

lotz_technique v0.99

Succession Fischer-Durrenberger Aline: VALORISATIONS

Pj.Fischer, fishrp@pm.me

2024-06-21

Table of contents

Résumé introductif	3
1 rappel: contexte et demandes	4
1.1 la succession	4
1.2 les actes	4
1.3 les communications	4
1.4 l'analyse comptable	5
1.5 les conclusions	5
1.6 mes coordonnées:	5
2 vers la réunion fictive	6
3 usufruit d'exception	7
3.1 Utilité du découpage du périmètre	7
3.2 Isolement des transactions	7
3.3 Note de ventilation d'Aline D.	8
4 analyse financière	9
4.1 Méthodologie	9
4.2 Calcul du déficit	9
5 hébergement	11
5.1 Résumé	11
5.2 Détails des calculs	11
6 mobilier	14
6.1 et autres dons	14
7 les travaux	15
7.1 les gros chèques	15
7.2 la destination des gros travaux	16
8 maison au 9 rue Eschbach	19
8.1 valeur immobilière	19
8.2 loyer indicatif	19
9 revenus locatifs	21
9.1 par locataires	21

Résumé introductif

Ce document intitulé **Lotz_Technique**, apporte les détails étayant les valeurs des libéralités fussent-elles déguisées, néanmoins consenties depuis la donation-partage de 1986.

Une réunion fictive à hauteur de **580 K€** ne peut être balayée pour immatérialité et d'autant moins que le déséquilibre inique de ce partage implicite ne peut se nier.

Les chapitres suivants détailleront tour à tour les preuves rassemblées pour évaluer justement ce qu'il convient de rapporter très classiquement à la succession, à savoir

1. le mobilier restant
2. les gros travaux et leurs bénéficiaires identifiés
3. le logement gratuit sur une longue période
4. la maison construite, post donation-partage

Après le rappel de l'état du dossier et l'identification des parties prenantes, la délimitation préalable de l'**usufruit**, né du partage judiciaire imposé à Pierre F. est traité avec soin car il permettra d'établir que l'indisponibilité de cet avoir aurait résulté en un **déficit** de 26 000 € en fin de vie, établissant ainsi que la gestion de l'usufruitière était résolument déficitaire au bénéfice des soeurs. L'appauvrissement et l'intention de gratifier remplissent ainsi les conditions pour qualifier ces libéralités déguisées, qu'il convient donc de rapporter à la succession. CQFD.

Les montants ressortant ainsi de l'analyse des chèques et des travaux ainsi que les évaluations immobilières de source professionnelle, trouvent leur synthèse dans le tableau de la **réunion fictive**, qui à lui seul résumera mes requêtes.

1 rappel: contexte et demandes

1.1 la succession

Aline Fischer-DURRENBERGER, décédée le 19 Nov 2021, comme dernière survivante des époux Georges Fischer

1.2 les actes

- **donation-partage** des époux Georges Fischer et Aline Durrenberger, en date du 19 février 1986 en quatre parts égales de biens immobiliers au profit des parties héritières et seuls quatre enfants, savoir
 - Michèle F. 89 demeurant à Mertzwiller (67580) 9 rue du Général Koenig
 - Marguerite B. demeurant à Goersdorf (67360) 9 rue des châtaigniers
 - Aline S. demeurant à Arneau (89500) 34 rue de l'île de France
 - Pierre F. demeurant à Montpellier (34070) 39 rue de la Figairasse Bât I
- **partage judiciaire** du lot de Pierre F. soit de la moitié indivise (face à une personne étrangère à la famille) d'un immeuble sis à Mulhouse, laquelle moitié est démembreée en nue-propriété au profit de Pierre F. et d'usufruit pour Aline D. Le cahier des charges précise la répartition du prix de vente entre les trois parties.
- **projet de partage**, initialement établi par Me Lotz, sur la base d'une simple division de l'actif net successoral en quatre parts égales. (document P, non validé)

1.3 les communications

- lettre du 23 Jan 2023 de Me Isely, mandaté par Pierre Fischer pour demander le rééquilibrage du partage, tenant compte de l'usufruit perdu de Pierre F. (74K€), de la mise à disposition gratuite de logement à Michèle F. (168K€ sur 35 ans) et des "gros chèques" totalisant 145K€ pour gros travaux présumés. Le réponse de Me Lotz du 15 Mai 2023 vaut *fin de non-recevoir*.
- la visioconférence du 15 Nov 2023 voit les héritières *refuser en bloc* tout partage amiable autre que le document P. et accepter de fournir les factures afférentes à ces 36 chèques, aux fins d'en établir leur destination.

1.4 l'analyse comptable

- Dès lors, l'analyse financière de ce listing nous permettra d'étayer a) le périmètre comptable de *l'usufruit* (récolté en capital par le partage judiciaire) mais "*détruit*" par l'usufruitière pour financer les travaux immobiliers profitant aux soeurs, b) *l'appauvrissement* de l'usufruitière qui résulte de ces transferts, sans augmenter son *fructus* et c) l'intention évidente de gratifier systématiquement les soeurs par tous les flux implicites à leur avantage.
- Ce qui permet de qualifier en *donation indirecte* (puisqu'à la fois, et l'appauvrissement sont établis) d) les travaux immobiliers e) la *mise à disposition gratuite* de logement f) la valeur du *mobilier restant* g) la *construction d'une maison* a posteriori.
- Incontournable semble l'obligation de restituer le *quasi-usufruit*, né par subrogation au moment de la vente judiciaire, afin d'honorer l'irrévocabilité de la donation initiale.
- Au final de rectifier *l'iniquité du partage* résultant de la somme de ces déséquilibres désavantageant toujours Pierre F.

