

- Maître en Droit
Major de l'Institut de
Formation et de Recherche en
Evaluation Immobilière
(IFREIM)

- Vice-Présidente de
la Compagnie Nationale
des Experts Immobiliers
(CNEI)

- Membre de la
Compagnie des Experts
en Estimations
Immobilières près la Cour
d'Appel de Paris
(CEEICAP)

- Membre de la
Compagnie Nationale
des Experts de Justice en
Estimations Immobilières
(CNEJI)

- Membre de la
Compagnie des Experts
en Immobilier
Commercial et
d'Entreprise près la Cour
d'Appel de Paris (CEICE)

- Expert accrédité
R.E.V. (TEGOVA)

CÉCILE BARTMANN — LABORDE

Expert près la Cour d'Appel de Paris

RAPPORT D'EXPERTISE

RÉFÉRENCES DU DOSSIER :

**Liquidation de biens personnels
Monsieur Régis POITOU**

VALEUR VÉNALE D'UNE MAISON D'HABITATION sise

21, rue Fernand Gouin
28 160 DAMPIERRE-SOUS-BROU



3, rue Daumier 75 016 PARIS ~ T. 01 42 65 31 12 ~ M. 06 09 08 04 70 ~
e-mail : c.bartmann@cabinet-expertises.fr

MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGRÉÉE, LE RÈGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHÈQUE EST ACCEPTÉ

Table des matières

1- DESCRIPTIF DU BIEN	3
1-1 SUIVANT TITRE DE PROPRIÉTÉ EN DATE DU 25 JUIN 2011	3
1-2 SUIVANT RÉFÉRENCES CADASTRALES	3
1-3 URBANISME	3
1-4 PHOTOGRAPHIES EXTÉRIEURES	4
1-5 VUES INTÉRIEURE DE LA MAISON	5
1-6 SITUATION LOCATIVE.....	5
1-7 SURFACES	5
1-8 CROQUIS SUIVANT DIAGNOSTICS TECHNIQUES	6
1-9 DIAGNOSTICS TECHNIQUES	6
2- INTÉRÊT DE L'EMPLACEMENT	7
2-1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE.....	7
2-2 ACCÈS – SERVICES DE TRANSPORT EN COMMUN	8
2-3 SITUATION PROCHE	9
3- ÉVALUATION	10
3-1 ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER LOCAL	10
3-2 RECHERCHE DE COMPARABLES DE BIENS VENDUS	11
3-3 RECHERCHE DE COMPARABLES DE BIENS À LA VENTE	15
3-4 APPRECIATION DE L'EXPERT	17
3-5 VALORISATION	17



Mission :

Déterminer **la valeur vénale d'une maison d'habitation sise :**

**21, rue Fernand Gouin
28 160 DAMPIERRE-SOUS-BROU**

Je soussignée :

Cécile BARTMANN, Expert en Estimations Immobilières près la Cour d'Appel de Paris, demeurant à PARIS 75016, 3 rue Daumier.

Agissant à la demande de :

La SCP Philippe ANGEL – Denis HAZANE, Mandataires Judiciaires Associés, 49/51 av. du Pdt Salvador Allendé, représentée en l'espèce par Maître Philippe ANGEL.

Dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire des Biens Personnels suivant jugement du Tribunal judiciaire de Melun, en date du 27/04/2020, à l'égard de Monsieur Régis POITOU, propriétaire indivis, avec son épouse Madame Nathalie GAUMIN, du bien sis 21, rue Fernand Gouin - 28 160 DAMPIERRE-SOUS-BROU.

Aucun conflit d'intérêt n'a été identifié par l'expert dans la réalisation de sa mission d'expertise.

Visite :

Dans le cadre de la présente expertise, nous n'avons pas pu procéder à la visite du bien sous expertise.

En effet nous sommes rapprochés à plusieurs reprises de Maître Mathilde PUYENCHET, avocate de Madame Nathalie GAUMIN, propriétaire indivis dudit bien, pour lui demander de procéder à la visite du bien. Sans retour de sa part ni de sa cliente, nous procéderons donc à la valorisation sur dossier et sous réserve de visite ultérieure.

