

Références :

N/ref. 2003 – ANEF

Etude Legras de Grandcourt

Tribunal de grande instance de nanterre

Ordonnance du 04 mars 2020 - greffe n° 14/00111

Madame Pascale Loue-Williaume, juge-commissaire

RAPPORT D'EXPERTISE

VINCENT BOUET
Expert près la Cour d'Appel de Versailles
19 Rue Pasteur
78000 VERSAILLES

RAPPORT D'EXPERTISE

**Rapport destiné à Monsieur Patrick LEGRAS de GRANDCOURT,
mandataire judiciaire sis 31 avenue de la Fontaine de Rolle - 92 Nanterre
dans le cadre de la mission que lui a confiée la juge commissaire du Tribunal
de Grande Instance de Nanterre, Madame Pascale LOUE-WILLIAUME.**

Monsieur Patrick LEGRAS de GRANDCOURT, mandataire judiciaire, m'a sollicité afin de réaliser les estimations de valeurs vénales actuelles d'un appartement et d'une maison situés à Courbevoie en date du 4 mars 2020.

Un rendez-vous sur place a été organisé en date du 03 juin 2020 dont le compte-rendu est détaillé ci-après. En synthèse, il ressort que l'appartement a pu être visité tandis que le pavillon était visiblement squatté, empêchant mon intervention.

A la connaissance du soussigné, les références de ventes incluses dans le présent rapport correspondent à des mutations réalisées dans des conditions normales, hors prix erratiques ou de convenance.

Le présent rapport comprend un point sur l'environnement commun aux deux biens en raison de leur proximité, puis une étude de marché spécifique par actif du fait de la différence de typologie.

L'ensemble des valeurs présentées dans ce rapport sont indiquées hors droit et hors frais d'intermédiaires.

TABLE DES MATIERES

I°) COMPTE-RENDU DE VISITE DU 03 JUIN 2020	4
1_ <i>Appartement : 80/82 avenue Gambetta COURBEVOIE.....</i>	<i>4</i>
2_ <i>Maison : 2 avenue du Château du Loir COURBEVOIE.....</i>	<i>4</i>
 II°) SITUATION ET ENVIRONNEMENT	5
 III°) ESTIMATION DE L'APPARTEMENT SIS 80/82 AVENUE GAMBETTA - COURBEVOIE	6
A- DESCRIPTION	6
B- ETUDE DE MARCHE	8
C- AVIS SUR LA VALEUR VENALE ACTUELLE LIBRE	9
 IV°) ESTIMATION DE LA MAISON SISE 2 AVENUE DE CHATEAU DE LOIRE - COURBEVOIE.....	10
A- DESCRIPTION	10
B- ETUDE DE MARCHE	12
C- AVIS SUR LA VALEUR VENALE ACTUELLE.....	13
1_ <i>Hypothèse : libre d'occupation.....</i>	<i>13</i>
2_ <i>Hypothèse : occupation sans droit ni titre</i>	<i>13</i>
 V°) CONCLUSION	14
 PHOTOGRAPHIES	15

I°) COMPTE-RENDU DE VISITE DU 03 JUIN 2020

1_ Appartement : 80/82 avenue Gambetta COURBEVOIE

Situation : rez-de-chaussée porte gauche de l'immeuble situé sur cour intérieure dont l'entrée est sécurisée par un digicode. L'accès à ce bâtiment s'effectue après avoir emprunté un premier sas d'immeuble sur rue, également sécurisé par digicode.

La visite de l'appartement a pu être effectuée, au cours de laquelle les lieux ont été photographiés et qu'un relevé de surface a été réalisé à l'aide d'un télémètre-laser.

Il s'agit d'un appartement libre d'occupation d'environ 107 m² converti à un usage de bureaux par l'ANEF qui a semble-t-il quitté les lieux il y a 4 ans environ, d'après les informations communiquées par l'un des copropriétaires rencontré sur place.

2_ Maison : 2 avenue du Château du Loir COURBEVOIE

La tentative de visiter les lieux a fait échec face à des occupants, probablement sans droit ni titre.

Malgré cet empêchement, un relevé de surface cadastral a permis d'estimer la surface habitable de la maison à environ 100 m².

II°) SITUATION ET ENVIRONNEMENT



Les biens estimés se situent sur la partie Sud-Ouest de Courbevoie, dans un secteur dynamique d'un point de vue commercial et attrayant en ce qui concerne l'accessibilité aux transports en commun.

