

ANALYSES - ÉVALUATIONS - CONSEILS
en BIENS et DROITS IMMOBILIERS - FONDS INDUSTRIELS et COMMERCIAUX

FRANCK MINETTI

CONSULTANT IMMOBILIER
DIPLOMÉ I.C.H EXPERTISE & ESTIMATION
DESS DE FINANCE ENTREPRISE & MARCHÉS
EXPERT PRÈS LA COUR D'APPEL DE CHAMBERY
TEL PORTABLE 06 73 61 81 22
E-MAIL : fminetti.ase@orange.fr

GREGORY DORDET

EVALUATEUR IMMOBILIER
DEUG A.E.S
MASTER ESC SAINT-ETIENNE
TEL PORTABLE 06 45 50 84 85
E-MAIL : gdordet.ase@orange.fr

RAPPORT DE SYNTHESE

TRIBUNAL DE COMMERCE de THONON LES BAINS

Ordonnance du 18 septembre 2024 - N°RG : 2024JC00448

Affaire : Liquidation Judiciaire de Mr Mehmet OZBAHAR du 18 février 2018

Magistrat chargé du contrôle des opérations : Monsieur Stéphane MARTINET, Juge
Commissaire

Liquidateur : Maître Philippe SERRANO

Dossier Référence : 2410 331 J

I – MISSION

Confiée :

- Le 19 septembre 2024
- Par Monsieur Stéphane MARTINET, Juge Commissaire,
- Selon l'Ordonnance rendue le 18 septembre 2024,
- Qui fait suite à la requête en date du 07 février 2024 de Me Philippe SERRANO, agissant en qualité de Liquidateur Judiciaire de Monsieur Mehmet OZBAHAR, aux fins de nomination d'un Expert Immobilier.

Objet :

- ❖ Evaluer la valeur du bien immobilier dans le cas d'une cession de gré à gré, à savoir un bâtiment d'activité avec sol et terrain cadastré section AN sous le numéro 12, d'une contenance de 19a et 29ca, situé sur la Commune de SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74160), au 4 Rue Hector Berlioz.

Préambule : Je soussigné Monsieur Grégory DORDET, en qualité de Président de la SAS ANNECY ARVE EXPERTISE et d'expert ayant été désigné hors liste, après avoir pris connaissance de la mission qui m'a été confiée par décision du Tribunal de Commerce de THONON LES BAINS, en date du 18 septembre 2024 dans l'affaire référencée ci-dessus, déclare prêter serment d'apporter mon concours à la justice, d'accomplir ma mission, de faire mon rapport et de donner mon avis en mon honneur et en ma conscience.

Visite des lieux :

- Effectuée en date du 06 décembre 2024,
- Sous la conduite de Madame Leyla OZBAHAR, avec l'accord de son père Monsieur Mehmet OZBAHAR,
- Faisant suite à notre demande de renseignements du 04 octobre 2024, dont copie a été adressée à Maître Jean-Marie LAMOTTE, Conseil de Mr OZBAHAR et restée sans réponse,
- **Sachant que les coordonnées téléphoniques de Monsieur Mehmet OZBAHAR et de sa fille Leyla OZBAHAR nous ont été transmises par Me Jean-Marie LAMOTTE le 25 novembre 2024.**

II – DOCUMENTS CONSULTÉS

Pour conduire nos investigations, nous avons consulté les documents suivants :

- Titre de Propriété :
 - Acte authentique du 1^{er} septembre 2008,
 - Etabli en l'étude de Me Vincent PISSARD, Notaire à ST JULIEN EN GENEVOIS,
 - Entre Monsieur et Madame Mehmet OZBAHAR, l'Acquéreur
 - Et la SCI LES COMPAGNONS, le Vendeur
- Arrêté de Permis de Construire accordé le 24 juin 2010.
- Plan des niveaux RDC et 1^{er} étage.
- Plan cadastral,
- Plan de zonage et règlement en secteur UXAC (zone urbaine économique à dominante artisanale et commerciale) selon PLU de la Commune modifié en date du 19/10/2023 ; PPRN approuvé en date du 28/02/1997 : zone BLANCHE (zone à risque négligeable ou nul).

Aucun plan du 2^{ème} et du 3^{ème} ne nous ayant été communiqué, nous avons donc pris des mesures lors de la visite du 06 décembre 2024. Ce métré est communiqué à titre indicatif et sous toutes réserves, sachant que seul un certificat de mesurage réalisé par un technicien agréé serait recevable en cas de cession ou location. Nous précisons cependant que les relevés de ces deux étages, semblent correspondre à la superficie utile du 1^{er} étage.

III – DOCUMENTS ANNEXES

Afin de ne pas alourdir inutilement le présent rapport, tout en lui maintenant le maximum de clarté, nous avons limité la production d'Annexes aux documents suivants :

- Annexe N° 1 : Ordonnance du 18 septembre 2024
- Annexe N° 2 : Plan de situation et Photographie aérienne
- Annexe N° 3 : Plan cadastral
- Annexe N° 4 : Plans des locaux : niveau RDC et 1^{er} étage
- Annexe N° 5 : Photographies prises lors de la visite des lieux

IV – NATURE des BIENS IMMOBILIERS – COMPOSITION

L'ensemble immobilier :

⇒ A usage de bureaux,

⇒ Implanté au sein de la Zone d'Activité du Puy St Martin et formant le Lot N°9 du lotissement dénommé « Sous Le Puy »,

⇒ Sis sur la parcelle cadastrée Section AN n°12, d'une contenance globale de 1.929 m²,

