TRIBUNAL DE COMMERCE DE DAX

RAPPORT
D'EXPERTISE IMMOBILIERE

Affaire :
Liquidation judiciaire VINCENT LEDOUX

Décision :
Tribunal de Commerce de Dax
Ordonnance du 15 novembre 2023

Locaux sis :
35 Rue Gambetta 54200 DOMMARTIN-LES-TOUL (Meurthe-et-Moselle)

Immeuble vacant et inhabitable ayant été squatté, pillé, saccagé et/ou vandalisé.

SOMMAIRE

Page

1 MISSION ____ 3

2 HISTORIQUE DES OPERATIONS ____ 3

2.1 - Date de réception ... 3
2.2 - Visite de l'immeuble ... 3
2.3 - Documents remis ou obtenus ... 4

3 DEFINITIONS ____ 4

4 DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE SA SITUATION ____ 5

4.1 - Situation géographique ... 5
4.2 - Situation juridique et locative ... 6
4.3 - Désignation cadastrale ... 7
4.4 - Description ... 7
4.4.1 Terrain ____ 7
4.4.2 Constructions ____ 9
4.5 - Etat des surfaces ... 26
4.6 - Diagnostics techniques et environnementaux ... 26
4.7 - Etat des Risques et Pollutions ... 27

5 ETUDE DE MARCHE ____ 28

6 Eléments d'appréciation ____ 33

7 VALEUR VENALE ____ 34

7.1 - Méthode par comparaison ... 34
7.2 - Méthode par le revenu ... 35

8 Conclusion ____ 38

9 ANNEXES ____ 39

9.1 - Annexe 1 : Ordonnance tribunal de commerce de Dax ... 40
9.2 - Annexe 2 : Relevés de propriété ... 44
9.3 - Annexe 3 : Courrier mairie ... 45

1 MISSION

Suivant jugement en date du 12/09/2018, le Tribunal de Commerce de Dax a prononcé la liquidation judiciaire simplifiée de Monsieur Vincent LEDOUX, et a désigné Maître ABBADIE en qualité de liquidateur sur conversion d'un redressement judiciaire du 17/01/2018.

Par Jugement en date du 06/02/2019, il a été mis fin aux règles de la Liquidation Judiciaire Simplifiée. Un actif immobilier de la liquidation est situé 35 Rue Gambetta 54200 DOMMARTIN-LES-TOUL.

Par Ordonnance du Tribunal de Commerce de Dax en date du 15 novembre 2023, prise par le Juge Commissaire Jean-Claude DUPERIER, sur Requête de la SARL MJPA représentée par Maître Philippine ABBADIE Liquidateur, il a été demandé à Monsieur Frédéric MAILFERT, Expert en évaluations Immobilières, expert près la Cour d'Appel de Nancy (liste 2024), de rendre à Maitre Philippine ABBADIE, Mandataire Judiciaire, un rapport d'expertise du bien immobilier suivant :

- Un immeuble de rapport composé de 4 logements et une remise, de type RDC + 2, cadastré section AB n°826 d'une contenance de 205 m², détenu par Monsieur Vincent LEDOUX.

- Les droits indivis détenus par Monsieur Vincent LEDOUX dans la parcelle de desserte cadastrée section AB n°511, détenue par 5 indivisaires (dont Monsieur Vincent LEDOUX), d'une contenance de 121 m². Cette parcelle non bâtie assure la desserte des biens immobiliers qui l'entourent dont la parcelle bâtie cadastrée section AB n°826 présentée ci-dessus.

Ces biens dépendent de l'actif de la liquidation judiciaire de : Monsieur Vincent LEDOUX. Tel est l'objet du présent rapport correspondant à la valeur vénale du bien susvisé à la date du 6 mars 2024. Ce certificat est remis à Maître Philippine ABBADIE mandataire judiciaire.

2 HISTORIQUE DES OPERATIONS

2.1 Date de réception

La mission d'expertise a été réceptionnée par l'expert par mail du Greffe du Tribunal de Commerce de Dax, Madame MEZIANE Myriam, Commis Greffier, en date du 11 janvier 2024.

2.2 Visite de l'immeuble

En date du lundi 22 janvier 2024, l'expert s'est rendu à Dommartin-lès-Toul, accompagné d'un confrère Monsieur Jean-Yves GREVOT, Expert immobilier en évaluations immobilières :

- A 9H30 en mairie de Dommartin-lès-Toul, pour rencontrer Madame VARIN Catherine, Directrice des Services, qui a pu nous préciser que le bien sous expertise est actuellement inoccupé, particulièrement dégradé et ouvert.
- A partir de 9H45 sur le site du 35 rue Gambetta à Dommartin-lès-Toul, pour inspecter et mesurer les locaux à évaluer. Nous avons rencontré les voisins Monsieur et Madame ANTOINE qui détiennent la propriété mitoyenne (maison au n° 37 Rue Gambetta) et qui ont accepté de nous faire observer la propriété de Monsieur LEDOUX depuis leur maison.

Les opérations d'expertise ont été clôturées à 12H15.

2.3 Documents remis ou obtenus

Par mail en date du 11 janvier 2024, Madame VARIN, Directrice des Services de la Maire de Dommartin-lès-Toul, a transmis à l'expert : le relevé de propriété de la parcelle cadastrée section AB n°826, le relevé de la carte d'identité de la parcelle cadastrée section AB n°826.

Par mail en date du 24 janvier 2024, la DDFIP de Meurthe-et-Moselle a transmis à l'expert, le relevé de propriété de la parcelle cadastrée section AB n°511 (parcelle détenue en indivision).

Par mail en date du 10 janvier 2024, Madame Florence LABAT, de la SELARL MJPA, informe l'expert que la mairie de Dommartin-lès-Toul souhaite engager une procédure de péril concernant l'immeuble évalué. Madame LABAT nous transmet copie du courrier de la mairie de DOMMARTIN-LES-TOUL (courrier du 10 janvier 2024), par mail daté du 15 janvier 2024.

3 DEFINITIONS

VALEUR VENALE
La définition de la valeur vénale est le socle sur lequel toute expertise est construite. Dans un souci de transparence, de cohérence et d'harmonisation internationale, il est essentiel que les experts retiennent une seule et même définition et qu'ils l'appliquent de façon cohérente.
La définition ci-dessous est sensiblement identique à celle des International Valuation Standards (IVS), de RICS Valuation-Professional Standards (Red Book) et des Normes européennes d'évaluation immobilière de TEGoVA (EVS) dans leurs dernières versions.
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 acheteur 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. Pour plus de développement, nous renvoyons le lecteur à l'analyse de cette définition dans l'édition 2017 de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

VALEUR LOCATIVE DE MARCHE
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.
En ce qui concerne l'immobilier d'entreprise, nous nous sommes référés aux éléments fournis par le propriétaire, aucun texte ne réglementant la récupération des charges dans ce domaine pour les baux en cours antérieurs au 5 novembre 2014. Pour les baux postérieurs à cette date, les charges non récupérables. La notion de valeur locative de marché en matière commerciale, 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.
En ce qui concerne l'immobilier d'habitation, les lois et règlements fixent de manière précise les charges incombant respectivement aux locataires et propriétaires.

VALEUR DE VENTE FORCEE
Il s'agit du prix de réalisation d'un bien ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Il traduit une différence sensible, du moins dans la majorité des cas, avec la valeur vénale de marché.

