

R 02
APPARTEMENT.

RAPPORT FINAL

EVALUATION BIENS IMMOBILIERS

APPARTEMENT

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



APPARTEMENT

LJ SCI VINTAGE IMMO

74140 EXCENEVEX

1191 route du Lac

PRERAPPORT 27/02/26

RAPPORT FINAL 05/04/26

BONNOT expert de Justice - 8 rue du Mont Blanc F 74100 Annemasse - Email : 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

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

- Avis de Valeur BATIMENT AGRICOLE " Mode par "Reconstitution"

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.

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

Artic

A THONON, le 06/02/26

Le Juge-Commissaire

Chloé CATTEAU


Pour expédition certifiée conforme à l'original
Le Directeur de Greffe du Tribunal
Judiciaire de Thonon-les-Bains
Directeur de Greffe

BIENS DESIGNES

PROPRIETE SCI VINTAGE IMMO

CADASTRE RGD 74

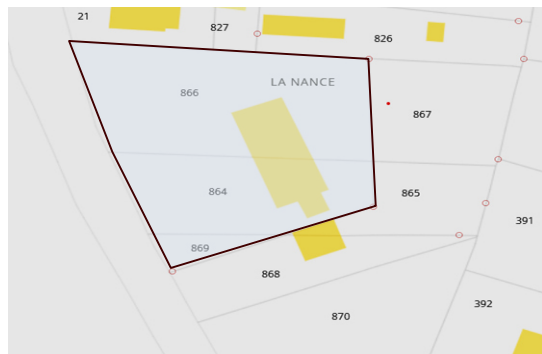
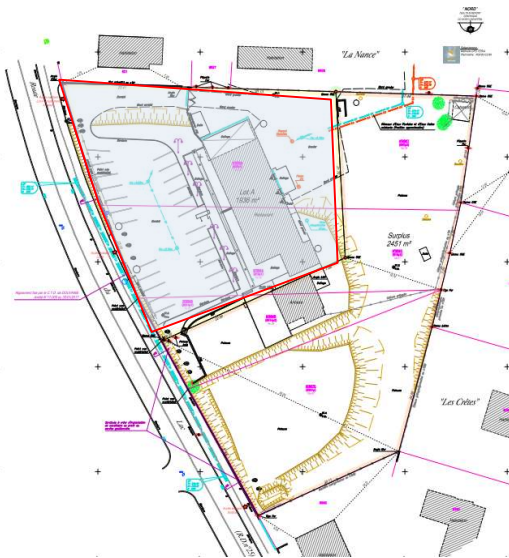
40 EXCENEVEX

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 - 74100 Annemasse
Tel. 04 50 92 52 20 - Fax 04 50 37 03 08
courriel : cabinet@colloud.com

BUREAU SECONDAIRE :
8 avenue de Genève - 74140 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 REGULER
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.) - superficie nette (s.n.) - superficie apparente (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
— Limite de Commune
— Limite de Lieu-dit
— Parcelles cadastrales
● Piquet bois / Clois d'arpentage / Tige Fer / Marque peinture
○ Bornes nouvelles

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

Dires des parties - Etape Pré-rapport

Retour des Dires au plus tard : 30/3/26

Maître Philippe SERRANO MANDATAIRE JUDICIAIRE
SCI VINTAGE IMMO Maître Pierre-Olivier SIMOND

Aucun Dire
Aucun Dire

Ce qui suit est le résultat de notre mission:
concernant:

Rapport | 1191 route du Lac
74140 EXCENEVEX
R02 - APPARTEMENT
APPARTEMENT

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 à 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 GENEVE : 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



