

## **EXP N° 139 A / 12**

### **IMMEUBLE**

**23, RUE JUSSIEU  
75005 – PARIS**



**ESTIMATION EN VALEUR VENALE  
MARS 2012**

**ÉTUDE DE MAÎTRE GDALIA  
NOTAIRE  
77/79, AVENUE RAYMOND POINCARÉ  
75116 – PARIS**

## MISSION

Il a été demandé à PARIS NOTAIRES EXPERTISES, de procéder à l'évaluation d'un bien.

A cette fin, notre Expert, RODOLPHE VAUZELLE s'est rendu sur place le 22 Mars 2012, et a rencontré **les locataires**.

Nous avons procédé à une visite quasi totale du bien à étudier, analysé la localisation et l'environnement, la situation juridique et locative, la consistance, l'état et la surface, étudié le marché local, et, d'une façon générale, recueilli l'ensemble des éléments nécessaires à notre étude.

Le présent rapport, conforme à la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, a pour objet de déterminer la valeur vénale de l'ensemble des biens et droits immobiliers ci-après décrits, à la demande de l'**ACADÉMIE NATIONALE DE MÉDECINE**.

Dans le cadre de notre mission, nous avons eu communication des éléments d'information suivants, dont nous avons tenu compte pour établir notre rapport, à savoir :

- ✓ Etat locatif détaillé.
- ✓ Plan du 7<sup>ème</sup> étage (sans échelle).

Dans le cadre de notre mission, nous avons récupéré les éléments d'information suivants, dont nous avons tenu compte pour établir notre rapport, à savoir :

- ✓ Extrait du plan du cadastre.
- ✓ Extrait du Règlement du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de PARIS.

### **PUBLICATION ET RESPONSABILITÉ**

*Ni la totalité, ni une partie du rapport d'expertise, ni aucune référence à celui-ci ne pourront être mentionnées dans un document public, circulaire, déclaration, ni publié sous quelque forme sans l'approbation écrite de l'Expert de la forme et du contexte dans lesquels il peut apparaître.*

*Le rapport sera confidentiel pour le demandeur et est établi dans le seul but exprimé ci-dessus. L'évaluateur ne peut accepter une quelconque responsabilité si elle est mise en cause par quelqu'un d'autre, soit pour le même but, soit pour tout autre but.*

## SITUATION JURIDIQUE

Dans cette étude, le bien sera considéré :

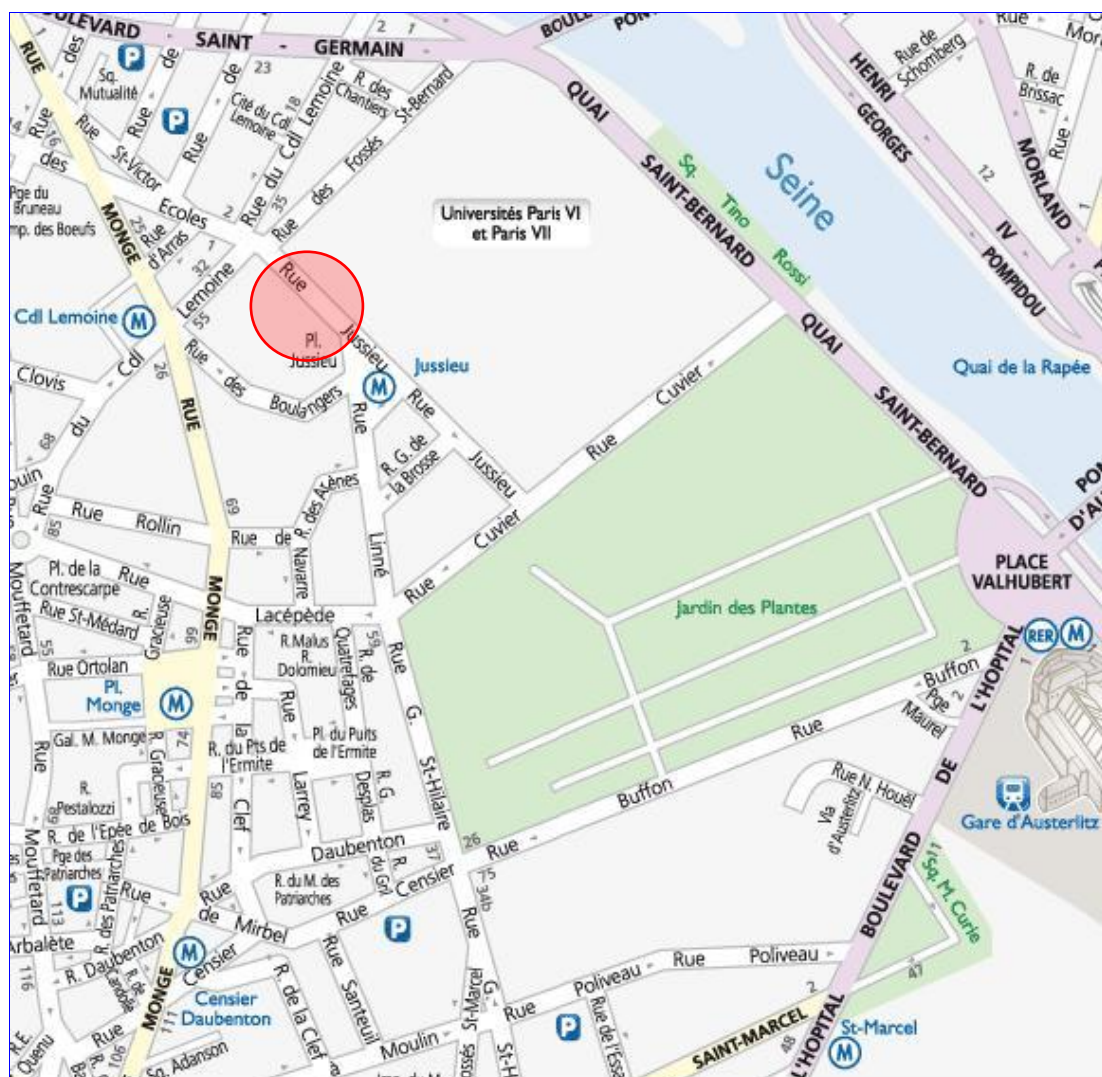
- en toute propriété.
- à usage d'habitation et commercial.
- occupé ou libre de toute location et de toute occupation.
- ne faisant l'objet d'aucune servitude pouvant grever sa valeur.

## SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT

Le bien estimé, se situe 23, rue de Jussieu, dans le V<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, quartier Saint-Victor.

La rue Jussieu est une voie qui débute rue Cuvier, pour se terminer rue du Cardinal Lemoine. Elle est à sens unique de la rue Cuvier à la rue Linné, puis à double sens, dans un secteur composé d'immeubles anciens dans l'ensemble, à usage principal d'habitation, avec de nombreux commerces en rez-de-chaussée, ainsi que l'Université Pierre et Marie Curie.

Plus précisément, le bien se trouve entre la rue Linné et la rue du Cardinal Lemoine, face à l'Université.



Transports en commun : \* Station de métro : « Jussieu » (lignes n°s 7 et 10) à 50 mètres environ.

\* Nombreux arrêts d'autobus à proximité.

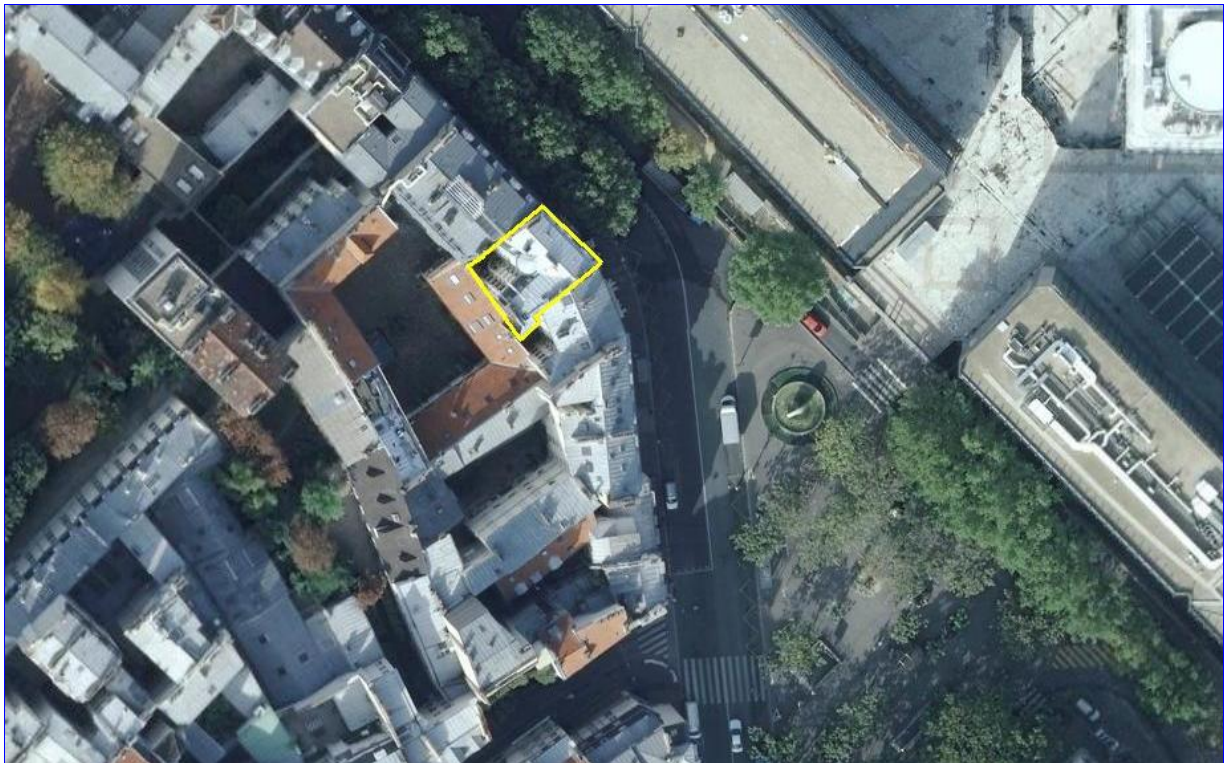
Accès routiers :

\* Depuis les quais de Seine et les grands axes proches.



