

CERTIFICAT D'EXPERTISE IMMOBILIERE EN VALEUR VENALE



À la demande de SELARL FRANKLIN BACH, Mandataire Judiciaire
41, rue Sainte-Marie
CS 11012
97404 SAINT-DENIS CEDEX

Pour le compte de Liquidation judiciaire de Monsieur PALANICAUDEN Patrick
Alexis

Bien expertisé Une propriété bâtie cadastrée section AR n°1953
pour une contenance de 725 m².
Une propriété bâtie cadastrée section AR n°1954
Pour une contenance de 883 m²

Situé 107, 163 et 165, ruelle Palanicaoudin – Champ Borne
97440 SAINT-ANDRE (Réunion)

Réf. SIN/FC01357/8013
Valeur : décembre 2020

ASSOCIATION NOTARIALE SERVICES IMMOBILIERS DES NOTAIRES

Siège social : Europarc de Pichauray – Bât B5 – 1330, avenue Guillibert de la Lauzière – 13856 AIX EN PROVENCE cedex 3
SIRET 751 255 944 00025

TABLE DES MATIERES

I.	MISSION	3
	I.1 Objet de la mission.....	3
	I.2 Documents demandés/remis	3
II.	CONDITIONS D'EXECUTION ET D'UTILISATION DU RAPPORT	3
	II.1 Clauses d'utilisation du rapport.....	3
	II.2 Réserves et observations importantes :	4
	II.3 Définition (selon la Charte Française de l'Expertise en Evaluation Immobilière)	4
III.	SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT	5
	III.1 Situation générale	5
	III.2 Situation du bien	5
IV.	SITUATION JURIDIQUE ET LOCATIVE.....	6
	IV.1 Désignations cadastrales :	6
	IV.2 Situation juridique	6
	IV.3 Situation locative des habitations.....	7
V.	SITUATION URBANISTIQUE.....	7
VI.	DESCRIPTION DU BIEN	8
	VI.1 La propriété bâtie cadastré AR n°1953 pour une superficie de 725 m ²	8
	VI.2 La propriété bâtie cadastrée AR 1954 pour une superficie de 883 m ²	11
VII.	APPRECIATION.....	18
VIII.	ANALYSE DU MARCHÉ	18
	VIII.1 Analyse du marché immobilier réunionnais /tendances générales	18
IX.	TERMES DE COMPARAISON.....	19
	IX.1 Marché de l'accession des maisons d'habitation.....	19
	IX.2 Marché de la location des maisons d'habitation	19
X.	ESTIMATION DES BIENS	20
	X.1 Méthodologies :	20
	X.2 Evaluation de la propriété bâtie cadastrée AR 1953 :	20
	X.2 Evaluation de la propriété bâtie cadastrée AR 1954 :	20
XI.	CONCLUSION	22
XII.	ANNEXES	24

I. MISSION

I.1 Objet de la mission

Le présent rapport d'évaluation, conforme à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (IFEI), est dressé à la demande de la SELARL FRANKLIN BACH, prise en la personne de Maître Franklin BACH, pour le compte de la liquidation judiciaire de Monsieur Patrick Alexis PALANICAUDEN, afin de déterminer la valeur vénale de deux propriétés bâties comprenant trois maisons à usage d'habitation sises respectivement :

**107, 163 et 165, ruelle Palanicaoudin – Champ Borne
97440 SAINT-ANDRE (Réunion)**

L'expertise est réalisée dans le cadre d'un contrat de mission d'expertise, notifié par ordonnance du juge commissaire en date du 2 février 2020 en vue d'une valorisation de l'actif immobilier.

La visite des lieux a été effectuée les 26 et 30 novembre 2020 par Monsieur Stéphane SEMETTE, expert en estimations immobilières au Services Immobiliers des Notaires en présence de Monsieur.

Les biens immobiliers seront appréciés dans leur état et leur consistance à la date de la visite.

I.2 Documents demandés/remis

Dans le cadre de notre mission, il nous a été remis les documents suivants :

- Acte notarié de donation en date du 06/03/2007, Cf. en annexe n°1
- Notification d'ordonnance n°2020JC335 du Tribunal Mixte de Commerce de Saint-Denis (Réunion), Cf. en annexe n°2,
- Baux de location, Cf. en annexe n°3,
- Relevé de propriété, Cf. en annexe n°4,

L'expert a collecté directement les documents suivants :

- PPRN et zonage du PLU,

Nota : Dans le cas où les informations transmises s'avéraient incorrectes ou bien si des informations supplémentaires nous étaient fournies ultérieurement, la précision de cette évaluation pourrait donc être affectée et, en de telles circonstances, nous nous réservons le droit de modifier notre rapport en conséquence

II. CONDITIONS D'EXECUTION ET D'UTILISATION DU RAPPORT

II.1 Clauses d'utilisation du rapport

Le mandant ne peut utiliser ce rapport d'expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu. Le présent rapport d'expertise en tout ou partie ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

Les valeurs ici indiquées sont actuelles et ne tiennent compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives. Les valeurs énoncées s'entendent à la date de l'expertise et ne sauraient engager l'avenir. Ces valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères : plan, titres et etc., notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents.

L'expertise s'appuie sur les informations obtenues au cours d'entretien avec le donneur d'ordre ; aucune autre servitude ou obligation que celles citée dans le rapport n'a été portée à notre connaissance ; notre évaluation ne peut donc en tenir compte.

De plus, la responsabilité de S.I.N. ne saurait être engagée notamment, quant à la qualité du sol et du sous-sol, quant à la présence de substances contaminantes dans le sol.

Les informations relatives à la réglementation d'urbanisme nous sont communiquées par les services locaux d'urbanisme (sous réserve de la demande par un homme de l'art et de l'obtention d'un certificat d'urbanisme).

Cette expertise est élaborée sous réserve de l'exactitude des informations communiquées par le mandant et ne seraient engager la responsabilité de l'expert.

Ce rapport ne mentionne aucune superficie dont la mesure est garantie. La surface ici considérée ne saurait donc être retenue qu'à titre strictement indicatif et sous réserve de vérification.

Il ne rentre pas dans les compétences normales de l'expert en évaluation immobilière d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement.

Aucun diagnostics techniques obligatoires ne nous ayant été fournis, les conclusions de l'expertise sont également rendus sous réserves de leurs réalisations par un professionnel. Dans le cas où certains diagnostics s'avèreraient positifs, il conviendrait de diligenter une étude économique spécifique pour en mesurer l'impact éventuel sur la valeur vénale.

Les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter. S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence.

II.2 Réserves et observations importantes :

Nous n'avons pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

(*) En cas d'évaluation de locaux en copropriété :

Les surfaces retenues dans le présent dossier et servant de base au calcul de la valeur ne correspondent pas, par leurs critères de détermination, aux surfaces telles qu'elles sont définies de manière particulière dans la loi dite « Carrez » portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété. Elles ne peuvent donc pas être reprises en tant que telles dans les actes juridiques.

II.3 Définition (selon la Charte Française de l'Expertise en Evaluation Immobilière)

Définition de la valeur vénale :

C'est le prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserve, avec des moyens adéquats,
- L'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.

