

CABINET PAU EXPERTISES

2013

DATE : LE 01 / 07 /

RAPPORT D'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE

**VALEUR VENALE D'UN BIEN IMMOBILIER
MAISON D'HABITATION**

**APPARTENANT A : M. TERRON Jean Marc
et Madame ROYER Madeleine**

**SIS AU : 40 route de SERRE
64 870 ESCOUT**



<i>MISSION</i>	<i>page 3</i>
<i>DEMANDE DE PIECES</i>	<i>page 3</i>
<i>PIECES COMMUNIQUEES</i>	<i>page 3</i>
<i>DESIGNATION</i>	<i>page 3</i>
<i>CONVOCATION</i>	<i>page 4</i>
<i>VISITE DES LIEUX</i>	<i>page 4</i>
<i>DIRES</i>	<i>page 4</i>
<i>SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT</i>	<i>page 5</i>
<i>PHOTOGRAPHIE GENERALE</i>	<i>page 5</i>
<i>SITUATION JURIDIQUE</i>	<i>page 6</i>
<i>SITUATION LOCATIVE</i>	<i>page 6</i>
<i>URBANISME</i>	<i>page 6</i>
<i>DESCRIPTIONS</i>	<i>page 7</i>
<i>SERVITUDE</i>	<i>page 12</i>
<i>APPRECIATION GENERALES</i>	<i>page 13</i>
<i>ESTIMATIONS</i>	<i>page 13</i>
<i>CONCLUSION</i>	<i>page 19</i>
<i>DEFINITION DE LA VALEUR VENALE</i>	<i>page 20</i>
<i>RESERVES</i>	<i>page 20</i>
<i>IMPORTANT</i>	<i>page 20</i>



MISSION

Le présent rapport est établi à la demande de :

- madame Royer demeurant 40 route de Serre 64 870 ESCOUT,
 - monsieur Terron demeurant 2 rue des roses 21000 DIJON
- et consiste en l'évaluation en valeur vénale du bien ci-après désigné.

Copie ordre de mission annexe n°1

DEMANDE DE PIECES

- Titre de propriété (propriétaire ou conservation des hypothèques)
- Plan et matrice cadastrale (service du cadastre)
- Règlement d'urbanisme (PLU, POS, règlement communale ou Règlement National d'Urbanisme) (mairie)
- Plans (propriétaire)
- Diagnostics (propriétaire)
- Etat locatif / d'occupation (propriétaire)
- Fiche d'immeuble (+ fiable au niveau des servitudes) (conservation des hypothèques)

PIECES COMMUNIQUEES

- Titre de propriété
- Plan et matrice cadastrale
- Règlement d'urbanisme
- Diagnostics (amiante, plomb, DPE)
- Etat d'occupation (libre)

DESIGNATION

Commune de Chamblanc, Côte d'Or (21250),
Une maison d'habitation avec ses dépendances,
Sis 40 route de Seurre,

Le tout figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

SECTION	N°	CONTENANCE
AB	248	05 a 86 ca
AB	249	05 a 52 ca

Soit une contenance totale d'un seul tenant de 11 a 38 ca



CABINET PAU EXPERTISES PLACE GRAMONT 64 000 PAU

SIREN : 345 559 647 00050 -APE:6910Z –
tél : 06 08 54 78 68

mail : pauexpertises@gmail.com
web : <http://pau-expertises.webnode.fr>

CONVOCATION

Après concertation, madame Royer et monsieur Terron ont été convoqués par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 26 juin 2013.
Pour une première réunion sur les lieux de l'expertise.

Le 24 Juillet 2013 à 15h00

Copie preuve d'envoi annexe n°2

Les accusés de réception nous ont été retournés
Pour madame Royer le 3 juillet 2013
Pour monsieur Terron le 20 juillet 2013.

Copie accusé de réception annexe n°3

VISITE DES LIEUX

Nous nous sommes rendus sur les lieux aux heures et date indiquées.

- Etaient présents :

Madame Royer
Et monsieur Terron.