1.5 les conclusions

l'appauvrissement de la défunte est établi par un solde négatif sur les dix dernières lorsque l'effet masquant de l'usufruit récolté par le partage judiciaire est défalqué. Ce qui présente la gestion patrimoniale de la défunte comme délibérément déficitaire puisqu'elle s'est engagée à dessein dans un train de travaux immobiliers, qui s'accroissent et s'amplifient en valeur dans ses dernières années, sans pour autant revaloriser ses rentrées locatives. (d'où son appauvrissement)

enfin la **volonté de gratifier** les soeurs est manifeste puisqu'elles bénéficient récemment de travaux importants dans leur biens immobiliers, du logement gratuit, du mobilier restant, de la maison construite après coup.

Ces transferts de valeur creusent doublement **l'iniquité de traitement** avec Pierre F. (initialement lésé par la perte de l'usufruit et de la taxation de la plus-value) qui voit ce bénéfice transféré par voie de travaux profiter exclusivement aux biens des soeurs. Ainsi dans le contexte de l'appauvrissement et de la volonté manifeste de gratifier les unes, il s'agit d'autant de **donations indirectes**, qu'il convient de rapporter à la succession.

1.6 mes coordonnées:

- Pierre Jacques Fischer, né le 08-02-1958 à la Walck (67)
- domicilié 39 rue de la Figairasse Bat I, 34070 MONTPELLIER
- contact: fishrp@pm.me 0767 48 2009

2 vers la réunion fictive

Reprenant les valeurs établies précédemment pour les donations déguisées accordées depuis 1986, il reste 129 K€ d'avoir en banque auxquels s'ajoutent le débours de 41 K€ pour Marguerite B. et 46 K€ pour Michèle F. nécessaire pour assurer le versement de 74 K€ à Aline S. et 142 K€ à Pierre F.

Nous avons dans ce calcul, réduit le loyer de 180 à 160 K€ (-11% de 35 années honorera l'assistance fournie à notre mère) et similairement la valeur de la maison de 180 à 160 K€ puisque la valeur du terrain nu est déjà contenue dans la donation-partage d'origine. Pierre F. rapporte quant à lui 2340 € comme attesté par la note de la défunte.

Ce tableau apporte la preuve indiscutable des *libéralités déguisées*, presque exclusivement en gros travaux et de l'iniquité flagrante dans le traitement des héritiers. Nul ne pourra donc soutenir l'immatérialité d'un flux se montant à 580 K€.

scénario 1 sans restitution d'usufruit

	nature	deja_recu	quotepart	a_recevoir
reunion	—	-451.84	580.84	129
aline				
total	—	-71.00	145.21	74.21
	travaux	-71.0	145.2	74.2
pierre				
total	—	-2.34	145.21	142.87
	don	-2.3	145.2	142.9
michèle				
total	—	-191.50	145.21	-46.29
	loyer	-160.0	48.4	-111.6
	meublier	-30.0	48.4	18.4
	travaux	-1.5	48.4	46.9
marguerite				
total	—	-187.00	145.21	-41.79
	travaux	-27.0	72.6	45.6
	maison	-160.0	72.6	-87.4

3 usufruit d'exception

3.1 Utilité du découpage du périmètre

La vente judiciaire par Me Zanette de l'immeuble sis à Mulhouse rapporte 25% d'usufruit (soit 73840 Euros) profitant au *de cujus*,

Ce capital est réparti à 1000 Euros près entre PEL (59K), Parts Sociales B (5K), Livret_Bleu_Crédit_Mutuel (4K) et Livret de Caisse d'Epargne (2.5K) ainsi qu'un don de 2340 Euros au profit de Pierre Fischer (selon une note manuscrite)

Une somme globalement équivalente de 72184 Euros (moins les dons, plus les intérêts) est réintégrée au compte courant par la liquidation du PEL en 2021, soit 2 mois avant le décès.

L'ensemble de ces transactions devra être soustraite de la trésorerie, pour une analyse démontrant le style de gestion résolument 'déficitaire' et la destination des dépenses (principalement les travaux immobiliers profitant aux biens de soeurs)