4 DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ET DE SA SITUATION

Le bien objet de la présente mission d'expertise se compose d'un immeuble de rapport composé de 4 logements et une remise, d'une surface utile et habitable globale de 393 m² environ, le tout édifié sur un terrain en pleine propriété de Monsieur Vincent LEDOUX d'une contenance cadastrale de 205 m² ; Monsieur Vincent LEDOUX détient également des droits indivis dans la parcelle cadastrée section AB n°511 d'une contenance cadastrale de 121 m². Le tout est situé :

35, Rue Gambetta
54200 DOMMARTIN-LES-TOUL

4.1 Situation géographique

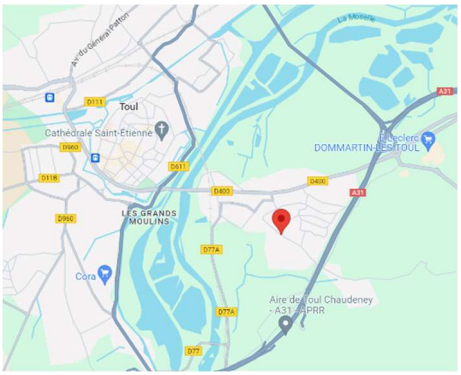
Situation générale

Le bien objet de la présente mission d'expertise se situe dans la commune de Dommartin-lès-Toul, ville du département de Meurthe-et-Moselle en région Grand-Est, limitrophe de la Sous-préfecture Toul.

Dommartin-lès-Toul est un village de 1 943 habitants (INSEE 2020), situé dans l'aire d'attraction de la Préfecture Nancy, ville de 104 403 habitants (INSEE 2020), éloignée d'environ 22 kilomètres (environ 25 minutes par l'autoroute A31). La Métropole du Grand Nancy compte 256 928 habitants.

Dommartin-lès-Toul dépend de la Communauté de Communes des Terres Touloises qui compte 44 441 habitants (41 communes), sur un territoire voisin de celui de la Métropole du Grand-Nancy.

Plans et vue aérienne (source Googlemap)



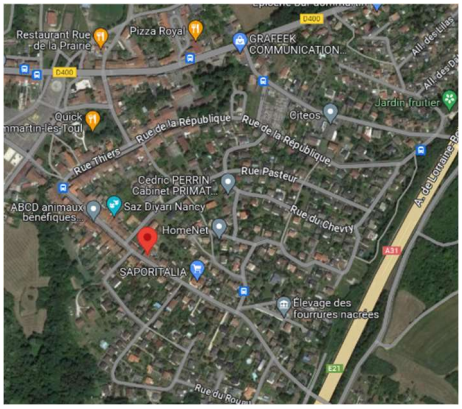
Situation particulière

L'immeuble expertisé, situé au 35 Rue Gambetta à Dommartin-lès-Toul, est situé au centre de la commune, dans la partie la plus ancienne composée de maisons de villages édifiées en ordre continu, souvent à l'alignement des voies. L'Eglise du village se trouve à environ 250 m du bien sous expertise.

Des quartiers pavillonnaires plus récents prolongent le tissu urbain du village ancien, non loin de l'immeuble évalué.

Dommartin-lès-Toul, est un village qui bénéficie de services et commerces :

- Dans le village (dans un rayon de 800 m du bien évalué) : Ecole maternelle Les Comptines, Ecole primaire, des commerces de bouche en bordure de l'Avenue du Général Leclerc (Fournier Traiteur, Dommartin Kebab, Restaurant rue de la Prairie, Pizza Royal), Top Pare-Brise, Garage Simard…
- La zone commerciale Jeanne d'Arc (à environ 2 km du bien évalué), zone commerciale majeure de la périphérie de Toul, aménagée autour d'un hypermarché Leclerc (Renault, Buffalo Grill, Bureau Vallée, Grand Frais, Action, But, Kiabi…).



Desserte immédiate routière et par les transports en commun

Les accès routiers sont efficients, la desserte par les transports en commun est satisfaisante :

Routière :	A 31 (axe nord-sud, Luxembourg/Beaune) avec embranchement à 2,5 km environ. Cet axe permet de rejoindre la RN 4 en direction de Paris (échangeur au sud de Toul). RD 400 traversant Dommartin-lès-Toul (Pagny-sur-Meuse/Toul/Nancy) RD 909 (Dommartin-lès-Toul/Neuves-Maisons).
Réseau ferré :	Gare TER de Toul à 3 km environ.
Bus :	Réseau de bus de Toul, Colibri Arrêt Dommartin-lès-Toul Eglise à moins de 200 m (Ligne 31 vers le centre de Toul).
Aéroport :	Aéroport de Metz-Nancy Lorraine à environ 60 km.

Appréciation de la situation géographique et environnement :

En résumé, il s'agit d'une situation favorable pour un immeuble de rapport, dans un village limitrophe de Toul, bénéficiant de services et commerces, bien desservi par l'A31 avec une liaison rapide vers Nancy.

4.2 Situation juridique et locative

L'immeuble évalué est inoccupé ; l'immeuble n'est pas habitable en l'état.

4.3 Désignation cadastrale

D'après les constatations faites lors de la visite du bien et consultation du cadastre.
Le terrain d'assiette (en copropriété) est cadastré comme suit :

Références cadastrales			
Section	**Numéro**	**Contenance**	**Propriétaires**
AB	826	205 m²	Monsieur Vincent LEDOUX
AB	511	121 m²	Indivision : Monsieur Vincent LEDOUX Monsieur Henri VILLEROY Madame Véronique BARDIN Madame Gaelle RICHARD Monsieur Sébastien RICHARD
Total		**326 m²**	

Extrait de plan cadastral
(Sans échelle précise)

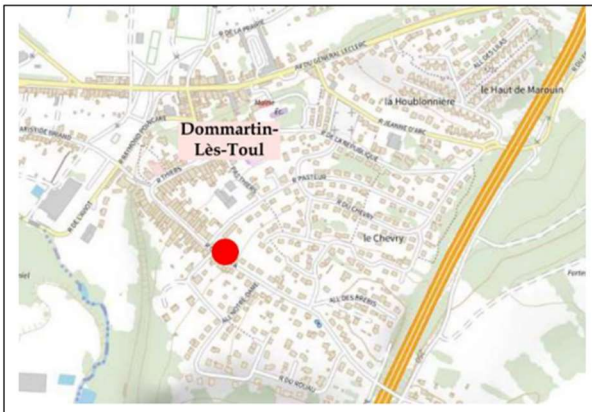
4.4 Description

4.4.1 Terrain

Parcelle cadastrée section AB n°826 (Au n°35 de la rue Gambetta) : il s'agit d'une parcelle de forme rectangulaire entièrement bâtie et occupée par l'immeuble de rapport évalué, avec linéaire de façade sur rue d'environ 10 m.
Branchements sur viabilité primaire : eau potable, électricité, courant faible, assainissement.

Parcelle cadastrée section AB n°511 (Au n°35T de la rue Gambetta) : il s'agit d'une parcelle de forme proche du rectangle, avec linéaire de façade sur rue d'environ 5,80 m. Cette parcelle est aménagée en enrobé bitume et forme un accès pour les propriétés privées contigües dont la parcelle cadastrée section AB n°826. Le passage en véhicule motorisé léger est possible sur cette parcelle.

Reportage photographique : situation & extérieurs



N° 1 : Plan de situation

N° 2 : Plan synoptique

N° 3 : Extrait cadastral, parcelle section AB n° 826

N° 4 : Rue Gambetta vers le Sud-est

N° 5 : Rue Gambetta vers le Nord-ouest

N° 6 : Façade sur rue exposée au Sud-ouest

4.4.2 Constructions

N° 7 : Détail de la façade SO

N° 8 : Fuite sur descente d'eau pluviale en façade SO

N° 9 : Façades en angle Nord-ouest

N° 10 : Traces d'humidité en façade NO

N° 11 : Détail de la façade NO

N° 12 : Chute de pierres en provenance de la façade NO

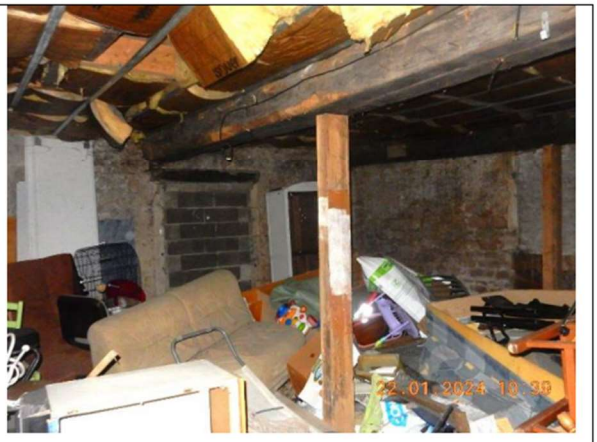
N° 13 : Détail de la façade NO

N° 14 : A droite, porte d'accès à des remises

N° 15 : Accès à des remises

N° 16 : Remise 1 encombrée

N° 17 : État du faux plafond



N° 18 : Remise 2 en enfilade encombrée

La date de la construction évaluée ne nous a pas été transmise ; il s'agit probablement d'une maison de village ancienne qui a été transformée en immeuble de rapport de 4 logements (date des travaux non transmise).

