

CABINET GERIN-BELTRANDO

1956

Evaluations Immobilières – Commerciales – Financières

Expert Évaluateur près la Cour d'Appel d'Aix en Provence
Diplômé de l'Ifreim
Ancien Enseignant de l'ICH
EXPERT DE JUSTICE

TRIBUNAL DE COMMERCE DE BASTIA

Ordonnance du 26 mars 2021 de Monsieur le Juge-Commissaire

PROCÉDURE COLLECTIVE

LJ-4155333

RAPPORT D'EXPERTISE

Nous soussignés, Expert Évaluateur Foncier et Commercial près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, Diplômé de l'Institut de Formation et de Recherche sur l'Expertise Immobilière, dépendant de la Faculté de Droit d'Aix-en-Provence, ancien enseignant de l'ICH Institut de la Construction et de l'Habitation pour le Conservatoire des Arts et Métiers d'Aix-en-Provence, domiciliés en notre Cabinet 43, Cours Pierre Puget - 13006 Marseille,

Avons été mandatés en qualité d'Expert, par le TRIBUNAL DE COMMERCE DE BASTIA Ordonnance en date 26 mars 2021 afin d'estimer la valeur de réalisation d'un entier immeuble sis 32, Rue Frédéric Mistral 13400 AUBAGNE.

Déférant à cette mission, après visite technique, réception des documents, investigations et étude, nous sommes à même de rédiger le présent rapport d'expertise.

43, Cours Pierre Puget - 13006 Marseille

Tél. 04.91.53.29.89 et 09.83.21.29.89

Email : expert.gerin@gmail.com
sur rendez-vous

Membre d'une Association agréée, ARAPL, le règlement des honoraires par chèques ou virement est impératif

Opération d'expertise

Le 29 mars 2021 par courriel l'étude Balincourt nous informait de la réception à venir d'une Ordonnance nous commettants en qualité d'expert dans l'affaire en référence.

Ce courriel à notre corps défendant est passé en indésirable sur notre messagerie.

La mission en format physique ne nous est pas également parvenue.

Le 20 juillet 2021 l'étude Balincourt nous appelait par téléphone et nous informait de notre mission.

Ma mission était adressée également adressé en format numérique.

Nous prenions attache avec [redacted] qui préalablement nous avait aussi appelés.

Une visite technique était entreprise immédiatement pour le 28 juillet 2021

Le 28 juillet 2021 [redacted] nous adressait divers documents dont acte de propriété, et attestation de surface.

Le 28 juillet 2021 nous faisons le compte rendu de visite technique adressé à [redacted] représentant la société en Liquidation Judiciaire et à l'étude Balincourt.

« Maîtres TORELLI et LARCENA,

La visite technique a pu se tenir en présence de [redacted] et l'immeuble a été de nouveau fermé par un mur en aggro pour éviter qu'il soit de nouveau squatté.

L'immeuble à usage d'habitation est impropre à sa destination.

Il est aussi à remarquer qu'une partie de la toiture ne remplit plus son office. S'il y a dégâts des eaux avec l'immeuble mitoyen cela ne peut être qu'à ce niveau et probablement en étage de l'immeuble mitoyen.

L'immeuble n'est plus desservi par l'eau courante. La cave est humide.

Le bâtiment est soumis au droit de préemption urbain.

J'interroge les services de l'urbanisme pour connaître la situation administrative.

Mon évaluation se fera sous réserve des diagnostics et notamment DPE dont il ne m'appartient pas d'en avancer les frais. S'ils ont été faits dans le passé je vous remercie de me les transmettre.

[redacted] est en copie de la présente »

Courant août nous essayons de prendre attache avec les services de l'urbanisme pour savoir si l'immeuble avait été frappé d'un arrêté péril et le cas échéant avoir attestation de confirmation.

Sans réponse nous estimons sous réserve qu'à notre connaissance l'immeuble n'est pas frappé d'un arrêté de péril ou pas encore.

Le 28 septembre 2021 après analyse, étude et rédaction nous déposons le présent rapport par voie postale en RAR et en deux exemplaires accompagné de notre demande de rémunération au Tribunal de commerce et par voie numérique en format PDF à l'étude BALINCOURT et [redacted]

Situation générale et particulière

Le bien en cause est implanté dans la vieille ville de la commune d'Aubagne.

Cette commune dynamique est à l'Est de la commune de Marseille et est reliée aux autoroutes A 50 et A52 desservant la face maritime, l'intérieur du département et au-delà.

L'accès à cette partie de la commune est aisé et s'effectue essentiellement à partir de la rue de La République, longue artère Sud Est - Nord Ouest délimitant au Sud la vieille ville.

Le tissu urbain se compose essentiellement de bâtiment ancien collectif d'état foncier très variable. Les efforts de la Mairie sont notables pour investir dans la rénovation urbaine dans ce secteur ancien. Les commerces et bassins d'emplois sont cette relativement proches, mais le secteur d'implantation immédiat de l'immeuble est fortement paupérisé.

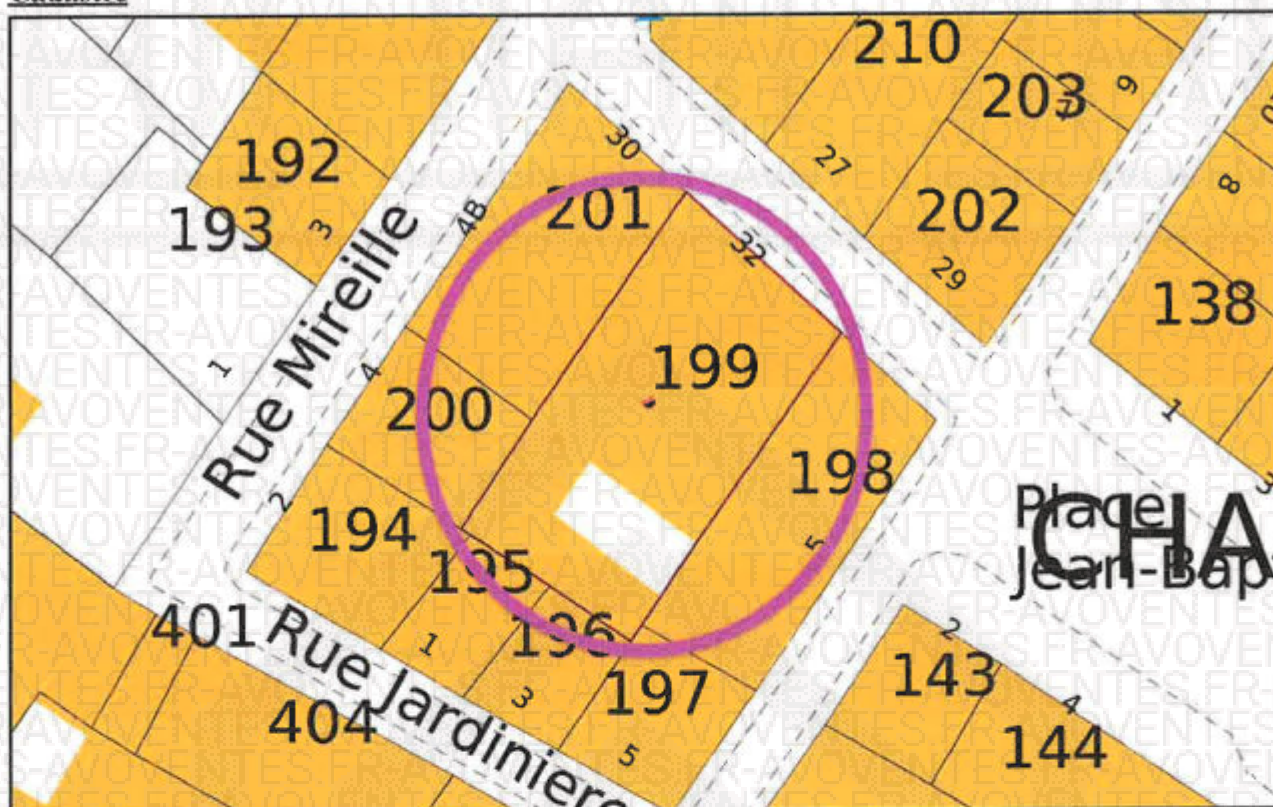
C'est une population plutôt fragile qui réside dans la zone d'implantation de l'immeuble.

