

# DOROTHEE MASSIANI-HOELTGEN

Maître en sciences économiques

Diplômée Institut Juridique et Economique de la Construction et de l'Habitation (C.N.A.M.) – PARIS

EXPERT EVALUATEUR IMMOBILIER, COMMERCIAL ET FONCIER  
PRES DE LA COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

## RAPPORT D'EXPERTISE SUR LA VALEUR VENALE ACTUELLE DE PLUSIEURS LOTS D'UN IMMEUBLE SIS A : TOULON (83 000) 1, Rue Pomme de Pin



Mandant : SELARL C BASSE prise en la personne de Maître Christophe BASSE  
2021

**Préambule :**

Le présent document est un ensemble de pages numérotées, qui ne sauraient être dissociées. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers, le rend caduc et non opposable à l'expert.

Conformément à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (édition 2017), l'expert doit à tout moment être intègre et éviter toute action ou situation non conforme à ses obligations professionnelles. Il est tenu d'accomplir sa mission en toute indépendance et objectivité et de tenir compte de l'impact potentiel d'éventuels conflits d'intérêt.

## TABLE DES MATIERES

1.	MISSION DE L'EXPERT .....	4
2.	OPERATIONS D'EXPERTISES .....	5
3.	SITUATION JURIDIQUE ET OCCUPATION .....	6
3.1.	SITUATION JURIDIQUE .....	6
3.2.	OCCUPATION .....	6
4.	SITUATION GEOGRAPHIQUE, CADASTRALE ET URBANISTIQUE .....	7
4.1.	SITUATION GEOGRAPHIQUE GENERALE .....	7
4.2.	SITUATION PARTICULIERE .....	8
5.	SITUATION CADASTRALE ET URBANISTIQUE .....	9
5.1.	SITUATION CADASTRALE .....	9
5.2.	SITUATION URBANISTIQUE .....	10
6.	DESCRIPTION DES BIENS .....	11
6.1.	DESCRIPTION DE LA PARCELLE DE TERRE.....	11
6.2.	DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS .....	11
7.	ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE .....	23
7.1.	APPRECIATION QUALITATIVE .....	23
7.2.	ANALYSE DE MARCHE NATIONALE ET LOCALE DE LOGEMENTS ANCIENS .....	23
7.3.	METHODES UTILISEES.....	25
7.4.	RAPPROCHEMENT A DES REFERENCES DE MUTATIONS D'IMMEUBLES .....	25
7.4.1.	ESTIMATION DU BIEN SELON LA METHODE PAR COMPARAISON.....	25
7.4.2.	REFERENCES DE MUTATIONS DE VENTE D'IMMEUBLE DANS LE CENTRE-VILLE DE TOULON.....	25
7.4.3.	ADAPTATION AU BIEN ETUDIE ET VALEUR VENALE DE L'IMMEUBLE.....	26
7.4.4.	ESTIMATION DU BIEN SELON LA METHODE PAR LE RENDEMENT .....	28
7.4.5.	REVENUS ANNUELS ESCOMPTES .....	28
7.4.6.	CHOIX DU TAUX DE RENDEMENT .....	28
7.4.7.	VALEUR VENALE SELON CETTE METHODE.....	29
7.5.	MOYENNE DES DEUX METHODES ET AVIS DE VALEUR EN COMPARAISON A DES IMMEUBLES DE RAPPORT EN CONSIDERANT UN ETAT RENOVE .....	29
8.	CONCLUSION .....	32

## 1. MISSION DE L'EXPERT

Nous, Dorothée MASSIANI-HOELTGEN, expert évaluateur foncier, immobilier et commercial, agréée près la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE, exerçant à TOULON (83 000), La Tour d'Ivoire, Place Horace Cristol, avons été mandatée par la SELARL C BASSE prise en la personne de Maître Christophe BASSE es qualité de mandataire liquidateur de la SCI CAP DES PINS, afin de :

### ✚ MISSION :

Estimer la valeur vénale de plusieurs lots d'un immeuble inhabitable en l'état sis à :

**TOULON (83 000)**  
**1, Rue Pomme de Pin**

### ✚ CONSISTANCE :

Immeuble de cinq niveaux (quatre étages sur rez-de-chaussée) cadastré section CL n°270 pour une contenance de 130 m<sup>2</sup>.

Les lots concernés sont les suivants :

Lot n°1 : cave en sous-sol et les 10/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Lot n°2 : Un entrepôt au rez-de-chaussée et les 80/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Lot n°3 : Une chambre de bonne située au 1<sup>er</sup> étage et les 20/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Lot n°4 : Une chambre de bonne située au 1<sup>er</sup> étage et les 20/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Lot n°5 : Une chambre de bonne située au 1<sup>er</sup> étage et les 20/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

**Les lots n°3, 4 et 5 ont été réunis pour ne former qu'un seul logement (1<sup>er</sup> étage gauche).**

Lot n°6 : Une chambre de bonne située au 1<sup>er</sup> étage et les 20/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Lot n°7 : Une chambre de bonne située au 1<sup>er</sup> étage et les 20/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Lot n°8 : Un appartement situé au 1<sup>er</sup> étage et les 20/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

**Les lots n°6, 7 et 8 ont été réunis pour ne former qu'un seul logement (1<sup>er</sup> étage droite).**

Lot n°9 : Un appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage gauche et les 100/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Lot n°10 : Un appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage droite et les 100/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Lot n°11 : Un appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage gauche et les 100/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Lot n°12 : Un appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage droite et les 100/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Lot n°13 : Un appartement situé au 4<sup>ème</sup> étage gauche et les 100/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Lot n°14 : Un appartement situé au 4<sup>ème</sup> étage droite et les 100/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Lot n°15 : Un appartement situé au 5<sup>ème</sup> étage et les 80/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

## 2. OPERATIONS D'EXPERTISES

Afin de remplir notre mission, nous nous sommes rendues le 29/10/2021 sur les lieux, en présence de Monsieur HENRY, technicien en bâtiment de la mairie de TOULON, avons visité l'ensemble des bâtiments ainsi que le terrain, vérifié les surfaces et pris des photos intégrées à ce rapport.

### **Pièces sollicitées et communiquées**

Acte d'acquisition,

Arrêtés de péril,

Baux,

Rapports d'expertise divers,

Charges locatives,

Taxe foncière.

### 3. SITUATION JURIDIQUE ET OCCUPATION

#### 3.1. SITUATION JURIDIQUE

Suivant acte d'acquisition passé le 20/12/2011 devant Maître Cécile AUBERT, Notaire associé, à MARSEILLE :

*Vendeur :*

La SARL FONCIERE COMERBAT immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 397745928.

*Acquéreur :*

La SCI CAP DES PINS immatriculée au RCS de BOULOGNE-BILLAN COURT sous le numéro 535395214.

*Désignation :*

Un ensemble immobilier situé à TOULON, 1, rue Pomme de Pin, cadastré section CL n°270 comprenant les lots numérotés 1 à 15 et les millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales afférentes.

L'ensemble sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division en date du 26 septembre 1985 passé devant Maître BOYER, Notaire à TOULON.

*Prix :* 350 000 €.

Note sur les diagnostics : diverses anomalies sont relevées sur les installations intérieures d'électricité et de gaz.

**Cf. Annexe 1 :** Acte de vente du 20/12/2011.

**Note de l'expert :** Juridiquement, l'entière propriété de l'immeuble ne revient pas à la SCI CAP DES PINS puisqu'un local d'archive situé en rez-de-chaussée avec accès indépendant reste la propriété de la MUTUELLE VERTE.

Néanmoins, l'intégralité des locaux à usage d'habitation sont la propriété de la SCI CAP DES PINS.

#### 3.2. OCCUPATION

Le bien est actuellement libre de toute occupation locative.