En effet, il s'agit d'un quartier commerçant de la ville qui propose de nombreux commerces de bouche, boulangeries, restaurants, snack, mais également toutes les commodités utiles au quotidien telles que les banques et assurances, la Poste, les professionnels de santé, le centre hospitalier Rives de Seine, etc.

Les actifs concernés sont à quelques minutes à pieds du quartier de la Défense. L'appartement sis 80 avenue de Gambetta se trouve à 500 mètres de l'arche de la Défense et à 550 mètres de la gare de Courbevoie (lignes L et U du transilien). La maison, sise 2 avenue du Château du Loire, se trouve quant à elle face à la gare de Courbevoie et à 1 kilomètre de l'arche de la Défense.

En somme, il s'agit d'une bonne situation malgré l'environnement relativement passant et bruyant.

III°) ESTIMATION DE L'APPARTEMENT SIS 80/82 AVENUE GAMBETTA - COURBEVOIE

A- Description

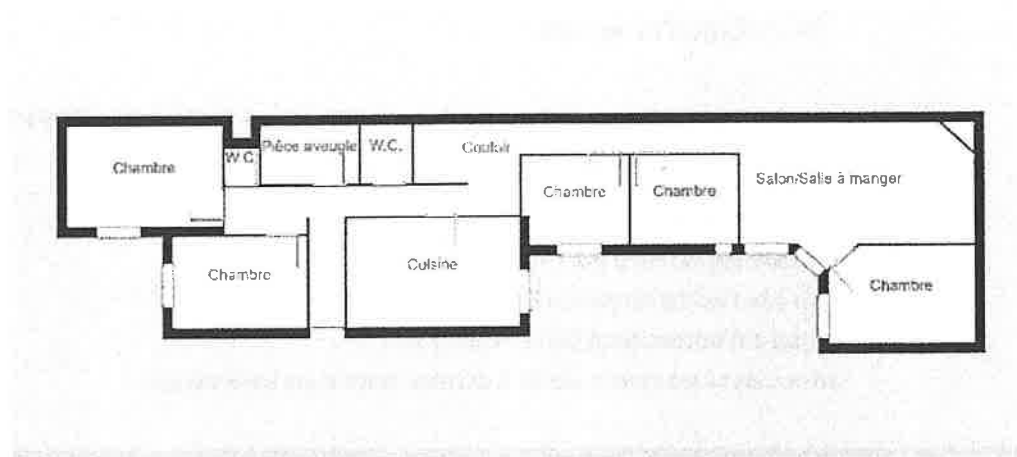
L'appartement se situe au rez-de-chaussée du bâtiment sur cour, porte gauche et se divise en 6 pièces principales. Il s'agit d'un logement aménagé en bureaux, sans prestations particulières. Les sols des couloirs et dégagements sont recouverts de dalles de PVC, tandis que les chambres et le séjour sont en parquet massif ancien. Les pièces humides sont carrelées. Par ailleurs, les plafonds sont couverts de dalles.

Le détail des surfaces est présenté dans le tableau ci-dessous :

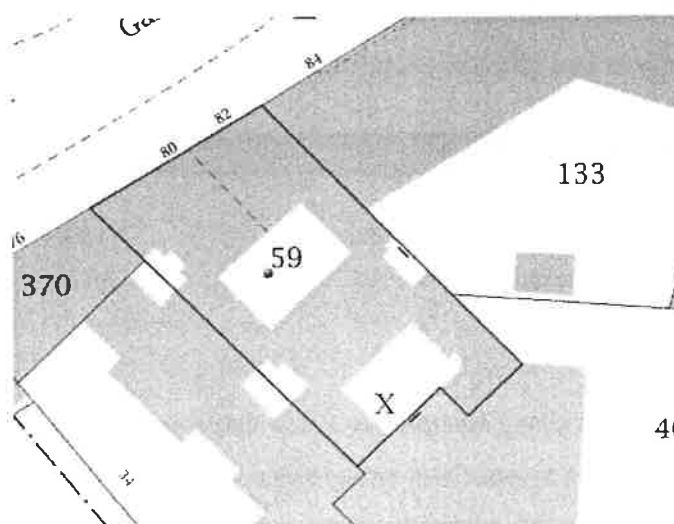
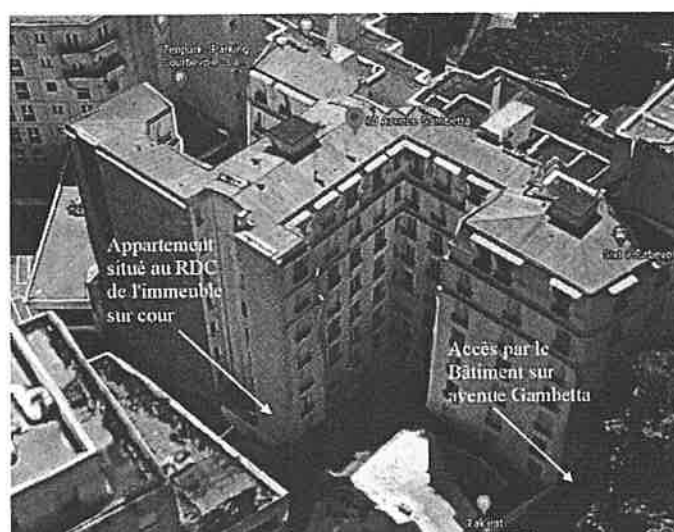
Désignation	Surface
Couloirs / dégagements	18,97 m ²
Séjour / salle à manger	21,12 m ²
Cuisine	13,00 m ²
Chambre 1	9,72 m ²
Chambre 2	11,82 m ²
Chambre 3	7,03 m ²
Chambre 4	7,35 m ²
Chambre 5	10,28 m ²
Pièce aveugle	4,40 m ²
WC 1	0,95 m ²
WC 2	2,30 m ²
Total	106,94 m²