Le 32 rue Frédéric Mistral est une voie à sens unique étroite où une voiture seule peine à passer.





Cadastre



Référence cadastrale de la parcelle

000 AE 199

Contenance cadastrale

185 mètres carrés

Adresse

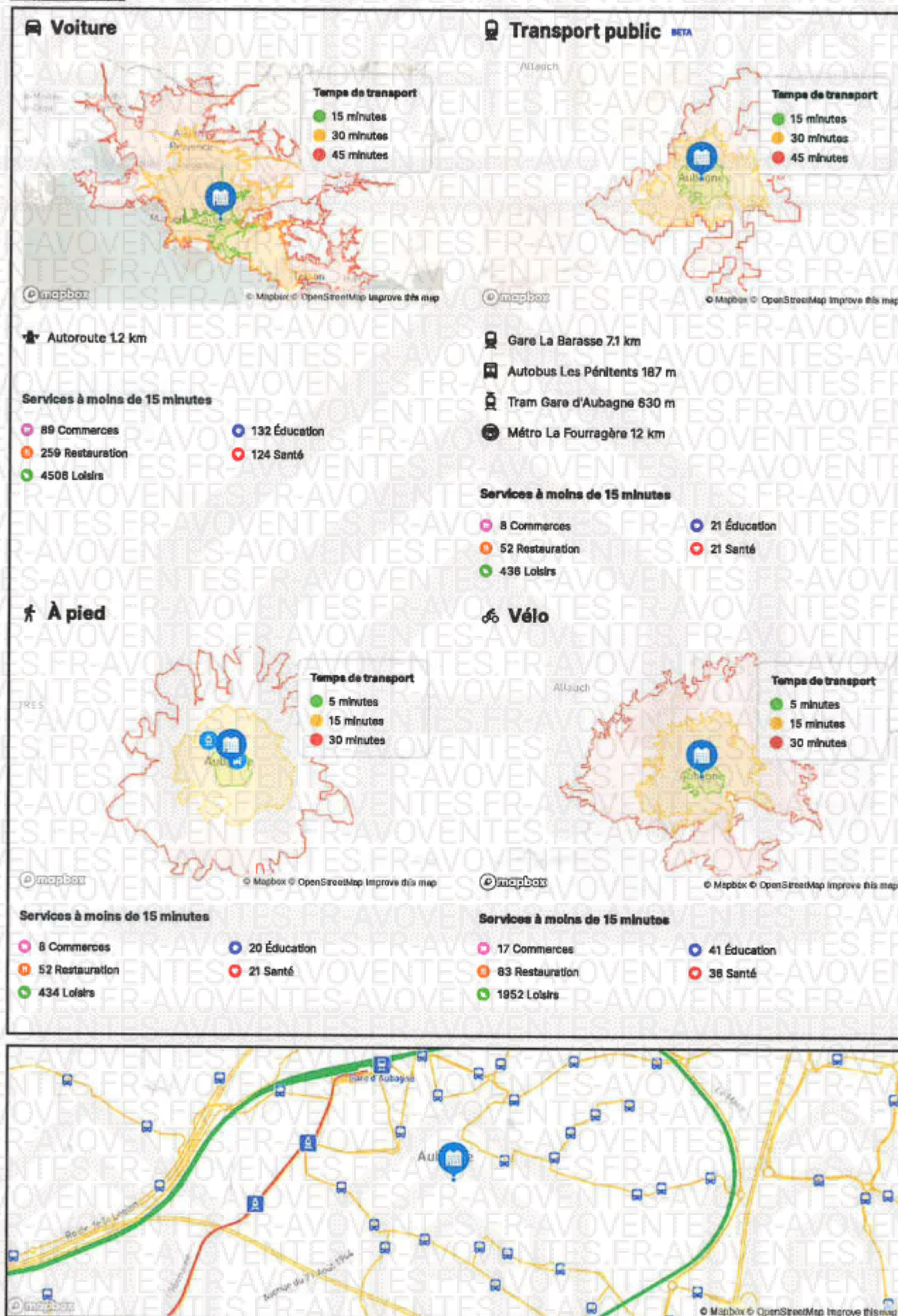
32 RUE FREDERIC MISTRAL
13470 AUBAGNE

MATRICE CADASTRALE

ANNEE DE MAJ 2006				REF DIR 13 1		COM 985 AUBAGNE		TRES 985		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ				NUMERO COMMUNAL +03699											
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL										
AN SEC	N° PLAN	C	N° PARTI VOIR	ADRESSE	CODE REVOLU	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S	M	AF	NAT LOC	CAT	REV COM IMPOSABLE	REV COLL	NAT EXO	AN BRU	AN DER	FRACTION REV EXO	% EXO	TX OM	COEF	REV TITOM
17	AE	199		32 RUE FREDERIC MISTRAL 000 LOT 0000041 56 / 1000	0700	A	01	00	0100	0009822 N 005A	C	II	AF	7		324									324
17	AE	199		32 RUE FREDERIC MISTRAL 000 LOT 0000010 89 / 1000	0700	A	01	00	0100	0009823 P 005A	C	II	AF	7		451									451
17	AE	199		32 RUE FREDERIC MISTRAL 000 LOT 0000011 27 / 1000	0700	A	01	00	0200	0009824 B 005A	C	II	AF	7		381									381
17	AE	199		32 RUE FREDERIC MISTRAL 000 LOT 0000012 75 / 1000	0700	A	01	00	0300	0009825 N 005A	C	II	AF	7		491									491
17	AE	199		32 RUE FREDERIC MISTRAL 000 LOT 0000013 182 / 1000	0700	A	01	00	0100	0009826 E 005A	C	II	AF	7		324									324
17	AE	199		32 RUE FREDERIC MISTRAL 000 LOT 0000014 169 / 1000	0700	A	01	00	0200	0009827 N 005A	C	II	AF	7		324									324
17	AE	199		32 RUE FREDERIC MISTRAL 000 LOT 0000015 143 / 1000	0700	A	01	00	0100	0009828 E 005A	C	II	AF	7		241									241
REV IMPOSABLE COM 2007 EUR					COM 2007 EUR					REV EXO 0 EUR					REV DEP 0 EUR					REV IMP 2007 EUR					

7 sept lots en appartements

Accessibilité



Conformation extérieure**Aspect extérieur**

Façade lessivée, gouttière trouée, porte murée, alimentation électrique au centre de la façade. Nous sommes en présence d'un immeuble modeste qui a été squatté.

