

Catherine BRESSY

Expert en évaluation immobilière

Expert de Justice près la Cour d'Appel de Bourges

E-mail : catherine.bressy@orange.fr



COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE
IMMOBILIERS

AVIS DE VALEUR ARGUMENTE

En date du 20 avril 2021

Dans un immeuble en copropriété

Situé à CHABRIS (36210) 3, route de Dun,

Un appartement, une cave et un parking.



Catherine BRESSY - 82 avenue des Marins - 36000 CHATEAUROUX

- Portable : 06 08 22 62 54 -

SIRET : 379 228 539 00043 – APE : 6831Z

1-Préambule - Mission

Monsieur Xavier LASSALLE, Juge-Commissaire du Tribunal de Commerce de Bayonne, chargé de la procédure de liquidation Judiciaire de la SARL A § F, par Ordonnance du 16 février 2021, nous a désignés sur requête de Maître Jean-Pierre ABBADIE, mandataire judiciaire à Bayonne en date du 4 février 2021.

Notre mission est la suivante :

- estimer l'actif dépendant de la liquidation judiciaire comprenant les lots 1 - 6 et 11 dans un immeuble en copropriété situé à Chabris (36210) 3 route de Dun.
- établir un décompte précis de la superficie des lots à vendre

Selon notre proposition d'intervention par mail du 17 février 2021, Maître Abbadie nous confirme son accord le 4 mars 2021, pour la réalisation d'un avis de valeur argumenté et l'intervention d'un diagnostiqueur concernant les diagnostics préalables au projet de vente qui comprendront le calcul de la surface Carrez.

Nous précisons que cet avis de valeur ne pourra être considéré comme une quelconque expertise.

CONTEXTE D'INTERVENTION

Visite

Nous nous sommes rendus sur place le mercredi 17 mars 2021 date à laquelle nous avons pu visiter l'ensemble du bien immobilier en présence de Monsieur Pascal GAUCHER.

Bases de travail

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

- Acte de vente par M. Trochoux à la SARL A § F reçu par Me Challeau, notaire à Valençay le 22 Août 2002.
- Projet acte de cession au profit de Madame Billard.
- Par Monsieur Guillemenot Denis, copropriétaire : réponse par mail à plusieurs questions sur la copropriété, envoi copie du règlement de copropriété et des plans.

Nous avons donc tenu compte de ces éléments pour établir nos calculs.

Concernant la superficie Carrez, nous retenons le mesurage effectué par le diagnostiqueur.

S'agissant de la destination des locaux au regard de la commune, nous avons valorisé les surfaces compte tenu de l'usage effectif des biens, soit un usage habitation.

REMARQUES :

- 1) Notre mission n'a pas comporté :
 - De certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seule la délivrance d'un Certificat d'Urbanisme opérationnel à ce jour pouvant faire foi,
 - De sondage de la résistance physique du sous-sol ou du sol, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain d'assiette,
 - De vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations, évacuation des eaux usées et pluviales, etc...).
- 2) Nous avons supposé que les biens étaient en conformité avec les lois et règlements. Nous n'avons donc pas effectué d'investigations techniques dans le cadre du présent avis de valeur, sachant que le coût éventuel de mise aux normes des biens serait alors à déduire de la valeur vénale exprimée ci-après.
- 3) La valeur des équipements, généralement considérés comme immeuble par destination est incluse dans les sommes que nous affectons aux constructions (services dits généraux compris).
- 4) Toutes les sommes énoncées dans ce document sont exprimées en euros et hors droits d'enregistrement, selon le régime fiscal applicable aux biens considérés.
En cas de transaction assujettie aux droits de mutation, il convient de provisionner des frais d'acquisition en sus du prix en principal.

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Chabris est une petite ville, située dans le département de l'Indre et la région du Centre-Val de Loire. Elle fait partie avec 9 autres communes de la Communauté de Communes de Chabris – Pays de Bazelle.

Elle se trouve au nord du département en surplombant les rives du Cher, entre Berry et Sologne.

La commune de Chabris compte une population totale de **2 750 habitants**. (Source Insee au 01/01/2020 – recensement 2017)

Chabris est située à 8 km au sud-est de Selles-sur-Cher la plus grande ville aux alentours.

La bourgade détient le label « Ville Fleurie ».

La petite commune de Chabris reste très active en abritant l'office de tourisme communautaire du pays de Bazelle.

La commune dispose également depuis septembre 2016 d'une maison de santé offrant une offre médicale importante comprenant des cabinets de médecins libéraux et salariés, d'infirmières, de kinésithérapeute, d'ostéopathe, de pédicure podologue, de dentiste et de diététicien.

Les enfants sont accueillis depuis la garderie jusqu'au collège (2 écoles primaires).

Des équipements sportifs importants ont été mis en place avec un stade un gymnase, des terrains de tennis, un dojo, un boulodrome, une piscine...

Sur le plan commercial, la commune dispose des commerces locaux de base et d'un supermarché. Elle accueille également un marché régional.

Quelques entreprises sont présentes sur le territoire de la commune.

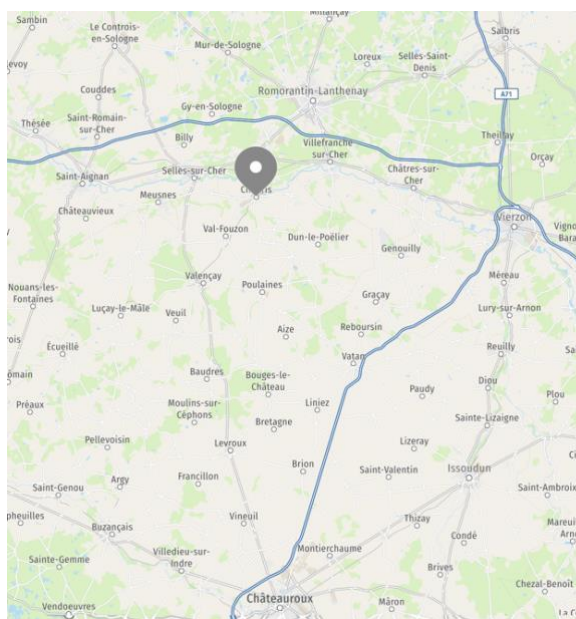
S'agissant de l'aspect culturel, la commune propose une médiathèque, une bibliothèque ainsi qu'une salle d'exposition (Villa Stivalis).