Gros-Œuvre de l'ensemble :

- Façade et toiture : Murs en maçonnerie en maçonnerie de moellons enduit, parpaings agglomérés très partiellement.
  Encadrement d'ouverture en pierres de taille, ou en béton.

- Planchers : Dallage en béton armé, terre battue pour la remise.
  Planchers hauts (1er étage et 2ème étage) en bois ou en béton armé. Poutres et poteaux en bois anciens.

- Toiture et couverture : Charpente traditionnelle bois.
  Couverture en tuile mécanique
  Fenêtres de toit.

- Menuiseries extérieures : Fenêtres en PVC avec vitrage isolant.
  Volets roulants.
  Portes PVC ou bois.

Distribution générale

L'immeuble est composé de 4 appartements et une remise :

Une remise

Remise accessible depuis la parcelle AB 511 - 2 pièces en enfilade.

N° 15 : Accès à des remises

N° 16 : Remise 1 encombrée

N° 17 : État du faux plafond

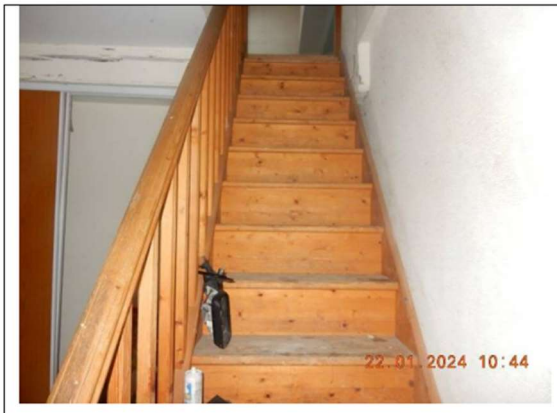
N° 18 : Remise 2 en enfilade encombrée

Logement n°1 :

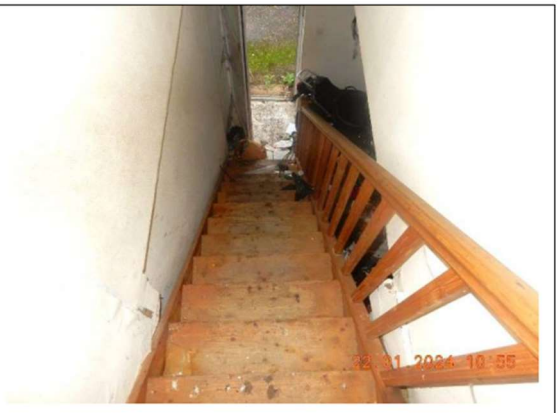
- Un appartement de 3 pièces avec porte d'entrée accessible depuis la parcelle AB 511 (au fond à droite)
  Entrée au RDC,
  Au 1er étage : cuisine ouverte sur salle à manger et salon, salle d'eau, WC séparé.
  Au 2ème étage : dégagement et 2 chambres.

N° 19 : Porte d'accès logement n° 01 en façade Nord-ouest

N° 20 : Présence d'une moto dans le dégagement encombré



N° 21 : Escalier droit d'accès à l'étage avec contremarches (1)



N° 22 : Escalier droit d'accès à l'étage avec contremarches (2)

N° 23 : État des lieux étage 1 (1)

N° 24 : État des lieux étage 1 (2)

N° 25 : État des lieux étage 1 (3)

N° 26 : État des lieux étage 1 (4)

N° 27 : État des lieux étage 1 (5)

N° 28 : État des lieux étage 1 (6)

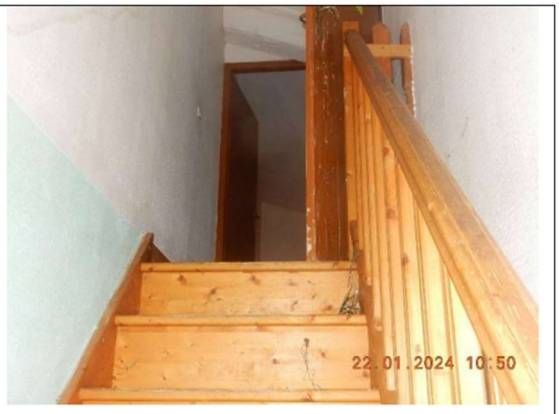
N° 29 : État des lieux étage 1 (7)

N° 30 : État des lieux étage 1 (8)

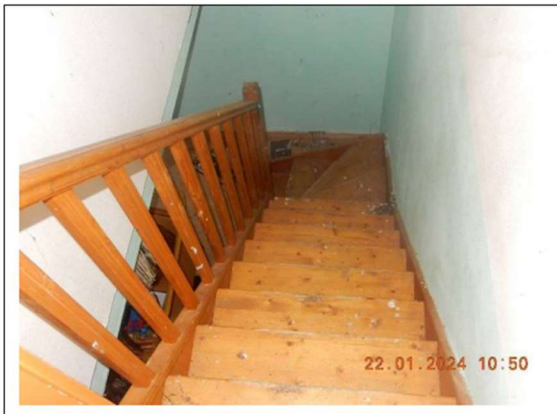
N° 31 : État des lieux étage 1 (9)

N° 32 : État des lieux étage 1 (10)

N° 33 : Présence de gaz et pétrole liquide



N° 34 : Escalier en bois ¼ tournant bas d'accès au duplex (1)



N° 35 : Escalier en bois ¼ tournant bas d'accès au duplex (2)

N° 36 : État des lieux de la partie en duplex (1)

N° 37 : État des lieux de la partie en duplex (2)

N° 38 : État des lieux de la partie en duplex (3)

N° 39 : État des lieux de la partie en duplex (4)

N° 40 : État des lieux de la partie en duplex (5)

- **<u>Une entrée commune au RDC pour 2 appartements en duplex (1er étage / 2ème étage) – Logements n°3 et 4</u>**
  Accessible depuis la parcelle AB 511, palier commun au 1er étage :

  Un appartement de 3 pièces : au 1er étage, placards, WC séparé, cuisine ouverte sur pièce de vie ; au 2ème étage, dégagement, 3 chambres, salle de bains.