- ⇒ Au N°4 de la Rue Hector Berlioz – 74160 SAINT JULIEN EN GENEVOIS,
- ⇒ Classé en secteur UXAC (zone urbaine économique à dominante artisanale et commerciale) selon PLU de la Commune modifié en date du 19/10/2023,
- ⇒ Est actuellement édifié sur 4 niveaux (RDC et 3 étages), sachant que Monsieur OZBAHAR a surélevé d'un niveau supplémentaire la construction, ce qui est contraire au permis de construire obtenu. N'ayant pas entre les mains tous les éléments nécessaires pour mener une étude approfondie, nous ne savons pas si Monsieur OZBAHAR a déposé un PC modificatif dans le but de créer un étage supplémentaire, ni à quelle date ce dernier a été déposé. Nous précisons cependant que le PLU de la Commune actuellement en vigueur, modifié en date du 19/10/2023, autorise pour le zonage UXAC une hauteur maximale des constructions de 12 mètres. S'agissant d'un point de droit de l'urbanisme, hors de notre champ de compétence, et face à cette incertitude et au manque d'éléments en notre possession, nous sommes dans l'obligation d'envisager deux options dans le cadre de notre étude en valeur vénale du bâtiment existant : la 1^{ère} hypothèse consistera à estimer la valeur vénale du site en prenant en compte le PC initial, soit une distribution des constructions en R+2 (ce qui nécessiterait la démolition du 3^{ème} niveau). Et la seconde hypothèse consistera à estimer la valeur vénale du site en prenant en compte la distribution en R+3.
- ⇒ Les principales caractéristiques de la zone UXAC sont un Coefficient d'Emprise au Sol de 0,50, une hauteur maximale de 12 m, un coefficient d'Espaces Verts non réglementé, une implantation des constructions autorisée en limite des emprises publiques, et un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. En termes de stationnements, ils doivent correspondre aux besoins de l'opération.

⇒ Il est composé de :

IV.1 Un local à usage de bureaux en rez de chaussée :

- D'une superficie utile voisine de 140 m² selon les plans communiqués
- Distribués en façade Nord-Est et Nord-Ouest
- Hors d'eau, hors d'air et en état brut

IV.2 Un local à usage de crèche pour enfants en rez de chaussée :

- D'une superficie utile voisine de 89 m² selon les plans communiqués, comprenant :
 - Deux dortoirs
 - Une salle de jeux
 - Un accueil
 - Un bureau
 - Une salle de change
 - Une cuisine
 - Des sanitaires

- Correspondant à des bureaux aménagés et équipés.

IV.3 Un local à usage de bureaux en rez de chaussée :

- D'une superficie utile voisine de 90 m² selon les plans communiqués

- Distribués en façade Sud-Est

- Correspondant à des bureaux aménagés et équipés.

IV.4 Une partie commune en rez de chaussée :

- Non commercialisable, comprenant l'entrée, le local technique, la trémie d'ascenseur et les cages d'escaliers.

- Sachant que l'ascenseur reste à réaliser.

IV.5 Des plateaux à usage de bureaux aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage :

Comprenant pour chaque étage :

- Des bureaux à créer (en état brut, dont une petite partie du 1^{er} étage est hors d'eau et hors d'air), d'une superficie utile voisine de 335 m²,
- Un hall commun de distribution et accueillant les trémies d'ascenseur et d'escalier, d'environ 33 m².

Point important : à la lecture des plans transmis, il était prévu initialement la création de 4 cellules d'activité sur toute la façade Est du niveau rez-de-chaussée, pour une superficie utile de 180 m². Lors de notre visite des lieux, nous avons pu constater que 90 m² avaient d'ores et déjà été aménagés en bureaux. Le solde de 90 m² est à ce jour à l'état brut. Des travaux sur cette façade ont également été entrepris afin d'installer des menuiseries extérieures en périphérie. De ce fait, nous considérerons l'ensemble de l'immeuble comme étant à destination tertiaire.

IV.6 Caractéristiques :

En ce qui concerne les caractéristiques existantes, elles sont pour l'essentiel, les suivantes :

- ◆ Structure maçonnée, habillage périphérique en bardage métallique
- ◆ Menuiseries extérieures en aluminium sur une partie du bâtiment
- ◆ Disposant de parking et d'aires de retournement,
- ◆ Edifiées en R+2, ne possédant pas de sous-sol,

V – ETAT D'OCCUPATION

L'ensemble immobilier est actuellement vide de tout occupant en regard des nombreux travaux restant à réaliser. Nous ferons remarquer qu'une partie du rez-de-chaussée (89 m² de superficie utile) a été précédemment louée à une activité de crèche. Nous n'avons pas pu obtenir de plus amples informations sur le bail négocié entre les Parties, ni sur les raisons du départ du Locataire.

VI – ANALYSE ET SYNTHESE

Elle correspond à une forme de bilan résumant l'ensemble des aspects positifs, ou négatifs, concernant ce bien immobilier, en précisant qu'il s'agit d'une simple énumération sans classement par ordre d'importance croissante ou décroissante, à savoir :

VI.1 Points forts :

- Les locaux profitent de leur implantation en zone d'activités et de la faiblesse de l'offre disponible par rapport à la demande sur le secteur de SAINT JULIEN EN GENEVOIS.
- Ils bénéficient de tous les avantages d'un emplacement en Zones d'Activités, notamment en termes de stationnement. L'accès au réseau autoroutier et au territoire suisse sont proches.
- Les droits à construire délivrés selon le Permis de Construire accordé sont intéressants en termes de superficie et de destination (atelier, bureaux, appartement de fonction).
- Possibilité de diviser les plateaux en fonction de la demande exprimée par les entreprises.

- Après travaux, les différents espaces profiteront d'une belle luminosité, favorisée par le nombre important d'ouvertures sur les 4 façades. L'installation d'un ascenseur permettra de rendre l'immeuble accessible aux PMR.

VI.2 Points faibles :

- L'accès au n° 4 rue Hector Berlioz est délicat, les locaux ne bénéficient d'aucun effet de vitrine depuis les principaux axes routiers.
- Une OAP référencée 6 est répertoriée sur le plan de zonage de la Commune. Elle vise notamment à préserver la transition avec les secteurs d'habitation (plus particulièrement les accès, et notamment ceux de la Rue Hector Berlioz). La restructuration globale du secteur est prévue à moyen terme.
- En regard des règles d'urbanisme en vigueur en zonage UXAC, et notamment du Coefficient d'Emprise au Sol de 0,50 et des règles de recul à conserver, les droits à construire ont été intégralement consommés.
- S'agissant d'une opération de réhabilitation, on peut considérer que les locaux une fois terminés, seront édifiés avec des matériaux et des prestations différents qui pénalisent l'ensemble.
- En l'état et en regard des travaux à entreprendre, seul un investisseur spécialiste en réhabilitation peut être intéressé avec comme objectif de réaliser un produit générant des revenus locatifs. Selon nous un marchand de biens ne peut trouver intérêt. Ce facteur met en évidence l'étroitesse du marché des investisseurs potentiels qui en joueront pour faire des offres plancher.
- Les travaux réalisés ont supprimé la polyvalence d'origine (grande hauteur, circulation de véhicule à l'intérieur...) ce qui est fortement pénalisant, notamment en regard des poteaux intermédiaires.
- Nous rappellerons que de nombreuses prestations ont été réalisées personnellement par Monsieur OZBAHAR. Un investisseur créant un Etablissement Recevant du Public devra s'entourer de nombreuses garanties de

conformité, d'assurances, d'architecte, de bureaux de contrôles...et il ne pourra pas espérer obtenir une garantie décennale sur les travaux déjà effectués.

