

EXP N° 139 B / 12

IMMEUBLE

**8, RUE STANISLAS
75006 – 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 23 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 6^{ème} étage (sans échelle).

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 :

- ✓ 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 :

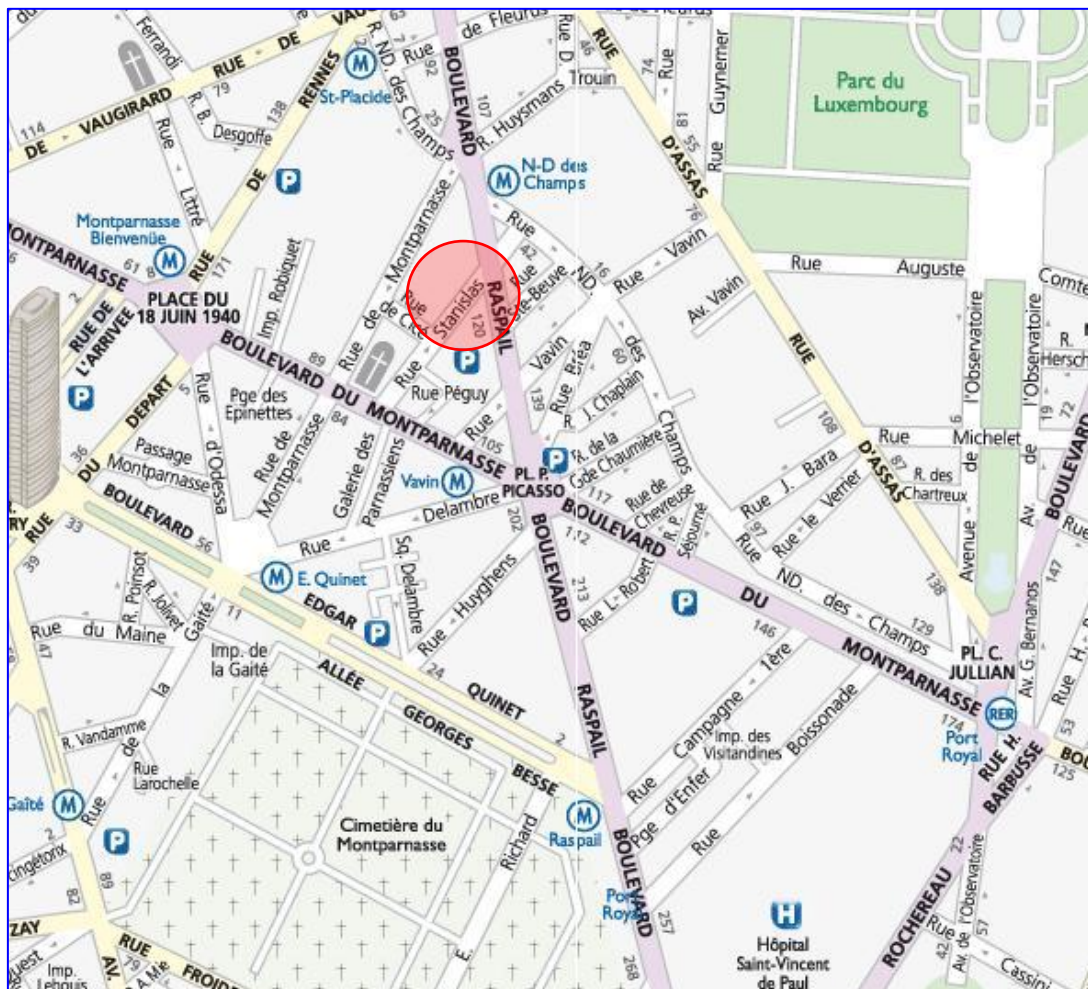
- en toute propriété.
- à usage d'habitation et commercial.
- occupé ou libre de toute location et de toute occupation.
- ne faisant l'objet d'aucune servitude pouvant grever sa valeur.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT

Le bien estimé, se situe 8, rue Stanislas, dans le VI^{ème} arrondissement de Paris, quartier Notre-Dame-des-Champs.

La rue Stanislas est une voie de desserte locale, en sens unique, qui débute boulevard Raspail, pour se terminer boulevard du Montparnasse, en limite du XV^{ème} arrondissement, dans un secteur composé d'immeubles de bonne facture, à usage principal d'habitation, avec de nombreux commerces en rez-de-chaussée.

Plus précisément, l'immeuble est situé entre le boulevard Raspail et la rue de Cicé.



Transports en commun : * Stations de métro : « Notre-Dame-des-Champs » (ligne n° 12) à 150 m. env.
« Vavin » (ligne n° 4) à 300 mètres environ.