PIÈCES COMMUNIQUÉES

- ◇ Avis de valeur en date du 31 avril 2021
- ◇ Titre de propriété en date du 25 juin 2011
- ◇ Dossier de diagnostics techniques en date du 16 mars 2022

1- DESCRIPTIF DU BIEN

1-1 SUIVANT TITRE DE PROPRIÉTÉ EN DATE DU 25 JUIN 2011

« Sur la commune de DAMPIERRE-SOUS-BROU (Eure-et-Loir), 21 rue Fernand Gouin :

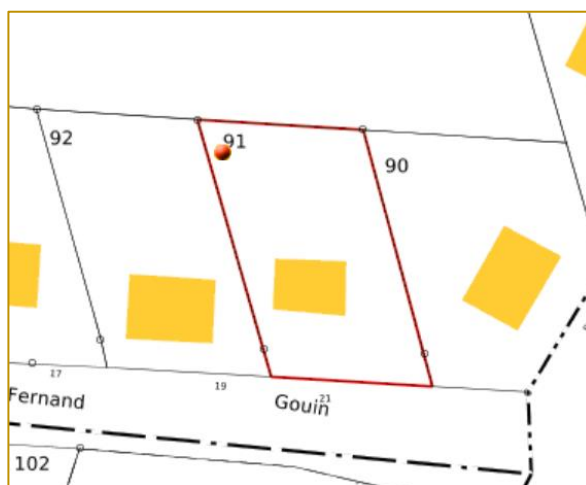
Une maison à usage d'habitation comprenant :

- Sous-sol renfermant : garage et atelier
- Rez-de-chaussée surélevé renfermant : entrée, salle de séjour, cuisine, 3 chambres, salle de bains et WC
- Cour et jardin »

1-2 SUIVANT RÉFÉRENCES CADASTRALES

Le bien sous est cadastré de la manière suivante sur la commune de DAMPIERRE-SOUS-BROU :

Adresse	Section	Numéro	Contenance en m ²
21, rue Fernand Gouin	ZL	91	864 m ²



1-3 URBANISME

Le PLU de la commune de Dampierre-Sous-Brou a été approuvé par le Conseil municipal en 2016. Le PLU n'est pas consultable en ligne. Un projet de PLUi est envisagé.

Note :

Dans le cadre de la présente estimation de la valeur vénale d'un bien bâti en l'état, une étude plus avant de l'urbanisme n'a pas lieu d'être. L'étude de la constructibilité potentielle résiduelle de la parcelle ne fait pas partie de la présente étude.

1-4 PHOTOGRAPHIES EXTÉRIEURES

VUES EXTÉRIEURES DE LA MAISON À USAGE D'HABITATION

Vue aérienne sur la parcelle à l'étude



Vue sur la façade de la maison



DESCRIPTIF EXTÉRIEUR
<i>Le descriptif des bâtis est fait en l'état actuel de configuration et d'usage</i>
◇ Accès voiture et piéton par un portail grilles sur rue à deux battants ◇ Jardin clos par grillage souple sur murets maçonnés ◇ Accès à la partie habitable surélevée par escalier extérieur ◇ Voie d'accès voiture gravillonné permettant l'accès au garage
DESCRIPTIF GROS-ŒUVRE EN ÉLÉVATION, TOITURE, COUVERTURE
◇ Construction sur sous-sol avec rez-de-chaussée surélevé et combles, datant de 1977 ◇ Toiture à deux versants, couverture tuiles ◇ Fenêtres à la française ◇ Façade en crépis peint en état passable d'apparence ◇ Présence d'un garage ◇ Présence d'un jardin et d'une cour

1-5 VUES INTÉRIEURES DE LA MAISON

Nous n'avons pas pu procéder à la visite du bien à l'étude. Aucune photographie ne nous a été communiquée.

1-6 SITUATION LOCATIVE

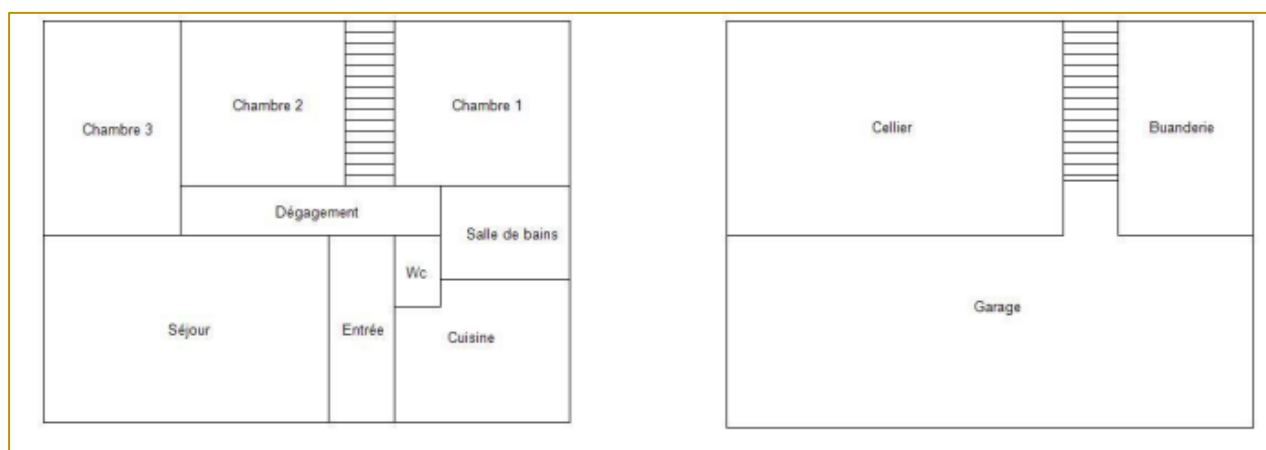
Non connue.

