

Didier Delamare

EXPERT EN ESTIMATION ET GESTION IMMOBILIERE
PRES LA COUR D'APPEL DE ROUEN
ET DE LA COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE DOUAI

Diplômé du CNAM (Institut de la construction et de l'habitation)

Expertise valeur vénale

Liquidation judiciaire SA Clinique de l'Abbaye

Cabinets médicaux 110 avenue du Président François Mitterrand –

76400 Fécamp



Le Havre, le 22 avril 2024

39 AVENUE FOCH 76600 LE HAVRE

PORT : 06.85.40.09.47

didier.delamare@expert-de-justice.org

Siret 31156048600087 / Tva intracommunautaire FR43311560486

Estimations immobilières immatérielles – Estimations immobilières matérielles – droits sociaux à prépondérance immobilière, préjudice immobilier.

Plan du rapport

➤ Donneur d'ordre	3
➤ Mission	3
➤ Documents remis	3
➤ Exécution de la mission.....	3
➤ Situation géographique	4
➤ Environnement économique	6
➤ Références cadastrales	6
➤ Origine de propriété	8
➤ Lots restant à appartenir à la Clinique de l'Abbaye	9
➤ Descriptif général	11
➤ Etat d'entretien	11
➤ Copropriété – charges locatives.....	12
➤ Règlement de copropriété.....	13
➤ Taxes foncières	14
➤ Situation locative	15
➤ Analyse du bail SSP du docteur Ollivier	16
➤ lot vendu en 2011	18
➤ Eléments de comparaison	18
➤ Points positifs	19
➤ Eléments de retrait	19
➤ Conclusion.....	20
➤ Photos	21

➤ **Donneur d'ordre**

Ordonnance de Monsieur Francis Delafosse, juge commissaire, de la procédure de jugement de la SA Clinique de l'Abbaye, suite à la requête de Maître Catherine Vincent du 08/01/2024.

➤ **Mission**

- Déterminer l'étendue de la propriété immobilière de la SA Clinique de l'Abbaye,
- Procéder à l'évaluation des biens immobiliers situés à Fécamp (76400), plateau Saint Jacques, cadastrés section BW n°169 – 170 – 172 – 173 – 174 – 175 – 177 – 179, lots n° 7 – 9 -10 -12 – 13, dans le but de les céder.

➤ **Documents remis**

- Plan de cession du 05/01/2024
- Loyers versés précédemment

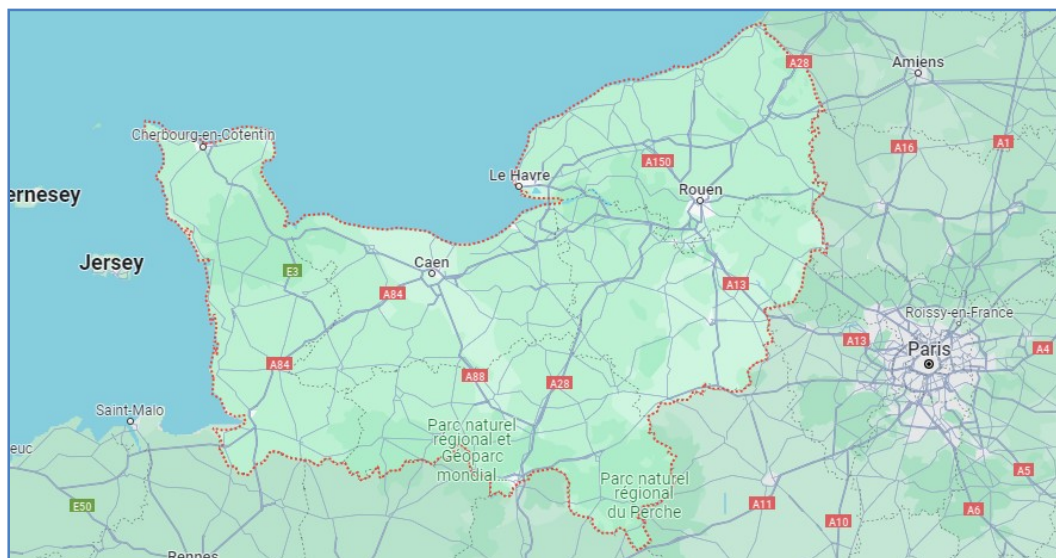
➤ **Exécution de la mission**

- Le 20/02/2024, je visite le site et je rencontre le docteur Cassar qui fait office de syndic bénévole,
- Le 20/02/2024 ; je prends contact avec Maître Moizeau,
- Le 22/04/2024 ; je remets mon rapport.

