



**RAPPORTD'EXPERTISEIMMOBILIERE**

**DOSSIER**

**«ContentContentContentContentContentContentContent»**

VALEURVENALEAU ContentContentContent

ContentContentContentContentContent

# SOMMAIRE

1. **-** MISSION 3
2. [**-** IDENTIFICATIONCADASTRALEDUBIEN 4](#_TOC_250029)
3. [**-** SITUATION 6](#_TOC_250028)

[Situationgénérale 6](#_TOC_250027)

[Situationparticulière 6](#_TOC_250026)

1. [**-** DESCRIPTIF 8](#_TOC_250025)

[Immeuble entier 8](#_TOC_250024)

[Naturedelaconstruction 9](#_TOC_250023)

[Équipementscommuns 9](#_TOC_250021)

[Localcommercial 10](#_TOC_250020)

Bureaux 11

1. [**-** SURFACES 12](#_TOC_250016)
2. [**-** URBANISME 12](#_TOC_250008)
3. [**-**DÉTERMINATIONDELAVALEURLOCATIVEET VENALE 13](#_TOC_250007)

[Analysedeséléments](#_TOC_250004)

[Valorisation](#_TOC_250003)

1. [**-** CONCLUSION 17](#_TOC_250002)

[ANNEXE1–CONDITIONSD'EXÉCUTION 18](#_TOC_250001)

ANNEXE2–DÉFINITIONS(CHARTEDEL'EXPERTISEENÉVALUATIONIMMOBILIERE) 19

[ANNEXE3–LISTEDESPIÈCESDEMANDÉESETCOMMUNIQUÉES 20](#_TOC_250000)

# MISSION

Geoffrey DUHAYONreprésentant légalde la SARL«3IE »,exerçant depuis 2012etExpertenÉvaluationImmobilière,

La société3IE,aété missionné conformément à la lettre de mission acceptée endate du ContentContent, par ContentContentContent, agissant pour le compte dela ContentContentContent,acquéreur,d’un immeublecommercial sis :

**ContentContentContentContentContent**

3IEestcompétentetqualifiépourprocéderàl'évaluationdubienobjetde la présente expertisepour exercer depuis 2009sur ce segment économique et géographique. Le représentant légale, M. Geoffrey DUHAYON, exerce une activité immobilière depuis 2003.

Cettemissions'inscritdansuncadrepatrimonial.

Iln'apasétérelevédeconflitd'intérêts'opposantàl'exécutiondelaprésentemission.

Pour mener à bien notre mission, il nous a été remis un certain nombre de documents dont la liste figure en annexe.

Visitecomplètedeslieux:

* RéaliséeparGeoffrey DUHAYON,leContentContentContent
* EnprésencedeContentContentContentpropriétaire

Le présent rapport est établi dans le respect des règles de méthodologie et de déontologie imposées par la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière (5èmeédition – mars 2017) et conformément aux normes européennes d'évaluation publiées parTEGoVA(TheEuropeanGroup ofValuersAssociations).

# IDENTIFICATIONCADASTRALEDUBIEN

**ContentContentContent**,

ContentContentContentContentContent

L'ensemblefigurantaucadastre,

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| SECTION | NUMÉRO | CONTENANCE |
| ContentContentContent | ContentContentContent | ContentContentContent |

**Plancadastral**

*(Nonconformeàl'échelled'édition****)***

ContentContentContentContent

# SITUATION

## Situationgénérale

ContentContentContentContentContentContentContent

ContentContent

ContentContentContent

# DESCRIPTIF

## Immeubleen pleine propriété

Content

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ContentContentContentContentContent | ContentContentContent | ContentContentContent |

ContentContentContentContentContentContentContentContent

## Équipementscommuns

ContentContentContent

# L’immeuble

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ContentContentContentContentContent |  |  |
| ContentContentContentContentContent | ContentContentContent | ContentContentContent |
| ContentContentContent |  |  |

L’immeuble est constitué de la façon suivante :

ContentContentContentContentContent

L’immeuble estintégralementoccupé selon de tableau et bauxfournirpar laContentContentContentContent:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TRINITE III** | **MIXTE** | **2245m²** | **Niv** | **terrassesen m²** | **53 places** | **Occupant** | **Baux** | **322 089,00 €** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

## Finitions

ContentContent

* ContentContentContentContent

Content

# SURFACES

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Niveau | Total (en M²) | Usages |
| Content |  |  |
| ContentContentContent | ContentContentContentContentContentContentContent | ContentContentContent |
| Content |  |  |
| Total (en M²) | **ContentContentContentContentContentContentContent** |  |

# URBANISME

Sansobjetdanslecadredelaprésenteétudecomptetenudelamissionconfiéeetdes caractéristiques du bien.