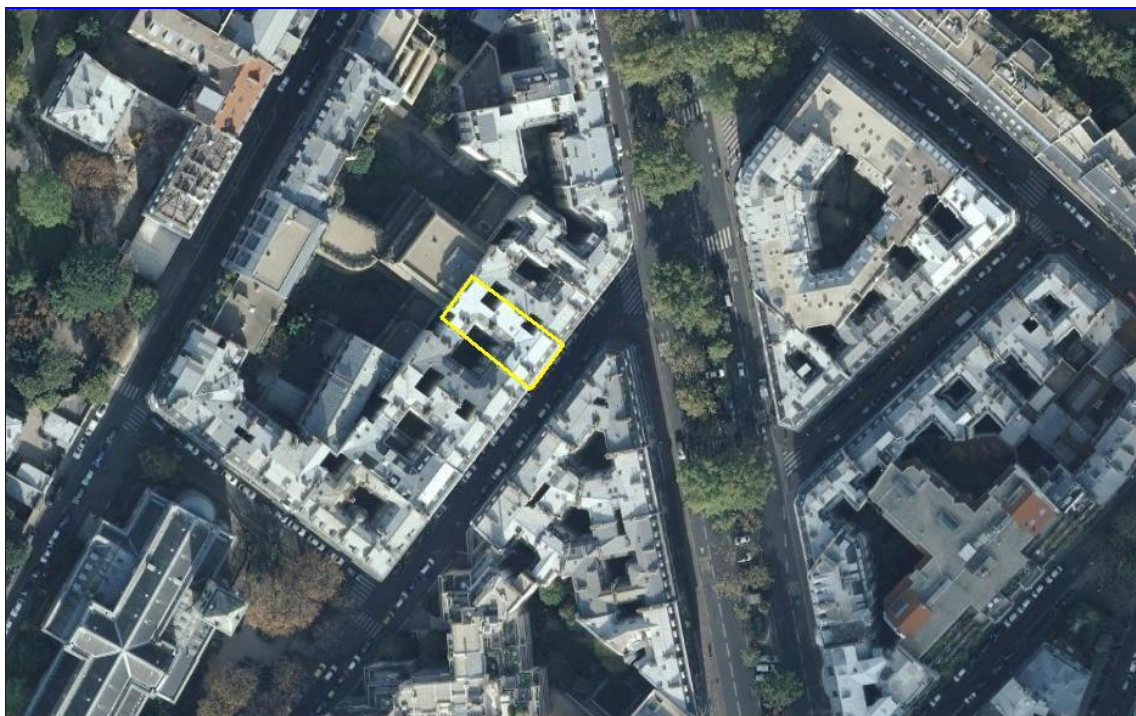
* SNCF : Gare de « Montparnasse » à 800 mètres environ.

* Nombreux arrêts d'autobus à proximité.

Accès routiers : * Depuis 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 AW n° 55 pour une contenance superficielle d'environ **306 m²**

Configuration rectangulaire et plane, avec une façade de 11 mètres sur la rue.

Le terrain est presque entièrement bâti, à l'exception d'une cour et de trois puits de jour.

- **D'UN IMMEUBLE**, de construction ancienne, 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 sous toiture.

Construit :

En maçonnerie de pierres de taille.

Menuiseries en bois, à simple vitrage ou en PVC, à double vitrage.

Couvert :

En zinc.

On accède à l'immeuble par une porte en bois à deux vantaux, commandée par un digicode, ouvrant sur un couloir, puis une porte en bois vitrée donne accès à la cage d'escalier.

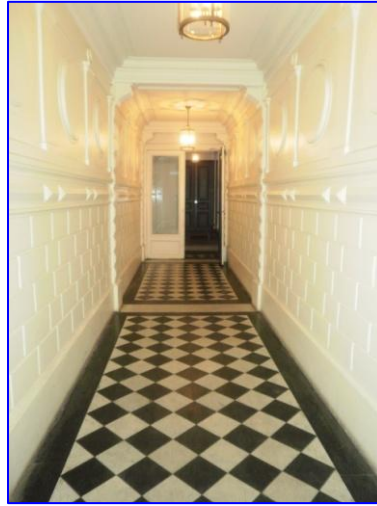
Dans la cage d'escalier (*escalier en bois, avec tapis central*), à gauche, l'accès à la cour, en face, l'ascenseur, un lot et à droite, l'accès à l'escalier de service.

Etat de l'ensemble :

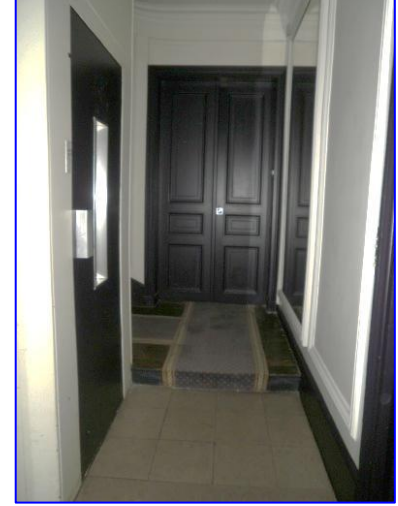
L'ensemble est en état d'usage.



