

R 01

LOCAL RESTAURANT
PARKING EXTERIEUR 22 pl.
2 gagages .

RAPPORT FINAL

EVALUATION BIENS IMMOBILIERS
LOCAL RESTAURANT - PARKING EXTERIEUR 22 pl.
74140 EXCENEVEX
1191 route du Lac

LJ SCI VINTAGE IMMO

Liquidation judiciaire OJC 26/16

N° Portalis ...

ORDONNANCE DESIGNATION EXPERT 6/2/26

JUGE COMMISSAIRE Madame Chloé CATTEAU

GREFFIERE Madame Isabelle CANONICI

MANDATAIRE JUDICIAIRE Maître Philippe SERRANO

EXPERT JUDICIAIRE DESIGNÉ M Michel BONNOT

SOCIETE SCI VINTAGE IMMO

GERANTE Madame Clémence GOMEZ

CONSEIL(s)

GERANT Monsieur Lionel COIGNET

CONSEIL(s) Maître Pierre-Olivier SIMOND



LOCAL RESTAURANT - PARKING EXTERIEUR 22 pl.
74140 EXCENEVEX
1191 route du Lac

Pré rapport 27/02/2026

Rapport final 05-avr-26

R01 - LOCAL COMMERCIAL -- PARKING extérieur 22 places - 2 GARAGES

BONNOT expert de Justice - 8 rue du Mont Blanc F 74100 Annemasse - E-mail : bonnot.m@live.fr

Expert judiciaire Près la Cour d'Appel de Chambéry

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires de la Cour d'Appel de Chambéry

Je, soussigné,
Michel BONNOT, Expert judiciaire, 74100 Annemasse, 8 rue du Mont-Blanc,
désigné en qualité d'expert judiciaire par le
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE THONON-LES-BAINS

Acceptation des missions par:
M Michel BONNOT Expert de Justice Près la Cour d'Appel de Chambéry

RG
ORDONNANCE 06/02/26
LJ OJC 26/16

JUGE COMMISSAIRE Madame Chloé CATTEAU
Vice- Présidente

GREFFIERE Madame Isabelle CANONICI

MANDATAIRE JUDICIAIRE Maître Philippe SERRANO

SOCIETE SCI VINTAGE IMMO
GERANTE Madame Clémence GOMEZ
CONSEIL
GERANT Monsieur Lionel COIGNET
CONSEIL Maître Pierre-Olivier SIMOND

Sommaire

- 1
exposé
- 2
Rappel de la mission
- 3
Mission de l'Expert

DEVELOPPEMENT DE L'EXPERTISE

Partie 1 - Description des locaux

A Identification des Biens

Situation géographique

Cadastre

Identification

Date d'acquisition des biens

Occupation des biens

B ENVIRONNEMENT

Espaces extérieurs, bâti, et espaces limitrophes..

C DESCRIPTIF

Plans

Etat des surfaces

Description pièce par pièce

Etat de vétusté pièce par pièce

Photo par pièce

D Urbanisme

Règlement d'urbanisme

Urbanisme et biens étudiés

E - Etat juridique

F - Etat locatif

G - Positionnement des biens,

Marché local....Avantages , inconvénients

H- Valeur des biens immobiliers

1 -
EXPOSE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE THONON-LES-BAINS
RG
ORDONNANCE 06/02/26
LJ OJC 26/16
N° Portalis ...

a désigné:

M. Michel BONNOT Expert de Justice Près la Cour d'Appel de Chambéry
74100 Annemasse 08, rue du Mont-Blanc
Mobile : 06 61 2177 90
bonnot.m@live.fr

REMUNERATION DE L'EXPERT JUDICIAIRE DESIGNÉ
CONSIGNATION Sans objet

Le technicien sera rémunéré conformément aux dispositions de l'article R641-11 alinéas 2 et 3 et R621-23 du code du commerce

2 -
RAPPEL
DE LA MISSION

MISSION
DECRIRE ET EVALUER LE BIEN IMMOBILIER

PAR CES MOTIFS

MISSIONNONS en qualité d'expert immobilier *N. Michel BONNOT, expert près la Cour d'appel de Chambéry.*
afin de décrire et évaluer le bien immobilier dépendant de la liquidation judiciaire.

DISONS que l'expert transmettra un exemplaire de son rapport au liquidateur judiciaire dans un délai de 2 mois à compter de la date de la présente ordonnance.

DISONS que l'expert devra solliciter la fixation de sa rémunération à l'issue de l'achèvement de sa mission auprès du Juge-Commissaire dans les conditions de l'article R621-23 du code de commerce.

DISONS que le Trésor Public fera l'avance de la rémunération de l'expert dans les conditions prévues à l'article L663-1 du code de commerce si les fonds disponibles de la liquidation judiciaire sont insuffisants.

Artic **DISONS** que la présente ordonnance sera communiquée au liquidateur judiciaire ainsi qu'au Ministère Public et qu'elle sera notifiée à l'expert immobilier.

A THONON, le 06/02/26

Le Juge-Commissaire

Chloé CATTEAU


Pour une copie certifiée conforme à l'original
Le Directeur de Greffe du Tribunal
de Thonon-les-Bains soussigné:

Directeur de Greffe

BIENS DESIGNES

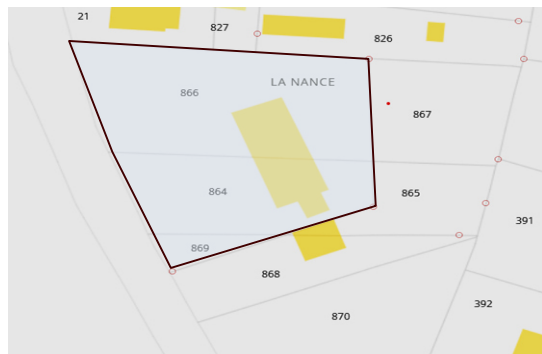
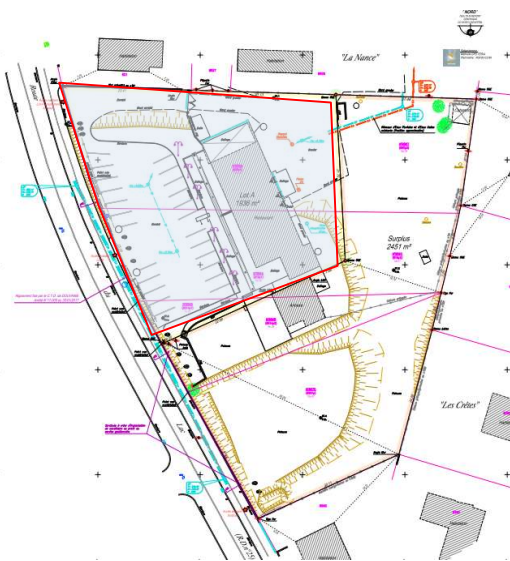
PROPRIETE SCI VINTAGE IMMO

CADASTRE RGD 74 40 EXCENEVEX 1191 route du Lac

Contenance totale du tènement - m² 1936


Lieu dit	Cadastre	m ²
NANCE	B864	688
	B866	1143
	B869	105

Occupation	PLUi	Servitudes
Bâti	UD	Non connues
Bâti	UD	Non connues
Libre	UD	Non connues



RGD 74

Plan de division



BUREAU PRINCIPAL :
7 rue du Vernand - 71100 Annersey
Tel. 04 50 92 52 20 - Fax 04 50 37 03 08
courriel : cabinet@colloud.com

BUREAU SECONDAIRE :
8 avenue de Genève - 71140 Douvaine
Tel./Fax. 04 50 85 27 90

www.colloud-geometre-expert.com
cabinet@colloud.com

74 - EXCENEVEX

Lieu dit : "La Nance"
Section : B feuille 1

Propriété de
Mme Françoise CHARMARTY

PLAN DE DIVISION

Opération du 11/03/2020
ECHELLE : 1/200
PLAN REGULIER
Planimétrie rattachée au système RGF93-CC48

SITUATION ANCIENNE		SITUATION NOUVELLE (DMPC N°: 776C)						
		Parcelle objet d'une vente		Surplus restant la propriété de Mme Françoise CHARMARTY				
Propriétaire	N°	Surface (m²)	N°	Surface (m²)	N°	Surface (m²)	EC (m²)	
Mme Françoise CHARMARTY	B19	1070	B864	688	c.c.	B865	367	c.c. -15
	B20	1652	B866	1143	c.c.	B867	538	c.c. 29
	B514	524	B869	105	c.c.	B868	459	c.c. 40
	B891	1107				B870	1087	c.c. -20
	Total:	4353	Total:	1936	c.c.	Total:	3451	c.c.

Conférence cadastrale (c.c.) - Surplus reste (s.r.) - Surplus et appens (s.a.)

Bornage de la division du 11/03/2020, matérialisé par :

- - 3 Bornes OGE implantées.

Nota:
Les limites des parcelles autres que le périmètre présentement borné, sont issues d'une application cadastrale graphique qui ne leur confère qu'une valeur indicative.

