

EXP N° 139 C / 12

IMMEUBLE

**50, RUE DE MAUBEUGE
75009 – PARIS**



**ESTIMATION EN VALEUR VENALE
MARS 2012**

**ETUDE 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, ÉRIC MARTINOT-LAGARDE s'est rendu sur place le 23 Mars 2012, et a rencontré **les locataires**.

Nous avons procédé à une visite partielle 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 Evaluation 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 :

- ✓ Désignation du bien.
- ✓ Etat locatif résumé et état des surfaces.

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 informatisé.
- ✓ 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 :

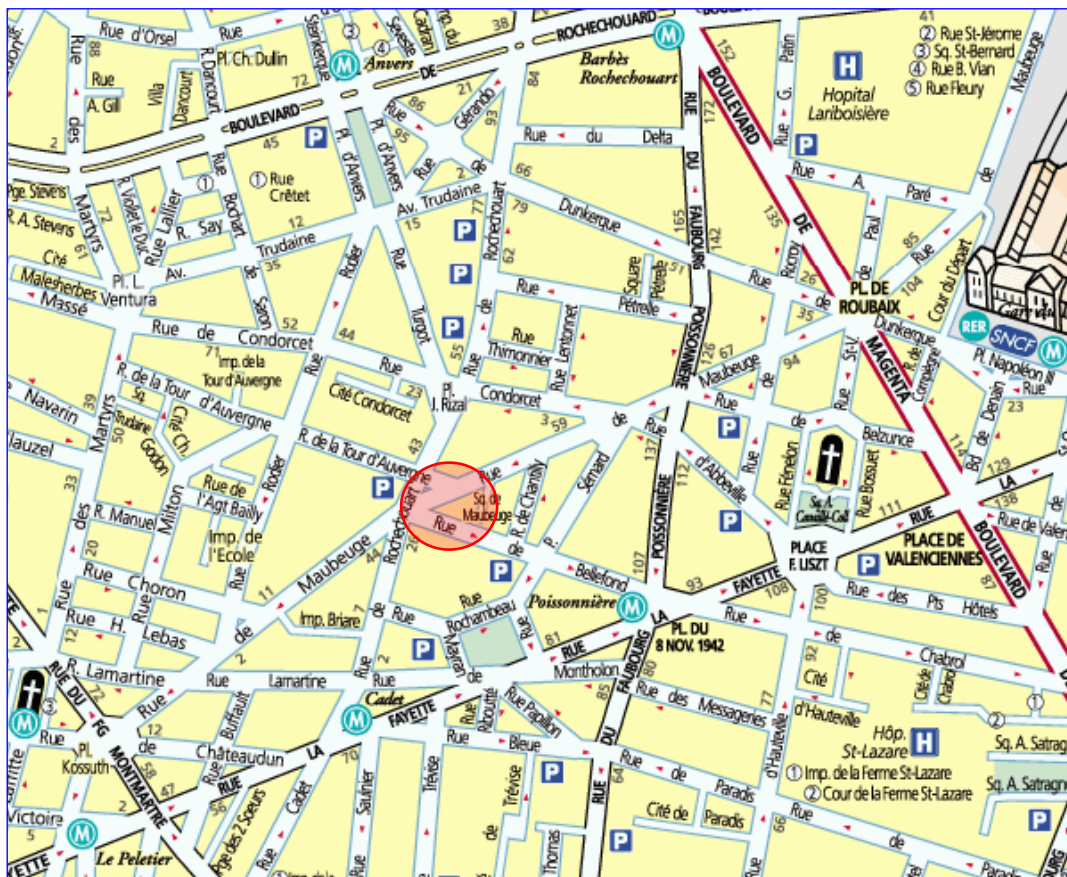
- en toute propriété.
- à usage d'habitation et commercial.
- loué par baux commerciaux et d'habitations.
- ne faisant l'objet d'aucune servitude pouvant grever sa valeur.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT

Le bien estimé, se situe 50, rue de Maubeuge, dans le IX^{ème} arrondissement de Paris, quartier de Rochechouart.

