



Stéphanie DARCISSAC REILLIER

Expert de Justice près la Cour d'appel de LIMOGES

Diplômée Notaire

DU Expert de justice

www.experimmobilier.fr

RAPPORT D'EXPERTISE **EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

portant sur :

Un immeuble à usage d'habitation sur 2 niveaux
sis 39 rue du 11 novembre à NONTRON (24300)



Je soussignée Stéphanie DARCISSAC REILLIER, demeurant à Brive la Gaillarde (19100) 10 Rue Maillard, Expert immobilier près la Cour d'Appel de Limoges, ai réalisé le présent rapport d'expertise.

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

1 – MISSION	2
Mission.....	2
Exécution	3
Documents et réserves	3
2 – DÉSIGNATION :	3
3 – LOCALISATION :	3
4 – SITUATION :	4
4 – 1 Éléments d’urbanisme.....	4
4 - 2 Éléments juridiques	8
4 – 3 Situation locative	8
5 – DESCRIPTION DU BIEN :	8
5 – 1 Le terrain d’assiette.....	8
5 – 2 Les constructions	9
6 – ELEMENTS D'APPRECIATION :	19
6 – 1 Éléments d'appréciation valorisants / Éléments d'appréciation préjudiciables.....	19
6 – 2 Le marché immobilier actuel	20
7 – ÉVALUATION.....	20
7 – 1 Définition de la valeur vénale.....	20
7 – 2 Les méthodes d'expertise	21
Méthode par comparaison.....	21
Méthode par le revenu (ou par capitalisation)	21
7 – 3 Calculs.....	21
7 – 3 – 1 Méthode par le revenu	21
7 – 3 – 2 Méthode par comparaison.....	22
7 – 3 – 3 Moyenne des méthodes.....	23
8 – CONCLUSION.....	23

1 – MISSION

Contexte de la demande : Par jugement en date du 21 novembre 2022 le Tribunal Judiciaire de Périgueux a prononcé la liquidation judiciaire de la SCI AU FIL DE L'EAU et désigné la SELARL LGA prise en la personne de Me Nicolas LEURET liquidateur ; Ordonnance du Tribunal Judiciaire de Périgueux du 3 avril 2023 désignant Stéphanie DARCISSAC REILLIER Expert immobilier.

Mission

Procéder à l'évaluation des biens immobiliers dépendant de l'actif de liquidation judiciaire de la SCI AU FIL DE L'EAU.

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

Exécution

Le 11 avril 2023 nous recevons l'ordonnance rendue par Monsieur le Juge Commissaire le 3 avril 2023 et déposée au Greffe ce même jour.

Nous avons procédé à la visite du bien le 9 juin 2023.

Le bien a fait l'objet d'une visite complète.

Documents et réserves

Documents remis par la SELARL LGA:

- le 11 avril 2023 : Ordonnance de Monsieur le Juge commissaire du 3 avril 2023
- le 12 juin 2023 : Etat hors formalité datant du 13-12-2022 et le titre de propriété.

2 – DÉSIGNATION :

Il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation comprenant 4 appartements : au rez-de-chaussée un T3 et un studio, à l'étage un T3 et un studio. Les appartements sont non meublés. Cave et combles non aménageables. Possibilité de stationnement devant dans la rue du 11 novembre.

3 – LOCALISATION :

Les biens se situent sur la commune de NONTRON en Dordogne, commune de 3121 habitants (INSEE : recensement 2015), 39 rue du 11 novembre à NONTRON (24300).

Plan de situation



Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

Environnement : Urbain.

Environnement immédiat : Le bien se trouve à 500 m du centre-ville, très près des commerces de proximité (boucherie, boulangerie...). Une école maternelle Jean Rostand se trouve à 10 min à pied, des écoles primaires se trouvent à 1 km, le collège et lycée à 500 m.

Dessertes :

Aéroport le plus proche à BERGERAC à 96 km.

Gare SNCF la plus proche à LA COQUILLE à 24 km..

Centre hospitalier à NONTRON à 700 m.

Commentaires :

Le terrain se trouve au bord de la rue du 11 novembre, relativement passante.

Nuisances sonores dues au passage des voitures.

Emplacement peu satisfaisant.

4 – SITUATION :

4 – 1 Éléments d'urbanisme

Plan de masse



Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

Principales caractéristiques d'urbanisme de la commune :

Plan local d'urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 29-01-2020.

Zonage : ce document classe les biens en zone UA (zone constructible).