DOSSIER: 8984A	FICHER: 8984_1.dwg	DATE: 03/09/2020	GEOMETRE: AJ
-----------------------	---------------------------	-------------------------	---------------------

LEGENDE:
— Ligne de bornage conventionnelle - SEULE VALEUR GARANTIE
— Ligne de Commune
— Ligne de Lieu-dit
— Parcelles cadastrales
● Piquet bois / Clois d'arpentage / Tige Fer / Marque peinture
○ Borne ancienne
● Borne nouvelle

Les limites des parcelles autres que les propriétés bornées, sont issues d'une application cadastrale graphique qui ne leur confère qu'une valeur indicative. Surfaces particulières, les servitudes de toutes natures, apparentes ou occultes et les conditions de rattachement aux réseaux d'équipement sont indiquées sous toutes réserves.

3 - OPERATIONS de l'EXPERT

Afin de remplir notre mission :

SCI VINTAGE IMMO

L'expert s'est déplacé le(s):

pour visiter les biens situés 1191 route du Lac
74140 EXCENEVEX

18/2/26 Présent.e.s Local ouvert
par un tiers désigné

Excusé.e.s Madame Clémence GOMEZ
Monsieur Lionel COIGNET

Pour :

Recueillir les explications des parties - Visiter les lieux

Relevé du bâti - Diagnostic - Photos...

L'expert a :

Consigné les explications de parties, visité les biens, analysé les pièces transmises

Évalué les tendances du marché local : 1er semestre 2026

Évalué les valeurs des biens immobiliers ...

ID

Rapport | 1191 route du Lac
74140 EXCENEVEX
R01 - LOCAL RESTAURANT -- PARKING extérieur 22 places - 2 garages

BASE DE TRAVAIL

Valeur théorique biens immobiliers

A - BASE DE TRAVAIL

Sur la base de l'analyse des éléments communiqués par les parties, visites,...

B - SURFACES

Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la superficie des terrains communiquée ou des données GEOPORTAIL - RGD MONT-BLANC

Si des différences de surfaces étaient constatées à la suite d'un relevé réalisé par un géomètre expert, il conviendrait de modifier nos résultats en conséquence

A rajouter pour les biens en copropriété : Immeubles d'habitation

La vérification des surfaces indiquées dans la présente lettre au regard de la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 (Loi Carrez) et de son décret d'application n° 97-532 du 23 mai 1997, n'entre pas dans la présente mission.

S'agissant de l'affectation des locaux au regard de la Commune, nous avons valorisé les surfaces compte tenu de l'affectation communiquée en fonction de l'usage effectif qui est fait des biens.

S'il se révélait que les affectations ne correspondaient pas aux informations transmises, nos conclusions devraient être revues en conséquence.

C - VALORISATION THEORIQUE

. Toutes les sommes énoncées dans le présent rapport sont exprimées, sauf stipulation contraire, en Euros, et hors taxes ou hors droits, selon le régime fiscal applicable au bien.

. Les valeurs théoriques que nous avons fixées l'ont été dans le cadre du marché actuel sans aucune anticipation par rapport à un marché qui pourrait être soumis à des variations à la hausse ou la baisse.

. Les valeurs théoriques ont été fixées pour des biens immobiliers libres de toute occupation.

Pour mémoire : les frais des diagnostics en vigueur pour la mise en vente des biens immobiliers sont à la charge du vendeur...

D - REMARQUES

a) Notre mission n'a pas comporté :

- de certification de la situation juridique des biens (titres de propriété, hypothèque), ni de contrôle de leur qualification juridique au regard de la commune sur laquelle sont implantés les biens immobiliers. I
- de certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seuls un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi, de certification des surfaces conformément aux dispositions de la Loi CARREZ,
- de sondage de la résistance physique du sous-sol ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain,
- de vérification du fonctionnement des services généraux ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations, Etc.), % et sur l'amiante au regard de la législation en vigueur...

c) Nous n'avons pas effectué de vérification de la présence d'amiante, plomb, pollution des sols, installation d'ascenseurs...dans les immeubles (le coût éventuel de mise aux normes pour désamiantage et autres contrôles obligatoires pour la mise en vente serait alors à déduire des valeurs exprimées ci-après).

d) La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les sommes que nous affectons aux constructions (évaluation au m² bâti, services généraux compris).

e) Les coûts des travaux que nous provisionnons, le cas échéant, sont donnés à titre informatif et sous réserve, notamment pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1980, d'un diagnostic lié à la présence d'amiante dans la construction et aux travaux de déflocage qui pourraient en résulter...

f) Seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise les coûts prévisionnels.

g)- Le(s) présent(s) rapport(s) ne peuvent être reproduits ou communiqués à des tiers que dans leur intégralité. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation des signataires sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

A - IDENTIFICATION DES BIENS

Situation géographique Les biens immobiliers sont situés EXCENEVEX, - Altitude 312 m, département de la Haute-Savoie . Elle appartient à la Communauté de Communes du Bas-Chablais, intégrée à l'entité franco-suisse GRAND GENEVEVE : 1.000.000 habitants. Elle compte **1326 habitants INSEE 2022**. Plus particulièrement, les biens sont implantés hors du chef-lieu, sis 1191 route du Lac.

Distances indicatives :Google Maps

Mairie : 2' - 650m
Thonon-les-Bains : 19' - 15,5km
Genève GVA - 57' - 33km
Annecy 1h10 - 69,4km
Lyon : 2h057' - 209km

Désignation :

IMMEUBLE - 1 Local Restaurant avec 1 parking ext 22 pl - 1 Appartement - 2 Garages...

Année de construction ou époque : 1990 ? Indicatif

Adresse : 1191 route du Lac 74140 EXCENEVEX

Cadastre : Contenance totale 1936 m²

Lieu dit	Cadastre	m ²	Oc	PLU	Servitudes
	NANCE B864	688	Bâti	UD	Non connues
	B866	1143	Bâti	UD	Non connues
	B869	105	Libre	UD	Non connues

Google Maps

74140 EXCENEVEX

1191 route du Lac



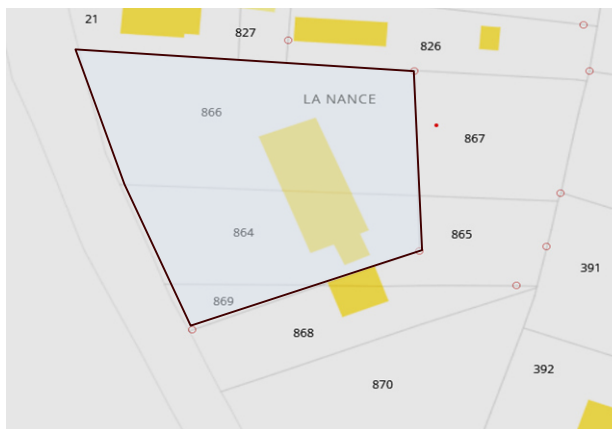
Propriété : SCI VINTAGE IMMO

A -CADASTRE

Adresse : 74140 EXCENEVEX

Cadastre : Contenance totale #REF! 1936 m²

Lieu dit	Cadastre	m ²	OC	PLUi	Servitudes
NANCE	B864	688	Bâti	UD	Non connues
	B866	1143	Bâti	UD	Non connues
	B869	105	Libre	UD	Non connues



Extrait cadastre RGD 74-



Extrait cadastre RGD 74-

Emprise au sol indicative

225,57 m²

Mesure sur RGD 74

Situation

B - ENVIRONNEMENT IMMEDIAT

Journée du 18-févr-26



ENVIRONNEMENT IMMEDIAT



ENVIRONNEMENT IMMEDIAT

Local commercial

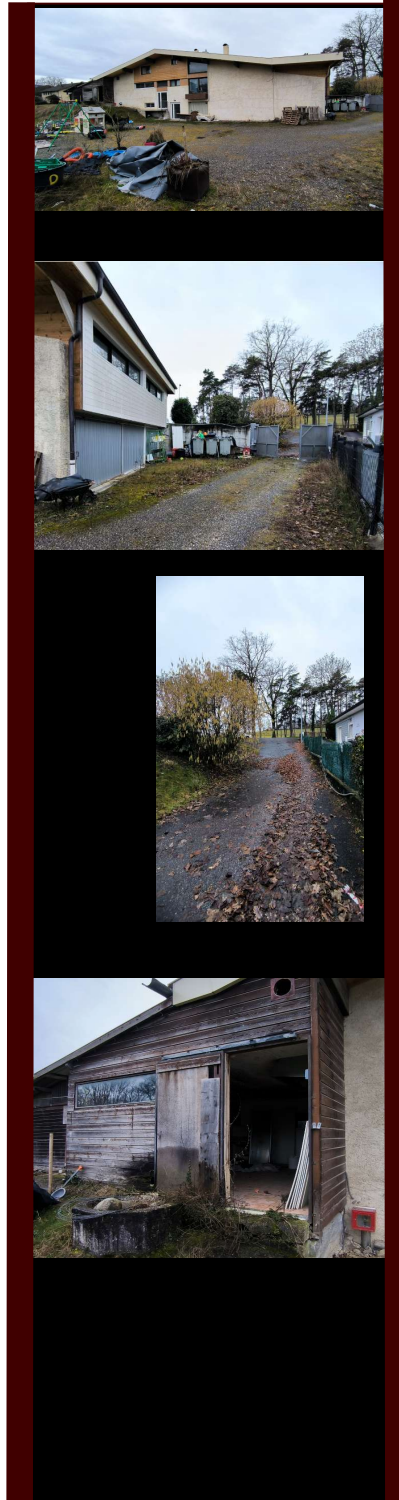
B - ENVIRONNEMENT IMMEDIAT

Journée du 18-févr-26

SCI VINTAGE IMMO



FACADE SUR ROUTE



FACADE SUR COUR

C - DESCRIPTIF

IMPLANTATION

Accès Depuis Route du lac - 1191

OCCUPATION SCI VINTAGE IMMO

R01 - LOCAL RESTAURANT -- PARKING extérieur 22 places - 2 garages

Niveau sur cour RESTAURANT : Locaux techniques Restaurant - 2 GARAGES

Niveau 0 RESTAURANT : Dgt - Cuisine - Espaces à usage de salle à manger - 2 Wc - Esp. Lavabo

Extérieur Parking extérieur "Restaurant" 22 places

Année ou époque de construction 2000

MODE CONSTRUCTIF IMMEUBLE

Structure En dur

Charpente Bois

Couverture Bac acier

Finition des façades Crépis et bardage

Menuiseries extérieures Avec simple vitrage

Occultations NON

Ferblanterie Métal

Isolation thermique Toiture -



Façade sur route - Parking 22 pl.