- La superficie des locaux à traiter impose des équipes en nombre afin de ne pas immobiliser trop longtemps des capitaux et à pouvoir rapidement encaisser des revenus locatifs.

VII – VALEUR VENALE ACTUELLE DE L'ENSEMBLE

A la vue des caractéristiques propres des biens et de leurs spécificités (bureaux en cours d'achèvement) nous procéderons par une approche dite par du bilan promoteur.

Lors de notre visite des lieux du 06 décembre 2024, nous avons constaté que l'immeuble à analyser était édifié sur 4 niveaux (RDC et 3 étages), sachant que Monsieur OZBAHAR a surélevé d'un niveau supplémentaire la construction, ce qui est contraire au permis de construire obtenu. N'ayant pas entre les mains tous les éléments nécessaires pour mener une étude approfondie, nous ne savons pas si Monsieur OZBAHAR a déposé un PC modificatif dans le but de créer un étage supplémentaire, ni à quelle date ce dernier a été déposé. Nous préciserons cependant que le PLU de la Commune actuellement en vigueur, modifié en date du 19/10/2023, autorise pour le zonage UXAC une hauteur maximale des constructions de 12 mètres. S'agissant d'un point de droit de l'urbanisme, hors de notre champ de compétence, et face à cette incertitude et au manque d'éléments en notre possession, nous sommes dans l'obligation d'envisager deux options dans le cadre de notre étude en valeur vénale du bâtiment existant : la 1^{ère} hypothèse consistera à estimer la valeur vénale du site en prenant en compte le PC initial, soit une distribution des constructions en R+2 (ce qui nécessiterait la démolition du 3^{ème} niveau). Et la seconde hypothèse consistera à estimer la valeur vénale du site en prenant en compte la distribution en R+3.

VII.1. – Méthode du bilan promoteur / HYPOTHESE N°1 (R+2), conforme au PC communiqué :

Cette méthode consiste à établir un compte à rebours à partir du prix de commercialisation et du prix de revient de l'ensemble immobilier une fois achevé, afin d'en déduire le montant maximum que pourrait payer un investisseur pour l'existant :

- prix de commercialisation
- - coût des travaux restant à réaliser
- - marge de l'investisseur
- = valeur de rachat du tènement existant

- 1) S'agissant de locaux tertiaires devant procurer un rendement locatif, nous approcherons la valeur de commercialisation selon la méthode du rendement.

En considérant la valeur locative suivante, telle que nous avons pu le constater sur les communes de SAINT JULIEN EN GENEVOIS et de NEYDENS, hors centre-ville, pour des locaux aménagés, hors cloisonnement intérieur à la charge des occupants :

⇒ Bureaux : 160 € H.T / m² / An, soit pour une superficie utile commercialisable de 989 m², une valeur locative annuelle de :

$$160 \text{ € H.T / An } \times 989 \text{ m}^2 = 158.240 \text{ € H.T / An}$$

⇒ TOTAL des loyers à percevoir :

$$\underline{158.240 \text{ € / An arrondi à } 158.000 \text{ € H.T}}$$

Nous avons validé ces valeurs avec un commercialisateur de bureaux qui intervient régulièrement sur le secteur SAINT JULIEN EN GENEVOIS / NEYDENS / ARCHAMPS / VIRY, qui n'a fait que confirmer notre propre approche.

Le taux de rendement attendu par des investisseurs pour des locaux tertiaires en état neuf, implantés en périphérie de ville, sur le secteur de SAINT JULIEN EN GENEVOIS, se situe aux environs de 7,50 %. Nous majorerons ce taux d'un point car tout investisseur qui se porterait acquéreur de l'immeuble devra supporter différents risques et incertitudes liés à l'état actuel du bâtiment : absence de garantie décennale sur les travaux déjà effectués, aléas sur la reprise des travaux du fait que la construction a débuté en 2010 et que l'immeuble est vide d'occupant depuis plusieurs années.

D'où une valeur par le rendement locatif, sachant que la cession supportera des frais notariés et droits de mutations proche de 7,75%, voisine de :

$$\frac{158.000 \text{ €}}{0,085 \times 1,0775} = 1.725.126 \text{ €}$$

que la précision dans l'approche commande d'arrondir à **1.725.000 €**.

- 2) Concernant le coût des travaux à réaliser afin de rendre les locaux commercialisables, nous estimons en fonction de l'état actuel des différents lots, une enveloppe supplémentaire à dégager de 870.000 € H.T :

Pour le chiffrage des travaux à réaliser, nous avons travaillé en étroite collaboration avec un constructeur de bâtiments professionnels, qui connaît le site, et qui intervient notamment dans l'aménagement de locaux à destination des entreprises, ainsi que dans des projets de réhabilitation :

- RDC : bureaux = 120.000 €
- RDC : parties communes y compris ascenseur = 70.000 €
- Etages : bureaux à créer (isolation périphérique, menuiseries extérieures, revêtements sols et murs, faux plafonds, chauffage, luminaires, sanitaires, courants faibles / forts, menuiseries intérieures, parties communes...) = 480.000 €
- Travaux sur façades (isolation extérieure et pièces de finition) = 110.000 €
- Frais de reprise de chantier, nettoyage et installation de chantier : 20.000 €
- Coût de démolition du 3^{ème} étage : 20.000 €

- Honoraires de bureaux d'étude et de coordination des travaux tous corps d'état : 50.000 €

⇒ Coût global pour livrer des locaux aménagés, hors cloisonnement des espaces intérieurs, avec ascenseur, et ce dans des délais relativement rapides c'est-à-dire en faisant appel à un contractant général (contrairement à la démarche actuelle de Mr OZBAHAR qui fait dans la limite de ses moyens, la durée des travaux étant une inconnue préjudiciable en termes d'espérance de revenus locatifs) :
 $(120.000 + 70.000 + 480.000 + 110.000 + 20.000 + 20.000 + 50.000) \text{ €} = 870.000 \text{ €}.$

- 3) En considérant qu'un investisseur souhaite retirer de l'opération une rentabilité de 10 % sur le CA, nous obtenons pour un prix de commercialisation de 1.725.000 €, un résultat de : $1.725.000 \text{ €} \times 10\% = 175.000 \text{ €}$