Cette zone recouvre les centres anciens de la ville de Nontron et du village de la Maladrerie. Il s'agit d'une zone urbaine dense à caractère central, destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de services. Elle se caractérise par un bâti traditionnel, implanté généralement en ordre continu le long des voies, ainsi qu'une desserte par l'assainissement collectif. Elle comprend un secteur UAh, recouvrant l'hôpital et ses extensions potentielles, ainsi qu'un secteur UAp correspondant à des zones archéologiques sensibles définies par arrêté préfectoral N° AZ.06.24.5. en date du 01/06/2006.



Sources : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

État des risques naturels et technologiques :

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

SÉISME



📍 Risque à mon adresse **RISQUE EXISTANT - FAIBLE**

🏠 Risque sur ma commune **RISQUE EXISTANT - FAIBLE**

Des tremblements de terre, séismes, peuvent toucher votre adresse



MOUVEMENTS DE TERRAIN



📍 Risque à mon adresse **INFORMATION NON DISPONIBLE**

🏠 Risque sur ma commune **RISQUE EXISTANT**

Certaines parties du territoire de votre commune : Nontron sont exposées à des mouvements de terrain

RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES



📍 Risque à mon adresse **RISQUE EXISTANT - IMPORTANT**

🏠 Risque sur ma commune **RISQUE EXISTANT - IMPORTANT**

Votre adresse est exposée au retrait-gonflement des argiles

FEU DE FORÊT



📍 Risque à mon adresse **INFORMATION NON DISPONIBLE**

🏠 Risque sur ma commune **RISQUE EXISTANT**

Certaines parties du territoire de votre commune : Nontron sont exposées à des risques d'incendie de forêt

RADON



📍 Risque à mon adresse **RISQUE EXISTANT - FAIBLE**

🏠 Risque sur ma commune **RISQUE EXISTANT - FAIBLE**

Votre adresse est exposée au radon, un gaz radioactif qui s'échappe naturellement du sol

CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES



- 📍 Risque à mon adresse INFORMATION NON DISPONIBLE
- 🏠 Risque sur ma commune **RISQUE EXISTANT**

Certaines parties du territoire de votre commune : Nontron sont traversées par des canalisations transportant des hydrocarbures ou des produits chimiques

POLLUTION DES SOLS



- 📍 Risque à mon adresse **RISQUE EXISTANT**
- 🏠 Risque sur ma commune **RISQUE EXISTANT**

Sources : <https://www.georisques.gouv.fr/>

4 - 2 Éléments juridiques

Acquisition suivant acte reçu par Maître Sylvain FERCOQ, suppléant de Me de GOITI décédé, notaire associé à NONTRON Boulevard Anatole France, en date du 19 février 2011.

4 – 3 Situation locative

Le bien est libre de toute occupation.

5 – DESCRIPTION DU BIEN :

5 – 1 Le terrain d'assiette

Le terrain d'assiette est cadastré anciennement BH N°236 pour 194 m².

Accès : par la rue du 11 novembre.

Forme : Le terrain est de forme rectangulaire régulière.

Déclivité : plat.

Clôture : aucune. L'immeuble étant mitoyen des 2 côtés (Nord et Sud)

Complantation: aucune.

Viabilité : tout à l'égout. Eau, électricité : services publics.

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

Au jour de l'expertise, absence d'électricité et d'eau.

Commentaires: L'immeuble occupe pratiquement la totalité de la parcelle, sauf côté Ouest où a été aménagée une terrasse bois avec le mur du bâtiment derrière qui délimite cette terrasse.

Nuisance : sonore due à la route passante devant.

Emplacement assez satisfaisant.

5 – 2 Les constructions

Généralités

Epoque de construction : année 30 probablement.

Style de construction : pas de style particulier.

Nombre de niveaux habitables : 2. Cave et combles non aménageables.

Description de l'immeuble

Gros œuvre et extérieur : nature et état

	Nature	État
Fondations	En construction	Non visible
Murs, refends	Parpaings crépis	Moyen
Toiture	Tuiles canal	Apparement bon
Charpente	Bois, traditionnelle	Apparement bon
Isolation	Aucune	
Menuiseries	PVC et bois	Moyen pour le PVC, mauvais pour le bois
Peintures extérieures	Aucune	
Sols	Travées bois pour les 2 niveaux	Apparement bon
Volets	Volets roulants manuels pour l'étage et persiennes métalliques pour le rdc.	Moyen pour les volets roulants, mauvais pour les persiennes métalliques
Gouttières	Dalle nantaise en zinc	Apparement bon
Clôture	Aucune	
VMC	Aucune	

