

rapport d'expertise en évaluation immobilière

réalisé à la demande de

SELARL BERTHELOT & Associés
Me Bérénice DUBOC
Mandataire judiciaire
rue Marguerite Perey bât. 11
CS 10776
BETTANCOURT LA FERREE
52115 SAINT DIZIER cedex

portant sur

la définition de la valeur vénale du
bâtiment industriel de l'EURL Henri
BERTIN

sis

14, rue du Transvaal
CHAMOUILLEY (52410)

visite des lieux en date du

18 septembre 2025

n° de dossier

2025_08_96



expertises foncières
et immobilières



COMPAGNIE
DES EXPERTS
JUDICIAIRES
CHAMBERY


CNEFAF
CONSEIL NATIONAL DE STATISTIQUE FONCIERE, AGRICOLE ET FORESTIERE

Sommaire

1- demandeur.....	3
2- objet de la mission	3
3- remarques préliminaires	3
4- éléments d'appréciation	3
5- situation géographique du bien à évaluer	4
6- description	5
6.1- terrain	5
6.2- urbanisme	6
6.3- construction.....	7
7- remarques générales	9
8- évaluation	10
8.1- considérations générales	10
8.2- références	10
8.3- calculs	11
8.3.1- calcul par la surface utile.....	11
8.3.2- calcul par capitalisation du revenu locatif	11
8.3.3- calcul par un bilan promoteur/lotisseur.....	12
8.3.4- calcul de la valeur vénale.....	13
9- conclusion	14
Liste des pièces annexes	16
▪ Plans cadastraux	16
▪ Orthophotoplans	16
▪ Photographies	16





1– demandeur

SELARL BERTHELOT & Associés

Me Bérénice DUBOC

Mandataire judiciaire

Rue Marguerite PEREY – bâtiment 11

CS 10776 – BETTANCOURT-LA-FERREE

52115 SAINT-DIZIER Cedex

2– objet de la mission

Par une ordonnance du 22 juillet 2025, le Juge-Commissaire à la Liquidation Judiciaire de l'EURL HENRI BERTIN a demandé l'**estimation de l'ensemble immobilier artisanal situé sur la commune de CHAMOUILLEY (52410) – 14, rue du Transvaal.**

3– remarques préliminaires

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 : leur nature, topographie, accès, regroupement et constructibilité potentielle

Les évaluations sont réalisées à l'euro approchant

4– éléments d'appréciation

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

- visite du site le 18 septembre 2025 ;
- recherches cadastrales et PLU de la commune ;
- analyse du marché local.