- 4) D'où une valeur de rachat maximale de l'existant voisine de :

$$1.725.000 \text{ €} - 870.000 \text{ €} - 175.000 \text{ €} = \boxed{680.000 \text{ €} \pm 5 \%}$$

Les locaux d'activités, correspondant au Lot N°9 du Lotissement, sis au 4 Rue Hector Berlioz – ZA du Puy St Martin – 74160 SAINT JULIEN EN GENEVOIS, distribués en R+2 selon l'Hypothèse N°1, conforme au PC communiqué, possèdent une valeur vénale actuelle voisine de :

$$\boxed{680.000 \text{ €} \pm 5 \%}$$

VII.2. – Méthode du bilan promoteur / HYPOTHESE N°2 (R+3), conforme à l'existant, tel que constaté lors de la visite des lieux :

Cette méthode consiste à établir un compte à rebours à partir du prix de commercialisation et du prix de revient de l'ensemble immobilier une fois achevé, afin d'en déduire le montant maximum que pourrait payer un investisseur pour l'existant :

- prix de commercialisation
- - coût des travaux restant à réaliser
- - marge de l'investisseur
- = valeur de rachat du tènement existant

1) S'agissant de locaux tertiaires devant procurer un rendement locatif, nous approcherons la valeur de commercialisation selon la méthode du rendement.

En considérant la valeur locative suivante, telle que nous avons pu le constater sur les communes de SAINT JULIEN EN GENEVOIS et de NEYDENS, hors centre-ville, pour des locaux aménagés, hors cloisonnement intérieur à la charge des occupants :

⇒ Bureaux : 160 € H.T / m² / An, soit pour une superficie utile commercialisable de 1.324 m², une valeur locative annuelle de :

$$160 \text{ € H.T / An} \times 1.324 \text{ m}^2 = 211.840 \text{ € H.T / An}$$

⇒ TOTAL des loyers à percevoir :

$$\underline{211.840 \text{ € / An arrondi à } 212.000 \text{ € H.T}}$$

Nous avons validé ces valeurs avec un commercialisateur de bureaux qui intervient régulièrement sur le secteur SAINT JULIEN EN GENEVOIS / NEYDENS / ARCHAMPS / VIRY, qui n'a fait que confirmer notre propre approche.

Le taux de rendement attendu par des investisseurs pour des locaux tertiaires en état neuf, implantés en périphérie de ville, sur le secteur de SAINT JULIEN EN GENEVOIS, se situe aux environs de 7,50 %. Nous majorerons ce taux d'un point car tout investisseur qui se porterait acquéreur de l'immeuble devra supporter différents risques et incertitudes liés à l'état actuel du bâtiment : absence de garantie décennale sur les travaux déjà effectués, aléas sur la reprise des travaux du fait que la construction a débuté en 2010 et que l'immeuble est vide d'occupant depuis plusieurs années.

D'où une valeur par le rendement locatif, sachant que la cession supportera des frais notariés et droits de mutations proche de 7,75%, voisine de :

$$\frac{212.000 \text{ €}}{0,085 \times 1,0775} = 2.314.726 \text{ €}$$

que la précision dans l'approche commande d'arrondir à **2.315.000 €**.

- 2) Concernant le coût des travaux à réaliser afin de rendre les locaux commercialisables, nous estimons en fonction de l'état actuel des différents lots, une enveloppe supplémentaire à dégager de 1.190.000 € H.T :

Pour le chiffrage des travaux à réaliser, nous avons travaillé en étroite collaboration avec un constructeur de bâtiments professionnels, qui connaît le site, et qui intervient notamment dans l'aménagement de locaux à destination des entreprises, ainsi que dans des projets de réhabilitation :

- RDC : bureaux = 120.000 €
- RDC : parties communes y compris ascenseur = 70.000 €
- Etages : bureaux à créer (isolation périphérique, menuiseries extérieures, revêtements sols et murs, faux plafonds, chauffage, luminaires, sanitaires, courants faibles / forts, menuiseries intérieures, parties communes...) = 700.000 €

- Travaux sur façades (isolation extérieure et pièces de finition) = 150.000 €
- Travaux de finition Couverture / Charpente : 80.000 €
- Frais de reprise de chantier, nettoyage et installation de chantier : 20.000 €
- Honoraires de bureaux d'étude et de coordination des travaux tous corps d'état : 50.000 €

⇒ Coût global pour livrer des locaux aménagés, hors cloisonnement des espaces intérieurs, avec ascenseur, et ce dans des délais relativement rapides c'est-à-dire en faisant appel à un contractant général (contrairement à la démarche actuelle de Mr OZBAHAR qui fait dans la limite de ses moyens, la durée des travaux étant une inconnue préjudiciable en termes d'espérance de revenus locatifs) :

$$(120.000 + 70.000 + 700.000 + 150.000 + 80.000 + 20.000 + 50.000) \text{ €} = 1.190.000 \text{ €}.$$

- 3) En considérant qu'un investisseur souhaite retirer de l'opération une rentabilité de 10 % sur le CA, nous obtenons pour un prix de commercialisation de 2.315.000 €, un résultat de : $2.315.000 \text{ €} \times 10\% = 231.000 \text{ €}$, arrondi à 230.000 €.

- 4) D'où une valeur de rachat maximale de l'existant voisine de :

$$2.315.000 \text{ €} - 1.190.000 \text{ €} - 230.000 \text{ €} = \boxed{895.000 \text{ €} \pm 5 \%}$$

Les locaux d'activités, correspondant au Lot N°9 du Lotissement, sis au 4 rue Hector Berlioz – ZA du Puy St Martin – 74160 SAINT JULIEN EN GENEVOIS, distribués en R+3 selon l'Hypothèse N°2, conforme à l'existant, tel que constaté lors de la visite des lieux, possèdent une valeur vénale actuelle voisine de :

$$\boxed{895.000 \text{ €} \pm 5 \%}$$

Ces valeurs déterminées sont actuelles et ne sauraient engager l'avenir, elles représentent les valeurs les plus probables qui seraient obtenues de la cession de ce bien dans des conditions normales de négociation et de délai de réalisation suivant l'hypothèse envisagée.

C'est ainsi qu'elles ne tiennent pas compte d'une quelconque valeur de convenance toujours susceptible d'intervenir entre les Parties, et en particulier pour un voisin ou un occupant.

