

Jean-Charles GALLI
Diplômé de la faculté de Droit de PARIS ASSAS II
Expert judiciaire près de la cour d'appel de RIOM.
61 route de Bourzat
03260 ST GERMAIN DES FOSSES
Jcg03260@yahoo.fr
06 13 40 23 76

Certificat d'expertise
SCI CASTEL REJANE



A la demande du **TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE CUSSET**
Avenue du drapeau
03300 Cusset

Pour le compte de **Maître Pascal RAYNAUD**
Mandataire-liquidateur de la Sté SCI CASTEL REJANE

Bien expertisé **Immeuble avec commerce bar restaurant au rez de chaussée et
hotellerie en étage**

Situé **9 place Ratian**
03800 GANNAT

Présence lors de l'expertise **Madame Fabienne BOURGAU née MARTIN**
Date de la visite **25 Janvier 2018**



A......**Mission**

B......**Description et situation**

- 1..... Caractéristiques du bien
- 2..... Description générale du bien
- 3..... Description des annexes
- 4..... Etat général
- 5..... Situation géographique
- 6..... Situation locative
- 7..... Description des pièces avec mesurage

C......**Estimation**

- 1..... **Méthode**
Par capitalisation
Par comparaison
- 2..... **résultat**

A. Mission

Ce rapport est dressé à la demande du TRIBUNAL de Grande Instance de Cusset afin de déterminer la valeur vénale d'un bien, dépendant de la liquidation judiciaire de la SCI CASTEL REJANE sise au 9 place Ratian à GANNAT.

B. Description et situation du bien sis 9 place Ratian à GANNAT

1. Caractéristiques du bien

Nature du bien	Immeuble RdC local commercial de type par Bar-Restaurant Etage : chambres d'hôtel
Références cadastrales	AE 81 et AE 82
Epoque de construction	de 1920/1939
Surface hors œuvre environ	294 m ²
Surface du terrain confirmée	294 m ²
Façade sur rue	11.50ml
Couverture	Tuiles et ardoises
Charpente	Bois de sapin de région
Implantation	Mitoyenneté côté rue et côté place

2. Description générale du bien

Sous-sol :

Cave

Rez de chaussée :

Bar, salle de restaurant n°1, salle d'accueil de l'hôtel, salle de restaurant n°2; couloir desservant, office avec accès cave, cuisine d'escalier pour l'étage.

Etage intermédiaire :

Palier desservant, WC, lavabo, 3 placards, un local téléphone

2^{ème} étage :

Salle des petits déjeuners

3^{ème} étage :

11 chambres avec salle d'eau.

3. Description des annexes

Sans.

4. Etat général

Bon état général. Chauffage central au gaz de ville en partie, chauffage par convection électrique, chauffage dans les chambres par air pulsé. Couverture tuiles et ardoises. Menuiseries en partie double vitrage avec porte-fenêtre en simple vitrage. Isolation et installation électrique aux normes actuelles. Production d'eau chaude par ballon et par la chaudière.

5. Situation géographique

En plein centre du bourg sur une place fortement fréquentée avec plusieurs commerces de différentes activités (banque, agences, restaurant, pharmacie, bar, restauration rapide, etc...)

6. Situation locative

Le bien est libre de toute occupation.