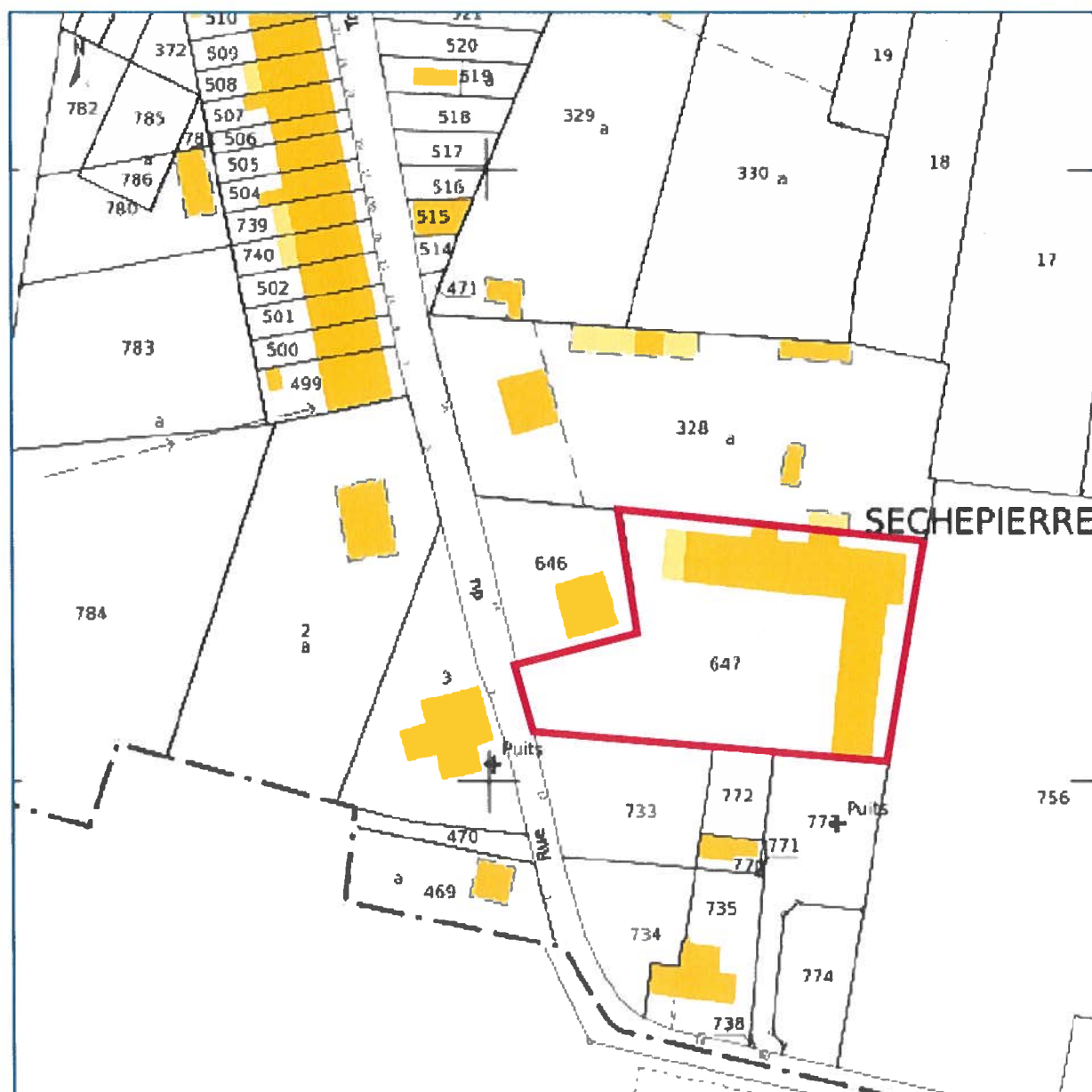




6–description

6.1–terrain

parcelle	AB 647	14, rue du Transvaal	1 902 m ²	Sol
TOTAL			1 902 m ²	



Adresse postale : 14, rue du Transvaal 52410 CHAMOUILLEY





Le tènement est situé au Sud de la commune de CHAMOUILLEY, dans un secteur résidentiel de maisons individuelles, en limite de plusieurs implantations industrielles.

La desserte du site se fait, à partir de la rue Pierre Marie FACHE/RD n°8 puis la rue du Transvaal, par le côté Ouest du tènement.

Le terrain d'assiette, plat, est de forme rectangulaire, d'une largeur de 37 m et d'une longueur de 63 m environ, avec un appendice à l'angle Sud-Ouest.

Il est mitoyen au Nord, au Sud et à l'Ouest, avec des maisons individuelles ; et à l'Est avec un secteur de prairies naturelles/bois -taillis.

Le bâtiment, en forme de L, est implanté sur les limites de propriété à l'angle Nord-Est du tènement, et dégage ainsi, sur la partie Ouest une zone de stationnements et de circulation/livraisons.

6.2– urbanisme

La commune de CHAMOUILLEY ne possède pas de document d'urbanisme – PLU. Les règles de R.N.U – Règlement National d'Urbanisme s'appliqueront.

A moyen terme, elle sera couverte par le PLUiHD en cours d'élaboration de la Communauté d'Agglomération SAINT-DIZIER DER et BLAISE.



6.3– construction

Description

<i>Type de bien :</i>	Bâtiment artisanal
<i>Date de construction :</i>	
<i>Emprise au sol :</i>	570 m ²
<i>Surface utile :</i>	475 m ² dont 142 m ² de surface administrative et 333 m ² d'ateliers/hangars
<i>Niveau :</i>	Plain-pied
<i>Orientation :</i>	Bâtiment en L édifié dans un axe Est/Ouest et Nord-Sud Ouvertures principales sur les côtés Sud et Ouest
<i>Abords :</i>	Maisons individuelles, autres activités industrielles, voieries publiques