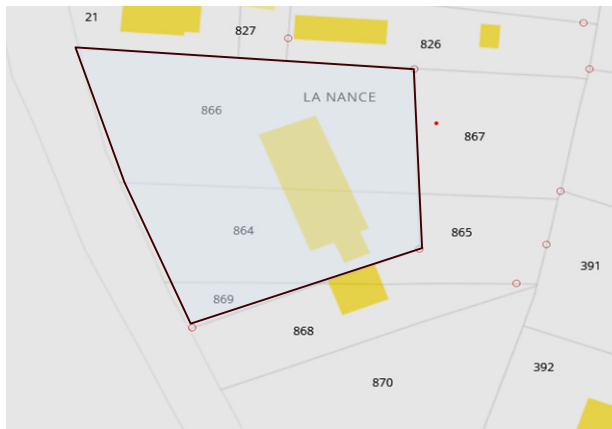
Propriété : SCI VINTAGE IMMO

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



Appartement

B - ENVIRONNEMENT IMMEDIAT

Journée du 18-févr-26

SCI VINTAGE IMMO



Cour arrière

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



Appartement

C - DESCRIPTIF

IMPLANTATION

Accès Depuis Route du lac - 1191

OCCUPATION SCI VINTAGE IMMO

R02 - APPARTEMENT

Niveau +1 APPARTEMENT - Living - Cuisine lab - 4 pièces - Salle de bains avec WC.

Extérieur Parking extérieur "Restaurant" 22 places

Année ou époque de construction 1990

MODE CONSTRUCTIF IMMEUBLE

Structure En dur

Charpente Bois

Couverture Bac acier

Finition des façades Crépis

Menuiseries extérieures Avec simple vitrage

Occultations NON

Ferblanterie Métal

Isolation thermique Toiture -

Espaces extérieurs IMMEUBLE

Jardin - Terrasse carrelée à l'entrée du restaurant

Jardin- Terrasse carrelée à l'entrée du restaurant

Cour arrière en chantier

Espaces verts Entrée restaurant

Clôture Oui - Portail d'entrée sur cour

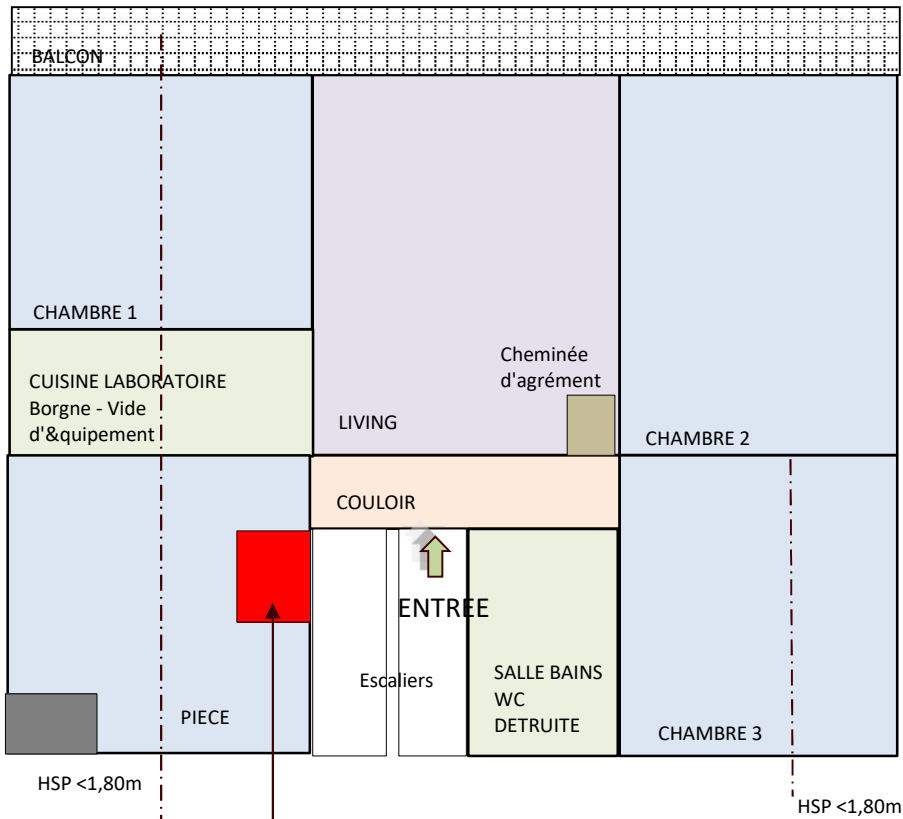
Barrière automatique sur parking 22 places

Stationnement RESTAURANT: Parking extérieur 22 places - -2 GARAGES

SERVITUDES Non connues

R02 - APPARTEMENT

Niveau +1 APPARTEMENT - Living - Cuisine lab - 4 pièces - Salle de bains avec WC.



Machinerie d'ascenseur
dans coffre bois : SECURITE ???

