



**Claude ALBAGNAC**

*Expert*

*Inscrit près la Cour d'Appel de Montpellier*

*Médiateur*

*Inscrit près les Cours d'Appel de Montpellier, Toulouse, Paris*

*Maîtrise Droit notarial et immobilier*

*DESS Urbanisme*

*Construction Aménagement*

---

# RAPPORT D'EXPERTISE

---

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE RODEZ**

**N° REPERTOIRE : 11629**

**Ordonnance du 22 septembre 2026**

**N° Greffe 41526105**

**Affaire : SCI OJA 3 Avenue de Ségala 12160 MOYRAZES**

***Destinataire :* Monsieur le Président  
Tribunal de Commerce  
Bd Pierre Benoit 12 000 RODEZ**

***Copie :* Maître Christine DAUVERCHAIN  
Mandataire judiciaire  
2 Rue Saint Côme 34 000 MONTPELLIER**

Rodez, le 28 octobre 2026

Cabinet Claude ALBAGNAC

Bureau principal  
4 Rue de Bruxelles  
12 000 RODEZ

Bureau secondaire :  
1 Rue Saint Hyacinthe  
75 001 PARIS

06 80 68 78 51

[claude.albagnac@experts-batimmoagri.com](mailto:claude.albagnac@experts-batimmoagri.com)

## **SOMMAIRE**

|                                                                      |                                    |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>MISSION .....</b>                                                 | <b>3</b>                           |
| <b>Préambule – Termes de notre mission et visite des lieux .....</b> | <b>3</b>                           |
| <b>INVESTIGATIONS .....</b>                                          | <b>4</b>                           |
| <b>VALORISATION .....</b>                                            | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |

---

## **BIBLIOGRAPHIE :**

- Jacques Boulez - *L'expertise immobilière* (Dalloz : Paris 2014)
- Jacques Ferbos, Antoine Bernard - *Évaluation des biens* (Édition du Moniteur : Paris 2008)
- *Mémento Francis Lefebvre : Evaluation* (Francis Lefebvre : Levallois 2005)
- Bernard De Polignac, Jean-Pierre Monceau, Xavier de Cussac - *Expertise immobilière. Guide Pratique* (Eyrolles : Paris 2007)

## MISSION

### Préambule – Termes de notre mission et visite des lieux

#### Saisine :

Ordonnance du Tribunal de Commerce de Rodez en date du 22 septembre 2026

Mission d'estimer la valeur vénale de l'ensemble immobilier suivant :  
Immeuble Commune de Moyrazès 12160  
3 Avenue du Ségala

Nous avons répondu de manière favorable à cette demande, aucun élément de droit ou de fait ne faisant obstacle à la rédaction de ce rapport.

#### Visite :

Nous avons visité l'ensemble des biens à évaluer le 23 octobre 2026 accompagné par Maître REGOURD, Commissaire de justice.

#### Documents transmis :

Afin de pouvoir effectuer notre mission, nous avons recueilli les éléments suivants :

- Eléments cadastraux
- Documents d'urbanisme
- Titre de propriété



Photo google maps

## INVESTIGATIONS

### Titre de propriété

La SCI OJA est propriétaire des biens étudiés

A ce jour ils sont considérés libres de toute occupation, l'activité y exploitée ayant cessé.

Acte d'achat en date du 15 juillet 2024

#### DENONCIATION

A MOYRAZES (AVEYRON) 12160 5568 Avenue du Ségal, un immeuble comprenant : un magasin d'environ 120 mètres carrés, une réserve, un WC, un point d'eau et un bureau, avec terrain attenant figurant ainsi au cadastre :

| Section | N°  | Lieudit               | Surface          | Nature |
|---------|-----|-----------------------|------------------|--------|
| AI      | 279 | 5568, Avenue du Ségal | 00 ha 06 a 66 ca | Sol    |

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### SERVITUDES

L'ACQUIREUR profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

A la connaissance du VENDEUR, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