Conformation intérieure

Les lieux sont singuliers. Plusieurs logements d'inégales surfaces desservis par des couloirs obscurs et une cage d'escalier en mauvais état. L'éclairage naturel est faible malgré une cour intérieure. La division de l'immeuble tel qu'il est, crée de la promiscuité. L'immeuble étant plus profond que large avec une cour en fonds de bâtis, structurellement, il est difficile de faire des logements homogènes et éclairés. En façade avant et avec un vis-à-vis important et en axe nord c'est cinq ouvertures naturelles dont deux en rez-de-chaussée, ce qui est largement insuffisant en termes d'éclairage naturel. L'ergonomie intérieure générale comme particulière est mauvaise. Il en est de même pour certains logements dont les pièces se desservent en contremarche. L'état général est mauvais et les lieux impropres à leur destination. Électricité, chauffage, isolation sont à refaire ou revoir et la plomberie à vérifier. Trois chambres ont moins de 8 m² et ne peuvent donc être considérées comme des chambres. L'état foncier général est mauvais à médiocre. Soulignons des effondrements de plafond qui indique une révision de toiture à faire pour le mieux. En synthèse l'immeuble de manière générale et particulière souffre d'une ergonomie intrinsèquement mauvaise et d'un mauvais état foncier. L'immeuble ayant été squatté l'entretien foncier a été réduit à néant.

Ci-après nous reprenons le certificat de superficie établi par GÉNÉRAL SERVICES CONTRÔLES lors de la mise à prix de l'immeuble et sous leur entière responsabilité. Le certificat de superficie fait état de LOT, mais en l'état aucun règlement de copropriété nous a été communiqué. Nous rappelons que pour la division d'un entier immeuble il est préférable de disposer d'un règlement de copropriété pour avoir une base opposable à la récupération des charges locatives qui puisse être communiqué aux gestionnaires de l'immeuble. Ce règlement de copropriété lors de la vente doit être impérativement communiqué.

Appartement n° 1

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie Habitable	Total Bâti (superficie habitable et non habitable)
Entrée	3,25	3,25
Couloir	0,45	0,45
Salon	13,14	13,14
Cuisine	10,37	10,37
Chambre	6,45	6,45
Chambre	1,94	1,94
Chambre	6,81	6,81
Couloir	0,37	0,37
Surface totale	70,48	70,48

Surface Habitable totale : 70,48 m² (soixante-dix mètres carrés quarante-huit)

Surface au sol totale : 76,93 m² (soixante-seize mètres carrés quatre-vingt-treize)

Fait à Marseille le 15/04/2015

FC


Appartement n° 2

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce :

Parties de l'immeuble bâti visitées	Superficie habitable	Total Bâti (superficie habitable et non habitable)
Séjour-Hall	15,58	15,58
Cuisine	7,61	3,61
Chambre 1	10,45	10,45
Chambre 2	7,85	12,74

Surface Habitable totale : 29,65 m² (vingt-neuf mètres carrés soixante-cinq)Surface au sol totale : 41,89 m² (quarante et un mètres carrés quatre-vingt-neuf)

Fait à Marseille le 15/04/2015

Par : ©AVOVENTES.FR


Appartement n° 3

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce :

Parties de l'immeuble bâti visitées	Superficie habitable
Entrée	4,51
Cuisine	10,93
Séjour-Hall	4,51
Chambre 1	10,47
Séjour-Studio	2,17

Surface Habitable totale : 31,5 m² (cinquante et un mètres carrés cinquante)

Fait à Marseille le 15/04/2015

©AVOVENTES.FR



Appartement n° 4

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce :

Parties de l'immeuble bâtis visités	Superficie habitable	Total 6511 (superficie habitable et non habitable)
Séjour / Cuisine	25.06	25.06
Sous-sol / Eau / Toilettes	4.16	4.16
Chambre 1	7.98	7.98
Chambre 2	8.91	8.91
Chambre 3	7.95	7.95
Entrée	0.00	5.58

Surface Habitable totale : 54.08 m² (cinquante-quatre mètres carrés zéro huit)Surface au sol totale : 59.66 m² (cinquante-neuf mètres carrés soixante-six)

Fait à Marseille le 15/04/2015

© AVOVENTES.FR


Appartement n° 5

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce :

Parties de l'immeuble bâtis visités	Superficie habitable
Préau	2.61
Séjour / Cuisine	14.16
Chambre 1	0.28
Chambre 2	3.29
Chambre 3	1.41
Entrée	10.92

Surface Habitable totale : 32.67 m² (trente-deux mètres carrés soixante-sept)

Fait à Marseille le 15/04/2015

© AVOVENTES.FR



Appartement n° 6

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Total bâti (superficie habitable et non habitable)
Salon	13,36	13,36
Cuisine	7,91	7,91
Chambre n°1	7,82	7,82
Chambre n°2, Dressing	3,55	3,55
Sanitaires	0,00	8,30

Surface Habitable totale : 32,64 m² (trente-deux mètres carrés soixante-quatre)Surface au sol totale : 38,96 m² (trente-huit mètres carrés quatre-vingt-seize)

Fait à Marseille le 15/04/2015

© AVOVENTES.FR

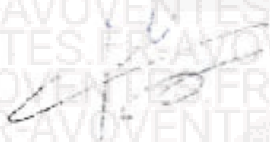

Appartement n° 7

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Total bâti (superficie habitable et non habitable)
Salon	19,41	19,41
Cuisine	9,91	9,91
Chambre	8,35	8,35
Chambre n°2	1,58	1,58
Sanitaires	4,34	4,34
Terrasse	1,05	1,05

Surface Habitable totale : 44,64 m² (quarante-quatre mètres carrés soixante-quatre)Surface au sol totale : 44,64 m² (quarante-quatre mètres carrés soixante-quatre)

Fait à Marseille le 15/04/2015

© AVOVENTES.FR



Appartement n° 8

Indiquer la répartition des surfaces de chaque pièce :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie habitable
Séjour / Cuisine	25.95
Dégarrement	1.71
Salon de bain	3.55
Chambre I	9.41

Surface Habitable totale : 40.62 m² (quarante mètres carrés soixante-deux)

Fait à Marseille le 15/04/2015

Par : ©AVOVENTES.FR

CAVE

Indiquer la répartition des surfaces de chaque pièce :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Surface au sol
128.20	70.20

Surface au sol totale : 70.2 m² (soixante-dix mètres carrés vingt)

Fait à Marseille le 15/04/2015

©AVOVENTES.FR

RECAPITULATIF DES SURFACES DE L'IMMEUBLE

Désignation	Surface	Surface Habitable	Type
Appartement 1	76,93	70,48	T4
Appartement 2	41,89	29,65	T1 petite terrasse
Appartement 3	51,50	51,50	T2
Appartement 4	59,66	54,08	T2
Appartement 5	32,67	32,67	T1
Appartement 6	38,96	32,64	T1 mezzanine
Appartement 7	40,62	40,62	T1
Appartement 8	44,75	44,64	T1
Cave	70,20		Cave
Surface appartement	386,98	356,28	
Surface immeuble avec cave	457,18		

Pour la cotation de l'immeuble s'agissant d'un immeuble de rapport pouvant être éventuellement découpé nous retiendront une surface de **356,28 m²**.