➤ Situation géographique

Fécamp est une ville située dans le département de la Seine Maritime (76) dans la région Normandie.

Paris est à 200 km environ.

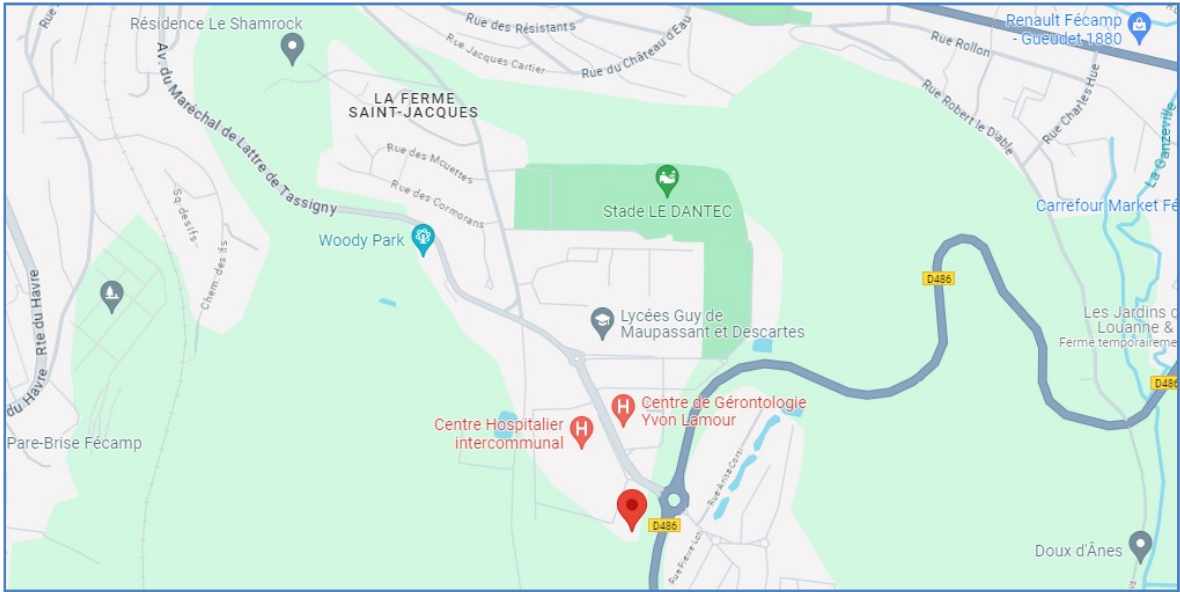


Le plateau Saint Jacques où est situé la maison médicale est en fait un nouveau quartier créé il y a une vingtaine d'années.

Le centre hospitalier intercommunal du Pays des Hautes Falaises a été créé en 2006 dans ce quartier, situé sur les hauteurs de Fécamp.

Relativement éloigné du centre ville de Fécamp, desservi par deux lignes de bus.

La maison médicale est située face au centre hospitalier.



➤ Environnement économique

La population de Fécamp est de 18 054 habitants (en 2020), en diminution constante (21 436 en 1982).

Les résidences principales représentent 85 % des habitations.

10 % des logements sont vacants.

Seulement 41 % des ménages sont imposables.

40 % des habitants sont propriétaires de leur résidence principale.

Le taux de pauvreté est de 20 %.

Le taux de chômage est de 8 % environ.

