

Laurent MOITEAUX
Estimations foncières
Expert de Justice près la Cour d'Appel de PARIS

Expert en estimations immobilières
Membre de l'Institut d'Expertise, d'Arbitrage et de Médiation
Membre de l'Institut Français des Praticiens des Procédures Collectives
Membre de la Compagnie Nationale des Experts en Activités Commerciales et Techniques
Membre du Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière et de la Confédération des Experts Fonciers

Monsieur PARE Adama

Réf. : 9708



RAPPORT D'EXPERTISE
VALEUR VÉNALE

Pavillon d'habitation avec dépendance

21, rue Mercator
Sections ZK n°806 et 834
77127 LIEUSAIN



SAISINE

Par Jugement en date du 2 juin 2014, le Tribunal de Commerce de MELUN a ouvert une procédure de Liquidation Judiciaire à l'encontre de Monsieur Adama PARE et a désigné Maître Philippe ANGEL es-qualité de Liquidateur Judiciaire.

Par Ordonnance en date du 8 septembre 2014 de Monsieur Gérard DUEZ, Juge-Commissaire du Tribunal de Commerce de MELUN, j'ai été commis Expert Immobilier en estimation.

Consignation : Néant.

MISSION

Procéder à la description et à l'estimation en valeur vénale des biens et droits immobiliers sis 21, rue Mercator - 77127 LIEUSAIN.

Date de référence : Valeur actuelle.

PROCÉDURE D'EXPERTISE

En date du 29 octobre 2014, je me suis rendu sur place afin de procéder à mes opérations d'expertises, **sans pouvoir pénétrer à l'intérieur de la propriété.**

Support de travail

- Ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.
- Matrice cadastrale.
- Plan de cadastre.
- Fiche cadastrale descriptive des locaux.
- Extrait du P.L.U.
- Courrier de visite (L.R.A.R. et L.S.).

PLAN D'EXPERTISE

Opérations d'expertises

Origine et nature de la propriété.....	p.4
Emplacement et Situation.....	p.5
Le Foncier.....	p.10
Urbanisme.....	p.14
Le Bâti.....	p.16
Servitudes.....	p.22
Fiscalité.....	p.23
Situation d'occupation.....	p.24

Le Marché immobilier.....	p.25
----------------------------------	-------------

Etude de la valeur vénale

Détermination de la valeur vénale.....	p.31
--	------

Fiche de résumé conclusif d'expertise	p.35
--	-------------

Conclusion

Valorisation.....	p.36
-------------------	------

Clauses d'utilisation du rapport.....	p.37
--	-------------

Annexes.....	p.38
---------------------	-------------

OPÉRATIONS D'EXPERTISES

ORIGINE ET NATURE DE LA PROPRIÉTÉ

Selon la matrice cadastrale, la propriété du bien sous expertise est indivise entre :

- Monsieur PARE Adama
- Madame GNABROYOU Marie-Françoise

EMPLACEMENT ET SITUATION

■ CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

➤ *Situations géographique et administrative*

- ✓ À environ 40 kilomètres au Sud-Est de PARIS.
- ✓ Région ÎLE-DE-FRANCE.
Département de SEINE-ET-MARNE (77).
Arrondissement de MELUN.
Canton de COMBS-LA-VILLE.
- ✓ Intercommunalité du Syndicat d'agglomération nouvelle de Sénart-Ville Nouvelle.
- ✓ Superficie de la commune : 11,97 km².
- ✓ Population : environ 10.400 habitants (*soit une densité d'environ 870 hab./km²*).

➤ *Moyens de transport*

- ✓ Liaison routière :
 - Autoroute A5.
 - Nationale N104.
 - Départementales D50 et D2402.
 - Bus réseau « TRANSDEV ».
- ✓ Liaison ferroviaire :
 - R.E.R. D gare « LIEUSAIN-MOISSY » à environ 1 kilomètre.

■ INTERET DE L'EMPLACEMENT

➤ *Emplacement et activités de voisinage*

Le bien sous expertise se situe dans la Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) de « LA PYRAMIDE » au Nord-Est de la commune de LIEUSAIN, rue Mercator.

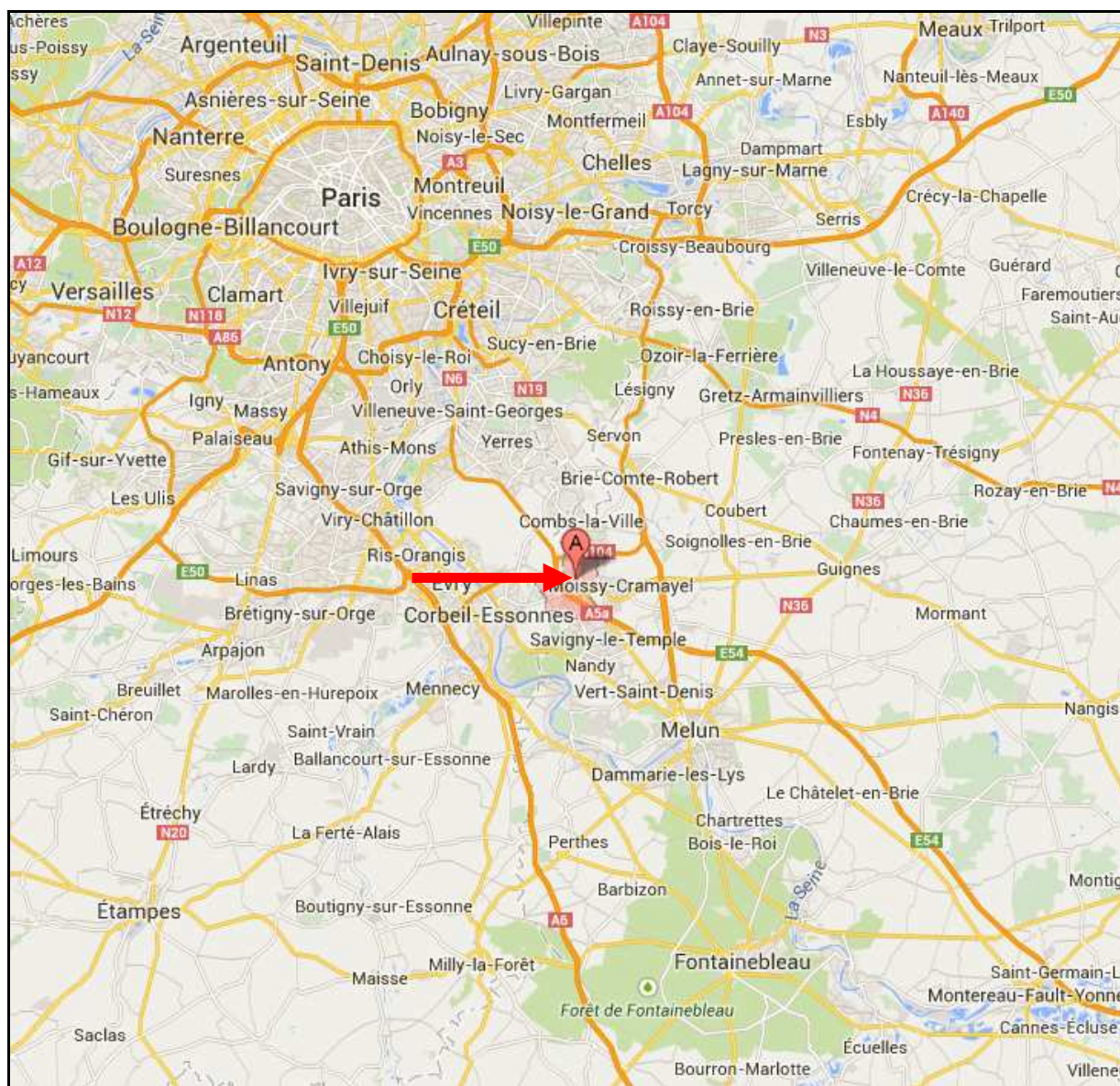
Il s'agit d'une voie à double sens de circulation présentant un stationnement en surface limité.

