



IMMO EXPRESS



FERE-EN-TARDENOIS
03 23 82 63 28

JAILGONNE
03 23 70 70 70



10 MN A4 CHATEAU-THIERRY
Agréable maison de village 19^{ème} siècle comp. : entrée, cuisine équipée, salon-séjour avec cheminée, SDB + douche, WC. A l'étage : 4 chambres, SDE, WC, grenier aménagé, grange (30m² au sol). Le tout sur environ 1.100m² de terrain clos.
Réf. : 1205 - 182.000€ - ☎ 03 23 82 63 28

BOURG TOUS COMMERCES
Maison ancienne comp. : cuisine, salon avec insert. A l'étage : 2 chambres, SDE, WC. Garage, grenier aménagé, cave, dépendances, sur cour idéal 1^{er} acquisition !
Réf. : 06924 - 115.000€ - ☎ 03 23 82 63 28



EXCLUSIVITÉ



A 5 MN A4 CHATEAU-THIERRY
Agréable maison bourgeoise offrant : cuisine, salon-séjour, SDB, WC, salle de billard. A l'étage : 3 chambres, SDE, grenier aménagé, cave voûtée, garage + Maison à restaurer. L'ensemble sur 2.000m².
Réf. : 1206 - 313.000€ - ☎ 03 23 82 63 28

SECTEUR FERE-EN-TARDENOIS
Agréable pavillon sur sous-sol comp. : entrée, cuisine aménagée, salon avec insert, 2 chambres, 1 bureau, A l'étage : 1 chambre, grenier, dépendances. Sur environ 900m² de terrain arboré. Très bon état Général.
Réf. : 1181 - 182.000€ - ☎ 03 23 82 63 28



AXE CHATEAU/DORMANS
Beau pavillon sur sous-sol comp. : entrée, salon/sim, cuisine équipée, 2 chambres, SDE, WC. A l'étage : 3 chambres, SDB, WC, 2 garages, atelier, cave, buanderie, bureau. L'ensemble sur environ 1.400m² paysagés et clos. Habitable de suite !
Réf. : 1197 - 245.000€ - ☎ 03 23 70 70 70



SECTEUR JAILGONNE

Charmante meulière comprenant : cuisine aménagée, séjour, bureau, WC. A l'étage : 2 chambres, SDB. Sous-sol total, cuisine d'été accès terrasse, garage. L'ensemble sur 960m² de terrain clos.



PROXIMITÉ MONTMIRAIL
Maison de village comp. : salon/séjour avec insert sur cuisine US, 1 chambre, SDB, WC. A l'étage : pièce pallière 14m², 1 chambre, grenier aménagé, dépendance. Terrain paysagés d'environ 1.500m².
Réf. : 1196 - 145.000€ - ☎ 03 23 70 70 70

TOT

Annonces

chambres, bureau, 2 pièces, sdb, cc fuel, cave, le tout sur env. 900 m² de terrain clos et arboré
ref : 06967
Tel. 03 23 82 63 28
182.000 €

Porcelaine, bureau, 2 pièces, sdb, cc fuel, cave, le tout sur env. 900 m² de terrain clos et arboré
ref : 1181 bis
Tel. 03 23 82 63 28
176.000 €

comp. pavillon sur env. 1000 m² terrain clos et arboré, 3 chambres, sdb, cc fuel, cave, le tout sur env. 900 m² de terrain clos et arboré
ref : 03 23 70 70 70
255.000 €

5 MIN DE CHATEAU EST
Agréable maison de village comp : entrée sur salon/san avec cheminée, cuisine équipée, buanderie, wc, à l'étage : 3 chambres, sdb, dressing, CC fuel, cave, le tout sur env. 700 m² de terrain clos et arboré. Proche collège et commerces !
ref : 03 23 70 70 70
205.000 €



10 MIN A4 CHATEAU THIERRY
Agréable maison en pierres apparentes offrant : entrée, cuisine équipée, salon séjour avec cheminée, wc, à l'étage : 3 chambres, sdb, CC fuel, grenier au-dessus, garage attenant, dépendances, cave voûtée, sur env. 500 m² de terrain. Rénovation de qualité. A visiter sans plus tarder !!
ref : 1199
Tel. 03 23 82 63 28
220.000 €



