

TRIBUNAL DE COMMERCE DE MELUN

Mandataire judiciaire : **ANGEL – HAZANE - DUVAL**
Représentée par Maître **DUVAL**

Affaire : SARL MACIEL
N° Greffe : 2022J00572

Liquidation Judiciaire du- **19/12/2022**

Juge-Commissaire : Monsieur Jean-Marc GARCIA

RAPPORT D'EXPERTISE

**VALEUR VÉNALE EN L'ÉTAT D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER À USAGE DE PARKINGS
AU 2^{ème} TRIMESTRE 2024**

Parkings
Rue des Berchères et rue Charles Balezeaux
77340 PONTAULT-COMBAULT

Liquidation judiciaire de **Monsieur DE SOUSA MACIEL**



Christian BOIDÉ EXPERTISE 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

SOMMAIRE

1. DÉFINITION DE LA MISSION	3
1.1. Objet, identification des biens à évaluer et date d'évaluation.....	3
1.2. Base de valeur	3
1.3. Hypothèses et hypothèses particulières.....	3
1.4. Finalité de l'évaluation	3
1.5. Identification du client et des autres utilisateurs ciblés.....	3
1.6. Identification des experts	4
1.7. Visite et étendue des investigations	4
1.8. Référentiel	4
1.9. Conflit d'intérêt.....	4
1.10. Nature et source des informations utilisées	5
1.11. Critères environnementaux	5
1.12. Restrictions concernant l'utilisation, la distribution et la publication du rapport	5
2. SITUATION GÉOGRAPHIQUE	6
3. DESCRIPTION DES BIENS ÉTUDIÉS	8
3.1. Présentation du site et construction	8
3.2. Biens étudiés.....	8
3.3. État général	8
4. SITUATION JURIDIQUE	8
5. ÉTAT LOCATIF	8
6. ÉLÉMENTS DE RÉFÉRENCE	8
7. PLACE DES BIENS SUR LE MARCHÉ.....	9
7.1. Avantages.....	9
7.2. Inconvénients.....	9
7.3. Opportunités.....	9
7.4. Menaces	9
8. ÉVALUATION	10
8.1.1. Méthode par comparaison directe	10
9. CONCLUSION	11
10. ANNEXES.....	12
10.1. Définitions des bases de valeur	12
10.1.1. Définition de la valeur vénale.....	12
10.1.2. Définition de la valeur locative de marché	12
10.2. Méthodes d'évaluation	12
10.2.1. Méthodes par comparaison	12
10.2.2. Méthodes par le revenu – capitalisation et actualisation	13
10.2.3. Taux de rendement et taux d'actualisation	13
10.3. Pratiques professionnelles et réserves	13
10.4. Critères environnementaux	14

1. DÉFINITION DE LA MISSION

1.1. Objet, identification des biens à évaluer et date d'évaluation

Le Tribunal de Commerce de Melun nous a priés de procéder à l'expertise d'un ensemble immobilier à usage de parkings sis :

55 Rue des Berchères et 35 Rue Charles Balezeaux
77340 Pontault-Combault

Et ce afin d'en déterminer, **au 2^{ème} trimestre 2024, 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.

1.2. Base de valeur

Nous rappelons que la base de valeur retenue pour une évaluation en **valeur vénale** se définit comme suit dans les *International Valuation Standards* :

« Montant estimé pour lequel un actif ou un passif est susceptible de s'échanger à la date d'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans des conditions de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissantes, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte. »

1.3. Hypothèses et hypothèses particulières

Les hypothèses seront les suivantes :

- Les biens sont estimés **suivant l'état locatif qui nous est transmis,**
- Les biens sont évalués **en l'état.**

1.4. Finalité de l'évaluation

L'évaluation est ici réalisée dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire.

1.5. Identification du client et des autres utilisateurs ciblés

Les destinataires sont donc le juge commissaire du Tribunal de Commerce de Melun, Monsieur Jean-Marc GARCIA et le mandataire liquidateur représenté par Maître DUVAL, du cabinet SCP ANGEL HAZANE DUVAL.

1.6. Identification des experts

Monsieur **Christian BOIDÉ**, expert honoraire près la Cour d'Appel de Paris, membre de la CNEJI, de l'IFEI et vice-président de la CEEICAP.

Et **Monsieur Julien LACANT**, expert près les Cours Administratives d'Appel de Paris et de Versailles et agréé par la Chambre des Experts Immobiliers de France, RICS Registered Valuer, Chartered Surveyor membre de la RICS, et membre de la CNEJI et de la CECAAPV.