NIVEAU1 - PLAN DE PRINCIPE

Plan de principe établi par l'expert

BILAN DES SURFACES

Etat des surfaces en l'état - Visite du

*Remarques :

Entre autres : Calcul : Surfaces habitables selon Loi CARREZ:

Biens immobiliers soumis aux dispositions d'application de la Loi CARREZ.

Surface utile SU Surfaces retenues pour les pièces du Rez-inférieur ...

Les hauteurs sous plafond <à 1,80m ne sont pas prises en compte pour le calcul de la SHAB :

surface habitable et le calcul de la SU : surface utile.

Les surfaces des trémies ne sont pas prises en compte pour le calcul de la SHAB : surface habitable et le calcul de la SU : surface utile.

APPARTEMENT

Etat des surfaces

Surfaces indicatives

SU totale- m²

R02 - APPARTEMENT

Surfaces habitables - Loi CARREZ

<u>SHAB m²</u>		<u>SHAB m²</u>	<u>HSP<1,80m</u>
73,14			
	1 ENTREE - COULOIR	3,70	
	2 LIVING	19,45	
	3 CHAMBRE 1	18,37	
	4 CHAMBRE 2	4,71	5,88
	5 CHAMBRE 3	9,67	4,66
	6 PIECE	6,47	7,09
	7 CUISINE LABORATOIRE	5,65	
	8 SALLE DE BAINS - WC	5,11	

SURFACE HABITABLE TOTALE - SHAB Loi Carrez m ²	<u>73,14</u>	<u>HSP<1,80m</u>
		<u>17,6</u>

RO2 - APPARTEMENT

NIVEAU 0 APPARTEMENT - Living - Cuisine lab - 4 pièces - Salle de bains avec WC.

1 ENTREE - COULOIR



Sol : Carrelage
Mur : Finition aspect crépi
Plafond : Lambris

Eclairage Second jour

Aménagement
Sans objet

Etat de vétusté

En état

2 LIVING



Sol : Parquet stratifié
Mur : Finition aspect crépi
Plafond : Lambris

Eclairage PF Toute longueur

Aménagement
Cheminée - avec insert

Etat de vétusté

En état



R02 - APPARTEMENT

3 CHAMBRE 1



Sol :	Parquet stratifié
Mur :	Finition aspect crépi
Plafond :	Lambris
Eclairage	PF Toute longueur
Aménagement	Vide
Etat de vétusté	En état

4 CHAMBRE 2



Sol :	Parquet stratifié
Mur :	Finition aspect crépi
Plafond :	Lambris
Eclairage	PF Toute longueur
Aménagement	Vide
Etat de vétusté	En état

RO2 - APPARTEMENT

5 CHAMBRE 3



Sol :	Parquet stratifié
Mur :	Finition aspect crépi
Plafond :	Lambris
Eclairage	F fixe: Forme trapézoïdale
Aménagement	Vide
Etat de vétusté	En état

6 PIECE

Elle intègre la machinerie ascenseur "Monte-plat"



Sol :	Parquet stratifié
Mur :	Peinture et lambris
Plafond :	Lambris
Eclairage	PF
Aménagement	Machinerie du Monte-plat restaurant Prises de courant - et interrupteurs électriques retirés

Etat de vétusté	local en état Machinerie ascenseur : Nécessité absolue de mise à niveau sécurité
-----------------	--



Machinerie ascenseur dans caisse en bis -isolée avec laine de verre

Machinerie ascenseur : Nécessité absolue de mise à niveau sécurité :