# DÉTERMINATION DE LA VALEURVENALE

## Analysedesélémentspour l’immeuble

*Prixcourammentpratiquésdanslevoisinage(articleR145-7ducodedecommerce)*

*Lesprixcourammentpratiquésdanslevoisinage,parunitédesurfaces,concernentdeslocauxéquivalentseu égard à l'ensemble des éléments mentionnés aux articles R. 145-3 à R. 145-6.*

*Adéfautd'équivalence,ilspeuvent,àtitreindicatif,êtreutiliséspourladéterminationdesprixdebase,saufàêtrecorrigésenconsidérationdesdifférencesconstatéesentrelelocallouéetleslocauxderéférence.*

*Les références proposées de part et d'autre portent sur plusieurs locaux et comportent, pour chaque local, sonadresseetsadescriptionsuccincte.Ellessontcorrigéesàraisondesdifférencesquipeuventexisterentre lesdatesdefixationdesprixetlesmodalitésdecettefixation.*

Comparaison avecles prix des locaux commerciauxauxalentours:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Adresse | Surface M² | Prix de vente | Prix M² |
| ContentContentContentContentContent |  |  |  |
| ContentContentContentContentContentContentContent | ContentContentContentContentContentContentContent | ContentContentContentContentContentContentContentContent | Content ContentContentContentContent |
| ContentContentContent |  |  |  |
| *Il existe d’autresréférences non retenues pour des différences de taille ou d’état importantsne pouvant être comparable*. | | | |

Nous préciserons que ces comparaisons portent sur des emplacements sensiblement de même commercialitémaiscertainessuperficiessontinférieuresousupérieuresàcellesdulocal présentement étudié, ce qui augmententou baissele prix au mètre carré. Il conviendra alors de tenircompte de cet élément en adaptant le prix au mètre carré à la superficie du local.

*Destinationdeslieux(articleR145-5ducodedecommerce)*

*Ladestinationdeslieuxestcelleautoriséeparlebailetsesavenantsouparletribunaldanslescasprévusaux articles L. 145-47 à L. 145-55 et L. 642-7.*

*"Caractéristiques dulocal considéré" (articlesR145-3 &4 ducode decommerce)*

*Lescaractéristiquespropresaulocals'apprécientenconsidération:*

*1° De sa situation dans l'immeuble où il se trouve, de sa surface et de son volume, de la commodité de son accès pour le public ;*

*2°Del'importancedessurfacesrespectivementaffectéesàlaréceptiondupublic,àl'exploitationouà chacune des activités diverses qui sont exercées dans les lieux ;*

*3°Desesdimensions,delaconformationdechaquepartieetdesonadaptationàlaformed'activitéquiyest exercée ;*

*4°Del'étatd'entretien,devétustéoudesalubritéetdelaconformitéauxnormesexigéesparlalégislationdu travail ;*

*5°Delanatureetdel'étatdeséquipementsetdesmoyensd'exploitationmisàladispositiondulocataire. Lescaractéristiquespropresaulocalpeuventêtreaffectéespardesélémentsextrinsèquesconstituéspardes locauxaccessoires,deslocauxannexesoudesdépendances,donnésenlocationparlemêmebailleuret susceptiblesd'uneutilisationconjointeavecleslocauxprincipaux.*

*Lorsque les lieux loués comportent une partie affectée à l'habitation, la valeur locative de celle-ci est déterminée par comparaison avec les prix pratiqués pour des locaux d'habitation analogues faisant l'obįetd'une location nouvelle,maįorésou minorés, pour tenir compte des avantages ou des inconvénients présentésparleurintégrationdansuntoutcommercial*.