1-7 SURFACES

Les surfaces sont mentionnées dans les diagnostics techniques communiqués et établis par la société APS DIAGS en date du 16/03/2022.

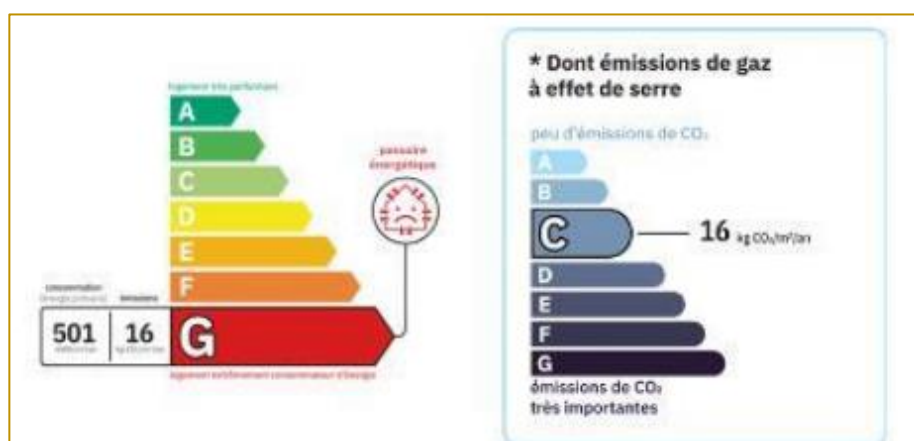
La surface habitable du bien sous expertise ressort à **67,40 m²**

1-8 CROQUIS SUIVANT DIAGNOSTICS TECHNIQUES



1-9 DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Suivant diagnostics techniques établis par la société APS DIAGS en date du 16/03/2022.



Nous constatons que le bien à l'étude est très énergivore.

Nous notons une consommation conventionnelle correspondant à l'étiquette G (501 kWh_{EP}/m².an), et un taux correct d'émission de gaz à effet de serre (16 kg éqCO₂/m².an), correspondant à l'étiquette C.

Aucun de ces éléments n'est susceptible d'impacter la présente valorisation, les dispositions de la loi Climat et Résilience du 22/08/2021 n'étant effective qu'à compter du 1^{er} janvier 2023.

Amiante :

Il n'a pas été repéré des matériaux ou des produits contenant de l'amiante.

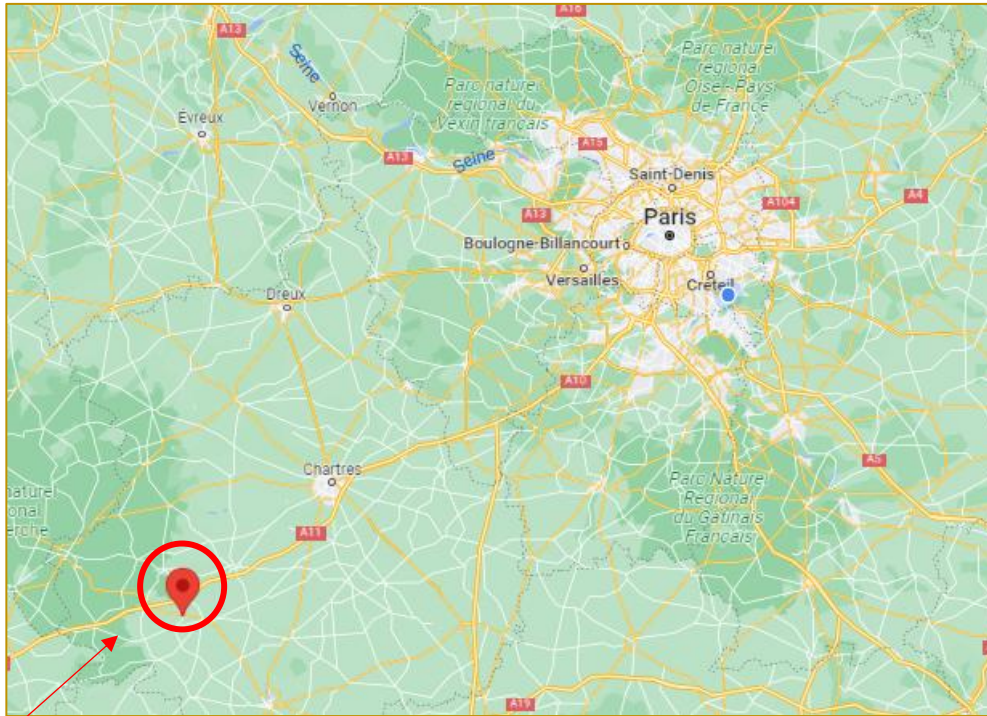
Électricité :

