

Tribunal Judiciaire de MELUN

Juge-commissaire : **Monsieur Marc SCANVIC**

Liquidateur judiciaire : **SCP Ph. ANGEL – D. HAZANE**
Représentée par Maître ANGEL

Liquidation Judiciaire de **la SAS LES VALLÉES DE FRANCE**
Références greffe : **2021J00116**

**VALEUR VÉNALE EN L'ÉTAT D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER À USAGE D'HABITATION
AU 3^{ème} TRIMESTRE 2021**

Maison

7 rue Saint-Marcel
89130 LALANDE

Liquidation judiciaire de **la SAS LES VALLÉES DE FRANCE**



Christian BOIDÉ EXPERTISE E.U.R.L. au Capital de 26 221,23 €

FR 82302457049 - R.C.S. Créteil 2018 B 03464 - R.C.P. par MMA IARD et AXA France pour 11 500 000 €
109, avenue de Paris – 94160 SAINT MANDÉ - annexe 15 rue Émile Duclaux 75015 PARIS

☎ 01 45 10 27 70 📠 01 45 69 37 10

contact@chb-valuation.com

Rapport d'expertise

Visant à déterminer la valeur vénale au 3^{ème} trimestre 2021 en l'état d'un ensemble immobilier à usage d'habitation sis :

7 RUE SAINT-MARCEL
89130 LALANDE

Tribunal judiciaire de MELUN

Juge-commissaire :

Liquidateur judiciaire :

Monsieur Marc SCANVIC

SCP Ph. ANGEL – D. HAZANE

Représentée par Maître ANGEL

Liquidation judiciaire de

Références greffe :

la SAS LES VALLÉES DE FRANCE

2021J00116

SOMMAIRE

1. DÉFINITION DE LA MISSION	4
1.1. Objet.....	4
1.2. Finalité.....	4
1.3. Identification des experts.....	4
1.4. Visite.....	5
1.5. Référentiel.....	5
1.6. Conflit d'intérêt.....	5
1.7. Bases de travail.....	5
1.8. Remarques.....	6
2. SITUATION GÉOGRAPHIQUE.....	8
3. DESCRIPTION DES BIENS ÉTUDIÉS.....	10
3.1. Construction.....	10
3.2. Bien étudiés.....	10
3.3. État des surfaces.....	11
3.4. Etat général.....	11
3.5. Terrain.....	12
4. CLASSEMENT DES BIENS AU REGARD DE L'URBANISME.....	13
5. SITUATION JURIDIQUE	14
6. ÉTAT LOCATIF.....	14
7. ÉLÉMENTS DE RÉFÉRENCE.....	14
8 PLACE DES BIENS SUR LE MARCHÉ	15
8.1 Forces.....	15
8.2 Faiblesses.....	15
8.3 Menaces.....	15
9 DÉFINITIONS	16
9.1 Valeur vénale « libre et occupée ».....	16
9.2 Valeur locative de marché.....	16
9.3 Taux de rendement.....	17
9.3.1 Le taux de rendement théorique.....	17
9.3.2 Le taux de rendement effectif.....	17
10 ÉVALUATION	18
10.1 Valeur locative de marché.....	18
10.2 Valeur vénale des biens supposés loués à leur valeur locative de marché.....	19
10.2.1 Méthode par capitalisation du revenu.....	19
10.2.2 Méthode par comparaison directe.....	19
10.3 Valeur vénale des biens en l'état.....	20
10.4 Valeur de vente dans le contexte d'une liquidation judiciaire.....	20
11. CONCLUSION.....	21

1. DÉFINITION DE LA MISSION

1.1. Objet

Le **Tribunal Judiciaire de MELUN** nous a priés de procéder à l'expertise d'un ensemble immobilier à usage d'habitation sis :

7 RUE SAINT-MARCEL
89130 LALANDE

Et ce afin d'en déterminer, **au 3^{ème} trimestre 2021**, la valeur vénale en l'état.

Ce que nous avons accepté à condition de le faire en toute indépendance.

Nous précisons ici que nous n'intervenons pas dans le cadre d'une expertise judiciaire et que nous sommes hors procédure contradictoire.

Les hypothèses seront les suivantes :

- Les biens sont estimés **libres de toute occupation**,
- Les biens seront évalués **en l'état**.

