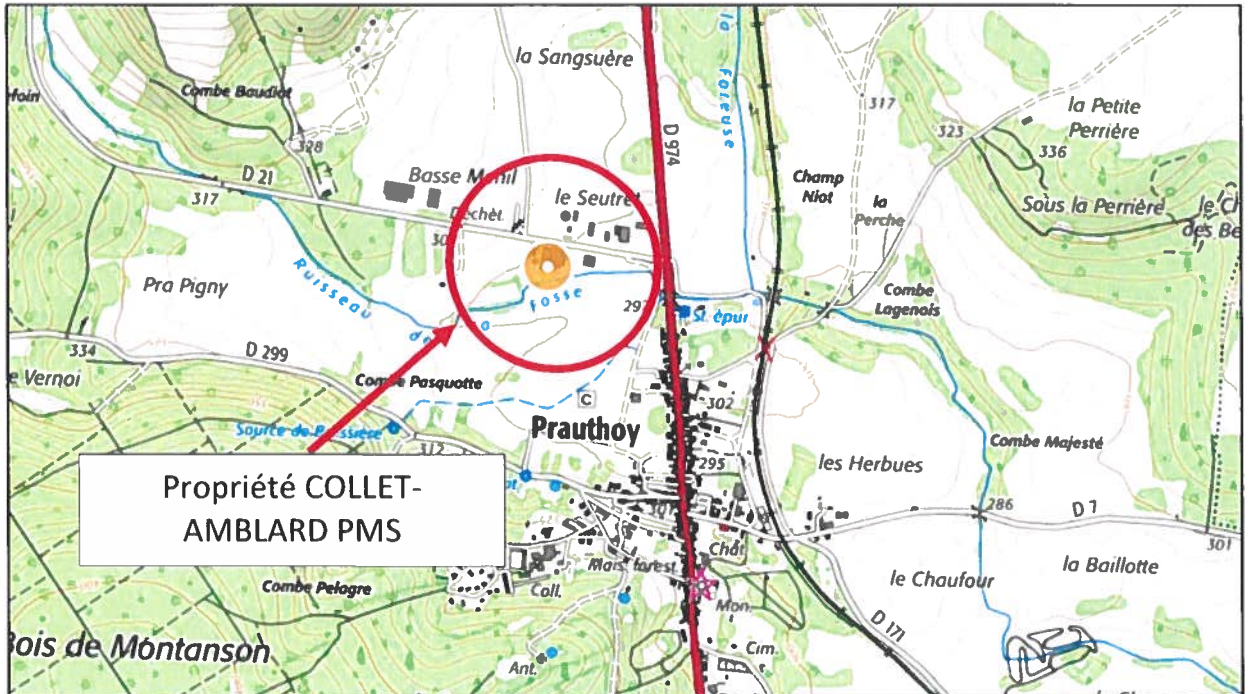
4. ELEMENTS D'APPRECIATION

Pour accomplir la présente mission, il a été effectué les démarches suivantes :

- Visite des biens le 10 novembre 2023 en présence de M. Olivier RAJON – cabinet CORAVAL, et M. Stéphane CHAPPELLIERE – 1^{er} adjoint à la mairie de LE MON TSAUGEONNAIS
- Recherche cadastrale et PLU
- Analyse du marché local

5. SITUATION GEOGRAPHIQUE DU BIEN A EVALUER

Plan de situation



Source : Géoportail

Localisation

La commune de LE MONTSAUGEONNAIS, se situe au Sud du département de la Haute-Marne, en limite avec le département de la Côte d'Or, à 40 km de DIJON.

Cette commune est une commune nouvelle composée des communes-déleguées de : PRAUTHOY, VAUX-SOUS-AUBIGNY et MONTSAUGEON.

Elle compte 1 150 habitants environ et fait partie de la Communauté de Communes d'Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais.

Accès

La propriété de la SAS COLLET-AMBLARD-PMS, se trouve à environ 500 m, au Nord-Ouest du centre-bourg de PRAUTHOY, dans une petite zone d'activités économiques. Elle est accessible depuis la RD n°974 – axe structurant entre DIJON et LANGRES/CHAUMONT, qui traverse la commune, par la RD n°21.

Le site est un ancien site industriel de travail mécanique des métaux et alliages : usinage/alésage/soudure de métaux.