## 4. SITUATION GEOGRAPHIQUE, CADASTRALE ET URBANISTIQUE

### 4.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE GENERALE



TOULON , commune du Sud-Est de la France, chef-lieu du département du Var et siège de sa préfecture, appartient à l'intercommunalité de TOULON PROVENCE COTE D'AZUR.

*Superficie* : 42,84 km<sup>2</sup>,

Troisième ville de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur derrière Marseille et Nice, elle abrite en outre le siège de la préfecture maritime de la Méditerranée.

La commune est établie sur les bords de la mer Méditerranée, le long de la rade de Toulon.

Elle se situe à mi-chemin entre Marseille, à l'Ouest, et Saint-Tropez, à l'Est.

*Activités de l'agglomération* : tourisme, commerce, BTP, marine nationale.

La ville de Toulon compte 165 584 habitants au dernier recensement de 2014 et une unité urbaine de 561 155 habitants.

*Accès autoroutier* : Toulon est desservie à l'Est par l'autoroute A57 en direction de Nice, et à l'Ouest par l'A50 en direction de Marseille et son annexe RN 1050. Un tunnel autoroutier composé de 2 tubes traverse le centre-ville.

#### DISTANCES :

Centre-ville et gare SNCF de TOULON : environ 3,5 kms,

Grandes et moyennes surfaces commerciales : moins d'1 km,

Aéroport de TOULON-HYERES : environ 26 kms,  
 Aéroport de MARSEILLE : environ 93 kms,  
 Accès autoroutier Est : environ 3 kms,  
 Accès autoroutier Ouest : environ 4,5 kms,

#### 4.2. SITUATION PARTICULIERE



Les immeubles sont situés au centre-ville de TOULON, dans le quartier ancien ou historique, dénommé "basse ville".

Quartier populaire et animé, à proximité du port et du principal centre commercial de la ville, où la population commence à bénéficier de la rénovation urbaine entreprise.

Sa classification en zone franche perdure depuis décembre 2006, a permis une relance économique en raison de l'installation de nombreuses sociétés et professions libérales.

Le quartier devient plus attractif. Nombreuses ouvertures de commerces de bouche correspondant à une clientèle de professionnels et de jeunes actifs.

En 2020 les évolutions positives perdurent malgré la crise sanitaire encore en cours à ce jour, et croissent dans ce secteur en pleine mutation (réhabilitation des halles en cours, rénovation de la place Vatel, Ecoquartier Chalucet, ...).

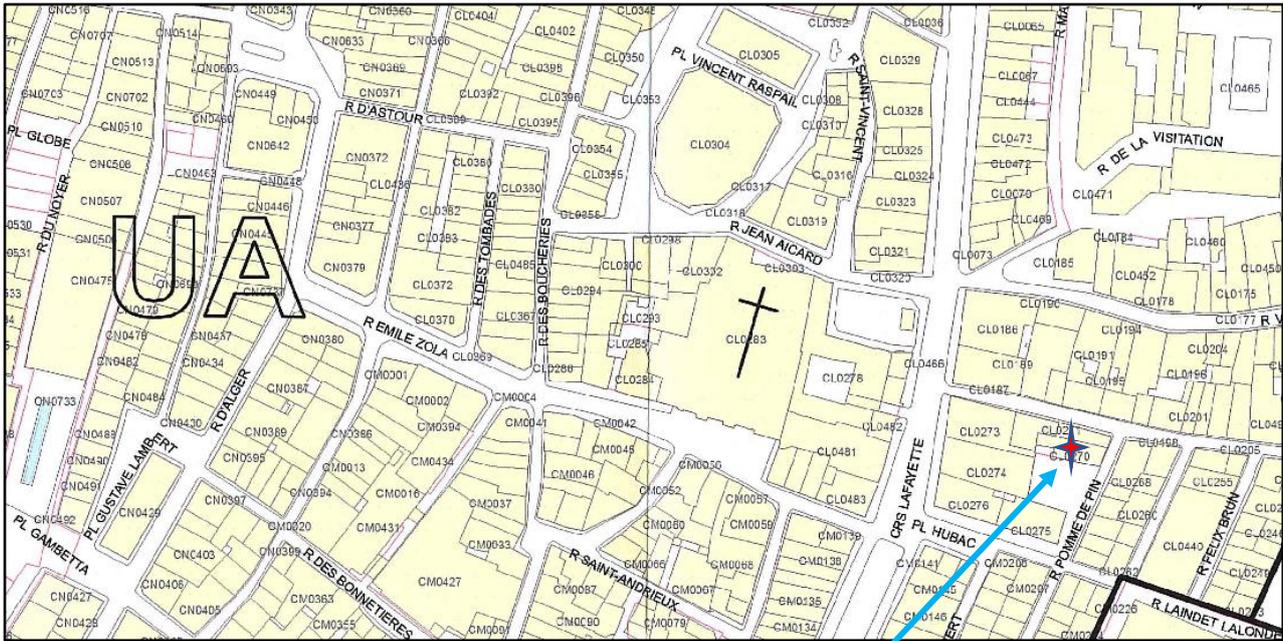
## 5. SITUATION CADASTRALE ET URBANISTIQUE

### 5.1. SITUATION CADASTRALE

La parcelle, assiette de la construction figure sur les plans cadastraux de la commune de TOULON en section CL n° 270.



## 5.2. SITUATION URBANISTIQUE



CL n°270

Selon la modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme de TOULON, approuvée par délibération du Conseil Municipal le 30/09/2021, les principales caractéristiques de droit public affectant ce secteur sont :

- **Zone UA du PLU :**

Zone comprenant un tissu historique dense.

- **Zone Franche Urbaine :**

Le secteur de l'immeuble appartient à une zone franche urbaine (ZFU). Le projet de loi de finances pour 2021, a prorogé ce statut jusqu'au 31 décembre 2022, sous certaines conditions.

**Conclusion de l'expert sur la situation du bien analysé :**

Situation bonne pour des habitations, dans un quartier en pleine rénovation, ouvrant sur un parking permettant des vues dégagées aux habitations.

## 6. DESCRIPTION DES BIENS

### 6.1. DESCRIPTION DE LA PARCELLE DE TERRE

Parcelle de terre de forme rectangulaire d'une superficie de 130 m<sup>2</sup> entièrement occupée par les constructions.

Orientation Est/Ouest et topographie plane.

### 6.2. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS

#### HISTORIQUE DES MESURES MENEES DANS LE BUT DE LA PRESERVATION DU BATIMENT

##### ***Le 23/10/2020 : Arrêté de péril non imminent :***

Article 1 : Mise en demeure d'exécuter ou de faire exécuter dans les règles de l'art tous travaux de réparation de nature à purger définitivement le péril supporté par l'immeuble, à savoir

Les travaux de confortement suivant prescriptions d'un bureau d'ingénierie en structure.  
Purge des enduits non adhérents de la façade Sud.

**Cf. Annexe 2 :** Arrêté de péril non imminent.

##### ***Le 08/03/2021 : Arrêté de mise en sécurité d'urgence :***

Article 1 : Tous les appartements de l'immeuble sont interdits provisoirement à l'habitation, ainsi qu'à tout usage commercial, industriel ou artisanal.

Le retour des occupants ne pourra se faire qu'une fois l'ensemble des travaux de confortement réalisés comprenant la reprise des faux plafonds.

Article 4 : Réalisation dans les huit jours des mesures provisoires préconisées par l'expert judiciaire dans son rapport à savoir :

- Mise en place d'un périmètre de sécurité, fermé par des barrières de chantier, sur l'espace parking se situant au Sud de l'immeuble,
- Mise en place d'un équerrage intérieur sur la façade Est permettant de maintenir des profilés métalliques verticaux le long de la façade,
- Purge des enduits non adhérents, notamment ceux de la façade Sud.

**Cf. Annexe 3 :** Arrêté de mise en sécurité d'urgence.

#### DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Le bâtiment est un immeuble de quatre étages sur rez-de-chaussée et cave.