Grâce entre autres à la présence d'une salle des fêtes, les nombreuses associations déclarées ont la possibilité de pouvoir s'organiser et proposer diverses activités.

Située au sein du pays de Bazelle, la commune est entourée de parcours de randonnée, d'espaces naturels, d'un parc plage avec guinguette.

Sur le plan touristique, Chabris dispose d'atouts importants dû à sa situation géographique. En effet, outre l'intérêt touristique local la commune est située près du château de Valençay (12 Km), à 21 Km du zoo de Beauval à la réputation que l'on connaît.

Certains châteaux de la Loire sont à distances respectables (Cheverny, Chenonceau...).



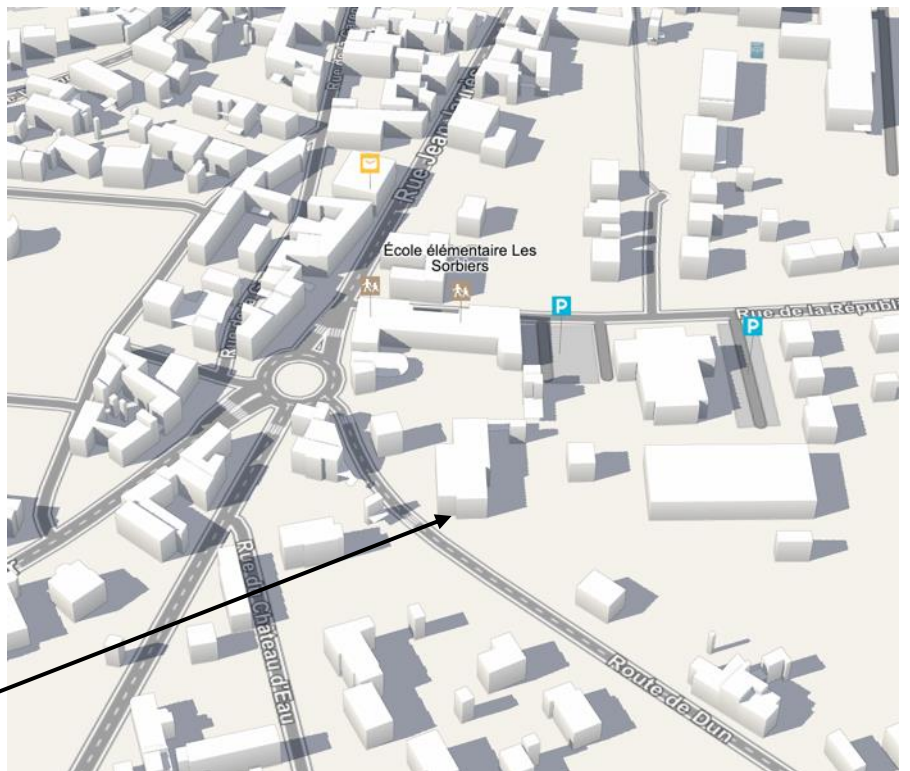
Catherine BRESSY - 82 avenue des Marins - 36000 CHATEAUROUX

- Portable : 06 08 22 62 54 -

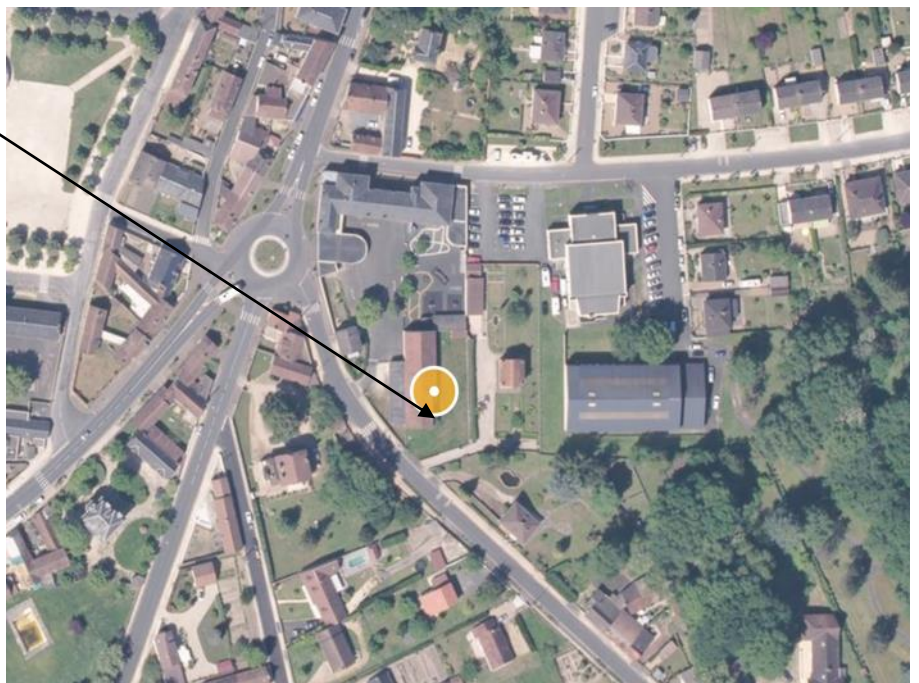
SIRET : 379 228 539 00043 - APE : 6831Z

A.V.A appartement 3, route de Dun CHABRIS 36210

SITUATION de l'immeuble : 3 route de Dun – derrière l'école et tout proche du centre-ville.