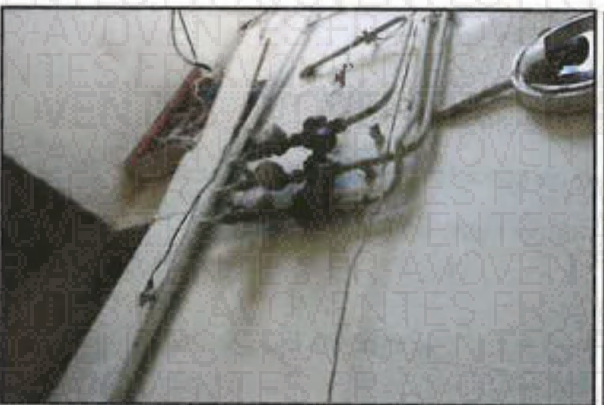
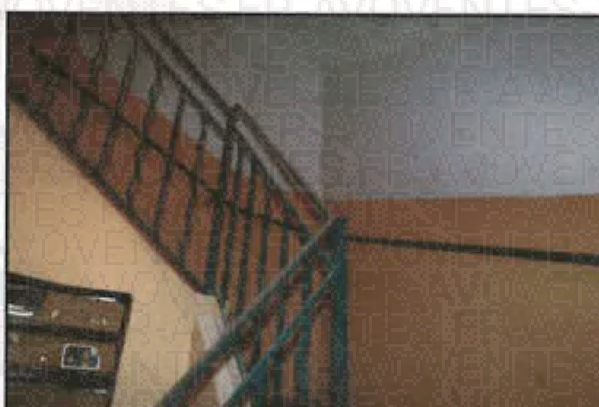
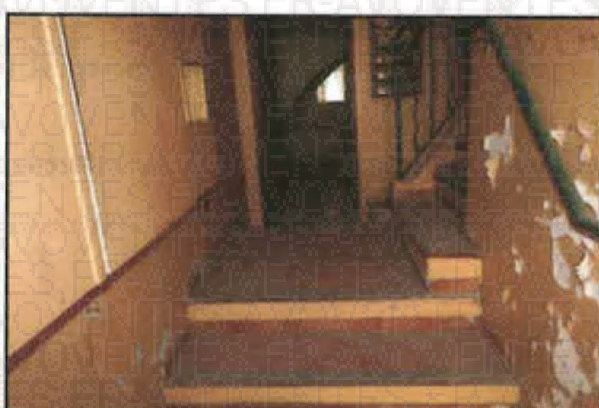
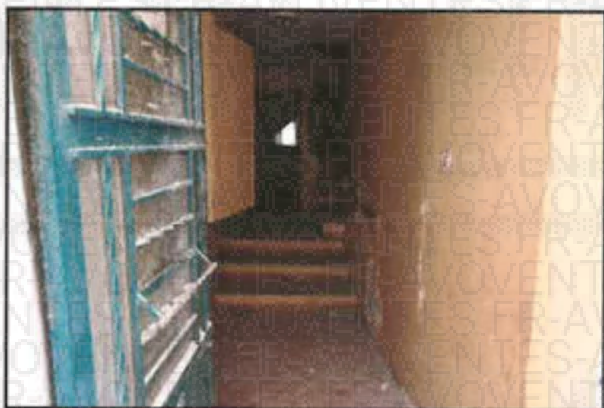
C'est cette surface qui sera retenue comme pivot par un acquéreur.

C'est également la surface opposable aux éventuels occupants et la surface de vente de chacun des appartements en cas de vente à la découpe postérieure à la vente de l'immeuble.

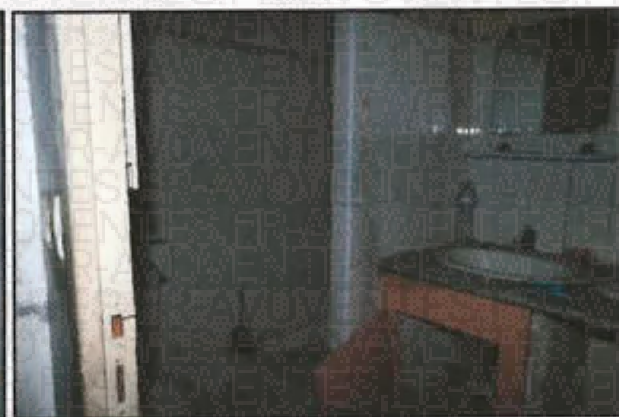
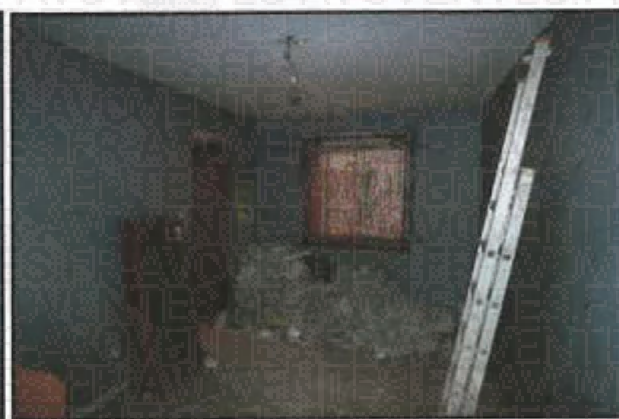
Notons que l'iconographie jointe ci-après ne désigne pas par leur numéro les appartements du tableau ci-avant mais uniquement leur nombre. Dont acte.

Iconographie de témoignage

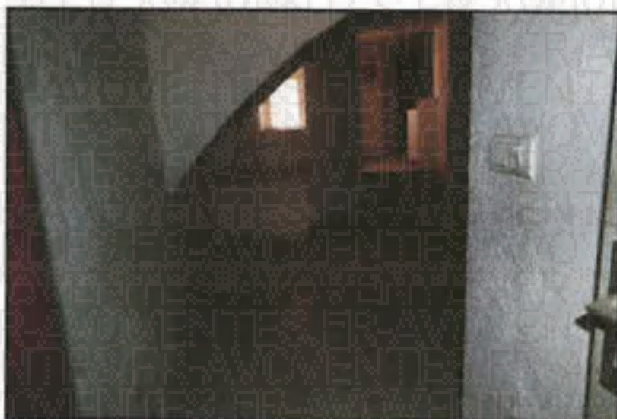
Parties communes



Elles sont en mauvais état, le garde-fou semble être aux normes de hauteur.