Définition de la valeur locative de marché :

C'est la contrepartie financière annuelle susceptible d'être obtenue sur le marché de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de location.

Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée.

La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée).

III. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT

III.1 Situation générale

Située au nord-est de l'île, à proximité de Saint-Denis et de l'aéroport, la commune de Saint-André est, avec ses 53 000 habitants (source Insee 2011) la cinquième de l'île en termes de population.

La commune de Saint-André occupe une superficie de 5.037 hectares. Elle est délimitée par la Grande Rivière Saint-Jean au nord-ouest, l'Océan au nord-est et la Rivière du Mât au sud.

III.2 Situation du bien

Les biens se situent dans le quartier de Champ Borne et dans une impasse à proximité de la zone commerciale de la Cocoteraie, au nord-est du centre-ville et à quelques minutes de la RN2. Il s'agit d'un secteur partagé entre les champs de cannes et des zones d'urbanisation de moindre importance constitués de villas plus ou moins récentes. Le quartier en plein développement est doté d'écoles, d'une poste, d'une mairie annexe, d'une bibliothèque et d'un accès facilité à la route nationale 2.



Source : www.google.com

IV. SITUATION JURIDIQUE ET LOCATIVE

IV.1 Désignations cadastrales :

IV.1.1 La propriété bâtie cadastrée section AR 1953

Le bien immobilier sis commune de SAINT-ANDRE (Réunion), chemin Maunier est édifié sur un terrain cadastré section AR n°1953 d'une contenance cadastrale de 725 m².

IV.1.2 La propriété bâtie cadastrée section AR 1954

Les biens immobiliers sis commune de SAINT-ANDRE (Réunion), chemin Maunier sont édifiés sur un terrain cadastré section AR n°1954 d'une contenance cadastrale de 883 m².



Source : www.geoportail.gouv.fr

IV.2 Situation juridique

Les biens et droits immobiliers appartenant à Monsieur PALANICAUDEN Patrick Alexis et consistant, d'après titre, en :

- Un terrain cadastré AR 1953 sur lequel est édifié une maison en bois sous tôle.
Précision étant ici faite que le terrain comporte désormais une construction de type F4 édifiée en dur sous dalle et couverte en tôle.
- Un terrain cadastré AR 1954 sur lequel est édifié une maison en dur sous tôle de type F3/4 avec garage.
Précision étant ici faite que le terrain comporte également une construction bois sous tôle de type F3.

Les biens expertisés sont à considérer :

- En pleine propriété,
- À usage de maisons d'habitation,

IV.3 Situation locative des habitations

- La maison d'habitation sise au n°107 de la ruelle Palanicaoudin a fait l'objet d'un bail de location non meublé conclu entre Monsieur PALANICAUDEN (bailleur) et Madame POULBASSIA Carole (locataire).

Ce bail a pris effet le 1^{er} mars 2013 pour une durée de trois années et renouvelé deux fois, moyennant un loyer principal mensuel de **580 €** payable mensuellement.

- La maison d'habitation sise au n°163 de la ruelle Palanicaoudin a fait l'objet d'un bail de location non meublé conclu entre Monsieur PALANICAUDEN (bailleur) et Madame SAINT-BLANCARD Marie Joséphine (locataire).

Ce bail a pris effet le 1^{er} juillet 2015 pour une durée de trois années et renouvelé une fois, moyennant un loyer principal mensuel de **650 €** payable mensuellement.

- La maison d'habitation sise au n°165 de la ruelle Palanicaoudin est libre de toute location ou occupation.

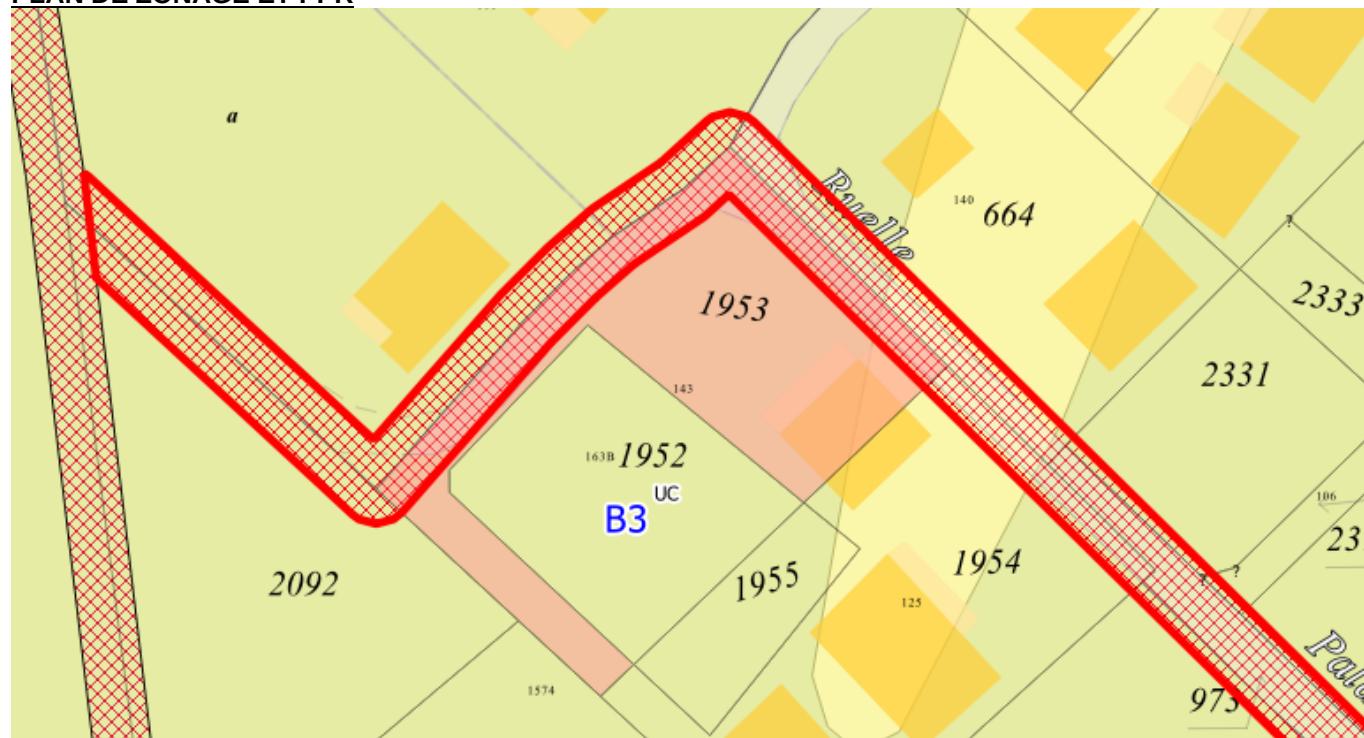
V. SITUATION URBANISTIQUE

D'après les renseignements communiqués par le service urbanisme, la commune de Saint-André dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en février 2017 duquel il ressort que les terrains cadastrés section AR n°1953 et 1954 sont situés en zone UC et concernés par un emplacement réservé de 6 m d'emprise en quadrillé rouge.