Éléments intérieurs

Menuiseries intérieures	De type isoplane et bois en mauvais état
Vitrage	Simple pour les huisseries bois et double pour les huisseries PVC
Chauffage	Central au fioul probablement pour le T3 du 1 ^{er} étage, électrique pour le reste des appartements.
Installation électrique	Tableau électrique assez récent. Compteurs Linky
Sanitaires	Ordinaires en mauvais état

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière



Compteur Linky

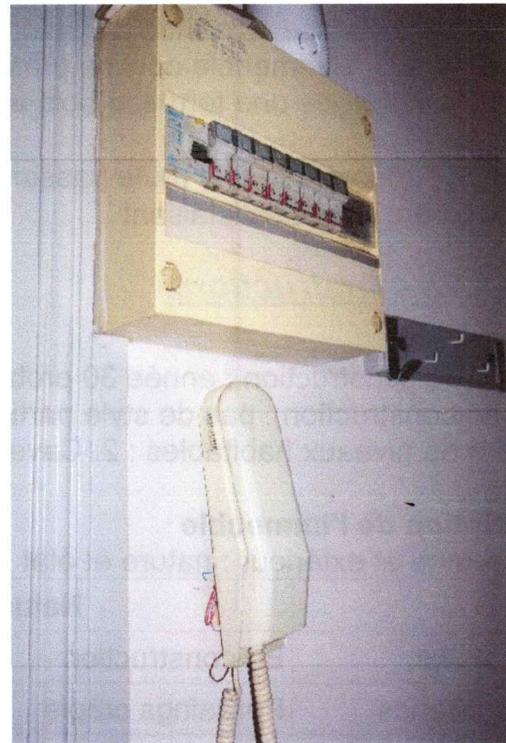
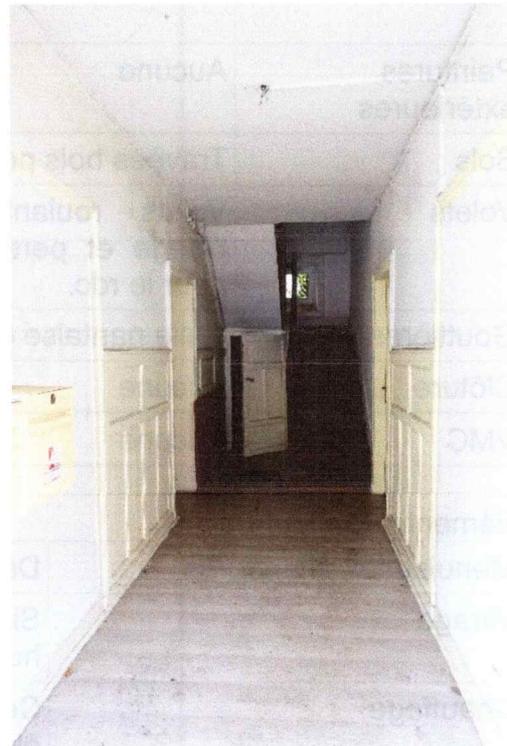


Tableau électrique dans F3 à l'étage

Détail des pièces :
Rez-de-chaussée

	Entrée immeuble (6,70 m ²)
État général	Moyen
Exposition	Est
Ouvertures	Porte bois d'entrée vitrée en mauvais état. La serrure ne fonctionne pas. Porte reste toujours ouverte.
Sol	Plastique en mauvais état
Électricité	Point lumineux, interrupteur et prise
Plafond	Peinture
Murs	Peinture et boiserie peinte
Observations	Emplacement compteurs Linky et boîtes aux lettres. Porte d'accès à la cave au fond et escalier bois d'accès aux étages.



Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

Appartement T3 en rentrant à droite

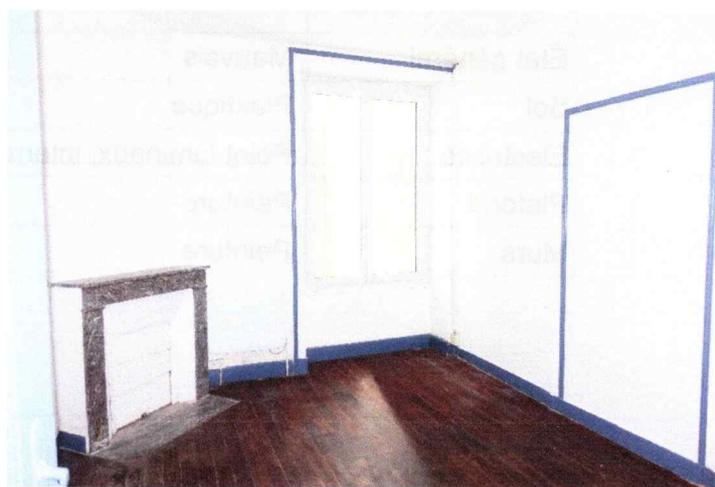
	Cuisine (13,48 m²)
État général	Mauvais
Exposition	Est-Ouest
Ouverture	Porte d'entrée bois plein, porte fenêtre vitrée d'accès à la terrasse bois côté Ouest
Sol	Plastique
Électricité	Point lumineux, interrupteur et prises
Plafond	Peinture
Murs	Peinture
Observations	Meuble sous évier. Evier inox 2 bacs.