*Facteurslocauxdecommercialité(articleR145-6ducodedecommerce)*

*Lesfacteurslocauxdecommercialitédépendentprincipalementdel'intérêtqueprésente,pourlecommerce considéré,l'importancedelaville,duquartieroudelarueoùilestsitué,dulieudesonimplantation,dela répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de transport, de l'attrait particulier ou des sujétionsquepeutprésenterl'emplacementpourl'activitéconsidéréeetdesmodificationsqueceséléments subissent d'une manière durable ou provisoire.*

## Valorisation

Pour l’adresse :**ContentContentContentContentContent**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| SURFACE | | VALEUR | PRIX AU M2 | |
| ContentContentContentContentContent |  |  | |  |
| Content | ContentContentContent | ContentContentContentContentContentContent | | Content ContentContentContentContentContent |
| ContentContentContent |  |  | |  |
| Valeur de l’immeuble selon la méthode de comparaison | | **ContentContentContent** | |  |

*La méthode par capitalisation du revenu consiste à partir, soit d'un revenu constaté ou existant, soit d'un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché) et à lui appliquer un taux de rendement, donc à lecapitaliser.)*

*Valeur locative*

*ContentContentContent*

*\*Le taux de rendement est directement lié aux taux des intérêts d’emprunt. A noter que 18 mois plutôt ce taux était de 2,5à3%,*

## Valorisation

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Revenus annuel HT-HC | Taux de rendement | Valeur AEM acquéreur | Valeur vénale |
| ContentContentContentContentContent |  |  |  |
| ContentContentContentContentContentContentContentContentContent | ContentContentContentContentContentContentContentContent | ContentContentContentContentContentContentContentContentContent | ContentContentContentContentContentContentContentContent |
| ContentContentContent |  |  |  |
| *Le taux de rendement est directement lié aux taux des intérêts d’emprunt. Cette valeur évoluera rapidement avec l’indexation des loyers et selon l’évolution des taux d’intérêt.* | | | |

*Destinationdeslieux(articleR145-5ducodedecommerce)*

*Ladestinationdeslieuxestcelleautoriséeparlebailetsesavenantsouparletribunaldanslescasprévusaux articles L. 145-47 à L. 145-55 et L. 642-7.*

**ContentContentContentContentContentContentContent**

*"Caractéristiques dulocal considéré" (articlesR145-3 &4 ducode decommerce)*

# CONCLUSION

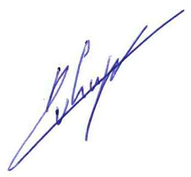
ContentContentContentContentContent

ContentContentContent

**ContentContentContent**

Telestnotreavisd'expert.

FaitàBordeaux,leContentContentContent



# 

# ANNEXE1–CONDITIONSD'EXÉCUTION

Le présent rapport est établi dans le respect des règles de méthodologie et de déontologie imposées par la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière (5ème édition – mars 2017) et conformément aux normes européennes d'évaluation publiées parTEGoVA(TheEuropeanGroup ofValuersAssociations).

Danslecadredesmissionsquiluisontconfiées,l'Expertquiexerce,àtitreprincipal,uneactivitéd'évaluationdesbiensimmobiliers, est compétent et qualifié, au regard des critères imposés tant par la Charte susmentionnée que parTEGoVA. BLB ASSOCIÉS n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport au bien ou aux droits étudiés.

Pour permettre à l'Expert de mener à bien sa mission, il appartient au Client de lui transmettre l'ensemble des documents et renseignements demandés, tels qu'indiqués dans la liste annexée au présent rapport. Il convient de préciser que les éléments communiqués sont considérés, par l'Expert, comme exacts et sincères. Àdéfaut, sa responsabilité ne saurait être engagée. Enl'absence desdits documents, l'Expert mentionnera nécessairement des réserves.

Les surfaces retenues par l'Expert sont celles qui lui ont été transmises par le Client. À défaut, lorsque l'Expert effectue un relevé de surfaces sur site ou un calcul de surfaces sur la base des plans communiqués, ces surfaces ne doivent être retenues qu'à titre strictement indicatif et ne peuvent en aucun cas être admises comme une attestation de surfaces réalisée par Géomètre-Expert.