La surface habitable totale de l'appartement est de **106,94 m²**. Il s'agit de la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les circulations verticales. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Les informations relatives à l'état du bien sont indiquées sous réserve de l'avis d'un homme de l'art : l'appartement semble entièrement à rénover et peut être considéré comme vétuste. D'importants travaux sont à prévoir afin de le rénover (sols, murs, plafonds, électricité, création de salle de bains, réfection de la cuisine et des équipements sanitaires).



Croquis de l'appartement



X : position de l'appartement sur la parcelle

B- Etude de marché

L'étude de marché présente dans un premier temps les mutations d'appartements enregistrées depuis janvier 2019 qui présentent les critères suivants :

- libre d'occupation
- surface supérieure à 60 m²,
- entre le rez-de-chaussée et le 2^{ème} étage inclus,
- au sein d'immeubles bâtis avant 1980,
- situés dans un rayon de 200 mètres autour du bien estimé.

#	Date	Voie	Pieces	Niv. / étage	Surface	PrixM2	Montant	Construction
1	18/12/2019	53 avenue gambetta	T3	1	70 m ²	5386 €/m ²	377.000 €	De 1970 à 1980
2	21/06/2019	7 avenue du parc	T3	0	83 m ²	5060 €/m ²	420.000 €	
3	12/03/2019	47 avenue gambetta	T3	2	70 m ²	5429 €/m ²	380.000 €	De 1970 à 1980
4	27/02/2019	67 avenue gambetta	T2	1	63 m ²	5556 €/m ²	350.000 €	De 1970 à 1980
5	14/01/2019	20 ter rue de bezons	T4	2	106 m ²	4894 €/m ²	518.757 €	

Minimum	63 m ²	4894 €/m ²	350.000 €
Médiane	70 m ²	5386 €/m ²	380.000 €
Maximum	106 m ²	5556 €/m ²	518.757 €

Nous avons également effectué une recherche des transactions réalisées exclusivement au sein de la résidence depuis janvier 2018 jusqu'à ce jour :

#	Date	Voie	Pieces	Niv. / étage	Surface	PrixM2	Montant
1	26/11/2018	80 avenue gambetta	T4	3	120 m ²	5417 €/m ²	650.000 €
2	13/11/2019	80 avenue gambetta	T3	2	60 m ²	5958 €/m ²	357.500 €

Nous constatons une homogénéité des valeurs sur ce segment de marché avec toutefois peu de transactions enregistrées sur des appartements de plus de 100 m² dont les durées de transactions sont plus élevées que celles portant sur des logements de surfaces inférieures.

C- Avis sur la valeur vénale actuelle libre

La méthode retenue pour l'estimation de l'appartement sera celle par comparaison qui apparaît, dans le cas d'espèce, la plus appropriée.

Cette méthode consiste à estimer la valeur vénale du logement après avoir analysé les prix de vente obtenus pour des biens aussi semblables que possible en termes de consistance, d'état et de situation.