	Salle d'eau (4 m²)
État général	Mauvais
Sol	Plastique
Électricité	Point lumineux et interrupteurs
Plafond	Peinture
Murs	Peinture
Observations	Cabine douche, WC, lavabo vétustes



	Chambre 1 (12,20 m²)
État général	Moyen
Exposition	Est
Ouvertures	Fenêtre PVC
Sol	Parquet
Électricité	Point lumineux, prises et interrupteurs
Plafond	Peinture
Murs	Peinture
Observations	Cheminée décorative



Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

	Salon (18,86 m²)
État général	Mauvais
Exposition	Est
Ouvertures	1 fenêtre PVC
Sol	Parquet
Électricité	Point lumineux, prises, interrupteur
Plafond	Peinture
Murs	Peinture
Observation	Cheminée décorative. Nombreuses traces d'humidité sur les murs



	Chambre 2 (13,42 m²)
État général	Mauvais
Exposition	Ouest
Ouvertures	Fenêtre bois
Sol	Plancher
Électricité	Point lumineux, interrupteur
Plafond	Peinture
Murs	Peinture
Observations	Cheminée décorative



Superficie totale du T3 : 61,96 m²

Appartement studio à gauche en rentrant

	Couloir d'entrée (2,12 m²)
État général	Mauvais
Sol	Plastique
Électricité	Point lumineux, interrupteurs, prises
Plafond	Peinture
Murs	Peinture

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

	Cuisine (9,66 m²)
État général	Mauvais
Exposition	Ouest
Ouvertures	Porte-fenêtre PVC donnant sur terrasse bois
Sol	Plastique
Électricité	Point lumineux, interrupteurs
Plafond	Peinture
Murs	Peinture
Observation	Meuble sous évier avec évier inox 2 bacs



	Salon (19,46 m²)
État général	Mauvais
Exposition	Est
Ouvertures	1 fenêtre bois avec persiennes métalliques
Sol	Parquet
Électricité	Point lumineux, interrupteurs, prises
Plafond	Peinture
Murs	Peinture
Observations	Placard – cheminée décorative