- 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 €.

Nous confirmons être compétents et qualifiés pour évaluer les biens objets de la mission car nous possédons des connaissances actualisées et suffisantes du marché local et agissons de façon objective.

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, également de l'IFEI (Institut Français de l'Expertise Immobilière), de la CECAAPV (Compagnie des Experts près les Cours Administratives d'Appel de Paris et Versailles) et comprend un membre de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), accrédité Valuer Registered et agréé par la CEIF (Chambre des Experts Immobiliers de France).



1.7. Visite et étendue des investigations

Monsieur MANCIEL nous a précisé qu'il s'agissait de 2 parkings en sous-sol, qu'il ne savait pas où ils étaient que c'est un dossier de son fils qui aurait disparu.

1.8. 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) ainsi qu'avec le Red Book de la RICS, *Évaluation de la RICS-Normes Mondiales*, dernière version en vigueur à partir du 31 janvier 2022 et en particulier le paragraphe VPS 3, *Valuation reports*.

1.9. 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.

1.10. Nature et source des informations utilisées

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

- L'ordonnance de désignation de l'expert en date du 11/06/2024
- La notification de la décision du juge commissaire

L'expertise est réalisée sur la base des documents et renseignements fournis par notre mandant et ceux-ci seront considérés comme conforme à la réalité, sauf révélation manifeste du contraire. 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 **PONTAULT-COMBAULT** 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.

1.11. Critères environnementaux

Notre client ne nous ayant pas remis les diagnostics environnementaux, nous considérons les biens sont en conformité avec la législation en vigueur.

La définition des critères environnementaux pouvant avoir un impact sur la valeur des actifs est rappelée en annexe du présent rapport.

1.12. Restrictions concernant l'utilisation, la distribution et la publication du rapport

Le rapport d'expertise ne pourra être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité. Il ne pourra faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation des signataires sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait apparaître. Notre cabinet engage sa responsabilité vis-à-vis de son client exclusivement.

2. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

PONTAULT-COMBAULT commune au Nord-Ouest du département de Seine-et-Marne en région Île-de-France, à la jonction de trois départements (Seine-et-Marne, Val-de-Marne, Seine-Saint-Denis), à 22 km de Paris (Porte de Bercy) et 22 km au nord de Melun et 17 km du parc d'attraction Disneyland Paris.

- Aéroport Roissy Charles de Gaulle à 23 km,
- Aéroport Orly à 20 km.

Elle comptait en 2020, 37 579 habitants pour une superficie de 13,64 km².

Les communes limitrophes de Pontault-Combault :



Accessibilité routière et autoroutière :

Pontault-Combault bénéficie d'une excellente desserte routière : Les liaisons nord-sud sont facilitées depuis le milieu des années 1980 et l'ouverture de l'autoroute A104, la Francilienne. La route nationale 4 et l'autoroute A4 sont toujours les axes principaux des relations est-ouest.

- L'autoroute A4 Paris-Nancy, A104 - A1 Roissy-en-France,
- Lille - A86, Nogent qui ceinture Paris en desservant toutes les autoroutes du sud et de l'ouest et,
- Au Sud : Nationale 4 et A5 (Troyes).
- Les routes départementales RD 361, RD 21

Desserte par les transports en commun :

Les voies ferrées séparent la commune de Pontault-Combault de la commune d'Émerainville. Ce réseau, constitué de 4 voies, assure des liaisons Paris – banlieue depuis Paris Magenta et des liaisons Paris – Bâle (via Provins, la Ferté-Gaucher, Tournan-en-Brie).