3.2 Isolement des transactions

	rid	libelle	year	month	value	isZanette
zanette-exception-credit						
subtot	—	—	—	—	149211	—
	163	VIR ZANETTE	2012	10	73840.00	TRUE
	576	INTERETS PARTS SOCIALES 2013	2014	6	92.11	TRUE
	827	INTERETS PARTS SOCIALES 2014	2015	6	121.32	TRUE
	1092	REMUNERATION 2015 - PARTS	2016	6	116.18	TRUE
	1341	REMUNERATION 2016 - PARTS	2017	6	78.37	TRUE
	1585	REMUNERATION 2017 - PARTS	2018	6	101.69	TRUE
	1824	REMUNERATION 2018 - PARTS	2019	6	109.91	TRUE
	1852	VIR 10278018960001305836065	2019	7	2500.00	TRUE
	2324	REMUNERATION 2020	2021	6	66.90	TRUE
	2386	SOLDE PEL 01896 00013058301	2021	9	72184.92	TRUE
exception-credit						
subtot	—	—	—	—	15040	—
	245	SOL.CLOT 01896 20200401	2013	2	40.10	FALSE
	1349	VIR 10278018960001305836065	2017	6	10000.00	FALSE
	1870	MLE MICHELE FISCHER	2019	8	5000.00	FALSE
zanette-exception-debit						
subtot	—	—	—	—	-74063	—
	282	SOUS CAP EXP 01896 13058301	2013	4	-59000.00	TRUE
	283	VIR 102780189600013058360	2013	4	-4000.00	TRUE

382	CHEQUE 0636297 T066-9182-00111	2013	9	-2500.00	TRUE
414	SOUSC. 5.000 PSB AVENIR	2013	10	-5000.00	TRUE
494	CHEQUE 0667488 T069-0216-00111	2014	2	-1000.00	TRUE
573	REINV 92 PSB AVENIR A 1 EUR	2014	6	-92.00	TRUE
822	CHEQUE 0880812 T083-9154-00111	2015	6	-1340.00	TRUE
826	REINV 121 PSB AVENIR A 1 EUR	2015	6	-121.00	TRUE
1089	REINV 116 PSB AVENIR A 1 EUR	2016	6	-116.00	TRUE
1313	VIR PEL	2017	4	-540.00	TRUE
1339	REINV 78 PSB AVENIR A 1 EUR	2017	6	-78.00	TRUE
1589	REINV 101 PSB AVENIR A 1 EUR	2018	6	-101.00	TRUE
1823	REINV 109 PSB AVENIR A 1 EUR	2019	6	-109.00	TRUE
2322	REINV 66 PSB AVENIR	2021	6	-66.00	TRUE

3.3 Note de ventilation d'Aline D.

montant		73.840.-
cc. 20.12. C. M.D.P. esepansion	60.000.-	
" " livret bleu	4000.-	
19.9.2013 caisse d'épargne Hag.	2500.-	
" " livret D		
25.10.2013 pant B. C M.D.P.	5000.-	
17.12.2013 chèque envoyé à	1000.-	
Pienc (Pays-rom)		
2.4.2015 chèque Pienc	1340.-	
luniel		
	73.840.-	73840.-

Figure 3.1: handwritten by Aline Fischer

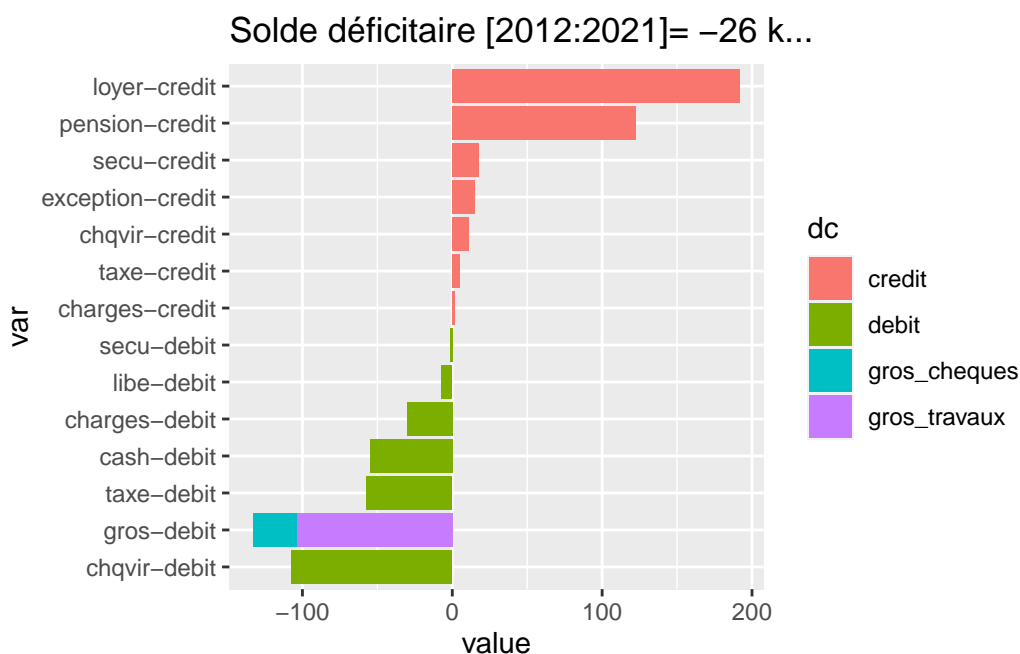
cette note témoigne bien chez Aline D. de la conscience du “caractère spécial” de l’usufruit récupéré. Elle isole avec soin la ventilation comptable, qui en respecte le grand total. En particulier elle “gratifie” son fils précédemment lésé, d’un don de 2340 € et prend grand soin de le voir enregistré. A contrario, il n’y a aucun enregistrement écrit de dons qui aurait consenti par équité aux soeurs, autre preuve implicite de la conscience d’avoir largement donné par le biais de travaux.