7. Etat, description des pièces avec mesurage

Niveau	Désignation	Dim.	Surface brute	Description des Matériaux	Vét.
S/S	Cave		30m ²	Sortie sur rue très humide	
RdC	Salle de bar Mobilier : un bar de 5,30m avec mobilier et étagères	4.03 x 6.13	24.70	Sol : carrelage grès 20/20 Murs : moquettes murales avec soubassement lambris Plafond : dalles suspendues avec éclairage incorporé. Menuiseries : aluminium anodisé, simple vitrage (plein cintre sur la place, droite sur la rue) Chauffage : 1 radiateur sur chaudière	10%
	Salle de restaurant 1 placard avec 2 portes coulissantes	3.87 x 9.86	38.16	Sol : carrelage grès 20/20 Murs : papiers peints avec soubassement lambris Plafond : dalles suspendues avec éclairage et sono incorporé. Menuiseries : aluminium anodisé, simple vitrage (plein cintre sur la place) Chauffage : 3 radiateurs sur chaudière	10%
	Salle d'accueil de l'hôtel	1.84 x 3.06 1.13 x 1.09	6.86	Sol : carrelage grès 20/20 Murs : moquettes murales Plafond : dalles suspendues avec éclairage incorporé. Menuiseries : aluminium anodisé, simple vitrage (plein cintre sur la place, droite sur la rue) Chauffage : radiateur sur chaudière	10%
	Salle de restaurant (sur rue)	4.91 x 10.08	49.49	Sol : carrelage tomettes en grès type provençal Murs : toile de verre peinte avec soubassement lambris Plafonds : solivage bois avec habillage moquette. Chauffage : 3 radiateurs acier avec robinets thermostatiques. Climatisation. Menuiseries : 2 fenêtres simple vitrage	10%
	Couloir	11.60 x 1.19	13.80	Sol : carrelage tomettes en grès type provençal Murs : papier-peint Plafond suspendu avec éclairage incorporé Chassis de désenfumage Pas de chauffage.	10%

	Office avec accès cave	1.98 x 2.76	5.46	Sol : carrelage tomettes en grès type provençal Murs : faïence 108/108 blanche Plafonds : lambris PVC avec un point lumineux.	10%
	Cuisine	3.74 x 9.18	34.33	Sol : carrelage céramique grès antidérapant Murs : faïence 108/108 blanche Plafond : peint en blanc Menuiserie : simple vitrage	10%
	Cage d'escalier	2.12 x 3.51	7.44	Escalier béton avec marche et contre-marche carrelées. Balustre en fer forgé ; Mur et plafond : papiers-peints Point de lumière en pavés de verre	10%
Etage Inter.	Patio intermédiaire 3 placards	2.89 x 3.82	11.03	Sol : carrelage grès 18/18 Mur et plafond : papier-peint Puit de lumière WC et LAVABO Sol : carrelage grès 18/18 Mur : faïence 108/108 et papier-peint Salle de téléphone : Sol : carrelage grès 18/18 Mur : moquette murale	10%
	Salle de petits déjeuners	10.54 x 5.97	62.92	Sol : dalles PVC 50/50 Mur : papier-peint et sous-bassement en moquette murale Plafond : Poutre avec moquette murale Chauffage : 4 radiateurs Menuiserie : 2 fenêtres simple vitrage.	20%
	Chambre 102 Tête de lit stratifiée	2.82 x 2.67	7.53	Sol : moquette Mur : papier peint Plafond peint Menuiserie : fenêtre double vitrage	20%
	Salle d'eau Lavabo sur colonne Bac à douche WC	1.82 x 1.26	2.29	Sol : lino PVC Mur : faïence 15/15 Plafond : papier-peint Chauffage : radiateur pulsant	
	Chambre 106 Tête de lit stratifiée	2.99 x 3.13	9.36	Sol : moquette Mur : papier peint Plafond peint Menuiserie : fenêtre double vitrage	20%
	Salle d'eau Lavabo sur colonne Bac à douche WC Bidet	1.28 x 2.38	3.04	Sol : lino PVC Mur : faïence 15/15 Plafond : papier-peint Chauffage : radiateur pulsant	
	Chambre 105 Tête de lit stratifiée	2.92 x 3.86	11.27	Sol : moquette Mur : papier peint Plafond peint Menuiserie : fenêtre double vitrage Chauffage électrique	20%
	Salle d'eau Lavabo sur colonne Bac à douche WC	1.32 x 1.91	2.52	Sol : lino PVC Mur : faïence 15/15 Plafond : papier-peint Chauffage : radiateur électrique	

	Chambre 104 Tête de lit stratifiée placard Salle d'eau Lavabo sur colonne Bac à douche WC	2.69 x 2.97	7.98	Sol : moquette Mur : papier peint Plafond peint Menuiserie : fenêtre double vitrage Chauffage électrique	20%
		2.09 x 0.98	2.04	Sol : lino PVC Mur : faïence 15/15 Plafond : papier-peint Chauffage : radiateur électrique tube radiant	
	Chambre 103 Tête de lit stratifiée placard Salle d'eau Lavabo sur colonne Bac à douche WC	2.57 x 2.87	7.37	Sol : moquette Mur : papier peint Plafond peint Menuiserie : fenêtre double vitrage Chauffage électrique	20%
		1.01 x 2.18	2.20	Sol : lino PVC Mur : faïence 15/15 Plafond : papier-peint Chauffage : radiateur électrique tube radiant	
½ étag.	Grenier	10.97 x 4.47	49.03	Très mauvais état, traces de fuites	60%
	Chambre 200 Tête de lit stratifiée placard Salle d'eau Lavabo sur colonne Bac à douche WC	3.42 x 3.88	13.26	Sol : moquette Mur : papier peint Plafond peint Menuiserie : fenêtre double vitrage Chauffage : convecteur radiant	20%
		1.10 x 1.99	2.19	Sol : carrelage grès 20/20 Mur : faïence 15/15 Plafond : peint Chauffage : radiateur électrique pulsant	
	Chambre 111 Tête de lit stratifiée placard Salle d'eau Lavabo sur colonne Bac à douche WC	2.30 x 3.57	8.21	Sol : moquette Mur : papier peint Plafond peint Menuiserie : fenêtre double vitrage Chauffage : convecteur radiant	20%
		1.00 x 1.90	1.90	Sol : carrelage grès 20/20 Mur : faïence 15/15 Plafond : peint Chauffage : radiateur électrique pulsant	
	Chambre 108 Tête de lit stratifiée placard Salle d'eau Lavabo sur colonne Bac à douche WC	2.80 x 5.16	14.45	Sol : moquette Mur : papier peint Plafond peint Menuiserie : fenêtre double vitrage Chauffage : convecteur radiant	20%
		1.27 x 1.98	2.51	Sol : carrelage grès 20/20 Mur : faïence 15/15 Plafond : peint Chauffage : radiateur électrique pulsant	

	Chambre 109 Tête de lit stratifiée placard Salle d'eau Lavabo sur colonne Bac à douche WC	3.60 x 4.16 1.68 x 1.49	14.97 2.50	Sol : moquette Mur : papier peint Plafond peint Menuiserie : fenêtre double vitrage Chauffage : convecteur radiant Sol : carrelage grès 20/20 Mur : faïence 15/15 Plafond : peint Chauffage : radiateur électrique pulsant	20%
	Chambre 110 Tête de lit stratifiée placard Salle d'eau Lavabo sur colonne Bac à douche WC	3.63 x 4.40 1.00 x 2.37	15.97 2.37	Sol : moquette Mur : papier peint Plafond peint Menuiserie : fenêtre double vitrage Chauffage : convecteur radiant Sol : carrelage grès 20/20 Mur : faïence 15/15 Plafond : peint Chauffage : radiateur électrique pulsant	20%
	Chambre 1 Tête de lit stratifiée placard Salle d'eau Lavabo sur colonne Bac à douche WC	2.78 X 3.93 1.04 X 2.37	10.92 2.46	Sol : moquette Mur : papier peint Plafond peint Menuiserie : fenêtre double vitrage Chauffage : convecteur radiant Sol : carrelage grès 20/20 Mur : faïence 15/15 Plafond : peint Chauffage : radiateur électrique pulsant	20%
			401.50 m²		

C. Estimation

1. Méthode dite par « capitalisation ».

Calcul du revenu locatif :

Compte tenu :

- du marché actuel sur le bassin de Gannat,
- de la mise aux normes exigées par la réglementation sur l'hôtellerie,
- de la remise en marche d'une activité commerciale,
- des travaux à effectuer au niveau de la cuisine,

il semble que la valeur locative mensuelle de ce bien se situe dans une fourchette de prix allant de 1.100€ à 1.300 €. Valeur médiane retenue : 1.200 €.

Revenu locatif annuel : 14.400€ à déduire assurance (400€) et taxe foncière (estimation 3000€) soit un revenu net de : 11.000€.

Pour obtenir une rentabilité de 7 % le prix du bien est estimé à 150.000€

2. Méthode dite par « comparaison ». (Annonces prises sur le net)

1°) A vendre hôtel restaurant 2 étoiles 7 numéros, dans une ville de 3000 habitants, sur un axe de grand passage. Salle de restaurant 40 couverts. Cet établissement conviendrait parfaitement à un couple de pros.

Son cadre permet de faire une cuisine de qualité, avec un hébergement confortable.

Les propriétaires actuels arrivés il y a 10 ans n'ont cessé d'améliorer cet outil de travail, agréable et encore perfectible. Vous travaillerez dans un environnement calme et pourrez amener votre touche personnelle à cet établissement. Possibilité d'achat des murs : 245.000€

Surface: 400 m²

Chiffre d'affaires HT : 202.000 €

Loyer mensuel HT : 1.700 €

Prix honoraires cabinets inclus : 175.000 €

En comparaison avec notre expertise, il faut noter que le bien mis en vente au prix de 245.000€, a subi un entretien régulier sur 10 ans par les locataires en place.

2°) St Pourçain sur Sioule.

A vendre : Restaurant Café-Concert, Licence IV, ouvert depuis 1984, sa réputation nationale et internationale n'est plus à faire. Dans un cadre professionnel vous pourrez continuer à accueillir les artistes de renommée ou de jeunes groupes locaux.

La salle est équipée de son et lumière de qualité, ce qui est rarissime et d'une valeur exceptionnelle!

Bar, avec salle de spectacle de 96 m² et d'une capacité de 200 places, scène de 18m². A l'étage 7 chambres, une salle d'eau, un loft de 60m², un coin cuisine de 7m². A l'extérieur, un petit jardin avec une maison de 70 m² à réhabiliter ainsi qu'un local de 26m².

Une cuisine d'environ 15 m² (piano, friteuse pro, ustensiles, cocottes).

Possibilité de terrasse sur l'avant (demande en mairie) et sur l'arrière dans la cour. Surface du terrain total : 525m². La toiture est en très bon état. Tout à l'égoût. 2 Parkings non privés à proximité pour la clientèle.

Fonds 70000€. Murs 150000€

Pour cette affaire à forte activité les murs sont mis en vente à 150.000€.

Par la méthode dite de comparaison, aux vues des biens qui sont proposés à la vente sur le bassin de l'Allier, il semble que la valeur vénale de cet ensemble immobilier se situe dans une fourchette de prix allant de 120.000€ à 150.000€. **Valeur médiane retenue 130.000€.**

3. Conclusion

Compte tenu des différentes méthodes utilisées et prenant en compte l'élément majeur suivant :

La partie en fond du couloir d'entrée de l'hôtel côté rue, n'appartient pas à la SCI REJANE et doit faire l'objet d'un contrat de location (dire de Mme Fabienne BOURGAU)

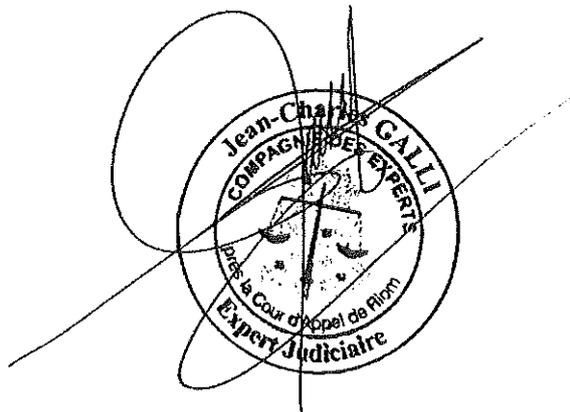
Valeur médiane retenue : 120.000 €.

Cette offre prend en considération les points suivants :

- *Que les rapports des diagnostics ne révèlent l'existence de travaux importants à réaliser dans l'urgence afin de mettre l'immeuble conforme à la réglementation.*
- *Que toutes les parties non vues du bâtiment, soient saines.*

*Fait à St Germain des Fossés
Le 23 avril 2018*

*Jean Charles GALLI
Expert Judiciaire*



Département :
ALLIER

Commune :
GANNAT

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 27/04/2018
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

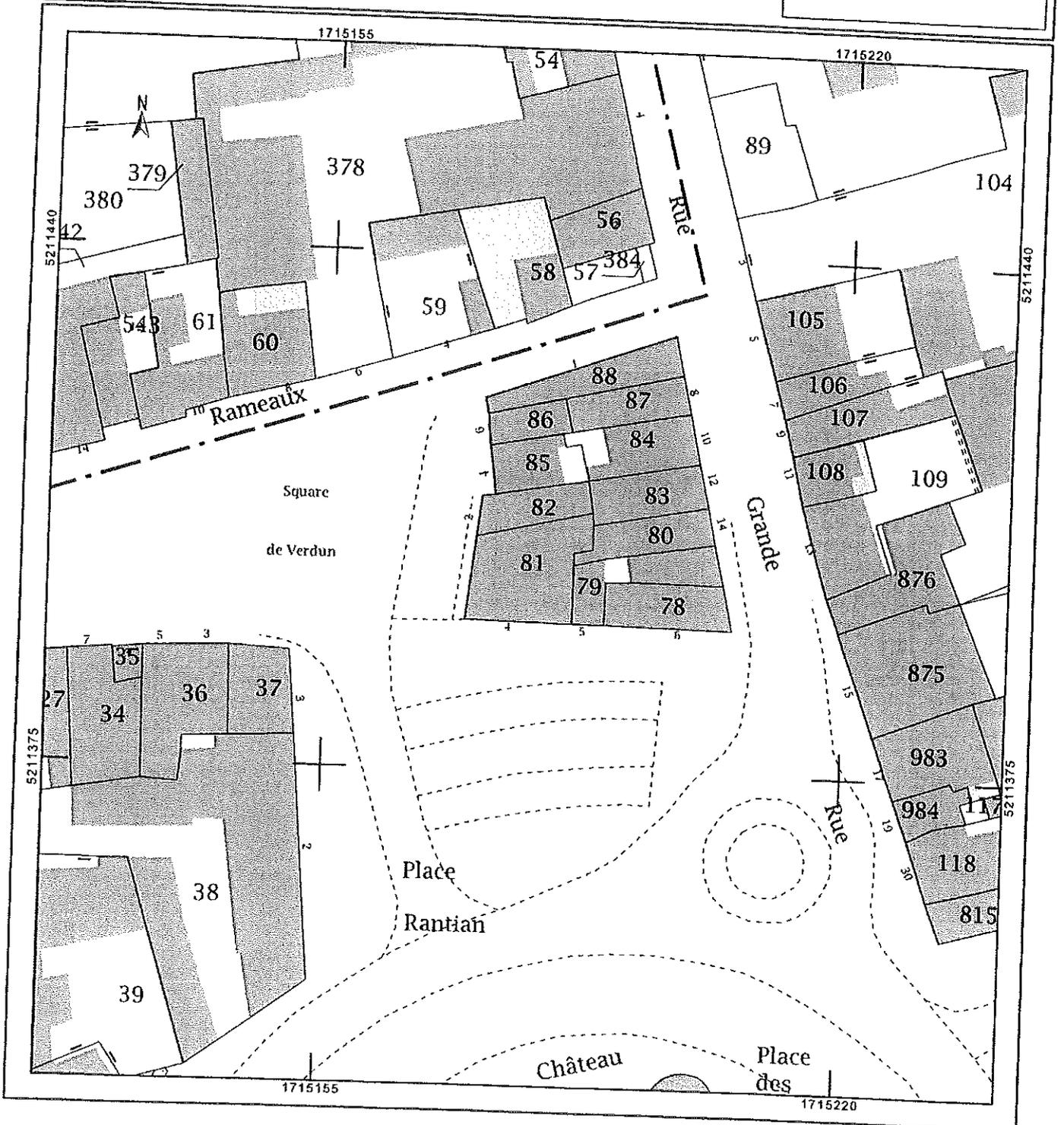
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