La zone UC correspond aux secteurs résidentiels, pavillonnaires, traditionnels et agglomérés de la commune. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une dominante résidentielle et densification harmonieuse et maîtrisée.

Les principales traductions réglementaires de la zone UC sont les suivantes :

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :	sans objet
Hauteurs maximums des façades :	9 m à l'égout du toit ou acrotère 12 m au faîtage

PLAN DE ZONAGE ET PPR

Concernant le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) les terrains cadastrés section AR n°1953 et 1954 sont situés en zone B3, concernés par un risque faible à modéré d'inondation. Toute nouvelle construction devra être surélevée d'au moins 50 cm.

Nota : Il est à noter que ces renseignements sont communiqués à titre d'information et ne sauraient se substituer à la délivrance d'un certificat d'urbanisme, seul document légal et officiel en la matière.

VI. DESCRIPTION DU BIEN

VI.1 La propriété bâtie cadastré AR n°1953 pour une superficie de 725 m²

VI.1.1 Le terrain

Il s'agit d'une parcelle de forme plutôt rectangulaire au relief régulier et présentant une déclivité relativement faible. La partie non bâtie, essentiellement localisée en partie Nord-Ouest du terrain et à usage de jardin d'agrément avec allée bétonnée. Le terrain dispose d'une bande de terre utilisée pour l'accès à la l'arrière de la parcelle AR 1954, où se situe la case bois sous tôle.



Jardin et cour bétonnée au N/O



Bande de terrain au Nord

VI.1.2 La construction

Il s'agit d'une maison d'habitation de type F4, édifiée de plain-pied en dur sous dalle et couverte d'une toiture en tôle deux pans.

La distribution intérieure comprend :

- Une varangue en façade principale,
- Un séjour donnant sur la varangue,
- Un dégagement,
- Une cuisine,
- Une extension à l'arrière en structure métallique couverte en tôle à usage de salle à manger,
- Une salle de bains,
- Un WC,
- Et trois chambres à coucher.

A l'extérieur et attenant en façade Nord, un appentis à usage de garage.

La maison offre apparemment **une superficie habitable de 105 m²**, outre, la varangue d'une superficie utile de 16 m² environ et l'appentis à usage de garage d'une superficie utile de 15 m² environ



Vue d'ensemble



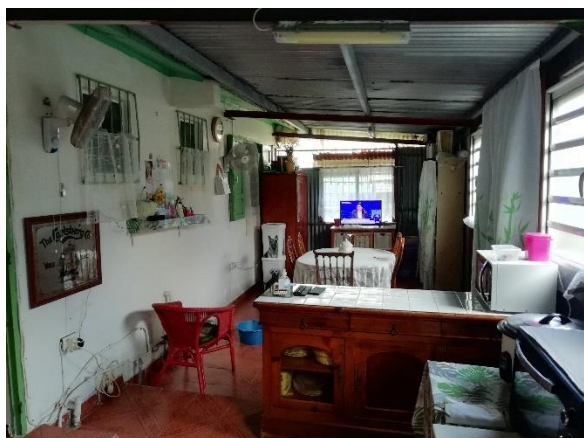
Varangue



Séjour



Cuisine



Extension salle à manger



Salle de bains



Chambre 1



Chambre 2



Chambre 3



Appentis extérieur

VI.1.3 Descriptions des éléments d'équipement et de confort

Climatisation	Oui
Production d'eau chaude	Chauffe-eau solaire
Huisseries	Les fenêtres et portes fenêtres sont pour la plupart en bois et les fermetures s'effectuent par volets battants en bois
Equipements salles de bains	Baignoire et évier sur colonne
Equipeement cuisine	Paillasse fixe carrelée avec évier et meubles hauts
Sanitaires	1 WC
Détecteur de fumée	NC
Assainissement	Parcelle non raccordée au tout à l'égout
Piscine	Non
Etat d'entretien général apparent	Habitation en état correct d'entretien intérieur mais vétusté assez marquée à l'extérieur

Observations : La qualité architecturale se veut très simple, tout comme le standing. Les matériaux utilisés sont de qualité usuelle pour cette catégorie de construction, gros œuvre des élévations en agglomérés de ciment avec enduits peints, sols en carrelage sous dalle béton, murs peints et faux plafond lambrissé. Les menuiseries extérieures sont en bois et les fermetures s'effectuent par des volets battant en bois. La charpente est vraisemblablement en bois avec couverture en tôle deux pans non isolée.

Les installations techniques (électricité, plomberie-sanitaire, etc..) semblent être en état de fonctionnement.

De manière générale, la maison est plutôt en état correct mais présente des signes de vétusté à l'extérieur. Les équipements et éléments de second œuvre, pour la plupart d'origine, nécessiteraient leur remplacement.

VI.2 La propriété bâtie cadastrée AR 1954 pour une superficie de 883 m²

VI.2.1 Le terrain

Il s'agit d'une parcelle de forme plutôt rectangulaire au relief régulier, et présentant une déclivité relativement faible. Le terrain est divisé en deux parties séparées par une clôture en tôle ; l'une, au Nord, pour y accueillir la maison en dur avec cour bétonnée à l'avant et l'autre, au Sud, pour y accueillir la maison bois sous tôle avec jardin d'agrément engazonnée.



Terrain au nord



Terrain au sud



VI.2.2 Les constructions

VI.2.2.1 La maison d'habitation en dur sous tôle situé au n°107

Il s'agit d'une maison d'habitation de type F4, édifiée de plain-pied en dur sous dalle et couverte d'une toiture en tôle deux pans.

La distribution intérieure comprend :

- Une varangue en façade principale,
- Un garage fermé et transformé en salon/salle à manger,
- Une cuisine,
- Un dégagement,
- Une pièce débarras,
- Une salle d'eau,
- Un WC,
- Un salon,
- Et trois chambres à coucher.

A l'extérieur et attenant à la façade principale, un appentis en structure métallique à usage de garage avec dans le prolongement, un abri en tôle et couvert en tôle.

A l'arrière de la maison, un poulailler.

La maison offre apparemment **une superficie habitable de 119 m²**, outre, la varangue d'une superficie utile de 16 m² environ et l'appentis à usage de garage d'une superficie utile de 25 m² environ



Façade principale



Appentis extérieur



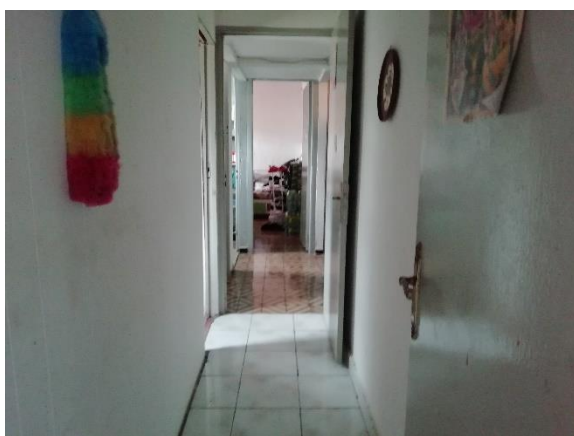
Varangue



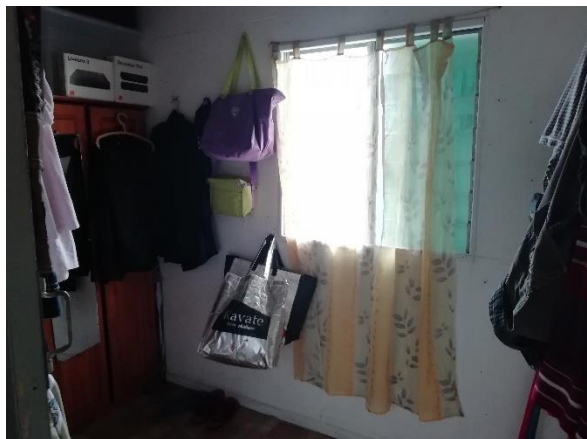
Garage réaménagé en salon/salle à manger