- Etaient excusés

- Etaient absents

Copie feuille de présence annexe n°4

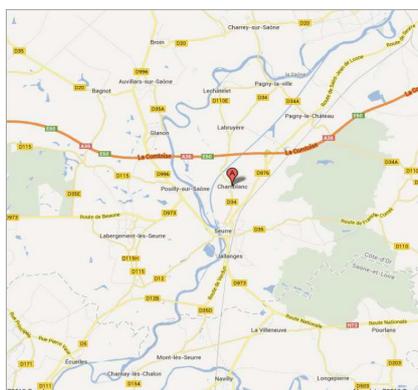
DIRES

Madame Royer déclare que la moquette a été changée la semaine dernière.
Monsieur Terron déclare que des travaux d'étanchéité de toiture avaient été fait en 2009
Nous leurs avons demandé de nous confirmer ces dires par écrit.



SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT

La commune de Chamblanc est située dans le département de la Côte d'Or, entre Dole et Beaune (à équidistance de 30kms) et entre Chalon et Dijon (à équidistance de 40kms).



Chamblanc est une commune rurale de 579 habitants
située à 1 km des principales commodités nécessaires à la vie courante :

- supermarchés, commerces de proximités.
- hôpital, pharmacie, médecins, laboratoires, kinésithérapeute, dentiste, vétérinaire.
- Ecole primaire/maternelle laïc, collège, lycée agricole, médiathèque.
- Gare SNCF, Bus, ramassage scolaire, autoroute A 36 (Lyon-Strasbourg)
- Clubs sportifs

Le bien, objet du présent rapport est située à 200m du cœur du village dans une zone résidentielle mais en bordure de la rue principale du village (route départementale n°...) à fort trafic.

Le bâti est mitoyen au nord avec un local d'activités.

PHOTOGRAPHIE GENERALE (vue d'ensemble)



SITUATION JURIDIQUE

Le bien est la propriété indivise de madame Royer et monsieur Terron

Copie du titre de propriété annexe n°5.

SITUATION LOCATIVE

Le bien est libre de tout location ou occupation.

Le bien actuellement occupé par les propriétaires sera considéré comme libre de toute location occupation.

Si bail : le bien est actuellement loué aux conditions ordinaires et de droit et plus spécifiquement aux conditions particulières suivantes :

- bail d'habitation 3 ans,
- effet 1/09/2012
- loyer actuel HC : 950€/ mois

copie du bail annexe n°

URBANISME

Le bien est situé en zone UA du POS de la commune approuvé le 20/05/1995

(3/4 caractéristiques principales de la zone)

Hauteur sous faîtage autorisée

Coefficient d'emprise/ d'occupation du sol

Copie du règlement d'urbanisme zone UA annexe n°6

Plan des risques naturels et technologiques

Le bien est situé dans une zone a faible risque de sismicité

Copie du ERNT annexe n°7



CABINET PAU EXPERTISES PLACE GRAMONT 64 000 PAU

SIREN : 345 559 647 00050 -APE:6910Z –

tél : 06 08 54 78 68

mail : pauexpertises@gmail.com

web : <http://pau-expertises.webnode.fr>

6/19

Le terrain:

Il est plat, de forme quasi rectangulaire,
arboré de fruitiers et de massifs ornements,
clos haies vives et grillage sur 3 côtés,
engazonné,
avec bassin d'agrément de 25m² environ,
allée piéton engravillonnée, éclairage par bornes,
puits en fonction.



Le bâti:

L'ensemble comprend une partie tenante composée de :

- maison d'habitation avec cave, atelier, chaufferie
- et d'une construction annexe séparée (transformateur désaffecté) .

La maison :

Elevée dans les années 1810, d'un rez-de-chaussée et combles sur cave,
murs en pierres crépies en bon état,
charpente traditionnelle bois,
couverture en tuiles plates sans traces de fuites apparentes,

elle comprend :

Au rez-de-chaussée :

Entrée :

Sol carrelage 30 x 30 cm grès émaillé,
murs enduit à la chaux,
plafond poutres et sous face plancher

env 15,00m²



CABINET PAU EXPERTISES PLACE GRAMONT 64 000 PAU

SIREN : 345 559 647 00050 -APE:6910Z –

tél : 06 08 54 78 68

mail : pauexpertises@gmail.com

web : <http://pau-expertises.webnode.fr>

Cuisine :