Nota : nous avons effectué un contrôle de cohérence qui nous a permis de valider que les revenus locatifs espérés soient suffisants pour couvrir les annuités d'emprunt supportées par l'investisseur.

VIII - CONCLUSIONS

De toute l'étude qui précède, il ressort que le **LOT N° 9 du Lotissement dénommé « Sous le Puy », sis au 4 Rue Hector Berlioz – au sein de la ZA du Puy St Martin – 74160 SAINT JULIEN EN GENEVOIS**, propriété à l'origine de Monsieur Mehmet OZBAHAR et analysé pour le compte de Maître Philippe SERRANO, Liquidateur Judiciaire, selon l'Ordonnance rendue le 18 septembre 2024, par le TRIBUNAL DE COMMERCE de THONON LES BAINS, en la personne de Monsieur le Juge Commissaire Stéphane MARTINET :

SELON L'HYPOTHESE N°1 (distribution de l'immeuble en R+2), conforme au Permis de Construire communiqué :

- ⇒ Représente une valeur vénale actuelle voisine de : **680.000 € +/- 5%** pour une cession de gré à gré selon l'état d'avancement des travaux existant.
- ⇒ Compte tenu de l'historique du site et des imprévus à anticiper, nous préconisons de se positionner sur le bas de la fourchette soit une valeur vénale actuelle voisine de : **645.000 €** pour une cession de gré à gré selon l'état d'avancement des travaux existant.

SELON L'HYPOTHESE N°2 (distribution de l'immeuble en R+3), conforme à l'existant, tel que constaté lors de la visite des lieux :

- ⇒ Représente une valeur vénale actuelle voisine de : **895.000 € +/- 5%** pour une cession de gré à gré selon l'état d'avancement des travaux existant.
- ⇒ Compte tenu de l'historique du site et des imprévus à anticiper, nous préconisons de se positionner sur le bas de la fourchette soit une valeur vénale actuelle voisine de : **850.000 €** pour une cession de gré à gré selon l'état d'avancement des travaux existant.

Notre étude a été réalisée en fonction du peu d'éléments mis à notre disposition par les Parties. En effet, en l'absence d'un dossier complet relatif au permis de construire initial, et de l'incertitude concernant l'éventuel PC modificatif obtenu par Monsieur OZBAHAR l'autorisant à surélever d'un étage son immeuble, nous avons été dans l'obligation d'envisager deux hypothèses de travail. Nos conclusions sont donc émises sous toutes réserves d'obtention par M. OZBAHAR d'un PC modificatif validé par les instances administratives l'autorisant à édifier son immeuble en R+3. A titre informatif, nous préciserons qu'en regard du PLU de la Commune actuellement en vigueur modifié en date du 19/10/2023, la hauteur maximale des constructions autorisée en zonage UXAC est de 12 mètres. Il semblerait donc possible de réaliser un immeuble en R+3 avec une hauteur entre dalles intermédiaires de 3 mètres et une toiture de type toiture terrasse...ce qui ne semble pas être l'option initialement envisagée.

Telles sont les constations, réflexions et conclusions que nous présenterons en réponse à la mission qui nous a été confiée.

Rapport clos en notre Cabinet, le 06 janvier 2025.



Grégory DORDET

1

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE
THONON LES BAINS

maître Philippe Serrano
196 Rue Georges Charpak
74100 JUVIGNY

V/REF :

Affaire : 2024JC00448 / 2018RJ0034
Ozbahar Mehmet

Objet : demande de désignation d'un technicien

Demandeur maître Philippe Serrano
Défendeur Ozbahar Mehmet

Remise par voie électronique sécurisée

Thonon Les Bains, le 18 septembre 2024

COMMUNICATION D'ORDONNANCE

Maître,

Nous vous prions de trouver, ci-jointe, une ordonnance du juge-commissaire du 18/09/2024 concernant l'affaire ci-dessus référencée.

Vous pouvez exercer un recours contre cette ordonnance dans le délai de DIX JOURS* de la réception de la présente communication.

Ce recours doit être exercé soit par déclaration au greffe, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au greffe du tribunal de commerce dont l'adresse est mentionnée ci-dessous.

Veuillez agréer, Maître, nos salutations distinguées.

Le greffier.



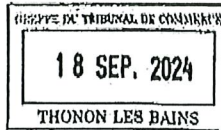
En application de l'article 680 du code de procédure civile, je vous indique que l'auteur d'un recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile et au paiement de dommages et intérêts à l'autre partie (article 32-1 du code de procédure civile).

*Article 643 du code de procédure civile : pour la personne demeurant à l'étranger, le délai de recours est augmenté de deux mois ; pour la personne demeurant dans un département ou une collectivité d'outre mer, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises, le délai est augmenté d'un mois.

10 rue de l'Hôtel Dieu
74200 THONON LES BAINS

TRIBUNAL DE COMMERCE
THONON LES BAINS

PC N : 2018RJ0034
Nom PC : Mehmet Ozbahar
N° RG : 2024JC00448



ORDONNANCE DU JUGE-COMMISSAIRE

Désignation d'un technicien

Nous, Stéphane Martinet, juge près le tribunal de commerce de Thonon-les-Bains, juge-commissaire désigné dans la procédure de liquidation judiciaire ouverte par jugement rendu en date du 19/02/2018 à l'égard de monsieur Mehmet Ozbahar ayant exploité une activité de maçonnerie à Saint Julien en Genevois (74160), 25 route de Thairy, assisté de Delphine Ancel, commis-greffier,

Agissant sur requête aux fins de désignation d'un expert immobilier présentée par maître Philippe Serrano, ès qualités de liquidateur de ladite procédure,

Vu les dispositions des articles L641-11, L621-9, R641-11 et R621-23 du code de commerce,
Vu la requête déposée,
Vu notre ordonnance rendue en date du 29/11/2018,
Vu l'avis du ministère public en date du 24/06/2024,
Vu les pièces du dossier,

Sur convocations aux parties, l'affaire a été entendue en notre cabinet le 04/09/2024 :

En présence du liquidateur comparant en la personne de maître Christelle Chatel-Louroz, qui a repris les termes de sa requête écrite,

En l'absence de monsieur Mehmet Ozbahar bien que régulièrement convoqué,

En l'absence de madame Hulya Ozturk épouse Ozbahar bien que régulièrement convoquée,