## SITUATION D'URBANISME

- Plan Local d'Urbanisme (PLU) :** Approuvé le 12 Juin 2006.
- Zone :** **UG** « Zone Urbaine Générale ».
- Destination :** Secteur de protection de l'habitation.
- Nature des servitudes d'utilité publique:** - de protection des Monuments Historiques.  
- périmètre de site inscrit.
- Dispositions diverses :**
- zone de déficit en logement social.
  - zone de surveillance et de lutte contre les termites.
  - zone à risque d'exposition au plomb.
- Droit de Prémption Urbain Simple.**



**VUE AÉRIENNE**

## DESCRIPTION

Le bien soumis à notre appréciation se compose :

- **D'UN TERRAIN** d'assise foncière, figurant au cadastre sous la référence suivante :

\* Section AH n° 13 pour une contenance superficielle d'environ **143 m<sup>2</sup>**

Configuration rectangulaire et plane.

Le terrain est entièrement bâti, à l'exception d'une courette sur l'arrière, avec une façade de 10 mètres sur la rue, pour une profondeur moyenne de 12 mètres.

- **D'UN IMMEUBLE**, construit en 1894, qui présente les principales caractéristiques suivantes :

**Composé :**

D'un rez-de-chaussée, élevé sur sous-sol, de cinq étages droits et d'un sixième étage mansardé.

**Construit :**

En maçonnerie de pierres de taille, avec ornements architecturaux.  
Menuiseries en bois, à double ou simple vitrage.

**Couvert :**

En zinc.

On accède à l'immeuble par une porte en bois à deux vantaux, commandée par un digicode, ouvrant sur un sas, avec les boîtes aux lettres, puis une porte en bois vitrée, commandée par un interphone, donnant sur la cage d'escalier, avec en face, l'ascenseur.

**Etat de l'ensemble :**

L'ensemble est en état d'usage.



SAS

**COMPOSITION INTÉRIEURE:**

**Sous-sol** : **Caves** (louées avec les appartements).

**PARTIE DE LOCAL COMMERCIAL** – LOCATION GUITTON, comprenant :  
**Laboratoire** (escalier vers le rez-de-chaussée).  
**Etat** : D'usage.

**REZ-DE-CHAUSSÉE** : *A gauche* :

**PARTIE DE LOCAL COMMERCIAL** – LOCATION GUITTON, comprenant :  
**Surface de vente** (vitrine sur rue de 4,25 mètres) – **Fournil** (four, escalier vers le sous-sol et vers le 1<sup>er</sup> étage).  
**Etat** : D'usage.

*A droite* :

**LOCAL COMMERCIAL** – LOCATION SARL KYDIAG, comprenant :  
**Surface de vente** (vitrine sur rue de 2,10 mètres) – **Bureau** (fenêtre sur cour) –  
**Dégagement** (porte sur cour) – **Local social** (fenêtre sur cour, évier, W-C).  
**Etat** : Bon.

**PREMIER ETAGE :** PALIER.

**PARTIE DE LOCAL COMMERCIAL** – LOCATION GUITTON, comprenant :

**Palier** (escalier vers le rez-de-chaussée) – **Deux chambres** (fenêtres sur cour) – **Salle de douches** (lavabo, W-C, bac à douches).

**Etat** : A rénover.

**APPARTEMENT** – LOCATION DOUHAIRE (NON VISITÉ), comprenant :

**Entrée** – **W-C** – **Cuisine** – **Couloir** – **Chambre** – **Salle de bains** – **Séjour** – **Deux chambres** – **Salle de bains**.

**Etat** : Supposé d'usage.

**DEUXIÈME ETAGE :** PALIER.

**APPARTEMENT** – LOCATION BROGLY (NON VISITÉ), comprenant :

**Entrée** – **W-C** – **Cuisine** – **Couloir** – **Chambre** – **Salle de bains** – **Séjour** – **Deux chambres** – **Salle de bains**.

**Etat** : Supposé d'usage.

**TROISIÈME ETAGE :** PALIER.

**APPARTEMENT** – LOCATION HILAIRE, comprenant :

**Entrée** – **W-C** (fenêtre sur cour) – **Cuisine** (fenêtre sur cour) – **Couloir** (placard) – **Chambre** (fenêtre sur cour) – **Salle de bains** (fenêtre sur pignon, lavabo, baignoire) – **Séjour** (fenêtre sur rue) – **Deux chambres** (fenêtres sur rue) – **Salle de bains** (fenêtre sur cour, lavabo, bac à douches).

**Etat** : Bon.

**QUATRIÈME ETAGE :** PALIER.

**APPARTEMENT** – LOCATION DRHEY, comprenant :

**Entrée** – **W-C** (fenêtre sur cour) – **Cuisine** (fenêtre sur cour) – **Couloir** (placard) – **Chambre** (fenêtre sur cour) – **Salle de bains** (fenêtre sur pignon, lavabo, baignoire) – **Séjour** (fenêtre sur rue) – **Deux chambres** (fenêtres sur rue) – **Salle de bains** (fenêtre sur cour, lavabo, bac à douches).

**Etat** : A rénover.

**CINQUIÈME ÉTAGE :** PALIER.

**APPARTEMENT** – LOCATION BAVOUX (NON VISITÉ), comprenant :

**Entrée – W-C – Cuisine – Couloir – Chambre – Salle de bains – Séjour – Deux chambres – Salle de bains.**

**Etat** : Indiqué à rénover.

**SIXIÈME ÉTAGE :** PALIER.

**APPARTEMENT** – LOCATION MANCEAU, comprenant :

**Entrée – Salle de bains** (éclairée en second jour, lavabo, baignoire et W-C) – **Pièce** (fenêtre sur rue) – **Cuisine** (fenêtre sur rue) – **Séjour** (fenêtre sur rue) – **Chambre** (fenêtre sur rue).