➤ Références cadastrales

110 avenue du Président François Mitterrand – 76400 Fécamp ;

BW 169, 110 Av François Mitterrand

BW 170, 110 Av François Mitterrand

BW 171, 110 Av François Mitterrand

BW 172, 110 Av François Mitterrand

BW 173, 110 Av François Mitterrand

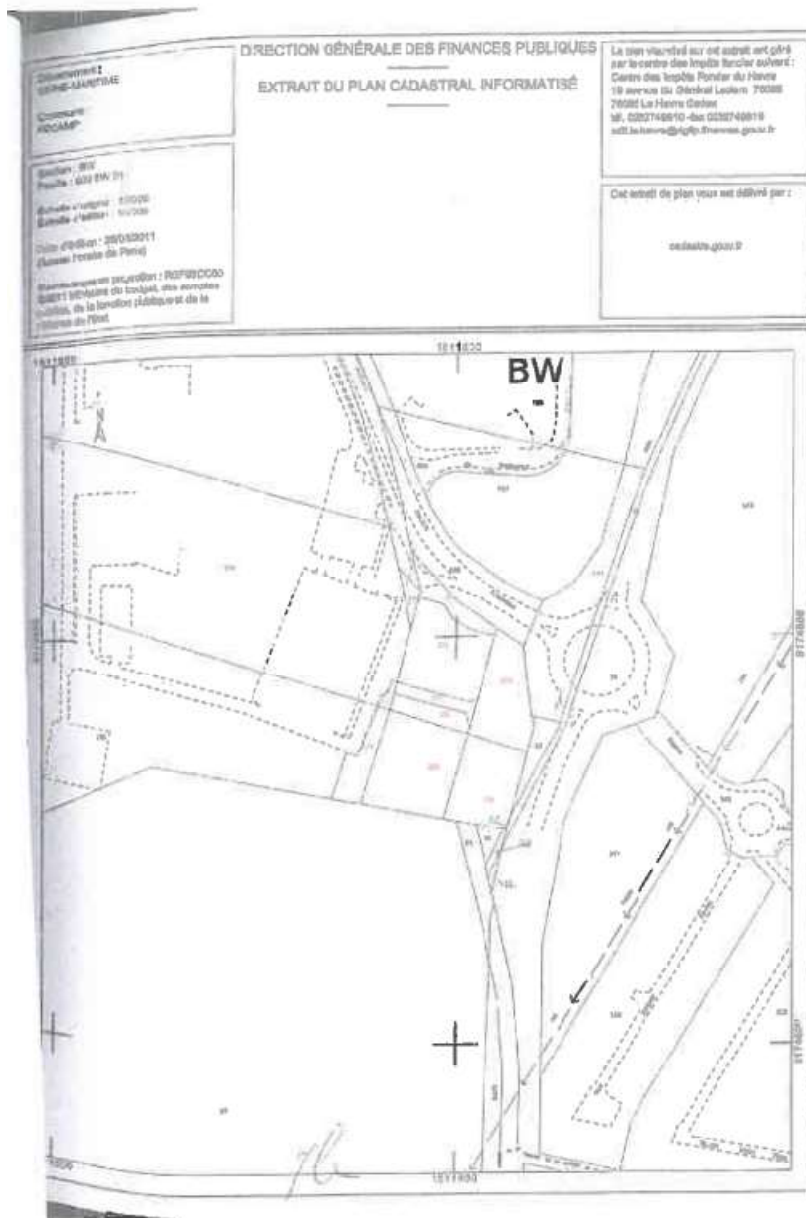
BW 174, 110 Av François Mitterrand

BW 175, 110 Av François Mitterrand

BW 177, Plaine Saint Jacques

BW 179, Plaine Saint Jacques

Contenance totale : 75a 51ca.



➤ Origine de propriété

La SA Clinique de l'Abbaye est devenue propriétaire de ses lots par acte de liquidation et partage de la société civile immobilière de construction attribution Maison Médicale de Fécamp, acte du 10/06/2009 de Maître Moizeau.

**SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION ATTRIBUTION
MAISON MEDICALE DE FECAMP
« S.C.C.A. MAISON MEDICALE DE FECAMP »
18 bis, rue Verte Orée
76400 FECAMP**

ATTRIBUTION DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION

<u>Attribution de lots</u>	(31/01/08)		<u>Charges</u> <u>hors construction</u>
		Hors taxes TVA collectée	
		849 711,60 166 543,47	
		<u>1 016 255,07</u> T.T.C.	<u>10 160,02</u>
SCI JR MED	1 288/10 000	130 893,65	1 308,61
SCI SAGICE	1 275/10 000	129 572,52	1 295,40
SCI LECO	1 264/10 000	128 454,64	1 284,23
SA CLINIQUE ABBAYE	3 706/10 000	376 624,13	3 765,30
SCI DOCMIKO	1 254/10 000	127 438,39	1 274,07
SCI CAMO	1 213/10 000	123 271,74	1 232,41
Total	<u>10 000</u>	<u>1 016 255,07</u>	<u>10 160,02</u>

➤ Lots restant à appartenir à la SA Clinique de l'Abbaye

Lot 9 : Local professionnel à usage de cabinet médical situé à gauche du sas d'entrée, comprenant une pièce à usage d'accueil, secrétariat et salle d'attente, un cabinet de consultation avec archives, un dégagement, une pièce à usage de wc avec lavabo, d'une surface de 55.88 m² et les 230/6340^{èmes} des parties communes qui leur sont accessoires.

Lot 10 : local professionnel à usage de cabinet médical situé à gauche du sas d'entrée et au fond à droite du couloir de circulation, comprenant une pièce à usage d'accueil, secrétariat et salle d'attente, un cabinet de consultation avec lavabo, un local d'archives, un dégagement, une pièce à usage de wc avec lavabo, d'une surface de 56.50 m² et les 230/4340^{èmes} des parties communes qui leur sont accessoires.

Lot 12 : lot d'accès commun aux lots 4 à 11 inclus comprenant un sas, un couloir de circulation un local ménage, un local technique, un wc handicapé, un sanitaire avec wc, deux dégagements, le tout représentant une superficie de plancher de 128.60 m² et les 270/6340^{èmes} des parties communes et des droits qui leur sont accessoires.

Lot 13 : Lot commun aux lots 4 à 11 à usage de parking et d'espace vert d'une surface de 1 564 m² et les 66/6340^{èmes} des parties communes et des droits qui leur sont accessoires.

Observations : dans l'acte de partage de la SCCV maison médicale de Fécamp, il a été attribué aux lots 7, 9 et 10, 3/8^{ème} du lot 12 et 3/8^{ème} du lot 13

Lors de la vente du lot 7 le notaire (Maître Hazard) a oublié d'attribuer les quotes parts des lots communs 12 et 13.

Le notaire qui passera les ventes des lots restant appartenant à la clinique devra régulariser la situation.

➤ **Descriptif général**

Bâtiment construit en 2008 d'un seul rez-de-chaussée comprenant 8 cabinets médicaux avec un couloir commun et un parking extérieur sur un terrain d'assiette de 1 500 m² environ.

➤ **Etat d'entretien**

Visiblement peu de travaux ont été fait depuis 15 ans, un rafraichissement intérieur de l'ensemble est un ravalement serait nécessaire.

➤ Copropriété – charges locatives

Le docteur Cassard qui consulte dans le centre médical assume des fonctions de syndic bénévole.

Il n'est pas tenu d'assemblée générale annuelle.

Pour l'année 2023, le montant dû par la Clinique de l'Abbaye pour ses 4 lots s'élève à 4 347.68 €.

SCCA MAISON MEDICALE à CLINIQUE ABBAYE

Régularisation CHARGES 2023

ASSURANCE: MMA 1227 x 24.764 % : 303.85

TRAVAUX: CORDIER (couvreur) 282.26, BPC (dalles plafond) 336, CHBB SICLI (aménagement sécurité) 3488.27, FECAMP ELEC (électricité, fibre) 2859.90. TOTAL: 6966.43 x 24.04%: 1674.73

ENTRETIEN : A2P (alarme) 846.28, ORANGE 772.21, EAU 474.35, EDF 1274.64, LEBOURGEOIS nettoyage 4306.17, ESAT (espaces verts) 1802.68. TOTAL: 9476.33 x 12.5%: 1184.55 x 2 = 2369.10

TOTAL DU: 2369.10+1674.73+303.85 : 4347.68

Déjà versé : 5731.62. solde en votre faveur: 5731.62-4347.68= 1383.94

Appel charges 1er trimestre 2024 : 1100.