Il est actuellement inhabité et inhabitable en l'état.

Seules les mesures conservatoires ont été à ce jour réalisées.

Une réhabilitation reste à entreprendre.

Dans le détail, l'immeuble se décompose en deux blocs : un bâtiment principal et une extension Ouest.

Le bâtiment principal est élevé de quatre étages sur rez-de-chaussée et s'insère à l'angle entre la rue Pomme de Pin et le parking de la Mutuelle Verte.

Il comprend un seul accès aux habitations, à l'Est au 1, rue Pomme de Pin, via une porte en bois à clé.

L'extension se situe à l'Ouest du bâtiment principal et comprend deux parties, une partie Sud (en vert sur la photo ci-après) se développant en un rez-de-chaussée et un R+1 partiel et une partie Nord (en rouge sur la photo ci-après) allant du rez-de-chaussée au 4<sup>ème</sup> étage.

La partie Sud comprend le local d'archives de la Mutuelle Verte (RDC uniquement).

Les façades Nord et Ouest sont jumelées aux immeubles adjacents.

### Façade Sud

*Note : extrait rapport BEGP : Un immeuble mitoyen à la façade Sud devait à l'origine exister. Il permettait à l'immeuble du 1, rue Pomme de Pin de "s'appuyer dessus".*

*Suite à l'effondrement antérieur de l'immeuble mitoyen, le 1, rue Pomme de pin s'est retrouvé en déséquilibre et sans chaînage d'angle à son angle Sud-Est, comme cela est prévu pour les murs non mitoyens.*



### Façade Est



## Communs

Les circulations intérieures verticales se font via un escalier (marches carrelées ou tomettes et nez bois).



### ➤ **Gros-œuvre (liste non exhaustive – Cf rapport BEGP) :**

#### *Bâtiment principal :*

- Construction antérieure aux années 1950,
- Elévations en pierres maçonnées (50 cm),
- Planchers poutres bois, renforcés par des tirants avec croix entre les étages 1-2, 2-3 et 3-4.
- Cloisons en briques.
- Couverture de toit en tuiles canal.

#### *Bâtiment annexe :*

- Construction postérieure,
- Elévations en agglomérés de béton.

## DESCRIPTION DES APPARTEMENTS

La SCI CAP DES PINS est propriétaire des lots 1 à 15.

**Le lot n°1, la cave en sous-sol, n'a pu être visité.**

### Note :

Les appartements Ouest sont des T2 qui donnent sur le parking de la Mutuelle Verte.  
Les appartements Est sont des studios qui donnent sur la rue Pomme de Pin.

### **Rez-de-chaussée**

Lot n°2 : local commercial d'une surface de 23,50 m<sup>2</sup>.

Dispose d'un accès sur la rue Pomme de Pin.

Les pièces sont très encombrées et ne nous pouvons y accéder.

Nous distinguons : un espace cuisine, des toilettes, une chambre.

Electricité à refaire.

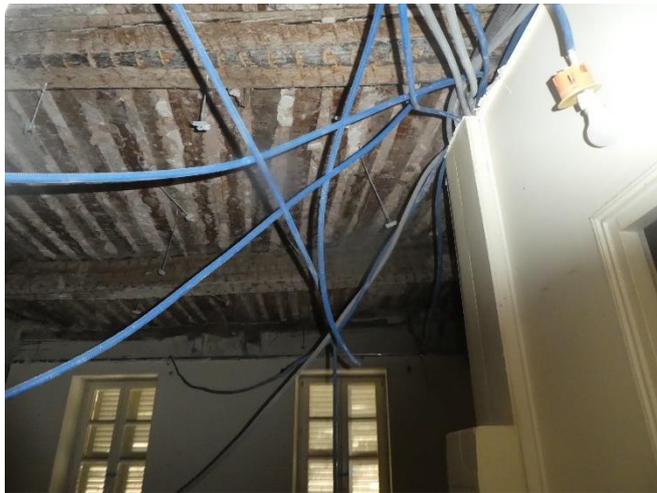


### 1<sup>er</sup> étage

Lots n°3, 4 et 5 : Appartement Est d'une surface habitable de 35,36 m<sup>2</sup>.

Studio avec cuisine ouverte sur séjour/chambre. Salle de bains séparée avec meuble vasque et baignoire. Toilettes indépendantes.





Lots n°6, 7 et 8 : Appartement Ouest d'une surface habitable de 48,10 m<sup>2</sup>.  
Il comprend : un séjour avec cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains avec meuble vasque et baignoire, des toilettes indépendantes, un dégagement et une terrasse d'environ 8 m<sup>2</sup>.





**2<sup>ème</sup> étage**

Lot n°9 : Appartement Est d'une surface habitable de 36,13 m<sup>2</sup>.

Studio avec cuisine ouverte sur séjour/chambre. Salle de bains séparée avec meuble vasque et baignoire. Toilettes indépendantes.





Lot n°10 : Appartement Ouest d'une surface habitable de 47,45 m<sup>2</sup>.  
Il comprend : un séjour avec cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains avec meuble vasque et baignoire, des toilettes indépendantes, et un dégagement.

**3<sup>ème</sup> étage**

Lot n°11 : Appartement Est d'une surface habitable de 32,90 m<sup>2</sup>.  
Studio avec cuisine ouverte sur séjour/chambre. Salle de bains séparée avec meuble vasque et baignoire. Toilettes indépendantes.



Lot n°12 : Appartement Ouest d'une surface habitable de 47,63 m<sup>2</sup>.

Il comprend : un séjour avec cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains avec meuble vasque et baignoire, des toilettes indépendantes, et un dégagement.



#### 4<sup>ème</sup> étage

Lot n°13 : Appartement Est d'une surface habitable de 33,90 m<sup>2</sup>.

Studio avec cuisine ouverte sur séjour/chambre. Salle de bains séparée avec meuble vasque et baignoire. Toilettes indépendantes.



Lot n°14 : Appartement Ouest d'une surface habitable de 46,04 m<sup>2</sup>.

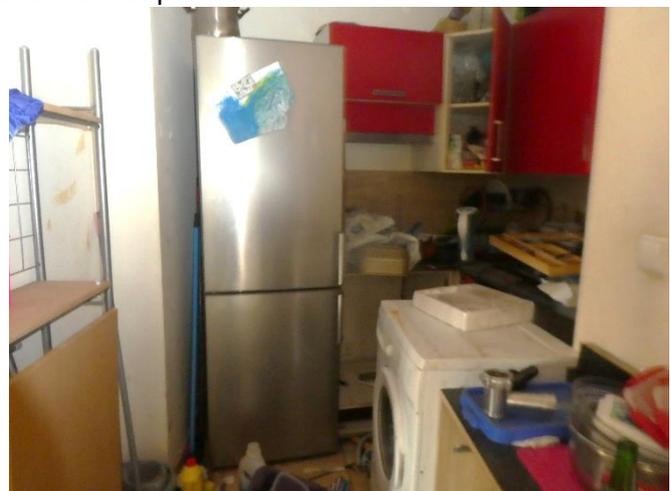
Il comprend : un séjour avec cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains avec meuble vasque et baignoire, des toilettes indépendantes, et un dégagement.



### 5<sup>ème</sup> étage

Lot n°15 : Appartement sous les combles ouvrant à l'Est et à l'Ouest d'une surface habitable de 57,79 m<sup>2</sup>.

Il comprend : un séjour avec cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains avec meuble vasque et baignoire, et des toilettes indépendantes.





- **Second-œuvre (liste non exhaustive – Cf rapport BEGP) :**
  - Sol : tomettes sur chape de chaux/ciment, carrelage dans certains appartements.
  - Huisseries en PVC,
  - Double vitrage,
  - Murs peints,
  - Cuisines équipées de plaques électriques, d'un évier en aluminium et de mobiliers hauts et bas,
  - Salle de bains équipées d'une baignoire et d'un meuble une vasque.
  