Gros œuvre

<i>Structure :</i>	Sol en béton / structure de type portique métallique Murs en plots béton peint
<i>Toiture / couverture :</i>	charpente métallique / toiture 2 pans / couverture bacs acier et plaques translucides / zinguerie
<i>Huisseries :</i>	PVC / double vitrage / stores manuels PVC / Grilles aux fenêtres
<i>Chauffage :</i>	Convecteurs électriques / climatisation réversible
<i>Isolation :</i>	/
<i>Réseaux :</i>	Eau, électricité
<i>Assainissement :</i>	Collectif (à confirmer)





Distribution

Pièces	m ²	Coeff. pond.	m ² pondérés	Sols	Murs	Observations
<u>Partie administrative</u>						
bureau n°1	21,30 m ²	1,00	21,30 m ²	parquet	peinture	
archives	20,30 m ²	1,00	20,30 m ²	parquet	peinture	
bureau n°2	16,50 m ²	1,00	16,50 m ²	parquet	toile de verre	
bureau n°3	23,00 m ²	1,00	23,00 m ²	parquet	toile de verre	
hall	5,60 m ²	1,00	5,60 m ²	carrelage	toile de verre	
kitchenette	3,40 m ²	1,00	3,40 m ²	carrelage	toile de verre	
wc	2,80 m ²	1,00	2,80 m ²	carrelage	peinture/faïence	
dégagement	5,30 m ²	1,00	5,30 m ²	parquet	toile de verre	
sanitaires 2	5,30 m ²	1,00	5,30 m ²	béton	peinture	
bureau n°4	15,40 m ²	1,00	15,40 m ²	parquet	peinture/toile de verre	
bureau n°5	15,20 m ²	1,00	15,20 m ²	parquet	peinture/toile de verre	
sanitaires 3	4,80 m ²	1,00	4,80 m ²	carrelage	peinture/faïence	2 WC / lavabo
douche	1,60 m ²	1,00	1,60 m ²	carrelage	faïence	
dégagement	1,80 m ²	1,00	1,80 m ²	carrelage	toile de verre	
<u>Ateliers</u>						
hangar n°1	170,30 m ²	0,50	85,15 m ²	béton	béton	porte métallique sur rail
hangar n°2	121,40 m ²	0,50	60,70 m ²	béton	béton	porte métallique sur rail
réserves	21,50 m ²	0,50	10,75 m ²	béton	peinture	
réserves n°2	9,00 m ²	0,50	4,50 m ²	béton	peinture	
réserves n°3	10,60 m ²	0,50	5,30 m ²	béton	peinture	
TOTAL	475,10 m²		308,70 m²			

Surface Utile Pondérée

308,70 m²

Surface Utile Pondérée arrondie à **309 m²**

Surface partie administrative : 142 m²

Surface ateliers : 333 m²





7 – remarques générales

Bâtiment artisanal composé d'une partie « administrative » de bureaux/archives et d'une partie « production/stockage », sur un tènement foncier d'un peu plus de 1 900 m², situé dans une zone résidentielle au Sud du centre-bourg de CHAMOUILLEY.

La société « EURL HENRI BERTIN » dont l'activité était « Plâtrerie – Peinture » a fait l'objet d'un jugement de liquidation judiciaire en date du 22 janvier 2018, par le Tribunal de Commerce de CHAUMONT.

Éléments favorables

- Un bâtiment artisanal de 475 m² de surface utile, dont 142 m² de surface administrative (bureaux, sanitaires, archives, dégagement) et 333 m² de surface à destination d'ateliers/hangars de stockage ;
- Bâtiment fonctionnel dans un état moyen d'entretien en raison de sa vacance.

Éléments défavorables

- Localisation dans un secteur résidentiel de maisons individuelles, dont l'acceptation d'une activité bruyante sera limitée (2 maisons neuves limitrophes du site au Sud) ;
- Accès par la rue du Transvaal – voie publique, étroite (largeur entre 4 ml et 4,5 ml) qui limite l'accès aux camions de livraison de type semi-remorques (manœuvres pour rentrer dans le site).