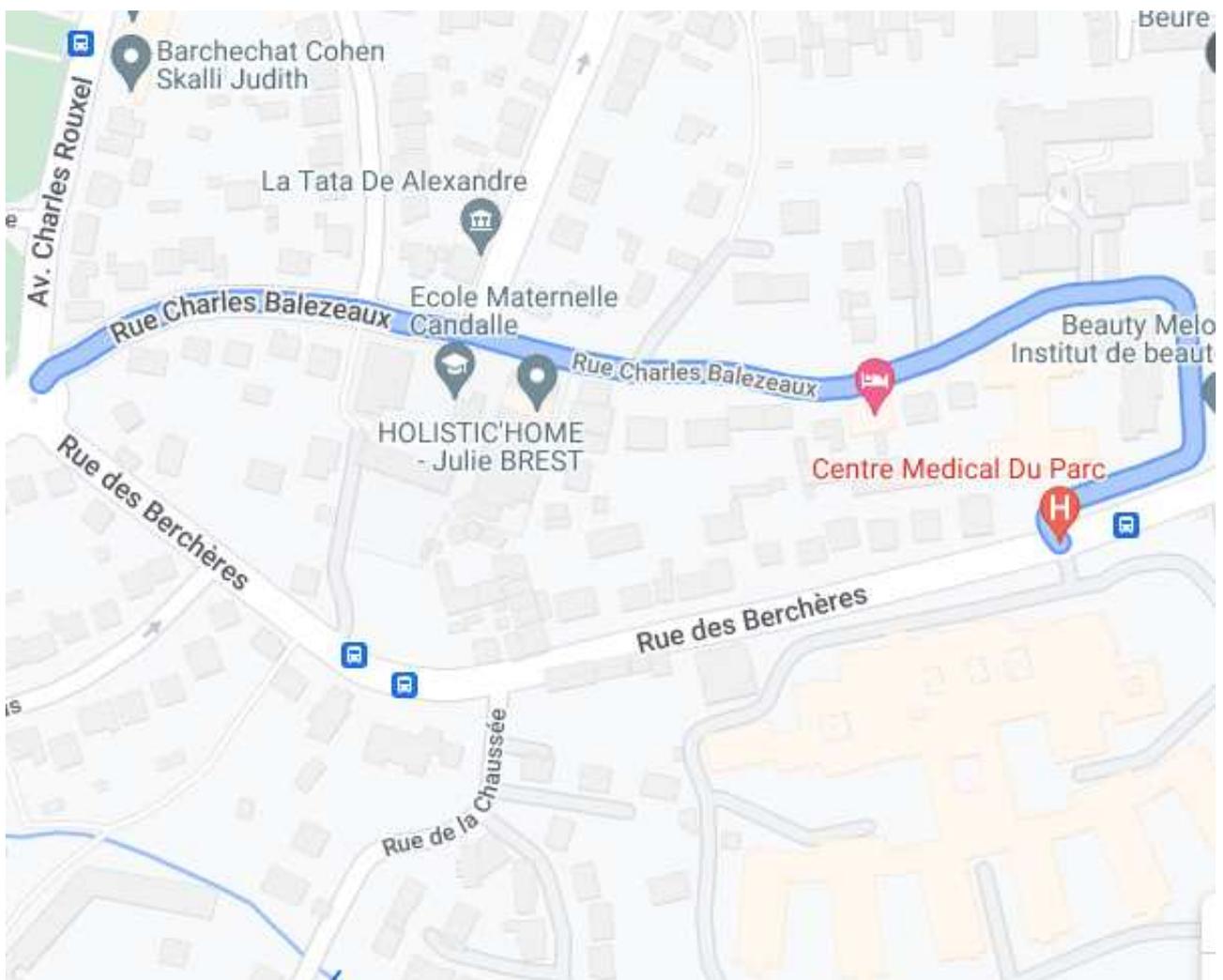
La ligne E du RER, passe par Pontault-Combault parmi 21 autres gares et plusieurs points de correspondance avec d'autres lignes : RER A, B & D

Les bus parcourent désormais la ville : Depuis la gare SNCF de Pontault-Combault, côté Émerainville, le bus traverse Émerainville en direction de Malnoue. En passant par Noisy-le-Grand Archimède, sa gare RER Noisy-Champs, il dessert Champs-sur-Marne jusqu'à la pinte.

Services de proximité :

- Centre commercial à 3km
- Mairie à 2km
- Lycée à 450m

Les biens sont situés rue des Berchères et rue Charles Balezeaux entre Paris et Val d'Europe/Disneyland avec facilité d'accès via l'A4 Paris - Metz/Nancy.



3. DESCRIPTION DES BIENS ÉTUDIÉS

3.1. Présentation du site et construction

Il s'agit d'un ensemble à usage de parkings.

Le terrain d'assiette est cadastré.

3.2. Biens étudiés

2 parkings en sous-sol.

3.3. État général

La résidence est bien entretenue.

4. SITUATION JURIDIQUE

Les biens sont détenus par la SARL MACIEL.

5. ÉTAT LOCATIF

L'ensemble est considéré libre de toute occupation.