#### RAPPEL DE SERVITUDE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christian DEBELROUTE, alors Notaire à BARAQUEVILLE (Aveyron), le 4 mai 2001, publié au service de la publicité foncière de RODEZ 1, le 15 juin 2001, volume 2001P, numéro 3506, il a été constitué la servitude ci-après littéralement relatée :

#### « CREATION DE SERVITUDE

Afin de desservir depuis la voie publique le terrain présentement vendu cadastré section AI numéros 257 et 259, la Commune de MOYRAZES concède à titre de servitude réelle et perpétuelle un droit de stationnement et un droit de passage depuis la voie publique, sur la parcelle cadastrée section AI numéros 260, et 268 restant la propriété de la Commune de MOYRAZES – avec précision que sur la parcelle n° 258, l'accès s'exerce uniquement sur la fraction en façade sur la route, entre le calvaire existant et la parcelle n°260.

Cette servitude s'exercera en tous temps, à pieds et avec tous véhicules.

fonds dominant : il est constitué par les parcelles cadastrées section AI numéros 257 et 259, sur la Commune de MOYRAZES (Aveyron)

fonds servant : il est constitué par la parcelle cadastrée section AI numéro 260 commune de MOYRAZES

Effet relatif du fonds dominant : il résulte des présentes.

Effet relatif du fonds servant : il appartient à la Commune de MOYRAZES, pour l'avoir acquis avec un plus grand ensemble aux termes d'un acte reçu par Me CAMPELS, Notaire à BARAQUEVILLE (Aveyron), le 26 juin 1993, publié au Bureau des Hypothèques de RODEZ, le 3 juillet 1993, volume 1993P, numéro 4341. »

Il est précisé :

- que depuis les parcelles cadastrées section AI numéros 257 et 259 ont été réunies pour former les parcelles cadastrées section AI numéro 279 ;
- que le fonds servant est actuellement cadastré section AI numéro 433.



### Description sommaire

Construction édifiée selon permis de construire en date du 15 janvier 2001

Construction type hangar industriel avec dés béton, structure poteaux poutres métalliques, longrine béton périphérique, bardage double peau, couverture bac acier isolé, portails métalliques, dallage béton

A l'intérieur de la bâtisse, une enveloppe du local magasin (env 13 x 9 soit 120 m<sup>2</sup>) a été faite par cloisonnement placo, chambres froides de stockage, faux plafond suspendu avec isolation supérieure intégrant réseau électrique, plaques avec luminaires par pavés lumineux

Chauffage climatisation par pompe à chaleur

Séparation petit bureau env 10 m<sup>2</sup>, sanitaire à l'arrière

Coin dépôt avec portail électrique + auvent de déchargement env 20 m<sup>2</sup>

Emplacement commercial intéressant en centre bourg

Place publique environnante permettant un nombreux stationnement

Construction relativement récente (25 ans) en bon état

Panneaux photovoltaïques en toiture

Possibilités ouvertures supplémentaires en façade principale

Abords parfaitement aménagés

Magasin en très bon état avec carrelage en sol, hauteur sous plafond 2,90 m





Bâtiment et magasin en très bon état  
Construction simple facile à réaménager intérieurement si besoin

## Urbanisme

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MOYRAZES, dont la dernière procédure a été approuvée le 16/09/2025.

 Droit de Preemption Urbain.

 Zone classée Ub, Ub.

 Ensemble des pièces écrites >

 Télécharger le document complet

 Plus d'informations

 Documents antérieurs



Classement zone Ub  
Zone de centre bourg  
Pas de restriction particulière d'urbanisme

## EVALUATION

Evaluer consiste à donner une valeur monétaire à un bien, cette estimation est encadrée par des méthodes reconnues par la jurisprudence et la doctrine.

### Méthodes et principes d'évaluation :

- La méthode d'*estimation par comparaison* consiste à déduire la valeur

d'un bien de l'analyse du prix obtenu lors de la vente, récente, d'autres biens aussi semblables que possible en termes de consistance, d'état, de situation, dits « références » ou « points de comparaison ».