De plus, l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

2- INTÉRÊT DE L'EMPLACEMENT

21, rue Fernand Gouin - 28 160 DAMPIERRE-SOUS-BROU

2-1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE



Bien à l'étude



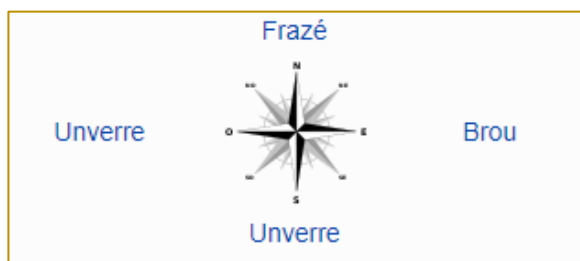
Dampierre-sous-Brou est une commune française située dans le département d'Eure-et-Loir en région Centre-Val de Loire. Dampierre-sous-Brou est située à 140 kilomètres de Paris. En 2018, la commune recense 457 habitants, soit une variation annuelle moyenne de -2,1 % entre 2013 et 2018.

On dénombre en 2018, 276 logements sur la commune dont 217 sont des résidences principales (78%), et 28 des résidences secondaires (soit 10 %).

Dampierre-sous-Brou se trouve dans l'intercommunalité de la communauté des communes du Grand Châteaudun.

Elle est issue de la fusion en 2017 des communautés de communes des Trois Rivières, du Dunois et des Plaines et Vallées dunoises, avec extension à dix communes issues de la communauté de communes du Perche-Gouët (dans laquelle le bien à l'étude fait partie).

Communes limitrophes :



2-2 ACCÈS – SERVICES DE TRANSPORT EN COMMUN

ACCES - TRANSPORTS EN COMMUN

GRANDS AXES ROUTIERS :

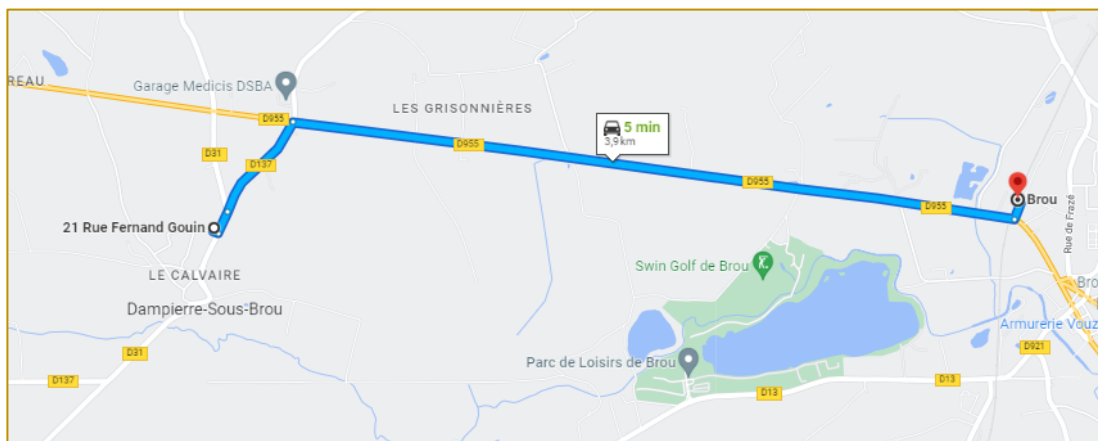
L'accès à la D 955 se trouve à proximité du bien à l'étude. Cette départementale traverse la commune et permet de rejoindre l'autoroute A11.

TRANSPORTS :

La commune n'est pas desservie par les transports en commun.

La gare la plus proche se trouve dans la commune de Brou à 4,1 km. Cette gare est desservie par des trains TER Centre-Val de Loire qui effectuent des missions entre Chartres et Courtalain - Saint-Pellerin.

La gare TGV la plus proche se trouve dans la commune de Villiers-sur-Loire à 45,9 km.