Façade sur cour

Espaces extérieurs IMMEUBLE

Jardin Terrasse carrelée à l'entrée du restaurant

Cour arrière en chantier

Espaces verts Entrée restaurant

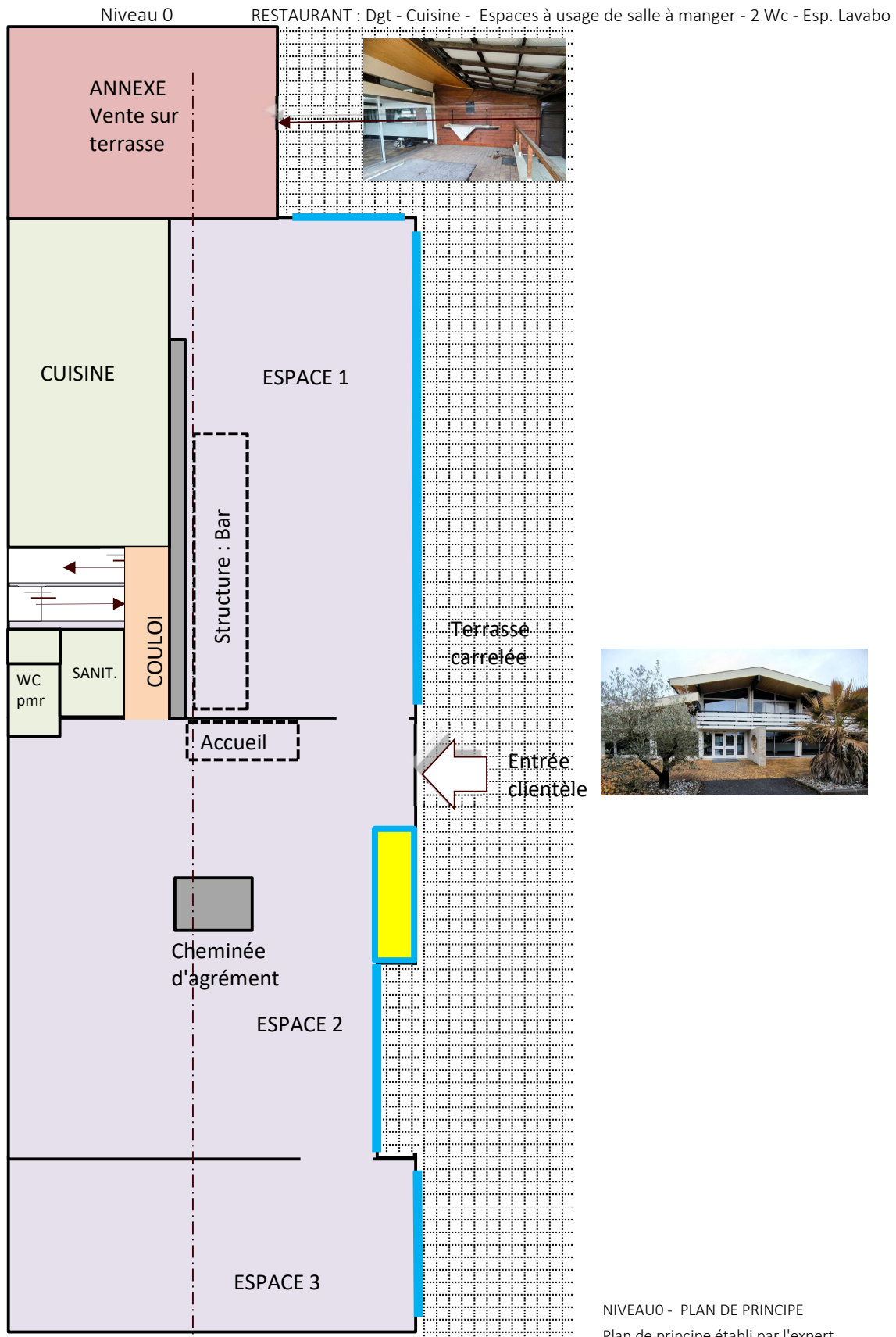
Clôture Oui - Portail d'entrée sur cour

Barrière automatique sur parking 22 places

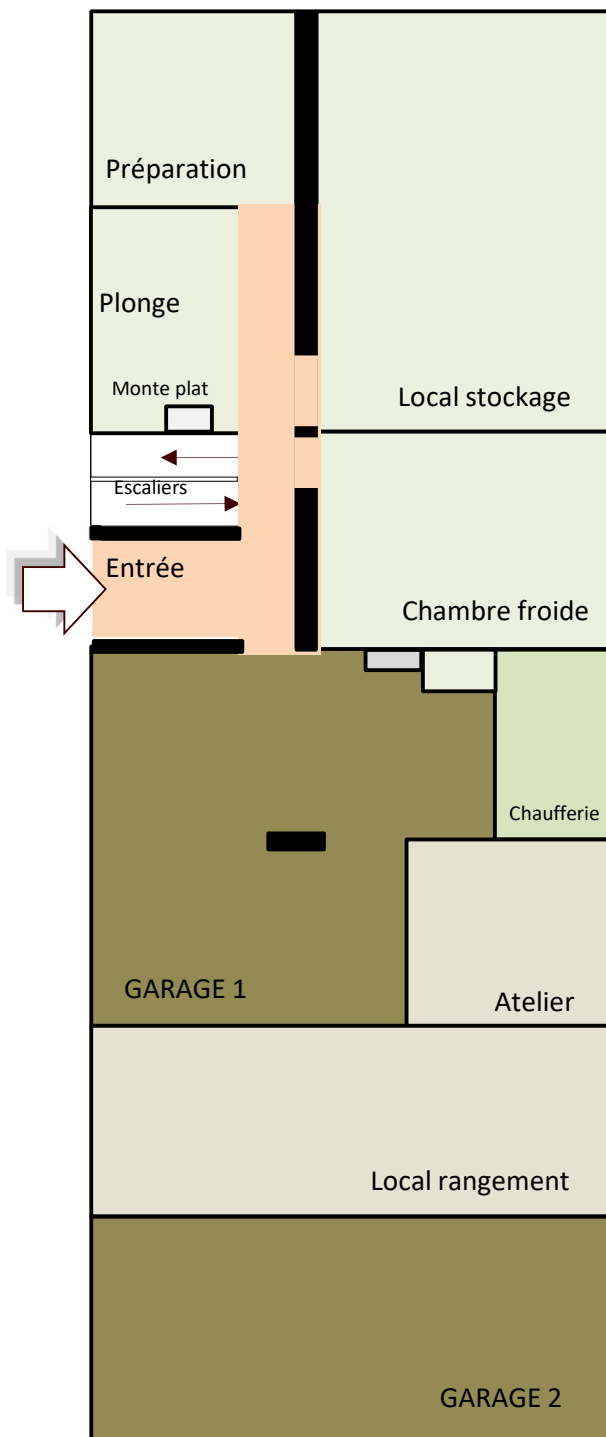
Stationnement RESTAURANT: Parking extérieur 22 places - -2 GARAGES

SERVITUDES Non connues

R01 - LOCAL RESTAURANT -- PARKING extérieur 22 places - 2 garages



NIVEAU0 - PLAN DE PRINCIPE
Plan de principe établi par l'expert



NIVEAU -1 - PLAN DE PRINCIPE
Plan de principe établi par l'expert

Distribution Principe

BILAN DES SURFACES

Etat des surfaces en l'état - Visite du

R01 - LOCAL RESTAURANT -- PARKING extérieur 22 places - 2 garages

LOCAL COMMERCIAL

Biens immobiliers soumis aux dispositions d'application de la surface utile pondrée commerciale SUPC.

Calcul base : Surface utile brute SUB -m²

LOCAL RESTAURANT

Niveau su rue et parking 22 pl.