N° 57 :

N° 58 :

N° 59 : Escalier commun

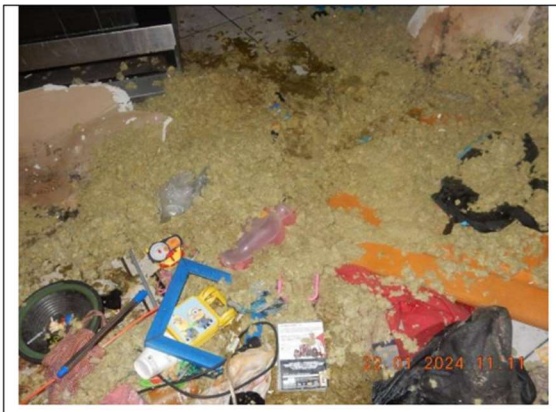
N° 60 : État des lieux étage 1 (1)

N° 61 : État des lieux étage 1 (2)

N° 62 : État des lieux étage 1 (3)

N° 63 : État des lieux étage 1 (4)

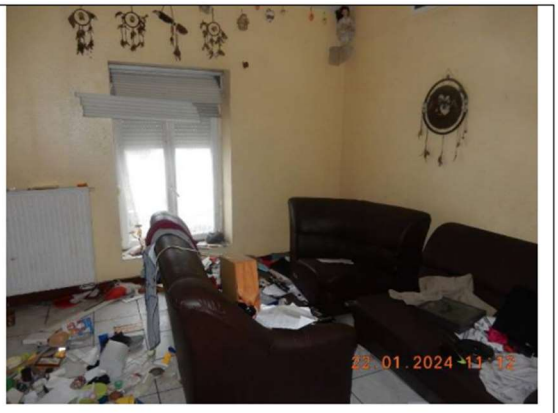
N° 64 : État des lieux étage 1 (5)



N° 65 : État des lieux étage 1 (6)

N° 66 : État des lieux étage 1 (7)

N° 67 : État des lieux étage 1 (8)



N° 68 : État des lieux étage 1 (9)

N° 69 : Escalier d'accès à la partie en duplex (1)

N° 70 : Escalier d'accès à la partie en duplex (2)

N° 71 : État des lieux de la partie en duplex (1)

N° 72 : État des lieux de la partie en duplex (2)

N° 73 : État des lieux de la partie en duplex (3)

N° 74 : État des lieux de la partie en duplex (4)

N° 75 : État des lieux de la partie en duplex (5)

N° 76 : État des lieux de la partie en duplex (6)

N° 77 : État des lieux de la partie en duplex (7)

N° 78 : État des lieux de la partie en duplex (8)

Un appartement de 3 pièces : au 1er étage, placards, WC séparé, cuisine ouverte sur pièce de vie ; au 2ème étage, dégagement, 2 chambres, salle de bains.

N° 79 : Escalier commun

N° 80 : Porte palière en face

N° 81 : État des lieux de l'étage 1 (1)

N° 82 : État des lieux de l'étage 1 (2)

N° 83 : État des lieux de l'étage 1 (3)

N° 84 : État des lieux de l'étage 1 (4)

N° 85 : État des lieux de l'étage 1 (5)

N° 86 : État des lieux de l'étage 1 (6)

N° 87 : État des lieux de l'étage 1 (7)

N° 88 : État des lieux de l'étage 1 (8)

N° 89 : État des lieux de l'étage 1 (9)

N° 90 : État des lieux de l'étage 1 (10)

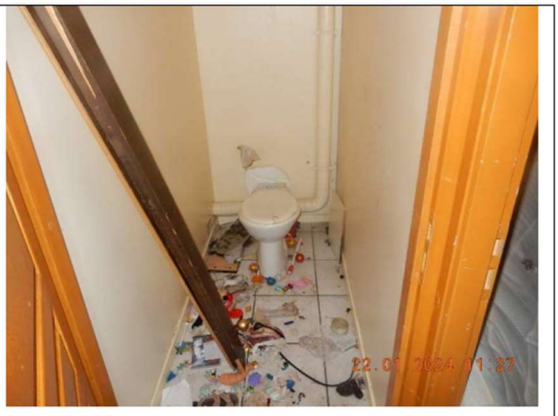
N° 91 : État des lieux de l'étage 1 (11)

N° 92 : Escalier d'accès à la partie duplex (1)

N° 93 : État des lieux de la partie en duplex (1)

N° 94 : État des lieux de la partie en duplex (2)

N° 95 : État des lieux de la partie en duplex (3)



N° 96 : État des lieux de la partie en duplex (4)

Logement n°2 :

- Un appartement de 4 pièces au RDC, avec porte d'entrée accessible depuis la rue Gambetta
  Entrée et dégagement desservant une salle à manger/salon avec cuisine ouverte, 3 chambres, WC, salle de bains.

N° 41 : Porte d'entrée non sécurisée le jour de la visite

N° 42 : Couloir

N° 43 : État des lieux (1)

N° 44 : État des lieux (2)

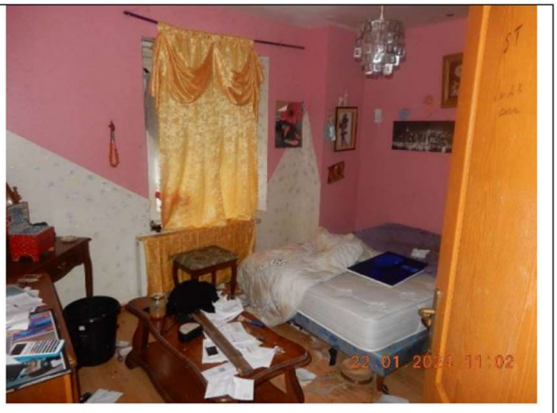
N° 45 : État des lieux (3)

N° 46 : État des lieux (4)

N° 47 : État des lieux (5)

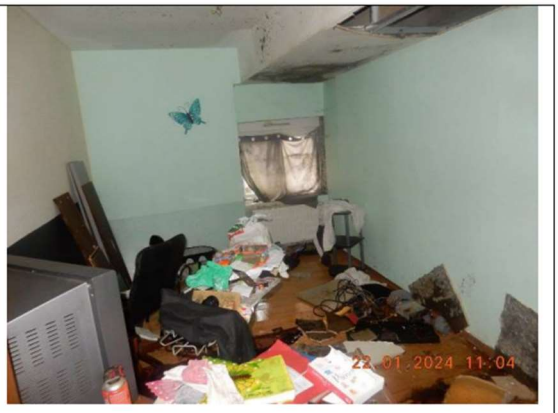
N° 48 : État des lieux (6)

N° 49 : État des lieux (7)



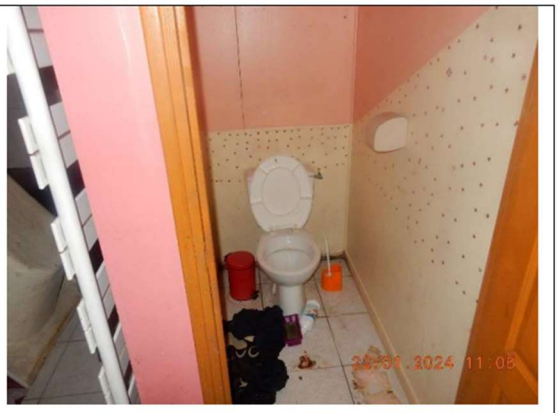
N° 50 : État des lieux (8)

N° 51 : État des lieux (9)



N° 52 : État des lieux (10)

N° 53 : État des lieux (11)



N° 54 : État des lieux (12)

N° 55 : État des lieux (13)

N° 56 : État des lieux (14)

Principaux aménagements intérieurs :

Les appartements sont similaires en termes de prestations et qualité des aménagements :

- Revêtement de sol : sol carrelé, revêtement stratifié flottant.
- Doublage des murs périphériques et rampant de toiture, en placoplâtre, avec isolation incorporée.
- Cloisonnement en placoplâtre.
- Revêtements muraux : toile de verre et peinture, faïence dans les pièces humides.
- Faux plafonds : en placoplâtre.
- Circulations verticales intérieures : escaliers en bois pour 3 logements.

Principaux équipements techniques :

- Chauffage : Chaudière murale et individuelle gaz pour chaque logement ; réseau d'eau chaude et radiateurs.
- Sanitaires : Pour chaque logement : Salle de bains (baignoire, lavabos) ; WC. Evier dans chaque logement.
- Eclairage et électricité : Réseau d'éclairage et d'électricité, tableau pour chaque logement.
- Réseaux divers : Courants faibles
- Ventilation : VMC.

Appréciation générale : Il s'agit d'un immeuble qui nécessite des travaux lourds de rénovation au vu des l'état constaté de l'ensemble immobilier évalué.

Etat extérieur :

- Le ravalement est très dégradé, les enduits se dégradent, se décollent de leurs supports pour chuter ; des traces d'humidité apparaissent en façades.
- Les menuiseries extérieures, sont partiellement hors services et ne peuvent plus être verrouillées (fenêtres, portes d'entrée).
- La couverture n'est plus étanche ; de nombreuses infiltrations ont pu être constatées, notamment au niveau des fenêtres de toit.
- L'absence de planches de rives fragilise la tenue des tuiles en bord de toit et ne favorise pas l'étanchéité de la couverture. Les chéneaux et descente d'eau pluviale sont dégradées (fuites).