3, route de
Dun



Catherine BRESSY - 82 avenue des Marins - 36000 CHATEAUROUX
- Portable : 06 08 22 62 54 -
SIRET : 379 228 539 00043 - APE : 6831Z
A.V.A appartement 3, route de Dun CHABRIS 36210

SITUATION JURIDIQUE DU BIEN

Propriété

- **le 22 août 2002**, aux termes d'un acte reçu par Me Challeau, notaire à Valençay, la SARL A § F a acquis l'ensemble immobilier composé d'une maison, d'un hangar, d'une cour. L'acquéreur a déclaré dans l'acte « *faire cette acquisition en sa qualité de « Marchand de Biens » ... Il déclare en outre que la présente acquisition Comme ne concourant pas à la production et à la commercialisation d'immeubles neufs.* »

- **le 30 octobre 2004**, aux termes d'un acte reçu par Me Béatrice Codron, notaire à Saint Cheron (Essonne), l'ensemble immobilier dénommé « Le Clos du Soleil » 3, route de Dun à Chabris a été placé sous le régime de la copropriété qui porte les informations principales suivantes :

- Destination de l'immeuble : usage d'habitation,
- Syndic provisoire : la société A § F,
- « *Les parties privatives d'un lot sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire* » et particulièrement le lot N°1 est concerné par le *balcon, l'installation de chauffage et d'une façon générale tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux...* »
- État descriptif de division copié ci-dessous (page 26 et partie page 27),
- Plans des lots ci-annexés.
- Les lots, objets de notre mission :
 - Au rez-de-chaussée :

Lot numéro un : un appartement composé d'un couloir d'entrée avec placard, d'un dégagement donnant accès à une chambre, la salle de bains et les WC, d'un séjour avec coin cuisine et balcon, et d'une deuxième chambre avec placard : l'accès à cet appartement se fait directement depuis la cour.

Lot d'une surface privative de 91,3 m²

Et les 1778/10000 de la propriété du sol et des parties communes.

Lot numéro six :

Une cave portant le numéro 1

Lot d'une surface privative de 18,7 m²

Et les 64/10000 de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot numéro onze :

Un parking portant le numéro 1

Et les 43/10000 de la propriété du sol et des parties communes générales.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
QUOTE PARTS AU SOL - CHARGES COMMUNES GENERALES
Tableau I

N° du lot	Etage	Nature	Surface intérieure S1 (m2)	Surface des annexes			Surface S3 (m2)	S1+S3	Coef. De consistance	Coef. De situation	Surface pondérée	Quote part
				Nature	S2	C1						
1	RDC	Appt.	93.2	balcon	4.4	0.2	0.9	94.1	1.0	1.1	103.5	1778
2	RDC-1er	Appt.	68.5	h<1,80	3.5	0.2	0.7	69.2	1.0	1.0	69.2	1188
3	RDC-1er	Appt.	139.7	h<1,80	7.5	0.2	1.5	141.2	1.0	1.0	141.2	2425
4	RDC-1er	Appt.	144.3	h<1,80	7.7	0.2	1.5	145.8	1.0	1.0	145.8	2504
5	RDC-1er	Appt.	74.3	h<1,80	25.5	0.2	5.1	80.3	1.0	1.1	88.3	1517
				balcon	4.4	0.2	0.9					
6	Ssol	Cave	18.7					18.7	0.2	1.0	3.7	64
7	Ssol	Cave	17.1					17.1	0.2	1.0	3.4	58
8	Ssol	Cave	12.5					12.5	0.2	1.0	2.5	43
9	Ssol	Cave	17.0					17.0	0.2	1.0	3.4	58
10	Ssol	Cave	18.4					18.4	0.2	1.0	3.7	64
11	Ext.	Parking	12.5					12.5	0.2	1.0	2.5	43
12	Ext.	Parking	12.5					12.5	0.2	1.0	2.5	43
13	Ext.	Parking	12.5					12.5	0.2	1.0	2.5	43
14	Ext.	Parking	12.5					12.5	0.2	1.0	2.5	43
15	Ext.	Parking	12.5					12.5	0.2	1.0	2.5	43
16	Ext.	Parking	12.5					12.5	0.2	1.0	2.5	43
17	Ext.	Parking	12.5					12.5	0.2	1.0	2.5	43

TOTAL= 582.2 10000

CHARGES D'ENTRETIEN DU BATIMENT
Tableau II

N° du lot	Etage	Nature	Surface intérieure S1 (m2)	Surface des annexes			Surface S3 (m2)	S1+S3	Coef. d'ascenseur		Surface pondérée	Quote part
				Nature	S2	C1						
1	RDC	Appt.	93.2	balcon	4.4	0.2	0.9	94.1	1.0	1.1	103.5	1833
2	RDC-1er	Appt.	68.5	h<1,80	3.5	0.2	0.7	69.2	1.0	1.0	69.2	1225
3	RDC-1er	Appt.	139.7	h<1,80	7.5	0.2	1.5	141.2	1.0	1.0	141.2	2500
4	RDC-1er	Appt.	144.3	h<1,80	7.7	0.2	1.5	145.8	1.0	1.0	145.8	2582
5	RDC-1er	Appt.	74.3	h<1,80	25.5	0.2	5.1	80.3	1.0	1.1	88.3	1564
				balcon	4.4	0.2	0.9					
6	Ssol	Cave	18.7					18.7	0.2	1.0	3.7	66
7	Ssol	Cave	17.1					17.1	0.2	1.0	3.4	60
8	Ssol	Cave	12.5					12.5	0.2	1.0	2.5	44
9	Ssol	Cave	17.0					17.0	0.2	1.0	3.4	60
10	Ssol	Cave	18.4					18.4	0.2	1.0	3.7	66

TOTAL= 564.7 10000

Catherine BRESSY - 82 avenue des Marins - 36000 CHATEAUROUX

- Portable : 06 08 22 62 54 -

SIRET : 379 228 539 00043 - APE : 6831Z

A.V.A appartement 3, route de Dun CHABRIS 36210

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CHARGES D'ENTRETIEN DU DEGAGEMENT DU SOUS SOL
Tableau III

N° du lot	Etage	Nature	Surface intérieure S1 (m2)	Surface des annexes			Surface S3 (m2)	S1+S3	Coef. De consistance	Coef. De situation	Surface pondérée	Quote part
				Nature	S2	C1						
6	Ssol	Cave	18.7					18.7	0.2	1.0	3.7	2215
7	Ssol	Cave	17.1					17.1	0.2	1.0	3.4	2036
8	Ssol	Cave	12.5					12.5	0.2	1.0	2.5	1497
9	Ssol	Cave	17.0					17.0	0.2	1.0	3.4	2036
10	Ssol	Cave	18.4					18.4	0.2	1.0	3.7	2216

TOTAL= 16.7 10000.0

- Projet de vente par la SARL A § F à Melle Billard :

- Paragraphe « Effet Relatif » : « les constructions pour les faire édifier après obtention d'un permis de construire du 28/06/2002 sous le numéro 3603402F0243

Déclaration ouverture de chantier du 22/09/2003.