- **Équipement (liste non exhaustive – Cf rapport BEGP) :**
  - Electricité refaite, interphones
  - Eau chaude par ballon,
  - Chauffage électrique.

**Note de l'expert :**

Tous les appartements ont bénéficié d'une rénovation du second-œuvre,  
 Les appartements droit, Ouest, sont tous des T2 de surface et de configuration similaires.  
 Les appartements gauche, Est, sont des studios de surface et de configuration similaires.  
 Seuls diffèrent l'appartement du rez-de-chaussée et l'appartement du 5<sup>ème</sup> étage.

**Données complémentaires (selon nos mandants) :**

Taxe foncière 2020 SCI CAP DES PINS : 3 223 €.

**Cf. Annexe 4 :** Avis de taxe foncière 2020.

**Surfaces retenues pour l'estimation (Extraites de l'acte de vente) :****Superficie de la partie privative**

La superficie de la partie privative des BIENS soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de :

- 23,50 m<sup>2</sup> pour le lot numéro 2
- 35,36 m<sup>2</sup> pour les lots numéros 3, 4 et 5
- 48,10 m<sup>2</sup> pour les lots numéros 6, 7 et 8
- 36,13 m<sup>2</sup> pour le lot numéro 9
- 47,45 m<sup>2</sup> pour le lot numéro 10
- 32,90 m<sup>2</sup> pour le lot numéro 11
- 47,63 m<sup>2</sup> pour le lot numéro 12
  - 33,90 m<sup>2</sup> pour le lot numéro 13
  - 46,04 m<sup>2</sup> pour le lot numéro 14
  - 57,79 m<sup>2</sup> pour le lot numéro 15

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

Tels que lesdits BIENS existent, se poursuivent et comportent a immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni ré

Désignation	Surfaces Carrez indiquées à l'acte de vente
RDC	23,50
R+1 droite	48,10
R+1 gauche	35,36
R+2 droite	47,45
R+2 gauche	36,13
R+3 droite	47,63
R+3 gauche	32,90
R+4 droite	46,04
R+4 gauche	33,90
R+5	57,79
<b>Total</b>	<b>408,80</b>

***Nous retiendrons une surface habitable pour l'appartement arrondie à 410 m<sup>2</sup>.<sup>1</sup>***

**A ce jour, seuls les travaux de mesures conservatoires préconisés par l'expert judiciaire ont été réalisés :**

- Mise en place d'un périmètre de sécurité, fermé par des barrières de chantier, sur l'espace parking se situant au Sud de l'immeuble,
- Mise en place d'un équerrage intérieur sur la façade Est permettant de maintenir des profilés métalliques verticaux le long de la façade,
- Purge des enduits non adhérents, notamment ceux de la façade Sud.

**Travaux à venir (étude BEGP STRUCTURES – Mr Benjamin ECOIFFIER – 11/05/2021) :**

- Démolition / reconstruction de tous les planchers après mise en œuvre des profilés métalliques,
- Reconstruction en plancher mixte bacs acier béton,
- Attente retour étude G5, mais, à minima, renforcement angle Sud-Est de l'immeuble.

D'après Monsieur HENRY, technicien en bâtiment de la mairie de TOULON, le montant des travaux serait estimé à minima à 300 000 € et pourrait largement dépasser ce montant si l'étude G5 venait à montrer une instabilité des sols car ceci engendrerait la nécessité de mener des travaux de plus grande ampleur (pieux).

**Cf. Annexe 5 :** Conclusions étude BEGP 11/05/2021.

<sup>1</sup> Réserves concernant les surfaces :

*Les surfaces suivantes ont été relevées sur l'acte de vente.*

*Elles n'engagent nullement la responsabilité de l'expert. Si des différences de surfaces étaient constatées à la suite d'un relevé de géomètre, il conviendrait de modifier nos résultats en conséquence.*

**Conclusion de l'expert sur la construction :**

En l'état, la construction est inhabitable.

Les faux-plafonds sont déposés, la solidité des planchers est remise en cause et ils doivent faire l'objet d'une démolition pour reconstruction avec poutres IP qui par la même, fortifieront le bâtiment.

L'angle Sud-Est du bâtiment doit, à minima être renforcé, ce dernier ne présentant actuellement pas de chaînage d'angle.

Fonction des résultats de l'étude G5 (prévu pour décembre 2021), l'ampleur des travaux pourrait s'avérer nettement plus importante (installation de pieux en sous-œuvre).

Monsieur HENRY nous informe qu'en raison des mesures de sécurité prises par la mairie, l'avance du coût des travaux sera faite par la ville. Cependant, le propriétaire du bien immobilier devra rembourser les frais avancés moyennant une majoration de 8% comme cela est prévu par la loi.

Remarque: Des travaux de réhabilitation dans le cadre de l'ANAH avait été réalisés en 2012/2013.

Suite à un mouvement de l'immeuble, diverses malfaçons sont apparues.

La responsabilité décennale de l'entreprise ayant effectué ladite réhabilitation pourrait intervenir et prendre en charge une partie des travaux à effectuer.

Néanmoins, les devis et factures ne laissent pas apparaître d'éventuelles interventions sur le gros œuvre.

**Cf. Annexe 6 et 7 :** facture SOMACO du 05/03/2013 n°0090312-001 et attestation d'assurance décennale.

## 7. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE

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. Elle est déterminée selon les méthodes développées ci-après.

### 7.1. APPRECIATION QUALITATIVE

- ✓ Facteurs de plus-value
  - Bonne rentabilité locative potentielle,
  - Emplacement intéressant au regard du secteur,
  - Second-œuvre qui avait été rénové antérieurement.
  
- ✓ Facteurs de moins-value
  - Importants travaux de gros œuvre à entreprendre,
  - Absence de stationnement.

### 7.2. ANALYSE DE MARCHÉ NATIONALE ET LOCALE DE LOGEMENTS ANCIENS<sup>2</sup>

À fin août 2021, le volume de transactions de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois dépasse, une fois encore, le volume record du mois précédent, avec 1 208 000 transactions, en hausse de 23 % sur un an. La très forte fluidité du marché depuis la fin de la première période de confinement et la mise en place efficace d'amortisseurs économiques et sociaux ont permis aux Français d'accélérer ou de concrétiser leur projet immobilier, expliquant les niveaux historiquement hauts observés à la fin de l'été.

La crise sanitaire a révélé de nouveaux comportements immobiliers, notamment des déplacements des grands centres métropolitains vers des communes de plus petite taille et cela jusque dans des départements limitrophes. Mais il n'y a pas d'"exode" urbain à ce jour. La tendance constatée ne concerne qu'une partie de la population en capacité de s'organiser, tant personnellement que professionnellement. Elle n'intéresse pas la majorité de la population française et, corrélativement, pas non plus celle des accédants à la propriété. Cette tendance, liée aux confinements, pourrait en fait n'impliquer qu'une population précise et limitée, sociologiquement définie (âge, profession...). En revanche, ce mouvement vers des communes plus petites où la pression foncière est moins forte pourrait concerner davantage de personnes, notamment celles qui n'ont désormais plus la capacité d'acquérir un bien dans les grands centres urbains, au regard de la tension foncière. Ces mouvements pourraient aussi faire écho à la fin de l'opportunité « offerte » par des taux bas ; la capacité à compenser en capital emprunté la hausse des prix pourrait ainsi avoir atteint sa limite.

<sup>2</sup> Source : Notaires de France

L'enjeu sur les prix est fort dès lors que le manque actuel de biens à vendre entraîne mécaniquement leur hausse.