**Etat** : A rénover.

**CINQ PIÈCES** – LIBRES (NON VISITÉES), comprenant :

**Débarras.**

**Etat** : Indiqué à rénover.

Dans l'ensemble :

Sols en parquet ou sous carrelage.

Murs enduits et peints ou sous papiers peints.

**Installations Générales :**

- Digicode/Interphone.
- Eau / Electricité / Gaz de ville.
- Ascenseur.
- Chauffage individuel par chaudières au gaz ou convecteurs électriques.
- Eau chaude individuelle par chaudières au gaz ou par cumulus électriques.



## SURFACES CONSIDÉRÉES

Les surfaces ont été reprises sur l'état locatif communiqué par le Client.

Celles-ci s'entendent sous réserve de vérification par un Géomètre Expert.

### REMARQUES :

- Certaines surfaces sont pondérées en fonction de leur usage et de leur accessibilité.
- Dans la colonne « observations », l'appréciation du prix au m<sup>2</sup> du loyer a été faite selon l'état, l'emplacement du lot, ainsi que de la tendance du marché du secteur.
- Les prix au m<sup>2</sup> s'entendent : - **Mensuellement pour l'habitation.**  
- **Annuellement pour les locaux commerciaux.**

NIVEAUX	LOCATAIRES	NATURE	SURFACES UTILES OU HABITABLES	PONDÉ- RATION	SURFACES PONDÉRÉES	ETAT	TYPE DE BAUX	DÉBUT DES BAUX	LOYERS ANNUELS	LOYERS €/M <sup>2</sup>	OBSERVATIONS SUR LES LOYERS
Sous-sol	<b>DIVERS</b>	Caves	P. M.		P. M.	<b>LOUÉES AVEC LES APPARTEMENTS</b>					
R-de-C G	<b>GUITON</b>	Com.									
		Surf. de Vente	20,00 m <sup>2</sup>	1	20,00 m <sup>2</sup>						
		Fournil	25,00 m <sup>2</sup>	0,60	15,00 m <sup>2</sup>						
Sous-sol		Laboratoire	46,00 m <sup>2</sup>	0,40	18,40 m <sup>2</sup>						
1 <sup>er</sup>		Habitation	17,00 m <sup>2</sup>	0,50	8,50 m <sup>2</sup>						
		<b>Sous TOTAUX</b>	<b>108,00 m<sup>2</sup></b>		<b>61,90 m<sup>2</sup></b>	D'usage	9 ans	01/01/10	21 500 €	347 €	Un peu faible
R-de-C D	<b>KYDIAG</b>	Com.									
		Surf. de Vente	12,00 m <sup>2</sup>	1	12,00 m <sup>2</sup>						
		Arrière-bout.	20,00 m <sup>2</sup>	0,50	10,00 m <sup>2</sup>						
		<b>Sous TOTAUX</b>	<b>32,00 m<sup>2</sup></b>		<b>22,00 m<sup>2</sup></b>	Bon	9 ans	02/05/11	13 000 €	591 €	Moyen
1 <sup>er</sup>	<b>DOUHAIRE</b>	Hab.	62,00 m <sup>2</sup>		62,00 m <sup>2</sup>	Sup. d'usage	6 ans	05/04/07	14 064 €	19 €	Faible
2 <sup>ème</sup>	<b>BROGLY</b>	Hab.	86,00 m <sup>2</sup>		86,00 m <sup>2</sup>	Sup. d'usage	8 ans	31/12/03	13 024 €	13 €	Faible
3 <sup>ème</sup>	<b>HILAIRE</b>	Hab.	86,00 m <sup>2</sup>		86,00 m <sup>2</sup>	Bon	6 ans	31/12/09	20 640 €	20 €	Faible
4 <sup>ème</sup>	<b>DRHEY</b>	Hab.	86,00 m <sup>2</sup>		86,00 m <sup>2</sup>	A rénover	3 ans	30/09/07	18 252 €	18 €	Faible
5 <sup>ème</sup>	<b>BAVOUX</b>	Hab.	82,00 m <sup>2</sup>		82,00 m <sup>2</sup>	Ind. à rénover	8 ans	31/12/03	13 088 €	13 €	Faible
6 <sup>ème</sup>	<b>MANCEAU</b>	Hab.	30,00 m <sup>2</sup>		30,00 m <sup>2</sup>	Ind. à rénover	3 ans	14/02/07	6 444 €	18 €	Faible
6 <sup>ème</sup>	<b>DIVERS</b>	Débarras	P. M.		P. M.						
<b>TOTAUX</b>			<b>572,00 m<sup>2</sup></b>		<b>515,90 m<sup>2</sup></b>				<b>120 012 €</b>		

## APPRECIATIONS GÉNÉRALES – MARCHÉ DU SECTEUR ET TERMES DE COMPARAISON

### A) APPRECIATIONS GÉNÉRALES

#### ÉLÉMENTS VALORISANTS

- Situation dans un quartier apprécié et recherché.
- Localisation proche des transports et des commerces.
- Immeuble de bonne facture.
- Secteur de bonne commercialité.
- Ascenseur jusqu'au 6<sup>ème</sup> étage.

#### ÉLÉMENTS DÉVALORISANTS

- Immeuble sans parking, dans un secteur où le stationnement de surface est difficile.
- Dans l'ensemble, les appartements ont des travaux à prévoir.
- Revenus faibles.