R02 - APPARTEMENT

7 CUISINE LABORATOIRE



Sol : Parquet stratifié
Mur : Peinture
Plafond : Lambris

Eclairage : Borgne

Aménagement

Vide : Tous les éléments retirés

Etat de vétusté

A restaurer en totalité

8 SALLE DE BAINS - WC



Sol : Béton
Mur : peinture
Plafond : Faux plafond

Eclairage : Borgne

Aménagement

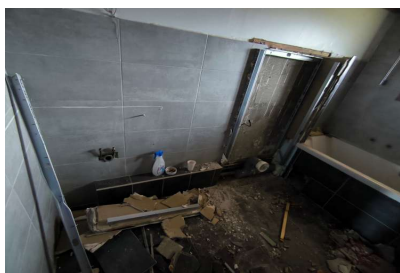
Baignoire en place

Bloc Wc - Lavabo... retirés

Prises de courant -

Etat de vétusté

Obsolète - Pièce détruite



C - EQUIPEMENTS

Accès Depuis Route du lac - 1191

Menuiseries BOIS - Isolation thermique
extérieures

Chauffage Aucun chauffage

Production Cumulus
eau chaude

Isolation thermique Selon les normes : Années

Climatisation Non

Occultations 0

Protection Non
intrusions

ETAT INDICATIF DE LA CONSTRUCTION

APPARTEMENT

EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toiture Métal

Façade A restaurer

Isolation : Nécessité de mise à niveau

Sécurité : Nécessité de mise en conformité

APPARTEMENT

Etage

Salle de bains : WC - Lavabo... retirés

Cuisine laboratoire : Local vide - Aucun équipement -

Pièce : Machinerie ascenseur : SECURITE ????

Baies vitrées de très grande dimensions en simple vitrage

Aucun chauffage

IMPORTANTES TRAVAUX -MISE A NIVEAU ET CONFORMITE NECESSAIRES

URBANISME & biens étudiés

Source : RGD -Mont-Blanc

Commune 74140 EXCENEVEX 1191 route du Lac

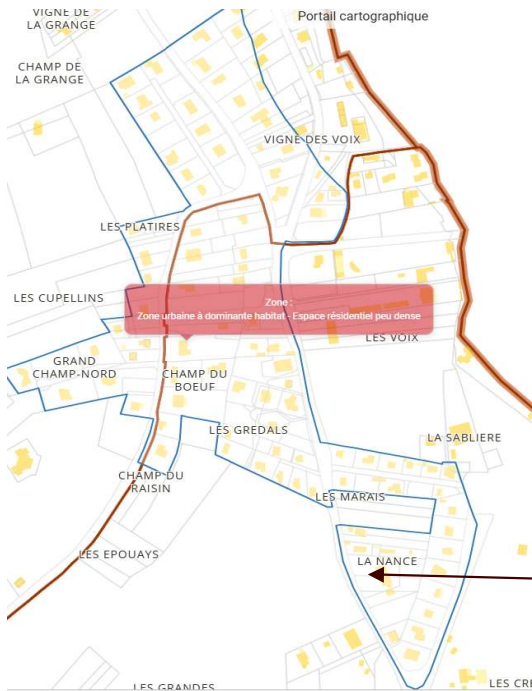
PLUI HM Thonon Agglomération 16/12/2025

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

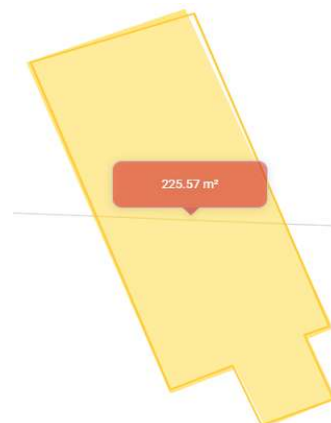
CES THEORIQUE ADMISSIBLE - m² 231,8

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.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	

		son 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 constructions

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 p/ 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 COMMERCIAL
Rapport R02 APPARTEMENT

TERRAIN 74140 EXCENEVEX 1191 route du Lac

CADASTRE

Contenance totale		1936		
Lieu dit	Cadastre	m ²	PLU	Servitudes
NANCE	B864	688	UD	Non connues
	B866	1143	UD	Non connues
	B869	105	UD	Non connues

• | 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

Vide lors de la visite

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'Excenevex

L'appartement se situe au-dessus du local commercial

Sa fonction s'apparente à une destination de logement de fonction :

DESTINATION DES TERRAINS

PLUi du BAS-CHABLAIS Zone urbaine Secteur UD

il est constaté :

Terrain de bonne contenance 1936 m²

Emprise au sol théorique de la construction 225,57 m²

Emprise au sol résiduel théorique faible 6,23 m²

Application des dispositions de l'article .II.2. c Coefficient d'emprise au sol

OCCUPATION DU TENEMENT

IMMEUBLE : Sous sol - R+1

LOCAL COMMERCIAL : Niveau sur Cour - Niveau sur parking

APPARTEMENT: Niveau +1

ETAT INDICATIF DE LA CONSTRUCTION

APPARTEMENT

EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toiture Métal

Façade A restaurer

Isolation : Nécessité de mise à niveau

Sécurité : : Nécessité de mise en conformité

APPARTEMENT

Etage

Salle de bains : WC - Lavabo... retirés

Cuisine laboratoire : Local vide - Aucun équipement -

Pièce : Machinerie ascenseur : SECURITE ????