Pour le bien correspondant, une valeur de 5000 €/m² est retenue compte tenu :

- de sa situation géographique et de son environnement,
- de ses caractéristiques, en ce compris :
 - son état : un bien qui nécessite de nombreux travaux subit nécessairement une dépréciation sur le marché ;
 - sa surface : un prix au m² est généralement inversement proportionnel à la surface à laquelle il se rapporte ;
 - l'étage auquel il est situé : un rez-de-chaussée constitue un niveau moins recherché sur le marché ce qui conduit à pondérer sa valeur par rapport à des actifs situés en étages plus élevés ;
 - le fait qu'il se trouve au sein de l'immeuble sur cour, moins exposé aux nuisances sonores de la rue,
- des mutations relevées dans le secteur et notamment de l'évolution des prix, dont la hausse est tout de même moins marquée sur les appartements de plus de 4 pièces principales.

$$106,94 \text{ m}^2 \times 5.000 \text{ €} = 534.700 \text{ €}$$

La valeur vénale actuelle de l'appartement est estimée, compte-tenu de son état et du fait qu'il soit vacant, à la somme arrondie de 535.000 €.

IV°) ESTIMATION DE LA MAISON SISE 2 AVENUE DE CHATEAU DE LOIRE - COURBEVOIE

A- Description

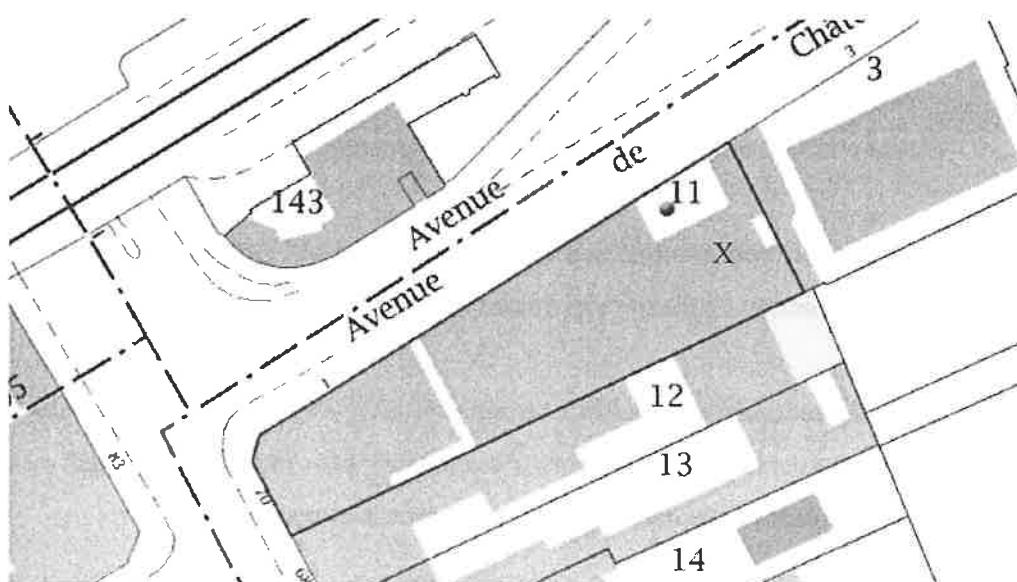
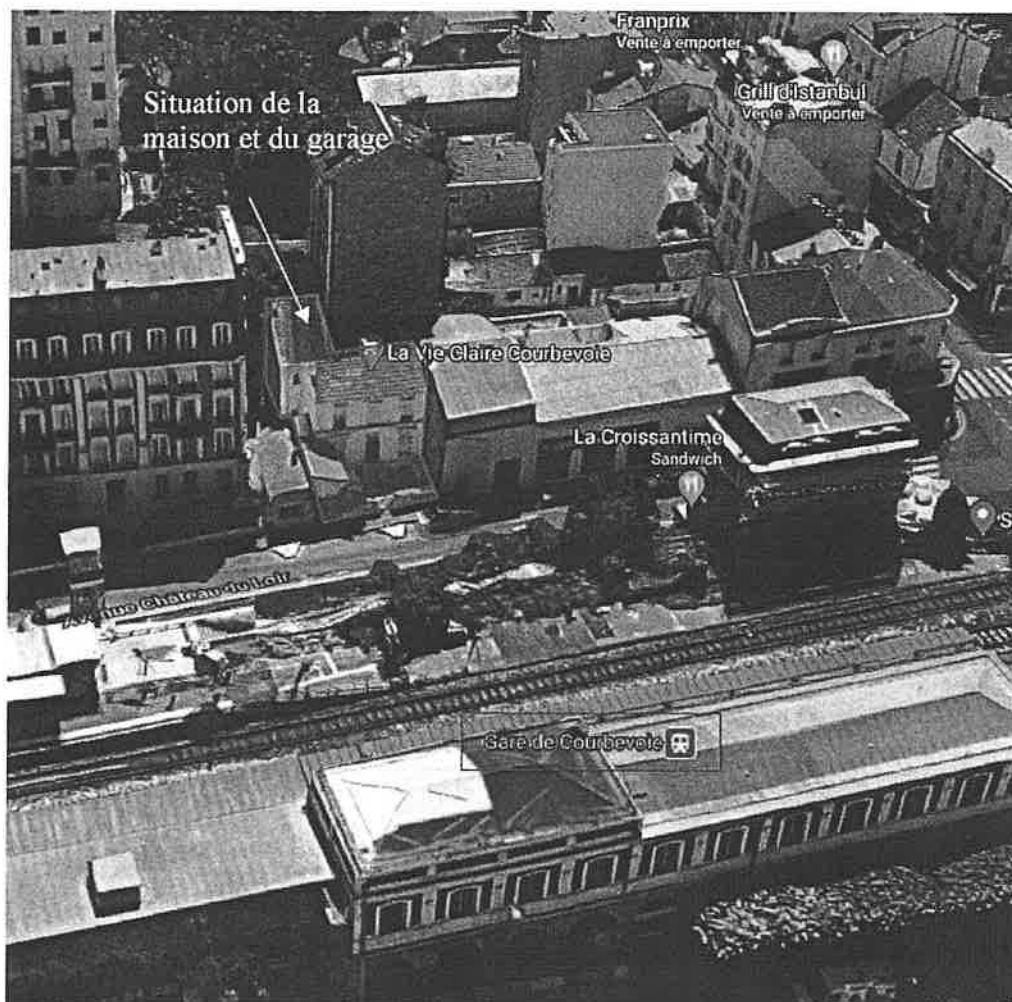
Compte-tenu du fait qu'aucune visite ni étude de documents relatifs à la description des lieux n'a pu être effectuée, la description de ce bien est sommaire.