Etat intérieur :

- L'état intérieur des logements est particulièrement dégradé sous le double effet des infiltrations précitées (les logements ne sont plus hors d'eau et d'air), et d'une occupation passée malveillante (dégradation de l'intérieur des logements : percements des cloisons entre chaque logement, dégradations des prestations et équipements (salle de bains, cuisine, chauffage…).
- Forte humidité ambiante : nombreuses traces d'humidité et de moisissures, faux plafonds et isolant effondrés sous les effets des infiltrations.
- Il faut également noter que les logements sont encombrés de mobiliers, objets personnels et divers abandonnés par l'occupation passée des lieux.

En conclusion, pour remettre ces logements dans un état habitable, des travaux importants doivent être engagés : mise de l'immeuble hors d'eau et d'air, ravalement, ensemble des équipements techniques intérieurs à remettre aux normes et/ou à remplacer (électricité, chauffage, sanitaires), prestations à rénover totalement (faux plafonds effondrés, isolation, revêtements des sols, murs et plafonds).
La SELARL MPJPA nous a transmis un courrier de la mairie de Dommartin-lès-Toul, daté du 15 janvier 2024 qui souhaite engager une procédure de péril, pour mettre en demeure le propriétaire de réaliser des travaux.

4.5 Etat des surfaces

Les surfaces indiquées sont celles relevées par l'expert lors de la visite du site. Elles sont considérées comme surface utile pour la remise et surfaces habitables pour les 4 appartements.

Elles s'entendent sous réserve de certification par un géomètre-expert. Si un relevé des surfaces, réalisé par un homme de l'art, révélait un différentiel avec celles ci-après annoncées, il conviendrait de reconsidérer notre évaluation.

Usage actuel	Surface habitable	Surface utile	Niveaux
Logement 1	90,00 m²		T3 avec entrée au RDC, duplexe 1er étage/2ème étage
Logement 2	87,70 m²		RDC
Logement 3	74,00 m²		T3 avec entrée au RDC, duplexe 1er étage/2ème étage
Logement 4	89,90 m²		T3 avec entrée au RDC, duplexe 1er étage/2ème étage
Remise		51,00 m²	RDC
Total surface	**341,60 m²**	**51,00 m²**	

Note : la surface habitable ne prend pas en compte les hauteurs inférieures à 1,80 m pour les logements.

4.6 Diagnostics techniques et environnementaux

Aucun diagnostic technique et environnemental ne nous a été transmis, à savoir :

- Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Constat de risque d'exposition au plomb (Crep)
- État de l'installation intérieure de l'électricité
- État de l'installation intérieure du gaz
- Diagnostic assainissement.
- Diagnostic technique amiante.

4.7 Etat des Risques et Pollutions

Selon informations recueillies sur le site https://www.georisques.gouv.fr/ le 20/02/2024 :

- Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPRI Dommartin-lès-Toul a été approuvé sur le territoire de la commune, mais n'affecte pas le bien. Date d'approbation : 23/03/2009.

- Dans un rayon de 500 m autour du bien évalué, sont identifiés : 2 sites référencés dans l'inventaire CASIAS des sites ayant accueilli par le passé une activité industrielle ou une activité de service qui a pu générer une pollution des sols.

- Exposition moyenne au retrait gonflement des argiles.

5 ETUDE DE MARCHE

- **Contexte général**

Le marché du logement s'est brutalement replié en 2023 :

- Le coût du crédit a explosé, de nombreux candidats emprunteurs ont fait face à un refus de prêt en raison des critères d'octroi,
- Le nombre de transactions a lourdement chuté, le marché du neuf a sombré, le stock d'offres à la vente a progressé, tandis que le marché locatif s'est nettement tendu. La vive remontée des taux d'intérêts a réduit le pouvoir d'achat immobilier des ménages.

Selon l'Observatoire Crédit Logement CSA, le taux moyen des crédits immobiliers aux particuliers sur 20 ans est passé de 2,3% en décembre 2022 à 4,2% en octobre 2023.

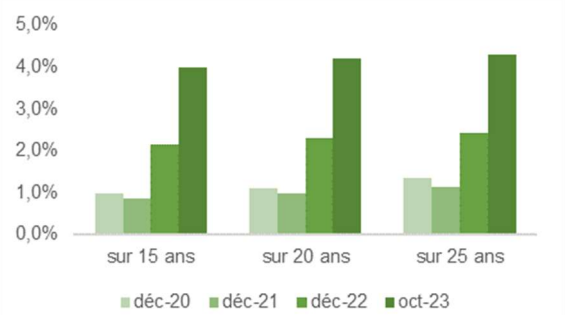
De nombreux ménages ont ainsi dû revoir leur projet immobilier à la baisse, le reporter ou se rabattre par défaut sur le marché locatif, augmentant les tensions sur celui-ci (baisse de l'offre locative alors que celle-ci est déjà mise à mal par les conséquences de la Loi Climat et Résilience, hausse des loyers).

Ce contexte a beaucoup pénalisé les primo-accédants.

Il a par ailleurs provoqué la forte hausse des défaillances d'agences immobilières : selon le cabinet Altarès, entre janvier et septembre 2023, elles ont été presque deux fois plus nombreuses que durant la même période en 2022.

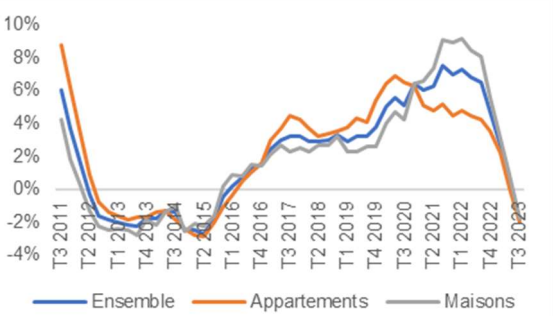
Malgré la possible stabilisation des taux d'emprunts, le marché du logement devrait rester chahuté et à la baisse en 2024.

Taux d'intérêts moyens des crédits à l'habitat aux particuliers



Source : L'Observatoire Crédit Logement CSA

Variation des prix des logements anciens sur un an en France (hors Mayotte)



Données corrigées des variations saisonnières / *Sources : Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris - PNS.*

Variation des indices de prix notaires-INSEE

VARIATION DES INDICES DE PRIX NOTAIRES-INSEE*

	LOGEMENTS ANCIENS		APPARTEMENTS ANCIENS		MAISONS ANCIENNES	
	3 mois	1 an	3 mois	1 an	3 mois	1 an
France métropolitaine	-1,1 %	-1,8 %	-1,2 %	-2 %	-1 %	-1,6 %
Île-de-France	-2 %	-5,3 %	-1,7 %	-5,3 %	-2,6 %	-5,4 %
Province	-0,8 %	-0,5 %	-0,8 %	0,5 %	-0,7 %	-1 %

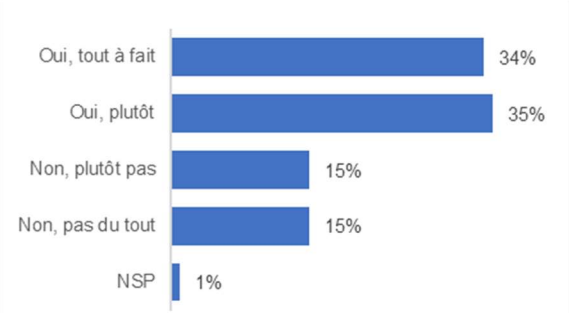
* Variation sur 3 mois (CVS) : évolution entre le 2er trimestre 2023 et le 3e trimestre 2023
Variation sur 1 an : évolution entre le 3e trimestre 2022 et le 3e trimestre 2023

- **Le marché de l'investissement**

En 2023, l'investissement en logement a été très contrarié par l'accumulation de plusieurs paramètres défavorables : hausse sensible du coût du crédit, plus grande réticence des banques à financer l'investissement locatif, baisses de prix dans les grandes villes, obligations de réaliser des travaux de rénovation énergétique pour les logements les plus énergivores, plafonnement de l'IRL, dégradation de la solvabilité des locataires, encadrement des loyers dans certaines grandes villes ou encore envolée de la taxe foncière.