Cuisine



Dégagement



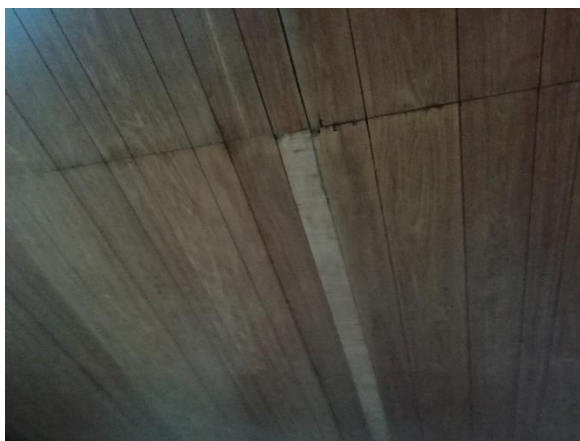
Pièce débarras



Salle d'eau



Salon



Trace d'infiltration plafond



Chambre 1



Chambre 2



Chambre 3



Poulailler à l'arrière

Observations : La qualité architecturale se veut très simple, tout comme le standing. Les matériaux utilisés sont de qualité usuelle pour cette catégorie de construction, gros œuvre des élévations en agglomérés de ciment avec enduits peints, sols en carrelage sous dalle béton, murs peints et faux plafond lambrissé. Les menuiseries extérieures sont en bois et les fermetures s'effectuent par des volets battant en bois. La charpente est vraisemblablement en bois avec couverture en tôle deux pans non isolée.

Les installations techniques (électricité, plomberie-sanitaire, etc.) semblent être en état de fonctionnement mais hors normes.

De manière générale, la maison est plutôt en mauvais état d'entretien intérieur/extérieur. La distribution des pièces est plutôt mauvaise et les équipements et éléments de second œuvre, pour la plupart d'origine, sont à remplacer.

VI.2.2.2 La maison d'habitation en bois sous tôle

Il s'agit d'une maison d'habitation de type « case créole » F3/4, édifiée de plain-pied en structure bois avec bardage tôle sous dalle béton et couverte d'une toiture en tôle deux pans. La maison a bénéficié, à l'arrière, d'une petite extension en dur et couverte en tôle.

La distribution intérieure comprend :

- Une varangue,
- Un séjour/salle à manger donnant sur la varangue,
- Une petite pièce,
- Deux chambres à coucher,
- Une cuisine,
- Un dégagement,
- Une salle d'eau,
- Un WC,
- Et une pièce débarras.

Attenant à la façade sud, un appentis en bois couvert en tôle à usage de garage.

La maison offre apparemment **une superficie habitable de 70 m²**, outre, la varangue d'une superficie utile de 10 m² environ et l'appentis à usage de garage d'une superficie utile de 15 m² environ.



Vue d'ensemble



Séjour



Petite pièce



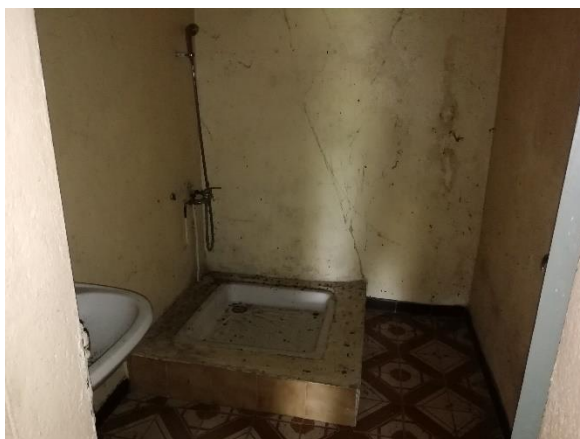
Chambre 1



Chambre 2



Cuisine



Salle d'eau



WC



Pièce débarras (non accessible)

Observations : La qualité architecturale se révèle très simple et typique. Les matériaux utilisés sont de qualité usuelle pour cette catégorie de construction, gros œuvre des élévations en pans de bois avec bardage tôle, sols carrelés sous dalle et cloisonnage bois. Les menuiseries extérieures sont pour la plupart en bois et les fermetures s'effectuent par des volets battant en bois. La charpente est en bois couverte en tôle deux pans. Les installations techniques (électricité, plomberie-sanitaire, etc..) ne semblent pas être en état de fonctionnement et hors normes.

La maison est vide et non occupée depuis un certain temps. Des travaux d'aménagement et rafraîchissement sont à prévoir.

VI.2.3 Descriptions des éléments d'équipement et de confort

VI.2.3.1 La maison d'habitation en dur sous tôle

Climatisation	Oui
Production d'eau chaude	Chauffe-eau solaire
Huisseries	Les fenêtres et portes fenêtres sont pour la plupart en bois et les fermetures s'effectuent par volets battants en bois
Equipements salles de bains	Cabine douche et évier simple
Equipeement cuisine	Paillasse fixe carrelée avec évier et meubles hauts
Sanitaires	1 WC
Détecteur de fumée	NC
Assainissement	Parcelle non raccordée au tout à l'égout
Piscine	Non

Etat d'entretien général apparent	Habitation en mauvais état d'entretien intérieur et extérieur
--	--

VI.2.3.2 La maison d'habitation en bois sous tôle

Climatisation	Non
Production d'eau chaude	NC
Huisseries	Les fenêtres et portes fenêtres sont pour la plupart en bois ou dépourvues d'ouvrants et les fermetures s'effectuent par volets battants en bois
Equipements salles d'eau	Bac douche et évier simple
Equipeement cuisines	Paillasse fixe carrelée non aménagée et non équipée
Sanitaires	1 WC
Détecteur de fumée	NC
Assainissement	Parcelle non raccordée au tout à l'égout
Sécurité	NC
Piscine	Non
Etat d'entretien général apparent	Habitation en mauvais état d'entretien intérieur Travaux à prévoir.

VII. APPRECIATION

VII.1 Eléments valorisants

- Accès routiers facilités,
- Bonne superficie de terrain,
- Proximité centre commercial « La Cocoteraie »,

VII.2 Eléments dévalorisants

- Promiscuité et vis-à-vis avec l'ensemble collectif surplombant les habitations,
- Travaux de rafraîchissement et finition à prévoir,
- Pas de vue particulière,
- Temple à proximité immédiate pouvant occasionner des nuisances sonores.