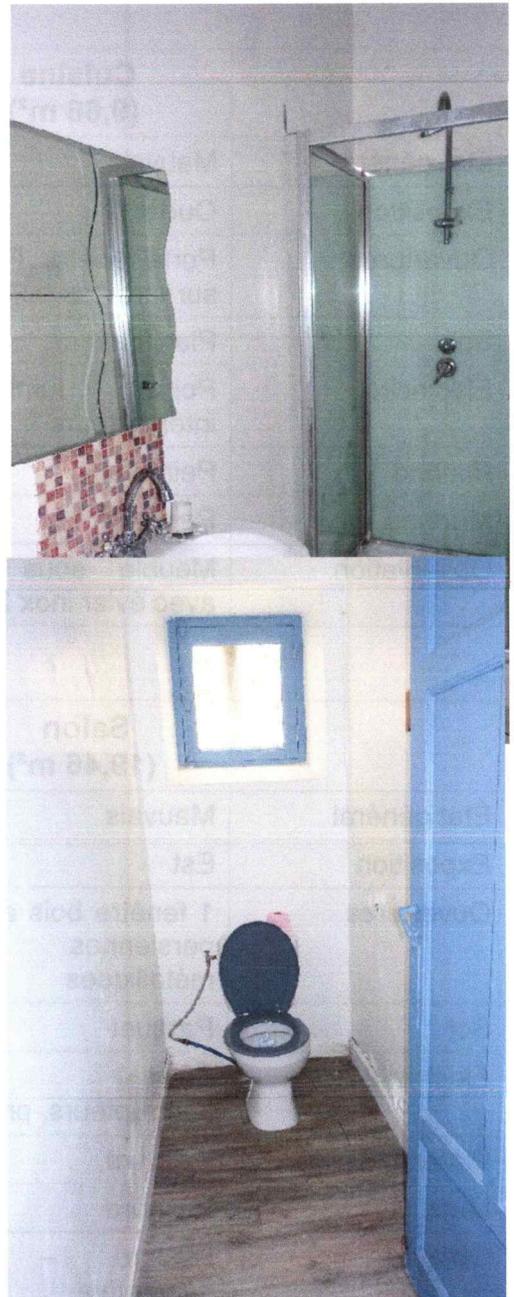


	Salle d'eau (3,29 m²)
État général	Mauvais
Sol	Plastique
Électricité	Point lumineux, interrupteurs, prises
Plafond	Peinture
Murs	Peinture – faïence
Observations	Cabine douche, lavabo en mauvais état. Sèche- serviette en bon état

	WC (2,30 m²)
État général	Mauvais
Exposition	Ouest
Ouvertures	Fenêtre bois
Sol	Plastique
Électricité	Point lumineux, interrupteurs
Plafond	Peinture
Murs	Peinture

Superficie totale du studio : 36,83 m²

**Etage
Appartement T3 en montant à gauche**

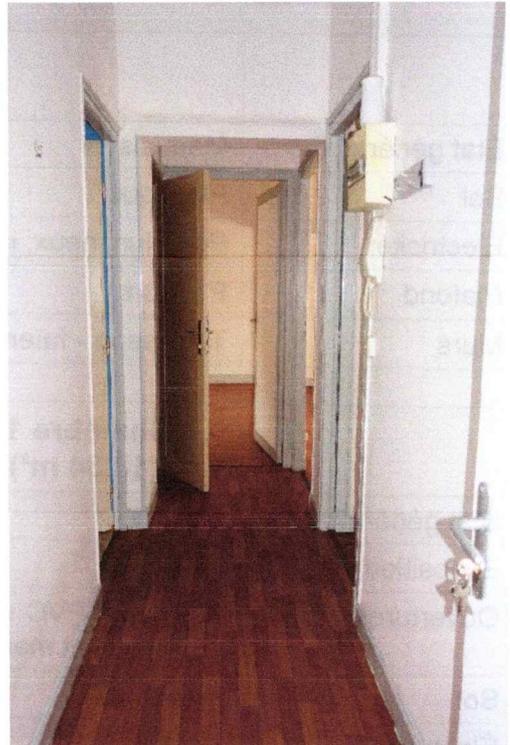


Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

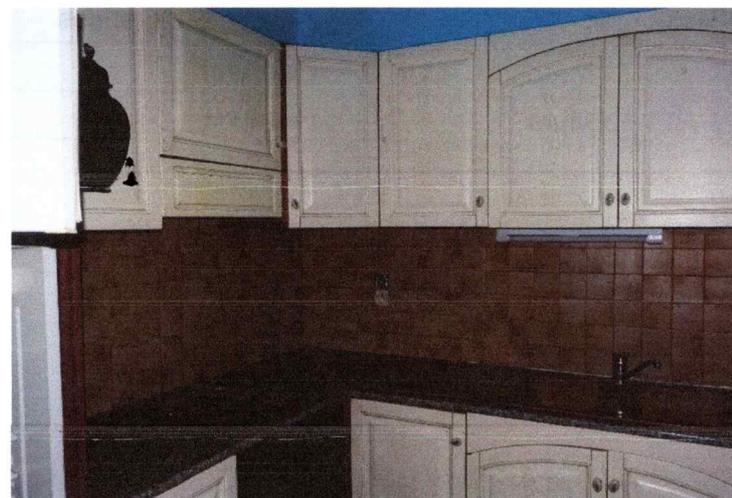
	Dégagement (4,35 m²)
État général	Mauvais
Sol	Plastique
Électricité	Point lumineux, interrupteurs, prises
Plafond	Peinture
Murs	Peinture



	Séjour (10 m²)
État général	Moyen
Exposition	Est
Ouvertures	1 fenêtre PVC avec volet roulant manuel
Sol	Plastique
Électricité	Point lumineux, interrupteurs, prises
Plafond	Peinture
Murs	Peinture