### B) MARCHE DU SECTEUR

Le V<sup>ème</sup> arrondissement est situé sur la rive gauche, au bord de la Seine. Il est le plus ancien quartier de Paris et recouvre la plus grande partie du quartier latin, construit par les Romains sous l'Antiquité.

Cet arrondissement fait partie du quinté convoité des quartiers les plus chers de la Capitale, en raison de la réputation de son patrimoine architectural, du charme authentique de ce secteur, doté tout à la fois de grands espaces verts et de ruelles au charme pittoresque. Son attractivité ne se dément pas vis-à-vis d'une clientèle traditionnelle composée tout à la fois d'intellectuels, d'artistes, mais également d'étrangers, outre celle familiale dite « classique ».

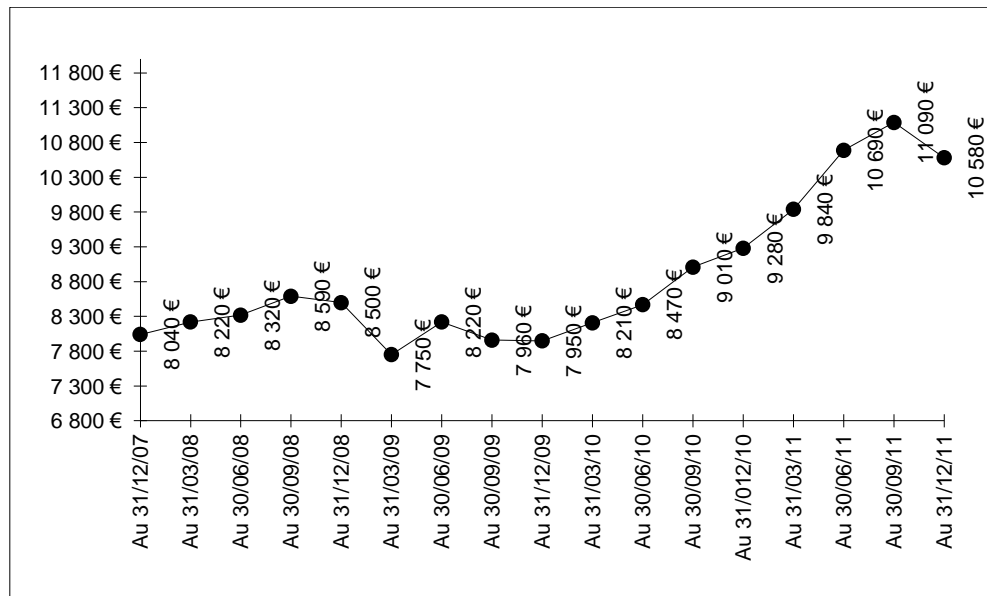
L'arrondissement se caractérise par une grande amplitude des valeurs, avec un plancher moyen fixé à 10 710 €/m<sup>2</sup> et un plafond culminant à 20 000 €/m<sup>2</sup> ; cette hétérogénéité révèle l'existence de micromarchés « coups de cœur » sur quelques secteurs.

Autour de la Sorbonne, on peut situer l'un des plus célèbres quartiers de Paris, « Le quartier Latin », qui s'étend de Saint-Michel au Panthéon. Les ruelles conservent leur animation étudiante dans leurs nombreux cafés, librairies et ciné-clubs. Autour de l'église Saint-Séverin, un micro quartier autour des rues de la Huchette, Saint-Séverin et Galande (*qui ont gardé leur tracé médiéval*), animé de restaurants touristiques et d'une vraie vie nocturne.

Le quartier du Jardin des Plantes est le moins cher de l'arrondissement, avec un prix médian de 10 060 €, par m<sup>2</sup>, pour les appartements anciens, au quatrième trimestre 2011.

Le prix médian de l'habitat ancien (tous types d'appartements confondus) dans le V<sup>ème</sup> arrondissement, est passé de 9 280 €/m<sup>2</sup> au 31 Décembre 2010 à 10 580 €/m<sup>2</sup> au 31 Décembre 2011, soit une hausse de l'ordre de 14 % sur un an.

### V<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT



### MARCHÉ LOCATIF

Le marché de la location est resté très actif en 2011, les loyers sont donc restés stables, voire légèrement orientés à la hausse, avec 1,81 % d'augmentation en moyenne, sur un an, pour la relocation et des prix situés aux alentours de 34 €/m<sup>2</sup>, mais pouvant s'étaler de 21 € à 44 €/m<sup>2</sup> en fonction de l'état et du type de bien, de ses caractéristiques propres et du secteur concerné.

### LES LOCAUX COMMERCIAUX

A Paris, la conjoncture est surtout délicate pour les petits commerces et les indépendants. Toutefois, même si le grand commerce a tendance à s'emparer du centre de Paris, ainsi que des quartiers et des artères prisées, une bonne résistance du petit commerce est observée dans le cœur historique de la ville.

Pour les emplacements secondaires voire les autres, la tendance principale actuelle est à la modération de la demande et même à un ralentissement des acquisitions.

Néanmoins, Paris bénéficie d'un tissu de commerces dense et très varié, ce qui permet au marché de ne pas être trop dépendant en cas de baisse d'activité d'un secteur particulier ou d'un quartier, spécificité locale avec sa multitude de quartiers, quelquefois spécialisés.

Dans le secteur concerné, les loyers s'établissent entre 400 € et 1 000 €/m<sup>2</sup>/an, au sein du quartier Latin (V<sup>ème</sup> et VI<sup>ème</sup>) de 800 € à 2 800 €, concernant les prix moyens, hors emplacements « prime », ils semblent compris entre 4 000 € et 8 000 € HD/m<sup>2</sup>, voire plus dans certains cas (notamment sur les petites surfaces).