En tout état de cause, cette mobilité accentuée peut contribuer à expliquer le tassement des prix dans les grandes agglomérations et particulièrement à Paris, ainsi que le dynamisme des prix dans les villes moyennes. Toutes proportions gardées, les prix se rééquilibrent sur le territoire. Mais cette redistribution est un enjeu de taille au regard de l'aménagement et du développement du territoire. Cette envie de verdure, traduction d'une volonté de "déconnexion connectée", ne peut bénéficier aux petites villes et villes moyennes que si elles ont la capacité de proposer toutes les infrastructures et notamment des moyens de communication très performants, au risque de laisser subsister des zones blanches.

### **Le point en Province**

Au 2e trimestre 2021, les prix des logements anciens en province augmentent de 2,1 %, après +1,5 % au 1er trimestre 2021 et +2,4 % au 4e trimestre 2020. Sur un an, la hausse des prix s'accroît encore avec +7 % entre le 2e trimestre 2020 et le 2e trimestre 2021, après +6,4 % entre le 1er trimestre 2020 et le 1er trimestre 2021. Comme au 1er trimestre 2021, la hausse des prix des maisons (+7,1 % sur l'année au 2e trimestre 2021) est légèrement plus forte que celle des appartements (+6,7 %), ce qui ne s'était pas produit depuis 2018.

### **Focus sur le marché de ventes du centre-ville de TOULON**

Dans un contexte de rénovation du centre-ville qui se poursuit sur cette année 2020, on constate une hausse générale des prix de l'immobilier dans le secteur.

Après l'inauguration le 17 janvier 2020 de l'écoquartier Chalucet dans son ensemble, c'est au tour des deux bâtiments d'enseignement supérieur, finis le 15 octobre 2020, d'être mis à l'honneur ce vendredi. A savoir son « phare » au point le plus haut de ce site de 3,5 hectares, quasiment adossé à la gare multimodale, intitulé « Beaux-Arts », dédié à l'Ecole supérieure d'art et de design de Toulon Provence Méditerranée (5 000 m<sup>2</sup>), au City Lab de TVT et aux entrepreneurs de la French Tech Toulon (1 400 m<sup>2</sup>). Conjointement, a été inaugurée la Maison de la créativité, située juste en dessous, permettant à la CCI du Var d'accueillir sur 5 800 m<sup>2</sup> les écoles supérieures Kedge, Camondo, et des espaces partagés pour étudiants. Rappelons que Chalucet comprend également la grande médiathèque de 5 000 m<sup>2</sup> et 70 000 ouvrages, avec sa chapelle historique attenante, le jardin Alexandre 1er, agrandi et recomposé, poumon vert de la haute ville sur plus de 16 000 m<sup>2</sup>, le complexe de 166 logements La Voile blanche, 410 places de parkings, des locaux administratifs du Département (sur 5 000 et 2 200 m<sup>2</sup>).

L'écoquartier Chalucet situé à proximité de la gare, la rénovation de la rue Pierre Sénard, rebaptisée, "rue des arts" accueillant de nombreux nouveaux commerces, la réfection de la Place de l'Equerre pour accueillir bars et restaurants, la rénovation de la place Vatel inaugurée le 3 décembre 2020 et la réhabilitation des halles municipales de la ville, prenant place à proximité du Cours Lafayette, continuent de participer à la redynamisation du centre ancien de TOULON.

En conséquence, les prix continuent d'augmenter progressivement en matière d'immobilier d'habitation.

### 7.3. METHODES UTILISEES

Dans le cadre de la mission qui nous a été confiée, nous avons estimé le bien immobilier selon les préconisations de la dernière édition de la Chartre de l'expertise en évaluation immobilière, au moyen de l'approche la mieux adaptée à ce type de bien : la méthode par comparaison à des références de ventes d'immeubles et la méthode par capitalisation des revenus escomptés

### 7.4. RAPPROCHEMENT A DES REFERENCES DE MUTATIONS D'IMMEUBLES

#### 7.4.1. ESTIMATION DU BIEN SELON LA METHODE PAR COMPARAISON

Nos recherches ne nous ont pas permis de trouver des ventes d'immeuble en état similaire au bien analysé.

C'est pourquoi, nous déterminerons dans un premier temps la valeur vénale de l'immeuble en état habitable en comparaison à des ventes de biens en bon état, de laquelle nous déduirons le coût des travaux restant à entreprendre pour rendre le bien habitable.

#### 7.4.2. REFERENCES DE MUTATIONS DE VENTE D'IMMEUBLE DANS LE CENTRE-VILLE DE TOULON

N° Références	Date de mutation	Rue	Date de C°	Section	SH	VV	VV/m <sup>2</sup>
1	18/03/2021	Rue Courbet	1820	CP	278	640 000	2 302
2	05/02/2021	Rue Chevalier Paul	1900	CN	245	360 000	1 469
3	30/12/2020	Pl Amiral Sénès	1900	CN	256	570 000	2 227
4	24/12/2020	Rue Baudin	1850	CL	300	235 000	783
5	23/12/2020	Rue de Pomet	1963	CN	265	280 000	1 057
6	26/11/2020	Rue Jules Muraire dit Raimu	1770	CO	423	670 000	1 584
7	24/11/2020	Rue Charles Poncy	1800	CN	210	220 000	1 048
8	11/09/2020	Rue Corneille	1870	CO	176	350 000	1 989
9	14/05/2020	Rue des Tombades	1800	CL	183	481 000	2 628
10	05/03/2020	Rue Albert	1760	CM	186	230 000	1 237
11	17/10/2019	Rue Paul Lendrin	1897	CL	200	290 000	1 450
12	11/10/2019	Rue Vincent Courdouan	1880	CL	205	275 000	1 341
13	18/09/2019	Rue Vincent Courdouan	1890	CL	176	199 000	1 131
14	06/09/2019	Crs Lafayette	1820	CM	307	527 500	1 718
15	26/08/2019	Rue des boucheries	1870	CM	207	350 000	1 691
16	06/06/2019	Rue Leblond St-Hilaire		CP	328	545 000	1 662
<b>MOYENNE</b>					<b>247</b>	<b>388 906</b>	<b>1 582</b>

Nous avons relevé seize ventes d'immeuble dans le secteur du centre-ville de TOULON intervenues entre juin 2019 et mars 2021.

Aucune des références ne disposent d'un ascenseur, les biens sont considérés comme étant libres de toute occupation. Leur date de construction varie de 1800 à 1960.

Pour une surface habitable globale moyenne de 247 m<sup>2</sup>, la valeur vénale au m<sup>2</sup> ressort à 1 582 m<sup>2</sup>.

#### Exemples d'offres :

Nous avons également relevé les offres de vente d'immeuble dans le secteur du centre-ville de TOULON :

Localisation	Date de C°	Détail	Ascenseur	Occupation	SH	Etat	PV	VV/m <sup>2</sup>
Haute-Ville (gare)	1950	Un local commercial / 13 appartements / 13 caves / 12 garages	Oui	Oui	932	Bon	2 190 000	2 349
Place Puget	1900	4 T2 loués et un local pro	Non	Oui	200	Bon	472 500	2 363
Toulon		11 appart (T3 au T5) et 3 garages / 9 loués / 2 à rénover	Non	Oui, partielle	860	Moyen (tvx)	780 000	907
Port		Commerce en RDC / 1 bureau / 1 studio / 3 T2	Non	Oui	280	Bon	680 000	2 429

Pour des immeubles en bon état, occupés, parfois dotés d'ascenseur, de caves et de garage, la valeur vénale au m<sup>2</sup> observée se situe aux alentours de 2 300 €/m<sup>2</sup>. Cependant, nous remarquons que ces immeubles sont situés aux abords d'axes dégagés (rue assez larges ou places).

Nous relevons que l'immeuble déclaré en état moyen avec rénovation de deux appartements à rénover présente une valeur vénale au m<sup>2</sup> de 907 €/m<sup>2</sup>.

#### **7.4.3. ADAPTATION AU BIEN ETUDIE ET VALEUR VENALE DE L'IMMEUBLE**

Nous avons étudié de façon plus approfondie la situation et les qualités intrinsèques des points de comparaison préalablement retenus et avons isolé six références présentant notamment des situations très proches et de bons états généraux apparents : références 2, 4, 5, 9, 10 et 15.