- L'approche de la valorisation d'un immeuble peut être également faite par *calcul d'après la rentabilité* de celui-ci, à condition de connaître le loyer produit, ou de déterminer en fonction des caractéristiques du bien, le loyer objectif qui pourrait ou devrait être pratiqué. La valorisation du bien se fait après avoir retenu un coefficient de rentabilité calculé en fonction de la catégorie du bien étudié.
- La méthode d'*estimation par sol et constructions* oblige de manière analytique à distinguer les deux composantes d'un immeuble que sont le sol et les constructions. Cette méthode s'applique essentiellement quand un immeuble mérite une démolition ou de très gros travaux de construction. On calcule le coût d'édification d'un immeuble en fonction des ratios habituels du coût de construction.  
Cette méthode sert aussi à vérifier ou corriger les autres approches. Ce calcul permet également d'approcher la valeur d'un bien quand celui-ci est récent ou en bon état de conservation. Il peut être judicieux de le comparer au coût de revient d'un produit semblable que devrait payer celui qui viendrait à le réaliser.

Compte tenu de la nature des biens, nous retiendrons une approche par comparaison.

Ce bien immobilier est dans un état de qualité constructive et d'une fonctionnalité, parfaitement adaptées à l'activité commerciale qui y était exercée (alimentaire, point presse) et bien situé en centre bourg, sur la route d'accès au cœur du village, avec parking public environnant.

Nous sommes en zone rurale, au centre bourg d'une commune de 1 100 habitants (2023)

Les communes limitrophes sont Baraqueville, Boussac, Clairvaux-d'Aveyron, Colombières, Druelle Balsac et Mayran.



Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, Moyrazès est catégorisée commune rurale à habitat très dispersé, selon la nouvelle grille communale de densité à 7 niveaux définie par l'Insee en 2022

Elle est située hors unité urbaine .

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Rodez, dont elle est une commune de la couronne

Cette aire, qui regroupe 68 communes, est catégorisée dans les aires de 50 000 à moins de 200 000 habitants.

Compte tenu de l'absence de transaction sur Moyrazès et les communes rurales les plus proches, nous avons élargi notre recherche sur des bourgs situés dans un rayon d'une vingtaine de kms, en excluant les communes ou secteurs de communes situés directement sur la 2x2 voies Rodez-Albi où le marché est bien plus porteur.

**Rignac (20 kms)**

Commune de 2 000 hab env

Zone d'attractivité économique de Rodez

**Vente 07 07 2025**

Avenue de Rodez

Construction années 1970

Ancien magasin de meubles de 600 m<sup>2</sup> de surface plus auvent aménagé avec dénivelé d'un mètre env entre deux zones

Parking autour

Intérieur propre, faux-plafond, moquette sol ancienne sur dalle béton

Grande façade commerciale

Prix 180 000 € soit 300 €/m<sup>2</sup>

Local plus grand donc plus difficile à vendre

Local plus ancien d'où travaux de remise en état

**Vente 2025**

Locaux dépendant d'un ensemble de bureaux professionnels, grands espaces pour certains aménagés pour activités libérales ouvertes au public, aménagés 500 m du cœur de ville

Très fonctionnels et propres

En rdc avec parkings autour

Surface de 119 m<sup>2</sup>

Prix : 150 000 € soit 1260 €/m<sup>2</sup>

Type de construction relativement comparable

Même principe d'implantation avec autres activités et grand parking autour

**Vente 2025**

Grand local type hangar réaménagé intérieurement en salon de coiffure et dépendance

Centre bourg

Bon emplacement commercial

Surf 170 m<sup>2</sup> de plain pied, à réaménager

Prix : 136 000 € soit 800 €/m<sup>2</sup>

Construction plus simple et plus ancienne

Néanmoins même principe, magasin aménagé à l'intérieur de l'enveloppe construite

Travaux d'isolation et de façade à prévoir

**Naucelle-Gare (21 kms)**

Partie de la commune de Naucelle située hors secteur plus recherché proche de la RD reliant Rodez à Albi (2x2 voies)