4 analyse financière

4.1 Méthodologie

sur la base de l'analyse du cashflow et des destinations, nous démontrerons :

1. la synthèse des sommes engagées sur les dix dernières années, par source-credit (pension, loyer, secu) et destination-debit (travaux, impôts, charges)
2. l'identification de la transaction exceptionnelle (entrées-sorties à hauteur de 73 000 Euros) afférente à la récupération de l'usufruit sur l'immeuble de Mulhouse. le label de cette opération porte le nom du notaire chargé de la vente judiciaire; "Zanette".
3. l'évidente intentionnalité de la stratégie de gestion qui mène à un *appauvrissement progressif* établi (**déficit de 26 K€**), lorsqu'il n'est plus masqué par la transaction Zanette.
4. ayant comme corollaire *in fine*, le traitement inéquitable des héritiers par le truchement de donations déguisées.



4.2 Calcul du déficit

intégré sur toute la période 2012-2021, le déficit de financement s'élève à **26 K€** lorsque les **74 K€** de l'usufruit sont retirés de la comptabilité.

GT en k€

var	value	N
solde —	-26.2	—

debit			
total	—	−390.8	—
	chqvir-debit	−107.2	651.0
	gros_travaux	−103.8	22.0
	taxe-debit	−57.3	90.0
	cash-debit	−54.8	124.0
	charges-debit	−30.1	261.0
	gros_cheques	−28.7	14.0
	libe-debit	−7.2	63.0
	secu-debit	−1.7	22.0
credit			
total	—	364.5	—
	charges-credit	1.6	13.0
	taxe-credit	5.3	8.0
	chqvir-credit	11.0	56.0
	exception-credit	15.0	3.0
	secu-credit	17.8	196.0
	pension-credit	122.3	409.0
	loyer-credit	191.5	478.0

5 hébergement

5.1 Résumé

il faut rapporter à la succession, l'avantage (*d'usus*) accordé à Michèle F. la nue-propriétaire pour **mise à disposition d'un logement à titre gratuit sur une très longue période de 35 années** depuis la donation. L'évaluation de cet avantage ressort de la *triangulation* du prix, par plusieurs méthodes de calcul, avec variation des paramètres comme loyer mensuel et taux d'intérêt moyen sur la période.

Nous proposons finalement de retenir forfaitairement l'**option h** , une estimation basée sur des paramètres très raisonnables (loyer mensuel à 300 Euros pour l'habitation et le garage automobile et taux d'intérêt moyen à 2%) pour une Valeur Accumulée (et réellement économisée) de Loyers s'élevant à **180 000 €**. Et ce d'autant plus, si le service rendu s'avère, jusqu'à preuve du contraire "**toutes charges, toutes taxes et tout équipement compris**". (i.e. électricité, eau, chauffage, téléphone, impôts sur l'habitation, machine à laver le linge).

5.2 Détails des calculs

- La période 1986-2021 (depuis la donation jusqu'au décès) représente **35 annuités**.
- Le Loyer moyen pour un logement F2 de 30 m2 + sdb + facilités communes + garage et cave. Cf Estimation actuelle de Foncia Haguenau à **440 Euros/mois**
- La méthode directe **Prix*Quantité** (sans composition d'intérêts) donne $35 * 12 * 440 = \mathbf{185\ K€}$. NB: ce prix actuel constant majore certes le prix moyen sur la période, mais rattrape l'effet abandonné de la composition des intérêts d'une série de loyer.
- Enfin, l'évaluation de Me Isely du 27 Jan 2023 qui donne une valeur de **168 K€** d'après un loyer mensuel de 400 €, confirme l'étonnante cohérence des résultats obtenus selon diverses sources.
- Ainsi, la méthode plus précise de la **Valeur Acquisse (Vn) par une Suite d'Annuités** constantes de fin de période est la somme des annuités exprimée immédiatement après le versement de la dernière annuité par la formule

$$V_n = a \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

- V_n : la valeur acquise par la suite des annuités
- a : l'annuité constante de fin de période, e.g un loyer annuel de 3600 €.
- n : le nombre de périodes (d'annuités) dans notre cas **35 années**
- i : le taux d'intérêt par période de capitalisation. nous prendrons comme taux de rendement annuel moyen celui du Livret A avec $i = 0.02$ selon les valeurs historiquement observées sur la période.

Valeur Acquise par Loyer sur 35 ans tout exprimé en k€

option	loyer_mensuel	loyer_annuel	taux	VN
b	0.100	1.20	0.020	59.993
c	0.150	1.80	0.020	89.990
f	0.200	2.40	0.015	109.421
g	0.200	2.40	0.020	119.987
h	0.300	3.60	0.020	179.980
j	0.440	5.28	0.020	263.971

•

Foncia > Estimation de loyer

Votre estimation Precision de votre estimation ●●●●●

444 €^{*} / mois

Fourchette d'estimation **395 € à 492 €**

Loyer au m² **14,80 € / m²**

* Les montants intègrent les charges locatives. Sous réserve de plafonnements légaux comme une loi de défiscalisation ou un secteur plafonné.