Sol carrelage 30 x 30 cm grès émaillé,
murs enduit à la chaux, crédence faïencée
plafond poutres et sous face plancher.
Equipements : meubles chêne massif
de bonne facture.

env 13,00m²



Salon/ Salle à manger :

Sol carrelage 30 x 30 cm grès émaillé,
murs enduit d'argile,
plafond poutres et sous face plancher.
Equipement : cheminée avec insert

env 48,00m²



Cabinet d'aisances avec cuvette à l'anglaise :

Sol carrelage 30 x 30 cm grès émaillé,
murs faïence au pourtour à 1m30 le surplus tapissé ,
plafond en lambris de bois vernis

env .1,70m²

Salle de bain :

Sol carrelage grès émaillé.
Murs faïence toute hauteur sur 3 côtés
le surplus tapissé,
plafond lambris de bois vernis
Equipements : baignoire, lavabo sur colonne

env .6,50m²



CABINET PAU EXPERTISES PLACE GRAMONT 64 000 PAU

SIREN : 345 559 647 00050 -APE:6910Z –

tél : 06 08 54 78 68

mail : pauexpertises@gmail.com

web : <http://pau-expertises.webnode.fr>

8/19

A l'étage :

auquel on accède depuis le salon par un escalier en chêne massif sans contre marche et avec garde corps :

Couloir de distribution :

Sol parquet stratifié env .7,20m²
Murs tapissés
plafond peint.

Mezzanine mansardée:

Sol moquette/ parquet stratifié Surface utile env .19,20m²
Murs enduit à la chaux
plafond peint.

Chambre 1 mansardée:

Sol parquet stratifié.
Murs tapissé
plafond poutres et charpente,
lambris de bois peint/tapisserie
fenêtre de toit

Surface utile env 9,20m²



Chambre 2 légèrement mansardée:

Sol parquet stratifié.
Murs lambris de bois peint/tapisserie
plafond poutres et lambris de bois peint.
Fenêtre chien couché

Surface utile env .12,90m²



Chambre 3 légèrement mansardée:

Sol parquet stratifié.
Murs lambris de bois peint/tapisserie
plafond poutres et sous face plancher.
Fenêtre chien couché

Surface utile env .12,40m²

Chambre 4 mansardée:

Sol parquet stratifié.
Murs lambris de bois peint/tapisserie
plafond poutres et sous face plancher.
Fenêtre chien couché

Surface utile env .12,60m²

Combles aménageables non isolées :



CABINET PAU EXPERTISES PLACE GRAMONT 64 000 PAU

SIREN : 345 559 647 00050 -APE:6910Z –

tél : 06 08 54 78 68

mail : pauexpertises@gmail.com

web : <http://pau-expertises.webnode.fr>

9/19

Sol. dalle cimentée . Surface utile env .26,20m²
Murs pierre
Plafond charpente et sous face tuile /volige

Au sous sol :

Auquel on accède depuis l'extérieur par une trappe et un escalier en pierre :

Cave voûtée :

Sol. Gravillons sur terre battue Surface utile env .15,60m²
Murs pierres
voûte brique
équipement : point lumineux



Second œuvre :

Menuiseries extérieures bois à double vitrage ou survitrage, volets bois plein lasuré en bon état

Menuiseries intérieures (portes) isoplanes lasurées en bon état

Chauffage assuré par circulation d'eau chaude dans radiateurs en fonte en bon état

Electricité en bon état de fonctionnement

L'ensemble des revêtements intérieurs est en bon état

L'isolation périphérique est inexistante, l'isolation en toiture est assurée par 20cm de laine chanvre.

L'assainissement est assuré par le réseau public



CABINET PAU EXPERTISES PLACE GRAMONT 64 000 PAU

SIREN : 345 559 647 00050 -APE:6910Z –

tél : 06 08 54 78 68

mail : pauexpertises@gmail.com

web : <http://pau-expertises.webnode.fr>

10/19

Construction annexe séparée :

Il s'agit d'un bâti autrefois à usage de transformateur EDF
surface au sol
pour 11 mètres de hauteur, bâti en aggloméré de ciment,
Toit terrasse béton
Ce bâtiment est aujourd'hui utilisé à usage de débarras

env. 9,00m²



SERVITUDE

Des documents en notre possession et de notre observation sur les lieux nous n'avons relevé aucune servitude susceptible de grever le bien objet du présent rapport autre que celle pouvant résulter du règlement d'urbanisme ou de la situation des lieux.



APPRECIATION GENERALES

Eléments valorisants

Proximité commodités
Triple exposition (est, ouest, sud)
Mitoyenneté
Dépendances

Eléments dévalorisants

Circulation automobile
Esthétique : Transformateur
Mitoyenneté
Absence de garage
Absence d'isolation périphérique

ESTIMATIONS

Méthodologie générale :

Compte tenu de la qualité et de la consistance du bien nous utiliserons les méthodes suivantes :

I La méthode sol + construction

Elle consiste à évaluer séparément le terrain et le bâti prenant en compte un coefficient d'adaptation au marché local, une pondération pour vétusté, un coefficient d'abattement pour occupation du bien généralement retenu par les tribunaux.

Cette méthode, technique, sera à appréhender avec prudence car elle ne prend pas suffisamment en compte l'évolution du marché local.

II La méthode par comparaison directe terrain intégré

III La méthode par capitalisation

Cette méthode consistera à capitaliser un revenu probable, le bien n'étant pas loué.

Le taux de capitalisation retenu sera fonction de la qualité de l'immeuble, de son état et sera d'autant plus élevé que l'immeuble est ancien ou vétuste.



A titre indicatif, ce taux peut varier de 4% pour un immeuble de bon standing à 12 ou 15 % pour un immeuble insalubre.

Il faut noter qu'un choix entre 4% et 5 % entraînera un écart de 25% dans le résultat de la méthode

I La méthode sol + construction

A- le terrain :

Nous avons relevé les références suivantes :

Adresse	Cadastre	Viabilité	Surface	Date	Prix
Pagny le château		oui	1500 m ²	15/02/2013	31 000 €
Seurre		oui	1300 m ²	21/05/2013	35 000€
Labruyère		oui	1400 m ²	23/04/2013	36 500€

Soit une moyenne de 24,40€/m² retenu pour 24€/m².

et pour le terrain considéré 24€ x 1138m² = 27 312€

retenu pour 27 000€

Abattement pour occupation :

La pratique courante veut que l'on applique un abattement de 40% pour occupation totale.

En présence d'une possibilité résiduelle d'occupation nous ferons une règle de 3 entre la possibilité de construire et la surface résiduelle et le taux d'abattement. (exemple 300m de plancher autorisé et 200m² bâti, l'abattement sera de : 40% x 200 / 300 = 26,66%)

Compte tenu du règlement d'urbanisme analysé nous considérerons le terrain comme totalement occupé.

Aménagement du terrain :

Nous retiendrons

Clôture 2000€
Plantations et aménagements divers 5000€

La valeur retenue pour le terrain sera donc de :
(27 000 – 40%) + 7000 € = 23.200€

B – le bâti :

La maison d'habitation, cave, atelier et chaufferie.

Compte tenu de la qualité du bien tel que décrit nous retiendrons un coût de reconstruction à l'identique de : 1400€/m²

Au titre du coefficient d'adaptation au marché local et compte tenu des appréciations générales formulées nous retiendrons un coefficient de 0,8.



La vétusté :

Au titre de l'abattement de vétusté la procédure classique consiste à admettre une dégradation continue proportionnelle à l'âge du bâtiment et un abattement théorique de 1%/an.

En pratique, il est impératif de pondérer cet abattement par un coefficient variable selon l'état d'entretien de l'immeuble (dans le cas contraire même un immeuble de 100 ans même remarquablement entretenu n'aurait aucune valeur).

Pour indication, les coefficients de pondération peuvent varier
de 0,1 à 0,3 pour un immeuble très bien entretenu,
de 0,4 à 0,6 pour un immeuble bien entretenu
et jusqu'à 1,4 à 2 pour un immeuble à l'abandon.