**Vente 13 11 2024**

Local de plain-pied

En zone d'activités relativement dynamique

Construction classique artisanale

Terrain 990 m2

Peu de travaux, facile à aménager

Surf 170 m2

Prix : 210 000 € soit 1235 €/m2

**Vente 01 09 2021**

Local de plain-pied

En zone d'activités, petite commercialité

Construction classique artisanale

Terrain 1500 m2

Surf local de 202 m2

Travaux à prévoir pour rendre le local plus attractif

Prix : 140 000 € soit 693 €/m2

Référence plus ancienne

Plus artisanal mais possibilité activité commerciale

Travaux à prévoir pour aménagements

**VALORISATION RETENUE :**

**Rappel :**

La Direction Générale des Impôts dans le « Guide de l'évaluation des biens », donne la définition suivante : « ***La valeur vénale d'un bien correspond à sa valeur marchande, c'est-à-dire au prix auquel ce bien pourrait être vendu ou acheté. Evaluer un bien quel qu'il soit, consiste donc à supputer la plus forte probabilité de prix auquel il pourrait se vendre s'il était mis sur le marché dans des conditions normales d'offre et de demande*** »

Il peut toujours exister des conditions particulières faisant que les transactions échappent aux valeurs « raisonnables » de marché.

Nous donnerons une estimation globale des biens étudiés en fonction des développements précédents.

Nous avons évoqué l'emplacement au cœur du bourg de Moyrazès

Les locaux peuvent immédiatement être utilisés sans travaux conséquents pour bon nombre d'activités commerciales ou artisanales

Nous sommes cependant en zone très rurale.

Compte tenu des éléments recueillis, et malgré l'impossibilité d'avoir des références de ventes de biens similaires tant au point de vue de la construction et de l'esthétique, de l'emplacement en cœur de bourg d'une commune ressemblante

**Nous retiendrons, par comparaison, une valorisation du bien immobilier étudié, en son état actuel, de l'ordre de 130 000 €.**

#### Vérification rapide de risque de distorsion d'approche par une autre méthode

Compte tenu que nous avons eu connaissance dans le titre de propriété du loyer pratiqué pour le bien étudié de 915 € par mois soit 10 980 €/an pour la période du 01 avril 2022 ou 31 mars 2025,

Nous analyserons la valorisation de l'immeuble par capitalisation des revenus

#### Principe méthodologique

La méthode consiste à déterminer la valeur d'un immeuble à partir de son revenu réel (loyer annuel brut) ou potentiel (valeur locative annuelle).

Le loyer annuel brut dit "loyer en principal" est retenu hors charges.

La valeur locative annuelle, exprimée également hors charges et hors droit de bail, se définit comme la contrepartie financière acceptable sur le marché pour l'usage annuel d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail.

Le lien arithmétique entre le revenu et la valeur vénale est le taux de capitalisation. Le taux de capitalisation est souvent analysé comme la mesure du risque pris par le bailleur.

Les risques les plus soulignés sont ceux inhérents

- Au défaut de paiement des loyers,
- Au défaut d'entretien des lieux par les locataires,
- À l'inoccupation des locaux (les investisseurs n'hésitent plus à raisonner sur 11, voire sur 10 mois d'occupation par an),

- Au montant des charges ou travaux exorbitants pouvant survenir pendant la durée de détention de l'immeuble.
- Un taux de 5 % correspond à un retour sur investissement de l'ordre de 15 ans, durée généralement retenue pour l'achat d'un bien en secteur prime ou encore à une résidence principale en secteur résidentiel.
- Un taux de 15 % signifie un retour sur investissement sur une période d'environ 5 ans, durée retenue pour un investissement très spéculatif

#### Loyer retenu

En l'espèce, le loyer avait été a priori librement négocié, l'activité exercée faisait suite à la même activité y exercée depuis la construction du bâtiment.