Sur Paris, les taux de rendement nets immédiats, appliqués à des loyers de marché, se situent entre 4,25 % et 4,50 % pour les emplacements « prime », puis entre 6 % et 7,50 % pour les autres emplacements attractifs, mais de 7,50 % à 8 %, pour les emplacements secondaires ou sans attrait.

**C) TERMES DE COMPARAISON****Se sont vendus en appartements, dans le secteur :**

- Janvier 2012 : Rue Linné,  
3 pièces, 66 m<sup>2</sup>, au 1<sup>er</sup> étage,  
Vendu libre 727 000 €, soit 11 015 €/m<sup>2</sup>.
  
- Décembre 2011 : Rue Guy de la Brosse,  
4 pièces, 74 m<sup>2</sup>, au 2<sup>ème</sup> étage,  
Vendu libre 857 200 €, soit 11 584 €/m<sup>2</sup>.
  
- Novembre 2011 : Rue des Boulangers,  
2 pièces, 79 m<sup>2</sup>, au 3<sup>ème</sup> étage,  
Vendu libre 801 000 €, soit 10 139 €/m<sup>2</sup>.
  
- Novembre 2011 : Rue Monge,  
2 pièces, 60 m<sup>2</sup>, au 3<sup>ème</sup> étage,  
Vendu libre 633 600 €, soit 10 560 €/m<sup>2</sup>.
  
- Octobre 2011 : Rue de Poissy,  
3 pièces, 75 m<sup>2</sup>, au 4<sup>ème</sup> étage,  
Vendu libre 675 000 €, soit 9 000 €/m<sup>2</sup>.

**Se sont vendus en petits appartements, dans le secteur :**

- Janvier 2012 : Dans la même rue,  
2 pièces, 28 m<sup>2</sup>, au 6<sup>ème</sup> étage,  
Vendu libre 300 511 €, soit 10 733 €/m<sup>2</sup>.
  
- Janvier 2012 : Rue des Ecoles,  
3 pièces, 40 m<sup>2</sup>, au 1<sup>er</sup> étage,  
Vendu libre 385 000 €, soit 9 625 €/m<sup>2</sup>.
  
- Décembre 2011 : Dans la même rue,  
2 pièces, 39 m<sup>2</sup>, au 2<sup>ème</sup> étage,  
Vendu libre 376 000 €, soit 9 641 €/m<sup>2</sup>.
  
- Septembre 2011 : Rue Linné,  
2 pièces, 23 m<sup>2</sup>, au 5<sup>ème</sup> étage,  
Vendu libre 282 000 €, soit 12 261 €/m<sup>2</sup>.

**Se sont vendus en commerces/boutiques, dans le secteur :**

- Janvier 2012 : Rue des Boulangers,  
Commerce/Boutique de 55 m<sup>2</sup>,  
Vendu libre 507 500 €, soit 9 227 €/m<sup>2</sup>.
  
- Janvier 2012 : Rue Saint-Jacques,  
Commerce/Boutique de 40 m<sup>2</sup>,  
Vendu libre 350 000 €, soit 8 750 €/m<sup>2</sup>.
  
- Août 2011 : Rue Laplace,  
Commerce/Boutique de 30 m<sup>2</sup>,  
Vendu libre 420 000 €, soit 14 000 €/m<sup>2</sup>.
  
- Juillet 2011 : Rue de Poissy,  
Commerce/Boutique de 46 m<sup>2</sup>,  
Vendu libre 590 000 €, soit 12 826 €/m<sup>2</sup>.
  
- Juillet 2011 : Rue des Boulangers,  
Commerce/Boutique de 50 m<sup>2</sup>,  
Vendu libre 350 000 €, soit 7 000 €/m<sup>2</sup>.

Les termes de comparaison ont été relevés dans les fichiers immobiliers des Notaires (bases « Bien » et « Perval »).  
Ces fichiers sont alimentés à partir des ventes immobilières enregistrées par les notaires.  
Ceux-ci contiennent plus de 2 800 000 références disponibles sur l'Île-de-France et 8 700 000 références en Province.

## ESTIMATION

En présence de biens loués, nous estimerons leur valeur par les méthodes dites :

### « MÉTHODE PAR COMPARAISON » ET « MÉTHODE PAR LE REVENU »

Il convient avant tout de noter les remarques suivantes :

- L'abattement effectué sur les locaux loués tient compte de la situation locative, du type de bail et du montant du loyer.
- Le taux de capitalisation a été choisi en fonction du type de location et du loyer pratiqué.