La rue de Maubeuge est une artère majeure du secteur, au trafic intense, malgré une circulation à sens unique, reliant le boulevard de La Chapelle à la rue de Châteaudun, à hauteur de la place Kossuth, en traversant le boulevard de Magenta.

Plus précisément, l'immeuble, qui est localisé sur le tronçon compris entre les rues de Rochechouart et de Chantilly, est en parfaite adéquation avec son milieu, dans ce quartier constitué principalement d'immeubles haussmanniens ou datant de la même époque, à usage d'habitation, avec des commerces en rez-de-chaussée.



Transports en commun :

- * Station de métro : « Cadet » (ligne n° 7) à 400 mètres environ.
- * Station de RER : « Gare du Nord » (lignes B, D et E) à 600 m. environ.
- * Gare SNCF : « Gare du Nord » à 600 mètres environ.
- * Arrêts d'autobus à proximité immédiate.

Accès routiers :

- * Grands axes environnants.
- * Réseau secondaire.

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 Préemption 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 BE n° 107 pour une contenance superficielle d'environ **140 m²**

Configuration irrégulière avec une façade sur la rue de 11 mètres environ.

Le terrain est presque entièrement bâti, il existe une courette et une cour intérieure en partie arrière.

- **D'UN IMMEUBLE**, comprenant un bâtiment ancien avec retour en aile gauche sur la cour, qui présente les principales caractéristiques suivantes :

Composé :

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

Construit :

En maçonnerie de pierres de taille en façade sur rue.
En maçonnerie sous enduit et peint sur cour et courette.
Menuiseries en bois.

Couvert :

En zinc.

On accède à l'immeuble par une porte à deux vantaux en bois, commandée par un portier électronique, donnant accès à un sas (*sol carrelé, murs enduits et peints*), avec à gauche, les boîtes aux lettres et en face, une deuxième porte vitrée, à deux battants, ouvrant sur la cage d'escalier (*marches en bois verni, avec tapis central, murs enduits et peints*) desservant tous les étages.

Etat de l'ensemble :

Le ravalement extérieur est récent et l'état des parties communes intérieures est d'usage.



ENTRÉE



ACCÈS



CAGE D'ESCALIER

COMPOSITION INTÉRIEURE :

SOUS-SOL : Caves et Réserves (NON VISITÉES).

REZ-DE-CHAUSSÉE : HALL D'ENTRÉE.

A gauche :

LOCAL COMMERCIAL – LOCATION SARL IPM (NON VISITÉ), supposé comprendre :

Boutique – Arrière-boutique – Divers.

Etat : Supposé moyen.

A droite :

LOCAL COMMERCIAL – LOCATION LE CAVISTE BIO (NON VISITÉ), supposé comprendre :

Boutique – Arrière-boutique – Divers.

Etat : Supposé d'usage.

PREMIER ETAGE : PALIER.

Porte unique :

APPARTEMENT – LOCATION SARL IPM, comprenant :

Entrée – Séjour double (trois fenêtres sur rue, cheminée) – **Cuisine** (fenêtre sur cour) – **Trois chambres** (fenêtres sur rue ou sur cour) – **Couloir** – **W-C** (petite fenêtre) – **Salle de bains** (baignoire et lavabo).

Etat : Mauvais, chauffage vétuste.

DEUXIÈME ÉTAGE : PALIER.

Porte unique :

APPARTEMENT – LOCATION CHANONAT, comprenant :

Entrée – Salon (deux portes fenêtres sur balcon côté rue, cheminée) – **Salle à manger** (porte-fenêtre sur balcon côté rue) – **Cuisine** (fenêtre sur cour) – **Deux chambres** (fenêtres sur rue ou sur cour, cheminées) – **Couloir – W-C – Salle de bains** (baignoire et lavabo).

Etat : Moyen, chauffage central individuel au gaz.

TROISIÈME ÉTAGE : PALIER.