6. DESCRIPTION

6.1. TERRAIN

Les parcelles – terrain d’assiette du bâtiment sont cadastrées de la manière suivante :

Parcelles	ZL 108	5 Les Epinois	1 039 m ²	Sol
	ZL 116	5 Les Epinois	2 053 m ²	Sol
	ZL 135	5 Les Epinois	3 421 m ²	Sol
	ZL 136	5 Les Epinois	473 m ²	Sol
	ZL 137	5 Les Epinois	588 m ²	Sol
	ZL 138	5 Les Epinois	65 m ²	Sol
	ZL 139	5 Les Epinois	234 m ²	Sol
	ZL 140	5 Les Epinois	212 m ²	Sol
	ZL 141	5 Les Epinois	401 m ²	Sol
		TOTAL	8 486 m²	



Adresse postale : 5, les Epinois – 52190 LE MON TSAUGEONNAIS

Le tènement est situé à l'entrée Nord-Ouest du centre-bourg de PRAUTHOY, dans la zone industrielle « Les Epinois », en bordure de la RD n°21 / route de « Derrière La Sansuaire »

La desserte de la propriété se fait, côté Nord, directement depuis la RD n°21, par une cour enrobée.

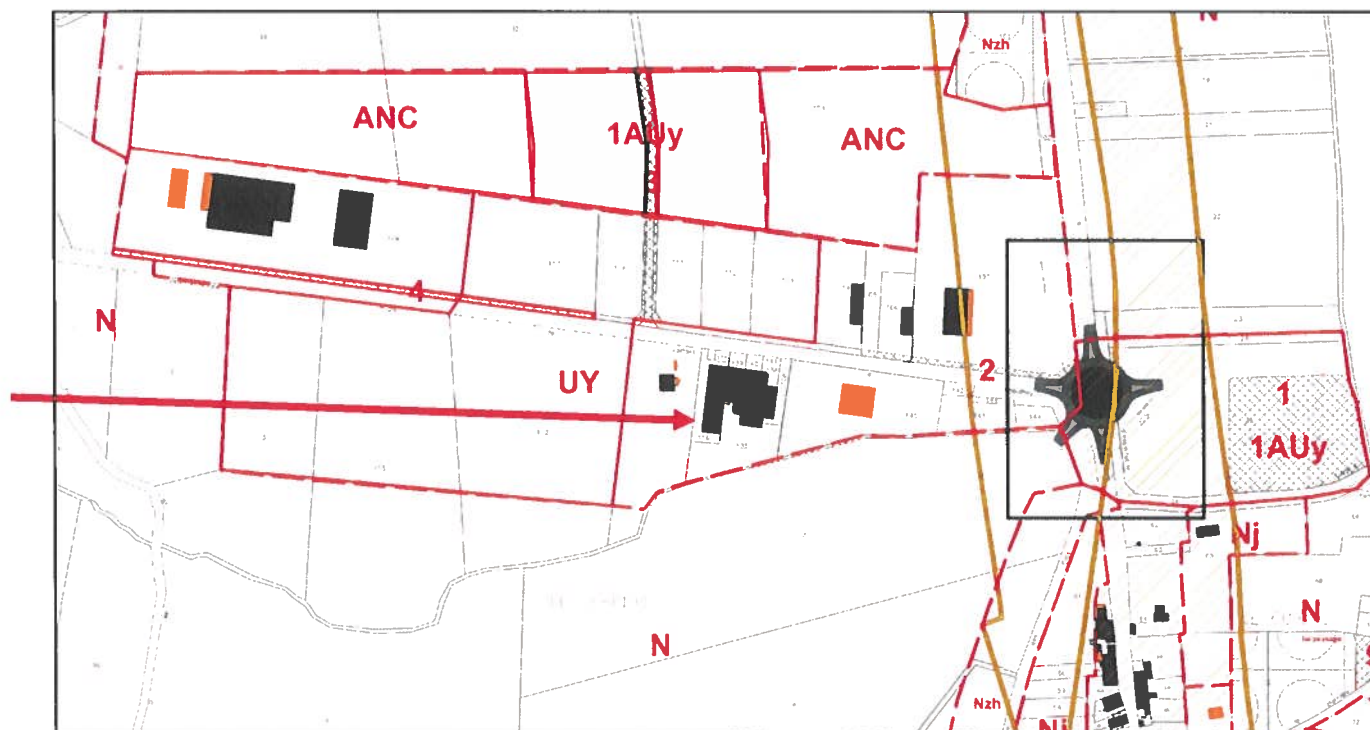
Le terrain d'assiette, plat, est de forme trapézoïdale, d'une largeur de 82 ml et d'une longueur moyenne de 105 ml.