Compte tenu de la nature, de l'état et de la situation des locaux, nous retiendrons les valeurs suivantes :

Niveaux	Locataires	Nature	Surfaces Pondérées ou Habitables	MÉTHODE PAR COMPARAISON			MÉTHODE PAR LE REVENU			VALEURS VENALES RETENUES
				Valeurs €/m <sup>2</sup>	Abat. pour Occ.	VALEURS VENALES	Loyers €/HC/an	Taux de Cap.	VALEURS VENALES	
<i>Sous-sol</i>	<b>DIVERS</b>	Caves		<b>RETENUES AVEC LES APPARTEMENTS</b>						<b>POUR MÉMOIRE</b>
<i>R-de-C G/SS/1<sup>er</sup></i>	<b>GUITON</b>	Com.	61,90 m <sup>2</sup> P.	15 000 €	25 %	696 375 €	21 500 €	3,25 %	661 538 €	<b>680 000 €</b>
<i>R-de-C D</i>	<b>KYDIAG</b>	Com.	22,00 m <sup>2</sup> P.	18 000 €	15 %	336 600 €	13 000 €	4 %	325 000 €	<b>330 000 €</b>
<i>1<sup>er</sup></i>	<b>DOUHAIRE</b>	Hab.	62,00 m <sup>2</sup>	10 000 €	20 %	496 000 €	14 064 €	3 %	468 800 €	<b>480 000 €</b>
<i>2<sup>ème</sup></i>	<b>BROGLY</b>	Hab.	86,00 m <sup>2</sup>	10 000 €	25 %	645 000 €	13 024 €	2,25 %	578 844 €	<b>610 000 €</b>
<i>3<sup>ème</sup></i>	<b>HILAIRE</b>	Hab.	86,00 m <sup>2</sup>	12 000 €	20 %	825 600 €	20 640 €	2,50 %	825 600 €	<b>825 000 €</b>
<i>4<sup>ème</sup></i>	<b>DRHEY</b>	Hab.	86,00 m <sup>2</sup>	9 500 €	20 %	653 600 €	18 252 €	3 %	608 400 €	<b>630 000 €</b>
<i>5<sup>ème</sup></i>	<b>BAVOUX</b>	Hab.	82,00 m <sup>2</sup>	9 500 €	25 %	584 250 €	13 088 €	2,25 %	581 689 €	<b>580 000 €</b>
<i>6<sup>ème</sup></i>	<b>MANCEAU</b>	Hab.	30,00 m <sup>2</sup>	11 000 €	15 %	280 500 €	6 444 €	2,50 %	257 760 €	<b>270 000 €</b>
<i>6<sup>ème</sup></i>	<b>DIVERS</b>	Débarras	P. M.							<b>POUR MÉMOIRE</b>
<b>TOTAL</b>									<b>4 405 000 €</b>	

Ce montant n'est envisageable que dans le cas de vente lot par lot par le propriétaire (hors frais résultant de cette découpe).

Dans le cadre de l'évaluation de l'immeuble entier, il conviendra d'effectuer un abattement sur cette valeur vénale.

Celui-ci, compte tenu de l'importance de l'immeuble, de l'état de l'ensemble, des travaux à prévoir (parties communes, façades), de l'environnement juridique (situations juridique et locative, etc.), puis des tendances actuelles du marché pour ce type d'acquisition et des attentes des éventuels acquéreurs, pourrait se situer autour de 15 %, soit une valeur vénale ramenée à :

$$4\,405\,000 \text{ €} \times 0,85 = 3\,744\,250 \text{ €}$$

Arrondis à **3 800 000 €**



**CONCLUSION****VALEUR VENALE (MARS 2012) DE L'ORDRE DE :****3 800 000 €UROS****NOTA: La valeur indiquée ci-dessus est donnée Hors Droits de Mutation.**

Cette valeur ne tient compte d'aucune valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties, **elle est actuelle et limitée dans le temps** et reste tributaire des diverses réglementations officielles.

L'annexe ci-après définit les principales notions prises en considération dans le présent dossier ainsi que les principales réserves auxquelles la valeur est subordonnée.

Par ailleurs, le bien est considéré comme ne faisant l'objet d'aucune servitude et supposé exempt d'amiante, de plomb et d'insectes xylophages, ou tout autre élément susceptible de grever sa valeur.

Le présent dossier a été établi  
le 30 Mars 2012 par

**RODOLPHE VAUZELLE**  
EXPERT IMMOBILIER  
Membre de l'I.F.E.I.



**MAÎTRE GDALIA**  
NOTAIRE

Ce rapport a été réalisé en conformité avec la « Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière » dont le « Conseil Supérieur du Notariat » et « l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (I.F.E.I.) » sont signataires.

## D E F I N I T I O N S

### **VALEUR VENALE**

**La valeur vénale** est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, 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.

En conséquence, l'application 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,
- que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserve, avec des moyens adéquats,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.

### **VALEUR LOCATIVE DU MARCHÉ**

**La valeur locative de marché** correspond au moment pour lequel un bien pourrait raisonnablement être 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 correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- La libre volonté du locataire et du propriétaire.
- La conclusion du contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré.
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location.
- La présentation préalable du bien aux conditions du marché sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats.
- L'absence de facteur de convenance personnelle.
- Une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Le terme de valeur locative de marché suppose qu'il n'y ait pas de versement en capital, soit au locataire précédent (*droit au bail*), soit au propriétaire (*pas-de-porte ou droit d'entrée*), parallèlement ou en sus du loyer.

### **SURFACE HABITABLE**

**La surface habitable** (*Loi Boutin*) d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, 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.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

### **SURFACE PONDEREE**

Cette notion est principalement utilisée pour les surfaces de ventes et en particulier les boutiques, dans le cadre de l'immobilier d'habitation, elle peut être utilisée pour des surfaces annexes.

Elle est établie à partir de la surface utile brute en décomposant celle-ci en zones affectées de coefficients variant en fonction de leur intérêt commercial (*surfaces de vente, réserves...*), ou de leur intérêt pratique pour l'habitation (*combles aménageables, caves, dépendances, terrasses, balcons...*).