- Paragraphe « assurance dommages-ouvrages » : « le vendeur déclare avoir souscrit une assurance dommages-ouvrage auprès de la compagnie dénommée ALBINGIA par l'intermédiaire du Cabinet Bonefons situé à Arcangues (64200) chemin du Bosquet. Le vendeur reconnaît avoir acquitté la totalité de la prime correspondante à ce contrat ... »

- Permis de construire :

- PC 3603402F0243 du 28 juin 2002 et la déclaration d'ouverture de chantier du 22 septembre 2003 concerne la création de 2 appartements (RDC et 1^{er} étage) dont l'appartement objet de notre avis de valeur.

- PC 3603403F0295 du 28 avril 2004 : concerne les surfaces créées des trois appartements dans le bâtiment perpendiculaire à la maison d'habitation existante. Selon l'information par le service de l'urbanisme de Chabris, il n'a pas été déposé de déclaration d'ouverture de chantier et de déclaration d'achèvement des travaux.

Fiscalité immobilière :

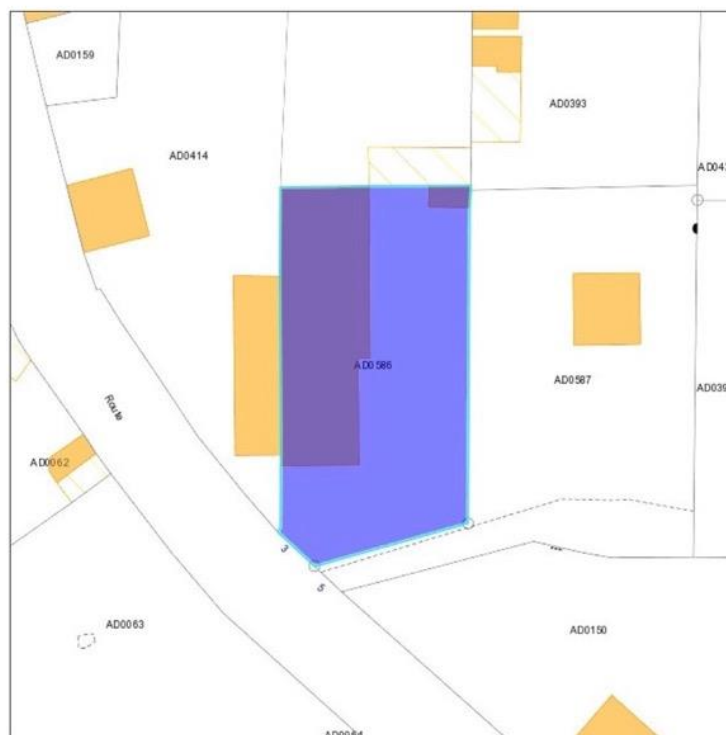
Nous n'avons pas d'information sur les taxes foncières. L'immeuble étant défini non achevé.

SITUATION CADASTRALE et URBANISTIQUE DU BIEN

La parcelle cadastrale sur laquelle a été édifié l'immeuble est la suivante :

- Section AD 586 pour une contenance de 934 M2
- Le Plan local d'urbanisme de la commune de Chabris situe l'immeuble dans la zone Ua

RENSEIGNEMENT D'URBANISME



Date : 16/03/2021

Echelle : 1:500

Parcelle		360034 AD0586	
Commune	CHABRIS	Le terrain est bâti : Oui	
Adresse	0003 RTE DE DUN	Le terrain est dans un lotissement : Non	
Surface	934m²		
Propriétaire(s)		@00015	
LES COPROPRIETAIRES (Principal)			
P.L.U.			
Type	Nom	Impact	
Zone	Ua	926m²	
Information	Périmètre de droit de préemption (Périmètre de droit de préemption urbain)		926m²
Servitude	Eglise Saint-Christophe et Saint-Phalier		926m²

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

DESCRIPTION IMMEUBLE

Un ensemble immobilier sur un terrain clos, construit en parpaings et couvert en tuiles mécaniques « de Montchanin » composé d'une partie ancienne habitation rénovée et à son pignon une partie construite dans un hangar de 4 fermes (indications du règlement de copropriété). L'immeuble est relié au tout à l'égout.

La façade côté rue est mitoyenne avec un ensemble de garages ne faisant pas partie de la propriété.

Cet ensemble est divisé en 17 lots de copropriété se répartissant comme suit :

- appartements : lots de 1 à 5,
- caves : lots de 6 à 10
- parkings extérieurs : lots de 11 à 17.



Catherine BRESSY - 82 avenue des Marins - 36000 CHATEAUROUX

- Portable : 06 08 22 62 54 -

SIRET : 379 228 539 00043 - APE : 6831Z

A.V.A appartement 3, route de Dun CHABRIS 36210

ETAT le jour de la visite :

- le terrain est en friche,
- les parkings ne sont pas réalisés,
- les balcons sont en très mauvais état,
- le ravalement est en état d'usage,
- les peintures des menuiseries sont vétustes,
- la toiture est en état d'usage, nous apercevons des défauts sur la charpente. Selon les dires de Monsieur Gaucher, l'isolation serait à reprendre (voir ses photos)
- l'accès aux caves étant fermé nous notons les dires de Monsieur Gaucher à savoir que des traces d'entrée d'eau sont apparentes (voir ses photos)



DESCRIPTION LOTS DE COPROPRIETE

- **lot numéro 1** : au rez-de-chaussée, un appartement en cours de finition composé de :
 - couloir d'entrée : sol parquet flottant,
 - séjour avec coin cuisine : sol carrelage, cuisine sans évier,
 - dégagement : sol parquet flottant,
 - chambre : sol parquet flottant
 - WC : sol carrelage, cuvette et abattant
 - salle de bains : sol carrelage, baignoire et lavabo sur colonne avec robinetterie
 - deuxième chambre ouvrant sur le séjour : sol parquet flottant.

Les murs de toutes les pièces sont en placo-plâtre peint, les plafonds sont peints, les menuiseries extérieures sont en bois double vitrage, les menuiseries intérieures en bois pré peint, toutes les prises de courant sont en attente, le tableau électrique est dépourvu de tout élément de raccordement.