Nous nous baserons donc sur :
Prix du m² pondéré actuel = prix du m² valeur à neuf
X par coefficient d'adaptation au marché local
- vétusté

Pour cet immeuble, en bon état d'entretien
dont les murs périphériques et la charpente ont 200 ans d'âge, (ici retenus pour 30%)
dont la toiture a 40 ans d'âge, (ici retenus pour 8%)
dont le second œuvre a 12 ans d'âge, (ici retenu pour 62%)

le coût final de la construction pourra s'établir de la façon suivante :

$$\begin{aligned} & [[(1400\text{€} \times 0,8 \times 30\%) - [(1400\text{€} \times 0,8 \times 30\%) \times (200\% \times 0,05)]] \\ & + [[(1400\text{€} \times 0,8 \times 8\%) - [(1400\text{€} \times 0,8 \times 8\%) \times (40\% \times 0,2)]]] \\ & + [[(1400\text{€} \times 0,8 \times 62\%) - [(1400\text{€} \times 0,8 \times 62\%) \times (12\% \times 0,5)]]] \end{aligned}$$

= 1037,568 €/m² utiles pondérés
retenu pour 1037,00€/m² utiles pondérés



la surface utile pondérée s'établira en prenant en compte la surface utile pondérée par un coefficient de 1 et les surfaces annexes selon les coefficients suivants :

Pièces	Surface	Coefficient	SUP
Entrée	15,00m ²	1	15,00m ²
Cuisine	13,00m ²	1	13,00m ²
Salon/salle à manger	48,00m ²	1	48,00m ²
Cabinet d'aisances	1,70m ²	1	01,70m ²
Salle de bain	6,50m ²	1	06,50m ²
Buanderie	13,00m ²	0,6	07,8m ²
Couloir de distribution	7,17m ²	1	07,17m ²
Mezzanine	19,20m ²	0,7	13,44m ²
Chambre.1	9,20m ²	0,75	06,9m ²
Chambre 2	12,90m ²	0,8	10,32m ²
Chambre 3	12,40m ²	0,75	09,30m ²
Chambre 4	12,60m ²	0,8	10,08m ²
Combles aménageables	26,20m ²	0,4	10,48m ²
Chaufferie	10,00m ²	0,2	2,00m ²
Atelier	21,00m ²	0,3	6,30m ²
Cave	15,00m ²	0,1	1,50m ²
Transformateur	9,00m ²	0	0,00m ²

La surface utile pondérée s'établie donc à 169,49m²
Retenue pour **169,50m²**.

La valeur du bâti est de 1037€/m² x 169,50m²= 175.771,50€
Retenu pour **176 000€**

Le résultat de la méthode sol + construction est de :

23.200€ + 176 000€ = 199 200€
Retenu pour 199 000€



II La méthode par comparaison directe terrain intégré
Nous avons relevé les références suivantes :

Adresse	Année de construction	Cadastre	Terrain	Surface utile	Date	Prix
Charrey sur saone	1850		990 m ²	210m ² G : 25m ²	15/02/2013	218 000€
Seurre	1850		900m ²	135m ² Atelier/abri: 15m ²	12/12/2012	195.000€

Compte tenu des surfaces déterminées sur le bien à expertiser et des surfaces des références ci-dessus nous les comparerons directement.

La surface utile pondérée cumulée des références pourra s'établir ainsi :

$$[210\text{m}^2 + (25\text{m}^2 \times 0,4) + 135 \text{ m}^2 + (15\text{m}^2 \times 0,2)]$$

$$= 358 \text{ m}^2$$

soit une moyenne de 179m²

La surface utile pondérée du bien objet du présent rapport a été établie à 169,50m²

L'incidence foncière moyenne des références est de $900 + 990 / 2 = 945\text{m}^2$

Le terrain du bien objet du présent rapport a une surface de 1138m².

En adéquation avec le bien objet du présent rapport (169, 50 m² de SUP et 1138m² de terrain) nous procéderons à une simple comparaison directe.