DISTANCE ENTRE LE BIEN À L'ETUDE ET LA GARE DE BROU :**ÉDUCATION**

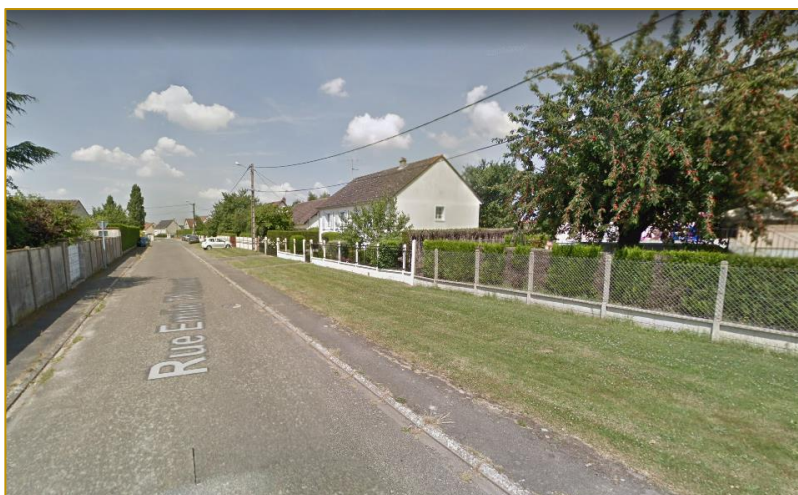
La commune de Dampierre-sous-Brou ne comprend aucun établissement scolaire.

Établissements les plus proches du bien sous expertise :

- Maternelle *de Brou* à Brou
- École élémentaire *Lucie Aubrac* à Unverre
- Collège *Florimond Robertet* à Brou
- Lycée *Émile Zola* à Châteaudun

2-3 SITUATION PROCHE

Le bien à l'étude est situé dans un quartier résidentiel de type pavillonnaire. Nous constatons peu voire aucune commodité autour du bien.



3- ÉVALUATION

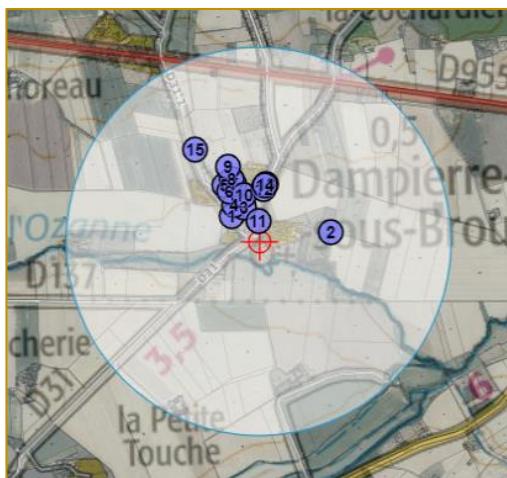
3-1 ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER LOCAL

	Selon le Journal du Net, le prix moyen de vente des maisons situés sur la commune Dampierre-sous-Brou ressort à 1 070 €.
 Prix des maisons anciennes Maisons anciennes 1 070 €/m2 Tendance sur 6 mois : +3 % Prix bas : 780 €/m2 Prix haut : 1 410 €/m2 Tendance prix  Tendance ventes  Méthodologie	
	Selon le site des meilleurs agents, le prix moyen de vente des maisons situées sur la commune de Dampierre-sous-Brou ressort à 1 383 €.
 MAISON Prix m2 moyen 1 383 € de 1210 € à 1861 € Indice de confiance ●●●●●	
	Selon le site de SeLoger, le prix moyen de vente des maisons situées sur la commune de Dampierre-sous-Brou ressort 1 353 €, moyenne retenue proche de celle de meilleurs agents.
Prix de l'immobilier au m2 ① Dampierre-sous-Brou Prix moyen au m2 + de détails 1 353 € Prix bas : 995 € Prix haut : 1 595 €	

3-2 RECHERCHE DE COMPARABLES DE BIENS VENDUS

Pour établir la valeur vénale du bien, nous procéderons de la manière suivante :

- ◇ Nous rechercherons tout d'abord sur les bases de données, des références et prix de cession récentes de biens comparables dans un rayon de 1 km
- ◇ Dans un deuxième temps, nous apprécierons les données des comparables, en les mettant en lien avec notre bien.
- ◇ Ensuite, nous rechercherons des biens comparables à la vente
- ◇ Enfin, nous procéderons à la détermination de la valeur vénale du bien en fonction de l'ensemble des éléments du dossier.



Nous avons recherché des éléments de comparaison de **mutations de maisons** autour du bien à l'étude.

Source : Base Patrim

Commune	Voie	Date de la mutation	Surface	Montant	Prix €/m ²	Nombre de pièces	Surface terrain	Niveau	Jardin
Dampierre-sous-Brou 28 160	10, rue des Sorbiers	30/04/2022	90	118 000 €	1 311 €/m ²	6	646 m ²	1	Oui
Dampierre-sous-Brou 28 160	4, rue du 19 mars 1962	25/09/2021	66 m ²	83 000 €	1 257 €/m ²	3	860 m ²	1	Oui



Dampierre-sous-Brou 28 160	10, rue Émile Thirouard	23/08/2021	88 m ²	127 000 €	1 443 €/m ²	4	861 m ²	1	Oui
									
Dampierre-sous-Brou 28 160	8 rue des Sorbiers	21/07/2021	89	90 000 €	1 011€/m ²	5	654 m ²	1	Oui
									
Dampierre-sous-Brou 28 160	6, rue Émile Thirouard	04/06/2021	79 m ²	146 450 €	1 853 €/m ²	4	951 m ²	1	Oui
									
Dampierre-sous-Brou 28 160	9, rue des Sorbiers	22/05/2021	75	55 000 €	733 €/m ²	4	1 005 m ²	1	Oui
									

Dampierre-sous-Brou 28 160	12, rue Émile Thirouard	22/04/2021	104 m ²	80 000 €	769 €/m ²	6	1 146 m ²	2	Oui
									
Dampierre-sous-Brou 28 160	4, rue du Calvaire	20/02/2021	50 m ²	39 000 €	780 €/m ²	2	632 m ²	1	Oui
									
Dampierre-sous-Brou 28 160	14 rue Sainte Barbe	29/10/2020	95 m ²	180 000 €	1 894 €/m ²	3	1 190 m ²	1	Oui
									
Dampierre-sous-Brou 28 160	2, rue Fernand Gouin	22/07/2020	80 m ²	112 000 €	1 400 €/m ²	4	694 m ²	1	Oui
									

Dampierre-sous-Brou 28 160	5, rue Émile Thirouard	27/02/2020	81 m ²	106 000 €	1 308 €/m ²	3	684 m ²	2	Oui
									
Dampierre-sous-Brou 28 160	7, rue du 19 mars 1962	05/10/2019	84 m ²	72 000 €	857 €/m ²	4	592 m ²	1	Oui
									
Dampierre-sous-Brou 28 160	1, rue Grande	26/06/2019	50 m ²	73 000 €	1 460 €/m ²	2	784 m ²	1	Oui
									

TYPE DE FOURCHETTE	VALEUR MOYENNE EN €/M ²
Fourchette haute	1 400 et 1 894 €/m² 5 références
Fourchette moyenne	1 111 et 1 311 €/m² 4 références
Fourchette basse	733 et 857 €/m² 4 références

Il s'agit de maisons individuelles comportant toutes un garage, à l'instar du bien à l'étude.

3-3 RECHERCHE DE COMPARABLES DE BIENS À LA VENTE

Référence 1

Source : SeLoger



DAMPIERRE SOUS BROU : MAISON DE PLAIN PIED comprenant : entrée, pièce principale (salon/cuisine) deux chambres, salle de bains, wc, cave.
Grenier - Jardin avec petite dépendance à usage de stockage- Grange- Puits. Terrain 23 a 20 ca - Classe énergie :

Surficie de la maison	80 m ²
Prix de vente FAI.....	58 300 €
Frais d'agence estimé à	4 %
Prix hors frais d'agence	55 968 €
Prix €/m ² net vendeur :	<u>700 €/m²</u>

La référence semble entièrement à rénover

Référence 2**Source : SeLogger**

DAMPIERRE SOUS BROU : PAVILLON surélevé sur sous-sol comprenant : entrée, cuisine, séjour avec cheminée, wc indépendant, salle de bains, trois chambres
 Garage - Terrain - Superficie 2 008 M² - Classe énergie : F - Classe climat : C - Logement à consommation

Surface de la maison85 m²
 Prix de vente FAI.....106 000 €
 Frais d'agence estimé à4 %
 Prix hors frais d'agence 101 760 €
 Prix €/m² net vendeur :1 197 €/m²

La référence semble bénéficier d'une configuration similaire au bien à l'étude (pavillon surélevé avec sous-sol) mais mieux entretenue en apparence.

3-4 APPRECIATION DE L'EXPERT

ÉLÉMENTS FAVORABLES	ÉLÉMENTS DÉFAVORABLES
◇ Maison individuelle ◇ Jardin clos ◇ Présence d'un garage	◇ Situé dans un quartier bénéficiant de peu de commodités ◇ Aucun transport en commun à proximité immédiate ◇ Aucun établissement scolaire dans la commune ◇ Ensemble en état passable. Prestations basiques.