Que l'article L621-9 du code de commerce applicable à la procédure de liquidation judiciaire par renvoi de l'article L641-11 dispose que « *Lorsque la désignation d'un technicien est nécessaire, seul le juge-commissaire peut y procéder en vue d'une mission qu'il détermine, sans préjudice de la faculté pour le tribunal prévue à l'article L. 621-4 de désigner un ou plusieurs experts.* »,

Que l'article R621-23 du code de commerce applicable à la procédure de liquidation judiciaire par renvoi de l'article R641-11 du même code dispose que « *Avant de désigner un technicien en application de l'article L. 621-9, le juge-commissaire recueille les observations du débiteur. Toutefois, lorsqu'il apparaît fondé de ne pas appeler de partie adverse, le juge-commissaire statue non contradictoirement. Dès l'achèvement de la mission du technicien, le juge-commissaire arrête sa rémunération en fonction notamment des diligences accomplies, de la qualité du travail fourni et du respect des délais impartis.* »,

Qu'au terme de sa requête, le liquidateur sollicite que soit désigné un technicien aux fins d'estimer la valeur du bien immobilier dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire de monsieur Mehmet Ozbahar, à savoir :

SA 1 59

TRIBUNAL DE COMMERCE
THONON LES BAINS

- Un bâtiment industriel à usage d'atelier et de bureau et terrain attenant situé à Saint Julien en Genevois (74160), ZA du Puy Saint Martin, cadastré section AN sous le n° 12,

Qu'à l'appui de sa demande, le liquidateur indique que :

- la vente de gré à gré de ce bien immobilier autorisée par ordonnance rendue par nous en date du 29/11/2018 pour le prix de 2 000 000 € à la SAS Anahome Immobilier sise à Lyon (69006), 41 rue Garibaldi n'a pu aboutir,
- dans la cadre de cette procédure de liquidation judiciaire, ce bien immobilier doit être vendu de gré à gré ou aux enchères publiques,

et qu'il donc est nécessaire d'en connaître la valeur actuelle,

Que le 24/06/2024, le ministère public a émis un avis favorable à la demande du liquidateur,

Que dans ces conditions il convient de faire droit à la requête du liquidateur et de désigner un expert immobilier aux fins de procéder à l'estimation de la valeur vénale du bien immobilier ci-dessus désigné,

PAR CES MOTIFS

Faisons droit à la requête présentée par maître Philippe Serrano, ès qualités de liquidateur de monsieur Mehmet Ozbahar,

Désignons la société Annecy Arve expertise sise à Annecy (74370), Pringy, 81 rue des Cars, avec pour mission d'évaluer la valeur du bien immobilier consistant en un bâtiment industriel à usage d'atelier et de bureau et terrain attenant situé à Saint Julien en Genevois (74160), ZA du Puy Saint Martin, cadastré section AN sous le n° 12, dans le cadre d'une vente de gré à gré et de sa mise à prix dans le cadre d'une vente aux enchères publiques,

Disons que le technicien ainsi désigné devra faire connaître sans délai, l'acceptation de sa mission et qu'en cas de difficulté, il appartiendra au requérant de nous saisir à nouveau,

Impartissons un délai de trois mois au technicien pour accomplir sa mission et déposer son rapport,

Disons que la rémunération du technicien désigné sera fixée conformément aux dispositions de l'article R621-23 du code de commerce applicable à la procédure de liquidation judiciaire par renvoi de l'article R641-11 du même code,

Disons que la présente ordonnance sera notifiée par les soins du greffe :

- Par lettre recommandée avec accusé de réception :
 - Monsieur Mehmet Ozbahar, 25 route de Thairy, 74160 Saint Julien en Genevois,
 - Madame Huyla Ozturk-Ozbahar, 25 route de Thairy, 74160 Saint Julien en Genevois,
- Par lettre simple à la société Annecy Arve expertise, 81 rue des Cars, Pringy, 74370 Annecy,

2

Pour expédition certifiée conforme à l'original



TRIBUNAL DE COMMERCE
THONON LES BAINS

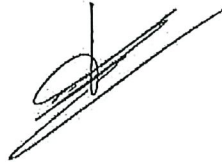
➤ Et contre récépissé au liquidateur et à monsieur le procureur de la République,

Rappelons qu'aux termes des articles R631-16 et R621-21 du code de commerce, chaque partie dispose d'un délai de dix jours à compter de la notification, pour présenter un recours devant le tribunal, ledit recours pouvant être formé par déclaration faite contre récépissé ou adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au greffe.

Fait en notre cabinet, le 18/09/2024
Sur trois pages,

Le commis-greffier,
Delphine Ancel

Le juge-commissaire,
Stéphane Martinet



Tribunal de Commerce de Thonon les Bains

Liquidation Judiciaire
OZBAHAR MEHMET

25 Route de Thairy
74160 SAINT JULIEN EN GENEVOIS
2018RJ0034

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE

07 JUIN 2024

THONON LES BAINS

R E Q U E T E A U X F I N S D E D E S I G N A T I O N D ' U N E X P E R T I M M O B I L I E R

Présentée par Maître Philippe SERRANO, agissant en qualité de Liquidateur,

à

Monsieur Stéphane MARTINET, Juge-Commissaire

Considérant qu'il dépend de l'actif de la liquidation judiciaire un bien immobilier industriel, propriété Monsieur Mehmet OZBAHAR avec son épouse situé sur la commune de SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74160), 4, Rue Hector Berlioz cadastré comme suit :

Section	Numéro	Lieudit	Superficie
AN	12	4 Rue Hector Berlioz	00 ha 19 a 29 ca

Qu'une ordonnance aux fins de cession du bien immeuble a été rendue le 29 novembre 2018, autorisant la cession de gré à gré dudit bien immobilier au profit de la société ANAHOME IMMOBILIER, moyennant notamment le prix de 2.000.000 € net vendeur.

Cependant à ce jour, la vente n'a pu être régularisée.

Des pourparlers entre la commune de ST JULIEN EN GENEVOIS et la société ANAHOME IMMOBILIER n'ont pas été menés à leur terme, de sorte que ladite société ANAHOME IMMOBILIER s'est retrouvée confrontée à une charge supplémentaire.

Cette dernière a alors ramené son offre à 1 000 000 d'euros.

Afin d'éviter une action en vente forcée ayant peu de chance d'aboutir, Maître Jean-Marie LAMOTTE, Conseil de Monsieur Mehmet OZBAHAR, a tenté de trouver une solution amiable avec cette société ANAHOME IMMOBILIER afin de ne pas repasser par une phase procédurale longue et hasardeuse.