PORTE D'ENTRÉE



COULOIR



CAGE D'ESCALIER

COMPOSITION INTÉRIEURE :

SOUS-SOL : **DIVERSES CAVES (NON VISITÉES).**

LOCAL COMMERCIAL – LOCATION BOUMRAH, comprenant :

Réserve (escalier vers le rez-de-chaussée).

Etat : D'usage.

REZ-DE-CHAUSSÉE : A droite :

LOCAL COMMERCIAL – LOCATION HYPO MARCHÉ (NON VISITÉ), supposé comprendre :

Surface de vente (vitrine sur la rue, ouvert sur le local situé dans l'immeuble mitoyen).

Etat : Supposé bon.

Première porte à gauche :

LOCAL PROFESSIONNEL – LOCATION TORDJMANN (NON VISITÉ), supposé comprendre :

Salle d'attente (vitrine sur la rue) – **Cabinet médical.**

Etat : Supposé d'usage.

Deuxième porte à gauche :

LOCAL COMMERCIAL – LOCATION BOUMRAH, comprenant :

Surface de vente (vitrine sur la rue de 3,50 mètres) – **Arrière-boutique** (escalier vers le sous-sol).

Etat : D'usage.

HALL D'ENTRÉE.

En face :

APPARTEMENT – LIBRE (NON VISITÉ), supposé comprendre :

Deux pièces (fenêtres sur cour).

Etat : Supposé d'usage.

Dans la cour :

STUDIO – LOCATION ANGELERGUES (NON VISITÉ), supposé comprendre :

Pièces (fenêtres sur cour).

Etat : Supposé d'usage.

PREMIER ÉTAGE :**PALIER.**

Porte à droite :

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

Entrée – Quatre pièces.

Etat : Supposé d'usage.

Porte à gauche :

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

Entrée – Trois pièces.

Etat : Supposé d'usage.

DEUXIÈME ÉTAGE :**PALIER.**

Porte à droite :

APPARTEMENT – LOCATION BOURBON DE KERCHOVE, comprenant :

Entrée – Cuisine (fenêtre sur cour) – **Chambre** (fenêtre sur cour) – **Dégagement – W-C – Salle à manger** (fenêtre sur rue) – **Séjour** (deux fenêtres sur rue) – **Couloir – Chambre** (fenêtre sur rue) – **Salle de bains** (fenêtre sur cour, lavabo, baignoire).

Etat : A rénover.

Porte à gauche :

APPARTEMENT – LOCATION LAPUYADE, comprenant :

Entrée – Séjour (deux fenêtres sur cour) – **Salle de bains** (aveugle, lavabo, baignoire et bidet) – **Chambre** (fenêtre sur cour) – **Couloir** (fenêtre sur cour) – **Cuisine** (fenêtre sur cour) – **W-C – Chambre** (fenêtre sur cour).

Etat : A rafraîchir.

TROISIÈME ÉTAGE : PALIER.

Porte à droite :

APPARTEMENT – LOCATION DONATO, comprenant :

Entrée – **Cuisine** (fenêtre sur cour) – **Chambre** (fenêtre sur cour) – **Couloir** – **Salle de bains** (fenêtre sur cour, lavabo, baignoire) – **Chambre** (fenêtre sur rue) – **Séjour** (deux fenêtres sur rue) – **Salle à manger** (fenêtre sur rue).

Etat : Bon.

Porte à gauche :

APPARTEMENT – LOCATION ROUBAUD, comprenant

Entrée (fenêtre sur cour) – **Chambre** (fenêtre sur cour) – **Séjour** (deux fenêtres sur cour) – **Salle de bains** (aveugle, lavabo, baignoire et bidet) – **Chambre** (fenêtre sur cour) – **Cuisine** (fenêtre sur cour) – **W-C** – **Chambre** (fenêtre sur cour).

Etat : Bon.

QUATRIÈME ÉTAGE : PALIER.

Porte à droite :

APPARTEMENT – LOCATION SAUZAY, comprenant :

Entrée (fenêtre cour) – **Cuisine** (fenêtre sur cour) – **Chambre** (fenêtre sur cour) – **Couloir** – **Salle de bains** (aveugle, lavabo, baignoire) – **Chambre** (fenêtre sur cour) – **Salle de douches** (aveugle, lavabo, bac à douche) – **Chambre** (fenêtre sur rue) – **Séjour** (deux fenêtres sur rue) – **Salle à manger** (fenêtre sur rue) – **W-C**.