Le prix moyen du m², terrain intégré, des références s'établit à :

$$[(218\ 000\text{€} + 195.000\text{€}) / (220\text{m}^2 + 138\text{m}^2)] = 1153\text{€}, \text{ que nous retiendrons.}$$

Le résultat de la méthode est : $1153\text{€} \times 169,50\text{m}^2 = 195.433,50\text{€}$

que nous retiendrons pour 195.500€



III La méthode par capitalisation

Nous avons relevé les valeurs locatives suivantes (source cap immo, agence immobilière située à Seurre)

Adresse	Nombre de Pièces	Surface	Prix de location
Pouilly sur saone	6	185m ²	811€
Pagny la ville	4	129m ²	780€
Pagny la ville	4	86m ²	660€
Glanon	4	100m ²	650€

Soit une valeur locative moyenne 5,80€/m² utiles/mois et 70€/m² utiles /an.

La surface utile (non pondérée) de cette maison est de 171m².

La valeur locative du bien objet du présent rapport est établie à $70 \times 171 = 11\,970\text{€}$

Compte tenu de la consistance du bien, de son état, du marché locatif dans le secteur nous retiendrons un taux de capitalisation de 6% brut.

Soit 11 970 / 6% = 199.500€



CONCLUSION

Compte tenu des appréciations formulées pour chaque méthode au paragraphe «ESTIMATIONS, Méthodologie générale», nous proposons d'affecter aux résultats des méthodes un coefficient de fiabilité sur une échelle de 0,5 à 4.:

«méthode par sol et construction» :1,
«méthode par comparaison directe» : 2,
«méthode par capitalisation» : 0,5.

Soit $[(199.000€ \times 1) + (195.500€ \times 2) + (199.500€ \times 0,5)] / 3,5 = 197.071,429€$
Retenu pour 197.000€

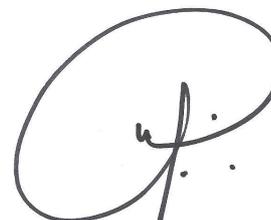
Compte tenu de l'entier rapport qui précède, des relevés effectués, des méthodes employées et de leur valorisation, des appréciations générales formulées, de l'état du marché immobilier local dans le secteur considéré pour le bien considéré, nous proposons de retenir une valeur vénale de

Cent quatre vingt dix sept mille euros

(197.000€)

fait et rédigé à Pau
le 28 juin 2013
sur 18 pages numéroté de 1 à 18,
notes, réserves et pièces annexes à la suite

signature
FRANCIS PETARD



NOTES VALEUR VENALE

La valeur vénale correspond au meilleur prix auquel un bien ou droit immobilier pourrait être raisonnablement être cédé en cas de vente amiable à la date de l'expertise.

Cette valeur est donc celle d'un bien soumis au jeu de l'offre et de la demande, sur un marché déterminé, à un moment précis et dans les conditions suivantes :

- ♦ il existe des acheteurs susceptibles d'acquérir le bien.
- ♦ Le vendeur a la ferme intention de vendre, mais n'est pas contraint de réaliser trop rapidement une opération ayant pour conséquence la liquidation brusquée de son patrimoine.
- ♦ Le délais de commercialisation est raisonnable et tient compte de la nature et de l'importance des biens, ainsi que de l'état du marché, celui-ci n'étant pas supposé subir de variation significative pendant la dite période.
- ♦ Les biens sont proposés sur le marché au plus grand nombre d'acquéreurs possible.

Il n'est pas tenu compte de surenchères éventuelles émanant d'un acheteur éventuel agissant en raison d'un convenance particulière.

RESERVES

Affectations des immeubles : celle considérée ne l'est que sous réserve de confirmation par l'autorité compétente.

Servitudes : Les biens ont été appréciés comme n'étant pas l'objet de quelconque servitude pouvant affecter leur valeur, autre que celles considérées dans le présent rapport. S'il se révélait l'existence d'une servitude de nature à gréver la valeur de ceux-ci, il conviendrait alors d'effectuer un abattement sur la valeur vénale des biens ici estimés, dont l'importance serait fonction de l'incidence de la dite servitude.

Présence d'amiante, de plomb, de termites ou autres insectes xylophages : Le présent rapport est établi sous réserve de la détection de présence d'amiante, de plomb, de termites ou autres insectes xylophages par un technicien spécialisé pour les immeubles de plus de quinze ans.

IMPORTANT

« Le mandant ne peut utiliser le rapport de façons partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu. »

« Le présent rapport d'expertise en tout ou partie ne pourra cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinée à être publiés et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quand à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître. »