Aucune solution n'ayant été trouvée, j'ai chargé Maître Jean-Marie LAMOTTE d'engager une procédure de vente aux enchères publiques du bien immeuble.

La famille de monsieur OZBAHAR souhaite de son côté trouver une solution familiale mais n'a pas apporté d'engagement à ce jour, demandant une actualisation du passif.

Que conformément à l'article L640-1 alinéa 2 du code de commerce, la liquidation judiciaire est destinée à réaliser le patrimoine du débiteur ;

Qu'il convient de procéder à l'évaluation dudit bien en vue de renseigner utilement les organes de la procédure collective dans le cadre d'une vente aux enchères publiques ou d'une cession de gré à gré ;

Qu'en vertu des articles L621-9, L641-11, R621-23 et R641-11 du code de commerce, le Juge-Commissaire peut procéder à la désignation d'un technicien ;

Qu'en vertu des dispositions des articles L.663-1 et R.663-2, il pourrait être opportun de solliciter la prise en charge des frais de ce technicien en regard de l'état d'impécuniosité actuel de ce dossier.

EN CONSEQUENCE

Le soussigné vous prie de bien vouloir nommer un expert de votre choix afin qu'il puisse évaluer le bien immobilier dépendant de la procédure collective.

JUVIGNY, le 6 juin 2024

Christelle CHATEL LOUROZ, pour l'Etude de Me Philippe SERRANO





3

Département :
HAUTE SAVOIE

Commune :
SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS

Section : AN
Feuille : 000 AN 01

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

Date d'édition : 26/12/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

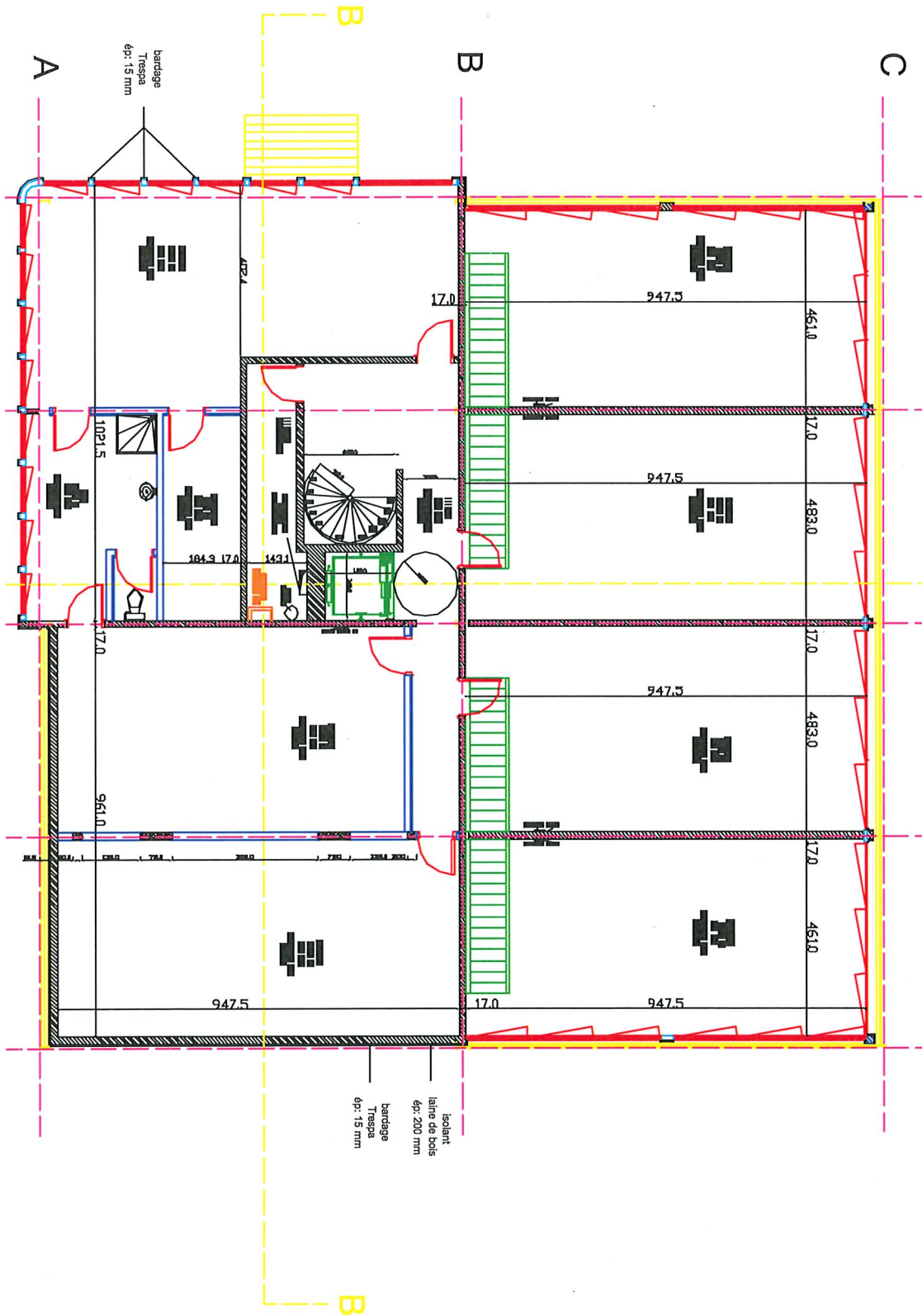
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Centre Des impôts Foncier d'ANNECY
Cité administrative 7, rue Dupanloup
74040
74040 ANNECY
tél. 04.50.88.40.43 -fax
cdif.annecy@dgfip.finances.gouv.fr