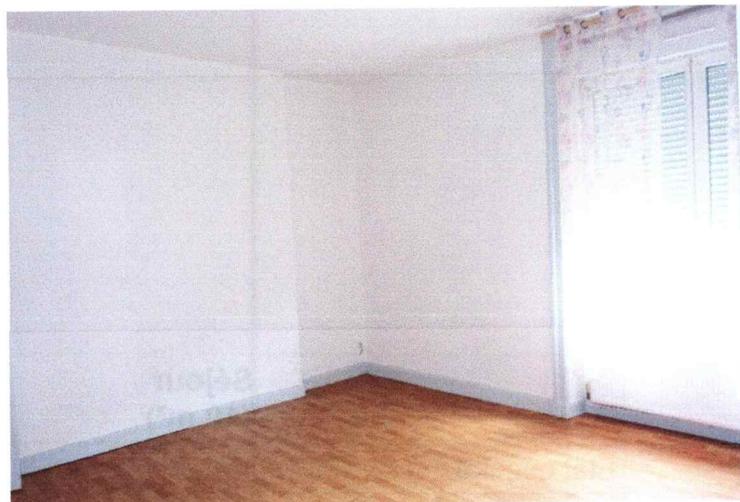


	Cuisine (8 m²)
État général	Moyen
Exposition	Ouest
Ouvertures	1 fenêtre PVC
Sol	Plastique
Électricité	Point lumineux, interrupteurs, prises
Plafond	Peinture
Murs	Peinture

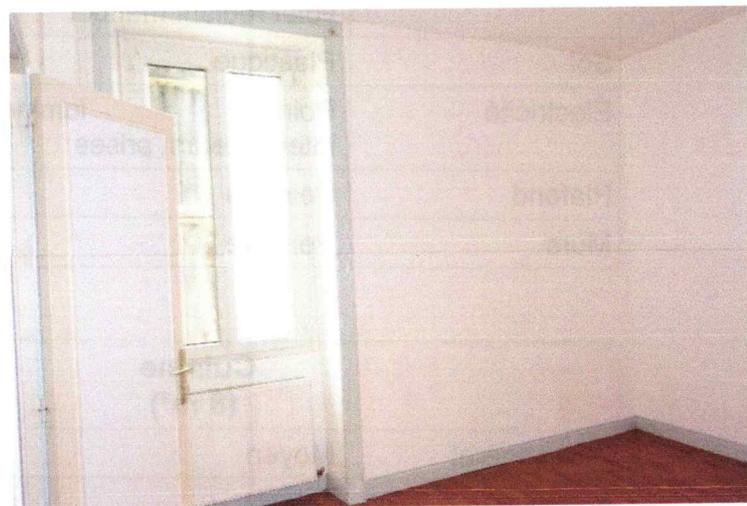


	WC (0,82 m²)
État général	Mauvais
Sol	Plastique
Électricité	Point lumineux, interrupteurs
Plafond	Peinture
Murs	Tapiserie - faïence

	Chambre 1 (18,34 m²)
État général	Moyen
Exposition	Est
Ouvertures	1 fenêtre PVC avec volet roulant manuel
Sol	Plastique
Électricité	Point lumineux, interrupteurs, prises
Plafond	Peinture
Murs	Peinture



	Chambre 2 (15,14 m²)
État général	Moyen
Exposition	Est
Ouvertures	1 fenêtre PVC avec volet bois
Sol	Plastique
Électricité	Point lumineux, interrupteurs, prises
Plafond	Peinture
Murs	Peinture



	Salle d'eau (1,77 m²)
État général	Mauvais
Exposition	Ouest
Ouvertures	1 fenêtre PVC
Sol	Plastique
Électricité	Point lumineux, interrupteurs, prises
Plafond	Peinture
Murs	Faïence
Observations	Bac à douche, lavabo, sèche-serviettes



Superficie totale du T3 : 58,42 m²

Appartement studio

	Entrée (1,86 m²)
État général	Mauvais
Sol	Parquet
Plafond	Peinture
Murs	Peinture

	WC – Salle d'eau (4,26 m²)
État général	Mauvais
Exposition	Ouest
Ouvertures	1 fenêtre bois
Sol	Parquet – plastique
Électricité	Point lumineux, interrupteurs, prises
Plafond	Peinture
Murs	Peinture - faïence
Observations	WC – Bac à douche – lavabo – sèche-serviette



Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

	Cuisine (8,90 m²)
État général	Mauvais
Exposition	Ouest
Ouvertures	1 fenêtre PVC
Sol	Plastique
Électricité	Point lumineux, interrupteurs, prises
Plafond	Peinture
Murs	Peinture - faïence
Observations	Meuble sous évier – évier inox 2 bacs. Cheminée



	Séjour (19,40 m²)
État général	Mauvais
Exposition	Est
Ouvertures	1 fenêtre PVC avec volet roulant manuel
Sol	Parquet
Électricité	Point lumineux, interrupteurs, prises
Plafond	Peinture
Murs	Lambris – gouttelettes
Observations	Placard – cheminée décorative



Superficie totale du studio : 34,42 m²

Combles non aménagés au deuxième étage



Présence de laine de verre sur la totalité du sol représentant la surface totale de l'immeuble
3 fenêtres bois.