Tableau récapitulatif France Diagnostic ci-dessous (certificat Carrez ci-annexé).

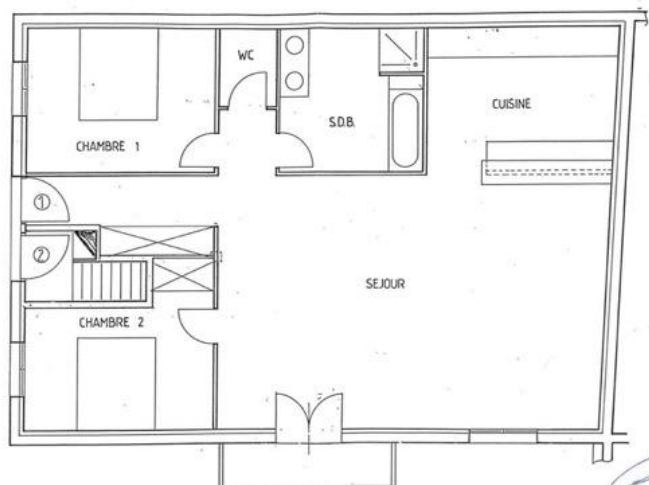
Résultat du repérage

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez
RdC - Entrée	4,83
RdC - Salon	39,63
RdC - Cuisine	10,13
RdC - Dégagement	1,43
RdC - Chambre 1	9,84
RdC - Chambre 2	8,04
RdC - Wc	1,54
RdC - Salle de bain	7,42

Superficie privative CARREZ en m² du lot : **82,86 m²**

Le lot numéro 1 représente les 1778/10000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

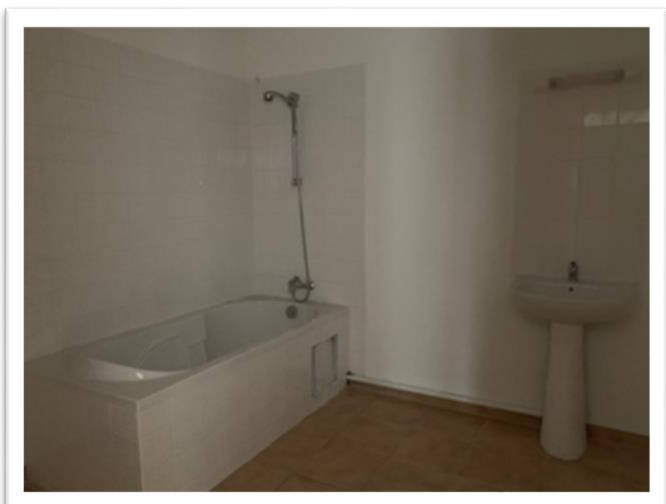
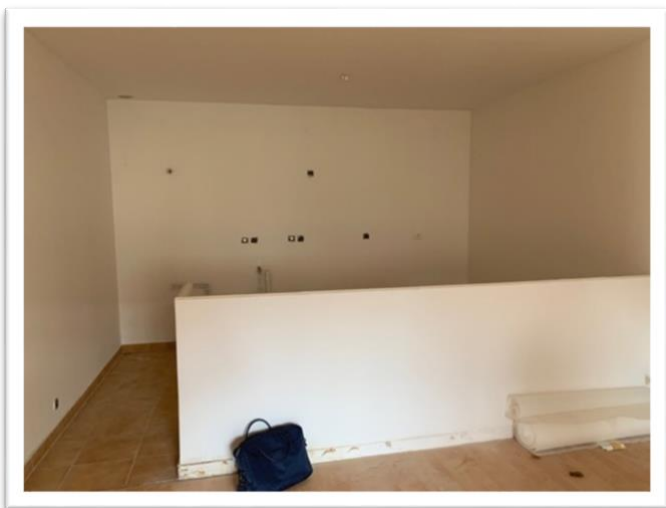


Catherine BRESSY - 82 avenue des Marins - 36000 CHATEAUROUX

- Portable : 06 08 22 62 54 -

SIRET : 379 228 539 00043 - APE : 6831Z

A.V.A appartement 3, route de Dun CHABRIS 36210



Catherine BRESSY - 82 avenue des Marins - 36000 CHATEAUROUX
- Portable : 06 08 22 62 54 -
SIRET : 379 228 539 00043 - APE : 6831Z
A.V.A appartement 3, route de Dun CHABRIS 36210

- **lot numéro 6** : au sous-sol représenté par une cave non accessible le jour de la visite.
Et les 64/10000è de la propriété du sol et des parties communes générales
 Photos du sous-sol prises par M. Gaucher



- **Lot numéro 11** : un parking portant le numéro 1 des emplacements en surfaces qui ne sont pas réalisés.

Et les 4310000è de la propriété du sol et des parties communes générales

DIAGNOSTICS :

La page de synthèse copiée ci-dessous informe principalement des défauts de l'installation d'électricité.

Résumé de l'expertise n° 2103-12766-36210

Date de repérage : 25/03/2021

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.

	Prestations	Conclusion
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 82,86 m²
	DPE	Dispense de DPE
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	CREP	Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées.