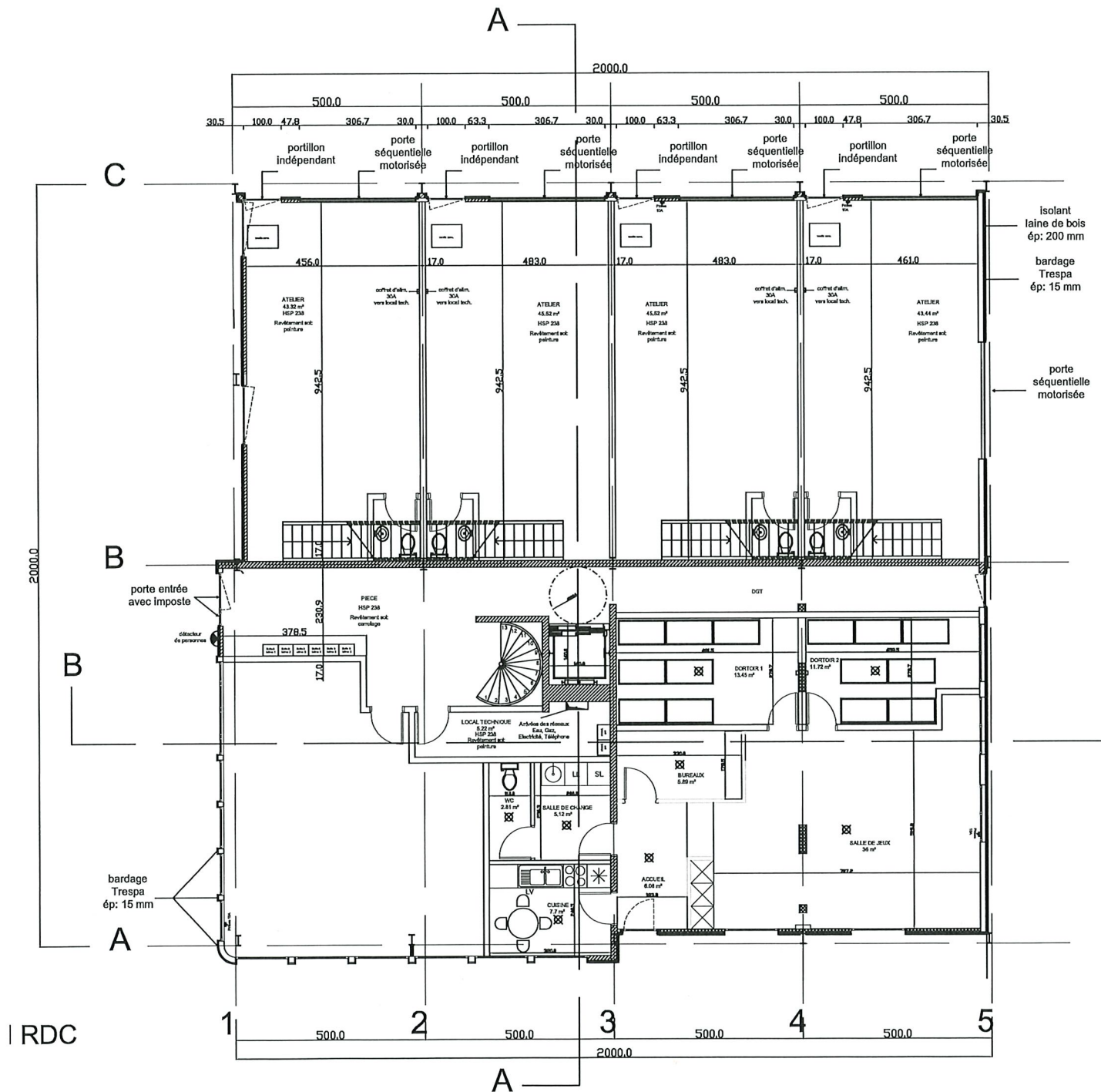
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



4

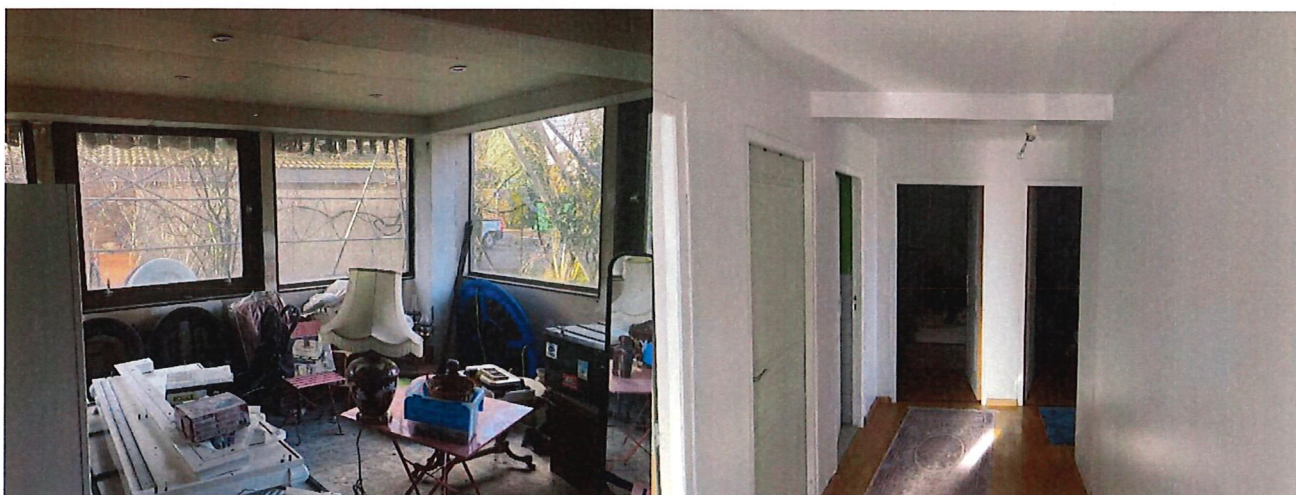


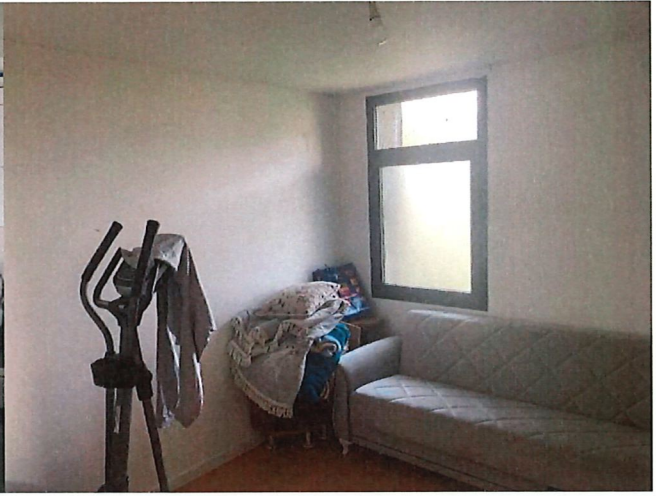






REZ DE CHAUSSEE





ETAGES