Par ailleurs, nous considérons que le bien étudié répond à toutes obligations légales et/ou réglementaires imposées (permis de construire, normes de sécurité, I.C.P.E., conformité, etc.).

Ànoterquelesrèglesd'urbanisme,indiquéesdansleprésentdocument,nesontqu'unrésumédesprincipalesrèglesapplicables (liste non exhaustive), n'ont pas de valeur d'autorisation administrative et nécessitent une confirmation écrite (certificat d'urbanisme ou autorisation administrative) par l'autorité locale compétente.

Concernant les servitudes, nous présumons que le bien objet du présent rapport est exempt de servitude de droit privé susceptible de grever sa valeur. À défaut, il conviendrait alors de revoir le montant de l'évaluation en conséquence.

Quant aux diagnostics environnementaux, l'expert n'est pas habilité à procéder à une étude structurelle. Nous supposons que le bien objet de la présente expertise, est conforme à la règlementation en vigueur, et donc, à ce titre, exempt de vices relatifs notamment àlaprésenced'amiante,auxrisquesliésauxmouvementsdeterrainetgonflementsd'argile,auxrisquesd'accessibilitéauplombdans le cadre de la lutte contre le saturnisme, à la présence de termites et autres insectes xylophages, aux risques encourus par la présence de radon, à la conformité des installations d'eau, électricité, gaz, assainissement et piscine. Il en est de même en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol ainsi que toutes autres normes d'application légale. S'il s'avérait que le client transmette des informations contraires à l'Expert, les coûts de mise en conformité mentionnés par l'Expert, le seraient à titres indicatifs. Seuls les devis réalisés par des professionnels permettraient de déterminer, de manière précise, les coûtsprévisionnels.

Les conditions d'occupation précisent soit les caractéristiques générales figurant dans les baux transmis par le Client soit que le bien estimé est libre de toute occupation opposable à un tiers.

Les valeurs annoncées s'entendent à la date de l'expertise (ou par exception à toute date dûment mentionnée dans le présent rapport) et ne sauraient engager l'avenir ; le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude a été demandée à l’expert. Elles sont actuelles et ne tiennent compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives ou deconvenance.

Ni le cabinet3IE, ni aucun membre de son personnel n'a d'intérêts financiers eu égard au niveau de cette évaluation, et la rémunération perçue par le cabinet pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

Le présent rapport d'expertise n'est destiné qu'au client qui en a passé commande et ne saurait être utilisé par quiconque d'autre que lui. Toute utilisation totale ou partielle dudit rapport est interdite sauf accord écrit de l'Expert.

# ANNEXE2–DÉFINITIONS(Chartedel'ExpertiseenÉvaluationImmobilière)

SURFACEUTILE

Contrairement à la surface de plancher, la surface utile intérieure ne tient pas compte des éléments structuraux du bâtiment (notamment murs extérieurs et dans certains cas les circulations verticales). Elle est donnée à titre indicatif dans le cadre d'une évaluation en valeur vénale.

SURFACEHABITABLE

Lasurfacehabitable,définieàl’articleR.111-2duCodedelaconstructionetdel’habitation(CCH),estlasurfacedeplancher construite 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 de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses,loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l’article R.111-10 du CCH, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d’une hauteur inférieure à 1,80 m (L. n° 84-68 du 25.01.1984 - CCH, art.R.111-2).

SURFACEPRIVATIVEDITELOICARREZ

Il s’agit de la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons,marchesetcagesd’escalier,gaines,embrasuresdeportesetdefenêtres.Iln’estpastenucomptedesplanchersdespartiesdes locaux d’une hauteur inférieure à 1,80 m. Les lots ou fractions de lots d’une superficie inférieure à 8 m2 ne sont pas pris en comptepour le calcul de cette superficie.