SUB m ²	Surfaces indicatives	SU - m ²
198,7	1 ESPACE 1 -Ancien bar	58,4
	2 CUISINE	3,8
	3 HALL ENTREE: Accès cuisine €	2,5
	4 COULOIR : Accès cuisine et es	3,9
	5 ESPACE 2	86,2
	6 SANITAIRES : Lavabos - Espace	2,0
	7 WC : Espace 2	2,4
	8 WC - PMR - Espace 2	2,0
	9 ESPACE 3	37,5
	10 ENTREE - Fournisseurs	5,2
	11 COULOIR	3,8
	12 ANCIENNE CHAMBRE FROIDE	18,0
	13 ANCIENNE PLONGE	8,8
	14 ANCIENNE PARTIE PREPARAT	14,3
	15 LOCAL STOCKAGE	37,6
	16 LOCAL CUMULUS	9,2
	17 WC	1,0
	18 ATELIER	10,4
	19 LOCAL DE RANGEMENT	25,4
	20 ANNEXE - Bois	28,34
	SURFACE UTILE BRUTE TOTALE - SUB m²	360,8

GARAGES

SU m ²		
83,3	21 GARAGE 1	49,7
	22 GARAGE 2	33,6

ETAT DES SURFACES

LOCAL RESTAURANT	Surface utile brute SUB- m ²	<u>360,8</u>
GARAGES	2 garages Surface utile - SU - m ²	<u>83</u> Indicatif

2.8. – Surface utile brute (SUB) (*Lettable area*)

La surface utile brute est égale à la surface de plancher de la construction (SDP) déduction faite des :

- éléments structuraux : poteaux, murs extérieurs, refends...
- circulations verticales : les parties non déduites dans le cadre de la SDP.

La surface utile brute peut se décomposer en trois éléments principaux :

- circulations horizontales,
- locaux à caractère social et sanitaire,
- surfaces effectivement réservées aux postes de travail (bureaux, ateliers, laboratoires, etc.).

Les locaux techniques ne sont donc pas comptabilisés puisqu'ils ont été exclus dans le calcul de la SDP. En revanche les locaux techniques en étage courant dédiés à l'usage d'un occupant, réalisés ou non postérieurement à l'autorisation de construire et qui ne concourent pas au fonctionnement général de l'immeuble, sont comptabilisés dans la surface utile.

C'est la surface généralement utilisée pour l'évaluation des bureaux.

2.9. – Surface utile nette

Il s'agit de la surface utile effectivement réservée au travail (surfaces administratives, de recherche fondamentale, de stockage, de production et assimilées...). Elle est obtenue en déduisant de la surface utile brute les circulations horizontales, les locaux sociaux et les sanitaires.

2.10. – Surfaces pondérées

Le principe de pondération consiste à ramener les différentes catégories de surfaces réelles, selon leur intérêt, à une surface courante ou étalon en appliquant des coefficients de pondération.

La pondération reste principalement utilisée pour les surfaces des commerces de centre-ville en "pied d'immeuble". Elle permet de comparer des locaux qui ne sont pas facilement comparables entre eux (façade, niveaux, surfaces de nature différente).

Elle est établie à partir de la surface utile brute en décomposant celle-ci en zones affectées de coefficients variant en fonction de leur intérêt commercial (surface de vente, réserves...).

2.10.1. Méthode pour les commerces de centre-ville

Type de surface retenue : on retient la surface utile brute, ou, si le bail le précise, la surface de plancher.

La surface utile brute est égale à la surface de plancher déduction faite des éléments structuraux (poteaux, cloisons non amovibles, murs intérieurs porteurs...).

Les surfaces couvertes non closes sont retenues.

Les surfaces d'une hauteur inférieure à 1,80 m peuvent être retenues en fonction de leur importance en adaptant le coefficient de pondération.

Les surfaces d'emprises d'escalier ne sont pas retenues.

Concernant l'affectation des locaux, les coefficients doivent prendre en compte les autorisations contractuelles et administratives, mais pas le choix des locataires.

ETAT DES SURFACES

LOCAUX COMMERCIAUX

SURFACE PONDEREE - SUPC m²

REZ-DE-CHAUSSÉE

Zone d'angle : triangle isocèle 5 x 5m

Coef. Pondération 1.10 à 1,3

1ere Zone de vente de 5 m de profondeur à compter de la vitrine

Coef. Pondération 1

2nd Zone de vente de 5 m de profondeur

Coef. Pondération 0,8 à 1 : entre 5m et 10 m de vitrine

3e Zone de vente de 10 m de profondeur

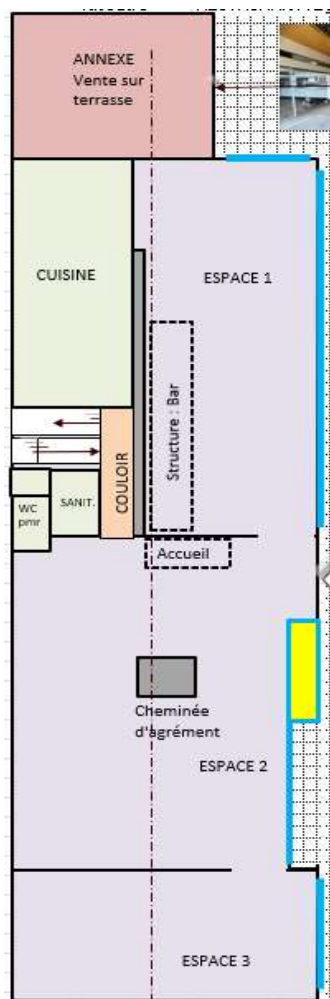
Coef. Pondération 0,4 à 0,6 : entre 10m et 20 m de profondeur

4e Zone de vente de 10 m de profondeur

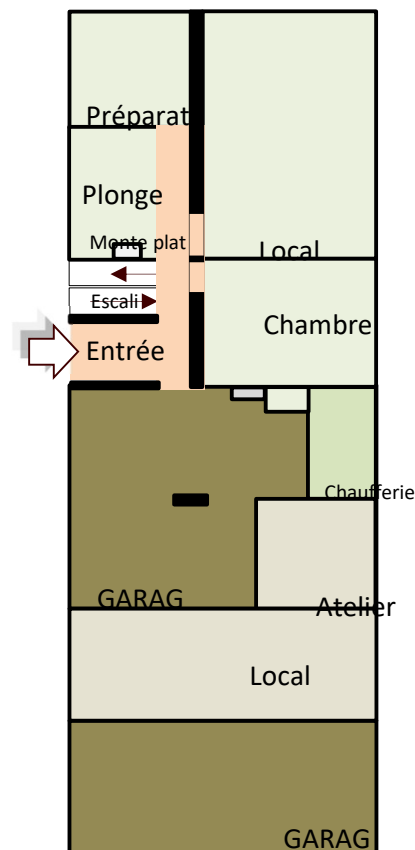
Coef. Pondération 0,25 à 0,35 : au-delà de 20m

Annexes diverses (réserves, locaux sociaux, et techniques)

Coef. Pondération 0,1 à 0,40



Z2 | Z1
Niveau sur Parking



Niveau sur Cour - ANNEXES

IMMEUBLE - 1 Local Restaurant avec 1 parking ext 22 pl - 1 Appartement - 2 Garages...
 1191 route 74140 EXCENEVEX
 R01 - LOCAL RESTAURANT -- PARKING extérieur 22 places - 2 garages

18-févr-26

EVALUATION BIENS IMMOBILIERS

ETAT DES SURFACES

LOCAUX COMMERCIAUX

SURFACE PONDEREE - SUPC m²

REZ-DE-CHAUSSEE

Zone d'angle : triangle isocèle 5 x 5m

Coef. Pondération 1.10 à 1,3

1ere Zone de vente de 5 m de profondeur à compter de la vitrine

Coef. Pondération 1

2nd Zone de vente de 5 m de profondeur

Coef. Pondération 0,8 à 1 : entre 5m et 10 m de vitrine

3e Zone de vente de 10 m de profondeur

Coef. Pondération 0,4 à 0,6 : entre 10m et 20 m de profondeur

4e Zone de vente de 10 m de profondeur

Coef. Pondération 0,25 à 0,35 : au-delà de 20m

Annexes diverses (réserves, locaux sociaux, et techniques)

Coef. Pondération 0,1 à 0,40

1- VENTE

Surface utile brute totale	SU BRUTE-m ²	<u>182,1</u>
Surface pondérée utile commerciale	SUPC - m ²	<u>182,1</u>

LOCAUX CONCERNES

	SUB m ²
1 ESPACE 1 -Ancien bar	58,4
5 ESPACE 2	86,2
9 ESPACE 3	37,5

DETAIL

Z1	coef.	1	SUPC - m ²	<u>121,7</u>
-----------	-------	---	-----------------------	--------------

E1 57,7

E2 44,0

E3 20,0

Z2	coef.	1	SUPC - m ²	<u>60,4</u>
-----------	-------	---	-----------------------	-------------

E1 0,7

E2 42,2

E3 17,5

2- ANNEXES Rez de parking - Rez sur cour arrière

Surface utile brute SUBbrut - m ²	<u>178,7</u>
Surface utile pondérée commerciale SUBPC - m ²	<u>35,7</u>

LOCAUX CONCERNES

	SUB m ²	Cof pond.	SUPC m ²
2 CUISINE	3,8	0,4	1,5
3 HALL ENTREE: Accès cuisine	2,5	0,2	0,5
4 COULOIR : Accès cuisine et €	3,9	0,2	0,8
6 SANITAIRES : Lavabos - Espa	2,0	0,2	0,4
7 WC : Espace 2	2,4	0,2	0,5
8 WC - PMR - Espace 2	2,0	0,2	0,4
10 ENTREE - Fournisseurs	5,2	0,2	1,0
11 COULOIR	3,8	0,2	0,8
12 ANCIENNE CHAMBRE FROID	18,0	0,3	5,4
13 ANCIENNE PLONGE	8,8	0,3	2,7
14 ANCIENNE PARTIE PREPARA	14,3	0,3	4,3
15 LOCAL STOCKAGE	37,6	0,2	7,5
16 LOCAL CUMULUS	9,2	0,1	0,9
17 WC	1,0	0,1	0,1
18 ATELIER	10,4	0,1	1,0
19 LOCAL DE RANGEMENT	25,4	0,2	5,1
20 ANNEXE - Bois	28,3	0,1	2,8
		Total SUPC -m ²	<u>35,7</u>