N° Références	Date de mutation	Rue	Date de C°	Section	SH	VV	VV/m²
1	18/03/2021	Rue Courbet	1820	CP	278	640 000	2 302
2	05/02/2021	Rue Chevalier Paul	1900	CN	245	360 000	1 469
3	30/12/2020	PI Amiral Sénès	1900	CN	256	570 000	2 227
4	24/12/2020	Rue Baudin	1850	CL	300	235 000	783
5	23/12/2020	Rue de Pomet	1963	CN	265	280 000	1 057
6	26/11/2020	Rue Jules Muraire dit Raimu	1770	CO	423	670 000	1 584
7	24/11/2020	Rue Charles Poncy	1800	CN	210	220 000	1 048
8	11/09/2020	Rue Corneille	1870	CO	176	350 000	1 989
9	14/05/2020	Rue des Tombades	1800	CL	183	481 000	2 628
10	05/03/2020	Rue Albert	1760	CM	186	230 000	1 237
11	17/10/2019	Rue Paul Lendrin	1897	CL	200	290 000	1 450
12	11/10/2019	Rue Vincent Courdouan	1880	CL	205	275 000	1 341
13	18/09/2019	Rue Vincent Courdouan	1890	CL	176	199 000	1 131
14	06/09/2019	Crs Lafayette	1820	CM	307	527 500	1 718
15	26/08/2019	Rue des boucheries	1870	CM	207	350 000	1 691
16	06/06/2019	Rue Leblond St- Hilaire		CP	328	545 000	1 662
<b>MOYENNE</b>					<b>247</b>	<b>388 906</b>	<b>1 582</b>
<b>MOYENNE (rues similaires)</b>							<b>1 478</b>

Pour rappel, la moyenne de l'ensemble des références fait ressortir une valeur vénale au m<sup>2</sup> de 1 582 €/m<sup>2</sup>.

La moyenne des références postérieurement isolées fait ressortir une valeur vénale au m<sup>2</sup> de 1 478 €/m<sup>2</sup>.

Nous avons retenu cette valeur vénale au m<sup>2</sup> et y avons appliqué un correctif de +10% pour état entièrement rénové.

Par conséquent, nous retiendrons une valeur vénale au m<sup>2</sup> de 1 625 € pour estimer la valeur vénale de l'immeuble en considérant un état rénové.

	SH	VV/m <sup>2</sup>	Correctif/ Etat entièrement rénové	VV/m <sup>2</sup> corrigée	VV en état habitable
Bien étudié	408,80	1 478	10%	1 625	664 411

Selon cette méthode, la valeur vénale de l'immeuble considéré en état habitable ressort au montant de 664 411 €.

#### 7.4.4. ESTIMATION DU BIEN SELON LA METHODE PAR LE RENDEMENT

Cette notion exprime le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur. Le capital considéré correspond au prix d'acquisition, avec intégration des frais de mutation (qui sont constitués par les droits de mutation, les honoraires de Notaires, et les frais annexes).

Cette relation s'exprime par la formule  $V = R/t_r/100$

R : revenus annuels escomptés

T<sub>r</sub> : taux de rendement net

#### 7.4.5. REVENUS ANNUELS ESCOMPTEES

Pour des immeubles de rapport, la valeur locative au m<sup>2</sup> mensuelle varie entre 7 et 12 €/m<sup>2</sup> HC HT.

Pour l'immeuble étudié bénéficiant d'un emplacement moyen au regard du secteur, sans cave ni stationnement, et ne bénéficiant pas d'extérieur (excepté pour un appartement) mais considéré en état rénové, nous retiendrons une valeur locative au m<sup>2</sup> de 10,5 € HC HT/mois.

	SH globale	VL/m <sup>2</sup> /mois HC HT	VL/m <sup>2</sup> /an HC HT	Revenus bruts escomptés
Bien étudié	408,80	10,5	126	51 509

#### 7.4.6. CHOIX DU TAUX DE RENDEMENT

Pour des immeubles de rapport situés dans la ville de TOULON, les taux de rendement oscillent généralement entre 4 et 8%, fonction principalement des quartiers d'implantation et de leur état.

Sur les offres de ventes d'immeuble en cours précédemment mentionnées, nous avons isolé deux offres indiquant les revenus annuels HC générés par l'immeuble. Ainsi, nous avons pu calculer les taux de rendement de ces immeubles, ces derniers se situant aux alentours de 6 %.

Néanmoins, ces immeubles bénéficient d'un emplacement plus recherché que le bien dont s'agit, ce qui justifie un taux de rendement relativement bas.

Localisation	Date de C°	Détail	Ascenseur	Occupation	SH	Etat	PV	VV/m <sup>2</sup>	Revenus/ an HC	Tr/100
Place Puget	1900	4 T2 loués et un local pro	Non	Oui	200	Bon	472 500	2 363	28 764	0,06
Port		Commerce en RDC / 1 bureau / 1 studio / 3 T2	Non	Oui	280	Bon	680 000	2 429	42 468	0,06

Pour l'immeuble étudié, considéré en état rénové et bénéficiant de loyers récents, cependant sans commerce (meilleure rentabilité et moins de turn over) nous retiendrons un taux de rentabilité de 7,5 %.

#### 7.4.7. VALEUR VENALE SELON CETTE METHODE

	Revenus escomptés HC	Tr	VV	VV HD
Bien étudié	51 509	0,075	686 784	<b>642 455</b>

Selon cette méthode, la valeur vénale du bien immobilier, considéré en état habitable, ressort au montant Hors droits de 642 455 €.

#### 7.5. MOYENNE DES DEUX METHODES ET AVIS DE VALEUR EN COMPARAISON A DES IMMEUBLES DE RAPPORT EN CONSIDERANT UN ETAT RENOVE

##### Valeur vénale de l'immeuble en état rénové :

Valeur vénale en état rénové		
VV Comparaison	VV Rendement	MOYENNE
664 411	642 455	653 433

**La valeur vénale du bien considéré en état habitable ressort au montant arrondi de 650 000 €.**

##### Valeur vénale de l'immeuble en l'état :

L'état actuel de l'immeuble, frappé d'un arrêté de péril imminent ne permet pas son habitabilité.

D'importants travaux sont à réalisés.

**Au jour de notre rapport, des études, notamment géotechniques sont en cours de réalisation et permettront de mieux cadrer la nature des désordres et l'ampleur des travaux à suivre, c'est pourquoi, nous avons envisagé deux hypothèses de travaux.**

**Par ailleurs, nos conclusions et valeurs sont émises sous réserve des éventuelles indemnités qui pourraient intervenir au titre des assurances décennales.**

##### **Rappel au sujet des travaux :**

Monsieur HENRY nous a informé qu'en raison des mesures de sécurité prises par la mairie, l'avance du coût des travaux sera faite par la ville.

Cependant, le propriétaire du bien immobilier devra rembourser les frais avancés moyennant une majoration de 8% comme cela est prévu par la loi dans le cadre particulier d'un immeuble touché par un arrêté de péril imminent.

C'est pourquoi, nous envisageons deux options afin d'estimer la valeur vénale de l'immeuble en l'état :

**Hypothèse 1** : dans laquelle nous envisagerons les travaux minimums à réaliser, à savoir, la démolition et reconstruction des planchers ainsi que le renforcement de l'angle Sud-Est de l'immeuble.