Provision travaux (réparation supplémentaire toiture) 200 e

TOTAL 1er trimestre 2024: 1300 E

Reste en votre faveur au 1er trimestre 2024: 1383.94 - 1300: 83.94 e .

Un chèque de 83.94 e est donc ci-joint

➤ Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété dressé par Maître Moizeau, notaire, le 26/01/2007, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques du Havre le 19/02/2007, ayant fait l'objet d'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître Moizeau le 10/06/2009, publié le 10/06/2009 2^{ème} bureau des hypothèques.

N° lot	Désignation	Niveau	Superficie plancher en m²	Coeff. de pond.	Superficie pondérée en m²	Superficie privative Loi Carrut	Tantums généraux en 1/6340èmes
4	Local professionnel (cabinet médical)	RDC	56,38	1,03	58,07	56,38	244
5	Local professionnel (cabinet médical)	RDC	55,80	1,03	57,47	55,80	241
6	Local professionnel (cabinet médical)	RDC	57,00	1,00	57,00	57,00	239
7	Local professionnel (cabinet médical)	RDC	56,33	1,00	56,33	56,33	237
8	Local professionnel (cabinet médical)	RDC	56,51	1,00	56,51	56,51	237
9	Local professionnel (cabinet médical)	RDC	55,88	1,00	55,88	55,88	235
10	Local professionnel (cabinet médical)	RDC	56,50	0,97	54,81	56,50	230
11	Local professionnel (cabinet médical)	RDC	56,37	0,97	54,68	56,37	230
12	Lot d'accès commun aux lots 4 à 11 inclus	RDC	128,60	0,50	64,30	128,60	270
13	Emplacements parkings et espaces verts lot commun aux lots 4 à 11 inclus	RDC	1.564,00 (sup. sol)	0,01	15,64	0,00	66
TOTAUX			2.143,37		530,69	579,37	2.229/6.340

Observation est ici faite, que s'agissant des charges afférentes aux lots 12 et 13 (communs à l'ensemble des autres lots), celles-ci se répartissent entre les lots 4 à 11 à raison de 1/6^{ème} pour chacun d'eux.

E. - Financement de l'opération de construction de l'immeuble social. Appels de fonds.

Pour financer les dépenses de la construction de l'immeuble collectif, la SCI a lancé les appels de fonds nécessaires. Tous les associés y ont répondu dans la proportion de leurs droits dans le capital. En conséquence, tous les associés peuvent prétendre à obtenir l'attribution en propriété du ou des lots auxquels ils ont respectivement vocation.

1 SA MM FS JFE
JVL

➤ Taxes foncières

Les taxes foncières 2023 pour les lots appartenant à la Clinique se sont élevées à 2 340 €.



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
Taxes foncières pour 2023
votées et perçues par la commune et divers organismes
Avis d'impôt

AVIS 11 16

La notice de cet avis est disponible en cliquant ici ou sur impots.gouv.fr

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
SIP YVETOT
2 RUE DU COUVENT CS 10169
76195 YVETOT CEDEX

SARL CLINIQUE DE L ABBAYE
104 AV DU PPT FRANCOIS MITTERRAN
76400 FECAMP

Vos références

Numéro fiscal : 47 36 169 6 17 300
Référence de l'avis : 23 76 4133 193 15
Contrat de prélèvement : P376023005318
Référence unique de mandat :
FR46ZZ005002P376023005318
Numéro de propriétaire : 259 +01327 L
Département d'imposition : 76
SEINE-MARITIME
Commune d'imposition : 259
FECAMP
Débiteur(s) légal(aux) :
le détail est précisé en page suivante.
Numéro de rôle : 221
Date d'établissement : 04/08/2023
Date de mise en recouvrement : 31/08/2023
Identifiant service : 76081