Chez Foncia, nous sommes les seuls à apporter une expertise professionnelle basée sur le big data pour identifier objectivement les qualités de l'emplacement de votre bien afin de trouver plus facilement et plus rapidement le bon locataire.

L'emplacement de votre bien **Le marché des 2 pièces dans votre quartier** **Le marché immobilier dans votre quartier**

Entre 466,00 € et 580,00 € / mois 18 biens similaires
Loyer constaté pour les 2 pièces qui se louent en moyenne sous 19 jours

Pour aller plus loin, Foncia met à votre disposition un rapport personnalisé sur l'emplacement de votre bien.

[Découvrir le quartier et obtenir mon rapport](#)

Contacter l'agence la plus proche de votre bien

L'agence **Foncia ABFC Haguenau 921** est la plus à même de concrétiser votre projet.

[Appeler](#) [Voir la page agence](#)

Figure 5.1: Estimation de Loyer F2 à Mertzwiller

Foncia > Estimation de loyer

[← Précédent](#) Progression de votre estimation : ●●●●●

Vos informations [Modifier](#)

Fish Pier
07 67 48 20 09
fischer.pj@gmail.com

Votre adresse [Modifier](#)

Rue de Neubourg
67580 Mertzwiller

Votre projet [Modifier](#)

Situation **Propriétaire**
 Bien **Appartement**
 Usage **Résidence principale**
 Calendrier **Immédiate**

Caractéristiques de votre bien [Modifier](#)

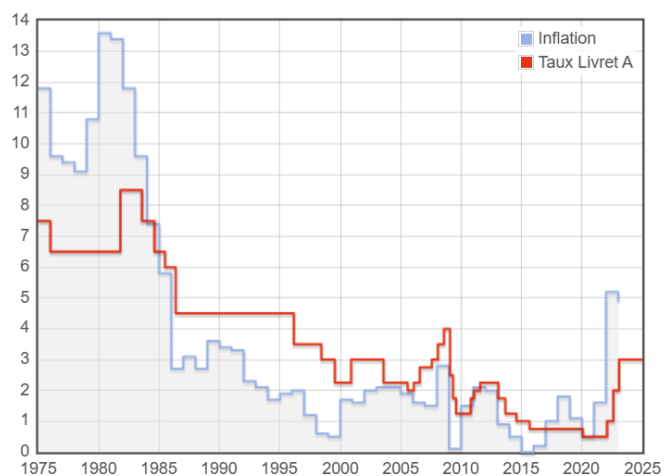
Surface **30 m²**
 Pièces **2**
 Chambres **2**
 Salles de bain **1**
 Nature du chauffage **Individuel**
 Type de chauffage **Fuel**
 Etage du bien **1**
 Nombre d'étages **1**
 Balcon **Oui**
 Jardin **Oui**
 Stationnement privé **Oui**
 Cuisine équipée **Oui**
 Cave **Oui**
 Ascenseur **Non**
 Meublé **Non**

État général de votre bien [Modifier](#)

Année **1947**
 Bien **Bon**
 Immeuble **Bon**

Figure 5.2: Description de Loyer F2 à Mertzwiller)

EVOLUTION TAUX DU LIVRET A depuis Janvier 1975



Taux du livret A à 3% au 1er Février 2023

Taux Livret A	Bilan année 2022
01/02/2020 : 0.50%	Intérêt moyen sur l'année 2022: 1.4%
01/02/2022 : 1.00%	Inflation moyenne 2022: 5.2%
01/08/2022 : 2.00%	Perte du Livret A: 3.8%
01/02/2023 : 3.00%	

Figure 5.3: Historique du rendement du Livret A)

6 mobilier

il faudra s'accorder sur le rapport d'une valeur raisonnable du mobilier restant dans la maison familiale à Mertzwiller au bénéfice de Michèle F., incluant au moins

- la cuisine meublée et toute équipée avec tout l'électro-ménager classique (table de cuisson, four, frigo, lave-linge, récipients, cafetière, cocotte, poèles), pour 10 000 Euros
- les meubles (deux lits, 1 armoire, 1 commode, 1 buffet, deux tables en bois massif, sept chaises, deux fauteuils de salon) pour 10 000 Euros
- le service de vaisselle en porcelaine et d'argenterie, estimée à 2 000 Euros
- le système de chauffage central opérationnel (chaudière, cuve à fioul, radiateurs en fonte dans toutes les pièces) 8 000 Euros

soit, une proposition forfaitaire de **30 000 Euros**.