Il est limitrophe avec des bâtiments industriels ou artisanaux sur les côtés Est et Ouest. Le tènement est mitoyen avec la RD n°21 au Nord, et des parcelles agricoles au Sud.

Les constructions occupent la partie centrale du tènement, dégageant au Nord, une zone de stationnement et de manœuvre et au Sud une zone de stockage et de livraison puis des bois/taillis, bordée par le ruisseau de la Fosse. Les côtés Est et Ouest du bâtiment sont des aires de circulation. L'ensemble est enrobé.

▪ Urbanisme

Sur la commune de LE MON TSAUGEONNAIS, le document d'urbanisme, en vigueur au jour de l'expertise, est un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 05/10/2016.



La propriété est située dans la zone UY – zone urbaine à vocation d'activités.

Dans cette zone, les principales règles d'urbanisme sont les suivantes :

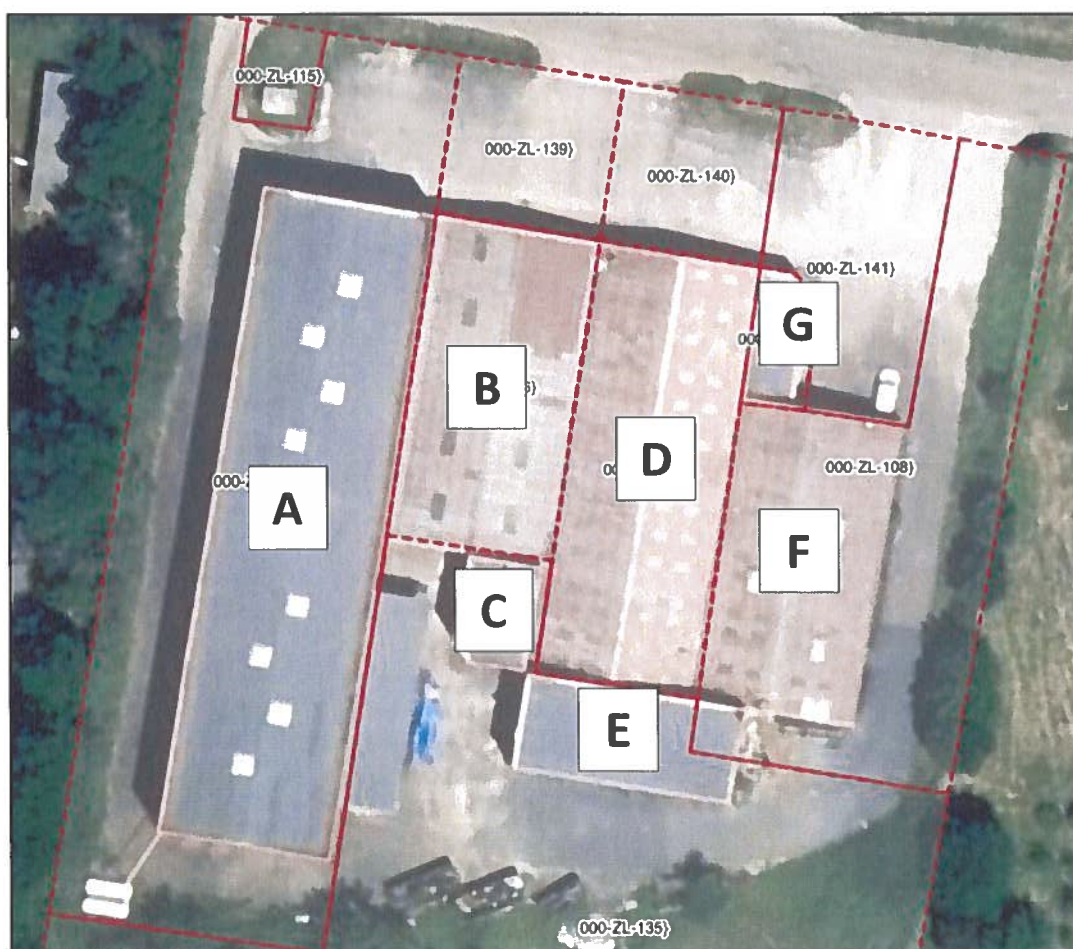
	UY
Implantation par rapport aux berges des cours d'eau	Au moins 10 m des berges des cours d'eau superficiels
Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> - Soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5 m - Soit dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension - 15 m en recul de l'axe de la RD 974
Implantation par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite exacte de propriété ; - Soit à une distance : $D : H/2$ sans être inférieure à 5 m
Emprise au Sol	Pas de prescription
Hauteur	Hauteur maximale au faitage : <ul style="list-style-type: none"> - 9 m pour une habitation - 5 m pour une dépendance d'habitation - 12 m pour les autres constructions
Stationnement	En cohérence avec le projet