VIII. ANALYSE DU MARCHÉ

VIII.1 Analyse du marché immobilier réunionnais /tendances générales

La dernière étude portant sur les transactions réalisées au 1^{er} semestre 2020 témoigne d'une conjoncture inédite qui a contraint les professionnels à stopper, sous contrainte administrative, toute activité pendant deux mois ; soit un tiers de la période étudiée. L'observation de début mai laissait présager un redémarrage très rapide des transactions dès que la liberté des déplacements serait recouvrée.

De fait, les demandes d'acquisition à la Réunion ont atteint un plus haut historique en Mai, dépassé par un nouveau plus haut en Juin, puis quasiment égalé en Juillet. Ces demandes étaient bien l'expression de projets sérieux et non la seule manifestation d'un rêve nourri pendant les mois de confinement puisque les volumes de vente ont atteint des niveaux très élevés en Juin et Juillet. Voici les conclusions que l'on peut extraire de ce semestre extraordinaire :

Les valeurs moyennes d'échange sont en légère hausse dans toutes les régions, à l'exception de l'Ouest. Cette baisse du « panier moyen » n'est pas la conséquence d'un désamour des acquéreurs pour cette région, loin s'en faut, mais d'une baisse relative du nombre de ventes de villas (- 7 %), biens porteurs d'une plus forte valeur unitaire que les appartements ou les terrains. Au-delà de cet épiphénomène, l'Ouest demeure, et de loin, le secteur le plus onéreux de la Réunion.

Les délais de vente sont globalement stables, mais l'évolution est hétérogène selon les régions : Seul le Nord progresse remarquablement - en gagnant quatre semaines - alors que l'Ouest, le Sud et l'Est perdent une à deux semaines.

En termes de négociation des prix, la tendance est à la baisse (-1,5 %) mais, là encore, le Nord se démarque à nouveau en surperformant la moyenne insulaire (- 6,50 %), ainsi que le Sud, dans une moindre mesure (- 4 %).

Synthèse de ces trois mois de reprise :

La demande réelle s'est avérée très dynamique dès le mois de Mai, avec trois records successifs au cours du dernier trimestre.

Le volume très élevé des ventes affiche un second plus haut historique en Juin et est quasiment maintenu en Juillet qui constitue un troisième plus haut historique.

Le segment qui semblait le plus vulnérable en raison de la crise sanitaire, les appartements situés sur le littoral Ouest, littéralement boostés par le marché de l'investissement saisonnier depuis trois ans, ne subit aucun contrecoup puisque le volume des ventes atteint son plus haut historique en Juin puis en Juillet.

Le niveau de l'offre, structurellement insuffisant à la Réunion, exception faite du segment des appartements en sortie de défiscalisation situés hors littoral Ouest, s'affaiblit constamment depuis le mois de Mars, notamment dans la région Sud. (Source : Observatoire de l'immobilier/Chambre des notaires de la Réunion).

IX. TERMES DE COMPARAISON

IX.1 Marché de l'accession des maisons d'habitation

Mutation	COMMUNE DE SAINT-ANDRE	Surf. terrain	Surface plancher	Prix	Prix m2
27/06/2019	Rue du Grand Large	412 m ²	96 m ²	215 000 €	2 239 €
15/03/2019	Rue Charles Baudelaire	410 m ²	110 m ²	230 000 €	2 091 €
19/10/2018	Chemin Maunier	799 m ²	100 m ²	165 000 €	1 650 €
11/10/2018	Chemin Maunier	516 m ²	143 m ²	246 872 €	1 726 €
01/10/2018	Chemin Lagourgue	587 m ²	98 m ²	270 000 €	2 755 €
12/09/2018	Chemin Lagourgue	718 m ²	127 m ²	238 000 €	1 874 €
23/05/2018	Rue du Patrimoine	422 m ²	75 m ²	130 000 €	1 733 €
TOTAL			749 m²	1 494 872 €	

➤ **Soit un prix moyen de (1 494 872 €/749 m²) = 1 996 €/m² de surface (terrain intégré)**

Nota : les références ci-dessus se situent dans un rayon de 1000 mètres autour du bien. Elles ne sont pas toutes directement comparables, mais permettent néanmoins d'apprécier le niveau des prix pratiqués sur ce secteur.

Par ailleurs, selon la dernière étude menée par l'observatoire de l'immobilier, portant sur l'analyse des ventes du 2nd semestre 2019, le prix moyen dans ce secteur s'établit à 2 288 €.

IX.2 Marché de la location des maisons d'habitation

Selon la dernière étude menée par l'ADIL/AGORAH portant sur l'observatoire des loyers privés de l'unité urbaine de SAINT-ANDRE en 2018/2019, il ressort que les loyers varient entre 7,50 € et 8,90 €/m².

Concernant le logement vide d'occupant, compte tenu du type de bien, de son emplacement et des qualités intrinsèques de la maison, nous établirons une valeur locative à 7 €/m² soit un loyer mensuel estimé à 490 € (hors charges).

X. ESTIMATION DES BIENS

X.1 Méthodologies :

Approche dite par comparaison directe

La méthode permet de définir la valeur vénale du bien considéré en se référant aux transactions effectuées récemment pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du bien expertisé.

Approche par capitalisation du revenu

Cette méthode consiste à assimiler le bien à estimer et éventuellement ses annexes, à un capital susceptible de produire un intérêt annuel appelé taux de capitalisation (ou taux de risque).

Par ailleurs les textes stipulant l'obligation faite au bailleur de délivrer au locataire un logement en bon état de réparations de toute espèce, il y a lieu de chiffrer, préalablement à cette capitalisation, les travaux de modernisation indispensables.

S'il y a lieu, ces travaux seront naturellement à déduire de la valeur obtenue par capitalisation du loyer de marché.

X.2 Evaluation de la propriété bâtie cadastrée AR 1953 :

X.2.1 Evaluation par comparaison des valeurs vénales

Au regard des divers éléments de comparaison dans le secteur, on constate des prix de vente dans une fourchette entre 1 650 € et 2 755 € suivant la situation, la configuration du terrain et l'état.

Dans le cas présent, compte tenu du marché immobilier local, de l'offre et de la demande actuelle sur le marché pour ce type de bien, nous retiendrons les valeurs vénales suivantes :

Prix au m ² retenu (vétusté incluse)	1 600 €/m ²
Surface totale habitable	105 m ²
Valeur comparative globale	168 000 €
Correctif en moins-value pour vis-à-vis très important	-5%
Valeur libre retenue	159 600 €

Résultat de la méthode arrondi à	160 000 €
---	------------------

X.2.2 Evaluation par capitalisation du revenu locatif

Loyers perçus	7 800 €
Taux de capitalisation	5 %
Loyer capitalisé	156 000 €
Valeur en capital	156 000 €

Résultat de la méthode arrondi à	156 000 €
---	------------------

X.3 Evaluation de la propriété bâtie cadastrée AR 1954 :

X.3.1 Evaluation par comparaison des valeurs vénales

Au regard des divers éléments de comparaison dans le secteur, on constate des prix de vente dans une fourchette entre 1 650 € et 2 755 € suivant la situation, la configuration du terrain et l'état.