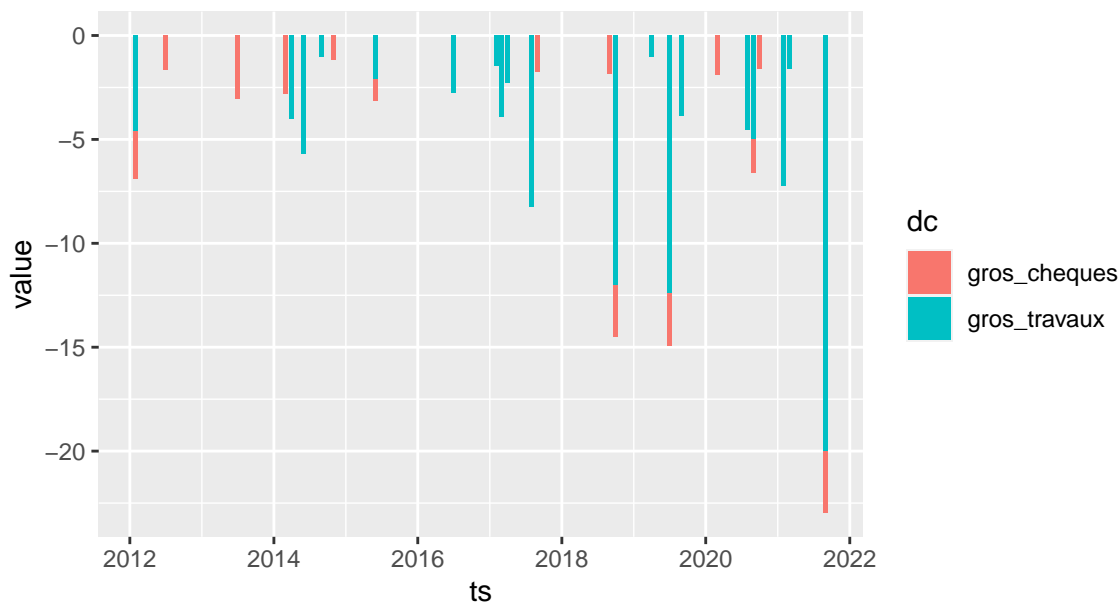
6.1 et autres dons

Le bracerlot-montre en or, lorsqu'il sera remis à Pierre F. comme promis par Michèle F. en présence d'Aline S. sera rapporté à une valeur de 500 Euros. De même, chacun des héritiers sera libre de déclarer par obligation morale, les libéralités qu'il aurait reçues depuis la donation-partage et non encore prises en compte.

7 les travaux

- nous avons repéré 36 gros chèques supérieurs à 1000 Euros pour un total de -133 k€.
- de cette somme, 78% sont engagés en gros travaux, tous à l'initiative de l'usufruitière, pour une valeur de 104 k€.
- l'analyse historique montre à la fois une **accélération et une amplification** des gros travaux, en fin de vie.
- On ne pourra donc guère soutenir que cet investissement aussi massif que tardif augmenterait la somme du *fructus* à récolter au-delà des 90 ans révolus, d'autant plus que les loyers ne se verront pas réévalués en conséquence.
- en revanche, ces améliorations bénéficieront rapidement aux héritières et sont qualifiables de libéralités déguisées, et ce intentionnellement à destination systématique des mêmes, et par voie de conséquence toujours au détriment du dernier héritier, sans aucune manifestation de compensation.
- il est notoire que la quasi-totalité des travaux sont considérés comme lourds selon la loi comme la réfection de la couverture complète d'un immeuble, travaux d'étanchéité, de chaudière et d'électricité; la somme aussi est grosse aussi par son cumul, accentuée par la concentration des bénéficiaires.

Accélération–Amplification Travaux pour 104 k...



7.1 les gros chèques

en réconciliant chèques et factures, nous avons distingué 'gros_travaux' et "gros_chèques" (eg. fuel de chauffage, aide auditive)

	rid	ts	value	libelle		year	month
gros_travaux							
sum	—	—	-103.81144	—		—	—
	2394	18871	−20.000	CHEQUE 2079702 S285-0102-00111		2021	9
	1849	18078	−12.418	CHEQUE 1711018 S202-2719-00111		2019	7
	2231	18659	−7.233	CHEQUE 2017800 S021-0365-00111		2021	2
	1381	17379	−7.225	CHEQUE 1398706 T084-1014-00111		2017	8
	575	16222	−5.688	CHEQUE 0707961 T284-6115-00111		2014	6
	2109	18506	−5.000	CHEQUE 1933608 S034-9951-00111		2020	9
	35	15371	−4.600	CHEQUE 0438705 A022-7114-00111		2012	2
	2082	18475	−4.558	CHEQUE 1933600 T026-6102-00111		2020	8
	1685	17805	−4.500	CHEQUE 1637302 S096-4126-00111		2018	10
	1667	17805	−4.310	CHEQUE 1637297 S027-7866-00111		2018	10
	539	16161	−4.000	CHEQUE 0707953 T030-7029-00111		2014	4
	1288	17226	−3.900	CHEQUE 1302412 S074-8679-00111		2017	3
	1877	18140	−3.897	CHEQUE 1711022 A028-3216-00111		2019	9
	1684	17805	−3.204	CHEQUE 1637300 A000-8880-00111		2018	10
	1108	16983	−2.789	CHEQUE 1116123 T011-4317-00111		2016	7
	1307	17257	−2.280	CHEQUE 1302419 T071-6125-00111		2017	4
	829	16587	−2.100	CHEQUE 0885998 T086-0897-00111		2015	6
	2257	18687	−1.592	CHEQUE 2017804 T007-3646-00111		2021	3
	1270	17198	−1.450	CHEQUE 1302406 T071-8109-00111		2017	2
	643	16314	−1.040	CHEQUE 0786998 T042-3265-00111		2014	9
	1794	17987	−1.026	CHEQUE 1711001 A062-5810-00111		2019	4
	1382	17379	−1.002	CHEQUE 1398707 T075-0948-00111		2017	8
gros_cheques							
sum	—	—	-28.72381	—		—	—
	349	15887	−3.045	CHEQUE 0636284 T081-0498-00111		2013	7
	2384	18871	−2.975	CHEQUE 2079700 A037-2296-00111		2021	9
	510	16130	−2.805	CHEQUE 0667508 A067-7603-00111		2014	3
	1851	18078	−2.535	CHEQUE 1711017 A009-2091-00111		2019	7
	1681	17805	−2.487	CHEQUE 1637301 T083-6122-00111		2018	10
	29	15371	−2.263	CHEQUE 0438701 A016-6625-00111		2012	2
	1995	18322	−1.913	CHEQUE 1811912 A078-6531-00111		2020	3
	1659	17775	−1.860	CHEQUE 1637296 A092-1364-00111		2018	9
	1410	17410	−1.750	CHEQUE 1398715 A092-4597-00111		2017	9
	106	15522	−1.650	CHEQUE 0513871 A084-8191-00111		2012	7
	2097	18506	−1.625	CHEQUE 1933604 A085-2487-00111		2020	9
	2128	18536	−1.600	CHEQUE 1933611 A014-6440-00111		2020	10
	673	16375	−1.163	CHEQUE 0787004 T057-6612-00111		2014	11
	831	16587	−1.054	CHEQUE 0886000 A073-6650-00111		2015	6