Dans un rayon de 500 mètres se trouvent des commerces et services de proximité, des groupes scolaires, une bibliothèque, un bureau de Poste ainsi que la Mairie avec toutes les infrastructures administratives et commerçantes.

➤ *Attrait particulier de l'emplacement*

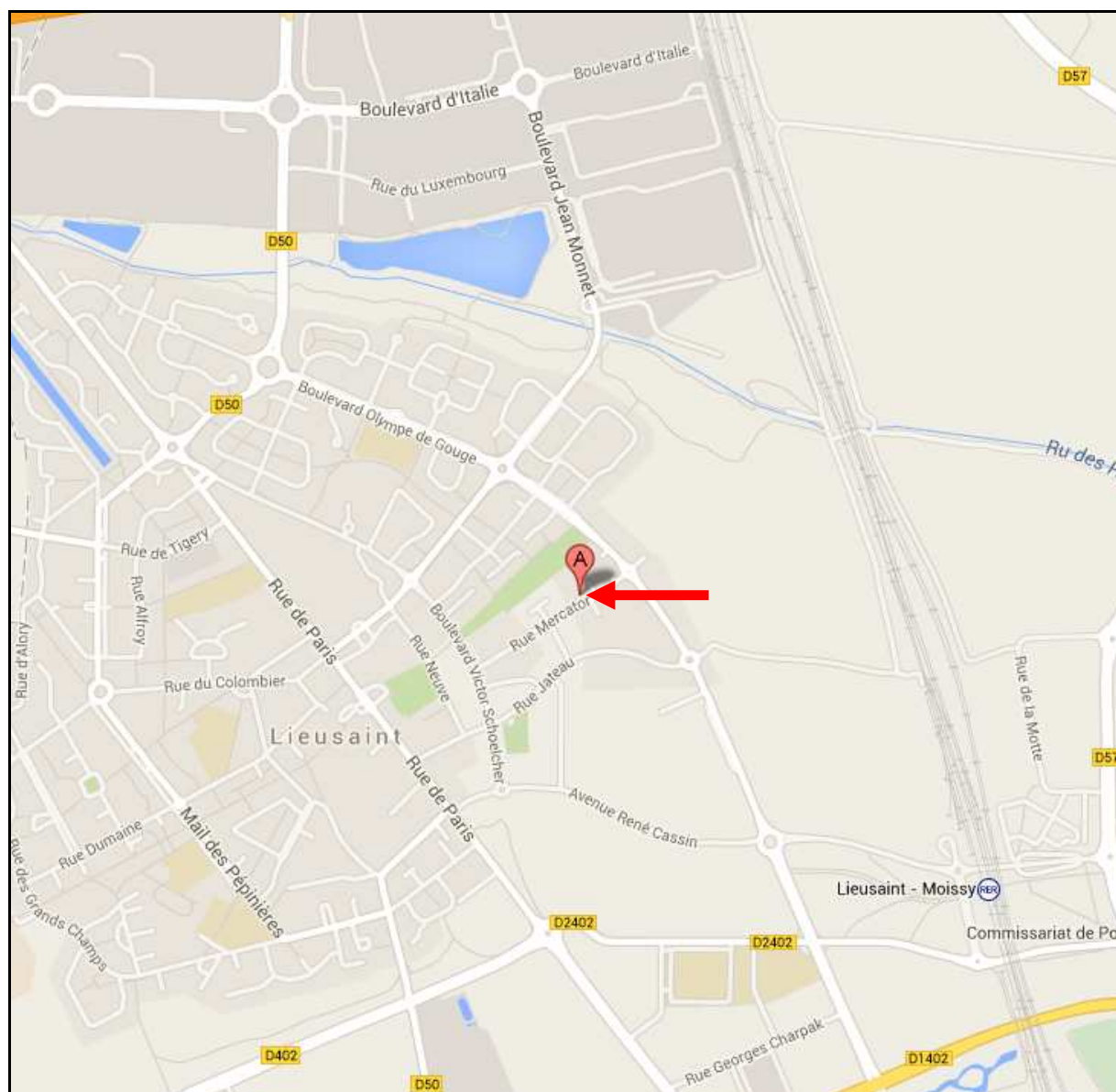
L'emplacement et la situation locale pour un usage d'habitation sont *favorables* dans un quartier pavillonnaire récent bénéficiant de la proximité du centre-ville et correctement desservi par les transports en commun.

77127 LIEUSAIN.



■ PLAN LOCAL

21, rue Mercator - 77127 LIEUSAIN.



■ VUE AERIENNE

21, rue Mercator - 77127 LIEUSAIN.



LE FONCIER

■ LE CADASTRE

Le bien sous expertise figure au cadastre sous les références :

Section ZK n°806 pour une superficie de 212 m².

Section ZK n°834 pour une superficie de 33 m².

■ DESCRIPTION DES PARCELLES

➤ **Parcelle cadastrée Section ZK n°806**

Il s'agit d'une parcelle en forme de rectangle irrégulier, sise en première position sur la rue Mercator, sous le numéro 21.

Le terrain ne présente pas de déclivité particulière et dispose d'un linéaire de façade sur rue d'environ 8 ml, pour une profondeur *maximum* d'environ 17 ml.

La parcelle est encombrée à l'arrière par *une construction à usage d'habitation*.

Autour, jardin d'agrément herbé et arboré.

La propriété est délimitée :

- sur rue, par un mur sous enduit avec portillon d'accès piéton.
- dans les autres directions, par divers grillages métalliques, palissades en bois, haies vives et façade de la propriété bâtie.

✓ ***Parcelle encombrée d'une construction à usage d'habitation.***

➤ **Parcelle cadastrée Section ZK n°834**

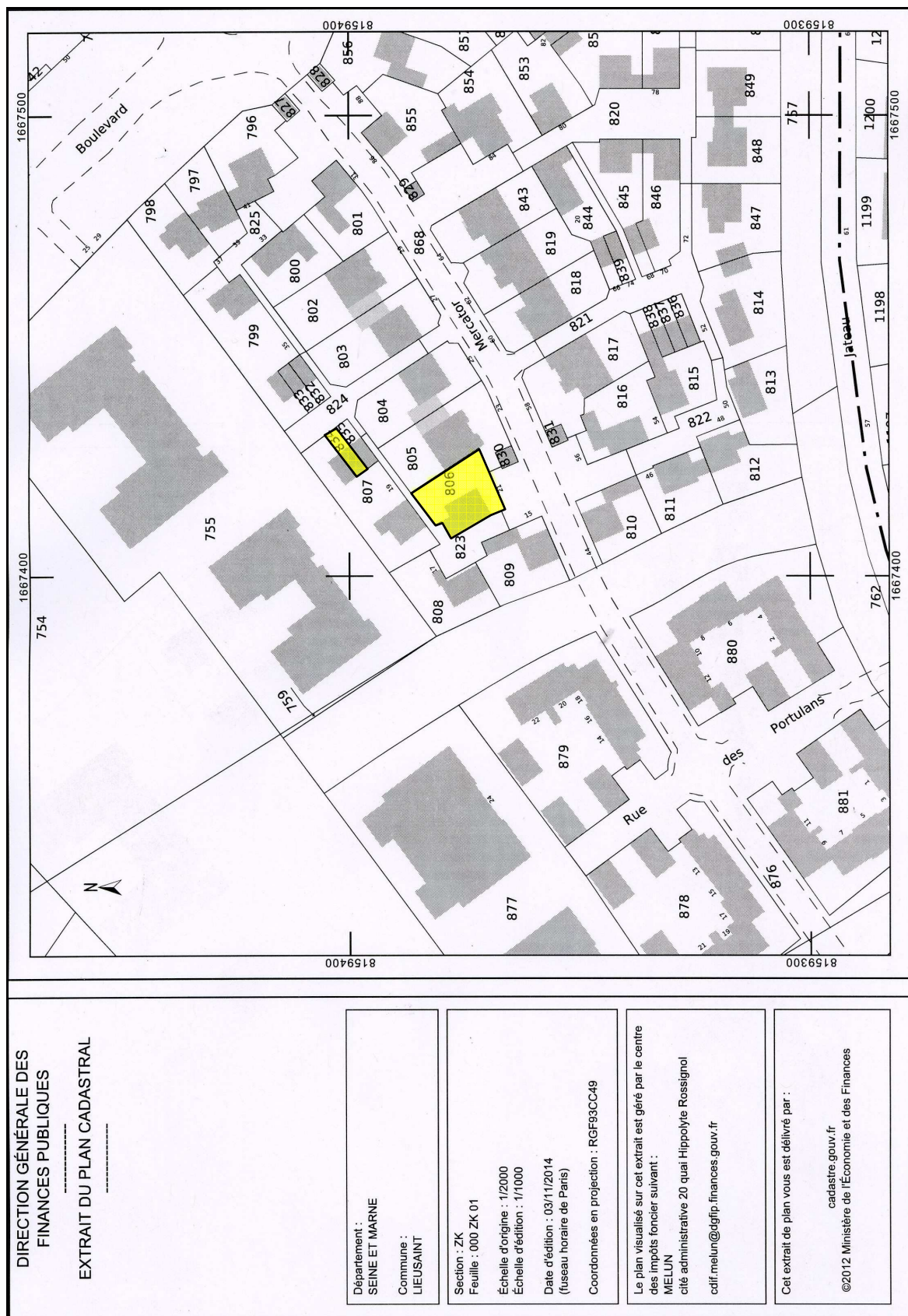
Il s'agit d'une parcelle en forme de rectangle régulier accessible depuis une voie privée.

La parcelle est encombrée à l'arrière par *une construction à usage de dépendance*.

✓ ***Parcelle encombrée d'une construction à usage de dépendance.***



PLAN DE CADASTRE



L'URBANISME

Les parcelles sont inscrites dans le **Plan Local d'Urbanisme de la commune de LIEUSAIN**, dans le **périmètre d'une zone AU1**, zone correspondant à une partie restant à urbaniser de la Z.A.C. de la Pyramide, qui se concrétise à présent à travers l'Ecoquartier de l'Eau Vive. Principalement dédiée au logement sous ses formes diverses, cette zone accepte également les services et le commerce dans la mesure où ceux-ci s'insèrent harmonieusement dans les tissus à constituer.

■ **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les activités industrielles, les entrepôts, les garages et les constructions à usage artisanal.
- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars, les dépôts de véhicules autres que ceux liés aux logements.
- Les terrains de camping caravaning ainsi que le stationnement des mobil homes.
- Les établissements recevant du public (E.R.P.) de plus de 100 personnes, dans la zone permanente d'interdiction, de part et d'autre des canalisations de transport de matières dangereuses, telle que figurant au plan des servitudes.

■ **ASSAINISSEMENT**

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

■ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

■ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder R+2+Comble avec un maximum de 12 mètres.

■ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

✓ *Ces renseignements sont communiqués à titre d'éléments d'information et ne sauraient en aucune manière se substituer à la délivrance d'un certificat d'urbanisme, seul document légal et officiel en la matière.*

■ DESIGNATION NOTARIALE

Il n'a pas été remis à l'Exposant de Titre de Propriété.

■ DESIGNATION CADASTRALE

Pavillon d'habitation et garage sis 21, rue Mercator à LIEUSAIN (77127), Catégories 5 et C, cadastré Sections ZK n°806 et 834 pour une superficie totale de 245 m².

■ DESCRIPTION DU PAVILLON D'HABITATION

Il s'agit d'un pavillon d'habitation, édifié en 2007, élevé de plain-pied, d'un rez-de-chaussée et d'un étage droit.

➤ **Murs et ossatures**

Maçonnerie traditionnelle de l'époque sous enduit.

➤ **Couverture**

Charpente traditionnelle bois (*non visitée par l'Exposant*).
Couverture tuiles à emboîtement.
Toiture double pan.

➤ **Menuiseries extérieures**

Pour mémoire.

➤ **Orientation**

Façade sur rue : Sud-Est.
Façade sur jardin : Est.

➤ **Distribution**

Suite à la carence de Monsieur Adama PARE, l'Exposant n'a pas pu pénétrer à l'intérieur de la propriété.

Cependant, selon la **fiche cadastrale descriptive** communiquée par le Centre des Impôts Fonciers de MELUN en date du 23 octobre 2014, le pavillon d'habitation est composé d'une salle à manger, de trois chambres, d'une cuisine de plus de 9 m², de toilettes indépendantes et d'une salle de bains, équipée d'une baignoire et d'un lavabo.

➤ **Concessionnaires**

Eau : Desservie et raccordée
Electricité : Desservie et raccordée

➤ **Equipements**

- Volets bois.
- Marquise.

➤ **Réseau d'assainissement**

Faire vérifier la conformité du raccordement au réseau d'assainissement.

➤ **Superficie**

Superficie cadastrale : L'Exposant s'est rapproché du Centre des Impôts Fonciers de MELUN le 21 octobre 2014 afin d'obtenir la fiche cadastrale descriptive.

Selon le relevé en date du 23 octobre 2014 annexé, il appert que la **surface cadastrale** est de l'ordre de **92.00 m²**.

→ Observation :

Surfaces communiquées à titre indicatif pour la présente valorisation, sous réserve de vérification par un Géomètre Expert. La présente étude n'a pas comporté de diagnostics amiante, plomb ou insectes xylophages, ni attestation de surfaces.

■ CALCUL DE LA S.D.H.O.P.

La Surface Développée Hors Œuvre Pondérée d'un immeuble, désignée par l'abréviation S.D.H.O.P. est égale à la somme des superficies des divers plans de l'immeuble affectée chacune d'un coefficient particulier tenant compte de l'utilité respective de chaque plan par rapport à celle d'un niveau courant, affectée du coefficient 1.

Désignation	Surface Hors Œuvre	KF %	Surface Hors Œuvre Pondérée
Rez-de-chaussée	60	1	60
Étage	60	1	60
Surface Développée Hors Œuvre Pondérée			120,00 m ²

Hauteur sous plafond : *Pour mémoire*

→ Observation :

Surfaces communiquées à titre indicatif pour la présente valorisation, sous réserve de vérification par un Géomètre Expert.

■ DETERMINATION DE LA SURFACE HABITABLE OU UTILE PONDEREE

La détermination de la surface habitable ou de la surface utile pondérée à partir de la S.D.H.O.P. s'effectue d'après la relation entre ces deux surfaces, liées par un coefficient r tel que :

$$r = \text{surface utile pondérée} / \text{S.D.H.O.P.}$$

Plus les murs et cloisons sont épais, les escaliers larges, plus ce coefficient est faible. Il peut varier entre 85% et 90% pour un pavillon récent de plain-pied, de 75% à 85% pour une maison ancienne avec étage (murs plus épais et cage d'escalier non comptée comme surface habitable).

$$120,00 \text{ m}^2 \times 0,80 = 96,00 \text{ m}^2$$

Retenu **95,00 m² habitable**

→ Remarque :

La présente étude n'a pas comporté de diagnostics amiante, plomb ou insectes xylophages, ni attestation de surfaces.

■ ÉTAT GENERAL

Nous considérerons que l'état d'usage et d'entretien de ce pavillon d'habitation est courant.

Au regard de la date de construction (2007), la garantie décennale impose au constructeur de réparer les dommages qui compromettent :

- la solidité et ses éléments d'équipements indissociables touchant à la structure même de la construction (par exemple glissement de terrain, mauvaise tenue de la charpente),
- ou qui rendent le logement impropre à sa destination (par exemple défaut d'étanchéité à l'air, fissurations importantes),

et qui surviennent au cours des dix années qui suivent la réception des travaux.

■ DESCRIPTION DE LA DEPENDANCE

Il s'agit d'une construction à usage de garage d'une superficie de 16 m² permettant le stationnement d'un véhicule et accessible depuis l'extérieur par une porte métallique basculante.

SERVITUDES

Il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- des anciens titres de propriété.
- de la situation naturelle des lieux et de la loi.
- des règlements d'urbanisme,
- du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs.

→ Remarque :

S'il se révélait par la suite qu'une quelconque servitude non mentionnée dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant de ladite servitude.

■ DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Néant.

■ PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES

Néant.

■ TAXES FONCIERES

Pour mémoire.

■ TAXE D'HABITATION

Pour mémoire.

SITUATION LOCATIVE OU D'OCCUPATION

Le bien sous expertise semble être actuellement occupé par Monsieur et Madame Adama PARE.

Cependant, il sera considéré libre de toute location ou occupation quelconque.

✓ **La présente évaluation s'entend libre à la vente.**

LE MARCHÉ IMMOBILIER

AU DEUXIEME TRIMESTRE 2014, LES PRIX DES LOGEMENTS SONT STABLES MAIS RESTENT EN BAISSSE SUR UN AN (- 1,2 %)

Les prix des logements anciens sont stables au deuxième trimestre 2014 selon les données provisoires corrigées des variations saisonnières (C.V.S.). Cette stabilité recouvre cependant des situations différentes : les prix des appartements diminuent (- 0,3 %), tandis que ceux des maisons augmentent légèrement (+ 0,2 %).

Sur un an, les prix continuent de baisser (- 1,2 %, après - 1,9 % au premier trimestre) : cela concerne à la fois les appartements (- 1,1 %) et les maisons (- 1,3 %).

EN ÎLE-DE-FRANCE, LES PRIX ONT DIMINUE DE 0,5 % AU DEUXIEME TRIMESTRE 2014

En ÎLE-DE-FRANCE, les prix diminuent de 0,5 % (chiffres provisoires C.V.S.) au deuxième trimestre 2014.

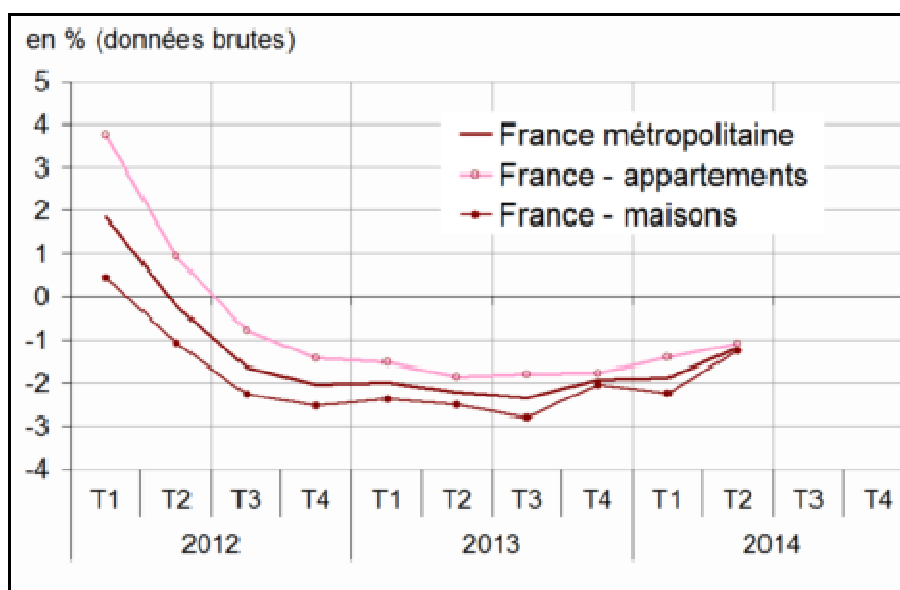
Sur un an, les prix franciliens sont en baisse de 2,0 %. Ce recul est plus marqué pour les maisons (- 3,3 %) que pour les appartements (- 1,4 %).

EN PROVINCE, LES PRIX AUGMENTENT TRES LEGEREMENT AU DEUXIEME TRIMESTRE 2014

En province, les prix augmentent très légèrement au deuxième trimestre 2014 (+ 0,2 % en données provisoires C.V.S.). Cette hausse est liée à celle des prix des maisons (+ 0,4 %). En revanche, les prix des appartements continuent de diminuer très légèrement (- 0,2 %).

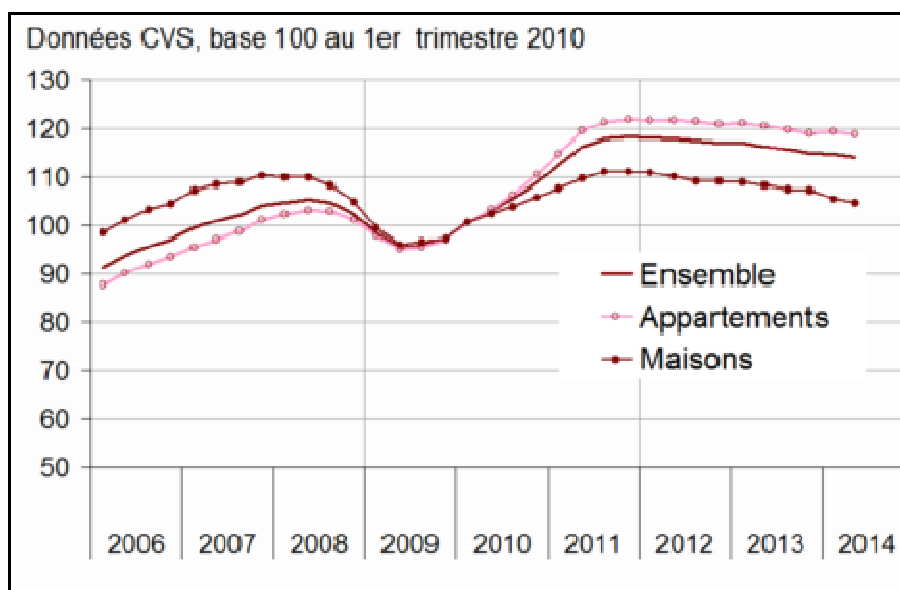
Sur un an, les prix des logements anciens en province se replient (- 0,8 % après - 1,8 % au premier trimestre) mais moins fortement qu'en ÎLE-DE-FRANCE. Cette baisse est de même ampleur pour les maisons et pour les appartements.

Variations annuelles des prix des logements anciens



Insee, Notaires d'Île-de-France - Base Bien, Notaires de France - Perval

Indices des prix des logements anciens en ÎLE-DE-FRANCE



Insee, Notaires d'Île-de-France - Base Bien, Notaires de France - Perval

Variations des prix des logements anciens en FRANCE métropolitaine

	Variations (en %) au cours des					
	3 derniers mois (C.V.S.)			12 derniers mois		
	2013 T4	2014 T1 (sd)	2014 T2 (p)	2013 T4	2014 T1 (sd)	2014 T2 (p)
Ensemble	- 0,2	- 0,3	0,0	- 1,9	- 1,9	- 1,2
Appartements	- 0,4	0,1	- 0,3	- 1,8	- 1,4	- 1,1
Maisons	0,0	- 0,6	0,2	- 2,0	- 2,3	- 1,3

(p) : provisoire

(sd) : semi-définitif

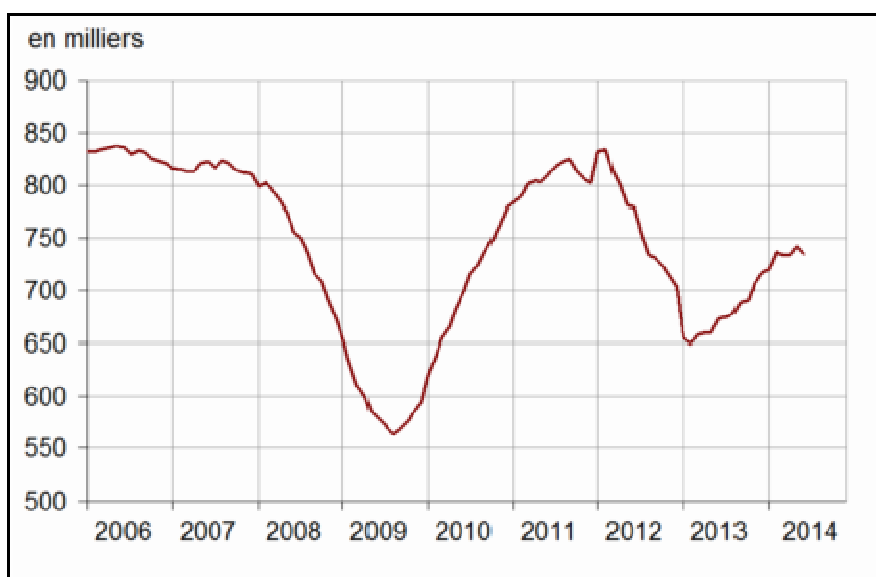
Sources : Insee, Notaires d'Île-de-France - Base Bien, Notaires de France - Perval

LE VOLUME ANNUEL DE TRANSACTIONS SE STABILISE AU DEUXIEME TRIMESTRE 2014

Après avoir augmenté depuis début 2013, le volume annuel de transactions se stabilise en juin 2014. Le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois est estimé à 735 000.

En un an, le volume annuel de transactions se redresse nettement (+ 9,2 % par rapport au nombre de transactions réalisées en juin 2013 au cours des douze derniers mois écoulés).

Nombre de transactions de logements anciens cumulé sur 12 mois



CGEDD-Meeddm d'après bases notariales et DGFIP

REVISIONS

L'indice est révisé pour prendre en compte les transactions enregistrées après la date de publication. De plus, pour la publication de ce deuxième trimestre, les coefficients C.V.S. de la province ont été actualisés, ce qui peut modifier légèrement les séries depuis début 2008.

Par rapport aux données publiées le 4 juillet, la variation des prix au premier trimestre 2014 est révisée de - 0,3 point : - 0,4 pour les maisons et - 0,1 pour les appartements.

En ÎLE-DE-FRANCE, la variation des prix au premier trimestre 2014 est révisée de - 0,5 point (- 0,8 pour les maisons et - 0,3 pour les appartements), celle de la province de - 0,2 point (- 0,2 pour les maisons et + 0,1 pour les appartements).

Variations des prix des logements anciens en FRANCE métropolitaine

Variations (en %) au cours des						
	3 derniers mois (C.V.S.)			12 derniers mois		
	2013 T4	2014 T1 (sd)	2014 T2 (p)	2013 T4	2014 T1 (sd)	2014 T2 (p)
France métropolitaine	- 0,2	- 0,3	0,0	- 1,9	- 1,9	- 1,2
- Appartements	- 0,4	0,1	- 0,3	- 1,8	- 1,4	- 1,1
- Maisons	0,0	- 0,6	0,2	- 2,0	- 2,3	- 1,3
Île-de-France	- 0,5	- 0,3	- 0,5	- 1,8	- 2,1	- 2,0
Province	- 0,1	- 0,3	0,2	- 2,0	- 1,8	- 0,8
Appartements						
Île-de-France	- 0,7	0,4	- 0,5	- 1,8	- 1,5	- 1,4
- Paris	- 0,4	0,4	- 0,7	- 1,5	- 1,8	- 1,1
- Seine-et-Marne	- 1,4	- 1,7	- 0,4	- 1,8	- 2,1	- 2,9
- Yvelines	- 1,6	0,2	- 0,2	- 3,2	- 2,5	- 2,1
- Essonne	- 1,7	- 0,7	0,0	- 2,8	- 2,1	- 2,7
- Hauts-de-Seine	- 0,6	1,1	- 0,4	- 1,7	- 0,9	- 1,2
- Seine-Saint-Denis	- 0,5	0,8	- 0,4	- 1,5	- 0,2	- 1,4
- Val-de-Marne	- 0,2	0,5	- 0,1	- 1,3	- 0,6	- 1,2
- Val-d'Oise	- 1,5	- 0,9	0,2	- 2,3	- 2,5	- 2,6
Province	- 0,2	- 0,1	- 0,2	- 1,8	- 1,2	- 0,7
- Agglomérations > 10 000 hab	- 0,2	- 0,3	**	- 1,8	- 1,4	**
- Villes-centres	0,0	0,0	**	- 1,8	- 1,0	**
- Banlieues	- 0,5	- 0,7	**	- 1,8	- 2,0	**
- Agglomérations < 10 000 hab	- 0,2	1,2	**	- 1,8	0,4	**

Variations (en %) au cours des						
	3 derniers mois (C.V.S.)			12 derniers mois		
	2013 T4	2014 T1 (sd)	2014 T2 (p)	2013 T4	2014 T1 (sd)	2014 T2 (p)
Maisons						
Île-de-France	- 0,3	- 1,7	- 0,6	- 1,8	- 3,2	- 3,3
- Seine-et-Marne	- 0,2	- 2,4	- 0,1	- 1,8	- 3,4	- 2,8
- Yvelines	0,3	- 2,5	- 0,1	- 1,2	- 3,5	- 3,0
- Essonne	- 0,3	- 2,2	0,1	- 1,9	- 3,4	- 2,7
- Hauts-de-Seine	0,0	- 1,7	- 2,2	- 0,7	- 2,9	- 4,8
- Seine-Saint-Denis	- 1,4	0,6	- 1,1	- 3,4	- 2,6	- 3,4
- Val-de-Marne	- 0,5	- 0,9	- 1,3	- 2,1	- 2,8	- 3,7
- Val-d'Oise	- 0,6	- 1,4	- 0,8	- 1,9	- 3,0	- 3,2
Province	0,0	- 0,3	0,4	- 2,1	- 2,0	- 0,8
- Appartements	1,0	- 1,2	**	- 0,5	- 2,2	**
- Maisons	0,2	- 0,5	**	- 1,1	- 1,2	**
- Lille maisons	0,4	- 0,2	**	- 0,2	- 0,1	**
Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,1	- 1,0	**	- 2,2	- 2,3	**
- Appartements	0,0	- 1,0	**	- 2,2	- 2,3	**
- Maisons	0,1	- 0,9	**	- 2,1	- 2,2	**
- Marseille appartements	- 1,3	0,1	**	- 4,7	- 3,7	**
Rhône-Alpes	0,1	0,5	**	- 0,7	- 0,4	**
- Appartements	- 0,3	0,6	**	- 1,0	0,0	**
- Maisons	0,4	0,4	**	- 0,4	- 0,8	**
- Lyon appartements	1,6	0,5	**	- 0,2	1,4	**
- Appartements	1,0	- 1,2	**	- 0,5	- 2,2	**