On y accède par un escalier en bois en état moyen.

Caves en sous-sol

Accès au rez-de-chaussée par escalier bois en état moyen.

Présence des compteurs d'eau divisionnaires.

6 – ELEMENTS D'APPRECIATION :

6 – 1 Éléments d'appréciation valorisants / Éléments d'appréciation préjudiciables

Éléments valorisants	Éléments préjudiciables
Accès facile.	Nuisances sonores.
Bonne répartition des appartements, fonctionnels	Nombreuses traces d'humidité sur les murs des appartements du rez-de-chaussée. Travaux importants de mise en conformité pour une prochaine mise en location.

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

6 – 2 Le marché immobilier actuel

Le marché immobilier local sur ce type de bien est peu dynamique.

Des travaux de second œuvre seront nécessaires pour réhabiliter ses appartements et des travaux importants d'isolation pour qu'ils puissent être loués selon les normes actuelles (cf nouvelle réglementation sur les DPE : plus de tolérance pour les « passoires énergétiques ». Tout bien classé G ne pourra être loué sans d'importants travaux d'isolation.

7 – ÉVALUATION

7 – 1 Définition de la valeur vénale

Il n'existe à ce jour aucune définition légale de la valeur vénale. La charte de l'expertise en évaluation immobilière élaborée par l'institut français de l'expertise immobilière, définit la valeur vénale (de marché) comme 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, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- valeur sensiblement stable tout au long de cette période,
- bien offert à la vente dans les conditions usuelles du marché sans réserves, avec des moyens adéquats,
- absence de convenances personnelles susceptibles de fausser l'équilibre de la négociation.

La valeur vénale d'un bien peut donc être selon le cas :

- la valeur du bien libre ou supposé comme tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de toute occupation,
- la valeur du bien « occupé » : celle-ci tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non.

Elle dépend donc des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

Elle peut également être définie :

- soit en partant de son usage actuel et en le supposant poursuivi,
- soit en envisageant une utilisation alternative.

La jurisprudence :

Depuis un arrêt de la cour de Cassation du 23/10/1984 (N°82-17.054 Bull Civ 11 N°275) définit ainsi la valeur vénale :

« la valeur vénale d'un bien immobilier est constituée par le prix qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation et compte tenu des clauses de l'acte de vente ».

Mais la jurisprudence admet que des biens pris en considération ne soient pas strictement identiques, dans le temps, l'environnement et l'espace (Cass Arrêt du 12/01/1993)

A défaut d'éléments de comparaison, la chambre commerciale de la Cour de Cassation admet dans un arrêt du 22/01/1991 que l'expert peut utiliser une autre méthode de calcul pour donner ses conclusions.

7 – 2 Les méthodes d'expertise

Afin de déterminer la valeur vénale du bien à expertiser, l'Expert doit avoir à sa disposition, un certain nombre de références : celles-ci sont les ventes dont il a connaissance et qu'il va analyser afin de dégager un prix au m² pondéré. Il en résultera une valeur globale.

L'Expert classe ses références et c'est à partir de ce fichier ainsi constitué qu'il déterminera la valeur vénale du bien, étant entendu que ces références sont actualisées régulièrement.

Méthode par comparaison

Elle est déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du produit expertisé. Il y a lieu de considérer également les grandes tendances du marché. Il faut aussi tenir compte du rendement brut qui représente le rapport que procurerait un investissement dans un tel immeuble. Si l'immeuble est occupé, nous prendrons le loyer existant sauf à le moduler en fonction du marché locatif et des conditions juridiques et fiscales que nous aurons examinées. Ces paramètres peuvent apporter des correctifs sur le montant du loyer et sur le taux de rendement.

Toutefois, un immeuble n'est jamais tout à fait semblable à un autre, il faut donc tenir compte d'une marge d'appréciation subjective.

Méthode par le revenu (ou par capitalisation)

Cette méthode également appelée méthode par capitalisation du revenu ou par le rendement consiste à prendre pour base, soit un revenu constaté ou existant dans des baux d'immeubles les plus proches localement, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché) puis à le diviser par un taux de rendement, donc à le capitaliser. Le choix du taux 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.

7 – 3 Calculs

7 – 3 – 1 Méthode par le revenu

Les éléments de comparaison :

Les appartements T3 ci-dessus décrits étaient loués 370 € HC.