Estimation du cout des travaux à entreprendre :

Tableau de vétusté de la construction				
Corps d'état	Désignation	Détail	Etat	Cout des travaux à entreprendre hors fondations spéciales
20,00%	Fondation / sous-œuvre		80,00%	4,00%
35,00%	Maçonnerie-murs façade			
5,00%		Ravalement	50,00%	2,50%
10,00%		Planchers	0,00%	10,00%
20,00%		Elévations	50,00%	5,00%
10,00%	Toiture			
4,00%		Charpente	90,00%	0,40%
5,00%		Couverture-zinguerie	90,00%	0,50%
1,00%		Isolation	90,00%	0,10%
5,00%	Sols		0,00%	5,00%
4,50%	Ouvertures		90,00%	0,45%
7,00%	Chauffage			
2,00%		Système : Electrique	100,00%	0,00%
5,00%		Distribution	50,00%	2,50%
5,00%	Sanitaires		50,00%	2,50%
3,00%	Electricité			
1,00%		Prise interrupteur	50,00%	0,50%
2,00%		Distribution	0,00%	2,00%
5,50%	Plomberie		60,00%	2,20%
5,00%	Etat intérieur			
1,00%		Peintures, plâtres, enduits	0,00%	1,00%
3,00%		Equipements cuisine	80,00%	0,60%
1,00%		Menuiseries intérieures	50,00%	0,50%
100,00%		Taux de vétusté		39,75%
		Cout construction à neuf		2 200 €
		Cout des travaux		875 €
		SP		430
		<b>Cout prévisionnel des tvx</b>		<b>376 035 €</b>
	Pieux en sous œuvre			<b>100 000 €</b>

En considérant un coût de construction à neuf de 2 200 €/m<sup>2</sup> (construction en pierre insérée dans un centre ancien avec prise en compte de l'augmentation du coût des matériaux), nous observons que le coût des travaux à entreprendre pour remettre l'immeuble en état d'habitabilité s'élève à environ 920 € du m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour une SP arrondie à 430 m<sup>2</sup>, nous estimons les travaux à entreprendre au montant d'environ 380 000 €, sans prise en compte de la confortation des fondations par pieux. Cette estimation confirme les informations verbales données par les services de la mairie.

**Hypothèse 2** : Dans laquelle nous envisagerons la réalisation des travaux mentionnés à l'option 1 auxquels s'ajouteraient le renforcement des fondations de l'immeuble via une reprise en sous-œuvre par micropieux que nous ne pouvons estimer.

Il nous a été indiqué un montant d'environ 100 000 €.

Dans un souci de cohérence, nous ne pouvons que conseiller au mandataire liquidateur chargé de la mise en liquidation de la SCI CAP DES PINS d'attendre, à minima, les conclusions du rapport d'étude géotechnique G5 avant la vente du bien.

**Valeur vénale de l'immeuble après travaux, option 1 :**

<b>Hypothèse de travaux 1 : Valeur vénale en l'état</b>		
<b>VV MOYENNE état habitable</b>	<b>Abattement pour travaux</b>	<b>VV en l'état</b>
650 000	380 000	<b>270 000</b>

Selon travaux décrits en option 1, la valeur vénale de l'immeuble s'élève à un montant arrondi à 270 000 €.

**Dans le cadre d'une vente forcée, nous estimons que le prix de mise en vente ne peut être inférieur à 230 000 €.**

**Valeur vénale de l'immeuble après travaux, option 2 :**

<b>Hypothèse de travaux 2 : Valeur vénale en l'état</b>		
<b>VV MOYENNE état habitable</b>	<b>Abattement pour travaux</b>	<b>VV en l'état</b>
650 000	480 000	<b>170 000</b>

Selon travaux décrits en option 2, la valeur vénale de l'immeuble s'élève à un montant arrondi à 170 000 €.

**Dans le cadre d'une vente forcée, nous estimons que le prix de mise en vente ne peut être inférieur à 150 000 €.**

**8. CONCLUSION**

**NOUS ESTIMONS LA VALEUR VENALE ACTUELLE ET EN L'ETAT  
D'UN IMMEUBLE SIS A  
TOULON (83 000)  
1, rue Pomme de Pin  
AU MONTANT DE**

**Dans le cadre de la réalisation des travaux prévus restaurant  
l'habitabilité**

**Deux cent soixante-dix mille Euros  
(270 000 €)**

**Dans le cadre de la réalisation des travaux prévus restaurant  
l'habitabilité et avec travaux de renforcement de la stabilité de  
l'immeuble :**

**Cent soixante-dix mille Euros  
(170 000 €)**

Cette étude représente notre avis pour valoir ce que raison.

Fait à Toulon le 14 décembre 2021,

L'expert,  
Dorothee MASSIANI-HOELTGEN

  
D. MASSIANI - HOELTGEN  
Expert Immobilier  
La Tour d'Ivoire  
Place Horace Cristol  
83000 TOULON  
Tel./Fax. 04.94.41.78.49  
SIRET 385 029 525 00040

*"La présente évaluation a été réalisée en tenant compte des facteurs économiques et juridiques constatés à ce jour. Elle ne peut donc être retenue qu'à sa date de valeur, sans préjudice de l'évolution de la conjoncture pouvant avoir une influence positive ou négative sur la valeur des biens évalués, notamment de l'impact économique de la crise sanitaire, liée à la propagation du COVID-19, sur les marchés immobiliers dans les mois et années à venir.*

### **Liste concernant les annexes**

**Annexe 1** : Acte de vente du 20/12/2011.

**Annexe 2** : Arrêté de péril non imminent.

**Annexe 3** : Arrêté de mise en sécurité d'urgence.

**Annexe 4** : Avis de taxe foncière 2020.

**Annexe 5** : Conclusions étude BEGP 11/05/2021.

### **ANNEXE CONCERNANT LES DEFINITIONS**

**La valeur vénale** correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être cédé au moment de l'expertise par un vendeur désireux de vendre dans des conditions normales du jeu de l'offre et de la demande.

En conséquence l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché.
- L'absence de facteurs de convenances personnelles et la notion d'équilibre dans la négociation.

#### **SURFACE HABITABLE :**

Elle est définie par l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation :

"La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, soussols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons séchoirs extérieurs aux logements, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R 111.10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre".

#### **SURFACE DE PLANCHER :**

A compter du 1<sup>er</sup> mars 2012, la surface de plancher se substitue à la SHOB et à LA SHON.

Selon l'Article R\*112-2 du code l'Urbanisme, modifié par [Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1.](#)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1](#) du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### **SHOB :**

La Surface plancher Hors Œuvre Brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. Sont comprises dans la S.H.O.B. :

- L'épaisseur de tous les murs et cloisons
- Les prolongements extérieurs d'un niveau tels que les balcons, loggias, coursives...
- Les constructions non fermées de murs telles que les hangars
- Les niveaux intermédiaires tels que mezzanines et galeries
- Les combles et sous-sols, aménageables ou non
- Les niveaux inférieurs servant d'emprise à un escalier, une rampe d'accès à une trémie d'ascenseur

Ne sont pas comprises dans la S.H.O.B. :

- les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée
- les marches d'escaliers, les cabines d'ascenseur et les rampes d'accès

### **METHODES**

#### **La méthode par comparaison directe,**

La méthode par comparaison directe consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'Expertise, à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'Expertise. Méthode reconnue par l'administration fiscale.

#### **La méthode par capitalisation des revenus escomptés,**

Cette notion exprime le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur. Le capital considéré correspond au prix d'acquisition, hors frais (qui sont constitués par les droits de mutation, les honoraires de Notaires, et les frais annexes).

### **AVERTISSEMENTS ET RESERVES**

#### **Rappel :**

**Le présent document est un ensemble de pages numérotées, qui ne sauraient être dissociées. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers, le rend caduc et non opposable à l'expert.**

Conformément à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (édition 2017), l'expert doit à tout moment être intègre et éviter toute action ou situation non conforme à ses obligations professionnelles. Il est tenu d'accomplir sa mission en toute indépendance et objectivité et de tenir compte de l'impact potentiel d'éventuels conflits d'intérêt.

Observations générales sur la mission et les documents annexés :

En tout état de cause, quelles que soient les conclusions auxquelles nous sommes parvenues, nous les avons abordées dans la plus stricte objectivité, en faisant abstraction de tout élément de convenance personnelle.