1.2. Finalité

L'évaluation est ici réalisée dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire. Les destinataires sont donc le juge-commissaire **Monsieur Marc SCANVIC** et le mandataire liquidateur **Maître ANGEL**.

1.3. Identification des experts

Monsieur **Christian BOIDÉ**, expert près la Cour d'Appel de Paris,

- Membre de la CNEJI, CEEICAP et de l'IFEI.
- Numéro de police en responsabilité professionnelle : n° 113 520 312 et n° 44 020 91 804.
- Compagnies assurant la couverture du risque : MMA IARD et AXA France.
- Montant de la garantie : 11 500 000 €.

Et **Monsieur Julien LACANT**, RICS Registered Valuer, Chartered Surveyor membre de la RICS, et membre associé de la CNEJI.

Nous confirmons être compétents et qualifiés pour évaluer les biens objets de la mission.

1.4. Visite

Nous nous sommes rendus sur place le mercredi 30 juin 2021 et avons visité les biens en totalité.

1.5. Référentiel

La réalisation de la présente expertise a été effectuée en accord avec les normes professionnelles en vigueur en France (5^{ème} édition de la Charte de l'Expertise de Mars 2017) et du Red Book de la RICS.

1.6. Conflit d'intérêt

Nous n'identifions aucun risque de conflit d'intérêt avec le client, l'ensemble immobilier et ses occupants et pensons pouvoir réaliser cette mission en toute indépendance et objectivité.

1.7. Bases de travail

Pour cette étude, nous avons eu communication des éléments suivants :

- Ordonance du Tribunal Judiciaire de Melun en date du 17 juin 2021,
- Copie de l'attestation de propriété.

Concernant les surfaces, nous nous sommes basés sur les relevés que nous avons réalisés sur place.

Dans l'hypothèse où des différences seraient constatées à la suite d'un relevé de géomètre, il conviendrait de modifier nos calculs en conséquence. 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 ville de **LALANDE** nous avons valorisé les surfaces compte-tenu de l'affectation communiquée par notre mandant et en fonction de l'usage effectif des biens. S'il se révélait, que les affectations ne correspondaient pas aux informations transmises, nos conclusions devraient être revues en conséquence.

1.8. Remarques

- Notre cabinet est membre de la CNEJI (Compagnie Nationale des Experts de Justice Immobiliers) qui comprend notamment la CEEICAP (Compagnie des Experts en Estimations Immobilières, Estimations Notariales et Copropriété près de la Cour d'Appel de Paris) pour laquelle nous sommes au bureau en tant que vice-président, membre de l'IFEI (Institut Français de l'Expertise Immobilière) et comprend un membre Valuer registered de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)



- 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 ville de **LALANDE**.
 - 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 (*cf. "Bases de travail"*),
 - 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...),
 - D'enquête auprès des locataires pour connaître leurs intentions.
- Nous avons supposé que les bâtiments et les installations étaient en conformité avec les lois et règlements (permis de construire, normes de sécurité, installations classées, législations sur la pollution, sur l'amiante au regard du décret 2001-840 du 13 septembre 2001, de l'arrêté du 22 août 2002, l'article R.1334 et l'annexe 13-9 modifiée par décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 du Code de la Santé Publique et sur le Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) dans le cadre de l'arrêté du 19 août 2011 et des articles R.1334-10 à R.1334-12 du Code de la Santé Publique).
- Nous n'avons pas effectué de vérification systématique de la présence d'amiante dans l'immeuble ni de la présence et de l'accessibilité au plomb (le coût éventuel de mise aux normes serait alors à déduire des valeurs exprimées ci-après) ainsi que le Diagnostic de Performance Énergétique.
- 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).

- Les coûts des travaux que nous provisionnons, le cas échéant, sont donnés à titre indicatif et sous réserve, notamment pour les immeubles construits avant le 1^{er} juillet 1997, d'un diagnostic lié à la présence d'amiante dans la construction et aux travaux de déflocage qui pourraient en résulter. Seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise les coûts prévisionnels.
- 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 aux biens considérés.

Le montant des frais d'acquisition, en cas de transaction assujettie aux droits de mutation, est ainsi provisionné à 7,5 % pour les ventes de locaux à usage d'habitation et commerciaux.