La mission confiée au soussigné indique l'adresse de la maison comme étant au n°2 de l'avenue du Château de Loire. Néanmoins, pour simple information, le cadastre enregistre cette parcelle inscrite sous la section T numéro 11, au numéro 1 de l'avenue du Château de Loire. Celle-ci comprend un ensemble de bâtiments, dont la maison estimée.

Celle-ci est élevée sur sous-sol semi-enterré, d'un rez-de-chaussée surélevé et d'un étage sous combles vraisemblablement non aménagés (absence d'ouvrant au niveau de la toiture). Après avoir étudié les planches cadastrales, il a été déduit une surface de 100 m² habitables répartis pour moitié entre le rez-de-chaussée surélevé et le 1^{er} étage.

Un garage, situé en front de rue, semble être annexé à la maison.





X : position de la maison sur la parcelle



B- Etude de marché

L'étude de marché présente les mutations de maisons enregistrées depuis janvier 2019 qui présentent les critères suivants :

- libre d'occupation,
- surface supérieure à 60 m²,
- situées dans un rayon de 500 mètres autour du bien estimé.

#	Date	Voie	Pieces	Niv. / étage	Surface	PrixM2	Montant	Construction
1	19/12/2019	16 passage ravry	T5	3	130 m ²	7685 €/m ²	999.000 €	0
2	11/06/2019	9 allée hoche	T6	3	99 m ²	7677 €/m ²	760.000 €	De 1914 à 1947
3	22/02/2019	40 rue de bitche	T6	3	140 m ²	7179 €/m ²	1.005.000 €	De 1914 à 1947
4	28/01/2019	75 rue eugène caron	T7	3	138 m ²	7101 €/m ²	980.000 €	0

Minimum	99 m ²	7101 €/m ²	760.000 €
Médiane	134 m ²	7428 €/m ²	989.500 €
Maximum	140 m ²	7685 €/m ²	1.005.000 €

Nous constatons une homogénéité des valeurs sur ce segment de marché qui présente peu de références de mutations de maisons en raison du fait que le marché local concentre essentiellement des appartements.

Les maisons représentent une classe d'actifs recherchée avec des valeurs métriques plus élevées que celles se rapportant à des appartements de surfaces équivalentes.

La demande étant forte pour ce type de bien, l'impact de son état sur la valeur métrique est moindre. Ce facteur est d'autant plus important à prendre en compte que la surface considérée est particulièrement compacte.