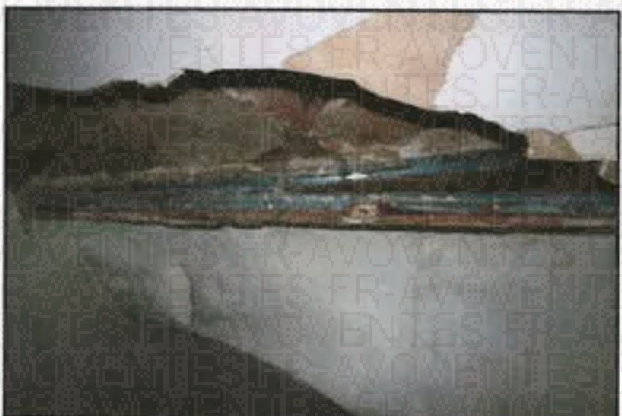
Cave*Encombré de débris et très humide.**Appartement sur rue en rez-de-chaussée**Impropres à sa destination avec des débris.*

Second appartement en façade arrière

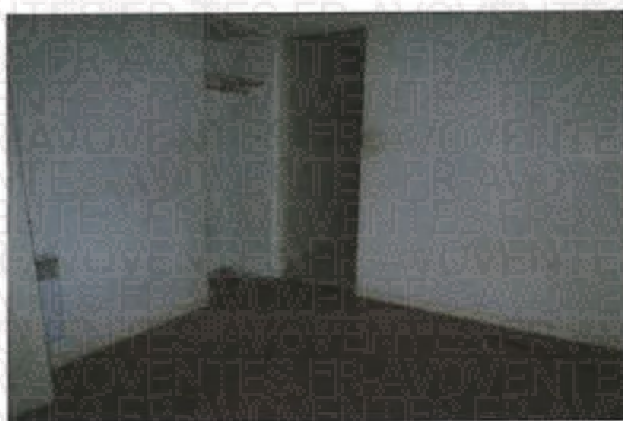


Impropre à sa destination.

Troisième appartement en façade arrière



Impropre à sa destination avec des travaux fonciers à faire



Impropre à sa destination. Pièce de couchage avec contremarche notamment.

Sixième appartement à l'étage

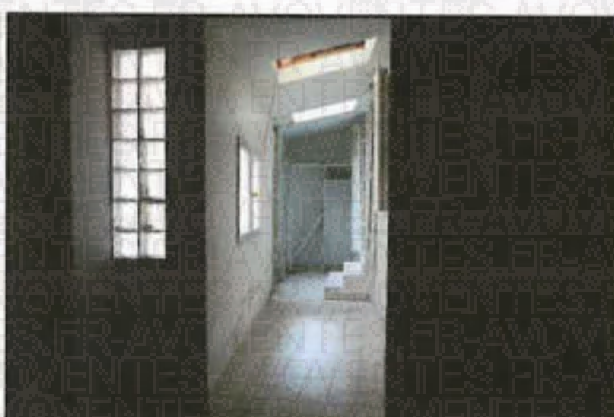


Impropre à sa destination

Septième appartement à l'étage



Quatrième appartement à l'étage



Cinquième appartement à l'étage





Impropre à sa destination. Travaux fonciers à faire.

Huitième appartement à l'étage





Impropre à sa destination. Travaux fonciers à faire.

Commentaires

L'importante vétusté des lieux est indiscutable.

La toiture doit être au mieux remaniée.

L'électricité est soit à refaire et revoir pour les parties communes comme privative. Pour ces dernières le réseau électrique est faible en nombre d point lumineux et prises.

Les huisseries dans la majorité des appartements sont à changer. La rénovation des huisseries extérieure, voire leur création sur mesure est aussi pendante. Les enduits intérieurs sont tous à refaire.

Les carrelages de sols, seuls échappent au mauvais état des lieux général et particulier.

Le coût de rénovation et de réhabilitation a à notre sens un impact majeur dans la valorisation en l'état de cet immeuble de rapport.

Acte de propriété

Il s'agit d'un acte d'acquisition en date du 29 septembre 2016 au profit de la société

L'ensemble cédé pour un montant de 360 000 € pour l'immeuble. Il s'agit d'une vente par adjudication.

Désignation

DESIGNATION	
Dans un ensemble immobilier situé à AUBAGNE (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13400) 32 Rue Frédéric Mistral.	
Un immeuble élevé de trois étages sur rez-de-chaussée avec cour sur le derrière.	
Ledit immeuble est entièrement à usage d'habitation, à l'exception d'une partie du rez-de-chaussée côté Est, qui est à usage commercial.	

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	199	32 rue Frédéric Mistral	00 ha 01 a 85 ca

Il est fait état et mention de 9 LOTS de copropriété avec une discordance des numéros dans leur suite logique. Les LOTS s'énumèrent comme suit :

LOTS 1 à 3, puis LOT 5, puis LOT 7 à 11. Soit NEUF LOTS

Les LOTS putatifs 4 et 6 ne sont pas notés. Et en l'absence du règlement de division de l'immeuble nous sommes circonspects et réservés sur l'origine et les raisons de cette nomenclature.

Et plus précisément il est fait état des désignations suivantes des appartements

<u>Lot numéro un (1)</u> Une cave située au sous-sol de l'immeuble Et les cinquante-six millièmes (56 /1000 èmes) des parties communes générales.
<u>Lot numéro deux (2)</u> Un local à usage commercial, situé au rez-de-chaussée côté Est de l'immeuble Et les soixante-seize millièmes (76 /1000 èmes) des parties communes générales.
<u>Lot numéro trois (3)</u> Un appartement situé au rez-de-chaussée côté ouest de l'immeuble composé de deux pièces avec débarras. La jouissance exclusive de la cour située devant l'appartement côté sud de l'immeuble Et les cent quatre-vingt-deux millièmes (182 /1000 èmes) des parties communes générales.
<u>Lot numéro cinq (5)</u> Un appartement, situé au deuxième étage côté sud de l'immeuble composé d'une cuisine, une salle de bains, un WC, une salle de séjour et deux chambres. Et les cent soixante millièmes (160 /1000 èmes) des parties communes générales.
<u>Lot numéro sept (7)</u> Un grenier situé au troisième étage côté sud de l'immeuble composé de quatre pièces. Et les cent treize millièmes (113 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro huit (8)

Une pièce située au premier étage avec salle de bains et WC.

Lot numéro neuf (9)

Un appartement, situé au premier étage composé d'une cuisine, une salle à manger, une salle de bains, un WC, un salon trois chambres et une terrasse.

Et les deux cent vingt-sept millièmes (227 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro dix (10)

Un appartement, situé au deuxième étage côté nord composé d'une cuisine, une salle de bains, un salon et une chambre.

Et les quatre-vingt-neuf millièmes (89 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro onze (11)

Une pièce située au deuxième étage côté nord.

Et les trente-sept millièmes (37 /1000 èmes) des parties communes générales.

Pour une valeur de

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (360.000,00 EUR)**.

Le paiement de ce prix a lieu de la manière indiquée ci-après.