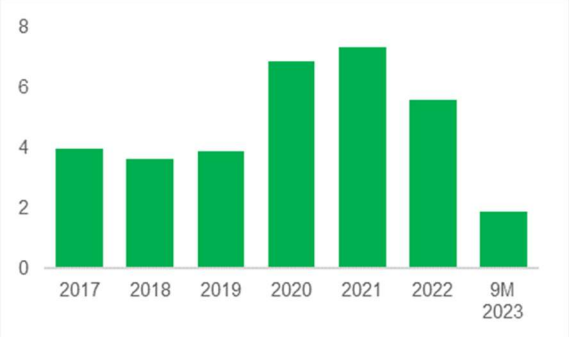
La vente en bloc d'actifs résidentiels à investisseurs a été très fortement impactée par ce contexte. En effet, selon le GIE Immostat, les ventes « en bloc » d'actifs résidentiels auprès d'investisseurs n'ont totalisé qu'1,9 milliard d'€ sur les 9 premiers mois de 2023, soit une baisse de 59% par rapport à la même période en 2022.

La situation économique actuelle vous dissuade-t-elle de réaliser un investissement locatif ?



Source : Baromètre « Les Français et l'Immobilier » Opinionway pour Laforêt – septembre 2023

Ventes en bloc d'actifs résidentiels réalisées auprès d'investisseurs et dont le montant dépasse 1 million d'€ (en milliards d'€)



Remarque : les chiffres incluent les logements classiques et intermédiaires, les résidences étudiantes et seniors et les résidences de coliving. Ils sont hors logements sociaux et EHPAD / *Source : Immostat*

- **La situation en Meurthe-et-Moselle et à Dommartin-lès-Toul**

De source INSEE, le parc de logements à Dommartin-lès-Toul est caractérisé par :

- 855 logements en 2020, dont 90,3% de résidences principales, 0,9% de résidences secondaires et 8,8% de logements vacants.

- Les maisons représentent 83,3% du parc alors que les appartements ne représentent que 16,5% du parc.

- 80,1% des occupants sont propriétaires de leurs logements ; 19,3% des occupants sont locataires (dont 1,8% de locataires HLM) ; 0,6% des occupants sont hébergés à titre gratuit.

- Les proportions de typologies de logements dans le parc sont : 0,3% pour les studios, 3,1% pour les logements 2 pièces, 9,8% pour les logements 3 pièces, 27,5% pour les logements 4 pièces et 59,3% pour les logements 35 pièces ou plus.

De source Meilleursagents, en Meurthe-et-Moselle, les prix moyens des appartements anciens, en état habitable, s'établissent dans une fourchette large de 1 404 €/m² Hors droits à 2 808 €/m² hors droits.

Les prix les plus élevés sont constatés sur le territoire de la métropole nancéenne et au nord du département (zone frontalière avec le Luxembourg et la Belgique).

A Dommartin-lès-Toul, les prix des appartements anciens, sont compris entre **773 €/m² hors droits et 1 532 €/m² hors droits** selon la même source, avec un prix moyen de **1 184 €/m² hors droits.** Les prix des appartements sont en recul de 7,6% en un an, mais reste en hausse de 13% environ sur les 5 ans passés.

Toujours selon Meilleursagents, les loyers à Dommartin-lès-Toul s'établissent dans une fourchette de **7,4 à 17,4 €/m²/mois, avec une moyenne de 10,5 €/m²/mois**. Il faut noter que les ratios les plus élevés sont constatés pour les appartements de petites tailles.

Eléments de références – ventes d'appartements à Dommartin-lès-Toul :

A Dommartin-lès-Toul, depuis 2019, nous avons recensé les ventes d'appartements qui suivent. Certains appartements sont dotés d'un terrain. **Les prix s'établissent dans une fourchette de 336 €/m² HD pour un grand appartement de 330 m² cédé sur adjudication, à 1 533 €/m² hors droits pour un appartement de 120 m² de 4 pièces.**

Date de vente	Type de mutation	Adresse complète	Nature des biens	Montant de la cession hors droits	Surface Bâtie	Surface Terrain	Nombre de pièces	Prix / m² bâti
19/06/2023	Vente	2 Av Du General Leclerc 54200 Dommartin-Les-Toul	Un appartement	108 000 €	142 m²		4	761 €
23/03/2023	Vente	35 Rue Thiers 54200 Dommartin-Les-Toul	Un appartement	86 500 €	76 m²		3	1 138 €
10/02/2023	Vente	35 Rue Thiers 54200 Dommartin-Les-Toul	Un appartement	43 000 €	40 m²		2	1 075 €
06/12/2022	Vente	Le Village 54200 Dommartin-Les-Toul	Un appartement	162 500 €	134 m²	10 m²	7	1 213 €
29/11/2022	Vente	23 B Av Du General Leclerc 54200 Dommartin-Les-Toul	Un appartement	133 000 €	91 m²		4	1 462 €
31/08/2022	Vente	36 Av Du Marechal Foch 54200 Dommartin-Les-Toul	Un appartement	55 100 €	54 m²		3	1 020 €
10/02/2022	Vente	9 All Des Brebis 54200 Dommartin-Les-Toul	Un appartement	181 400 €	138 m²		5	1 314 €
25/11/2021	Vente	10 Rue Gambetta 54200 Dommartin-Les-Toul	Un appartement	120 000 €	130 m²		7	923 €
22/10/2021	Vente	3 Rue Thiers 54200 Dommartin-Les-Toul	Un appartement	60 700 €	59 m²		2	1 029 €
18/08/2021	Vente	9 All Des Brebis 54200 Dommartin-Les-Toul	Un appartement	184 000 €	120 m²		4	1 533 €
11/02/2021	Adjudication	35 Rue Thiers 54200 Dommartin-Les-Toul	Appartement indeter	111 000 €	330 m²	460 m²	11	336 €
28/08/2020	Vente	16 Av Du Marechal Foch 54200 Dommartin-Les-Toul	Appartement indeter	117 000 €	193 m²	870 m²	10	606 €
17/06/2020	Vente	23 B Av Du General Leclerc 54200 Dommartin-Les-Toul	Un appartement	116 500 €	121 m²		4	963 €
24/04/2020	Vente	9 Av Du General Leclerc 54200 Dommartin-Les-Toul	Un appartement	87 000 €	88 m²	62 m²	4	989 €
03/10/2019	Vente	Les Grands Paquis 54200 Dommartin-Les-Toul	Appartement indeter	233 600 €	277 m²	623 m²	15	843 €
20/09/2019	Vente	2 Rue Du Stade 54200 Dommartin-Les-Toul	Deux appartements	126 000 €	88 m²	375 m²	4	1 432 €
09/09/2019	Vente	3 Rue Thiers 54200 Dommartin-Les-Toul	Un appartement	105 750 €	126 m²		4	839 €
11/07/2019	Vente	Les Grands Paquis 54200 Dommartin-Les-Toul	Appartement indeter	138000	167	460	6	826 €
02/07/2019	Vente	16 Av Du Marechal Foch 54200 Dommartin-Les-Toul	Appartement indeter	75000	193	870	10	389 €
03/05/2019	Vente	2 Av Du General Leclerc 54200 Dommartin-Les-Toul	Un appartement	72000	142	9	4	507 €

Eléments de références – locations d'appartements :

Nous avons relevé les offres de location qui suivent à Toul, en l'absence d'offres actuelles à Dommartin-lès-Toul ; **les loyers sont compris entre 7,9 €/m²/mois et 10,7 €/m²/mois.**