Porte unique :

APPARTEMENT – LOCATION CAULET/PANDO, comprenant :

Entrée – Séjour double (trois fenêtres sur rue, cheminée) – **Cuisine** (fenêtre sur cour) – **Deux chambres** (fenêtres sur rue ou sur cour) – **Couloir – W-C – Salle de bains** (baignoire et deux lavabos) – **Salle de douches** (douche et lavabo).

Etat : Moyen, chauffage central individuel au gaz. Salle de douches non utilisable.

QUATRIÈME ÉTAGE : PALIER.

Porte unique :

APPARTEMENT – LOCATION GIROD-STEBE (NON VISITÉ), supposé comprendre :

Entrée – Salon (deux fenêtres sur rue, cheminée) – **Salle à manger** (fenêtre sur rue) – **Cuisine** (fenêtre sur cour) – **Deux chambres** (fenêtres sur rue ou sur cour, cheminées) – **Couloir – W-C – Salle de bains** (baignoire et lavabo) – **Salle de douches** (douche et lavabo).

Etat : Supposé d'usage, chauffage central individuel au gaz. Salle de douches non utilisable.

CINQUIÈME ÉTAGE : PALIER.

Porte unique :

APPARTEMENT – LOCATION PANDO, comprenant :

Entrée – Séjour double (trois portes fenêtres sur balcon côté rue, cheminée) – **Cuisine** (fenêtre sur cour) – **Deux chambres** (une avec porte-fenêtre sur balcon côté rue et une avec fenêtre sur cour) – **Dressing – Couloir – W-C – Salle de bains** (baignoire et lavabo) – **Salle de douches** (douche et lavabo).

Etat : D'usage, chauffage central individuel au gaz. Salle de douches non utilisable.

SIXIÈME ETAGE : PALIER.Porte droite :

APPARTEMENT – LOCATION DELOFFRE (NON VISITÉ), supposé comprendre :

Entrée – Séjour – Cuisine – Salle de douches (douche, W-C et lavabo).

Etat : Supposé d'usage.

Porte milieu :

APPARTEMENT – PHOUNDAPITH, comprenant :

Entrée coin cuisinette – Séjour (fenêtre de toit) – **W-C** (aveugle) – **Salle de bains** (baignoire et lavabo).

Etat : Moyen. Chauffage électrique.

Porte gauche :

APPARTEMENT – LOCATION KARAPETYAN, comprenant :

Entrée – Séjour (fenêtre de toit) – **Cuisine – Salle de bains** (baignoire, W-C et lavabo).

Etat : Mauvais. Chauffage électrique.

Dans l'ensemble :

Sols parquets, carrelés, sous thermoplastiques ou moquette.

Murs enduits et peints, sous papiers peints ou faïence murale aux droits des appareils sanitaires.

Installations Générales :

- Portier électronique.
- Eau.
- Électricité.
- Gaz de ville.
- Chauffage individuel par chaudière murale au gaz ou par convecteurs électriques.
- Eau chaude individuelle par chaudières au gaz ou par cumulus électriques.

SURFACES CONSIDÉRÉES

Les surfaces ont été retenues d'après les éléments communiqués à l'Expert.

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 m² du loyer a été faite selon l'état, l'emplacement du lot, ainsi que de la tendance du marché du secteur.
- Les prix au m² 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 ²	OBSERVATIONS SUR LES LOYERS
R-de-C G	SARL IPM	Com.									
		1 ^{ère} Zone	20,00 m ²	1	20,00 m ²	Sup. moyen					
		2 ^{ème} Zone	15,00 m ²	0,70	10,50 m ²	Sup. moyen					
1 ^{er}		Hab.	90,00 m ²	0,60	54,00 m ²	Mauvais					
		S/TOTAUX	125,00 m ²		84,50 m ²		9 ans	01/04/04	17 924 €	212 €	Faible
R-de-C D	LE CAVISTE BIO	Com.									
		1 ^{ère} Zone	12,00 m ²	1	12,00 m ²	Sup. d'usage					
		2 ^{ème} Zone	15,00 m ²	0,70	10,50 m ²	Sup. d'usage					
			10,00 m ²	0,50	5,00 m ²	Sup. d'usage					
		S/TOTAUX	37,00 m ²		27,50 m ²		9 ans	01/09/11	11 200 €	407 €	Moyen
2 ^{ème}	CHANONAT	Hab.	90,00 m ²		90,00 m ²	Moyen	6 ans	15/08/05	18 888 €	17 €	Faible
3 ^{ème}	CAULET/PANDO	Hab.	95,00 m ²	1	95,00 m ²	Moyen	6 ans	08/07/08	17 964 €	16 €	Faible
4 ^{ème}	GIROD-STEBE	Hab.	90,00 m ²	1	90,00 m ²	Sup. d'usage	6 ans	01/01/96	15 288 €	14 €	Faible
5 ^{ème}	PANDO	Hab.	90,00 m ²	1	90,00 m ²	D'usage	6 ans	06/10/10	20 748 €	19 €	Moyen
6 ^{ème} D	DELOFFRE	Hab.	25,00 m ²	1	25,00 m ²	Sup. d'usage	6 ans	01/07/03	5 496 €	18 €	Moyen
6 ^{ème} M	PHOUNDAPITH	Hab.	21,00 m ²	1	21,00 m ²	Moyen	3 ans	17/12/11	7 320 €	29 €	Correct
6 ^{ème} G	KARAPETYAN	Hab.	19,00 m ²	1	19,00 m ²	Mauvais	6 ans	01/10/06	5 460 €	24 €	Correct
TOTAUX			592,00 m²		542,00 m²				120 288 €		

APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES – MARCHÉ DU SECTEUR ET TERMES DE COMPARAISON

A) APPRECIATIONS GENERALES

ELÉMENTS VALORISANTS

- Arrondissement de plus en plus apprécié pour l'habitation depuis une décennie.
- Immeuble en adéquation avec son environnement et bénéficiant d'une bonne localisation, dans un quartier attractif et prisé.
- Proximité des transports en commun et des commodités.
- Appartement d'une surface non négligeable (*type familial*), bénéficiant en plus d'un bon éclairage naturel dans l'ensemble.

ELÉMENTS DÉVALORISANTS

- Secteur un peu moins coté du IX^{ème} arrondissement, proche de « Barbès ».
- Immeuble bordé par une rue au trafic intense, source de nuisances diverses.
- Travaux à prévoir dans l'immeuble (*parties communes intérieures*).
- Des appartements sont à rénover et à moderniser entièrement.
- Immeuble sans ascenseur et sans parking.

B) MARCHE DU SECTEUR

L'HABITATION

Le IX^{ème} arrondissement, très en vogue au milieu du XIX^{ème} siècle, est surtout pourvu d'immeubles bourgeois. Il est relativement hétérogène aussi bien en matière d'habitation, de bureaux, que de commerces.

Par le passé, le IX^{ème} arrondissement était considéré comme le « quartier d'affaires » ; il reste aujourd'hui actif et est également coté pour ses immeubles restructurés.