SYNTHESE ETAT DES SURFACES

* LOCAL COMMERCIAL SUB - m² & SUBPC -m²

soumis au calcul de la surface utile pondérée commerciale SUPC

Surface utile brute totale indicative - SUB m ²	<u>361</u>
Surface utile indicative totale - SUPC - m ²	<u>218</u>

R01 - LOCAL RESTAURANT -- PARKING extérieur 22 places - 2 garages
NIVEAU 0 RESTAURANT : Dgt - Cuisine - Espaces à usage de salle à manger - 2 Wc - Esp. Lavabo

1 ESPACE 1 -Ancien bar



Sol : Carrelage
Mur : Peinture
Plafond : Lambris bois

Eclairage : Vitrines

Aménagement : Espace vide

Etat de vétusté : Nécessité de remise à niveau

2 CUISINE



Sol : Carrelage anti dérapant
Mur : Revêtement 30 x60
Plafond : Peinture et panneaux inox

Eclairage F

Aménagement : Vide - Equipement technique retiré
Prises de courant -
et interrupteurs électriques retirés

Etat de vétusté : A restaurer

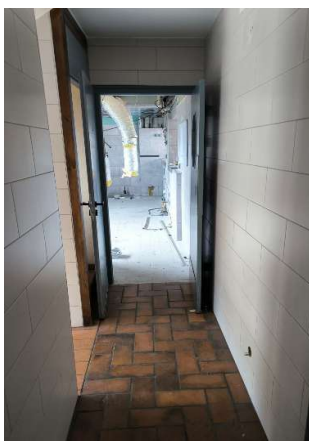
R01 - LOCAL RESTAURANT -- PARKING extérieur 22 places - 2 garages

3 HALL ENTREE: Accès cuisine et Appartement



Sol :	Carrelage
Mur :	Carrelage
Plafond :	Peinture
Eclairage	Porte entrée vitrée
Aménagement	Sans objet Prises de courant - et interrupteurs électriques retirés
Etat de vétusté	En état

4 COULOIR : Accès cuisine et espace 2



Sol :	Carrelage
Mur :	Carrelage
Plafond :	Peinture
Eclairage	
Aménagement	Sans objet Prises de courant - et interrupteurs électriques retirés
Etat de vétusté	En état

R01 - LOCAL RESTAURANT -- PARKING extérieur 22 places - 2 garages

5 ESPACE 2



Sol : Carrelage
Mur : Crépis
Plafond : Lambris

Eclairage Vitrine

Aménagement

Cheminée d'agrément
Espace vitré clos sur entrée vitrine
Aménagement Banque d'accueil retiré
Prises de courant -
et interrupteurs électriques retirés

Etat de vétusté

A restaurer



6 SANITAIRES : Lavabos - Espace 2

Sol : Carrelage
Mur : Carrelage
Plafond : Peinture

Eclairage F

Aménagement

Ensemble lavabo retiré

Etat de vétusté A remettre en état



R01 - LOCAL RESTAURANT -- PARKING extérieur 22 places - 2 garages

7 WC : Espace 2



Sol : Carrelage
Mur : Carrelage
Plafond : Peinture

Eclairage Fenêtre

Aménagement

WC - Chasse d'eau incomplète
Prises de courant -
et interrupteurs électriques retirés

Etat de vétusté

A remettre en état

8 WC - PMR - Espace 2



Sol : Béton
Mur : peinture
Plafond : Faux plafond

Eclairage F

Aménagement Vide

Ensemble détruit
Prises de courant -
et interrupteurs électriques retirés

Etat de vétusté

A restaurer en totalité

R01 - LOCAL RESTAURANT -- PARKING extérieur 22 places - 2 garages

9 ESPACE 3



Sol :	Carrelage
Mur :	Crépis
Plafond :	Lambris
Eclairage	Vitrine et fenêtres
Aménagement	Vide
	Prises de courant - et interrupteurs électriques retirés
Etat de vétusté	En état

10 ENTREE - Fournisseurs



Sol :	Carrelage
Mur :	Carrelage
Plafond :	Peinture
Eclairage	Porte d'entrée vitrée
Aménagement	Sans objet
	Prises de courant - et interrupteurs électriques retirés
Etat de vétusté	En état

11 COULOIR

Accès Chambre froide - Plonge - Préparation - Local Stockage



Sol : Carrelage
Mur : Carrelage
Plafond : Peinture

Eclairage Second jour

Aménagement
Sans objet

Etat de vétusté
En état

12 ANCIENNE CHAMBRE FROIDE



Sol : Dallage en granit
Mur : Carrelage
Plafond : Peinture

Eclairage Borgne

Aménagement
Vide : Matériel retiré
Prises de courant -
et interrupteurs électriques retirés

Etat de vétusté
En état
Vide : Equipement technique retiré

13 ANCIENNE PLONGE



Sol : Carrelage
Mur : Carrelage
Plafond : Peinture
Eclairage : F

Aménagement : Vide : Matériel retiré
Monte-plat
Prises de courant -
et interrupteurs électriques retirés

Etat de vétusté

En état

14 ANCIENNE PARTIE PREPARATION



Sol : Carrelage
Mur : Carrelage
Plafond : Peinture

Eclairage : Borgne

Aménagement : Matériel retiré sauf Hotte
Prises de courant -
et interrupteurs électriques retirés

Etat de vétusté

En état

15 LOCAL STOCKAGE



Sol : Carrelage
 Mur : Carrelage et parties brutes
 Plafond : Peinture
 Eclairage : Borgne
 Aménagement : Vide
 Intégré petit local - Placard adoucisseur eau



Etat de vétusté : En état

16 LOCAL CUMULUS



Sol : Carrelage
 Mur : Peinture
 plafond : Peinture
 Eclairage : Borgne
 Aménagements : Cumulus restaurant - Alimentation
 Chaudière gaz
 Cumulus électrique Appartement

Etat de vétusté :
 En état
 Matériel à tester

17 WC

Sol : Carrelage
 Mur : Peinture
 Plafond : Peinture
 Eclairage : Borgne
 Aménagement : Bloc WC
 Etat de vétusté : En état

18 ATELIER



Sol : Béton
Mur : Lambris
Plafond :

Eclairage Borgne

Aménagement
Etagères

Etat de vétusté

Vieillessement conforme à l'usage - A rafraîchir.

19 LOCAL DE RANGEMENT



Sol : Béton
Mur : Béton et panneaux isolation
Plafond : Béton

Eclairage Borgne

Aménagement
Sans objet

Etat de vétusté

En chantier

20 ANNEXE - Bois



Sol: Carrelage
Mur: Panneaux type CTB
plafond: Brut

Eclairage: Borgne

Ameublement Sans objet

Etat de vétusté

Obsolète

Eaux de ruissellement dans le local

21 GARAGE 1



Sol : Béton
Mur : Béton - Paroi sur l'extérieur en métal
Plafond : Béton

Eclairage Borgne

Aménagement
Sans objet

22 GARAGE 2



Sol: Béton
Mur: Béton - Paroi sur l'extérieur en métal
plafond: Béton

Eclairage: Borgne

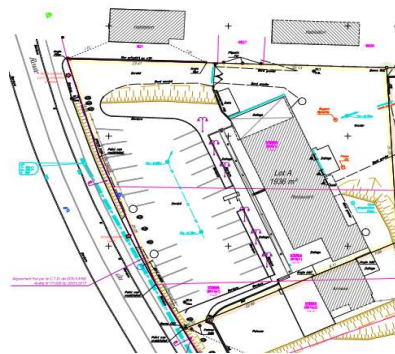
Sans objet

Etat de vétusté
En état

23 PARKING EXTERIEUR - 22 Places



Nbre 22
Sol: Asphalté
Places Peinture au sol
Sécurité Barrière



Plan de division géomètre : COLLOUD

C - EQUIPEMENTS

Accès Depuis Route du lac - 1191

Menuiseries Simple vitrage
extérieures

Chauffage Aucun chauffage

Production d'eau chaude Cumulus avec chaudière gaz
A tester

Isolation thermique Faible

Climatisation Non

Occultations Non

Protection Non
intrusions

ETAT INDICATIF DE LA CONSTRUCTION

LOCAL COMMERCIAL

EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toiture Métal

Façade A restaurer

Isolation : Nécessité de mise à niveau

Sécurité : Nécessité de mise en conformité

LOCAL COMMERCIAL

A - Niveau sur parking : Espaces 1 2 3 - - Cuisine - Sanitaires
A restaurer

B - Niveau sur cour ...

A restaurer

Remarque

les prises de courant et interrupteurs ont été retirés.