Etat : Bon.

Porte à gauche :

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

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

Etat : Supposé d'usage.

CINQUIÈME ÉTAGE : PALIER.

Porte à droite :

APPARTEMENT – LIBRE, comprenant :

Entrée (fenêtre sur cour) – **Cuisine** (fenêtre sur cour) – **Chambre** (fenêtre sur cour) – **Couloir** – **Chambre** (fenêtre sur cour) – **Salle de bains** (fenêtre sur cour, lavabo, baignoire) – **Chambre** (fenêtre sur rue) – **Séjour** (deux fenêtres sur rue) – **Salle à manger** (fenêtre sur rue) – **W-C**.

Etat : Bon.

Porte à gauche :

APPARTEMENT – LOCATION ANTONIUCCI, comprenant

Entrée (fenêtre sur cour) – **Séjour** (deux fenêtres sur cour) – **Couloir** – **Salle de bains** (fenêtre sur cour, lavabo, baignoire) – **Cuisine** (fenêtre sur cour) – **W-C** – **Chambre** (fenêtre sur cour).

Etat : A rafraîchir.

SIXIÈME ETAGE :

COULOIR DE DROITE

1^{ère} porte droite :

APPARTEMENT – LOCATION SAUTIER, comprenant :

Entrée – **Cuisine** (fenêtre sur cour) – **Séjour** (fenêtre sur cour) – **Salle de bains** (aveugle, lavabo, baignoire) – **W-C** – **Cuisine** (fenêtre sur cour).

Etat : A rafraîchir.

1^{ère} porte gauche :

DÉBARRAS – LIBRE (NON VISITÉ).

Etat : Supposé à rénover.

2^{ème} porte gauche :

DÉBARRAS – LIBRE (NON VISITÉ).

Etat : Supposé à rénover.

3^{ème} porte gauche :

DÉBARRAS – LIBRE (NON VISITÉ).

Etat : Supposé à rénover.

COULOIR DE GAUCHE

1^{ère} porte gauche :

DÉBARRAS – LOCATION ANTONIUCCI (NON VISITÉ).

Etat : Supposé à rénover.

2^{ème} porte gauche :

DÉBARRAS – LOCATION ANTONIUCCI (NON VISITÉ).

Etat : Supposé à rénover.

3^{ème} porte gauche :

CHAMBRE – LOCATION BOURBON DE KERCHOVE, comprenant :

Pièce (fenêtre, lavabo, bac à douches).

Etat : A rénover.

4^{ème} porte gauche :

CHAMBRE – LOCATION TAFANEL, comprenant :

Pièce (fenêtre, bac à douches).

Etat : A rafraîchir.

1^{ère} porte droite :

DÉBARRAS – LIBRE (non visité).

Etat : Supposé à rénover.

Porte au fond, à gauche :

APPARTEMENT – LOCATION GUILLEMOT, comprenant

Entrée – Séjour (deux fenêtres sur rue) – **Chambre** (fenêtre de toit) – **W-C** – **Salle de douches** (fenêtre de toit, lavabo, bac à douches) – **Cuisine** (deux fenêtres de toit).

Etat : Bon.

Dans l'ensemble :

Sols en parquet ou sous revêtement divers.

Murs enduits et peints ou sous papiers peints.

Installations Générales :