Et une surface en partie privative de

La superficie de la partie privative des **BIENS** soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de :

- 70,20 M² pour le lot numéro UN (1)
- 70,48 M² pour le lot numéro DEUX (2)
- 29,65 M² pour le lot numéro TROIS (3)
- 40,62 M² pour le lot numéro CINQ (5)
- 44,64 M² pour le lot numéro SEPT (7)
- 51,50 M² pour le lot numéro HUIT (8)
- 54,08 M² pour le lot numéro NEUF (9)
- 32,67 M² pour le lot numéro DIX (10)

- 32,64 M² pour le lot numéro ONZE (11)

Notons que ces surfaces ne correspondent pas à l'attestation de mesurage de 2015 dont acte.

L'acte mentionne déjà divers désordres électriques notamment.

Pour observation le montant de l'acquisition par adjudication en 2016 représentait une valeur au m² de :

Date	Cadastre	Adresse	Montant cession	<i>Surface déclarée</i>	Prix au m2
2016-09-29	AE 199	32 Rue Frederic Mistral	360 000 €	<i>321,1</i>	<i>1 121 €</i>
			Surface totale	457,18	787 €
			Surface habitable	356,28	1 010 €

La surface déclarée est celle qui ressort du fichier DVF des services fiscaux que nous avons consultés.

Préalable

L'expression de la valeur vénale présente un sens précis, car le mot « vénal » signifie littéralement « qui peut être vendu ».

La valeur vénale est donc la somme d'argent contre laquelle peut être normalement échangée une chose ou une prestation, à une époque donnée, dans un lieu déterminé.

Sous cet aspect, la valeur vénale apparaît comme une notion objective, et pour l'établir, il faut éliminer les cas exceptionnels, dans lesquels les facteurs d'ordre personnel jouent un rôle déterminant.

On doit donc faire abstraction des convenances particulières, dans la mesure où elles doivent s'effacer devant la concurrence.

Tous les biens n'ont en eux-mêmes pas de valeur propre, et la somme d'argent que l'on peut retirer de leur vente résulte uniquement de la loi de l'offre et de la demande.

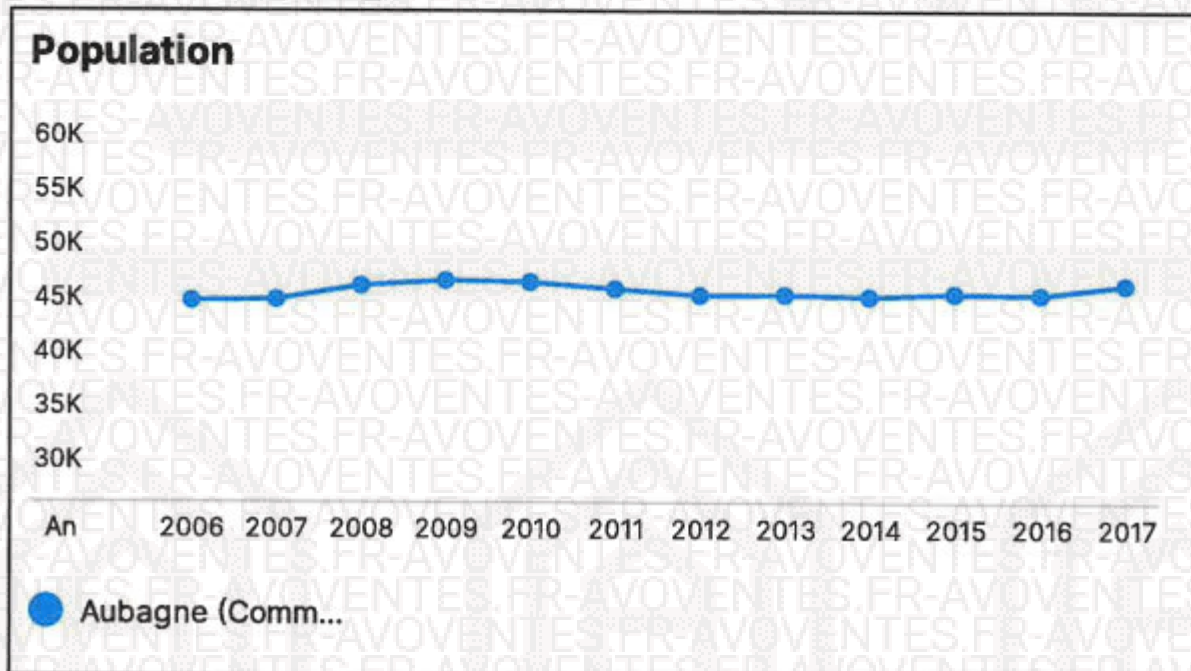
La loi de l'offre et la demande s'articulant principalement en fonction de l'emplacement du bien, sa conformation, son état foncier, et sans que cette liste soit exhaustive.

Dans le cas d'espèce c'est une valeur de réalisation quasi immédiate qui est demandée.

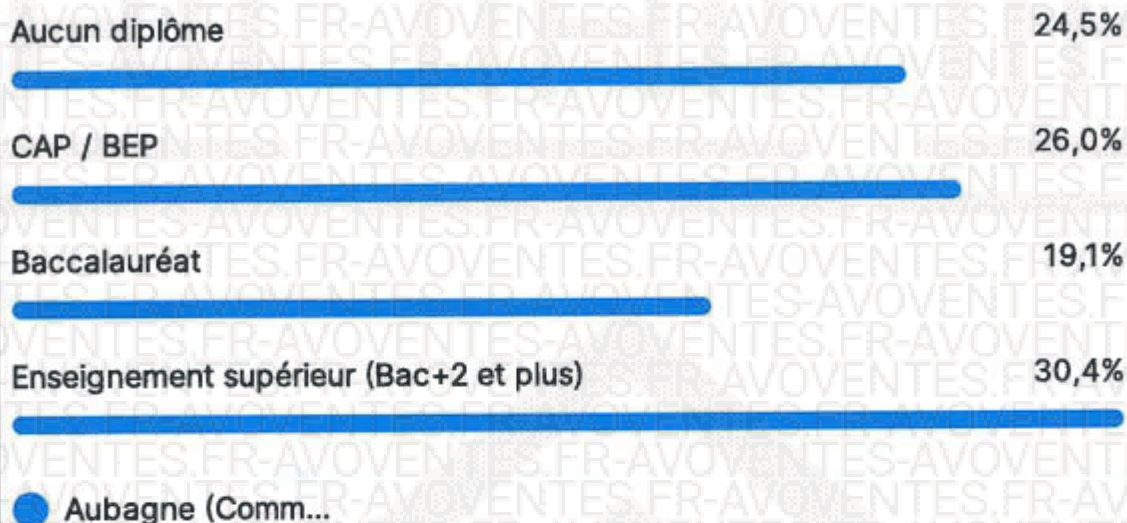
Ce qui se vend en une année ou plus n'a pas la même valeur que ce qui se cède en un trimestre.

De multiples paramètres influent dans la genèse de la valeur vénale.