Baies vitrées de très grande dimensions en simple vitrage

Aucun chauffage

IMPORTANTES TRAVAUX -MISE A NIVEAU ET CONFORMITE NECESSAIRES

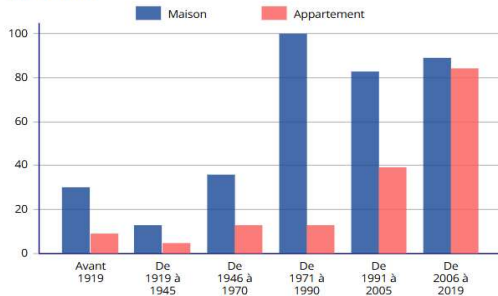
IMMEUBLE - 1 Local Restaurant avec 1 parking ext 22 pl - 1 Appartement - 2 Garages...

18-févr-26

1191 route du Lac 74140 EXCENEVEX

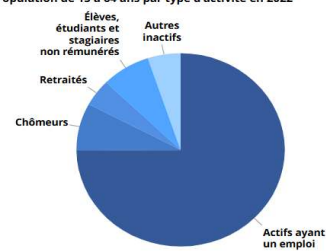
EVALUATION BIENS IMMOBILIERS

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

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



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.

H - VALORISATION

1er semestre 2026

Important :

Entre autres, 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.

Selon les cas de figure, les biens immobiliers ont été valorisés par
Méthode dite par "Comparaison"

1 - 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.

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

18-févr-26

1191 route du Lac 74140 EXCENEVEX

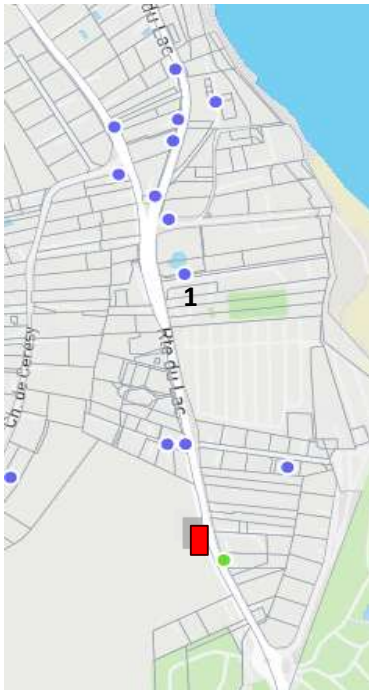
EVALUATION BIENS IMMOBILIERS

R02 - APPARTEMENT

VALORISATION RELEVÉ PAR L'EXPERT Biens immobiliers similaires

74140 EXCENEVEX Etat 01-mars-26

LOCAUX



TERRAINS VENDUS



APPARTEMENTS VENDUS

BIENS VENDUS

		Date	Vente €	S - m ²	Terrain m ²	Prix €/m ²
1 - Terrain	Vigne des Voix	19/8/20	260000		927	280
2 - APPARTEME	2 rue des Ecoles	21/5/21	403000	104		3875
3 - APPARTEME	25 rte Lac	14/4/21	230000	60		3833
4 - APPARTEME	70 rue Centre	14/4/21	413800	94		4402
5 - APPARTEME	69 r de la Fontaine	5/11/20	215000	46		4674
6 - APPARTEME	1pl Eglise	30/12/20	207243	96		2159
7 - APPARTEME	La Tour	17/11/20	227000	90		2522
8 - APPARTEME	62 rte Chevilly	30/7/20	173700	40		4343
9 - APPARTEME	Excenevex	31/7/19	210000	44		4773

Relevé par l'expert

VENTE APPARTEMENTS

Immobilier. IDA

Prix au m² de l'immobilier

Evolution des prix au m² des appartements et des maisons à Excenevex.

À Excenevex, le prix moyen des appartements au mois de janvier 2026 est de 4 331€/m² (en hausse de 1.9% sur 12 mois). Le prix moyen des maisons au mois de janvier 2026 est de 4 465€/m² (en hausse de 3% sur 12 mois).