6. ÉLÉMENTS DE RÉFÉRENCE

Référence notaires :

NrRef	Date	Montant	Voie	Parking intérieur
20231294000614	15/12/2023	6000	42 RUE DE BERCHÈRES	1U
20200977001865	11/05/2020	7500	53 RUE DE BERCHÈRES	1U
20171177000383	09/11/2017	5000	53 RUE DE BERCHÈRES	1U

Valeur moyenne 6000 €/U

7. 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 :

7.1. Avantages

- Situation en sous-sol
- Ensemble immobilier important
- Voiture stationnée au profit des transports en commun

7.2. Inconvénients

- 30 mn à pied de la gare
- Les appartements sont pourvus en parkings

7.3. Opportunités

- -

7.4. Menaces

- Incertitude liée à la crise immobilière actuelle

8. ÉVALUATION

Pour déterminer la valeur vénale de ces parkings au 2^{ème} trimestre 2024, 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.

Nous n'utiliserons ici que la méthode par comparaison.

8.1.1. Méthode par comparaison directe

Estimation par comparaison immeuble en bon état			
Parkings	1 U	6 000 €	6 000 €
TOTAL ARRONDI			6 000 €

Compte tenu de la situation nous pensons que la valeur de chaque lot est comprise entre 5 000 € et 6 000 €

9. CONCLUSION

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

ENSEMBLE IMMOBILIER A USAGE DE PARKINGS – 2^{ème} trimestre 2024	
Parkings Rue des Berchères et rue Charles Balezeaux 77340 Pontault-Combault	
Valeur vénale en l'état libre Vente amiable	Entre 5 000 € et 6 000 € hors droits/lot
Valeur vénale en l'état libre Vente forcée	Entre 3 000 € et 4 000 € hors droits/lot

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 économique 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 28 juin 2024,

<p>Julien LACANT</p> <p>Expert près les Cours Administratives d'Appel de Paris et Versailles Chartered Surveyor MRICS – Valuer Registered Membre de la CNEJI et de la CECAAPV – Agréé par la CEIF Ingénieur ESTP MBA-MAF de l'IAE Paris La Sorbonne</p>	<p>Christian BOIDÉ</p> <p>Diplômé ESC Reims Consultant en Immobilier Membre de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière de la CNEJI et vice-président de la CELICAP Expert Honoraire de justice à la Cour d'Appel de Paris</p>
--	---

10. ANNEXES

10.1. Définitions des bases de valeur

10.1.1. Définition de la valeur vénale

La **valeur vénale** se définit comme suit dans les *International Valuation Standards* :

« Montant estimé pour lequel un actif ou un passif est susceptible de s'échanger à la date d'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans des conditions de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissantes, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte. »

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.

La Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière (5^{ème} édition) précise qu'il convient de distinguer :

- La valeur vénale nette exprimée hors frais d'acquisition (frais d'actes) et selon la nature de l'immeuble :
 - Hors droits de mutation (« hors droits ») ou hors taxes à la valeur ajoutée (« hors taxes, hors frais ») pour l'immobilier d'entreprise soumis au régime de TVA et
 - TTC pour l'habitation soumise au régime de la TVA immobilière.
- La valeur vénale brute (dite « acte en main », « droits inclus » ou « droits compris ») où droits de mutation et frais de mutation sont inclus.

10.1.2. Définition de la valeur locative de marché

La **valeur locative de marché VLM** se définit comme suit dans les *International Valuation Standards* :

« Montant estimé auquel un intérêt dans une propriété immobilière est susceptible d'être loué à la date d'évaluation entre un bailleur et un preneur à bail consentants à des conditions de prise à bail appropriées et de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte. »

La Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière (5^{ème} édition) précise que 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.

La valeur locative de marché s'établit le plus souvent avec par comparaison avec des références de transaction sur des biens comparables en termes de localisation, d'usage de consistance et d'état d'entretien. Elle peut également être approchée par les ratios professionnels, en particulier pour l'immobilier spécialisé, en se fondant sur la marge brute ou le chiffre d'affaires et des moyennes de taux d'effort admissibles par catégories d'activités au regard de ces deux paramètres.

10.2. Méthodes d'évaluation

10.2.1. Méthodes par comparaison

La Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière (5^{ème} édition) indique que ces méthodes consistent à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables 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 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 des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celles des offres et demandes exposées sur le marché. Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variables 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...).