Nos investigations et analyses portent sur l'environnement social et économique de la commune et sur les éléments clefs structurant le marché immobilier. Sont analysées pour l'emploi de la méthode par comparaison les cessions dans le même secteur et dans l'ancien. Ces cessions nous les distinguons entre appartements, entier immeuble et adjudication afin de mieux appréhender le marché immobilier local et de ce secteur en particulier. La valeur retenue découlera d'une valeur de base en l'état d'usage à partir de laquelle seront déduits les montants probables de remise en état d'usage de l'entier immeuble dans la perspective d'un immeuble de rapport.

Les données actives de bases

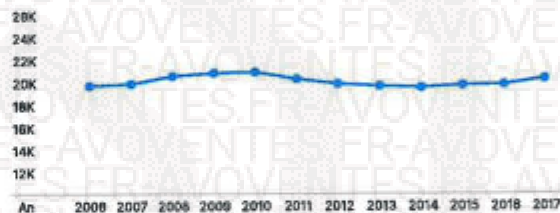
Niveau de formation (2017)



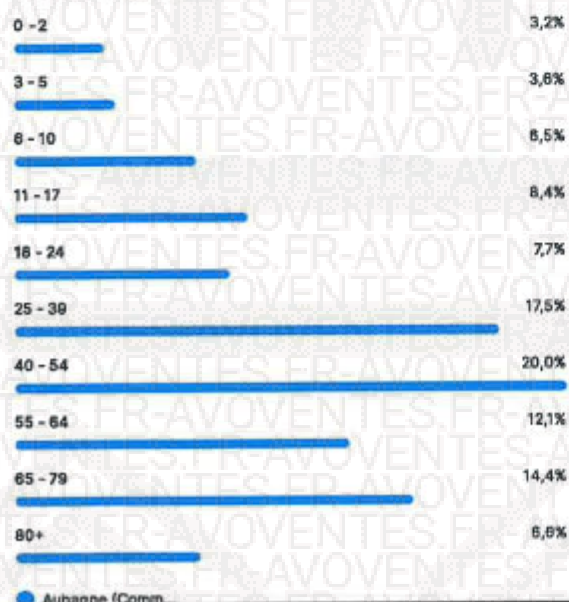
Taux de chômage



Population active



Groupes d'âge (2017)



Distribution des revenus mensuels des ménages par décile (revenu déclaré par UC) (2017)



C'est une commune dont le revenu médian mensuel par habitant est seulement de 1 743 €.

La population active est stable dans le temps. Presque un tiers de la population n'a aucun diplôme.

Distribution des logements par nombre de pièces (2017)



● Aubagne (Comm...)

Distribution des surface des logements (2017)



● Aubagne (Comm...)

Ratio maisons - appartements (2017)

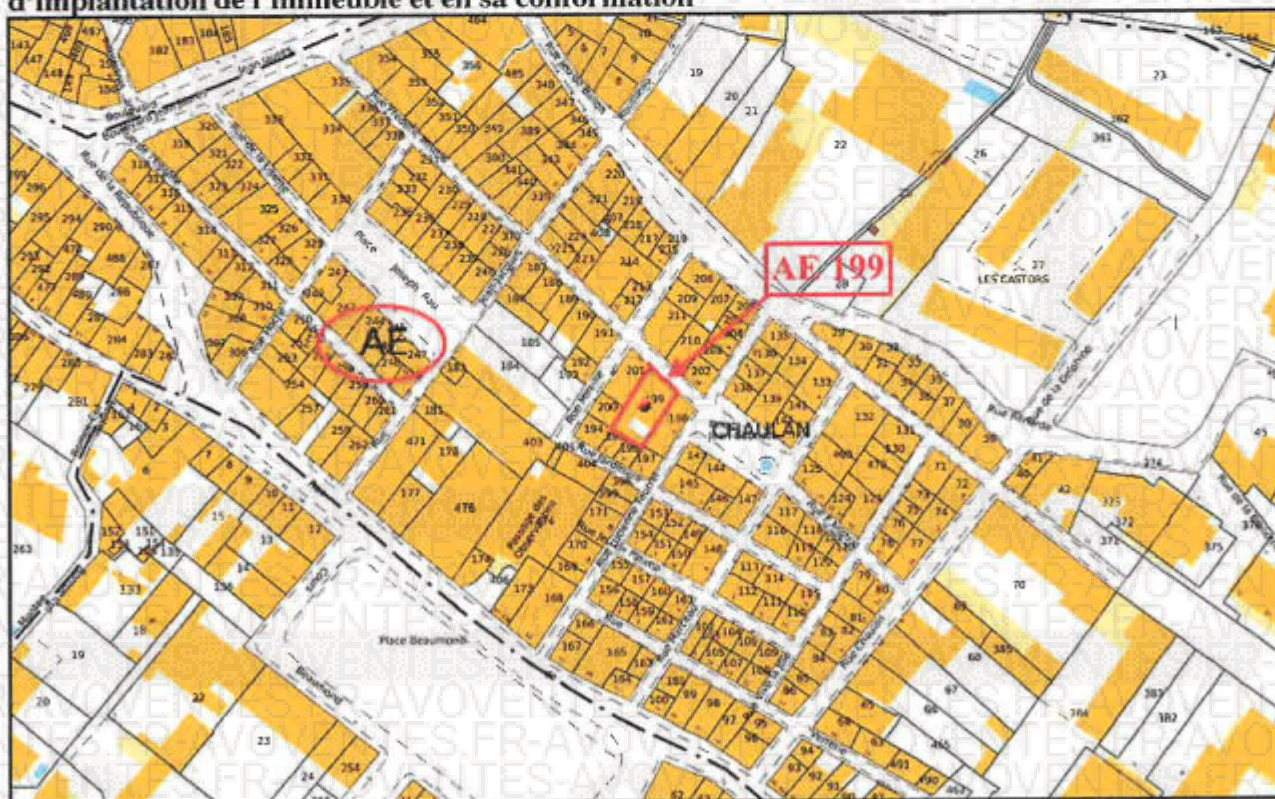


La commune dispose d'un tissu urbain qui s'articule sur une surface majoritaire de 60 à 80 m², ce qui est élevé. Le ratio maison et appartement rend compte d'un tissu urbain en villégiature qui est dense et attractif.

Presque 40 % des habitations sont en maison individuelles, contre partie probable de la surface moyenne des habitations au-dessus de la normale.

La commune est plus attractive en maison individuelle qu'en appartements.

Les cessions les plus récentes et les plus adaptés sur la commune en section AE au lieu d'implantation de l'immeuble et en sa conformation



Nos investigations, nous permettent d'établir trois tableaux de cession dans le registre de la section cadastrale AE.