7.2 la destination des gros travaux

l'analyse des factures permet de déterminer l'utilisation des fonds. Les gros travaux sont largement majoritaires.

	rid	value	year	nature
gros_travaux - bouxwiller				
sum	—	−71.193	—	—
	2394	−20.000	2021	couverture-etancheite
	1849	−12.418	2019	couverture-etancheite
	1381	−7.225	2017	electricite
	575	−5.688	2014	sdb-sanitaire
	35	−4.600	2012	fenetre
	1685	−4.500	2018	couverture-etancheite
	1667	−4.310	2018	couverture-etancheite
	539	−4.000	2014	sdb-sanitaire
	1288	−3.900	2017	fenetre
	829	−2.100	2015	fenetre
	1270	−1.450	2017	fenetre
	1382	−1.002	2017	chaudiere
gros_travaux - eschbach				
sum	—	−27.130	—	—
	2231	−7.233	2021	couverture-etancheite
	2109	−5.000	2020	couverture-etancheite
	2082	−4.558	2020	couverture-etancheite
	1684	−3.204	2018	couverture-etancheite
	1108	−2.789	2016	exterieur
	1307	−2.280	2017	exterieur
	643	−1.040	2014	exterieur
	1794	−1.026	2019	exterieur
gros_travaux - mertzwiller				
sum	—	−5.489	—	—
	1877	−3.897	2019	deco
	2257	−1.592	2021	chaudiere
gros_cheques - mertzwiller				
sum	—	−17.238	—	—
	349	−3.045	2013	fuel
	2384	−2.975	2021	fuel
	510	−2.805	2014	fuel
	1681	−2.487	2018	fuel
	29	−2.263	2012	fuel
	1995	−1.913	2020	fuel
	1410	−1.750	2017	fuel
gros_cheques - nowhere				
sum	—	−11.486	—	—
	1851	−2.535	2019	other
	1659	−1.860	2018	other
	106	−1.650	2012	other
	2097	−1.625	2020	other
	2128	−1.600	2020	optique

	673	-1.163	2014	other
	831	-1.054	2015	optique

8 maison au 9 rue Eschbach

8.1 valeur immobilière

Nous retenons la valeur de **180 K€** pour la maison sise à Mertzwiller, 9 rue d'Eschbach sur le lot de **terrain nu**, seul échu à Marguerite B. par la donation-partage de 1986.

l'estimation du professionnel de Haguenau ressort à 277 K€, pour y incorporer le grand terrain de 17 ares alors que la fourchette pour la maison seule s'établit entre 150-185 K€.

FONCIA

Acheter | Louer | Vendre | Gestion locative | Syndic de copropriété | Vacances | Nos agences

Foncia > Estimation de bien

Votre estimation Précision de votre estimation ●●●●●

277 000 €*

Fourchette d'estimation 252 200,00 € à 305 400,00 €

Prix au m² 2 638,10 € / m²

* Informations fournies à titre indicatif

L'emplacement de votre bien

Entre 153 200,00 € et 185 400,00 € 11 biens (4 pièces) vendus Dans votre ville sur les 12 derniers mois.

Prix de vente constaté pour les maisons de 4 pièces

Pour aller plus loin, Foncia met à votre disposition un rapport personnalisé sur l'emplacement de votre bien.

[Découvrir le quartier et obtenir mon rapport](#)

Contactez l'agence la plus proche de votre bien

L'agence **Foncia Transaction Haguenau** est la plus à même de concrétiser votre projet.