Dans un certain nombre de cas, le recours à une méthode d'évaluation s'avèrera malaisé ou impossible, en particulier lorsque l'on se trouve face à un bien particulièrement atypique ou sur un marché où il n'y a pas de transactions. La comparaison peut s'avérer une approche souvent délicate pour les immeubles de placement ou de terrains à bâtir en milieu urbain.

10.2.2. Méthodes par le revenu – capitalisation et actualisation

Les méthodes par le revenu comprennent deux approches principalement, la capitalisation et l'actualisation. Ces méthodes consistent à prendre pour base soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), soit les deux, puis à utiliser des taux de rendement, de capitalisation ou des taux d'actualisation (valeur actuelle d'une série de flux sur une période donnée). Les méthodes par le revenu ou par le rendement se déclinent de deux manières, soit par capitalisation, soit par actualisation des flux futurs (DCF).

Approche par capitalisation

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 net) auxquels correspondent des taux de rendement distincts. En France, l'assiette est généralement constituée :

- En résidentiel, par le loyer brut ou le loyer net annuel hors taxes et hors charges locatives,
- En immobilier d'entreprise, par le loyer net ou triple net, hors charges locatives

Lorsqu'il est prévu de déboursier des montants de mise en conformité, de grosses réparations ou de travaux d'investissement, ceux-ci sont décomptés de la valeur capitalisée (valeur acte en main).

Approche par actualisation des flux

La seconde famille de méthodes consiste dans l'actualisation de flux futurs (Discounted cash-flow). Dans ce cas, l'évaluateur projette l'ensemble des flux, indexations et réversions projetées pendant une période d'étude considérée, ainsi qu'une valeur de revente potentielle en fin de période de détention. L'ensemble des flux est ramené en valeur actuelle au moyen d'un taux d'actualisation.

La valeur vénale d'un bien, au travers d'une approche par le revenu, répond principalement aux principes d'évaluation suivants :

- Pour les immeubles de placement, libres et vacants, l'immeuble est évalué en fonction du loyer de marché en tenant compte éventuellement des délais ou frais de location ;
- Pour les immeubles de placement loués ou occupés, il convient de prendre en compte la présence dans les lieux d'occupants tirés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et du nombre d'occupants ;
- Pour les immeubles d'exploitation, il convient de distinguer l'immeuble libre et vacant de l'immeuble libre de contrat d'occupation mais occupé physiquement par son propriétaire. Dans ce dernier cas, l'évaluation peut se faire à partir d'un bail type de marché (national lease) et d'une valeur locative de marché.

10.2.3. Taux de rendement et taux d'actualisation

Le taux de rendement immobilier, qui est le concept actuellement le plus utilisé, exprime le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur. Ce capital correspond à la fois au prix d'acquisition qui est versé au vendeur ainsi qu'aux frais d'acquisition représentés par les droits de mutation, les honoraires de notaire et les frais annexes. Le taux de rendement concerne donc une valeur vénale dite « acte en main ». Le qualificatif de brut ou net est employé en fonction de l'assiette considérée : revenu brut ou revenu net.

10.3. Pratiques professionnelles et réserves

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 **PONTAULT-COMBAULT**,
- 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. *paragraphe 1.10*)
- 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 considérons que les biens sont en conformité avec les lois en vigueur, et notamment concernant :

- L'inspection du travail et la présence d'amiante (décrets 96/97 du 7 février 1996 et 97-855 du 12 septembre 1997, décrets n°2001-840 daté du 13 septembre 2001 et n°2002-839 du 3 mars 2002),
- Les risques d'accessibilité au plomb dans le cadre de la lutte contre le saturnisme (art 123 de la loi du 29 juillet 1998 et ses décrets d'application 99-483/484 du 09/06/99, loi du 9 août 2004 n°2004-806 et les décrets datés du 25 avril 2006),
- La présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99- 471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00),
- Les risques encourus par la présence de radon (circulaire du 27/01/99).

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.

10.4. Critères environnementaux

Les IVS définissent **les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance ESG** comme suit :

« Les critères qui, ensemble, établissent le cadre pour évaluer l'impact des pratiques durables et éthiques d'une entreprise dans ses Performances financières et ses opérations. L'ESG comprend trois piliers : environnemental, social et de gouvernance, qui contribuent tous collectivement à une performance efficace, avec des retombées positives pour les marchés, la société et le monde dans son ensemble. »

Bien que l'ESG fasse principalement référence aux entreprises et investisseurs, les facteurs liés à l'ESG sont également utilisés pour décrire les caractéristiques et, le cas échéant, le fonctionnement des actifs individuels.