Les croquis, plans, descriptifs qui nous ont été éventuellement confiés ou que nous avons obtenu par nos propres moyens n'ont qu'un caractère approximatif. De même, le choix des photographies insérées dans le présent rapport n'est fait que dans l'objectif d'une meilleure illustration des propos résultant de nos constatations.

Réserves concernant la situation juridique et administrative :

Nous n'émettons pas de jugement sur les pièces ou documents suivants :

- Les diagnostics techniques du bâtiment
- Les documents hypothécaires
- Le certificat de conformité.
- Ni plans ni métrés

La présente évaluation est soumise à l'absence de servitudes publiques ou privées pouvant porter atteinte à la valeur des biens, ainsi qu'à la vérification des renseignements cadastraux, de la nature des biens immobiliers et de la qualité et de l'identité du propriétaire.

La présente évaluation est faite sous les réserves qui seront indiquées ci-dessous, notamment celles trouvant leur fondement dans l'absence des diagnostics techniques des bâtiments, au titre de l'environnement et de la contamination.

Le demandeur, en toute connaissance de cause de cette situation nous a demandé de procéder néanmoins à nos opérations d'évaluation dans ces conditions en l'état des documents à notre disposition.

Réserves concernant la publication du rapport :

Le présent rapport étant la propriété exclusive du demandeur, il ne pourra être cité, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinée à être publiées. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation du signataire sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

Réserves de diverses natures :

L'expert, par l'acceptation de cette mission, n'engage sa responsabilité que vis-à-vis de son commettant.

La situation du marché immobilier, les arrêtés préfectoraux, les règles législatives et réglementaires en général, étant susceptible de variations importantes, tant sur le fond que sur la forme, les conclusions du présent rapport ne sont valables qu'au moment de son dépôt.

Autres réserves :

D'autres observations et réserves sont contenues dans le cadre du rapport, en dehors du présent paragraphe, celui-ci n'étant pas exhaustif en cette matière, on voudra bien en conséquence les prendre également en considération.

Généralités sur les diligences de l'expert :

Les diligences effectuées répondent aux règles et obligations définies par la charte de l'expertise en évaluation immobilière. Toutefois, l'expert acte les informations écrites en provenance de certificateurs professionnels tels notaires, géomètres, bureaux de contrôle... pour autant qu'elles lui apparaissent probables. La liste des pièces sollicitées à fin d'expertise immobilière a été remise au demandeur. Seules celles figurant sur le tableau récapitulatif ont pu être examinées.

Pour permettre à l'expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants qui sont eux-mêmes repris dans la note AFREXIM :

Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné (s).

- Tout document relatif à l'urbanisme.
- Attestation relative à la qualification dudit ou des (dits) bien(s).
- Etat locatif détaillé, et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours.
- Plans cotés et / ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art.
- Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés.
- Tout audit technique les concernant.

En l'absence de ces éléments d'information, notre responsabilité ne saurait être engagée :

Quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire,

Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art.

Affectation des locaux

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

Conformité des constructions et des équipements

Les constructions et les installations sont supposées être en conformité avec les lois et règlements en vigueur (permis de construire, normes de sécurité, autorisation d'exploiter pour les locaux de stockage, C.D.E.C., ...).

Servitudes

Dans le cadre du présent document, les biens ont été appréciés comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter leur valeur. S'il se révélait par la suite l'existence d'une servitude de nature à grever la valeur de ceux-ci, il conviendrait alors d'effectuer sur la valeur vénale des biens ici estimés un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

Réserves concernant les surfaces :

Ces surfaces sont données à titre indicatif et ne pourraient être validées que par un relevé établi par un Géomètre-Expert ou un cabinet de diagnostics certifié.

Elles n'ont d'utilité que dans le cadre des présentes et ne peuvent être dissociées du présent rapport. Elles n'engagent nullement la responsabilité de l'expert. Si des différences de surfaces étaient constatées à la suite d'un relevé de géomètre, il conviendrait de modifier nos résultats en conséquence.

Réserves concernant les éventuels chiffrages de travaux :

Les éventuels coûts de travaux que nous provisionnons sont donnés à titre indicatif. Seuls les devis de professionnels permettraient d'en déterminer les coûts de manière précise.

Réserves concernant les aspects techniques du bâtiment :

Le présent rapport ne constitue en aucun cas un contrôle technique de l'immeuble.

Réserves concernant l'environnement et la contamination :

Il ne rentre pas dans les compétences normales de l'expert en évaluation immobilière, d'apprécier et de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions relatives à l'environnement.

Les limites de l'expertise en recherche de valeur :

La présence dans l'immeuble à évaluer de termites, de plomb ou d'amiante peut avoir une incidence sur la valeur des biens.

Il est ici indiqué par l'expert, de façon expresse, que la mission d'évaluation objet des présentes, est réalisée, abstraction faite de l'éventuelle présence de termites, de plomb ou d'amiante.

Protection et prévention des risques :

N'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices, notamment :

Quant à la présence d'amiante : Décret n° 96-97 du 7 février 1996 (publié au J.O. le 16 février 1996), modifié par :

Décret n°97-885 du 12 septembre 1997.

Décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 (publié au J.O. le 21 septembre 2001) : renforcement du dispositif : nouvelles règles en matière de repérage plus étendu de l'amiante - constitution d'un dossier technique amiante - abaissement du seuil d'empoussièrément rendant obligatoire la réalisation de travaux : 5 fibres par litre d'air au lieu de 25 f/l - et obligation de retrait et de confinement de l'amiante.

Arrêté du 02 janvier 2002 (publié au J.O. le 02 février 2002) relatif à l'obligation, concernant les immeubles bâtis avant le 1er janvier 1997 (y compris les maisons individuelles), de repérage avant démolition des matériaux et produits contenant de l'amiante (en application de l'article 10-4 du décret n° 96-97 du 7 février 1996).

Décret n°2002-839 du 3 mai 2002 (publié au J.O. le 05 mai 2002), relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et que le sol et le sous-sol étaient exempts de toute pollution.

Ces obligations s'appliquent à l'ensemble des immeubles bâtis, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques, et elles portent sur les produits et matériaux incorporés ou faisant indissociablement corps avec l'immeuble (cf. annexe 1 de l'arrêté du 02 janvier 2002). Il convient de préciser que les locaux d'habitation comportant un seul logement sont exclus du dispositif concernant le diagnostic amiante et le dossier technique, mais ils doivent respecter les règles concernant l'information au tiers en cas de vente et le repérage avant démolition.

Nous attirons particulièrement l'attention sur l'une des nouvelles obligations applicables depuis le 1er septembre 2002, relative à l'information des tiers en cas de mise en vente : celle-ci s'applique à l'ensemble des immeubles bâtis (y compris les maisons individuelles) dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques. Le propriétaire doit fournir à l'acquéreur au plus tard à la date de la promesse de vente ou d'achat, un constat précisant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante. Ce constat indique la localisation et l'état de conservation de ces produits et matériaux amiantés.

Quant aux risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, conformément aux articles L 32-1, L 32-4 et L 32-5 du Code de la Santé Publique et aux arrêtés

préfectoraux, aux deux décrets du 6 mai 1999, au Décret n° 99-483 du 9 juin 1999, au Décret n° 99-484 du 9 juin 1999, aux deux décrets du 12 juillet 1999 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme. L'obligation impose l'insertion d'un état des risques d'accessibilité au plomb établi depuis moins d'un an à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté à l'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone à risque délimitée par arrêté préfectoral.

Quant à la présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00)

Quant aux risques encourus par la présence de radon : circulaire DGS/VS5 et DGUHC n°99/46 du 27/01/99.

De même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol : Art. 1 de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la remise en état d'un site pollué.

Et qu'en conséquence, les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter.