

FICHE DE RÉSUMÉ CONCLUSIF D'EXPERTISE

- **Mission** Description et évaluation de la valeur des biens et droits immobiliers dépendant de la Liquidation Judiciaire de feu Monsieur Éric GAUCHEY.
- **Objet** Locaux commerciaux à usage de boulangerie-pâtisserie.
- **Situation d'occupation** Vacant.
- **Adresse** Z.A.C. « SAINT-JACQUES »
Lieu-dit « La Corvée »
10250 NEUVILLE-SUR-SEINE.
- **Foncier** Section ZB n°144, 146 et 157 pour une superficie de 1.971 m².
- **Superficies** Surface pondérée : 390,00 m²P.
- **Distribution** Il s'agit de locaux à usage commercial représentés par une construction élevée d'un rez-de-chaussée.



❖ FACTEURS FAVORABLES

- + Emplacement et situation
- + Vaste terrasse et parking.
- + Proximité de la route départementale D671.
- + Aire de stationnement.

❖ FACTEURS LIMITANTS

- Emplacement saisonnier.
- Travaux à prévoir.
- Absence de visite intérieure.

→ **Réserve** : La présente étude n'a pas comporté de diagnostics amiante, plomb ou insectes xylophages, ni d'attestation de surface. S'il se révélait par la suite qu'un quelconque préjudice technique non mentionné dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant du préjudice.

Pour ces raisons majeures lesquelles ne sont pas exhaustives, la présente estimation sera fixée par une large fourchette de prix.

Réserve : Nous n'avons pas pu pénétrer dans les locaux, de ce fait, l'expertise est le résultat de la visite effectuée de l'extérieur et de nos investigations administratives et juridiques.

CONCLUSION

En considérant les observations ci-dessus exposées et l'analyse des différents paramètres et des calculs élaborés précédemment, il est possible d'évaluer la valeur vénale actuelle de ces biens et droits immobiliers représentés par **des LOCAUX COMMERCIAUX À USAGE DE BOULANGERIE-PÂTISSERIE, libres à la vente, à un montant de prix entre :**

Hors droits - Hors frais

120.000 €

Cent vingt mille euros

130.000 €

Cent trente mille euros

Pour la cour de cassation (décision de la chambre commerciale du 23 octobre 1984), la valeur vénale est constituée par le prix qui peut être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel au jour de la mutation. Démarche respectant par ailleurs l'étymologie du mot « vénal » signifiant « ce qui peut être vendu ». C'est pour cette raison que notre expertise est fondée sur un marché réel, loin de toute spéculation à moyen ou long terme.

Fait et clos en notre Cabinet à PARIS, le 6 mars 2025.

Le Six Mars Deux Mil Vingt-Cinq.

En deux exemplaires originaux,

Pour servir et valoir ce que de droit./.

**L'Expert,
Laurent MOITEAUX**