- Le présent rapport ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son 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.

2. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Le petit village pittoresque de **LALANDE** est situé dans le département de l'Yonne en région Bourgogne-Franche Comté.

La superficie de Lalande est de 10,13 Km² et sa population de 138 habitants en 2021.

Ce village est rattaché à la communauté de communes Cœur du Puisaye. Situé à 30 km de la ville d'Auxerre et à seulement 7 km de la petite ville de Toucy, ce village a une bonne accessibilité aux services et aux grandes surfaces.

Les villes et villages proches de Lalande sont : Levis (89520) à 3,10 km, Moulins-sur-Ouanne (89130) à 3,19 km, Fontenoy (89520) à 3,68 km, Leugny (89130) à 4,09 km, Sementron (89560) à 4,65 km.

Accessibilité routière et autoroutière :

- L'A6
- La D1
- La D52
- La D3
- La D965

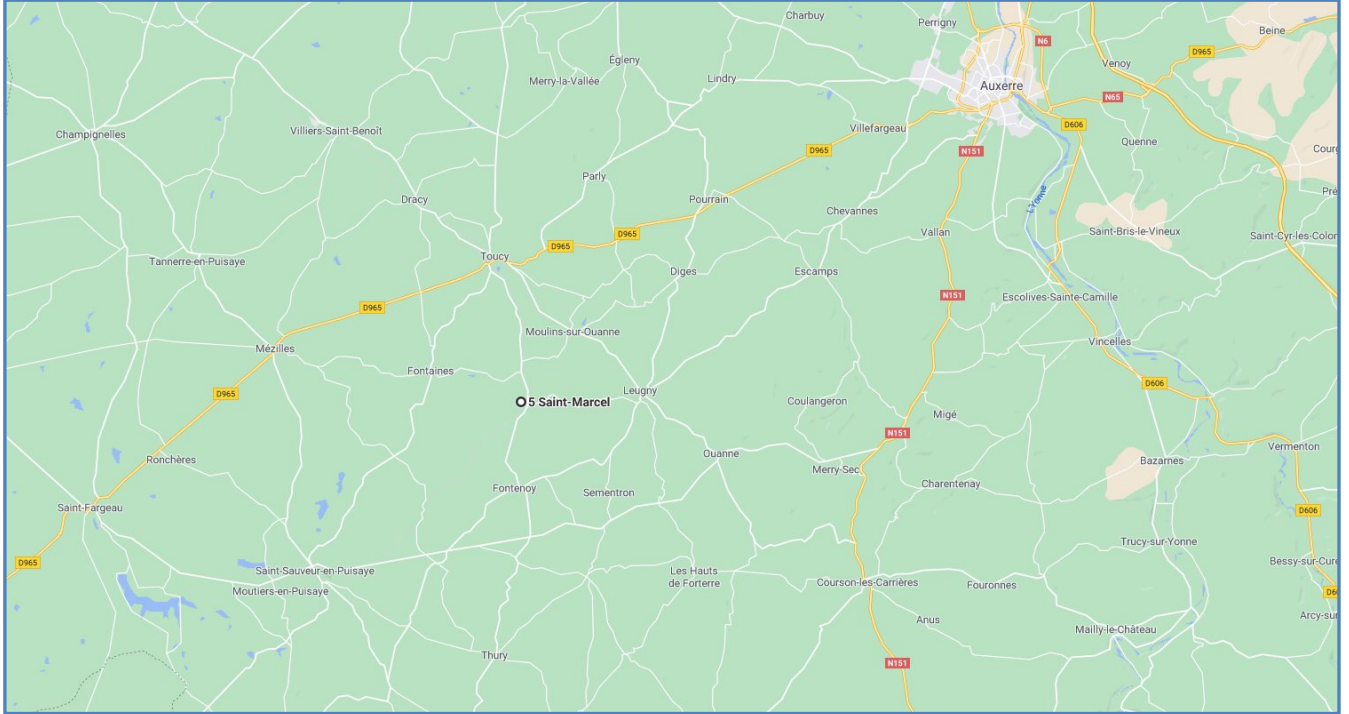
Transports en commun :

- Gare d'Auxerre-Saint-Gervais à 27 km,

Services de proximité :

- Lycée à 7 km,
- Supermarché à 5 km,
- École maternelle à 5 km,
- École primaire à 4 km,
- Mairie à 1 km,
- Château de Lalande – Hôtel 4* et restaurant à 1 km,

Les biens sont situés 7 rue Saint-Marcel.