Nous retiendrons une valeur objective de loyer de l'ordre de 11 000 € l'an

#### Taux de capitalisation retenu

Compte tenu notamment de la situation du bien en bourg rural induisant un risque spécifique concernant la liquidité du marché, la vacance locative, la pérennité des revenus locatifs,

Nous retiendrons un taux de 10 % (acte en main, frais d'actes env 7%) pour satisfaire, au regard des éléments ci-dessus rappelés, les attentes d'un investisseur immobilier

#### **Détermination de la valeur vénale par capitalisation des revenus**

**$11\,000/10 \times 100 \times 100/107 = 102\,803,73 \text{ € arrondi à } 102\,000 \text{ €}$**

*N. B. S'agissant d'un taux de rendement, les frais de mutations estimés à 7% ont été défalqués de la présente valeur.*

## **CONCLUSION – RECONCILIATION DES METHODES**

**Les deux méthodes d'évaluation mises en œuvre conduisent à des résultats relativement différents.**

Parce qu'elle s'appuie sur les données réelles du marché, la méthode d'évaluation par comparaison constitue la règle générale.

**Toute autre méthode doit être utilisée à titre de recoupement ou lorsque l'évaluation obtenue par la méthode par comparaison a besoin d'être complétée compte tenu de l'étroitesse du marché relatif à l'immeuble à évaluer.**

Ce n'est donc qu'à titre exceptionnel que le juge admet qu'il soit dérogé à la méthode d'évaluation par comparaison.

Tel est le cas lorsque toute comparaison est impossible parce qu'il n'existe aucun bien présentant des similitudes avec celui à évaluer (Cass. com. 10 mai 1988, n° 87-13-584, Dalbos; litige portant sur l'évaluation du terrain attenant à un immeuble d'habitation. Au cas particulier, la valeur vénale a été estimée au montant de la dépréciation que subirait l'ensemble immobilier si le terrain venait à être détaché ; et Cass. com. 22 janvier 1991, n° 89-12-357, Société Bartissol Cruse Diffusion).

**La méthode par comparaison repose sur des mutations indicatives du marché environnant et reflète une image du bien immobilier.**

**La méthode par capitalisation des revenus est une méthode rationnelle qui appréhende la valeur du bien davantage sous l'angle de sa rentabilité locative. Elle prend en compte le raisonnement d'un investisseur au regard du risque locatif.**

En l'espèce, nous avons évoqué la situation de bien étudié en milieu rural, dans un bourg d'un millier d'habitants, sans dynamisme économique particulier, ce qui, de facto, accroît considérablement le risque de l'investisseur et diminue très fortement la liquidité de l'investissement.

**Valorisation retenue de l'immeuble étudié après conjugaison des méthodes :**

**$(130\ 000 + 102\ 000) : 2 = 116\ 000\ €$**

**Valeur moyenne retenue : 110 à 120 000 €**

Nous ajouterons que, dans l'hypothèse où la vente de ce bien serait ordonnée par licitation, il nous paraîtrait que la mise à prix soit faite à la valorisation retenue diminuée de 30%.

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 (affectation des locaux),*
- *de certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi,*
- *de certification des surfaces conformément aux dispositions de la Loi Carrez, ou de tout mesurage par un expert*
- *de sondage de la résistance physique du sous-sol ou des niveaux, 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 des réseaux publics à proximité sauf assainissement, sachant que la parcelle est aujourd'hui en partie construite*

-----  
Rapport clos en notre cabinet en 15 pages.

**Claude ALBAGNAC**  
**Expert près la Cour d'Appel de Montpellier**

  
**CLAUDE ALBAGNAC**  
Expert - Médiateur  
Près la Cour d'Appel de Montpellier  
70. Av. de la Ginesle - 12000 RODEZ  
Tel : 06 80 68 78 51