6.2. CONSTRUCTIONS

Le site est composé de plusieurs bâtiments mitoyens (7), communiquant par l'intérieur et l'extérieur, à usage d'ateliers (5) et de bureaux (2) pour un usage industriel ou artisanal, désignés sur le plan joint de A à G.

Le site a fait l'objet de plusieurs phases d'extension :

- 1993 – construction des bâtiments B et D
- 1997 – construction du bâtiment F
- 2001 – constructions des bâtiments A et E et des bureaux : C et G



6.2.1. BATIMENT A

✓ Description :

<i>Type de bien :</i>	Bâtiment industriel
<i>Date de construction :</i>	2001
<i>Emprise au sol :</i>	1 050 m ² dont appentis (100 m ²)
<i>Surface utile :</i>	1 000 m ²
<i>Niveau :</i>	Plain-pied
<i>Orientation :</i>	Bâtiment édifié dans un axe Nord/Sud Ouverture principale sur le côté Sud (porte sectionnelle) ; ouverture secondaire à l'angle Sud-Est (porte sectionnelle)
<i>Abords :</i>	Cour enrobée au Nord et au Sud. Aires de circulation à l'Est et l'Ouest.

✓ Gros œuvre :

<i>Structure :</i>	Structure (en portique) et charpente métalliques Sol en béton Bardage en bacs aciers
<i>Toiture / couverture :</i>	Toiture 2 pans avec couverture bacs acier / zinguerie galvanisée
<i>Huisseries :</i>	Aluminium / plexiglas translucide
<i>Chauffage :</i>	Aérotherme au gaz
<i>Isolation :</i>	/
<i>Réseaux :</i>	Eau, électricité
<i>Assainissement :</i>	Collectif

✓ Distribution :

<i>Atelier :</i>	Structure pont roulant (matériels absents)
<i>Sanitaires/vestiaires :</i>	Sol en carrelage / murs peints et faïence 2 WC/lavabos collectifs/urinoir

6.2.2. BATIMENT B

✓ Description :

<i>Type de bien :</i>	Bâtiment industriel
<i>Date de construction :</i>	1993
<i>Emprise au sol :</i>	473 m ²
<i>Surface utile :</i>	441 m ²
<i>Niveau :</i>	Plain-pied
<i>Orientation :</i>	Bâtiment édifié dans un axe Nord/Sud Ouverture principale sur le côté Nord (porte sectionnelle)
<i>Abords :</i>	Cour enrobée au Nord

✓ Gros œuvre :

<i>Structure :</i>	Structure et charpente métalliques Sol en béton Bardage en bacs aciers
<i>Toiture / couverture :</i>	Toiture 2 pans avec couverture en plaques de fibrociments amiantés (forte probabilité)
<i>Huisseries :</i>	/
<i>Chauffage :</i>	Aérotherme au gaz
<i>Isolation :</i>	Faux plafond intérieur
<i>Réseaux :</i>	Eau, électricité, télécom
<i>Assainissement :</i>	Collectif

✓ Distribution :

<i>Atelier :</i>	Sol béton/ murs bacs acier Surface utile : 391,00 m ²
<i>Bloc technique :</i>	Sol carrelage/ murs peints Surface utile : 31,00 m ²
<i>Laboratoire :</i>	Sol PVC / murs peints Évier céramique Surface utile : 7,70 m ²
<i>Sanitaires :</i>	Sol carrelé / murs peints 2 WC/1 lavabo Surface utile : 10,50 m ²

6.2.3. BATIMENT C

✓ Description :

<i>Type de bien :</i>	Bureaux
<i>Date de construction :</i>	2001
<i>Emprise au sol :</i>	80 m ²
<i>Surface utile :</i>	107,30 m ²
<i>Niveau :</i>	R+1
<i>Orientation :</i>	Bâtiment édifié dans un axe Nord/Sud Ouvertures principales sur le côté Sud
<i>Abords :</i>	Cour enrobée