EXPLORATION DES VALEURS DE SECTEUR

En ce qui concerne les cessions d'appartements

Date	Cadastre	Adresse	Montant cession	Surface	Prix au m2	Observation
2020-02-21	AE 165	69 Rue de la République	129 000 €	26,96	4 785 €	Appartement
2019-09-17	AE 157	2 Rue du Jeu de Paume	50 000 €	25,96	1 926 €	Appartement en vis à vis
2019-09_12	AE 200	4 Rue Mireille	65 500 €	32,53	2 014 €	Appartement en vis à vis
2019-01-08	AE 136	10 Rue Lucienne Tourrel	57 000 €	30,44	1 873 €	Appartement en vis à vis
2018-08-30	AE 79	12 Rue Vive La Joie	20 000 €	33,57	596 €	Appartement en vis à vis
2018-06-05	AE 145	7 Rue de La Jardiniere	73 000 €	33,25	2 195 €	Appartement en vis à vis
2018-05-18	AE 146	7 Rue de La Jardiniere	68 000 €	31,02	2 192 €	Appartement en vis à vis
2017-07-18	AE 356	12 Bd Jean Jaures	179 050 €	70	2 558 €	Appartement
				<i>Moyenne</i>	<i>2 267 €</i>	
				<i>Mediane</i>	<i>2 103 €</i>	

En ce qui concerne les adjudications par appartement

Date	Cadastre	Adresse	Montant cession	Surface	Prix au m2	Observation
2019-07-11	AE 325	8 Rue de La Liberté	45 000 €	33	1 364 €	Appartement
2016-09-01	AE 338	9 Rue Hoche	41 000 €	37	1 108 €	Appartement
				<i>Moyenne</i>	<i>1 236 €</i>	

En ce qui concerne les cessions d'entier immeuble

Date	Cadastre	Adresse	Montant cession	Surface	Prix au m2	Observation
2020-05-27	AE0111	9 Rue Jeu de Paume	240 000 €	112	2 143 €	Entier immeuble avec 3 appartements
2020-02-26	AE101 et 100	2 Rue Marceau et 73 Rue de La République	320 000 €	264	1 212 €	Entier immeuble d'angle avec local d'activité
2020-02-24	AE 210	27 Rue Fredric Mistral	180 000 €	162	1 111 €	Entier immeuble même rue avec trois appartements
2020-02-10	AE 257	51 Rue de La République	352 000 €	155	2 271 €	Entier immeuble avec commerce et deux appartements
2019-10-07	AE 144	Pl JB Chaulan	160 000 €	68	2 353 €	Entier immeuble deux appartements avec une dépendance
2019-10-03	AE 125	31 Rue Frederic Mistral	366 000 €	235	1 557 €	Entier immeuble de quatre appartements à coté des lieux en cause
2019-09-12	AE 350	7 Rue Frederic Mistral	310 000 €	126	2 460 €	Entier immeuble de quatre appartements avec une dependance

Date	Cadastre	Adresse	Montant cession	Surface	Prix au m ²	Observation
2019-02-15	AE 194	2 Rue Mireille	215 000 €	113	1 903 €	Entier immeuble de trois appartements avec une dépendance
2019-02-11	AE 259	53 Rue de La République	274 000 €	217	1 263 €	Entier immeuble de deux appartements avec un local d'activité
2018-10-30	AE 212	25 Rue Frederique Mistral	120 000 €	72	1 667 €	Entier immeuble trois appartements
2018-05-15	AE 73	20 Rue Vive La Joie	210 000 €	88	2 386 €	Entier immeuble de quatre appartements
2017-07-11	AE 132	26 Rue Jeu de Ballon	65 000 €	75	867 €	Entier immeuble de deux appartements
2017-01-27	AE 63	21 Rue Verrerie	173 000 €	66	2 621 €	Entier immeuble de trois appartements
				Moyenne	1 832 €	
				Mediane	1 903 €	

Ces tableaux rendent compte de l'état du marché.

Le marché des entiers immeubles est important en zone cadastrale AE.

En général c'est le marché des appartements qui représente la majorité des cessions.

Pour cette zone d'immeuble ancien, c'est le marché d'entier immeuble qui domine.

Les raisons sont structurelles.

Nous sommes en présence d'immeuble ancien de relative faible surface avec des valeurs au m² très raisonnable pour des bien immeuble en état d'usage.

Il est à souligner que la valeur moyenne des immeubles entre 162 m² à 264 m² ressort à **1 286 € le m²**.

Il est flagrant que plus l'immeuble est grand plus le prix décroît. Pour ce même groupe d'immeuble la médiane est de **1 237 € le m²**. Et il s'agit d'immeuble en état d'usage.

À ce stade il faut s'interroger sur le montant prévisible des travaux à entreprendre pour rendre les lieux propres à leur destination d'immeuble de rapport.

Pour ce faire un ouvrage statistique technique CALLON MOULLE 2020 indique :

Groupe A Bouche du Rhône : Immeuble collectif en montant TTC

Un coût au m² de rénovation de :

102 € pour la toiture si elle est refaite entièrement et par nous même 50 € pour un remaniement.

239 € pour la menuiserie à pondérer au regard du faible nombre d'ouverture. Nous retenons 50 €.

133 € pour le chauffage central à pondérer s'agissant de convecteur électrique unitaire. Nous retenons 25 €.

62 € pour le réseau électrique sur l'ensemble de l'immeuble.

75 € pour les peintures sur l'ensemble de l'immeuble.

Ce sont des valeurs indicatives.

Et au regard des surfaces il ressort le tableau qui suit.

Surface appartement 01	386,98
Surface Immeuble 02	457,18
Toiture immeuble 02	46 632 €
Toiture remaniement 02	22 859 €
Menuiserie 01	19 349 €
Chauffage01	19 349 €
Electricité 02	28 345 €
Peinture et enduit 02	34 289 €
<i>Coût avec changement de toiture</i>	<i>147 964 €</i>
<i>Coût réduit avec remaniement</i>	<i>124 191 €</i>

Nous retiendrons en l'espace un coût de rénovation de 140 000 € comme élément objectif de décote.

COTATION DE L'ENTIER IMMEUBLE EN L'ÉTAT

Nous retenons une valeur de 1 000,00 € le m² pour rendre compte de la surface initiale de l'immeuble qui est a minima plus grand de 139 m² que les éléments de références disponibles.

La correction du prix moyen ou médian s'impose par évidence.

Cette valeur est applicable sur la surface habitable des appartements en leur partie habitables pour la cession de l'entier immeuble s'agissant d'un immeuble de rapport pouvant être divisé dans le futur.

D'où une valeur brut de :

$$1\,000\text{ €} \times 356,28\text{ m}^2 = 356\,280\text{ € en valeur brut}$$

La valeur nette s'établit en défalquant le montant de la décote à la valeur brut.

D'où :

$$356\,280\text{ €} - 140\,000\text{ €} = 216\,280\text{ € arrondis à } 216\,300\text{ €}$$

Valeur de réalisation

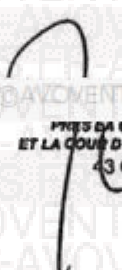
DEUX CENT SEIZE MILLE TROIS CENTS EUROS

Cette valeur est donné sous réserve des diagnostics actualisé et notamment DPE qui nous a pas été communiqué. Rappelons que le contrôle DPE est devenu opposable depuis le 1er juillet 2021.

Fait à Marseille

Le 28 septembre 2021

Pour servir ce que de droit


EXPERT DE JUSTICE
PRÉS DU COUR D'APPEL D'ARLES-PROVENCE
ET LA COUR D'APPEL ADMINISTRATIVE DE MARSEILLE
43 COURS PIERRE PUGET
13006 MARSEILLE
TEL. 04 91 53 29 89