Dans le cas présent, compte tenu du marché immobilier local, de l'offre et de la demande actuelle sur le marché pour ce type de bien, nous retiendrons les valeurs vénales suivantes :

Maison au n°107	
Prix au m ² retenu (vétusté incluse)	1 300 €/m ²
Surface totale habitable	119 m ²
Valeur comparative globale	154 882 €
Valeur libre retenue	155 000 €

Maison bois sous tôle au n°165	
Prix au m ² retenu (vétusté incluse)	1 000 €/m ²
Surface totale habitable	70 m ²
Valeur comparative globale	70 000 €
Valeur libre retenue	70 000 €

Résultat de la méthode arrondi à	225 000 €
---	------------------

X.3.2 Evaluation par capitalisation du revenu locatif

Maison au n°107	
Loyers perçus	6 960 €
Taux de capitalisation	5 %
Loyer capitalisé	139 200€
Correctif pour travaux de rafraîchissement et finition estimé à 90 €/m ²	-10 700 €
Valeur en capital	128 500 €
Valeur retenue arrondie à	129 000 €

Maison bois sous tôle au n°165	
Valeur locative	5 880 €
Taux de capitalisation	6 %
Loyer capitalisé	98 000 €
Correctif pour travaux de rafraîchissement et finition avant location estimé à 190 €/m ²	-13 300 €
Valeur en capital	84 700 €
Valeur retenue arrondie à	85 000 €

Résultat de la méthode arrondi à	214 000 €
---	------------------

XI. CONCLUSION

XI.1 Synthèse

Attention : il a été tenu compte, pour l'évaluation ci-dessus, de la situation locative des maisons. En conséquence, la valeur des biens, en cas de vente occupée, est à fixer en appliquant aux valeurs ci-dessus, un abattement variant en fonction de la durée du bail restant à courir, selon le tableau ci-dessous :

Loyer libre	1 an restant sur le bail	2 ans restant sur le bail	3 ans restant sur le bail
	-5%	-10%	-15%

Par ailleurs, nous appliquerons une pondération aux deux méthodes analysées ci-dessus eu égard à leur adaptation au bien expertisé.

1 = méthode à retenir

2 = méthode adaptée

3 = méthode très adaptée

XI.1.1 Evaluation de la propriété bâtie cadastrée AR 1953 :

Méthode	Estimation du bien libre	Abattement pour occupation	Estimation du bien occupé	Pondération
Méthode par comparaison des valeurs vénale	160 000 €	-5%	152 000 €	3
Méthode par capitalisation	156 000 €	-5%	148 000 €	2

$(152\,000\,€ \times 3) + (148\,000\,€ \times 2) / 5 = 150\,400\,€$

**Nous retiendrons donc pour cette propriété bâtie une valeur
- en l'état actuel d'occupation et hors valeur de convenance - de :**

150 000 euros hors droits

XI.1.2 Evaluation de la propriété bâtie cadastrée AR 1954 :

XI.1.2.1 Evaluation de la maison en dur au n°107

Méthode	Estimation du bien libre	Abattement pour occupation	Estimation du bien occupé	Pondération
Méthode par comparaison des valeurs vénale	155 000 €	-10%	140 000 €	3
Méthode par capitalisation	129 000 €	-10%	116 000 €	2

$(140\,000\,€ \times 3) + (116\,000\,€ \times 2) / 5 = 130\,400\,€$

XI.1.2.2 Evaluation de la maison bois sous tôle au n°165

Méthode	Estimation du bien libre	Abattement pour occupation	Estimation du bien occupé	Pondération
Méthode par comparaison des valeurs vénale	70 000 €	-	-	3
Méthode par capitalisation	85 000 €	-	-	2

$(70\,000\,€ \times 3) + (85\,000\,€ \times 2) / 5 = 76\,000\,€$

**Nous retiendrons donc pour cette propriété bâtie comprenant deux maisons une valeur
- en l'état actuel d'occupation et hors valeur de convenance - de :**

206 000 euros hors droits

XI.2 Résultat

Compte tenu de leurs caractéristiques, de leur situation, de leur configuration, de leur état d'entretien apparent, de l'étude de marché et des termes de comparaison cités ci-dessus et en privilégiant la méthode par comparaison ; nous retiendrons pour ces deux propriétés bâties **la valeur totale suivante en l'état actuel et hors prix de convenance**, savoir :

VALEUR GLOBALE 356 000 Euros hors droits de mutation

Remarque conclusive :

Il convient de considérer nos conclusions comme le prix moyen qui aurait été négocié à ce jour et en l'état actuel, au terme de délais et dans des conditions de réalisation considérés comme habituels et normaux.

Fait à Saint-Denis en vingt-trois pages (+ annexes), le 16 décembre 2020.



Stéphane SEMETTE
Service expertise SIN

XII. ANNEXES

Annexe n°1 Acte de donation (partie désignation)

2007 D N° 7078 Volume : 2007 P N° 3797
 Publié et enregistré le 20/04/2007 à la conservation des hypothèques de
 SAINT-DENIS DE LA REUNION
 Droits : 429,00 EUR
 Salaires : 60,00 EUR
 TOTAL : 489,00 EUR
 Le Conservateur des Hypothèques,
 Jean-Pierre BOITEAU

Reçu : Quatre cent quatre-vingt-neuf Euros

CT/LG

102577 01

L'AN DEUX MILLE SEPT,
 Le SIX MARS

A SAINT BENOIT (Réunion), 3 Rue Montfleury, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Christian THAZARD, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Guy THAZARD, Bernard PONS, Christian THAZARD et Sophie THAZARD», titulaire d'un Office Notarial à SAINT BENOIT, 3, rue Montfleury.,

A RECU le présent acte de RENONCIATION A USUFRUIT A TITRE GRATUIT à la requête de :

- "DONATEUR/RENONÇANT" - :

Monsieur Alexis PALANICAUDEN, retraité, demeurant à SAINTE SUZANNE (97441) 146, avenue Pierre Mendes France,
 Né à SAINTE SUZANNE (97441) le 7 février 1935,
 Veuf de Madame Mariette Claire Odile CANY et non remarié.
 De nationalité Française.
 Résident au sens de la réglementation fiscale.
 est présent à l'acte.

Ci-après dénommé "LE DONATEUR"

- "DONATAIRE/NU-PROPRIETAIRE" - :

Monsieur Patrick, Alexis PALANICAUDEN, employé, époux de Madame Lisette Marie JANIKY, demeurant à SAINT ANDRE (97440), 107 ruelle Palanicaouden, Chemin Maunier,
 Né à SAINT DENIS (97400) le 23 août 1964,
 Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de SAINT ANDRE (97440), le 21 juin 1991.
 Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
 De nationalité Française.



2

Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Ci-après dénommé "LE DONATAIRE",

SEUL ENFANT du "DONATEUR" et son seul présomptif héritier.