Vos contacts

Par messagerie sécurisée dans votre espace particulier ou professionnel sur impots.gouv.fr
 Par téléphone
- pour toutes questions sur le prélèvement à l'échéance ou sur le prélèvement mensuel : au 0 809 401 401 * du lundi au vendredi, de 8h30 à 19h
- pour toute autre question, votre centre des finances publiques (coordonnées ci-dessous)
 Sur place auprès de votre centre des finances publiques horaires sur impots.gouv.fr, rubrique Contact et RDV
* pour le paiement de votre impôt :
SIP YVETOT
2 RUE DU COUVENT CS 10169
76195 YVETOT CEDEX
Tél : 02 35 85 88 60
* pour le montant de votre impôt :
SDIF LE HAVRE
CELLIFONC DEPARTEMENTALE - LE HAVR
19 AV GENERAL LECLERC
76085 LE HAVRE CEDEX
Tél : 02 35 19 22 07

* (services gratuits + coût de l'appel)

Somme à prélever

2 340,00 €

Date limite de paiement : 16/10/2023

Vous avez choisi le prélèvement à l'échéance.

Seul avis contraire de votre part avant le 01/10/2023, directement sur impots.gouv.fr ou en appelant le 0 809 401 401*, la somme à payer sera prélevée automatiquement le 26/10/2023.

Compte bancaire : FR76 1010 7003 250X XXXX XXX0 059
Identifiant de la banque : BREDFRPPXXX
Nom du créancier : DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

La somme due est prélevée automatiquement, vous n'avez pas à envoyer de chèque.

En tant que propriétaire, vous devez déclarer tout changement intervenu depuis votre dernière déclaration concernant la situation d'occupation de vos locaux affectés à l'habitation. Pour cela, rendez-vous dans votre espace sécurisé sur impots.gouv.fr, rubrique « Biens immobiliers » ou par téléphone au 0 809 401 401.

ZFT1 14-D 18/08/2023 H 3 0 0 0 N N

➤ Situation locative

Malgré des demandes et mes relances répétées ainsi que celles de Maître Vincent, je n'ai pu obtenir que le bail professionnel de docteur Ollivier.

Lors de ma visite sur place j'ai pu constater que :

Le lot n°9 (cabinet 7) : est occupé à temps partiel par le docteur Claire Lenormand (loyer 134 € HT / mensuel) et par le docteur Albouy (loyer 201 € HT / mensuel).

Le docteur Hassen qui l'occupait précédemment m'a écrit qu'il n'exerçait plus dans ce cabinet.

Lot n°10 (cabinet n°6) : est occupé à temps partiel par le docteur Ollivier Jean-Edern (loyer 240 € HT / mensuel) et le docteur Ghanne Alain (loyer 530 € HT / mensuel).

Rendement locatif annuel :

Pour le lot n°9 : 4 020 €

Pour le lot n° 10 : 9 240 €

➤ **Analyse du bail professionnel SSP du docteur Ollivier**

Date : 01/04/2022

Bailleur : SA Clinique de l'Abbaye

Preneur : Docteur Jean-Eldern Ollivier 589 route d'Etretat – 76280 Hequeville

Lot loué : lot n°6 de 57 m², 239/6340^{ème} des parties communes

Destination : chirurgie générale

Durée : 6 ans à compter du 01/04/2022 se termine le 31/03/2028

Cession – sous location : cession possible à un praticien de la même activité. Sous location avec autorisation du bailleur

Loyer : 240 € pour deux demi-journées par semaine.

Dépôt de garantie : 480 €.

TVA : assujettissement

Résiliation : par le preneur à tout moment avec un préavis de 6 mois. Fixe de 6 ans pour le bailleur qui peut donner congés 6 mois avant la fin de bail sinon reconduction tacite pour 6 ans.

Observations : location pour deux demi-journées par semaine mais il n'est pas précisé lesquelles.

Observations

On peut penser que tous les baux sont établis sur le même modèle ;

- Bail professionnel de 6 ans (fixe pour le bailleur), renouvelable par tacite reconduction. Le preneur pouvant donner congés à tout moment avec un préavis de 6 mois.
- Location par demi-journée mais on ne précise pas lesquelles, il reste certainement des créneaux horaires disponibles.