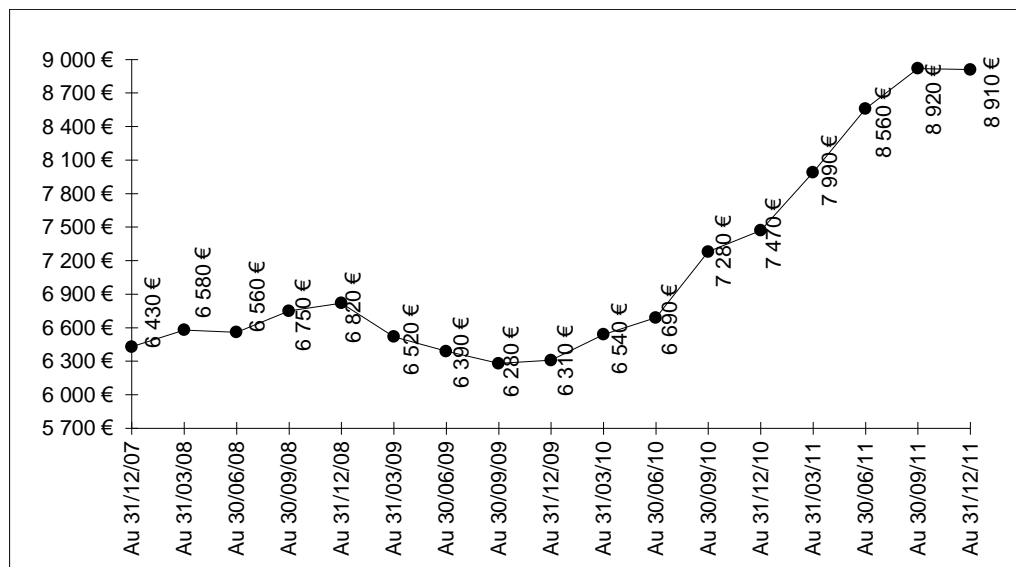
Royaume des compagnies d'assurances, des banques et des grands magasins d'un côté, lieu de passage obligé des touristes et rendez-vous privilégié des noctambules, le IX^{ème} arrondissement se partage en deux pôles qui se côtoient et attire une foule presque permanente. Le parc immobilier est constitué d'immeubles anciens, de qualité très inégale d'où des variations de prix très importantes.

Ainsi, à cheval entre le quartier central des affaires et d'activités commerçantes du centre de Paris et les quartiers populaires du Nord, le IX^{ème} arrondissement enregistre au quatrième trimestre 2011 une hausse des prix de 18,8 % sur un an, pour atteindre 8 910 €/m².

Concernant plus précisément le quartier Rochechouart, qui est limitrophe des X^{ème} et XVIII^{ème} arrondissements, puis qui regroupe quelques « îlots » ou adresses recherchés, à la fin du quatrième trimestre 2011 son prix médian s'élevait à 8 750 €/m², en hausse de 17,6 % sur un an.

Le prix médian de l'habitat ancien (tous types d'appartements confondus) dans le IX^{ème} arrondissement, est passé de 7 470 €/m² au 31 Décembre 2010 à 8 910 €/m² au 31 Décembre 2011, soit une hausse de l'ordre de 19,3 %.

IX^{ÈME} ARRONDISSEMENT



LES COMMERCES

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'activités, d'un secteur particulier ou d'un quartier, avec sa multitude de quartiers, quelquefois spécialisés.

En ce qui concerne les valeurs locatives pour les adresses secondaires du IX^{ème} arrondissement, la fourchette semble généralement comprise entre 300 € et 800 € HC/m²/an, avec une moyenne à 450 € HC/m²/an.

Concernant les prix moyens, hors emplacements « prime », ils semblent compris entre 3 000 € et 6 000 € HD/m².

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

- Janvier 2012 : Rue La Fayette,
3 pièces, 94 m², au 5^{ème} étage,
Vendu libre 741 000 €, soit 7 883 €/m².

- Janvier 2012 : Rue Rodier,
4 pièces, 82 m², au 2^{ème} étage,
Vendu libre 617 500 €, soit 7 530 €/m².

- Janvier 2012 : Rue Bleue,
4 pièces, 89 m², au 4^{ème} étage,
Vendu libre 737 200 €, soit 8 283 €/m².

- Décembre 2011 : Rue Bleue,
4 pièces, 85 m², au 5^{ème} étage,
Vendu libre 617 000 €, soit 7 259 €/m².

- Octobre 2011 : Rue Pétrelle,
5 pièces, 83 m², au 1^{er} étage,
Vendu libre 676 000 €, soit 8 145 €/m².

- Août 2011 : Rue de Maubeuge,
4 pièces, 84 m², au 4^{ème} étage,
Vendu libre 680 000 €, soit 8 095 €/m².

- Juin 2011 : Rue de Maubeuge,
4 pièces, 98 m², au 5^{ème} étage,
Vendu libre 800 000 €, soit 8 163 €/m².

- Avril 2011 : Rue de Maubeuge,
4 pièces, 102 m², au 2^{ème} étage,
Vendu libre 754 860 €, soit 7 401 €/m².