DONATION

LE DONATEUR fait donation, selon les modalités ci-après exprimées, au DONATAIRE, qui accepte expressément, de :

L'USUFRUIT de :

DESIGNATION

A SAINT ANDRE (REUNION) 97440 Chemin Maunier,
Un terrain bâti ainsi que la construction y édifiée consistant en une maison en bois sous toles

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	1953	Chemin Maunier	00ha 07a 25ca

Tel que ledit BIEN se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EVALUATION

La valeur en toute propriété est de CENT MILLE EUROS (100.000,00 EUR).

Valeur de l'usufruit donné

L'usufruit du DONATEUR est évalué, eu égard à son âge à 3/10èmes, soit : TRENTE MILLE EUROS, ci 30.000,0

DESIGNATION

A SAINT ANDRE (REUNION) 97440 Chemin Maunier,
Terrain bâti maison en dur sous tôle de type F3/4 avec garage

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	1954	Chemin Maunier	00ha 08a 83ca

Tel que ledit BIEN se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EVALUATION

La valeur en toute propriété est de CENT MILLE EUROS (100.000,00 EUR).

Valeur de l'usufruit donné

L'usufruit du DONATEUR est évalué, eu égard à son âge à 3/10èmes, soit : TRENTE MILLE EUROS, ci 30.000,0

Annexe n°2 Ordonnance**TRIBUNAL MIXTE DE COMMERCE DE SAINT DENIS****ORDONNANCE**

Nous, Dominique BOERAEVE, Juge Commissaire de la procédure ci-dessus désignée,

Vu la requête qui précède, les articles L.621-9 et L.641-11 du Code de Commerce et R.621-23 et les motifs y exposés,

Vu le devis du Services Immobiliers des Notaires, Représenté par Monsieur Stéphane SEMETTE

AUTORISONS, LA SELARL FRANKLIN BACH, Représentée par Maître Franklin BACH à faire appel au Services Immobiliers des Notaires, représenté par Monsieur Stéphane SEMETTE demeurant au 25 Bis Boulevard de la Providence Apt 701 Résidence Samarcande 97400 SAINT DENIS désigné dans la requête aux fins d'établir une expertise pour les actifs sis :

* 163 Ruelle Palanicaoudin
97440 SAINT ANDRE
Cadastré AR 1953

*107 Ruelle Palanicaoudin 97440 SAINT ANDRE
*165 Chemin Maunier 97440 SAINT ANDRE
*125 Ruelle Palanicaoudin 97440 SAINT ANDRE
Cadastrés AR 1954

Et à lui régler la somme de **542,50 € TTC** après accomplissement des prestations.

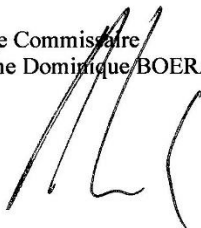
DISONs que les frais et honoraires de cette intervention seront considérés comme frais de ladite procédure et prélevés sur les premiers fonds conformément à l'article L.622-17 du Code de Commerce.

DISONs qu'en application des articles R642-23 et R642-36 du code de commerce, il sera procédé à la notification de cette ordonnance par LRAR au débiteur, à l'expert à domicile élu, et communication au mandataire judiciaire savoir :

- Le débiteur : Monsieur PALANICAOUNDIN Patrick 14 Rue des Muscadiers Lot le Bosquet 97412 BRAS PANON
- L'expert : Services Immobiliers des Notaires, représenté par Monsieur Stéphane SEMETTE 25 Bis Boulevard de la Providence Apt 701 Résidence Samarcande 97400 SAINT DENIS
- La Selarl Franklin BACH : 41 Rue Sainte Marie CS 11012 – 97404 SAINT DENIS CEDEX

A SAINT DENIS, le 18.2.10

Le Juge Commissaire
Madame Dominique BOERAEVE



Annexe n°3 : Baux de location

CONTRAT DE LOCATION

loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi du 21 juillet 1994, du 29 juillet 1998,
du 13 décembre 2000, du 30 décembre 2005, du 08 février 2008 et du 25 mars 2009

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

M. et Mme Palanicaudin Patrick
né le 23.10.81.64 à S.V. DENIS
demeurant 14, Rue des Muscadiers Lat. le Bosquet BRAS PANDON 97412
éventuellement représenté par

CI-APRÈS DÉNOMMÉ

LE BAILLEUR

d'une part,

ET MR SAINT-BLANCAD ~~NICOLAS~~ MARIE JOSEPHINIE
né(e) le à

demeurant 163 Rue de Palanicaudin 97440 S.V. ANDRÉ
M.

né(e) le à
demeurant

CI-APRÈS DÉNOMMÉ

LE LOCATAIRE

d'autre part:

Il a été arrêté et convenu ce qui suit, le bailleur louant les locaux et équipements ci-après désignés, au locataire qui les accepte aux conditions suivantes.

DÉSIGNATION

Appartement (1)

Maison individuelle (1)

sis à 163 Rue de Palanicaudin che, Maunier 97440 S.V. ANDRÉ

Bâtiment étage porte

consistance des locaux Maison en E de sous toles

surface habitable (surface intérieure de hauteur supérieure à 1,80m après déduction des surfaces occupées par les cloisons, escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres) :

plus cave N° parking N° garage N°

chauffage : collectif ou individuel (1)

eau chaude : collective ou individuelle (1)

équipements communs : antennes TV - interphone - gardien - ascenseur - vide ordure (1)

DESTINATION

• HABITATION EXCLUSIVEMENT (1)

• HABITATION ET EXERCICE de la profession de sous réserve de l'obtention par le locataire des autorisations administratives nécessaires et celui-ci s'interdisant d'exercer dans les lieux une activité industrielle ou commerciale. (1)

(1) rayer l'mention inutile.

EXACOMPT.

DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée de 3 ANS ans commençant à courir le 1^{er} JUILLET 2015 et se terminant le 1^{er} JUILLET 2018 sous réserve de reconduction ou de renouvellement.

CONDITIONS PARTICULIÈRES**Loyers et Charges**

Le loyer est payable mensuellement (1), trimestriellement (1) d'avance (1), au domicile du bailleur ou de son mandataire. entre 5 et 10 du mois

Le montant du loyer initial est fixé à la somme de (en toutes lettres) 650€ plus les taxes récupérables et une provision sur charges initiales de (en toutes lettres)

Il est rappelé que la provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles. Le loyer sera automatiquement révisé le de chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. L'indice de base est celui de (trimestre et année) dont la valeur s'établit à :

Dépôt de Garantie

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de (en toutes lettres) 650€ correspondant à un mois de loyer.

Clause de Travaux

Le locataire (1) propriétaire (1) exécutera les travaux ci-après décrits :

Taxe d'ordures ménagères en fin d'année après avoir le montant pour les impôts

En conséquence de quoi, le loyer sera minoré (1) majoré (1) de mois.

Clause Particulière

En annexe du présent contrat les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

- un état des lieux dressé lors de la remise des clés (1)
- un contrat de caution solidaire (1)
- une liste des loyers de référence (1)
- les cas échéants, un extrait du règlement de copropriété ou de jouissance (1)
- la dernière régularisation des charges, les quotes-parts afférentes aux lots loués pour chacune des catégories de charges ainsi que le budget prévisionnel de l'immeuble (art.9 des clauses générales du contrat)
- une note d'information sur les modalités de la réception de la télévision (art.15 des clauses générales du contrat)
- le dossier des diagnostics techniques (art.16 des clauses générales du contrat)
- clé(s).