3. DESCRIPTION DES BIENS ÉTUDIÉS

3.1. Construction

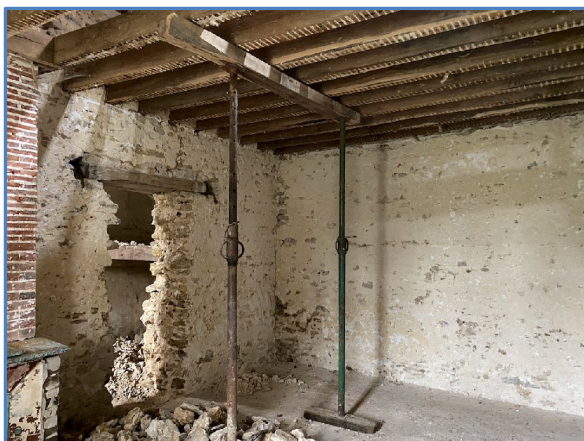
Il s'agit d'une construction des années 1900 à ossature et maçonnerie traditionnelles sous toiture deux pentes couverte de tuiles plates anciennes.

Le terrain d'assiette est cadastré ZK 042.

3.2. Bien étudiés

Il s'agit d'une maison à usage d'habitation en cours de travaux comprenant :

- Au rez-de-chaussée : cuisine, arrière cuisine, dégagement, séjour, une chambre, salle de bains, remise et cave.



3.3. État des surfaces

D'après les relevés que nous avons réalisés sur place, la surface utile se ventile de la façon suivante :

Affectation	Niveau	Surface utile
Maison	Rez de chaussée	80 m ²
TOTAL		80 m²

3.4. Etat général

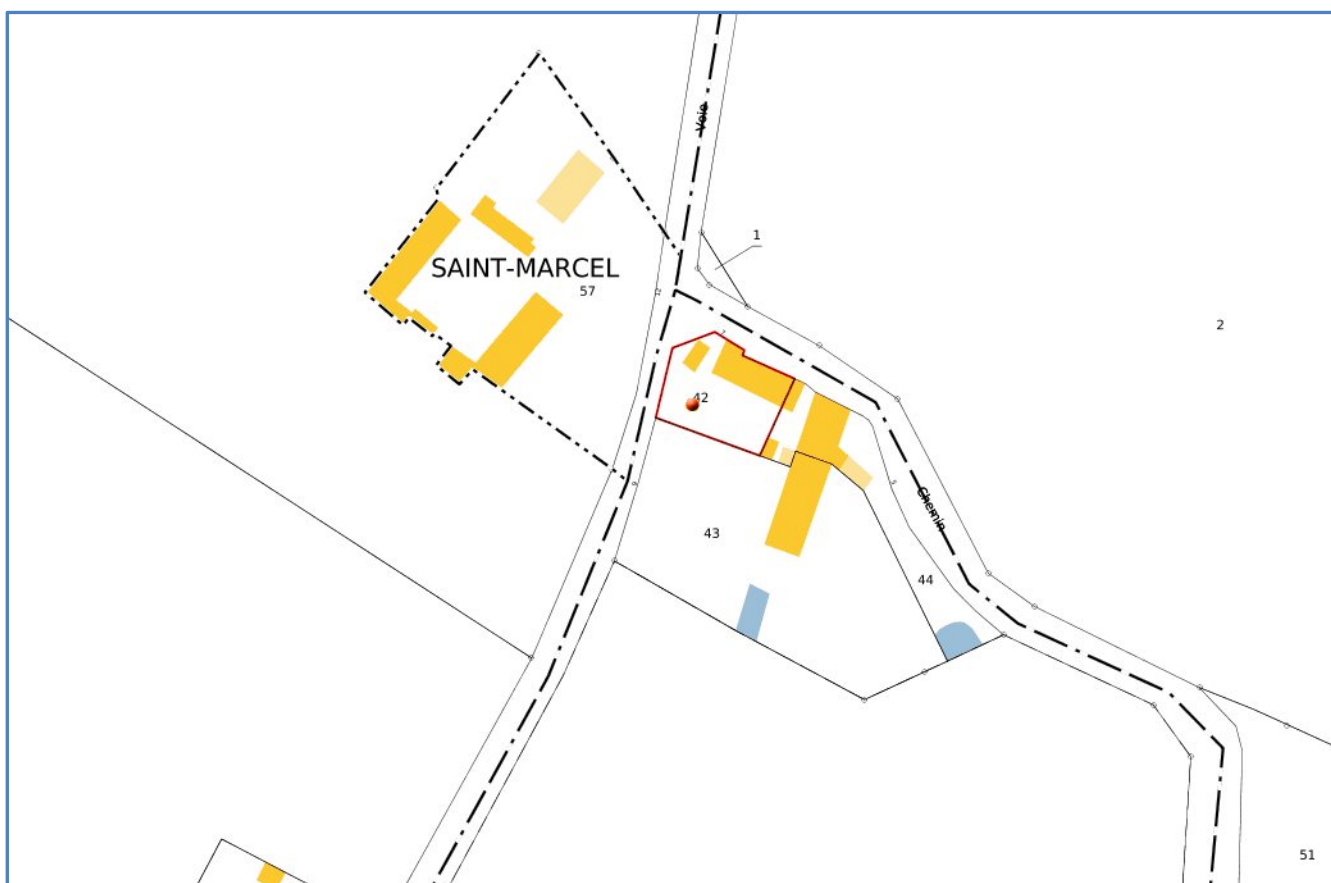
L'ensemble nécessite de tout reprendre, nous pensons que les travaux restant à faire peuvent être évalués à 800 €/m² soit environ 65 000 € au minimum.