Date		Adresse complète	Nature des biens	Loyer mensuel	Surface habitable	Nombre de pièces	Prix / m² habitable
Offre 2024	Location	Centre-ville de Toul	Un appartement DPE D/B	450 €	46 m²	2	9,78 €
Offre 2024	Location	Quartier Pré Saint Mansuy sous la Vacherie à Toul	Un appartement DPE D/D	452 €	53 m²	3	8,53 €
Offre 2024	Location	Quartier Croix de Metz à Toul	Un appartement DPE E/B	650 €	61 m²	4	10,66 €
Offre 2024	Location	Quartier Saint Epvre-Petite Corvée à Toul	Un appartement DPE E/E	595 €	75 m²	3	7,93 €

Eléments de références – Immeubles de rapport dans le secteur de Toul :

Des offres de ventes d'immeubles ci-dessous, il ressort des **loyers moyens compris entre 6 et 8,68 €/m²/mois, et des taux de rendement compris entre 9,20% et 11,7%**. Les ratios métriques à la vente s'établissent dans une fourchette **de 187 €/m² à 1 138 €/m² hors droits ; notons que les prix les plus élevés concernent les offres non négociées.**

Date de vente	Type de mutation	Adresse complète	Nature des biens	Montant de la cession hors droits	Rapport locatif	Surface Bâtie	Prix / m² bâti	Ratio locatif mensuel	Taux de rendement
Offre 2024	Vente	Centre-ville de Toul	Immeuble de 5 logements : Au rez-de-chaussée un duplex de 60 m² environ, un appartement de 40 m² environ, au premier étage un appartement de 50 m² environ, au deuxième étage deux duplex de 60 m² environ. DPE D/B.	184 000 €	21 600 €	270 m²	681 €	6,67 €	11,74%
Offre 2024	Vente	Quartier Pré Saint Mansuy sous la Vacherie à Toul - Rue du Canal	Immeuble 7 appartements, 3 garages. DPE D/E.	399 000 €	39 600 €	380 m²	1 138 €	8,68 €	9,92%
Offre 2024	Vente	Centre-ville de Toul - Rue Gouvion St Cyr	immeuble de 3 logements : un T3, un F1, et un T4 duplex. DPE E/E.	187 000 €	17 280 €	240 m²	1 075 €	6,00 €	9,24%
Offre 2024	Vente	Centre-ville de Toul	Immeuble de 3 appartements. DPE D/D.	179 000 €		300 m²	1 213 €	- €	0,00%
01/06/2023	Vente	11, Avenjue du Général Leclerc à Dommartin-lès-Toul	Immeuble sur terrain de 466 m², composé de 4 appartements (3 T3 et 1 T4), d'un local commercial de 40 m².	340 000 €	NC	435 m²	782 €	NC	NC
09/01/2023	Vente	Rue Carnot à Toul (Proche place des 3 Evêchés)	Immeuble de rapport comprenant 1 appartement de petites taille (90 m²) et un local commercial de 160 m².	210 000 €	NC	250 m²	840 €	NC	NC
04/04/2023	Vente	20 Rue de la Monnaie à Toul	Immeuble de rapport comprenant 4 appartements (186 m²) et une petite maison (59 m²).	118 939 €	NC	245 m²	485 €	NC	NC
17/02/2023	Vente	9 Place de la Croix De Fue à Toul	Immeuble de rapport comprenant 2 appartements (174 m²) et un local commercial (40 m²)	40 000 €	NC	214 m²	187 €	NC	NC
04/07/2022	Vente	1 Rue Gambetta à Toul	Immeuble de rapport comprenant 2 appartements (201 m²) et un local commercial (90 m²).	223 000 €	NC	291 m²	766 €	NC	NC

6 Eléments d'appréciation

Nous avons listé de façon synthétique en « analyse SWOT » les forces, faiblesses, opportunités et menaces du bien :

Forces	Faiblesses
- Environnement résidentiel dans un village limitrophe de la sous-préfecture Toul. - Très bonne desserte autoroutière avec liaison rapide vers la préfecture Nancy. - Présence de services et commerces à Dommartin-lès-Toul, dans le centre de la commune ou sur le Pôle commercial Jeanne d'Arc. - Présence d'une remise en annexe.	- Appartements anciens, très dégradés tant au niveau de l'état extérieur que de l'état intérieur. - De lourds travaux de rénovation sont à envisager (ravalement, fuites en couvertures, prestations intérieures, équipements techniques). - Absence de stationnements privatifs. - Logements inoccupés et non sécurisés très encombrés de mobiliers et objets divers. - Taux de logements vacants en hausse à Dommartin-lès-Toul, sur la période 2014 – 2020 (il est passé de 6,1% à 8,8%)
Opportunités	**Menaces**
- Appartements plutôt bien configurés. - Immeuble pouvant intéresser un investisseur qui pourra tirer un revenu locatif de la location des appartements, après rénovation de l'ensemble immobilier.	- Fort ralentissement du marché immobilier résidentiel depuis un an sous les effets de la hausse des taux d'emprunt immobilier. - Contexte géopolitique international incertain, et pressions inflationnistes pouvant impacter les marchés immobiliers et notre économie. - Le marché local à Dommartin-lès-Toul est davantage tourné vers la propriété que la location.

7 VALEUR VENALE

Il s'agit de rechercher la valeur vénale au 6 mars 2024, de l'immeuble sous expertise.

Dans le cadre de la présente évaluation, le bien et droits immobiliers seront considérés :

- En pleine propriété.
- A usage d'immeuble d'habitation à restructurer.
- Libre d'occupation

La nature de l'actif, les conditions d'occupation et les éléments de marché cités ci-avant nous incitent à retenir les méthodes d'estimation ci-après exposées.

7.1 Méthode par comparaison

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour un bien présentant des caractéristiques et une localisation, comparables à celle du produit expertisé. On l'appelle également parfois méthode par le marché ou encore méthode par comparaison directe.
Elle permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants.
Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Cette méthode connait un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens.

Paramètres d'estimation

Les références présentées dans l'étude de marché font ressortir des valeurs comprises entre 336 et 1 533 €/m² hors droits, pour des appartements anciens mais pour la plupart en état habitable ; soit un prix milieu de fourchette de (336 €/m² + 1 533 €/m²) /2 = 935 €/m² Hors droits.

Les prix des immeubles de rapport sont compris dans une fourchette de 187 €/m²/hors droits et 1 138 €/m² hors droits ; soit un prix milieu de fourchette de (187 €/m² + 1 138 €/m²) /2 = 662 €/m² Hors droits.

Après rénovation de cet immeuble, nous partirons d'un ratio de **850 €/m² Hors droits**, compte tenu des éléments précités. Ce ratio est, d'une part, supérieur au prix milieu de fourchette constaté pour les immeubles de rapport (662 €/m² HD), d'autre part inférieur au prix milieu de fourchette des appartements cédés à l'unité (935 €/m² HD).
Le prix métrique ne peut pas être fixé en haut de fourchette étant donné que les logements ne disposent pas de stationnements privatifs, ni de jardin et/ou terrasse.

L'expert rappelle à ce sujet qu'il y a lieu dans un premier temps de procéder à l'enlèvement, à l'évacuation et au traitement éventuel de tous les objets et déchets divers déposés ou abandonnés dans les locaux afin de permettre la réalisation des travaux nécessaires pour une mise en location.

Nous considérerons que dans le cadre des travaux nécessaires à une remise en location, il y aura lieu d'effectuer :

- L'évacuation et le traitement de l'ensemble des déchets, détritus et encombrants déposés dans les locaux
- La vérification de la toiture y compris la vérification et / ou réfection des zingueries et descentes d'eau pluviale,
- Le ravalement des façades
- La vérification et le remplacement des menuiseries extérieures et intérieures détériorées, cassées ou hors d'usage (parties communes et privatives),
- Une réfection complète des installations techniques générales (électricité, chauffage, plomberie, sanitaires, VMC…) des parties privatives et communes,
- Une reprise totale des agencements et des embellissements saccagés ou détériorés par le temps de vacance, et par une occupation malveillante, y compris les cuisines.