URBANISME & biens étudiés

Source : RGD -Mont-Blanc

Commune 74140 EXCENEVEX 1191 route du Lac

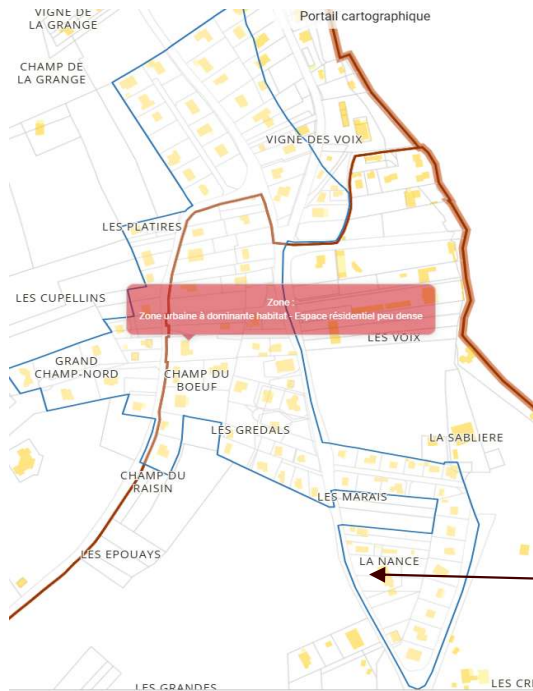
PLUI HM Thonon Agglomération 16/12/2025

Zone U Zone Urbaine

Secteur D

Contenance totale 1936 m²

Lieu dit	Cadastre	Contenance m ²	Occup.	PLUI	Servitudes
NANCE	B864	688	Bâti	UD	Non connues
	B866	1143	Bâti	UD	Non connues
	B869	105	Libre	UD	Non connues



Construction concernée

RGD 74 - Zone U - Secteur D

EMPRISE AU SOL Mesure sur RGD 74

Emprise au sol construction m² 225,57

CES THEORIQUE ADMISSIBLE - m² 231,8

Tènement S :> 1501m²

S Tènement - m² 1936

CES 210 +(S-1500)x0,05

CES THEORIQUE DISPONIBLE -m² 6,23



Emprise au sol
Mesure sur RGD 74

D - URBANISME

Important: Les règles de base ne préjugent pas de la réponse qui serait
communiquée par les services compétents, sur la base d'un projet précis.

L'implantation des constructions :

est soumise aux règles du PLUi en vigueur ...

Plan Local Intercommunal du BAS CHABLAIS - THONON / 74140 EXCENEVEX

Approuvé le: 20-déc-22

Zone **Urbaine**

Secteur **D**

Extrait règlement - REGLEMENT du secteur: EN ANNEXE DU PRESENT RAPPORT

TITRE 6 DISPOSITIONS REGEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UD - UDL

UD et UDL.1.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	UD	UDL
Habitation	Logement	<p style="text-align: center;">?</p> <p>Tout projet de construction comprenant, en un seul bâtiment, quatre logements ou plus doit prévoir au moins une cave ou un cellier par logement, d'une surface minimale de 3m². Ces annexes devront être accessibles par une entrée autonome, distincte de celle des appartements.</p>	✗
	Hébergement	✓	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✗
	Restauration	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une	?	?

IMMEUBLE - 1 Local Restaurant avec 1 parking ext 22 pl - 1 Appartement - 2 Garages...
1191 route du Lac 74140 EXCENEVEX

18-févr-26
EVALUATION BIENS IMMOBILIERS

	clientèle	Elles sont autorisées dans la limite de 300 m ² de surface de plancher.	Elles sont autorisées dès lors qu'elles exigent la proximité immédiate de l'eau et d'une bonne insertion dans le paysage lacustre
	Hébergement hôtelier et touristique	✗	✗
	Cinéma	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	?
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	?	?
		Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.	Ils sont autorisées dès lors qu'ils exigent la proximité immédiate de l'eau et d'une bonne insertion dans le paysage lacustre
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗
	Équipements sportifs	✓	✗
	Autres équipements recevant du public	✓	?
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗
	Entrepôt	?	✗
		Ils sont autorisés dès lors qu'ils	

		ont liés et accessoires à une activité autorisée dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.	
	Bureau	?	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗
		Ils sont autorisées dans la limite de 300 m ² de surface de plancher.	

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE
MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT Non concernée

EXTRAIT SECTEUR UD - UDL

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UD et UDL.II.1. Implantation des construction

Implantation/ aux voies et emprises publiques

II.1.a Cas général : Retrait mini 5 m

Implantation/ aux limites séparatives

II.1.b Sur limite séparative : constructions réalisées en même temps : projet mitoyen...
D=H/2 avec recul mini de 4 m

Implantation des constructions les unes / aux autres sur une même propriété

II.1.c Recul mini : 8 m

UD et UDL.II.2. Volumétrie

Hauteur maximale

.II.2. b H maxi 9 m - R+1+Combles ou 7m R+1 en cas de toiture-terrasse

Coefficient d'emprise au sol

.II.2. c Tènement S <400m² CES S x 20
Tènement S :401 à 800m² CES 80 +(S-400)x0,15
Tènement S :801 à 1500m² CES 140 +(S-800)x0,10
Tènement S :> 1501m² CES 210 +(S-1500)x0,05

UD et UDL.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords

Coefficient d'espace vert

.II.4. a Espaces libres perméables 40% du tènement
25% en pleine terre -
75% des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant

UD et UDL.II.4. Stationnement

Destination	Sous destination	UD et UDL
Habitation	Logement	2 places minimum par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 100 m ² de surface de plancher à partir de 100 m ² de surface de plancher par logement avec pour exigence maximale 4 places au total Pour les opérations de 4 logements et plus des places visiteurs sont exigées à hauteur de : 1 place pour 4 logements créés ou 4 lots créés, elles doivent être réalisées en aérien, en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, en dehors de l'espace clôturé
	Hébergement	Pour les opérations de plus de 15 logements, 50 % minimum des places résidentiels (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Équipements sportifs	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Entrepôt	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
	Bureau	

E - ETAT JURIDIQUE

IMMEUBLE - 1 Local Restaurant avec 1 parking ext 22 pl - 1 Appartement - 2 Garages...

PROPRIETE SCI VINTAGE IMMO
GERANTE Madame Clémence GOMEZ
GERANT Monsieur Lionel COIGNET

DOSSIER SOUS PROCEDURE DE LIQUIDATION JUDICIAIRE
Mandataire judiciaire Maître Philippe SERRANO

Rapport R01 Local restaurant
Rapport R02 Appartement

TERRAIN 74140 EXCENEVEX 1191 route du Lac

Lieu dit		Contenance totale			
Cadastre	m ²	PLU	Servitudes		
NANCE B864	688	UD	Non connues		
B866	1143	UD	Non connues		
B869	105	UD	Non connues		

• | LI SCI VINTAGE IMMO

IMMEUBLE - 1 Local Restaurant avec 1 parking ext 22 pl - 1 Appartement - 2 Garages...
1191 route du Lac 74140 EXCENEVEX

Expertise sur le site

18-févr-26

EVALUATION BIENS IMMOBILIERS

F - ETAT LOCATIF

IMMEUBLE - 1 Local Restaurant avec 1 parking ext 22 pl - 1 Appartement - 2 Garages...
74140 EXCENEVEX 1191 route du Lac

Occupation Propriétaire occupant

Valeur locative /an Sans objet

E - POSITIONNEMENT

Le département de la Haute-Savoie jouit d'un attrait particulier :
de l'ordre de 11.000 nouveaux habitants par an.

EXCENEVEX est une petite commune résidentielle et touristique implantée au bord du lac Léman.:

1326 habitants INSEE 2022, membre de la Communauté de Communes du Bas-Chablais

intégrée à l'entité franco-suisse GRAND GENEVE : 1.000.000 habitants

La population travaillant sur le Canton de Genève est importante.

Les salaires élevés de ces derniers développent la consommation.

La valorisation des locaux commerciaux et industriels subissent moins la hausse que le
les appartements et maisons du secteur de l'habitat.

Le tourisme d'été permet le développement d'une activité à la journée et

d'hébergement : Campings 177 places - Hôtellerie 12 chambres

Les biens immobiliers sont situés hors du chef-lieu, proche des rives du lac Léman : Plage d'Exceneve:

DESTINATION DES TERRAINS

PLUi du BAS-CHABLAIS	Zone urbaine	Secteur UD
il est constaté :		
Terrain de bonne contenance	1936 m ²	
Emprise au sol théorique de la construction		225,57 m ²
Emprise au sol résiduel théorique faible		6,23 m ²
Application des dispositions de l'article		.II.2. c Coefficient d'emprise au sol

OCCUPATION DU TENEMENT

IMMEUBLE : Sous-sol - R+1	Etat de vétusté
LOCAL RESTAURANT :	Etat de vétusté
Niveau 0 : Salles - Cuisine...	Etat de vétusté
Niveaux -1 : Locaux techniques du restaurant	Etat de vétusté
PARKING Extérieur RESTAURANT : 22 places	Etat de vétusté
APPARTEMENT: Niveau +1	Etat de vétusté
2 Garages	Etat de vétusté

ETAT INDICATIF DE LA CONSTRUCTION

LOCAL COMMERCIAL

EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toiture Métal

Façade A restaurer

Isolation : Nécessité de mise à niveau

Sécurité : :Nécessité de mise en conformité

LOCAL COMMERCIAL

A - Niveau sur parking : Espaces 1 2 3 - - Cuisine - Sanitaires

A restaurer

B - Niveau sur cour ...