Le 18/01/2024

7083031 Red Loyers Nialson Médicale HT par praticien

	janv-23	févr-23	mars-23	avr-23	mai-23	juin-23	juil-23	août-23	sept-23	oct-23	nov-23
Abaleo Christine											
Albouy	268,00	268,00	268,00	268,00	268,00	268,00	268,00	268,00	201,00	201,00	201,00
Aoudidi											
Billet											
Burel											
Carloti Raphael											
Casear											
Chemli Hassen	33,50	33,50	33,50	33,50	33,50	33,50	33,50	33,50	33,50	33,50	33,50
De Bokay Elisabeth											
Ghannem Alain	530,00	530,00	530,00	530,00	530,00	530,00	530,00	530,00	530,00	530,00	530,00
Gree Jean-Jacques											
Haag Wolfgang											
Kaloulou Ruffin											
Koster Michel											
Laboratoire Fécamp											
Lenormand Claire	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00
Lenormand Jean											
Marghitu											
Michaut Mathieu											
Ollivier Jean-Edern	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
Rouisse Nicolas											
Thery Jérémy											
Vige											
	1 205,50	1 205,50	1 205,50	1 205,50	1 205,50	1 205,50	1 205,50	1 205,50	1 138,50	1 138,50	1 138,50

➤ Lot vendu en 2011

La SA Clinique de l'Abbaye a vendu le 28/12/2011 par acte de Maître Hazard, à la SCI JNM (docteur Nadia Jakubowska) le cabinet médical, lot n°7 d'une surface de 56.65 m² et 237/6340èmes des parties communes, pour un prix de 135 000 €.

Le local était libre de location et d'occupation.

➤ Éléments de comparaison

Je n'ai pas trouvé de vente de locaux professionnels dans le même environnement. J'ai relevé des ventes d'appartements qui donnent la tendance des prix.

Date	Adresse	Cadastre	Nature	Surface	Prix	Prix / m ²
26/06/23	101 rue Anita Conti	BW	Appartement	62 m ²	90 000 €	1 415 €
23/06/23	225 rue Anita Conti	BW	Appartement	62 m ²	74 650 €	1 204 €
15/06/23	225 rue Anita Conti	BW	Appartement	46 m ²	49 000 €	1 065 €
19/05/23	105 rue Anita Conti	BW	Appartement	54 m ²	77 000 €	1 426 €
20/04/23	105 rue Anita Conti	BW	Appartement	54 m ²	60 000 €	1 111 €
14/03/23	225 rue Anita Cont	BW	Appartement	54 m ²	77 000 €	1 426 €
22/05/23	17 rue Pierre Loti	BW	Appartement	48 m ²	73 000 €	1 520 €
20/04/23	65 rue Pierre Loti	BW	Appartement	64 m ²	72 000 €	1 125 €
25/06/19	27 rue Charles Baudelaire	BW	Maison	118 m ² sur 2 396 m ² terrain	160 000 €	1 356 €
27/07/21	366 rue Paul Verlaine	BW	Maison	136 m sur 4 377 m ² terrain	250 000 €	1 838 €

La moyenne arithmétique sur 10 ventes ressort à 1 348 € / m² habitable.

➤ **Points positifs**

- Immeuble indépendant
- Disposant de son propre parking
- Centre médical situé juste en face de l'ensemble hospitalier
- Disposition fonctionnelle des cabinets sur un seul niveau de plain-pied
- Immeuble récent aux normes PMR
- Ensemble facile d'entretien
- Construction récente
- Les lots sont bien conçus pour des médecins

➤ **Éléments de retrait**


- Fécamp est une ville moyenne avec un fort taux de pauvreté et une population en diminution constante. Le manque de médecins est criant et certains vont partir en retraite prochainement sans être remplacés, ce qui diminuera d'autant les acquéreurs ou locataires potentiels.
- Les locations des cabinets ne sont pas optimisées car ils restent vacants une partie de la semaine.

➤ Conclusion

Un cabinet semblable (même surface) mais libre de location a été vendu 135 000 € en 2011, ce temps me semble résolu. Compte tenu de l'occupation des cabinets je retiendrais une valeur vénale de **Soixante-dix mille euros (70 000 €)** pour chacun des deux cabinets et de leurs droits accessoires.

Fait au Havre, le 22/04/2024

D. Delamare



Didier Delamare
Expert près de la Cour d'Appel de Rouen
et de la Cour Administrative d'Appel de Douai

➤ Photos