### **LOGEMENT DECENT**

**Un logement décent** (Cf. décret n° 2002-120) est un logement qui répond aux caractéristiques suivantes :

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation.
2. Les dispositifs de retenue des personnes, sont dans un état conforme à leur usage.
3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires.
4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.
5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.
6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal.
2. Une installation d'alimentation en eau potable.
3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes munies de siphon.
4. Une cuisine comprenant un évier alimenté en eau chaude et froide.
5. Une installation sanitaire comprenant un W-C, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, alimentée en eau chaude et froide, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un W-C extérieur au logement à condition que ce W-C soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.
6. Un réseau électrique permettant l'éclairage de toutes les pièces ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers.

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

### **LOI AURILLAC**

**La loi Aurillac** (Loi n° 2006-685) crée un droit de préemption au profit du locataire en cas de vente en bloc d'un immeuble de plus de 10 logements :

« Art. 10-1. - I. - A. - Préalablement à la conclusion de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de dix logements au profit d'un acquéreur ne s'engageant pas à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente qui contiendra la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail, le bailleur doit faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chacun des locataires ou occupants de bonne foi l'indication du prix et des conditions de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe.

Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, cette notification est de plein droit opposable au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. Elle vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi.

L'offre est valable pendant une durée de quatre mois à compter de sa réception. Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois. Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit... ».

## **BREF EXPOSE DE METHODOLOGIE**

### **METHODE PAR COMPARAISON**

Cette méthode permet de définir la valeur par référence au marché, c'est-à-dire en se référant aux transactions récemment intervenues et s'inscrivant dans un même marché pour des locaux de même nature.

Toutefois, en cas de marchés spéculatifs, les références de transactions, fussent-elles récentes, ne peuvent, seules, servir de base à une estimation. Il y a lieu de considérer aussi les grandes tendances du marché.

On l'appelle également parfois méthode par le marché ou encore par comparaison directe.

Selon les types de biens, les mesures retenues pourront être la surface (*habitable, utile, pondérée*) ou l'unité (*parking, chambre, etc.*).

### **METHODE PAR LE REVENU**

Cette méthode consiste à prendre pour base, soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (*loyer de marché ou valeur locative de marché*), puis à le diviser par un taux de rendement, donc à le capitaliser.

Le choix du taux est essentiellement comparatif et doit se référer aux données réelles du marché immobilier de la catégorie du bien concerné. Il doit également tenir compte :

- de la situation géographique.
- de l'activité du secteur économique concerné.
- des qualités propres de l'immeuble.
- de son état d'entretien.
- de l'affectation des locaux considérés.

La méthode par le revenu est également appelée méthode par capitalisation du revenu ou par le rendement.

**R E S E R V E S****SURFACES CONSIDEREES**

Surfaces reprises sur l'état locatif fourni par le Client.

L'ensemble des surfaces ici considérées ne saurait donc être retenu qu'à titre strictement indicatif et sous réserve de vérification par un Géomètre Expert.

**AFFECTATION DES LOCAUX**

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

**SERVITUDE**

Dans le cadre du présent dossier, le bien a été apprécié comme n'étant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter sa valeur. S'il se révélait par la suite l'existence d'une servitude de nature à grever la valeur de celui-ci, il conviendrait alors d'effectuer sur la valeur vénale du bien ici estimé un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

**DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

En cas de mise en vente directe de ce bien, celui-ci serait soumis au droit de préemption urbain, d'où nécessité d'effectuer une D.I.A. (Déclaration d'Intention d'Aliéner) auprès des services concernés.

**URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme cités ont été recueillis (oralement) auprès des Services Techniques de la Ville de PARIS.

Ils ne sauraient être retenus que sous réserve de confirmation écrite, et sous la forme d'un certificat d'urbanisme (seul document légal en la matière).

**DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Dans le cadre de la protection des acquéreurs, diverses lois obligent les vendeurs à effectuer des études techniques sur les points suivants :

- La présence du plomb dans les peintures (Loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998, Décrets n°s 99-483 et 484, arrêtés du 12 Juillet 1999 pour l'application des articles R.32-2, R.32-4 et R. 32-12 du Code de la Santé Publique).
- La présence de matériaux amiantés (Décrets n° 96-97 du 7 Février 1996 et n° 2002-839 du 3 Mai 2002).
- La présence d'insectes xylophages (Loi n° 99-471 du 8 Juin 1999).
- Un état des risques naturels et technologiques (Loi n° 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement).
- Un diagnostic de contrôle gaz (Décret n° 2006-1114 du 5 Septembre 2006).
- Un diagnostic de performance énergétique (Décret n° 2006-1147 du 14 Septembre 2006).
- Un diagnostic électrique dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances (Normes XP C 16-600 et Décret n° 2008-384 du 22 Avril 2008).

Les travaux d'assainissement ayant une incidence économique importante, dans le cas où certains diagnostics s'avèrent positifs, il conviendra de diligenter une étude économique spécifique.

Dans tous les cas, il conviendrait d'effectuer sur la valeur vénale des biens estimés un abattement dont l'importance sera fonction du coût desdits travaux ou de l'importance du ou des risques encourus.

**POLLUTION DES TERRAINS**

La dépollution d'un terrain nécessitant des travaux dont l'incidence économique est importante (mise en dépôt des terres polluées dans des décharges classées), il n'est pas tenu compte de ces frais dans notre évaluation, ceux-ci doivent faire l'objet d'une étude spécifique.