A restaurer

Remarque

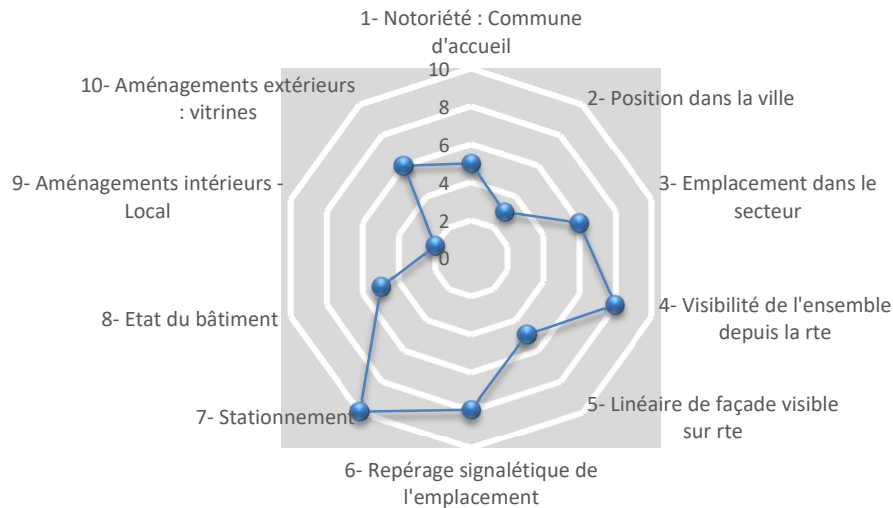
les prises de courant et interrupteurs ont été retirés.

PROFIL

LOCAL COMMERCIAL

74140 EXCENEVEX

1191 route du Lac



PROFIL LOCAL COMMERCIAL CONSIDERE

Profil sur la base de 10 Critères - Notes 0 à 10

Note 10 "Excellence"

1- Notoriété : Commune d'accueil	5	Commune de tourisme familial d'été en bord du Léman
2- Position dans la ville	3	Hors du Chef-lieu
3- Emplacement dans le secteur	6	Proche de la plage, camping...
4- Visibilité de l'ensemble depuis la rte	8	Bien visible - Parking -Construction
5- Linéaire de façade visible sur rte	5	Très en retrait de la route- Parking 22 pl.
6- Repérage signalétique de l'emplacement	8	Bonne visibilité : Panneau
7- Stationnement	10	Parking privé de 22 pl. avec barrière télécommandée
8- Etat du bâtiment	5	Travaux extérieurs : Entre autres Façades - Isolation, cour intérieure en chantier...
9- Aménagements intérieurs - Local	2	Vide - Prises de courant et interrupteurs retirés - Ensemble à restaurer
10- Aménagements extérieurs : vitrines	6	Entretenus

H - VALORISATION

1er semestre 2026

R01 - LOCAL RESTAURANT -- PARKING extérieur 22 places - 2 garages

En raison de l'état actuel du marché de l'immobilier : LOCAUX COMMERCIAUX et de l'état de vétusté constaté par l'expert des locaux considérés, L'expert judiciaire a évalué les biens immobiliers par :

- 1 - la Méthode dite par "Reconstitution" : LOCAL COMMERCIAL (2 niveaux)
- 2 - la Méthode dite par "Comparaison" : Parking - Garages

1- Méthode dite par "Reconstitution"

Elle permet de reconstituer la valeur théorique à partir de valeurs techniques construites des biens immobiliers

Terrain - Construction ...

- Terrain

Valeur théorique du "terrain" à laquelle est appliqué un coefficient pondérateur pour occupation du sol par une construction.

- Construction

Détermination de la valeur théorique sur la base de la Valeur à neuf de construction bâtiment de même "catégorie constructive", à laquelle est appliqué un coefficient de pondération de vétusté...

Application dans cette expertise

R01 - LOCAL COMMERCIAL

2 - Méthode dite par "Comparaison" -

Permet de se situer / au marché

Aide à la valorisation par rapport à des ventes de biens immobiliers situés sur le territoire communal donné "Similaires" ou de caractéristiques permettant une étude comparative permettant de reconstituer une valeur théorique des biens immobiliers étudiés.

Application dans cette expertise

R01 - PARKING EXTERIEUR 22 places - GARAGES

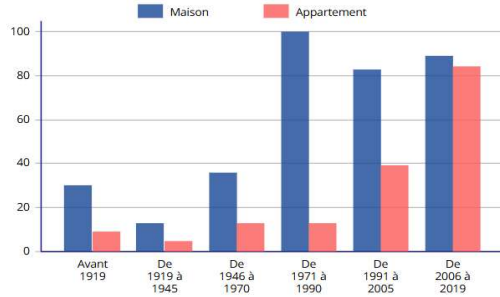
IMMEUBLE - 1 Local Restaurant avec 1 parking ext 22 pl - 1 Appartement - 2 Garages...

18-févr-26

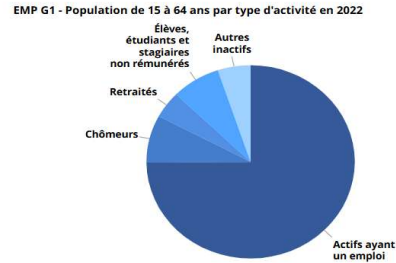
1191 route du Lac 74140 EXCENEVEX

EVALUATION BIENS IMMOBILIERS

LOG G1 - Résidences principales en 2022 selon le type de logement et la période d'achèvement



EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2022



X.

Créations d'entreprises et d'établissements en 2024

Commune d'Excenevex (74121)

DEN T1 - Créations d'entreprises par secteur d'activité et forme légale en 2024

Secteur d'activité	Entreprises créées (Nombre)	Dont Entreprise individuelle (%)	Dont Société à responsabilité limitée (%)	Dont Société par actions simplifiée (%)	Dont Autres sociétés (%)
Ensemble	20	75,0	10,0	15,0	0,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	3	100,0	0,0	0,0	0,0
Construction	0				
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	6	50,0	16,7	33,3	0,0
Information et communication	0				
Activités financières et d'assurance	1	100,0	0,0	0,0	0,0
Activités immobilières	0				
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	3	66,7	0,0	33,3	0,0
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	3	100,0	0,0	0,0	0,0
Arts, divertissement et loisirs ; autres activités de services ; activités des ménages, des organismes et organisations extraterritoriaux	4	75,0	25,0	0,0	0,0

Champ : activités marchandes hors agriculture

Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2025.

TOU T1 - Nombre et capacité des hôtels au 1er janvier 2026

Nombre d'étoiles	Hôtels	Chambres
Ensemble	1	12
1 étoile	0	0
2 étoiles	0	0
3 étoiles	0	0
4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0
Non classé	1	12

Source : Insee, partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2025.

TOU T2 - Nombre et capacité des campings au 1er janvier 2026

Nombre d'étoiles	Terrains	Emplacements
Ensemble	3	741
1 étoile	0	0
2 étoiles	1	24
3 étoiles	0	0
4 étoiles	1	657
5 étoiles	0	0
Non classé	1	60

Source : Insee, partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2025.

IMMEUBLE - 1 Local Restaurant avec 1 parking ext 22 pl - 1 Appartement - 2 Garages...
1191 route du Lac 74140 EXCENEVEX

18-févr-26
EVALUATION BIENS IMMOBILIERS

COMMERCES - RESTAURANTS

Source : Mairie d'EXCENEVEX

https://www.excenevex.fr/wp-content/uploads/2024/10/Liste-commerces-services-et-entreprises_EXCENEVEX-2024.pdf

PIZZERIA

PIZZERIA DU LAC

2 rue Lou Margali, 74140 EXCENEVEX
04 50 70 46 49 / 06 75 79 39 95
pizzeriadulac@hotmail.com

RESTAURANT DE L'HOTEL DE LA PLAGE

Chemin de l'Hôtel de la Plage, 74140 EXCENEVEX
04 50 72 81 12
<http://www.hoteldelaplage-excenevex.com/>
hoteldelaplage@delachaussee.fr

RESTAURANTS

RESTAURANT LE BELLEVUE

81 rue du Centre, 74140 EXCENEVEX
04 50 72 83 00

RESTAURANT LE SMACK DE LA PLAGE

253 avenue de la Plage, 74140 EXCENEVEX
04 50 70 35 90

RESTAURANT LA GUINGUETTE DE LA PLAGE

Chemin des Sables, 74140 EXCENEVEX
04 50 70 89 57
quinguettedelaplage74@gmail.com