C- Avis sur la valeur vénale actuelle

La méthode retenue pour l'estimation est celle par comparaison.

Dans la mesure où les lieux étaient vraisemblablement squattés lors de la visite sur place, deux hypothèses sont retenues :

- une hypothèse tenant compte d'un état libre d'occupation,
- une hypothèse tenant compte d'une occupation des lieux sans droit ni titre.

1_ Hypothèse : libre d'occupation

Pour le bien correspondant, une valeur de 7500 €/m² est retenue compte-tenu :

- de sa situation géographique et de son environnement,
- de ses caractéristiques globales,
- des mutations relevées dans le secteur sur des maisons de surfaces relativement semblables.

$$100 \text{ m}^2 \times 7.500 \text{ €} = 750.000 \text{ €}$$

La valeur vénale de la maison est estimée à ce jour, d'après un état libre d'occupation, à la somme de 750.000 €.

2_ Hypothèse : occupation sans droit ni titre

Dans l'hypothèse d'une occupation sans droit ni titre, un abattement d'usage de 30% est appliqué sur la valeur de l'ensemble afin de tenir compte des inconvénients générés.

$$750.000 \text{ €} \times 0,70 = 525.000 \text{ €}$$

Dans l'hypothèse où le bien serait squatté, la valeur vénale de la maison est estimée à la somme de 525.000.

V°) CONCLUSION

Après avoir visité l'appartement sis 80-82 avenue Gambetta et s'être rendu sur place au 2 avenue du Château de Loire à Courbevoie, pris des mesures et des photographies de l'appartement, consulté sa documentation personnelle, le soussigné estime les valeurs vénales suivantes :

Appartement sis 80/82 avenue Gambetta – Courbevoie

la valeur vénale actuelle de l'appartement est estimée à ce jour, libre d'occupation
à la somme de

Cinq cent trente-cinq mille euros

(535.000 €)

Maison sise 2 avenue du Château de Loire – Courbevoie

Hypothèse 1 : la valeur vénale actuelle de la maison, garage compris est estimée à ce jour, libre d'occupation à la somme de

Sept cent cinquante mille euros

(750.000 €)

Hypothèse 2 : la valeur vénale actuelle de la maison, garage compris est estimée à ce jour, occupée sans droit ni titre, à la somme de

Cinq cent vingt-cinq mille euros

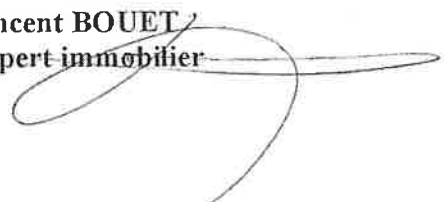
(525.000 €)

C'est dans ces conditions que le présent rapport est remis à l'étude Monsieur Patrick LEGRAS de GRANDCOURT.

Fait à Versailles le 16 juin 2020,

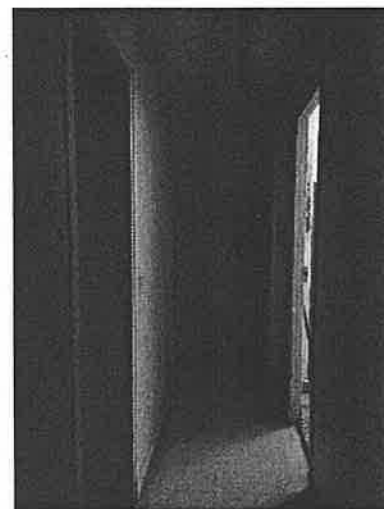
Vincent BOUET

Expert immobilier

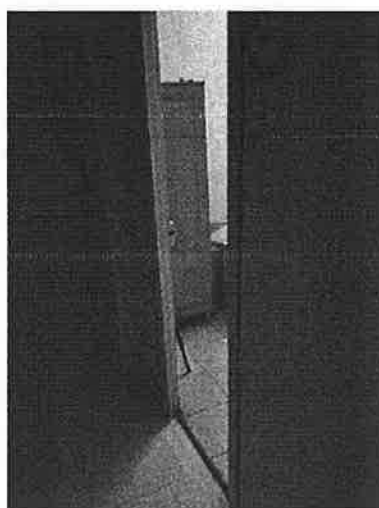


PHOTOGRAPHIES

Appartement sis 80/82 avenue Gambetta COURBEVOIE



(suite des photographies - appartement)



Pavillon sis 2 avenue du Château de Loire COURBEVOIE