Pour l'ensemble de ces postes, nous retenons un coût forfaitaire de travaux de 250 000 € (soit environ 731 €/m² habitable et 62 500 €/logement en moyenne) à valider par devis d'entreprises spécialisées.

	Usage actuel / Niveau	Surface habitable	Ratio unitaire retenu €/m² HD	Valeur vénale
35 Rue Gambetta 54200 DOMMARTIN-LES-TOUL	4 logements Remise	341,60 m² 	850 €/m² 	290 360 € Incluse
Total		**342 m²**		**290 360 €**
Incidence travaux =				**-250 000 €**
Valeur vénale totale				**40 360 €**

Valeur vénale annuelle arrondie à :	**40 400 €**

Remarque : parmi les références portant sur les cessions/offres d'immeubles de rapport, mentionnées en page 32, l'expert constate que les vente s'établissent dans une fourchette de 40 000 € à 399 000 € Hors droits. La valeur de l'immeuble sous expertise, après rénovation est de 290 K€ environ (cf. tableau ci-dessus), soit dans la fourchette observée (dont 2 références à des prix supérieurs et 7 références à des prix inférieurs).

7.2 Méthode par le revenu

Elle permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant aux revenus (effectifs réels ou potentiels) un taux de rendement déterminé par analogie au marché de l'investissement. Elle n'est donc applicable qu'aux immeubles ou locaux loués ou susceptibles de l'être. Elle consiste à capitaliser un revenu annuel brut ou net, constaté ou potentiel, sur la base d'un taux de rendement en adéquation avec le marché.

Cette approche peut donc être déclinée de différentes façons, en particulier selon l'assiette des revenus considérés (loyers effectifs réels ou potentiels basés sur la valeur locative de marché, loyer brut ou loyer net…) auxquels correspondent des taux de rendement distincts.

Dans tous les cas de figure l'expert en évaluation immobilière fera apparaître, à partir des revenus considérés, les éventuelles déductions (charges non récupérables, franchise locative, travaux pris en charge par le propriétaire, autres coûts…) aboutissant au loyer net ou à la valeur de marché ou appelés également loyer économique.

En France, l'assiette est généralement constituée en résidentiel : par le loyer annuel brut ou le loyer net hors taxes et hors charges locatives,

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

Estimation de la valeur locative de marché (après rénovation des logements)

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 est déterminée par comparaison.

Les références présentées dans l'étude de marché font ressortir des valeurs comprises entre 6 €/m²/mois et 10,7 €/m²/mois.

Les loyers moyens constatés sur les immeubles de rapport à Toul sont compris entre 6 €/m²/mois et 8,68 €/m²/mois, nous semblent particulièrement pertinents.

Pour les appartements évalués situés à Dommartin-lès-Toul (commune de moindre importance avec un marché locatif moins profond pour les appartements, non dotés de terrasse ni de stationnements privatifs), nous retenons un ratio de 7 €/m²/mois hors charges ; ce ratio fait ressortir des loyers mensuels conformes au marché compris entre 518 €/mois et 630 €/mois.

Valeur locative retenue

Désignation	Usage actuel	Surface considérée	Valeur unitaire HT HC/mois	Valeur locative HT HC/an	Valeur locative mensuelle
35 Rue Gambetta 54200 DOMMARTIN-LES-TOUL	Logement 1	90,0 m²	7,00 €/m²	7 560 €	630 €
	Logement 2	87,7 m²	7,00 €/m²	7 367 €	614 €
	Logement 3	74,0 m²	7,00 €/m²	6 216 €	518 €
	Logement 4	89,9 m²	7,00 €/m²	7 552 €	629 €
	Remise			Inclus	
Valeur locative de marché		**341,60 m²**		**28 694 €**	

Paramètres d'estimation de la valeur vénale

Note : Le marché de l'investissement en immobilier est entré dans une phase de turbulences et de fortes incertitudes à partir de l'été 2022 et durant l'année 2023.
La prime de risque immobilière s'est réduite considérablement par rapport aux années précédentes en raison de la brutale remontée du taux de l'OAT 10 ans. Celui-ci est passé en moyenne semestrielle de 1,1% au 1S 2022 à 3,1% au 2S 2023.
Cet environnement a beaucoup diminué la visibilité des investisseurs sur : le financement, la liquidité des actifs, la rentabilité locative et l'espérance de plus-value.
Le coût de la dette s'est fortement apprécié, ce qui a fortement pénalisé les acquéreurs ayant recours à l'endettement.
Ces paramètres ont conduit à la chute drastique des volumes d'investissements en 2023. Par ailleurs, amorcé au 2S 2022, l'ajustement à la hausse des taux de rendement s'est poursuivi en 2023.

En matière d'investissement immobilier, les taux de rendement escomptés par les investisseurs sont étroitement liés :

- A la qualité de la situation des biens et à la profondeur du marché, critères qui garantissent généralement des délais de relocations plus courts en cas de libération des locaux.
- A la durée des baux et à la qualité de la signature des locataires, critères qui limitent les risques d'impayés des loyers.
- Aux éventuels travaux à envisager sur le bien qui peuvent affecter la rentabilité de l'investissement à court/moyen terme.

Dans le cas présent, l'immeuble évalué :

- Nécessite d'être rénové avant relocation ; il est actuellement inoccupé.
- Est situé dans un environnement où peu de logements sont vacants.
- Bénéficie d'une situation qui est favorable à proximité de commodités commerciales écoles, et accès autoroutier

Nous retenons un taux de rendement 9,5% conforme aux taux observés en matière d'investissement dans de petits immeubles de rapport dans le Toulois.

Les travaux de rénovation de l'immeuble à hauteur de 250 000 € sont pris en compte dans l'évaluation

La fiscalité retenue est : les droits de mutation pour les immeubles anciens ont été forfaitisés à 6,9%.

Calculs

Revenus effectifs ou potentiels à capitaliser		
Valeur locative globale		28 694 €
Total		28 694 €
Valeur vénale par capitalisation		
Taux de rendement retenu		9,50%
Valeur vénale droits et frais d'acquisition inclus		302 046 €
Correctifs sur la valeur vénale		
Travaux		-250 000 €
Total correctifs		-250 000 €
Valeur vénale retenue droits et frais d'acquisition inclus après correctifs		**52 046 €**
Montant des droits et frais d'acquisition considérés		6,90%
Valeur vénale hors droits et frais d'acquisition	H.D.	48 687 €
Valeur vénale arrondie hors droits et frais d'acquisition		**48 700 €**

8 Conclusion

En conclusion, conformément à la mission d'expertise immobilière prévue par l'ordonnance en date du 15 novembre 2023, sur requête la SELARL MJPA représentée par Maître ABBADIE, Il a été fixé la valeur vénale de l'immeuble sis 35 Rue Gambetta 54200 DOMMARTIN-LES-TOUL, immeuble R+2 comprenant 4 appartements et une remise pour une surface utile totale de 392,6 m² ; le tout étant en très en mauvais état.

La valeur retenue résulte de l'application de deux méthodes d'évaluations (méthode par comparaison et méthode par le revenu).

Valeur vénale retenue : 45 000 € Hors droits.

Cette valeur devra toujours être considérée comme une valeur moyenne. Le marché immobilier a subi un fort ralentissement depuis un an environ et l'immeuble évalué nécessite de lourds travaux qui peuvent freiner l'appétence d'un investisseur ; dans ce contexte, la réalisation en vente amiable pourra faire apparaitre un prix légèrement différent pouvant s'établir dans une fourchette indicative d'environ -/+ 15 % (fourchette de 38 000 € à 52 000 €) suivant les conditions dans lesquelles se déroulera la transaction.

En cas de vente aux enchères, l'expert propose une mise à prix à hauteur de 20 000 € Hors droits.

Date de rédaction : Le 6 mars 2024

Expert: Frédéric MAILFERT