VALEURLOCATIVEDE MARCHÉ(MARKET RENT/ MARKETRENTAL VALUE/ESTIMATEDRENTALVALUE)

Montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l’expertise. Elle s’analyse comme la contrepartie financièreannuelledel’usaged’unbienimmobilierdanslecadred’uncontratdebail.Lavaleurlocativedemarchécorresponddonc au montant qui pourrait être obtenu de la part d’un locataire pour qu’il puisse disposer de l’usage d’un bien dans le cadre d’un bail nouveau, aux conditions usuelles d’occupation pour la catégorie d’immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies:

* Lalibre volonté du locataire et dupropriétaire,
* Laconclusiond’uncontratàdesconditionsnormaleseuégardauxpratiquesenvigueursurlemarchéimmobilierconsidéré,
* Ladispositiond’undélai raisonnablepourlanégociationpréalablementàlasignatureducontratdelocation,
* Laprésentationpréalabledubiensurlemarché,sansréserve,avecdesmoyensdecommercialisationadéquats,
* L’absencedefacteursdeconvenancepersonnelle,
* Unerelationéquilibréeetindépendanteentrepreneuretbailleur.

LavaleurlocativedemarchéestexpriméehorstaxesouTVAethorschargeslocativesrefacturéesaupreneur.

MÉTHODEPARCOMPARAISON

Elle consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiquesetunelocalisation,comparablesàcelleduproduitexpertisé.Cetteapprocheestutiliséetantpourdéterminerla valeur vénale que la valeur locative d’un actif immobilier. On les appelle également parfois des méthodes par le marché ou encore par comparaison directe. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché.

MÉTHODEPARLEREVENU

Elle comprend deux approches principales, la capitalisation et l’actualisation. Ces méthodes consistent à prendre pour base soit un revenu constaté ou existant,soit un revenu théorique ou potentiel(loyer de marché ou valeur locative de marché),soit les deux,puis à utiliser des taux de rendement, de capitalisation ou des taux d’actualisation (valeur actuelle d’une série de flux sur une périodedonnée). Les méthodes par le revenu ou par le rendement se déclinent de deux manières soit par capitalisation, soit par actualisation des flux futurs.

TAUXDECAPITALISATION

Le taux de capitalisation exprime en pourcentage le rapport existant entre le revenu annuel de l’immeuble et sa valeur vénale, horsfrais d’acquisition. Il est dit brut ou net selon que l’on retient au numérateur le revenu brut ou le revenu net de l’immeuble. Il est employé de plus en plus rarement et plutôt en matière d’habitation.

TAUXDERENDEMENT

Letauxderendementexprimelerapportentrelerevenudel'immeubleetlecapitalengagéparl'acquéreur.Cecapitalcorrespondà la fois au prix d’acquisition qui est versé au vendeur ainsi qu’aux frais d’acquisition représentés par les droits de mutation, leshonoraires de notaire et les frais annexes. Le taux de rendement concerne donc une valeur vénale dite "acte en main"(AEM). Le qualificatifde brut ou net recouvre la même définition que pour le taux de capitalisation, c’est-à-dire en fonction de l’assiette considérée : revenu brut ou revenu net.

# ANNEXE3–LISTEDESPIÈCESDEMANDÉESETCOMMUNIQUÉES

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Demandées | Transmises | Commentaires |
| Propriété/régimejuridique | | | |
| Titredepropriétéouattestationnotariale  Règlementdecopropriété–étatdescriptifdedivision Compte-rendu des 3 dernières assemblées générales Justificatif de l'affectation des locaux |  |  |  |
| Cadastre/urbanisme | | | |
| Matrice cadastrale Plan cadastralCertificatd'urbanisme  Autre(s) |  |  |  |
| Construction | | | |
| Permisdeconstruire  Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) Déclarationd'AchèvementdesTravaux(DAT) Notice descriptive |  |  |  |
| Plans/surfaces | | | |
| Plan de masse Planparniveau  Étatdétaillédessurfaces |  |  |  |
| Situationlocative | | | |
| Baux et avenantsConventiondesous-location  Derniers loyers facturés/acquittésÉtat des contentieux éventuels  Résiliationdesbaux |  |  |  |
| Travaux | | | |
| Listedestravauxdernièrementréalisés  Listedestravauxprévisionnels |  |  |  |
| Environnement/pollution | | | |
| Diagnosticstechniques(amiante,plomb,termites,...)  Pollutiondessols |  |  |  |
| Autres | | | |
| Bilans d'exploitation détaillés sur 3 ans, résultat  d'exploitation,tauxd'occupation,tarifspratiqués… |  |  |  |