Catherine BRESSY - 82 avenue des Marins - 36000 CHATEAUROUX

- Portable : 06 08 22 62 54 -

SIRET : 379 228 539 00043 - APE : 6831Z

A.V.A appartement 3, route de Dun CHABRIS 36210

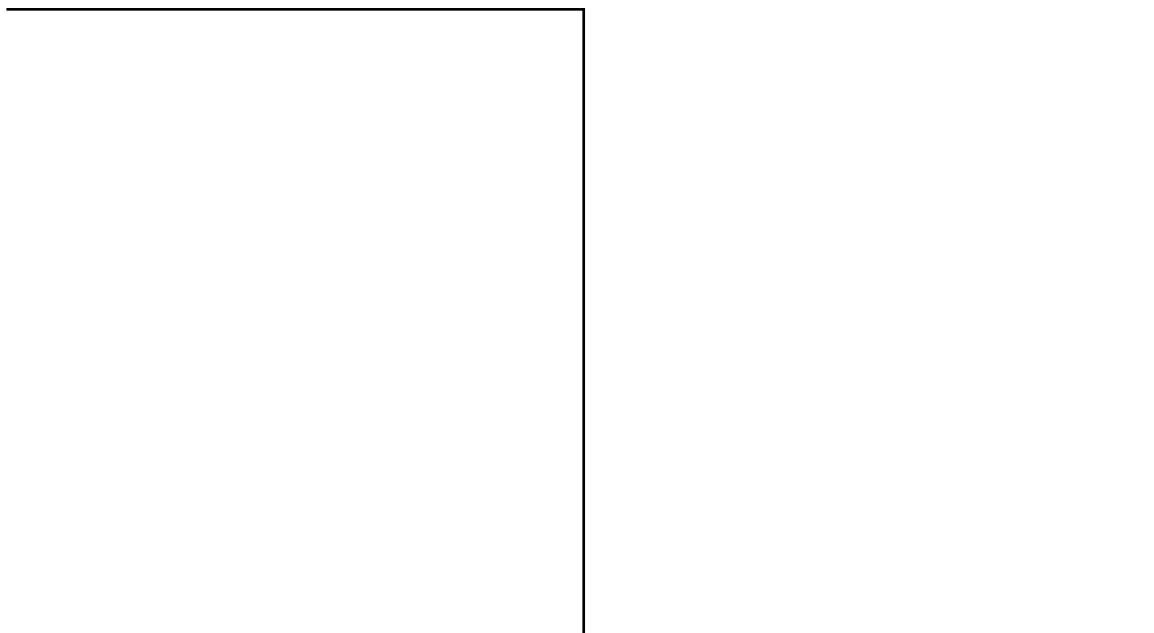
ELEMENTS DE JUGEMENT

Points positifs :

- Le bien est proche du centre-ville, à proximité des commerces et des écoles,
- Chaque lot dispose d'un accès indépendant,
- Les charges de copropriété devraient être faibles,
- La surface du terrain sur lequel est construit l'immeuble est suffisamment importante pour envisager la possibilité de stationnement des voitures,
- Un petit espace extérieur individuel est envisageable,
- L'appartement est spacieux,
- L'accès de l'appartement est situé sur le pignon de l'immeuble et les deux fenêtres des chambres profitent de la vue sur la rue,

Points négatifs :

- La construction des lots de garages appuyés sur la façade de l'immeuble pénalise l'esthétique de l'ensemble immobilier,
- Des travaux importants sont à prévoir dans l'immeuble,
- Des travaux de finition sont à prévoir dans l'appartement,
- Les deux chambres de l'appartement sont petites,
- Les parkings ne sont pas réalisés.



ETUDE DU MARCHE ET TERMES DE COMPARAISON EN VALEUR VENALE ET LOCATIVE

LE MARCHE IMMOBILIER NATIONAL

On ne peut s'abstenir aujourd'hui de tenir compte de la crise sanitaire dans les tendances du marché immobilier à l'échelle nationale et de sa déclinaison dans les régions.

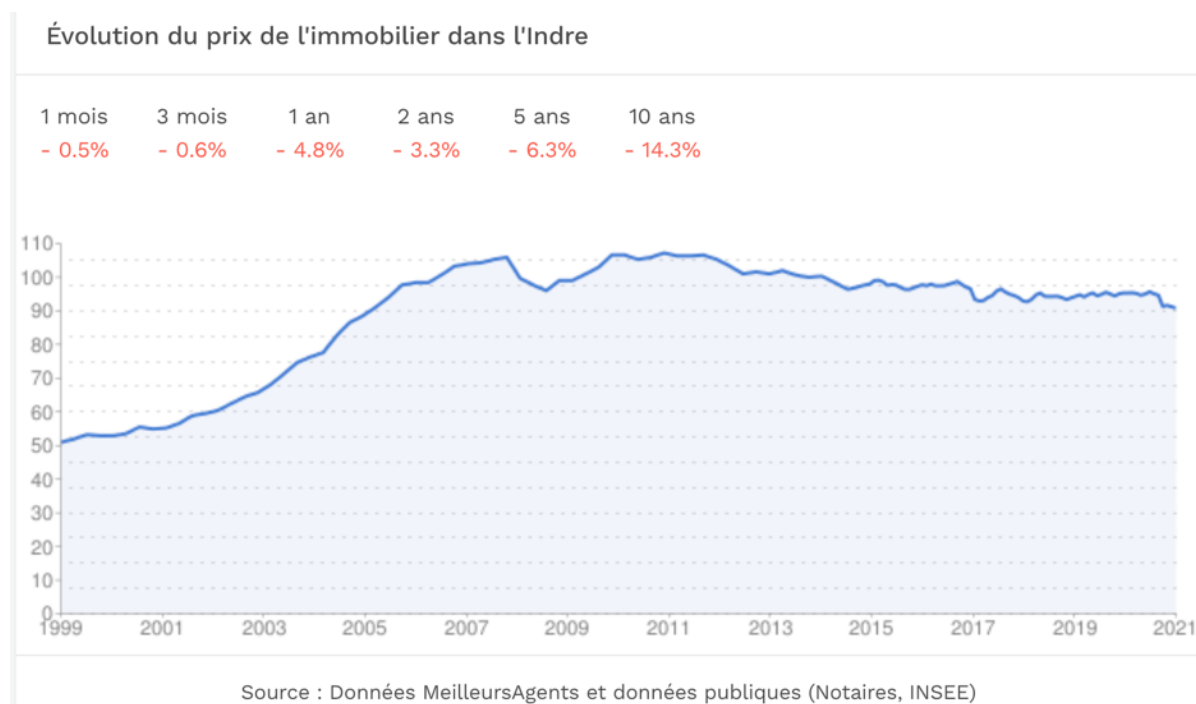
En effet, d'après la FNAIM, le marché du logement s'est trouvé à l'arrêt ou presque durant le confinement. Toutefois, la confiance des ménages bien qu'affaiblie par la crise sanitaire ne s'est pas effondrée. Cependant, il faut également noter que l'impact de cette crise sera différencié selon les territoires. En outre une véritable incertitude demeure quant à l'évolution de la situation immobilière générale à moyen voire à long terme.