** Indice publié le 7 juillet 2014

(p) : provisoire

(sd) : semi-définitif

Sources : Insee, Notaires d'Île-de-France - Base Bien, Notaires de France - Perval

ÉTUDE DE LA VALEUR VÉNALE

Conformément à la demande de notre mandant, nous avons considéré le bien précité à usage d'habitation.

En outre, dans le cadre de la présente estimation, ce bien a été considéré :

- *libre de toute location ou occupation,*
- *non soumis au régime juridique de la copropriété des immeubles bâtis,*
- *ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude.*

Nous déterminerons la valeur vénale du bien supposé loué à sa valeur locative de marché en utilisant les deux méthodes suivantes :

1/ La première méthode, dite "***par le revenu***", consiste à capitaliser la valeur locative de marché de l'ensemble à un taux susceptible d'être retenu par un investisseur. Ce taux est établi sur le taux moyen des O.A.T. - actuellement environ 2,35 % sur une période de 10 ans - auquel on ajoute un pourcentage d'illiquidité et un taux de risque fonction de la situation et de l'état du bien.

2/ La seconde méthode, dite "***par comparaison directe***", consiste à appliquer directement aux surfaces une valeur unitaire. Il s'agit d'une méthode principalement employée par les acquéreurs-utilisateurs.

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, nous déterminerons la valeur vénale du bien précité, par les approches suivantes :

DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

■ METHODE PAR LE REVENU

➤ *Détermination d'après la valeur locative théorique*

D'après l'étude de marché locative et compte tenu de la localisation du pavillon d'habitation, nous estimerons une valeur locative théorique mensuelle hors charges de 13,00€/mois :

$$95,00 \text{ m}^2 \times 13,00 \text{ €/mois} \times 12 \text{ mois} = 14.820 \text{ €}$$

➤ *Valeur vénale du bien supposé loué à sa valeur locative de marché*

Nous retiendrons à la valeur locative précitée, un taux de rendement théorique de 6,50 % :

$$\frac{14.820 \text{ €} \times 100}{6,50} = \underline{\underline{228.000 \text{ €}}}$$

Soit, par cette méthode une valeur vénale (montant arrondi), après déduction des droits, frais de mutation et frais de vente s'élevant à 7,79 %*, du prix en principal, de l'ordre de : **210.238 € H.D.**

Et 2.213 € le mètre carré toutes surfaces confondues.

210.000 Euros Hors Droits
(Deux cent dix mille euros)

* Barème rapide A1 - mars 2014

■ METHODE PAR COMPARAISON DIRECTE

La valeur vénale d'un *pavillon d'habitation* peut être déterminée par plusieurs méthodes de calcul, desquelles nous pouvons supposer la meilleure offre qu'un acquéreur présenterait en vue de concrétiser une vente.

La méthode empirique par comparaison directe se révèle sans conteste la plus appropriée. L'administration fiscale utilise couramment ce procédé tout comme le juge de l'expropriation.

Cette méthode consiste à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par des ventes récentes portant sur des *pavillons d'habitation* similaires situés dans le voisinage.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à relever les transactions les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doit permettre de procéder à l'évaluation.

Elle comprend trois étapes :

- Recherche des ventes :

De même nature et similaires.
Dans le voisinage.
Récentes.

- Sélection des termes de comparaison.

- Analyse des prix déclarés.

Les caractéristiques d'un tel bien compliquent souvent la recherche de termes de comparaison similaires.

En effet, il est toujours difficile de relever la vente de deux biens exactement identiques, de ce fait l'expert corrigera la valeur pour tenir compte des différents facteurs physiques, juridiques et sociaux économiques.

La Base d'Information Économique Notariale nous indique les transactions réalisées suivantes concernant des biens comparables vendus libres dans le secteur :

➤ **Références conventionnelles**

Date	Désignation	Terrain	Surface	Cession	Prix €/m ²
08/2014	8, rue du Centre 77127 Lieusaint Pavillon d'habitation Libre 4 pièces - 1 niveau 2 garages	145 m ²	88 m ²	205.000 €	2.330 €/m ²
07/2014	11, rue des Frênes 77127 Lieusaint Pavillon d'habitation Libre 11 pièces - 3 niveaux 1 garage	103 m ²	85 m ²	185.000 €	2.176 €/m ²
07/2014	9, rue du Bois Labrune 77127 Lieusaint Pavillon d'habitation Libre 4 pièces - 2 niveaux 1 garage	431 m ²	98 m ²	230.000 €	2.347 €/m ²

➤ **Valeur vénale**

Compte tenu de l'analyse de ces termes de comparaison, de l'évolution du marché immobilier et des caractéristiques du bien sous expertise, nous retiendrons une valeur vénale pour ce bien, de l'ordre de 2.300 €/m², en état d'usage et d'entretien actuel, soit :

$$95,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 2.300 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{218.500 \text{ € H.D.}}$$

220.000 Euros Hors Droits
(Deux cent vingt mille euros)

■ VALEUR GLOBALE

Par l'application de ces deux méthodes, nous retiendrons une valeur vénale, de l'ordre de :

210.000 Euros à 220.000 Euros Hors Droits
(Deux cent dix mille euros à deux cent vingt mille euros hors droits)

Cette valeur ne tient compte d'aucune valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties, elle est actuelle et limitée dans le temps et reste tributaire des diverses réglementations officielles.

Cette étude a été réalisée sous réserve d'éléments qui n'auraient pas été communiqués et qui seraient de nature à corriger la valeur vénale précitée.