3-5 VALORISATION

ÉVALUATION - MÉTHODE PAR COMPARAISON

Tenant compte de l'étude du marché, de la recherche de comparables et des caractéristiques propres du bien à l'étude, nous en déduisons qu'il se situe en fourchette moyenne de marché, nous permettant de retenir un prix au mètre carré

de : **1 100 €/m²**

→ 67,40 m² habitables x 1 100 €/m² : **74 140 €**

Cette approche nous permet d'apprécier la valeur vénale du bien à l'étude à la somme arrondie de : **70 000 € net vendeur, hors droits**

- sous réserve de visite intérieure -

CONCLUSION

D'après les éléments recueillis et étude de ce qui précède, nous apprécions pour les biens et droits immobiliers à l'étude sis 21, RUE FERNAND GOUIN – 28 160 176 DAMPIERRE-SOUS-BROU, une valeur vénale libre sur une base de :

70 000 € net vendeur, hors droits

Le rapport est un ensemble de 20 pages.

Le présent rapport d'expertise est soumis dans son intégralité à la réglementation relative à la propriété intellectuelle. En conséquence, tout ou partie de son contenu ne peut faire l'objet d'une publication, être édité ou encore diffusé sans l'accord exprès de son ou ses auteurs. Enfin, le rapport d'expertise ne peut servir à d'autres fins ou usages que ceux qui ont été définis lors de sa rédaction.

Les chapitres qui le constituent ont permis de définir les conclusions proposées.

Il est établi à la suite de nos visites et recherches. Il précise les points qui paraissent essentiels. Il indique des valeurs en fonction des éléments connus à la date de sa conclusion. Les méthodes d'évaluation retenues sont celles définies par les usages de la profession et par la « Charte de l'expertise immobilière ».

Toutefois, ce rapport est remis sous les réserves de principe et d'usage rappelés ci-après en appendice. Valeur hors vices cachés, qui pourraient avoir des conséquences sur la valeur du bien. Il est précisé qu'il ne nous a pas été fourni de fiche hypothécaire ou fiche d'immeuble, ni de certificat d'urbanisme.

Notre mission n'a de surcroît pas comporté :

- De certification de la situation juridique du bien.
- De contrôle de qualification au regard des règles territoriales ou vis-à-vis des tiers, notamment des voisins. De certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété et des conformités des bâtiments et de leurs équipements avec les lois et réglementations en vigueur.
- De vérification de fonctionnement des équipements et services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (fondations, planchers, couverture, murs, canalisations, etc.) qui ne peuvent être réalisés qu'avec des sondages destructifs non programmés dans notre mission.

En outre, il n'est pas entré dans la compétence de l'expert d'apprécier la pollution des sols ou les possibles contaminations des bâtiments. Le coût des équipements, généralement considéré comme immeuble par destination, est inclus dans les valeurs que nous affectons aux constructions.

Contrat d'assurance en Responsabilité Civile Professionnelle MMA n°113 520 312 : garantie à hauteur de 3 500 000 € par sinistre.

C'est sous ces réserves que nous avons établi, en notre cabinet, le présent rapport, sincèrement et de bonne foi.

Paris, le 20/06/2022

CECILE BARTMANN



APPENDICE

L'expertise n'est pas une science exacte.

L'expert conclut à une estimation qui se trouve sensiblement au centre d'une fourchette à l'intérieur de laquelle il pense, compte tenu de ses connaissances du marché, que le bien pourrait se vendre ou se louer.

La Charte de l'expertise en évaluation immobilière, à laquelle les experts membres des 15 associations signataires doivent se référer, donne les définitions suivantes :

I- Définitions des valeurs

I-A/ Définition de la valeur vénale d'un bien immobilier :

« La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acquéreur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression. »

I-B/ Définition de la valeur locative de marché d'un bien immobilier :

« La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un nouveau bail, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée. Les conditions suivantes étant supposées réunies :

- Y La libre volonté du locataire et du propriétaire.*
- Y La conclusion du contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré.*
- Y La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location.*
- Y La présentation préalable du bien sur le marché sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats.*
- Y L'absence de facteurs de convenance personnelle.*
- Y Une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.*

Le terme de valeur locative de marché doit être distingué de tout versement en capital, parallèlement ou en sus du loyer, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (indemnité de changement d'activité, pas-de-porte ou droit d'entrée).

II- Définitions des surfaces

II-A/ Définition de la surface privative d'un bien immobilier :

« La Surface Privative (conforme à la Loi du 18 Décembre 1996, dite « LOI CARREZ ») d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété est la surface de plancher des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties inférieures à 1,80 mètre (Décret n° 97-532 du 23 Mai 1997). Cette disposition n'est pas applicable aux caves, garages, emplacements de stationnement, ni aux lots d'une superficie inférieure à 8 m². »

II-B/ Définition de la surface habitable d'un bien immobilier :

« La surface habitable, définie à l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation, est la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R111-10 du code de la construction, locaux communs et autres dépendances des logements, ni parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. »

II-C/ Appréciation de la définition de la surface pondérée d'un bien immobilier :

« Le principe de pondération consiste à ramener les différentes catégories de surfaces réelles, selon leur intérêt, à une surface courante ou étalon en appliquant des coefficients de pondération.