La FNAIM dans son rapport précise également que bien qu'affaibli si l'on se réfère au nombre global de transactions, le marché immobilier reste relativement stable au niveau des prix. Les acquéreurs ne semblent pas pour l'instant attendre une hypothétique baisse des prix pour revenir sur le marché et l'offre de logements à vendre demeure à un faible niveau. On peut d'ailleurs noter en outre que les taux des crédits restent à un niveau très bas et favorisent cette tendance à l'achat.

La crise sanitaire et notamment le confinement ainsi que la mise en place généralisée du télétravail ont modifiés les structures usuelles et internes du marché immobilier. En effet, on observe une modification certaine des exigences des acquéreurs qui se matérialise par trois grosses tendances :

- Un vrai regain d'intérêt pour les résidences secondaires,
- Un vrai désir d'acquisition de maisons au détriment des appartements,
- Une réflexion plus active lors des acquisitions de biens notamment au profit d'espaces extérieurs et en dehors des grosses agglomérations

LE MARCHE IMMOBILIER LOCAL :



Pour la période de juillet 2019 à décembre 2020, le site immobilier des Notaires indique que le nombre de ventes est trop faible pour obtenir un prix au m2 médian sur la commune de Chabris.

Selon les informations obtenues auprès des professionnels locaux, il y a très peu d'appartements vendus individuellement. Les transactions des appartements n'existent globalement par les ventes d'immeubles collectifs à des investisseurs dans le but de louer la résidence principale à des preneurs.

Nous nous sommes rapprochés de l'agence immobilière « Chabris Immobilier » pour obtenir des références comparables situées à Chabris.

De plus nous avons recherché des références sur le site DVF.

RÉFÉRENCES :

VALEUR VÉNALE :

Il s'agit de :

- 1- En 2020, un immeuble composé d'un local commercial, d'un appartement de type 2 et un studio a trouvé preneur. L'ensemble est à rénover, la surface totale des lots est de 124 M2.
Prix de vente 15 000 € hors frais
Soit un prix M2 de : 121 €
- 2- En 2021, un immeuble à rénover, composé d'un local, d'un appartement de type 3 pour une surface totale de 113 M2 s'est vendu,
Prix de vente 30 000 € hors frais
Soit un prix M2 de : 265 €
- 3- En 2021, un ensemble de logements comprenant un Type 2 et un type 3 à rénover pour une surface totale de 102 M2 a trouvé preneur,
Prix de vente 30 000€.
Soit un prix M2 de : 294 €.
- 4- En 2016, un immeuble en état d'usage comprenant trois appartements pour une surface total de 184 M2 a été vendu 90 000 €,
Soit un prix au M2 de 489 €.
- 5- En 2019, un immeuble en état d'usage comprenant trois appartements pour une surface de 132 m2 a été vendu 57 500 €,
Soit un prix au M2 de 436 €

VALEUR LOCATIVE :

Selon les informations obtenues sur le site du bailleur social l'OPAC, confirmées par l'agence immobilière, la valeur locative à CHABRIS d'un appartement type 3 rénové se situe entre 5 et 6 €/m2/mois.

COMPARAISON ET EVALUATION

La méthode par comparaison consiste à comparer le bien considéré avec des références de transactions et de locations effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable.

On doit donc comparer un bien à un autre en tenant compte de leur état respectif.

Les références ci-dessus indiquent des prix au M2 pour des appartements en mauvais état et en état d'usage.

L'état de l'appartement objet de notre avis de valeur se trouve quant à lui dans une situation inhabituelle puisqu'il est non terminé.

Nous considérerons que l'état de cet appartement se situe entre les biens qui sont à rénover et ceux qui peuvent être proposés à la location sans travaux préalables. C'est la raison pour laquelle nous avons recherché dans le paragraphe précédent des biens à rénover ainsi que des biens en état de location sans travaux préalables.

Si nous procédons à la moyenne des 5 références ci-dessus nous trouvons un prix au M2 de 321 € correspondant à l'état du bien objet de notre évaluation.

Pour la valorisation, j'ai employé deux méthodes :

1- La méthode par comparaison :

En considérant les immeubles ci-avant à rénover nous retiendrons une valeur au mètre carré des surfaces à 321 euros comme explicité ci-avant.

Cette valeur rapportée à la superficie Carrez de l'appartement objet de notre rapport est de :

$$- 82,86 \text{ m}^2 \times 321 \text{ €} = 26\,598 \text{ €}$$

La valeur vénale déterminée par la méthode par comparaison est d'environ 26 600 €.

2- La méthode par le revenu :

Cette méthode consiste à prendre pour base le revenu théorique, puis à utiliser un taux de rendement.

Le taux de rendement se détermine par l'analyse du marché, du niveau de l'offre et de la demande au moment de l'évaluation ainsi que de l'importance des travaux à réaliser concernant les grosses réparations à moyen terme.

Les facteurs de valorisation de l'immeuble sont des facteurs de baisse des taux, et inversement.

Le taux de rentabilité d'un appartement en bon état se situe aux environs de 11% avant impôts.

La valeur locative de l'appartement après finitions des travaux serait de :
 $82,86 \times 5,50\text{€/M}^2/\text{mois} = 455,73 \text{ €}$ arrondi à 460 € par mois, soit 5 520 € par an.

La valeur vénale théorique de l'immeuble après travaux déterminée par la méthode par le revenu serait donc de $5\,520 \text{ €} \times 100 : 11 = 50\,182 \text{ €}$.

Analyse des deux méthodes :

Nous avons pris connaissance des devis remis par Monsieur GAUCHER et nous retenons la nécessité d'effectuer des travaux sur l'ensemble immobilier qui concerneraient la cour, la reprise de l'isolation des combles, l'alimentation en eaux, l'entretien des menuiseries. De plus les travaux à réaliser dans l'appartement concerneraient l'électricité, le balcon, les peintures, le chauffage, la pose d'un évier.

L'application avec bon sens des ratios de travaux en prenant en compte les tantièmes de la copropriété des parties communes de l'appartement, de la cave et du parking, soit $(1778 + 64 + 11) \frac{1853}{10000^{\text{ème}}}$, la superficie carrez de l'appartement de 82,86 M2, représenterait une valeur approximative de 300€/M2.