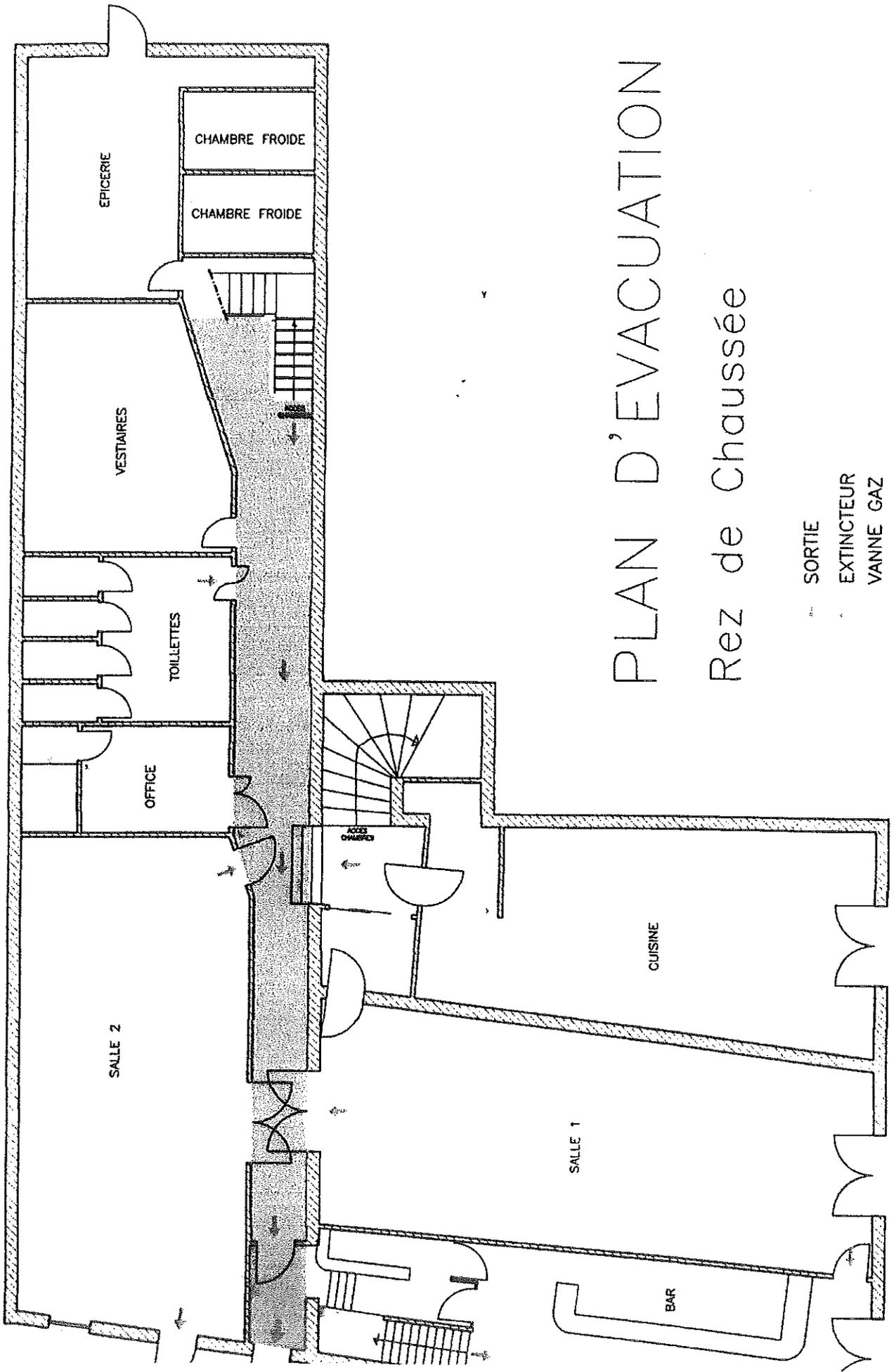
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Centre Départemental des Impôts Foncier
8, rue du Bief BP 92 03307
03307 CUSSET CEDEX
tél. 04 70 30 85 09 - fax
cdif.vichy@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