Se sont vendus en petits appartements, dans le secteur :

- Janvier 2012 : Rue de Bellefond,
Studio de 30 m², au 2^{ème} étage,
Vendu libre 233 000 €, soit 7 767 €/m².

- Décembre 2011 : Rue de Rochechouart,
2 pièces, 27 m², au 4^{ème} étage,
Vendu libre 232 000 €, soit 8 593 €/m².

- Novembre 2011 : Rue de Bellefond,
2 pièces, 27 m², au 6^{ème} étage,
Vendu libre 177 000 €, soit 6 556 €/m².

- Novembre 2011 : Rue du Faubourg Poissonnière,
Studio de 22 m², au 5^{ème} étage,
Vendu libre 159 905 €, soit 7 268 €/m².

- Octobre 2011 : Rue Rochambeau,
Studio de 26 m², au 6^{ème} étage,
Vendu libre 195 000 €, soit 7 500 €/m².

Se sont vendus en commerces, dans la même rue :

- Janvier 2012 : Commerce de 30 m², au rez-de-chaussée,
Vendu occupé 260 000 €, soit 8 667 €/m².

- Juillet 2011 : Commerce de 13 m², au rez-de-chaussée,
Vendu libre 65 000 €, soit 5 000 €/m².

- Avril 2011 : Commerce de 52 m², au rez-de-chaussée,
Vendu libre 386 865 €, soit 7 440 €/m².

- Avril 2011 : Commerce de 32 m², au rez-de-chaussée,
Vendu libre 210 000 €, soit 6 563 €/m².

- Janvier 2011 : Commerce de 68 m², au rez-de-chaussée,
Vendu libre 326 400 €, soit 4 800 €/m².

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 ²	Abat. pour Occ.	VALEURS VENALES	Loyers €/HC/an	Taux de Cap.	VALEURS VENALES	
R-de-C G/1 ^{er}	SARL IPM	Com.	84,50 m ² P.	7 000 €	40 %	354 900 €	17 924 €	5 %	358 480 €	360 000 €
R-de-C D	LE CAVISTE BIO	Com.	27,50 m ² P.	7 000 €	20 %	154 000 €	11 200 €	7 %	160 000 €	160 000 €
2 ^{ème}	CHANONAT	Hab.	90,00 m ²	8 000 €	20 %	576 000 €	18 888 €	3,50 %	539 657 €	550 000 €
3 ^{ème}	CAULET/PANDO	Hab.	95,00 m ²	8 000 €	20 %	608 000 €	17 964 €	3,25 %	552 738 €	580 000 €
4 ^{ème}	GIROD-STEBE	Hab.	90,00 m ²	7 600 €	20 %	547 200 €	15 288 €	3 %	509 600 €	530 000 €
5 ^{ème}	PANDO	Hab.	90,00 m ²	7 500 €	15 %	573 750 €	20 748 €	3,50 %	592 800 €	580 000 €
6 ^{ème} D	DELOFFRE	Hab.	25,00 m ²	7 800 €	20 %	156 000 €	5 496 €	3,50 %	157 029 €	160 000 €
6 ^{ème} M	PHOUNDAPITH	Hab.	21,00 m ²	7 800 €	10 %	147 420 €	7 320 €	5 %	146 400 €	150 000 €
6 ^{ème} G	KARAPETIAN	Hab.	19,00 m ²	7 500 €	15 %	121 125 €	5 460 €	4,50 %	121 333 €	120 000 €
TOTAL										3 190 000 €

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), 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 10 %, soit une valeur vénale ramenée à :

$$3\,190\,000\text{ €} \times 0,90 = 2\,871\,000\text{ €}$$

Arrondis à **2 900 000 €**

CONCLUSION**VALEUR VENALE (MARS 2012) DE L'ORDRE DE :****2 900 000 €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

ÉRIC MARTINOT-LAGARDE
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 CADASTRALE

La surface cadastrale est la surface d'un terrain ou d'une assiette foncière telle qu'elle figure dans les documents cadastraux.

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...*).

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.