Soit une valeur théorique de travaux de $300 \text{ €} \times 82,86 \text{ M}^2 = 24\,858\text{€}$ arrondi à **25 000€**.

- 1- La méthode par comparaison ci-dessus détermine une valeur théorique de :
26 600 € pour un appartement à finir d'équiper. Il convient alors de déduire les travaux de la copropriété estimés à 20 000 € à réaliser pour terminer la résidence. Cette somme rapportée au prorata de $\frac{1853}{10000^{\text{ème}}}$ représente 3 706 € comme défini ci-dessus.

La valeur par la méthode de comparaison est donc de :
 $26\,600 - 3\,706 = 22\,894 \text{ €}$

- 2- La méthode par le revenu détermine une valeur théorique de :
50 182 € pour un appartement et une résidence en bon état. Il convient également de déduire les travaux qui restent à réaliser pour permettre de louer « décentement » l'appartement.

La valeur avec la méthode par le revenu est donc de :
 $50\,182 - 25\,000 = 25\,182 \text{ €}$

Contrairement à une expertise, il n'est pas possible de développer ni d'expliquer plus précisément, par écrit les méthodes ci-dessus dans le cadre d'un avis de valeur.

AVIS SUR LA VALEUR DU BIEN

DEFINITION DE LA VALEUR VENALE

(Selon la Charte Française de l'Expertise en Évaluation Immobilière)

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.

Compte tenu :

- de l'état du marché immobilier,
- des transactions répertoriées dans ce secteur pour des biens de conception et de qualité comparables,
- de l'emplacement des biens immobiliers,
- des caractéristiques essentielles des biens (surfaces, services généraux),
- de l'état d'entretien général des biens,
- et de toute les raisons précitées et expliquées ci-avant.

Nous retenons en définitive, dans le cadre d'une approche par comparaison directe, et par calcul théorique, une valeur vénale libre de toute location et occupation se situant dans une fourchette d'évaluation en raison des travaux à réaliser dont les devis ne sont pas arrêtés, comme suit :

**Immeuble en l'état,
Situé à CHABRIS, 3 route de Dun
Valeur vénale hors frais et droits
Se situant entre 22 000 € et 25 000 €
Le 20 avril 2021**

Fait à Châteauroux, le 20 avril 2021, sur 22 pages, et une annexe (certificat de surface privative).

Le présent rapport est adressé :

- au Tribunal de Commerce de Bayonne sous pli recommandé avec accusé de réception,
- à Maître Jean-Pierre ABBADIE, mandataire judiciaire sous pli recommandé avec accusé de réception avec le retour des clés et par voie numérique en PDF portant la signature électronique de l'expert.



Diagnostics & Expertises – Audits & Calculs Thermiques
Maîtrise d'œuvre – Économie de la Construction

14 rue Amiral Ribourt – 36000 Châteauroux

Site internet : france-diagnostics.fr

Courriel : serviceclient@france-diagnostics.fr

Accueil : 02 54 27 77 60

Certificat de surface Privative – Loi CARREZ

Numéro de dossier : 2103-12766-36210
Date du repérage : 25/03/2021

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département :**Indre**
Adresse :**3 Route de Dun**
Commune :**36210 CHABRIS**
Section cadastrale Non
communiquée,
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
Lot numéro Non communiqué,

Identification du ou des biens

Type de mission ... **Règlementaire**
Nature du Bien ... **Habitation (partie privative d'immeuble)**
Type de logt ... **Appartement**
Pièces non Visitées ... **S/S - CAVE (ABSENCE DE CLEF),**
BALCON (PLANCHER MENAÇANT DE S'EFFONDRE)
Périmètre de repérage ... **APPARTEMENT, CAVE**

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : . **SARL A&F**
Adresse : **36 B AV CPT RESPLANDY**
64100 BAYONNE

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom ... **SARL A&F**
Adresse : **36 B AV CPT RESPLANDY**
64100 BAYONNE

Superficie privative en m² CARREZ du lot :

Surface loi Carrez totale: **82,86 m²**
(quatre-vingt-deux mètres carrés quatre-vingt-six)

Photo de Présentation du bien



D. - Condition de réalisation de la mission

Objet de la mission : La présente mission concerne le repérage La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers 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 des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

IMPORTANT :

Ce rapport est destiné à être produit lors de la signature d'une promesse de vente ou d'acquisition d'un bien immobilier ou dans le cadre réglementaire. Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou démolition partielle ou totale, changeant les surfaces, les destinations ou les usages, le propriétaire devra communiquer aux occupants et ou ou gestionnaire de la copropriété les nouvelles surfaces dites « CARREZ ».

L'absence de consultation préalable des documents délimitant juridiquement le lot à mesurer ne peut engager la responsabilité de la société chargée du mesurage lorsque celle-ci a expressément indiqué dans son rapport avoir procédé au mesurage sans avoir eu communication de ces documents et sous réserve de la vérification de ceux-ci. *Extrait . Cass. Civ. 3e, 18 septembre 2013, pourvoi n°12-24077. Non publié au bulletin.* Ainsi, il appartient au propriétaire de s'assurer que les pièces mesurées du ou des lots figurant sur le présent rapport, font parties intégrantes de son bien à vendre ou à louer.

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **DERINE Reynald**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **FRANCE DIAGNOSTICS**
Adresse : **14 Rue Amiral Ribourt**
..... **36000 CHATEAUROUX**
Numéro SIRET : **497881110**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA France IARD SA - 313 Terrasses de l'Arche - 92727 NANTERRE**
..... **Cédex**

Date du repérage :	25/03/2021
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :	Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :	Aucun accompagnateur

Résultat du repérage

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez
RdC - Entrée	4,83
RdC - Salon	39,63
RdC - Cuisine	10,13
RdC - Dégagement	1,43
RdC - Chambre 1	9,84
RdC - Chambre 2	8,04
RdC - Wc	1,54
RdC - Salle de bain	7,42

Superficie privative CARREZ en m² du lot : **82,86 m²**

Résultat du repérage - Lots annexes

Tableau récapitulatif des surfaces des lots annexes :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
-			

Dates de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée le : **25/03/2021**
Etat rédigé à **Châteauroux**, le **26/03/2021**

Par : **DERINE Reynald**

Cachet de l'entreprise