RESTAURANT VEDETT'S BEACH CLUB

Chemin des Sables, 74140 EXCENEVEX
06 61 72 55 97 / 06 50 63 84 46

PETITE RESTAURATION

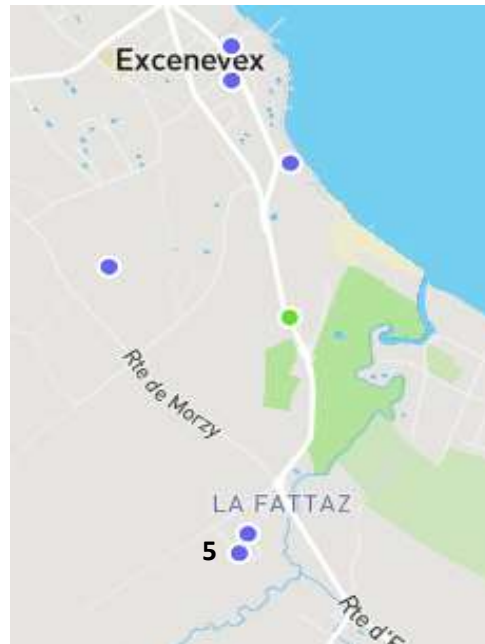
CHICHI PLAGE

Plage d'Excenevex, 74140 EXCENEVEX
04 57 43 63 13

Relevé par l'expert

VENTE LOCAL COMMERCIAL

IMMODATA



EXCENEVEX

		Date	Vente €	S - m ²	Terrain m ²	Prix €/m ²
1 - TERRAIN	17 r Yvoire	3/7/23	1000000		1963	509
2 - Local commercial	La tullière	20/1/23	284500	53		5368
3 - Local commercial	365 r Yvoire	9/4/21	300000	3267		92
4 - Local commercial	5276 ch Hôtel Plage	5/9/18	65000	70	96	929
5 - Local commercial	12 ch za Fattaz	25/6/20	420000	350	2363	1200

R01 - LOCAL RESTAURANT -- PARKING extérieur 22 places - 2 garages

Méthode dite par "RECONSTITUTION "

1- TERRAIN

		Contenance <u>1936 m²</u>			
Lieu dit	Cadastre	m ²		PLUi	Servitudes
NANCE	B864	688	Bâti	UD	Non connues
	B866	1143	Bâti	UD	Non connues
	B869	105	Libre	UD	Non connues

Occupation IMMEUBLE - 1 Local Restaurant avec 1 parking ext 22 pl - 1 Appartement - 2 Garages...
Urbanisme Zone Urbaine Secteur D

Valeur théorique marché - Terrain nu €/m ²	<u>230</u>
Valeur base - "TERRAIN NU"	<u>445 280</u>
Coefficient réducteur 35%	155848
Terrain occupé par de la construction	
Valeur théorique : Terrain "OCCUPE PAR "CONSTRUCTION"	
Valeur théorique proposée par l'expert € - Hors droits - Hors taxes...	<u>289 432 €</u>

R01 - LOCAL RESTAURANT -- PARKING extérieur 22 places - 2 garages

Méthode dite par "RECONSTITUTION "

2- CONSTRUCTION IMMEUBLE Année de construction indicative 1990 ?

A - LOCAL COMMERCIAL

Surface utile totale SUB m² 361

Niveau sur cour RESTAURANT : Locaux techniques Restaurant - 2 GARAGES

Niveau 0 RESTAURANT : Dgt - Cuisine - Espaces à usage de salle à manger - 2 Wc - Esp. Lavabo

CONSTRUCTION

Niveau parking	BAR - ANCIENNES SALLES DE RESTAURANT		
A Niveau parking	CUISINE - SANITAIRES	SUB m ²	182,1
B Niveau sur cour arrière	Plonge - Préparation - Chambre froide - Local de stockage	SUB m ²	86,3
C Niveau sur cour arrière	Chaufferie - Sanitaires - Atelier -	SUB m ²	28,2
D Niveau sur cour arrière	Local de Rangement	SUB m ²	35,8
E Niveau sur cour arrière	Annexe bois	SUB m ²	28,3
		SUB m ² totale	360,8

Niveau des Prestations type :

A Catégorie 1

Niveau parking	BAR - ANCIENNES SALLES DE RESTAURANT				
SU m ²	€/m ² indicatif "A Neuf"	Coeff de vétusté			Valeur théorique
182,1	2100	55%	382457	210351	172 106 €

B Catégorie 2

Niveau parking	CUISINE - SANITAIRES				
SU m ²	€/m ² indicatif "A Neuf"	Coeff de vétusté			Valeur théorique
86,3	2000	55%	172692	94980	77 711 €

C Catégorie 3

Niveau sur cour arrière	Chaufferie - Sanitaires - Atelier -				
SU m ²	€/m ² indicatif "A Neuf"	Coeff de vétusté			Valeur théorique
28,2	1600	55%	45154	24835	20 319 €

D Catégorie 4

Niveau sur cour arrière	Local de rangement				
SU m ²	€/m ² indicatif "A Neuf"	Coeff de vétusté			Valeur théorique
35,8	1000	55%	35824	19703	16 121 €

E Catégorie 5

Niveau sur cour arrière	ANNEXE en bois				
SU m ²	€/m ² indicatif "A Neuf"	Coeff de vétusté			Valeur théorique
28,3	1000	85%	28336	24086	4 250 €

€ Théorique par place 3000

TotalA+B+C+D+E **290 507 €**

Garage 1	Rapport R01	Mode par comparaison	Valeur théorique	10 000 €
Garage 2	Rapport R01	Mode par comparaison	Valeur théorique	8 000 €
Parking 22 places	Rapport R01	Nbre de places : 22	Valeur théorique	44 000 €
Appartement	Rapport R02	Mode par comparaison	Valeur théorique	64 364 €

R01 - LOCAL RESTAURANT -- PARKING extérieur 22 places - 2 garages

Associé : **R02 - APPARTEMENT**

Méthode dite par "RECONSTITUTION "

CONSTRUCTION + TENEMENT + PARKING EXTERIEUR 22 paces

1- TERRAIN	Contenance - m ²	<u>1936</u>	
Valeur théorique : terrain "LIBRE DE TOUTE CONSTRUCTION"			
Valeur théorique proposée par l'expert €/ m ² Hors droits - Hors taxes...		445 280	BASE - Valeur TERRAIN NU
Valeur théorique : terrain "OCCUPE PAR DU BATI"			
	Valeur théorique proposée par l'expert	<u>289 432</u>	Valeur "TERRAIN OCCUPE "
	Pondération : 35%		pour occupation par CONSTRUCTION
Valeur théorique proposée par l'expert			<u>289 432 €</u>
Pour l'ensemble LOCAL COMMERCIL + APPARTEMENT			

2- CONSTRUCTIONS

Méthode dite par "RECONSTITUTION "

1er semestre 2026

A -

R01 - LOCAL RESTAURANT -- PARKING extérieur 22 places - 2 garages

Niveau 0 RESTAURANT : Dgt - Cuisine - Espaces à usage de salle à manger - 2 Wc - Esp. Lavabo

Niveau sur Restaurant : Locaux techniques

2 garages

Extérieur Parking extérieur "Restaurant" 22 places

VALEUR THEORIQUE

1 LOCAL COMMERCIAL		SUB m ²	290 507 €
2 PARKINGS	Nbre 22	€/ pl. 2 000 €	44 000 €
3 GARAGES			18 000 €

Valeur théorique proposée par l'expert HT **352 507 €**

Méthode dite par "COMPARAISON "

4 R02 - APPARTEMENT

ANALYSE et EVALUATION : Se reporter au rapport R02 APPARTEMENT

Valeur théorique
Valeur théorique proposée par l'expert HT **64 364 €**

EVALUATION DES BIENS

Rapport R01	TERRAIN OCCUPE PAR LA CONSTRUCTION	289 432 €
Rapport R01	LOCAL COMMERCIAL + PARKING 22pl. -2 GARAGES	352 507 €
Rapport R02	APPARTEMENT	64 364 €

VALEUR THEORIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

LOCAL COMMERCIAL - PARKING 22 pl. - 2 GARAGES - 1 APPARTEMENT

Valeur théorique proposée par l'expert HT **706 303 €**

R01 - LOCAL COMMERCIAL -- PARKING extérieur 22 places - 2 GARAGES**SYNTHESE DES VALEURS**

Valeur théo 1er semestre 2026

Valeurs théoriques HT - Hors droits ...- Se reporter à page Base

Les valeurs que nous avons fixées l'ont été dans le cadre du marché actuel sans aucune anticipation par rapport à un marché qui pourrait être soumis à des variations à la hausse ou la baisse..

EVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS CONSIDERES

A R01 - TERRAIN OCCUPE PAR LA CONSTRUCTION		289 432 €
Contenance - m ²	1936	
<hr/>		
B R01 - LOCAL COMMERCIAL -- PARKING extérieur 22 places - 2 garages		
SUB m ²	361	
SUPC m ²	218	
Valeur théorique proposée par l'expert HT		352 507 €
<hr/>		
C R02 - APPARTEMENT		64 364 €
Valeur théorique proposée par l'expert HT		
ANALYSE ET VALORISATION se reporter au rapport R02		
SHAB m ² 73,14		
<hr/>		
EVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS CONSIDERES		
ENSEMBLE IMMOBILIER A - B - C		
Valeur théorique de l'ensemble A + B + C proposée par l'expert HT		706 303 €

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE THONON-LES-BAINS
SERVICE DES PROCEDURES COLLECTIVES

Dossier LJ SCI VINTAGE IMMO
LJ OJC 26/16
ORDONNANCE 06-févr-26

Fait pour valoir de ce droit
Document établi par notre cabinet

Annemasse le 05/04/2026



Michel BONNOT
Urbaniste
Expert de Justice
Près la Cour d'Appel de Chambéry
Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires

Michel
BONNOT

Expert
de Justice

Expert de Justice Près la Cour
d'Appel de Chambéry
Membre de la Compagnie des
experts judiciaires
de la Cour d'Appel de Chambéry

8, rue du Mont Blanc - 74100
Annemasse
Tél +33 (0)4 50 61 21 77 90 –
bonnot.m@live.fr