RAYÉS NULS

..... mots

..... lignes

FAIT A SVANDRE LE 1^{er} JUILLET 2015
en originaux dont un pour
chaque signataire et un pour l'enregistrement.

LE BAILLEUR

LE(S) LOCATAIRE(S)

LA CAUTION.

(1) voir le mention inutile

CONTRAT DE LOCATION

loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi du 21 juillet 1994, du 29 juillet 1998, du 13 décembre 2000, du 30 décembre 2005, du 08 février 2008 et du 25 mars 2009

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

M. Patrick PALANICAUDEN
né le à
demeurant 11, Rue des Muraudiers Lot le Bosquet BAS-PARCE
éventuellement représenté par

CI-APRÈS DÉNOMMÉ

LE BAILLEUR

d'une part,

ET Madame POULBASSIA CAROLE
né(e) le 13 AVRIL 1978 à St Amant
demeurant 165, Route Palanicauden 97440 St ANDRE
M.
né(e) le à
demeurant

CI-APRÈS DÉNOMMÉ

LE LOCATAIRE

d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit, le bailleur louant les locaux et équipements ci-après désignés, au locataire qui les accepte aux conditions suivantes.

DÉSIGNATION

Appartement (1) ☒ Maison individuelle (1) ☒
sis à 107 Route Palanicauden 97440 SAINT ANDRE
Bâtiment étage porte
consistance des locaux Maison en dur sans Toile
surface habitable (surface intérieure de hauteur supérieure à 1,80m après déduction des surfaces occupées par les cloisons, escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres) :
plus cave N° parking N° garage N°
chauffage : collectif ou individuel (1)
eau chaude : collective ou individuelle (1)
équipements communs : antennes TV - interphone - gardien - ascenseur - vide ordure (1)

DESTINATION

- HABITATION EXCLUSIVEMENT (1)
- ~~HABITATION ET EXERCICE~~ de la profession de, sous réserve de l'obtention par le locataire des autorisations administratives nécessaires et celui-ci s'interdisant d'exercer dans les lieux une activité industrielle ou commerciale. (1)

(1) rayer la mention inutile.

DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée de 3 ANS ans commençant à courir le 1^{er} MARS 2013 et se terminant le 1^{er} MARS 2016 sous réserve de reconduction ou de renouvellement.

CONDITIONS PARTICULIÈRES**Loyers et Charges**

Le loyer est payable mensuellement (1), trimestriellement (1) d'avance (1), au domicile du bailleur ou de son mandataire. en 2 et le 15 du mois 580€
Le montant du loyer initial est fixé à la somme de (en toutes lettres) plus les taxes récupérables et une

provision sur charges initiales de (en toutes lettres) Cinq cent quatre-vingt

Il est rappelé que la provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles. Le loyer sera automatiquement révisé le 1^{er} MARS 2013, de chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. L'indice de base est celui de (trimestre et année) 1^{er} MARS 2013 dont la valeur s'établit à :

Dépôt de Garantie

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de (en toutes lettres) 580€
Cinq cent quatre-vingt euros correspondant à un mois de loyer.

Clause de Travaux

Le locataire (1) propriétaire (1) exécutera les travaux ci-après décrits : SI TRAVAUX à effectuer
voir conditions avec le propriétaire

En conséquence de quoi, le loyer sera minoré (1) majoré (1) de 0€ pendant 0 mois.

Clause Particulière

TAXE ORDURES Ménagères en fin d'année
après avoir été déduits par les impôts

En annexe du présent contrat les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

- un état des lieux dressé lors de la remise des clés (1)
- un contrat de caution solidaire (1)
- une liste des loyers de référence (1)
- les cas échéants, un extrait du règlement de copropriété ou de jouissance (1)
- la dernière régularisation des charges, les quotes-parts afférentes aux lots loués pour chacune des catégories de charges ainsi que le budget prévisionnel de l'immeuble (art.9 des clauses générales du contrat)
- une note d'information sur les modalités de la réception de la télévision (art.15 des clauses générales du contrat)
- le dossier des diagnostics techniques (art.16 des clauses générales du contrat)
- clé(s).

RAYÉS NULS

..... mots

..... lignes

LE BAILLEUR

(1) rayer la mention inutile.

FAIT ASKANDRIZ LE 1^{er} MARS 2013
en 2 originaux dont un pour
chaque signataire et un pour l'enregistrement.

LE(S) LOCATAIRE(S)

LA CAUTION.

Annexe n°4 Relevé de propriété

30/01/2019

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNÉE DE MAJ		2018	DEP DIR	97 4	COM	409 SAINT-ANDRÉ	TRES		402	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL		P11576																	
Propriétaire		14 RUE DES MUSCADIERS		97412 BRAS PANON		MIBDVX3		PALANICAUDEN/PATRICK ALEXIS		Né(e) le 23/08/1964		A 974 SAINT DENIS																			
AN		SEC	N°PLAN	C PART	VOIRIE	N°	DESIGNATION DES PROPRIETES		ADRESSE	CODE		BAT	EXT	IDENTIFICATION DU LOCAL		N°PARC	FPDP	TAR	S	SIF	GR/S	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT AN	FRACTION RC	% EXO OM	TY	RC
08	AR	1953	163	RUE PALANICAUDEN		1405	A	01	01	00	00001	0018687 Z 409A	C	H	MA	6	1366								0				P	1366	
08	AR	1954	107	RUE PALANICAUDEN		1405	A	01	00	00	00001	0018688 V 409A	C	H	MA	6	1366								0				P	1366	
08	AR	1954	166	CHE MAUNIER		1220	B	01	00	00	01001	0122280 X 409A	C	H	MA	6M	889								0				P	889	
REVIMPOSABLE COM		3621	EUR	COM	R IMP	3621 EUR		DEP		R IMP	3621 EUR																				
AN		SECTION		N°PLAN	N°VOIRIE	DESIGNATION DES PROPRIETES		ADRESSE		CODE		N°PARC	FPDP	TAR	S	SIF	GR/S	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT AN	FRACTION RC	% EXO OM	TY	RC				
08	AR	1953	163	RUE PALANICAUDEN		1405	A	01	00	00	00001	0018687 Z 409A	C	H	MA	6	1366							0				P	1366		
08	AR	1954	125	RUE PALANICAUDEN		1405	A	01	00	00	00001	0018688 V 409A	C	H	MA	6	1366							0				P	1366		
HA A CA		REVIMPOSABLE		0 EUR		COM	R IMP	0 EUR		TAXE AD		R IMP	0 EUR		MAJ TC		0 EUR														
CONT		16/08		0 EUR		COM	R IMP	0 EUR		TAXE AD		R IMP	0 EUR		MAJ TC		0 EUR														

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

file:///C:/Users/Marie%20Noel%20Nativel/AppData/Local/Microsoft/Windows/NetCache/Content.Outlook/UK8YJV5/RELEVÉ%20DE%20PROPRIÉTÉ.html(409-palanicaouden).html