LOGIC IMMO La COTE IMO

Prix moyen des appartements au m² à Excenevex

Prix haut: 6433 €

4 660 €

Prix bas: 2 032 €

Moyen en Haute-Savoie

Prix haut:

4 965 €



Appartement

4 p 3 ch 92,15 m²

Excenevex

499 000 €

Maison

6 p 4 ch 127 m²

Excenevex

780 000 €

Maison

5 p 4 ch 106 m²

Excenevex

606 000 €

APPARTEMENTS 74140 Excenevex	A la vente	Année 2026	
	P vente €	m ²	€/m ²
	499000	92,18	5413
	780000	127	6142
	606000	106	5717



Population

1097 habitants

165 habitants par m2

Superficie : 6,650 km2



Composition du foyer

30 % de célibataires

33 % de couples

37 % de familles



Emploi et chômage

54 % d'actifs

2 % de chercheurs d'emploi

5 % d'actifs de -30 ans



Âge et revenu moyen

47 ans (âge médian)

Valorisati 1er semestre 2026

Dans l'état du bâti constaté lors de la visite et les servitudes en l'état des connaissances

v Méthode dite par "COMPARAISON"

VALORISATION Valeur : 1er semestre 2026

IMMEUBLE - LOCAL RESTAURANT + APPARTEMENT + 2 GARAGES

CONTENANCE TOTALE TERRAIN #REF! m²

Construction

LOCAL RESTAURANT - Niveau 0 - Niveau - 1

SURFACES TOTALES CONSTRUITES

Surface utile indicative SU - m²: #REF!

VALORISATION - Valeur théorique 1er semestre 2026

R02 - APPARTEMENT

Méthode dite par "COMPARAISON"

IMMEUBLE - LOCAL RESTAURANT + APPARTEMENT + 2 GARAGES

1 **TERRAIN - Valeur théorique TERRAIN LIBRE DE TOUTE OCCUPATION**

TENEMENT

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

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

Urbanisme Zone urbaine Secteur D

2 **VALEUR INDICATIVE TERRAIN**

Contenance totale 1936 m²

Valeur indicatifs de base retenue par l'expert : Prix €/ m² 230

Valeur théorique de base : Terrain libre d'occupation 445 280 €

Coefficient réducteur 30% 133584

Terrain occupé par de la construction

IMMEUBLE Local commercial - Appartement

Valeur théorique indicative : 311 696 €

Terrain occupé par de la construction

R02 - APPARTEMENT**Méthode dite par "COMPARAISON"****Valeur théorique indicative**

APPARTEMENT

Valeur théorique 1er semestre 2026

Surface habitable loi Carrez - SHAB m ² m ²	73,14
€/ m ² SHAB moyen "Commune d'Excenevex" retenu par l'expert	4400

Cofficient de pondération - A 20%

Local commercial + Appartement lié. Immeuble composé d'un local commercial avec appartement à l'étage
Appartement pouvant être assimilé à un logement de fonction.

Cofficient de pondération - B 60%

Appartement avec salle de bains détruite
Cuisine de très faible surface : 5,65 m, borgne, non équipée
2 pièces très en deçà des surfaces 9 m² HLM CH2 : 4,71 m² - *Pièce 6,47 m²
*Pièce 6,45 m²: Machinerie ascenseur dans coffre bois : SECURITE
CH1 - CH2 - LIVING : Immenses baies vitrées non isolées thermiquement....

EVALUATION DU BIEN IMMOBILIER

APPARTEMENT

Valeur théorique 1er semestre 2026

Propositions de valeur théorique par l'expert

SHAB loi Carrez - m² 73,14

Valeur théorique € - Hors droits - Hors taxes...	64 364 €
---	-----------------

€/ m² SHAB retenu par l'expert 880

Aucune salle de bains Wc - Local cuisine vide - 2 pièces
2 pièces très en deçà des surfaces 9 m² HLM CH2 : 4,71 m² - *Pièce 6,47 m²
*Pièce 6,45 m²: Machinerie ascenseur dans coffre bois : SECURITE
Immenses baies vitrées non isolées thermiquement....

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..

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE THONON-LES-BAINS
SERVICE DES PROCEDURES COLLECTIVES
LJ SCI VINTAGE IMMO

OJC OJC 26/16
ORDONNANCE 06-févr-26

Fait pour valoir de ce droit
Document établi par notre cabinet
Annemasse le 05/04L26

**Michel BONNOT**

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

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