3.5. Terrain

Le terrain est de forme irrégulière.

Il est cadastré :

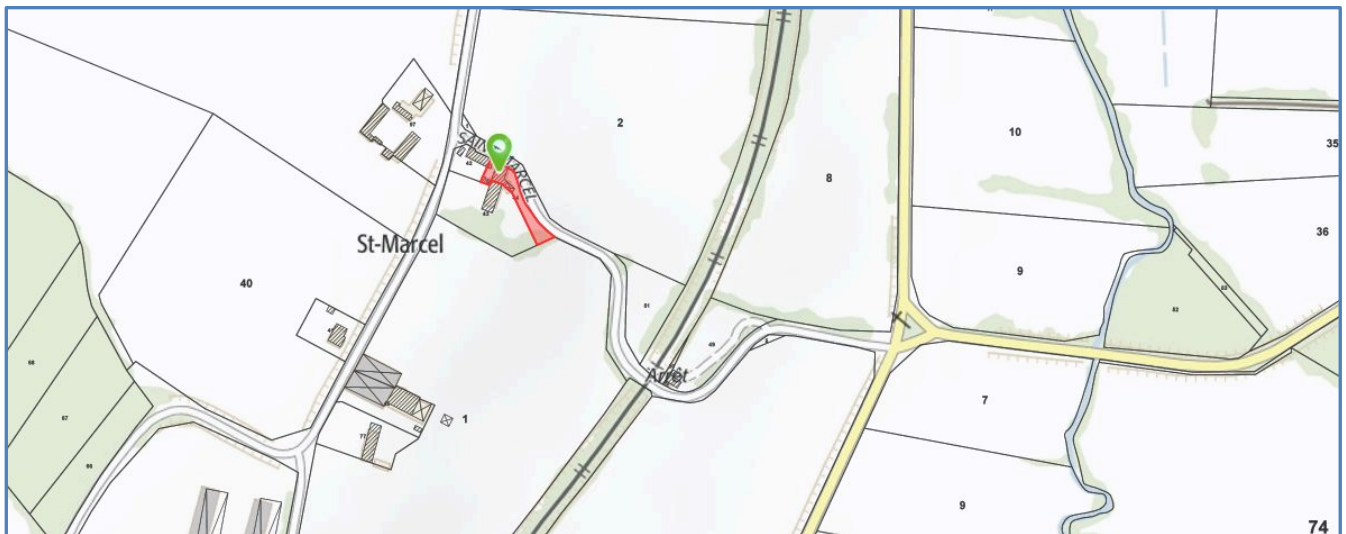
Section	N°	Adresse	Contenance
ZK	042	7 rue Saint Marcel	519 m ²
CONTENANCE TOTALE			519 m²



4. CLASSEMENT DES BIENS AU REGARD DE L'URBANISME

La **parcelle ZK 042** est couverte par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'intercommunalité.