→ Réserve :

Nous n'avons pas tenu compte :

- de la situation d'urbanisme applicable à l'ensemble immobilier, seul un certificat d'urbanisme sollicité auprès des services administratifs considérés serait seul valable en la matière,
- de la vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations etc.),
- des rapports de diagnostic et devis concernant l'amiante, les insectes xylophages (termites ...), le plomb, le radon ou toute autre forme de pollution, ceux-ci ne nous ayant pas été communiqués.

S'il se révélait par la suite qu'un quelconque préjudice technique non mentionné dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant du préjudice.

En outre, aucune servitude concernant ce bien ne nous a été communiquée. Dans la présente étude, le bien a été apprécié comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter sa valeur.

FICHE DE RÉSUMÉ CONCLUSIF D'EXPERTISE

- **Mission** Description et évaluation de la valeur des biens et droits immobiliers dépendant de la Liquidation Judiciaire de Monsieur Adama PARE.
- **Objet** Pavillon d'habitation avec dépendance.
- **Situation d'occupation** Libre.
- **Adresse** 21, rue Mercator
77127 LIEUSAIN.
- **Foncier** Sections ZK n°806 et 834 pour une superficie totale de 245 m².
- **Superficies** S.D.H.O.P. : 120 m² - Surface habitable : 95 m².



■ FACTEURS FAVORABLES

- + Emplacement et situation.
- + Jardin d'agrément.
- + Construction contemporaine.
- + Garantie décennale.
- + Garage en annexe.

■ FACTEURS LIMITANTS

- Absence de visite intérieure.
- Crispation du marché immobilier.

→ **Réserve** : La présente étude n'a pas comporté de diagnostics amiante, plomb ou insectes xylophages, ni d'attestation de surface. S'il se révélait par la suite qu'un quelconque préjudice technique non mentionné dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant du préjudice.

Pour ces raisons majeures lesquelles ne sont pas exhaustives, la présente estimation sera fixée par une large fourchette de prix.

Réserve : Nous n'avons pas pu pénétrer dans la propriété, de ce fait, l'expertise est le résultat de la visite effectuée de l'extérieur et de nos investigations administratives et juridiques.

CONCLUSION

En considérant les observations ci-dessus exposées et l'analyse des différents paramètres et des calculs élaborés précédemment, il est possible d'évaluer la valeur vénale actuelle de ces biens et droits immobiliers représentés par **un PAVILLON D'HABITATION avec DÉPENDANCE, libre à la vente, à un montant de prix entre :**

Hors droits - Hors Frais

210.000 €

Deux cent dix mille euros

220.000 €

Deux cent vingt mille euros

*Pour la cour de cassation (décision de la chambre commerciale du **23 octobre 1984**), la valeur vénale est constituée par le prix qui peut être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel au jour de la mutation. Démarche respectant par ailleurs l'étymologie du mot « **vénal** » signifiant « **ce qui peut être vendu** ». C'est pour cette raison que notre expertise est fondée sur un marché réel, loin de toute spéculation à moyen ou long terme.*

Fait et clos en notre Cabinet à PARIS, le 18 novembre 2014.

Le Dix-Huit Novembre Deux Mil Quatorze.

En deux exemplaires originaux,

Pour servir et valoir ce que de droit./.

**L'Expert,
Laurent MOITEAUX**

CLAUSES D'UTILISATION DU RAPPORT

1. REFERENTIEL

Le présent rapport est conforme aux dispositions de la charte de l'expertise, lesquelles s'inscrivent dans l'harmonisation européenne et la compatibilité des prescriptions administratives, réglementaires ou législatives déjà en vigueur.

2. PRINCIPES

Les prestations et le déroulement de l'expertise sont exécutés en application des conditions de la charte, à savoir :

- * conditions générales d'exercice de l'expertise en évaluations immobilières.
- * guide méthodologique.
- * guide des diligences.
- * principes déontologiques.
- * confidentialité.

3. CLAUSES D'UTILISATION DU RAPPORT

- * Le mandant ou toute autre personne ne pourra utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant une partie du contenu.

Les surfaces et taux indiqués dans le présent rapport ainsi que les conclusions obtenues ne peuvent être utilisés à d'autres fins que la présente expertise. Il ne pourra pas être cité, en tout ou partie, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra être reproduit ou publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et le contenu ou les circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

4. RESERVES

- * L'ensemble des superficies stipulées dans le présent rapport est indiqué à titre indicatif et ne peut engager la responsabilité de l'expert. Lorsque les superficies indiquées font l'objet d'un mesurage sur place, la mention « superficie certifiée » sera indiquée dans le chapitre intéressé.

- * Lorsqu'une confirmation est demandée à la Mairie, la note de renseignements d'urbanisme sera annexée au rapport.

Lorsqu'un engagement est demandé, le certificat d'urbanisme sera annexé au rapport.

Les renseignements d'urbanisme sont généralement recueillis oralement auprès des services techniques et sont susceptibles d'évoluer et d'être modifiés.

- * Pollution : le présent rapport est établi sans tenir compte des pollutions éventuelles : eau, air, terre, amiante, termites.
 - Lorsque les pollutions sont déclarées à l'expert, l'évaluation tiendra compte de ces paramètres.
 - Lorsque les pollutions sont passées sous silence, le présent rapport ne pourra en tenir compte.

Nous rappelons que la mission de l'expert en estimation n'est pas d'effectuer des recherches approfondies sur les pollutions.

- * La valeur déterminée par le présent rapport est issue de l'analyse des éléments existants dans l'état et n'est pas à confondre avec une étude de valorisation du bien, laquelle exploiterait les diverses possibilités qu'offre le bien et notamment les droits résiduels à construire.

5. TERMINOLOGIE

5.1. Valeur vénale

- * La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur.

- * La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- * Le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai.
- * Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate.
- * L'absence de facteurs de convenance personnelle.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, valeur de marché ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 5 Novembre 1990 concernant les Compagnies d'Assurances).

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- * La valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation.
- * La valeur du bien « occupé », qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

5.2. Valeur de vente forcée

Il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien corporel, incorporel ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Elle traduit une différence substantielle avec la valeur vénale moyenne.

L'expropriation ne rentre pas, à priori, dans le cadre d'une vente forcée ; en effet si l'aliénation a un caractère obligatoire, les bases d'indemnisation doivent être la valeur du marché et le dommage subi par l'exproprié à la date de référence.

ANNEXES

- Planche photos
- Fiche cadastrale descriptive
 - Extrait du P.L.U.
 - Courrier de visite