- Digicode.
- Eau.
- Électricité.
- 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 retenues d'après l'état locatif communiqué 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 UTILILES OU HABITABLES	PONDÉ- RATION	SURFACES PONDÉRÉES	ÉTAT	TYPE DE BAUX	DÉBUT DES BAUX	LOYERS ANNUELS	LOYERS €/M ²	OBSERVATIONS SUR LES LOYERS
Sous-sol	DIVERS	Cave	P. M.		P. M.						
R-de-C D	HYPOMARCHÉ	Com. Surf. de Vente	40,00 m ²	1	40,00 m ²	Sup. bon	9 ans	31/03/98	7 692 €	192 €	Faible
R-de-C/ 1 ^{ère} pte G	TORDJMAN	Prof. Local	40,00 m ²	1	40,00 m ²	Sup. d'usage	9 ans	30/09/99	5 978 €	149 €	Faible
R-de-C/ 2 ^{ème} pte G	BOUMRAH	Com. Surf. de Vente	34,00 m ²	1	34,00 m ²						
Sous-sol		Réserve	9,50 m ²	0,20	1,90 m ²						
		Sous TOTAUX	43,50 m ²		35,90 m ²	D'usage	9 ans	01/07/99	7 647 €	213 €	un peu faible
R-de-C F	LIBRE	Hab.	60,00 m ²		60,00 m ²	Sup. d'usage					
R-de-C Cour	ANGELERGUE	Hab.	28,00 m ²		28,00 m ²	Sup. d'usage	6 ans	31/01/11	9 780 €	29 €	Moyen
1 ^{er} D	GUENET	Hab.	115,00 m ²		115,00 m ²	Sup. d'usage	6 ans	15/08/08	33 694 €	24 €	Moyen
1 ^{er} G	DECOMBE	Hab.	70,00 m ²		70,00 m ²	Sup. d'usage	6 ans	14/04/94	19 615 €	23 €	Un peu faible
2 ^{ème} D	BOURBON DE KERCHOVE	Hab.	115,00 m ²		115,00 m ²	A rénover	6 ans	30/06/93	17 372 €	13 €	Faible
2 ^{ème} G	LAPUYADE	Hab.	70,00 m ²		70,00 m ²	A rafraîchir	6 ans	31/12/85	10 214 €	12 €	Très faible
3 ^{ème} D	DONATO	Hab.	115,00 m ²		115,00 m ²	Bon	3 ans	05/10/12	34 030 €	25 €	Correct
3 ^{ème} G	ROUBAUD	Hab.	65,00 m ²		65,00 m ²	Bon	3 ans	14/02/06	19 898 €	26 €	Un peu faible
4 ^{ème} D	SAUZAY	Hab.	115,00 m ²		115,00 m ²	Bon	6 ans	01/06/10	36 133 €	26 €	Correct
4 ^{ème} G	ANANIAN	Hab.	70,00 m ²		70,00 m ²	Sup. d'usage	3 ans	01/08/09	22 965 €	27 €	Moyen
5 ^{ème} D	LIBRE	Hab.	115,00 m ²		115,00 m ²	Bon					
5 ^{ème} G	ANTONIUCCI	Hab.	70,00 m ²		70,00 m ²	A rafraîchir	6 ans	31/10/92	7 606 €	9 €	Très faible

AU 6 ^{ème}											
COULOIR DE DROITE											
1 ^{ère} pte D	SAUTIER	Hab.	24,00 m ²		24,00 m ²	A rafraîchir	6 ans	11/07/10	8 474 €	29 €	Moyen
1 ^{ère} pte G	LIBRE	Débarras	N. C.		N. C.	Sup. à rénover					
3 ^{ème} pte G	LIBRE	Débarras	N. C.		N. C.	Sup. à rénover					
COULOIR DE GAUCHE											
1 ^{ère} pte G	LIBRE	Débarras	N. C.		N. C.	Sup. à rénover					
1 ^{ère} pte G	ANTONIUCCI	Débarras	N. C.		N. C.	Sup. à rénover			LOUÉ AVEC L'APPARTEMENT		
2 ^{ème} pte G	ANTONIUCCI	Débarras	N. C.		N. C.	Sup. à rénover			LOUÉ AVEC L'APPARTEMENT		
3 ^{ème} pte G	BOURBON DE KERCHOVE	Débarras	N. C.		N. C.	A rénover			LOUÉ AVEC L'APPARTEMENT		
4 ^{ème} pte G	TAFANEL	Chambre	6,00 m ²		6,00 m ²	A rafraîchir	1 an	01/07/07	1 057 €	15 €	Faible
1 ^{ère} pte D	LIBRE	Débarras	N. C.		N. C.	Sup. à rénover					
Pte Fond G	GUILLEMINOT	Hab.	48,00 m ²		48,00 m ²	Bon	6 ans	30/09/96	8 646 €	15 €	Faible
TOTAUX			1 209,50 m²		1 201,90 m²				250 801 €		

APPRECIATIONS GÉNÉRALES – MARCHÉ DU SECTEUR ET TERMES DE COMPARAISON

A) APPRECIATIONS GENERALES

ÉLÉMENTS VALORISANTS

- Situation dans un quartier apprécié et recherché.
- Localisation proche de toutes les commodités.
- Immeuble de bonne facture.
- Dans l'ensemble, les appartements sont en état d'usage.

ÉLÉMENTS DÉVALORISANTS

- Revenus un peu faibles dans l'ensemble, principalement les locaux commerciaux.
- Immeuble sans parking.
- Quelques locaux sont à rénover.

B) MARCHE DU SECTEUR

L'un des charmes du VI^{ème} arrondissement tient à son animation. Regorgeant de théâtres, cinémas, musées, librairies, restaurants, il attire une population très cosmopolite. Le Jardin du Luxembourg y apporte son oxygène et son calme.

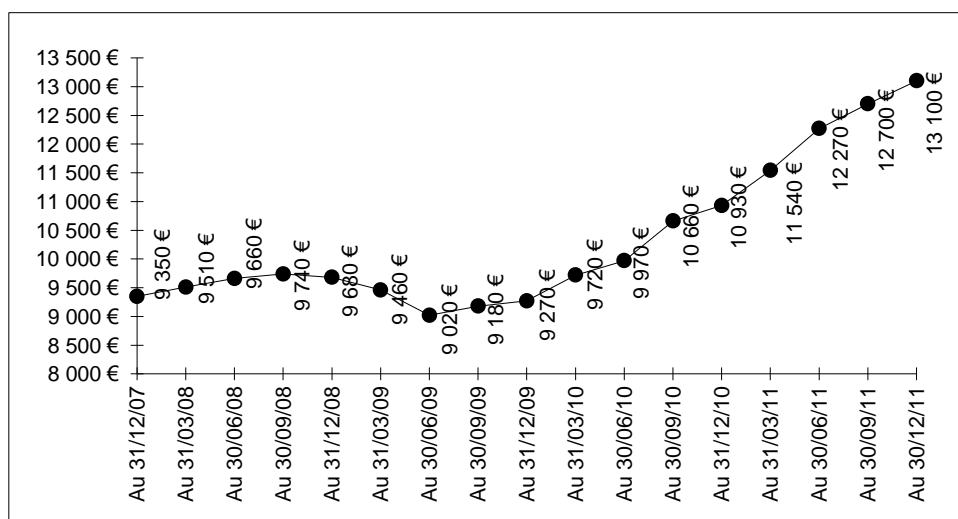
Quartier privilégié de Paris, le VI^{ème} est devenu l'un des plus convoités de la Capitale. Il se compose de quartiers forts différents, tels que : Saint-Germain-des-Prés, Saint-Sulpice et le Luxembourg, les plus cotés. Les abords de Montparnasse, avec le haut de la rue de Rennes, plus populaires et plus banalisés, sont moins prisés. L'une des constantes de l'arrondissement, est la rareté des constructions neuves sur place.

Arrondissement parisien résidentiel par excellence, il abrite nombre d'institutions culturelles : le Jardin du Luxembourg et le Sénat, mais aussi plusieurs établissements scolaires et universitaires réputés. Symbole du chic parisien, ancré sur la rive gauche, il est l'arrondissement dont les prix moyen au m² sont les plus élevés de Paris. La demande conjugue de vastes appartements familiaux « *haut de gamme* » comme de plus petits pied-à-terre, pour une clientèle étrangère, sous le charme de ce quartier au cœur de la Capitale.

Le quartier Notre-Dame-des-Champs est l'un des plus chers de l'arrondissement, avec un prix médian de 11 790 € par m² en augmentation de 14 % sur un an, pour les appartements anciens, tous types de biens confondus.

Le prix médian de l'habitat ancien (*tous types d'appartements confondus*) dans le VI^{ème} arrondissement, est passé de 10 930 €/m² au 31 Décembre 2010 à 13 100 €/m² au 31 Décembre 2011, soit une hausse de l'ordre de 19,8 %.

VI^{ÈME} ARRONDISSEMENT



LE MARCHÉ LOCATIF

Sur le secteur considéré, les loyers constatés se situent entre 24 € et 46 €/m², avec une moyenne à 37 €/m², sur l'année 2010, cette moyenne a subi une hausse de l'ordre de 2,5 %.

PARIS

La conjoncture des commerçants reste assez incertaine depuis le début 2011, mais essentiellement pour les centres commerciaux et les zones commerciales implantées aux portes de la Capitale, que pour les rues marchandes reconnues de l'ensemble des arrondissements, le marché des locaux commerciaux est toujours aussi actif et porteur, notamment auprès des investisseurs.

En effet, à Paris la demande reste active, mais devient plus pointilleuse qu'avant, ce qui entraîne de longues négociations immobilières. Néanmoins, elle porte toujours essentiellement sur les emplacements « prime » et « n° 1 ». De ce fait, sur les meilleurs axes de la Capitale les valeurs locatives sont stables ou en hausses par rapport à l'an dernier, car elles sont soutenues par la pénurie de locaux de qualité disponibles et par la forte demande, émanant notamment des enseignes internationales d'équipement de la personne, qui s'activent à ouvrir des « flagships ».

En conséquence, en raison de la saturation sur les artères les plus convoitées, les emplacements « n° 1 bis » peuvent être aussi considérés par les enseignes lorsque les conditions d'implantation sont attractives (*boutiques d'angle, absence de droit au bail, etc.*). Concernant les emplacements « n° 2 », ils restent principalement regardés que par les enseignes de proximité (*alimentation - restauration et services*).

Par ailleurs, la conjoncture a tendance à devenir 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.

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 et/ou d'un quartier, spécificité locale avec sa multitude de quartiers, quelquefois spécialisés.

VIÈME ARRONDISSEMENT

Dans l'arrondissement concerné, si la fourchette moyenne des loyers s'établit entre 3 700 € et 4 500 €/m²/an en Zone A pour la rue de Rennes (*qui est considérée comme une artère commerciale principale au niveau des pôles commerciaux de la Capitale*), pour les adresses secondaires, mais attractives, dudit arrondissement (*rues Saint-Placide, du Cherche-Midi, Vavin, Bucci, etc.*), la fourchette des loyers se situe entre 1 000 € et 2 000 €/m²/an en zone A ; puis sur les autres voies, elle semble généralement comprise entre 395 € et 855 € HC/HT/m²/an, avec une moyenne à 550 € HC/HT/m²/an.

Concernant les prix moyens, hors emplacements « prime », ils semblent compris dans une fourchette très large, entre 5 000 € et 12 000 € HD/m², avec un prix moyen de 7 000 € HD/m².

Dans le cas des petites surfaces, les valeurs peuvent atteindre des montants beaucoup plus élevés.

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

- Octobre 2011 : Rue du Regard,
5 pièces, 106 m², au 3^{ème} étage,
Vendu libre 1 250 000 €, soit 11 792 €/m².

- Septembre 2011 : Dans la même rue,
5 pièces, 114 m², au 5^{ème} étage,
Vendu libre 1 335 000 €, soit 11 711 €/m².

- Juillet 2011 : Rue Madame,
5 pièces, 114 m², au 2^{ème} étage,
Vendu libre 1 641 600 €, soit 14 400 €/m².

- Juin 2011 : Rue Saint-Placide,
4 pièces, 106 m², au 4^{ème} étage, + 1 chambre,
Vendu libre 1 330 000 €, soit 12 547 €/m².

- Mai 2011 : Rue de Rennes,
5 pièces, 102 m², au 3^{ème} étage,
Vendu libre 1 483 250 €, soit 14 542 €/m².

Se sont vendus en petits appartements, dans le secteur :

- Janvier 2012 : Rue du Cherche Midi,
4 pièces, 70 m², au 3^{ème} étage,
Vendu libre 977 500 €, soit 13 964 €/m².

- Décembre 2011 : Rue Vavin,
3 pièces, 67 m², au rez-de-chaussée,
Vendu libre 557 000 €, soit 8 313 €/m².

- Octobre 2011 : Rue de Sèvres,
68 m², au 3^{ème} étage,
Vendu libre 782 000 €, soit 11 500 €/m².

- Septembre 2011 : Rue d'Assas,
4 pièces, 73 m², au 2^{ème} étage,
Vendu libre 873 500 €, soit 11 966 €/m².

- Août 2011 : Dans la même rue,
4 pièces, 69 m², au 1^{er} étage,
Vendu libre 600 000 €, soit 8 696 €/m².

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

- Janvier 2012 : Rue d'Assas,
Commerce/Boutique de 110 m²,
Vendu libre 710 000 €, soit 6 455 €/m².

- Janvier 2012 : Rue de Mézières,
Commerce/Boutique de 65 m²,
Vendu libre 700 000 €, soit 10 769 €/m².

- Janvier 2012 : Rue Mayet,
Commerce/Boutique de 44 m²,
Vendu libre 300 000 €, soit 6 818 €/m².

- Septembre 2011 : Rue de la Grande Chaumière,
Commerce/Boutique de 20 m²,
Vendu libre 287 000 €, soit 14 350 €/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 D	HYPOMARCHÉ	Com.	40,00 m ²	9 000 €	25 %	270 000 €	7 692 €	3 %	256 400 €	260 000 €
R-de-C 1 ^{ère} pte G	TORDJIMANN	Prof.	40,00 m ²	9 000 €	35 %	234 000 €	5 978 €	3 %	199 267 €	220 000 €
R-de-C 2 ^{ème} pte G	BOUMRAH	Com.	35,90 m ² P.	9 000 €	20 %	258 480 €	7 647 €	3 %	254 900 €	260 000 €
R-de-C	LIBRE	Hab.	60,00 m ²	9 000 €		540 000 €				540 000 €
R-de-C F	ANGELERGUE	Hab.	28,00 m ²	10 500 €	10 %	264 600 €	9 780 €	3,75 %	260 800 €	260 000 €
R-de-C Cour	GUENET	Hab.	115,00 m ²	11 000 €	15 %	1 075 250 €	33 694 €	3,50 %	962 686 €	1 000 000 €
1 ^{er} D	DECOMBE	Hab.	70,00 m ²	11 000 €	20 %	616 000 €	19 615 €	3,25 %	603 538 €	610 000 €
1 ^{er} G	BOURBON DE KERCHOVE	Hab.	115,00 m ²	10 000 €	20 %	920 000 €	17 372 €	2 %	868 600 €	900 000 €
2 ^{ème} D	LAPUYADE	Hab.	70,00 m ²	11 000 €	25 %	577 500 €	10 214 €	2 %	510 700 €	545 000 €
2 ^{ème} G	DONATO	Hab.	115,00 m ²	12 000 €	5 %	1 311 000 €	34 030 €	3 %	1 134 333 €	1 220 000 €
3 ^{ème} D	ROUBAUD	Hab.	65,00 m ²	11 000 €	10 %	643 500 €	19 898 €	3,25 %	612 246 €	630 000 €
3 ^{ème} G	SAUZAY	Hab.	115,00 m ²	12 000 €	15 %	1 173 000 €	36 133 €	3,25 %	1 111 785 €	1 140 000 €
4 ^{ème} D	ANANIAN	Hab.	70,00 m ²	11 000 €	5 %	731 500 €	22 965 €	3,25 %	706 615 €	720 000 €
4 ^{ème} G	LIBRE	Hab.	115,00 m ²	12 000 €		1 380 000 €				1 380 000 €
5 ^{ème} D	ANTONIUCCI	Hab.	70,00 m ²	10 500 €	30 %	514 500 €	MÉTHODE NON RETENUE			510 000 €
5 ^{ème} G	SAUTIER	Hab.	24,00 m ²	12 000 €	15 %	244 800 €	8 474 €	3,50 %	242 114 €	240 000 €

<u>Au 6^{ème}</u>										
COULOIR DE DROITE										
1 ^{ère} pte D	LIBRE	Déb.	N. C.							POUR MÉMOIRE
1 ^{ère} pte G	LIBRE	Déb.	N. C.							POUR MÉMOIRE
3 ^{ème} pte G	LIBRE	Déb.	N. C.							POUR MÉMOIRE
COULOIR DE GAUCHE										
1 ^{ère} pte G	ANTONIUCCI	Déb.	N. C.							POUR MÉMOIRE
1 ^{ère} pte G	ANTONIUCCI	Déb.	N. C.							POUR MÉMOIRE
2 ^{ème} pte G	BOURBON DE KERCHOVE	Déb.	N. C.							POUR MÉMOIRE
3 ^{ème} pte G	TAFANEL	Cham.	6,00 m ²	8 000 €	0 %	48 000 €	1 057 €	2,50 %	42 280 €	45 000 €
4 ^{ème} pte G										
1 ^{ère} pte D	LIBRE	Déb.	N. C.							
Pte Fond G	GUILLEMINOT	Hab.	48,00 m ²	10 000 €	20 %	384 000 €	8 646 €	2,25 %	384 267 €	385 000 €
									TOTAL	10 865 000 €

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, 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 :

$$10\,865\,000\text{ €} \times 0,85 = 9\,235\,250\text{ €}$$

Arrondis à **9 200 000 €**

CONCLUSION**VALEUR VENALE (MARS 2012) DE L'ORDRE DE :****9 200 000 €EUROS****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 PRIVATIVE

La surface privative (conforme à la Loi du 18 Décembre 1996 dite « *Loi Carrez* ») d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété est la surface de plancher des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres, Il n'est pas tenu compte des planchers des parties inférieures à 1,80 mètre (Décret n° 97-532 du 23 Mai 1997).

Cette disposition n'est pas applicable aux caves, garages, emplacements de stationnement, ni aux lots d'une superficie inférieure à 8 m².

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...*).

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... ».

USUFRUIT

L'usufruit, qui est établi par la loi ou par la volonté de l'homme, correspond au groupement de deux droits démembrés du droit de propriété, connus sous les appellations usus et fructus. Dans le cadre du démembrement, il est complémentaire de la nue-propriété, avec laquelle il forme la pleine propriété une fois réunis.

L'usufruit est un droit réel (*droit portant sur une chose*) conférant le droit d'usage (*usus*) et le droit au fruit (*fructus*) d'une chose appartenant à autrui. En droit français, l'usufruit est défini comme le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.

Ce droit est transmissible, c'est-à-dire que l'usufruitier peut le vendre, le céder, le donner et même l'hypothéquer, mais sa durée ne varie pas par cession. L'usufruit s'éteint donc au décès de la personne pour laquelle il a été créé, même si les personnes à qui il a été cédé sont encore en vie. Il peut également cesser par l'expiration du délai de l'usufruit s'il y a un terme convenu ou par le non-usage du bien pendant 30 ans. De plus, s'il a été constitué au profit d'une personne morale, sa durée est de 30 ans maximum. Ensuite, à l'extinction de l'usufruit, le nu-propriétaire devient alors plein propriétaire du bien.

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

SURFACE CONSIDEREE

Surfaces reprises sur l'état locatif communiqué à l'Expert.

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.