La Zone est classée A: il s'agit d'une zone agricole.



5. SITUATION JURIDIQUE

D'après les informations qui nous ont été transmises, les biens appartiennent à **la SAS LES VALLÉES DE FRANCE**.

6. ÉTAT LOCATIF

Les biens seront supposés libres de toute occupation ou location pour notre évaluation.

7. ÉLÉMENTS DE RÉFÉRENCE

Nous avons sélectionné, dans le fichier des Notaires, les dernières ventes du secteur :

mutation	Date	valeur	adresse	commune	Surface	terrain
2018-1238632	06/07/2018	100 000 €	17 RUE DES HOUCHES	Lalande	74 m ²	1 000 m ²
2020-914442	11/09/2020	60 000 €	17 LES MIGNONS	Lalande	66 m ²	1 695 m ²
2019-1307377	16/09/2019	97 000 €	9 LES MIGNONS	Lalande	100 m ²	819 m ²
2019-1306521	15/05/2019	130 550 €	21 LES MIGNONS	Lalande	136 m ²	1 646 m ²
2019-1305764	22/02/2019	215 500 €	8 LES MIGNONS	Lalande	153 m ²	778 m ²
2019-1307723	16/10/2019	158 000 €	6 LA GRANDE CHAUME	Lalande	105 m ²	1 980 m ²
2018-1239043	22/09/2018	163 535 €	10 LES BERNARDINS	Lalande	155 m ²	1 721 m ²

Soit une valeur moyenne pondérée de 1 170 €/m².

Étude de marché Notaires et agents immobiliers :

Prix immobilier à Lalande (89130)



Loyer mensuel à Lalande (89130)



8 PLACE DES BIENS SUR LE MARCHÉ

Afin de mieux apprécier les caractéristiques essentielles que présentent ces locaux, nous en listerons de manière non exhaustive les principaux avantages et inconvénients :

8.1 Forces

- Quartier calme
- Architecture locale

8.2 Faiblesses

- Maison mitoyenne
- Maison à réfaire entièrement
- Secteur isolé

8.3 Menaces

- Incertitude concernant le marché liée à la crise sanitaire actuelle

9 DÉFINITIONS

9.1 Valeur vénale « libre et occupée »

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable au moment de l'Expertise, en supposant que les conditions suivantes aient été réunies :

- La libre volonté du vendeur,
- Un délai raisonnable de négociation compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- La stabilité du marché et de la valeur pendant cette période,
- Des conditions de mise en vente et de publicité considérées comme normales,
- Que les parties en présence ne soient pas influencées par des raisons de convenance exceptionnelles.

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être, selon les cas :

- La valeur du bien libre ou supposé tel,
- La valeur du bien « occupé » ; celle-ci tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Elle dépend donc des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

9.2 Valeur locative de marché

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail.

Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée.

La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée).

La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

9.3 Taux de rendement

Dans les méthodes d'estimation de la valeur vénale par capitalisation d'un revenu, plusieurs types de taux sont susceptibles d'être retenus.

Sont principalement utilisés :

9.3.1 Le taux de rendement théorique

Il résulte du rapport entre la valeur locative de marché (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré libre, frais d'acquisition compris.

9.3.2 Le taux de rendement effectif

Il résulte du rapport entre les loyers effectivement perçus (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble occupé, frais d'acquisition compris.

10 ÉVALUATION

Pour déterminer la valeur vénale en l'état au 3^{ème} trimestre 2021, nous procéderons de la façon suivante :

- Dans un premier temps, nous rechercherons la valeur locative de marché de ces biens qui sera capitalisée au moyen d'un taux susceptible d'être retenu par un investisseur. Cette méthode appelée "*par le rendement*" s'applique principalement dans le cas d'une vente à un investisseur.
- Dans un second temps, nous utiliserons une méthode de calcul qui vise à appliquer aux surfaces utiles déterminées un prix par m² tenant compte à la fois :
 - de l'état d'entretien,
 - de la configuration générale des locaux,
 - du marché immobilier local pour ce type de locaux.