✓ Gros œuvre :

<i>Structure :</i>	Murs en béton/plots béton Niveau intermédiaire en béton Façades en crépis peints
<i>Toiture / couverture :</i>	Toiture terrasse
<i>Huisseries :</i>	Huisseries PVC / double vitrage
<i>Chauffage :</i>	Chaudière gaz et radiateurs
<i>Isolation :</i>	Intérieure
<i>Réseaux :</i>	Eau, électricité, télécom
<i>Assainissement :</i>	Collectif

✓ Distribution :

<i>Rez-de-chaussée :</i>	Sanitaires : sol carrelé / murs peints Lavabos collectifs / 2 WC Surface utile : 25,50 m ² Hall d'entrée/accueil : Sol carrelé / baies vitrées Escalier vers 1 ^{er} étage Surface utile : 10,60 m ² Cuisine : Sol carrelé / murs peints et faïence Évier 2 bacs en inox Surface utile : 15 m ²
<i>1^{er} étage :</i>	Bureau : Sol carrelé / murs peints Surface utile : 46,90 m ² Local archives : Sol carrelé / Murs avec papiers peints Surface utile : 9,30 m ²

6.2.4. BATIMENT D

✓ Description :

<i>Type de bien :</i>	Bâtiment industriel
<i>Date de construction :</i>	1993
<i>Emprise au sol :</i>	600 m ²
<i>Surface utile :</i>	510 m ²
<i>Niveau :</i>	Plain-pied
<i>Orientation :</i>	Bâtiment édifié dans un axe Nord/Sud Ouvertures principales sur le côté Nord
<i>Abords :</i>	Cour enrobée au Nord

✓ Gros œuvre :

<i>Structure :</i>	Structure et charpente métalliques Sol en béton Bardage en bacs aciers
<i>Toiture / couverture :</i>	Toiture 2 pans avec couverture en plaques de fibrociments amiantés (forte probabilité)
<i>Huisseries :</i>	Aluminium - double vitrage / stores mécaniques
<i>Chauffage :</i>	Aérotherme au gaz et convecteurs dans les bureaux
<i>Isolation :</i>	Faux plafond intérieur
<i>Réseaux :</i>	Eau, électricité, télécom
<i>Assainissement :</i>	Collectif

✓ Distribution :

<i>Atelier 1 :</i>	Sol en béton Murs en cloisons préfabriquées et bacs acier Surface utile : 132,30 m ²
<i>Atelier 2 :</i>	Sol PVC Murs peints Porte sectionnelle sur cour au Nord Surface utile : 42,80 m ²
<i>Bureau 1 :</i>	Sol PVC Murs peints Surface utile : 25,30 m ²
<i>Atelier 3 :</i>	Sol en béton Cloisons en bacs acier Surface utile : 261,80 m ²
<i>Hall d'entrée</i>	Sol Carrelé

Bureaux 2 et 3 : Murs peints
Surface utile : 47,80 m²

6.2.5. BATIMENT E

✓ **Description :**

Type de bien : Bâtiment industriel
Date de construction : 2001
Emprise au sol : 185 m²
Surface utile : 175 m²
Niveau : Plain-pied
Orientation : Bâtiment édifié dans un axe Est/Ouest
Ouverture principale sur le côté Ouest (porte sectionnelle)
Abords : Cour enrobée

✓ **Gros œuvre :**

Structure : Structure (en portique) et charpente métalliques
Sol en béton
Bardage en bacs aciers
Toiture / couverture : Toiture 2 pans avec couverture bacs acier /
zinguerie galvanisée
Huisseries : /
Chauffage : Aérotherme au gaz
Isolation : /
Réseaux : Électricité
Assainissement : /

✓ **Distribution :**

Atelier : Structure pont roulant (matériels absents)

6.2.6. BATIMENT F

✓ Description :

<i>Type de bien :</i>	Bâtiment industriel
<i>Date de construction :</i>	1997
<i>Emprise au sol :</i>	430 m ²
<i>Surface utile :</i>	363 m ²
<i>Niveau :</i>	Plain-pied
<i>Orientation :</i>	Bâtiment édifié dans un axe Nord/Sud Ouvertures principales sur le côté Nord (porte sectionnelle) – ouverture secondaire à l'angle Sud/Est (porte sectionnelle)
<i>Abords :</i>	Cour enrobée au Nord, Sud et Est

✓ Gros œuvre :