Pour établir notre valeur locative actualisée nous tiendrons compte des points suivants :

- le mauvais état de l'immeuble (équipements des cuisines et sanitaires succincts et vétustes, installations électriques vétustes, mode de chauffage extrêmement énergivore (convecteurs anciens)
- **Depuis le 1^{er} janvier 2023**, un logement (hors meublé de tourisme), situé en *France métropolitaine: Partie de la France qui se situe en Europe (96 départements)*, peut être mis en location uniquement si sa consommation d'énergie ne dépasse pas le seuil de 449 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de *surface habitable: Surface au sol déduction faite des murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Certains espaces sont exclus : combles non aménagés, caves, sous-sol, remise, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs, vérandas, locaux*

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

communs, dépendances, espaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètre. et par an.

Par ailleurs, **depuis le 1^{er} avril 2023** en cas de mise en vente d'une maison individuelle ou d'un immeuble composé de plusieurs logements classés F ou G par le DPE et appartenant à un même propriétaire, il faut, en plus, fournir au futur acquéreur un [audit énergétique](#).

- Le prix des matériaux a particulièrement augmenté depuis la crise sanitaire de 2019.

Pour ces motifs nous retiendrons une valeur de 3 €/m².

Soit pour nos biens :

Pour les T3 d'une superficie moyenne de 60m² :

60m² x 3 € = 180 €

Valeur locative mensuelle : 180 €

Valeur locative annuelle : 2 160 €

Taux de rendement compte tenu du marché locatif sur le secteur : 7%

2160 / 7% = 30 857 arrondi à 30 000 €

Pour les studios d'une superficie moyenne de 35m² :

35m² x 3 € = 105 €

Valeur locative mensuelle : 105 €

Valeur locative annuelle : 105 x 12 = 1 260 €

Taux de rendement compte tenu du marché locatif sur le secteur : 7%

1 260 / 7 = 18 000 €

Valeur par cette méthode :

Soit pour notre immeuble une valeur de :

30 000 € x 2 + 18 000 € x 2 = 96 000 €

Valeur par cette méthode comprise entre :

96 000 € et 100 000 €

7 – 3 – 2 Méthode par comparaison

Les éléments de comparaison :

Nous donnons le descriptif sommaire de biens effectivement vendus :

A NONTRON Immeuble de rapport de 3 niveaux comprenant 5 appartements (2 T1 et 3 T2, libre d'occupation, d'une superficie totale de 195 m², avec caves et dépendance.

Prix de vente : 160 000 € soit 820,51 €/m²

Date de la vente : 14/09/2021.

Soit pour notre bien :

Superficie habitable totale de l'immeuble : 198 m²

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

Valeur par cette méthode :
198 x 820 € = 162 360 € arrondi à 160 000 €

L'immeuble pris en référence a été vendu en septembre 2021, lorsque le marché immobilier était au plus haut. Depuis cette période, il s'est beaucoup ralenti. Avec les taux d'intérêt en augmentation, les accords de prêt de plus en plus rares, la nouvelle réglementation concernant les diagnostics de performance énergétique comme indiqué ci-dessus, le marché immobilier du secteur de NONTRON morose, par conséquent, il convient d'appliquer une décote de 30% sur la valeur indiquée soit une valeur qui peut être comprise entre

112 000 € et 115 000 €

7 – 3 – 3 Moyenne des méthodes

Méthode par le revenu : entre 96 000 € et 100 000 €
Méthode par comparaison : entre 112 000 € et 115 000 €
Moyenne des méthodes : entre 104 000 € et 107 500 €

8 – CONCLUSION

La valeur définitive qui conclura notre rapport devra toujours être considérée comme valeur moyenne, base de toute déclaration fiscale ou utile dans le cadre de mutations à titre gratuit ou onéreux.

Néanmoins, la réalisation en vente amiable pourra faire apparaître un prix légèrement différent qui découlera des conditions dans lesquelles se déroulera la transaction.

Il est impossible en amont de prévoir tous les paramètres spécifiques à la discussion commerciale qui peuvent modifier le prix.

Dans le cadre d'un marché libre, amiable, type vente de gré à gré, au jour de nos opérations, nous concluons comme valeur vénale, compte-tenu de ce qui a été indiqué ci-dessus, une valeur comprise entre :

100 000 € et 110 000 €

Nous avons clos et arrêté le présent rapport en notre cabinet

A BRIVE-LA-GAILLARDE le 14/06/2023

Stéphanie DARCISSAC REILLIER

Fait en 4 exemplaires originaux
Deux remis au Greffe du Tribunal
Un remis à Maître Leuret
Un conservé aux archives du cabinet



Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