Il s'agit d'une méthode principalement employée par les utilisateurs.

La synthèse de ces deux méthodes nous permettra de déterminer une valeur vénale des biens supposés loués à la valeur locative de marché.

10.1 Valeur locative de marché

Compte tenu :

- D'une part, des caractéristiques et de la localisation des biens étudiés,
- D'autre part, du marché immobilier sur lequel ils se placent.

Nous estimons la valeur locative des biens supposés libres de toute occupation de la façon suivante :

VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ (VLM) APRÈS TRAVAUX			
Affectation	Surface	Valeur locative	
		VL/m ² /mois	Val. Loc.
Maison	80 m ²	7,00 €	6 720,00 €
			6 720,00 €
TOTAUX	80 m²		7 000,00 €
			88 €/m ²

Arrondis à **580 € HT par mois**.

10.2 Valeur vénale des biens supposés loués à leur valeur locative de marché

10.2.1 Méthode par capitalisation du revenu

VALEUR VÉNALE "SUPPOSE LOUÉ À LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ" (VVSLVLM) APRÈS TRAVAUX						
Affectation	Surface	Valeur locative		Estimation par capitalisation		
		VL/m ² /mois	Val loc annuelle	Tx rend. théo.	Droits	Val capit
Maison	80 m ²	7,00 €	6 720,00 €	6,50%	7,50%	96 171,74 €
			6 720,00 €	6,50%	7,50%	96 171,74 €
TOTAUX	80 m²		7 000,00 €	6,50%	7,50%	100 178,89 €
			88 €/m ²			

Arrondis à : **100 000 € hors droits environ**

10.2.2 Méthode par comparaison directe

Estimation par comparaison après travaux			
Maison	80 m ²	1 170,00 €	93 600,00 €
TOTAL			93 600,00 €

Arrondis à : **94 000 € hors droits environ**

10.3 Valeur vénale des biens en l'état

D'après ce qui précède :

	Maison
Méthode par capitalisation	100 000 € hors droits
Méthode par comparaison	94 000 € hors droits
Valeur vénale moyenne arrondie après travaux	97 000 € hors droits
Estimation des travaux	65 000 €
Valeur vénale retenue en l'état	32 000 € HD

10.4 Valeur de vente dans le contexte d'une liquidation judiciaire

Dans ce cas, la durée de commercialisation peut être réduite, la vente ne peut souffrir de conditions suspensives, il s'agit d'une « vente forcée » correspondant à la procédure de liquidation judiciaire, nous appliquons une décote de 20 % .

11. CONCLUSION

L'étude que nous avons menée nous a permis de parvenir aux conclusions suivantes :

VALEUR VÉNALE DES BIENS EN L'ÉTAT LIBRES DE TOUTE OCCUPATION AU 3^{ème} TRIMESTRE 2021
Maison 7 rue Saint-Marcel 89130 LALANDE Terrain ZK 042
Entre 25 000 € et 32 000 € hors droits environ

Il convient de considérer nos conclusions comme le prix moyen qui aurait été négocié à ce jour au terme d'un délai et dans des conditions de réalisation considérées comme habituelles et normales les frais de transaction restant à la charge du propriétaire.

« Cette valeur s'entend à la date de dépôt du rapport, et sous toutes réserves des conséquences sur le marché immobilier de la crise sanitaire actuelle. Il est recommandé que cette valeur soit actualisée. »

Telles sont nos observations en foi de quoi nous avons rédigé le présent rapport sincèrement et de bonne foi certifiant avoir procédé nous-mêmes aux opérations qui y sont décrites pour servir et valoir ce que de droit.

Ainsi fait clos et signé au Cabinet de l'Expert

Le 5 juillet 2021,

Julien LACANT RICS Registered Valuer et Chartered Surveyor MRICS Membre associé de la CNEJI Ingénieur ESTP Diplômé MBA de l'IAE Paris La Sorbonne	Christian BOIDÉ Diplômé ESC Reims Consultant en Immobilier Membre de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière Expert de justice à la Cour d'Appel de Paris
--	---