Mandat exclusif Foncia premier engagement de durée minimum

PROPULSEZ VOTRE VENTE !

Foncia vous accompagne pour mieux vendre votre bien, plus vite et au meilleur prix, avec plus de 20 000 biens immobiliers vendus chaque année partout en France.

[Découvrez](#)

Figure 8.1: Mertzwiller, 9 rue d'Eschbach

8.2 loyer indicatif

le loyer pour cette maison est estimée par le même professionnel à 950 € mensuels . Si nous retenons la fourchette basse de 700 €, il y a pour l'usufruitière un manque à gagner sur 10 ans de **46 200 €** $(700-315)*120$. Ce fait participe à l'appauvrissement de l'usufruitière qui confirme ainsi sa volonté de gratifier la fille du mari de Marguerite B. par un moyen consenti à un prix dérisoire de 315 €/mois.

Votre estimation

Précision de votre estimation ●●●●●

953 €^{*} / mois

Fourchette d'estimation

800 € à 1105 €

Loyer au m²

9,53 € / m²

* Les montants intègrent les charges locatives. Sous réserve de plafonnements légaux comme une loi de défiscalisation ou un secteur plafonné.

Chez Foncia, nous sommes les seuls à apporter une expertise professionnelle basée sur le big data pour identifier objectivement les qualités de l'emplacement de votre bien afin de trouver plus facilement et plus rapidement le bon locataire.

L'emplacementLe marché des 4 pièces dans votre quartier Le de votre bien marché immobilier dans votre quartier

Entre 708,00 € et 977,00 € / mois

8 biens similaires qui se louent en moyenne sous 31 jours

Loyer constaté pour les 4 pièces

Pour aller plus loin, Foncia met à votre disposition un rapport personnalisé sur l'emplacement de votre bien.

Découvrir le quartier et obtenir mon rapport

Contactez l'agence la plus proche de votre bien

L'agence **Foncia ABFC Haguenau 921** est la plus à même de concrétiser votre projet.

Figure 8.2: Merzwiller, Loyer pour la maison

Estimez le prix de votre bien

Vos informations

Modifier

fish pier

07 67 48 20 09

fishrp@pm.me

Votre adresse

Modifier

9 Rue d'Eschbach

67580 Mertzwiller

Votre projet

Modifier

Situation

Vendeur

Bien

Maison

Usage

Habiter ce bien

Calendrier

Dans 6 mois

Caractéristiques de votre bien

Modifier

Surface

105 m²

Pièces

4

Chambres

3

Salles de bain

1

Nature du chauffage

Individuel

Type de chauffage

Gaz

Balcon

Oui

Jardin

Oui

Piscine

Non

Place de parking

Oui

Place de garage

Oui

État général de votre bien

Modifier

Année

1987

Cuisine

Bon

Salles de bain

Bon

Sols

Bon

Fenêtres

Bon

Maçonnerie

Bon

Figure 8.3: Mertzwiller, 9 rue d'Eschbach (DEFINITION)

20

9 revenus locatifs

9.1 par locataires

Pour information, un résumé des revenus par locataires, pour en apprécier le montant et la réévaluation. Nous n'en retiendrons pas d'autre argument.

locataire	total	mensualités	moy
2012			
WABEALO	3.765	10	0.376
BARTHEL	0.862	3	0.287
ROHR	2.240	7	0.320
unknown	0.405	1	0.405
MEHL	5.100	12	0.425
PIASNY	6.450	15	0.430
2013			
BARTHEL	4.373	13	0.336
WABEALO	3.200	8	0.400
MEHL	5.148	12	0.429
PIASNY	5.216	12	0.435
unknown	1.380	3	0.460
2014			
BARTHEL	4.426	13	0.340
WABEALO	2.745	9	0.305
unknown	1.516	3	0.505
MEHL	5.196	12	0.433
PIASNY	5.256	12	0.438
2015			
WABEALO	3.826	10	0.383
BARTHEL	4.200	12	0.350
MEHL	5.231	12	0.436
PIASNY	0.876	2	0.438
unknown	4.489	10	0.449
2016			
WABEALO	4.344	14	0.310
BARTHEL	4.290	12	0.357
MEHL	5.310	12	0.443
unknown	5.370	12	0.448
2017			
WABEALO	3.116	10	0.312
unknown	6.129	14	0.438

BARTHEL	1.080	3	0.360
RAU	1.260	3	0.420
MEHL	5.340	12	0.445
<hr/> 2018 <hr/>			
WABEALO	4.471	15	0.298
RAU	3.780	9	0.420
unknown	5.880	13	0.452
MEHL	5.390	12	0.449
<hr/> 2019 <hr/>			
WABEALO	4.105	13	0.316
unknown	6.780	15	0.452
ERNENWEIN	3.780	9	0.420
MEHL	5.460	12	0.455
<hr/> 2020 <hr/>			
WABEALO	4.554	14	0.325
ERNENWEIN	5.040	12	0.420
MEHL	5.500	12	0.458
unknown	5.560	12	0.463
<hr/> 2021 <hr/>			
ERNENWEIN	4.676	12	0.390
WABEALO	4.147	13	0.319
MEHL	5.115	11	0.465
unknown	5.170	11	0.470