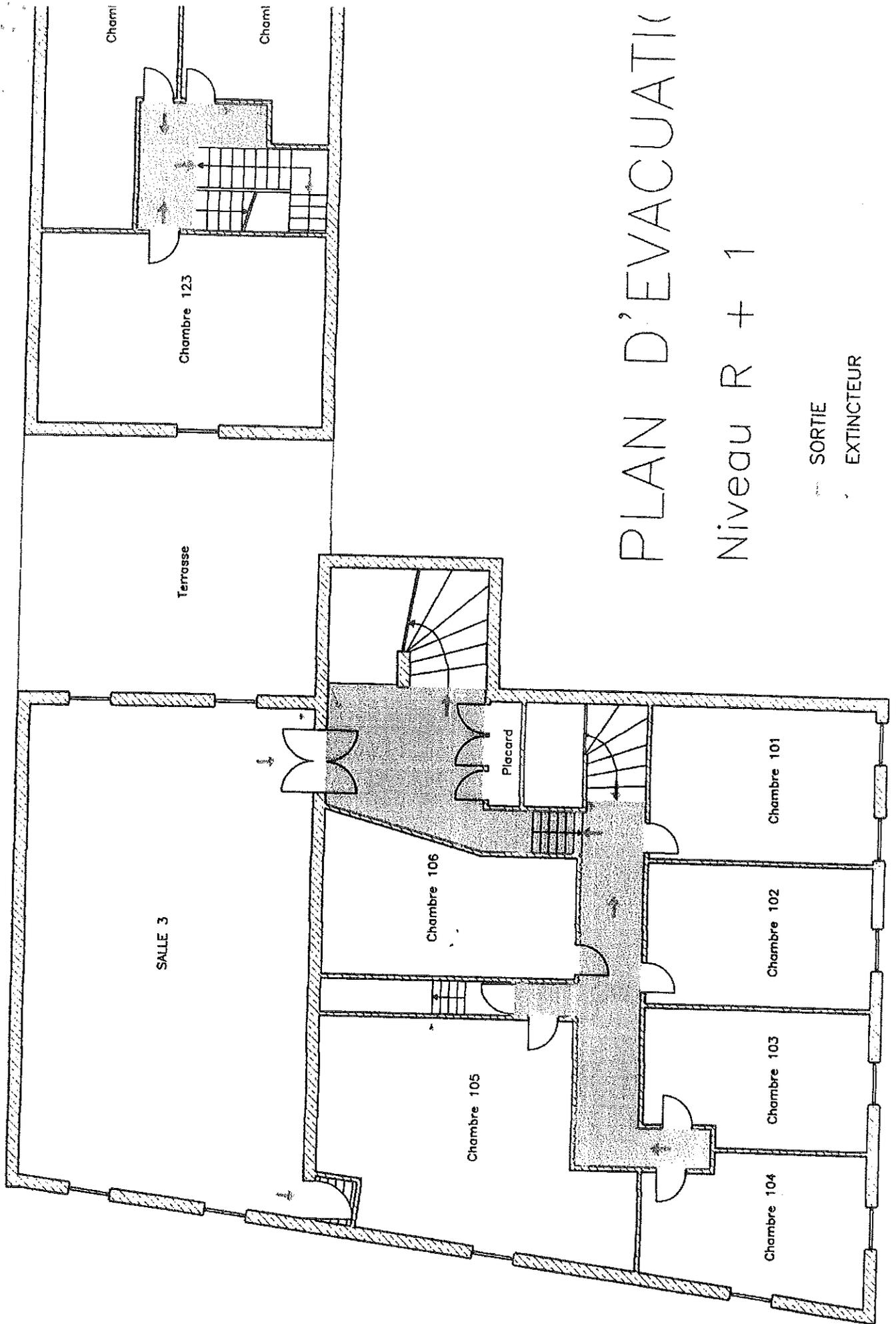




PLAN D'EVACUATION

Rez de Chaussée

- SORTIE
- EXTINCTEUR
- VANNE GAZ



PLAN D'EVACUATION

Niveau R + 1

- SORTIE
- EXTINCTEUR