La pondération reste principalement utilisée pour les surfaces des commerces de centre-ville en « pied d'immeuble ». Elle permet de comparer des locaux qui ne sont pas facilement comparables entre eux (façade, niveaux, surfaces de nature différente).

Elle est établie à partir de la surface utile brute en décomposant celle-ci en zones affectées de coefficients variant en fonction de leur intérêts commercial (surface de vente, réserves ...). »

III- Principales approches d'évaluation

Les méthodes d'évaluation employées sont celles définies par la charte de l'expertise.

III-A/MÉTHODE PAR COMPARAISON (Market approach)

« Ces méthodes consistent à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé. Cette approche est utilisée tant pour déterminer la valeur vénale que la valeur locative d'un actif immobilier.

On les appelle également parfois des méthodes par le marché ou encore par comparaison directe.

Elles permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes ou des transactions locatives réalisées sur les biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variable suivant les types de biens. Selon les types d'immeubles, les mesures retenues pourront être la surface (habitable, utile, pondérée) ou l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, hectare, etc.)

Dans un certain nombre de cas, le recours à une méthode par comparaison s'avérera malaisé ou impossible en particulier lorsque l'on se trouve face à un bien immobilier particulièrement atypique ou sur un marché où il n'y a pas de transactions. Dans ce cas, l'évaluateur devra indiquer les raisons pour lesquelles l'usage de la méthode est inapproprié ou peut s'avérer une approche souvent délicate pour les immeubles de placement ou des terrains à bâtir en milieu urbain. »

III-B/MÉTHODES PAR LE REVENU – Capitalisation/Actualisation (Income approach)

La méthode par le Revenu « consiste à prendre pour base, soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), puis à le diviser par un taux de rendement, de capitalisation, ou des taux d'actualisation. »

« Les méthodes par le revenu peuvent être déclinées de différentes façons, en particulier selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif ou loyer de marché, loyer brut ou loyer net) auxquels correspondent des taux de rendement distincts. »

Le choix du taux est essentiellement comparatif et doit se référer aux données réelles du marché immobilier de la catégorie du bien concerné.

La valeur vénale des murs de locaux commerciaux est estimée en considérant les conditions d'occupation et de location connues à la date de l'expertise, sans étudier les éventuels motifs de déplafonnement des baux.

IV- Autres précisions

AFFECTATION DES LOCAUX

Celle considérée ne l'est que sous réserve de confirmation par les Autorités compétentes.

RÉSERVE FONCIERE OU DROIT RÉSIDUEL A CONSTRUIRE

Dans le cadre du présent dossier, seules les constructions existantes ont été valorisées. Si l'analyse des principales règles d'urbanisme applicables aux biens ici estimés, révélait la possibilité d'une surélévation des bâtiments actuels ou d'une adjonction de surfaces nouvelles, il y aurait lieu d'en tenir compte dans le cadre de la valorisation de ceux-ci.

SERVITUDES

Dans le cadre du présent dossier, le bien a été apprécié comme n'étant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter sa valeur. S'il se révélait par la suite l'existence d'une servitude de nature à grever la valeur de celui-ci, il conviendrait alors d'effectuer sur la valeur vénale du bien ici estimé un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

En cas de mise en vente directe de ce bien, celui-ci serait soumis au droit de préemption urbain, d'où nécessité d'effectuer une D.I.A. (Déclaration d'Intention d'Aliéner) auprès des services concernés.

URBANISME

Les renseignements d'urbanisme cités ont été recueillis auprès des Services Techniques ou sur le site internet de la commune considérée. Ils ne sauraient être retenus que sous réserve de confirmation écrite, et sous la forme d'un certificat d'urbanisme (seul document légal en la matière).

DEFAUTS, DIAGNOSTICS ET VICES CACHES

Ce rapport est remis sous les réserves de principe et d'usage, notamment en ce qui concerne les défauts et vices cachés du bâtiment au moment de notre visite ou des éléments juridiques et techniques contenus dans les actes de propriété (servitudes, clauses, etc.), règlement de copropriété ou tout document juridique ou technique (diagnostics, etc.) ne nous ayant pas été remis par notre mandant et, qui si nous en avons eu connaissance, auraient impacté la présente valorisation.

En l'absence de production des diagnostics se rapportant aux risques technologiques (amiante, plomb, état parasitaire, électricité) ou de performances énergétiques, les conséquences en résultant sont considérées comme des vices cachés. Notre mission n'a pas comporté de vérification de fonctionnement des équipements et services généraux, ni d'étude sanitaire et technique de l'immeuble. Les coûts des travaux que nous provisionnons sont donnés à titre indicatif ; seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise ces coûts.