Liste des pièces annexes

- Plans cadastraux
- Orthophotoplans
- Photographies



Département :
HAUTE MARNE

Commune :
CHAMOUILLEY

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 24/10/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

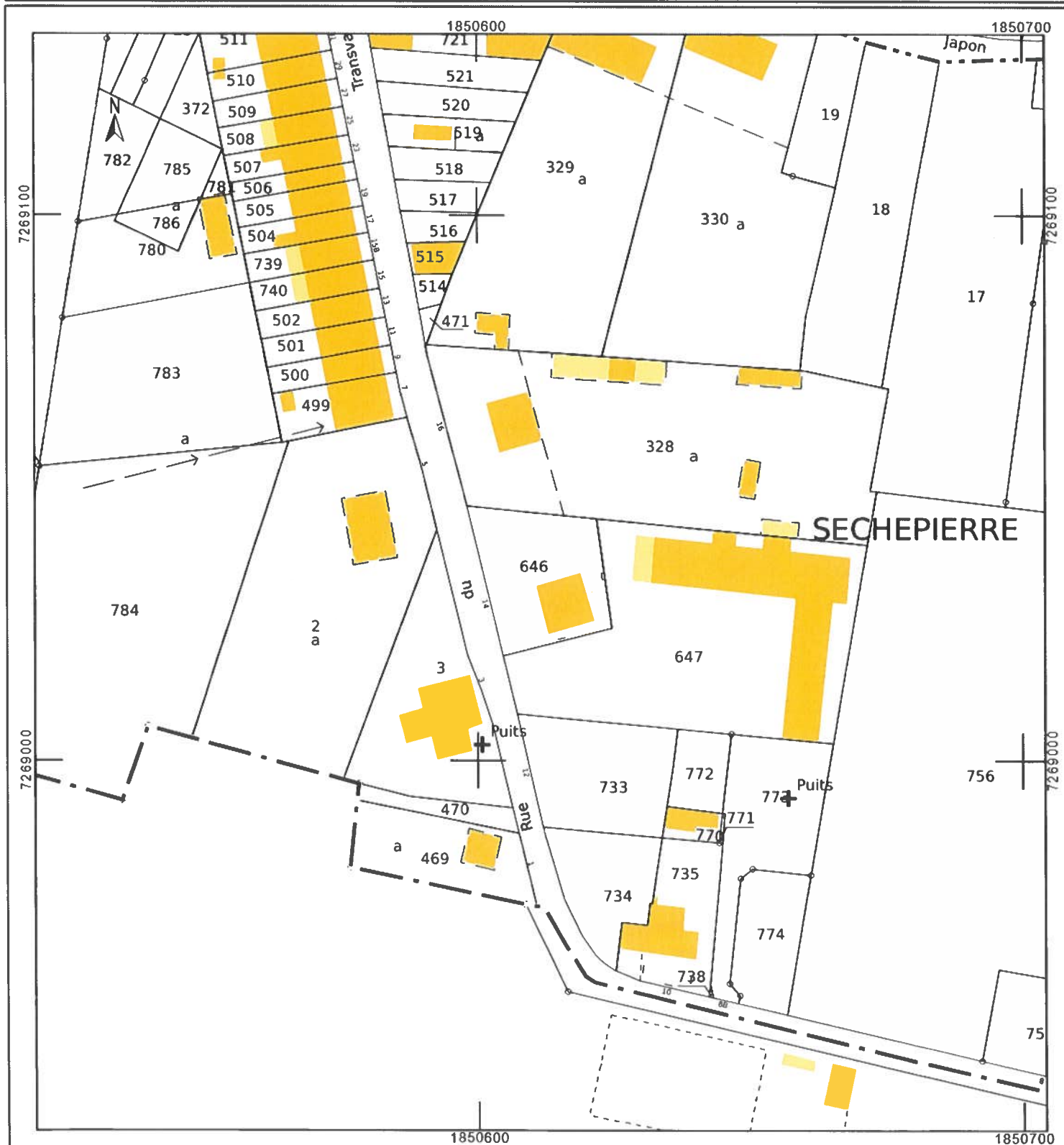
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF de la HAUTE-MARNE
Cité administrative 89 Rue Victoire de la
Marne 52903
52903 CHAUMONT CEDEX 9
tél. 03 25 30 23 51 - fax
sdif.haute-marne@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr







Commune de CHAMOUILLEY Propriétés EURL Henri BERTIN

Visite du 18/09/2025