<i>Structure :</i>	Structure et charpente métalliques Sol en béton Bardage en bacs aciers
<i>Toiture / couverture :</i>	Toiture 2 pans avec couverture en plaques de fibrociments amiantés (forte probabilité)
<i>Huisseries :</i>	Aluminium – double vitrage
<i>Chauffage :</i>	Aérotherme au gaz
<i>Isolation :</i>	Faux plafond intérieur
<i>Réseaux :</i>	Électricité
<i>Assainissement :</i>	/

✓ Distribution :

<i>Atelier :</i>	Sol en béton Surface utile : 363 m ²
------------------	--

6.2.7. BATIMENT G

✓ Description :

<i>Type de bien :</i>	Bureaux
<i>Date de construction :</i>	2001
<i>Emprise au sol :</i>	65 m ²
<i>Surface utile :</i>	52,50 m ²
<i>Niveau :</i>	Plain-pied
<i>Orientation :</i>	Bâtiment édifié dans un axe Nord/Sud Ouvertures principales sur les côtés Nord et Est
<i>Abords :</i>	Cour enrobée

✓ Gros œuvre :

<i>Structure :</i>	Murs en béton/plots béton Sol béton Façades en crépis peints
<i>Toiture / couverture :</i>	Toiture terrasse
<i>Huisseries :</i>	Aluminium - double vitrage / Stores
<i>Chauffage :</i>	Radiateurs électriques
<i>Isolation :</i>	Intérieure
<i>Réseaux :</i>	Eau, électricité, télécom
<i>Assainissement :</i>	Collectif

✓ Distribution :

<i>Bureau 1 :</i>	Sol carrelé Murs peints Surface utile : 27,00 m ²
<i>Bureau 2 :</i>	Sol carrelé Murs peints Surface utile : 19,60 m ²
<i>Dégagement :</i>	Sol carrelé Murs peints Surface utile : 3,90 m ²
<i>WC :</i>	Sol carrelé Murs peints Lave mains Surface utile : 2,00 m ²

▪ Synthèse des surfaces utiles (m²)

Bâtiments	Surface Utile Ateliers (m ²)	Surface Utile Bureaux (m ²)	TOTAL
A	1 000,00 m ²		1 000,00 m ²
B	391,00 m ²	49,20 m ²	440 ,20 m ²
C		107,30 m ²	107,30 m ²
D	436,90 m ²	73,10 m ²	510,00 m ²
E	175,00 m ²		175,00 m ²
F	363,00 m ²		363,00 m ²
G		52,50 m ²	52,50 m ²
	2 365,90 m²	282,10 m²	2648,00 m²

7. SITUATION JURIDIQUE ET LOCATIVE

Les bâtiments appartiennent à la SAS COLLET-AMBLARD PMS pour les avoir acquis auprès de la Communauté de Communes d'Auberive Vingeanne et Montsaugeonnais par un acte dans le cadre d'une levée d'option en exécution d'un contrat de Crédit-Bail, les 6 et 23 décembre 2019.

Il y a confusion entre le propriétaire et l'occupant des lieux, soit la SAS COLLET-AMBLARD PMS.

Le bien sera considéré donc libre de toute occupation.

Le Tribunal de Commerce de CHAUMONT a prononcé la liquidation judiciaire de la SAS COLLET-AMBLARD PMS, par jugement du 6 février 2023.

8. REMARQUES GENERALES

✓ **En général :**

Bâtiments industriels de différentes époques de construction, abritant des bureaux et des ateliers, situés dans une zone d'activités économiques (ZI des Epinois) en périphérie de la commune-déléguée de Prauthoy (commune nouvelle de LE MON TSAUGEONNAIS – 52190).

✓ **Éléments favorables :**

- Situation bien desservie, en bordure de la RD n°21, dans un secteur de bâtiments de PME/PMI ;
- Constructions en assez bon état apparent et fonctionnelles ;
- Structures de deux bâtiments : A et E ; permettant l'installation de ponts roulants pour la manutention de pièces de grande taille ou de poids importants ;
- Aire de circulation périphérique aux bâtiments permettant un accès à différentes parties des installations.
- Réseaux publics en limite de propriétés avec un transformateur électrique à l'angle Nord-Ouest du tènement.

✓ **Éléments défavorables :**

- Présence d'amiante en couverture de plusieurs constructions ;
- Encombrement important du tènement foncier par les constructions limitant les possibilités d'extension ou de stockage extérieurs