VALLEE 5 MIN DORMANS
Maison de village comp : cuisine, salon séjour avec insert, 2 chambres, sdb, wc, pièce à aménager, grenier aménageable, cave, sur jardin. Idéal 1ère acquisition !
ref : 1133
88.000 €
Tel. 03 23 82 63 28



5 MIN A4 CHATEAU THIERRY
Agréable maison bourgeoise offrant : cuisine, salon séjour, sdb, wc, 1 chambre, à l'étage : 3 chambres, pte, grenier aménageable, cave voûtée, garage, dépendances + de grosses possibilités d'extension. L'ensemble sur 2.000 m².
ref : 1214
Tel. 03 23 82 63 28
313.000 €



10 MIN CHATEAU THIERRY
Grande maison ancienne offrant : entrée, salon avec insert, séjour, cuisine équipée, à l'étage : 4 chambres, sdb, garage, cave voûtée, dépendances, sur env. 800 m² de terrain clos.
ref : 1213
Tel. 03 23 82 63 28
162.000 €

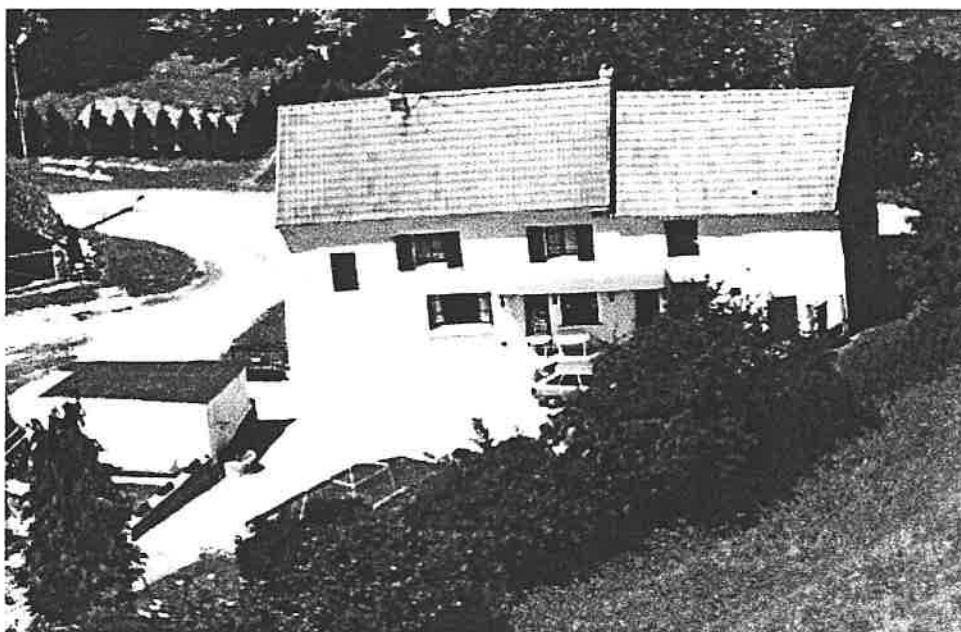
SECTEUR DORMANS
Belle de ville comp : entrée, salon-séjour, pte, 3 chambres, sdb, wc, garage, 450 m² terrain clos. Habitable sans frais, proche commerces.
ref : 03 23 70 70 70
245.000 €

VALLEE DE LA MARNE
comp : 6 appartements, dont 1 studio, 3 f
ref : 03 23 70 70 70

PROCHE A4 DORMANS
Beau terrain à bâtir d'environ 700 m² comp un sous-terrain clos et arboré.
ref : 03 23 82 63 28

ECOLE ET COMMERCES SUR PLACE
Maison ancienne comp : entrée, cuisine, salon séjour, 3 chambres, sdb, garage, cave voûtée, dépendances, sur env. 800 m² de terrain clos.
ref : 03 23 82 63 28

*ETUDE DE LA VALEUR VENALE
DE LA
PROPRIETE DE
M. et Mme MARTIN
A
02 EPAUX-BEZU*



VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE

Paris, le 09 JUILLET 2002

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Patron', written over a horizontal line.

SOMMAIRE

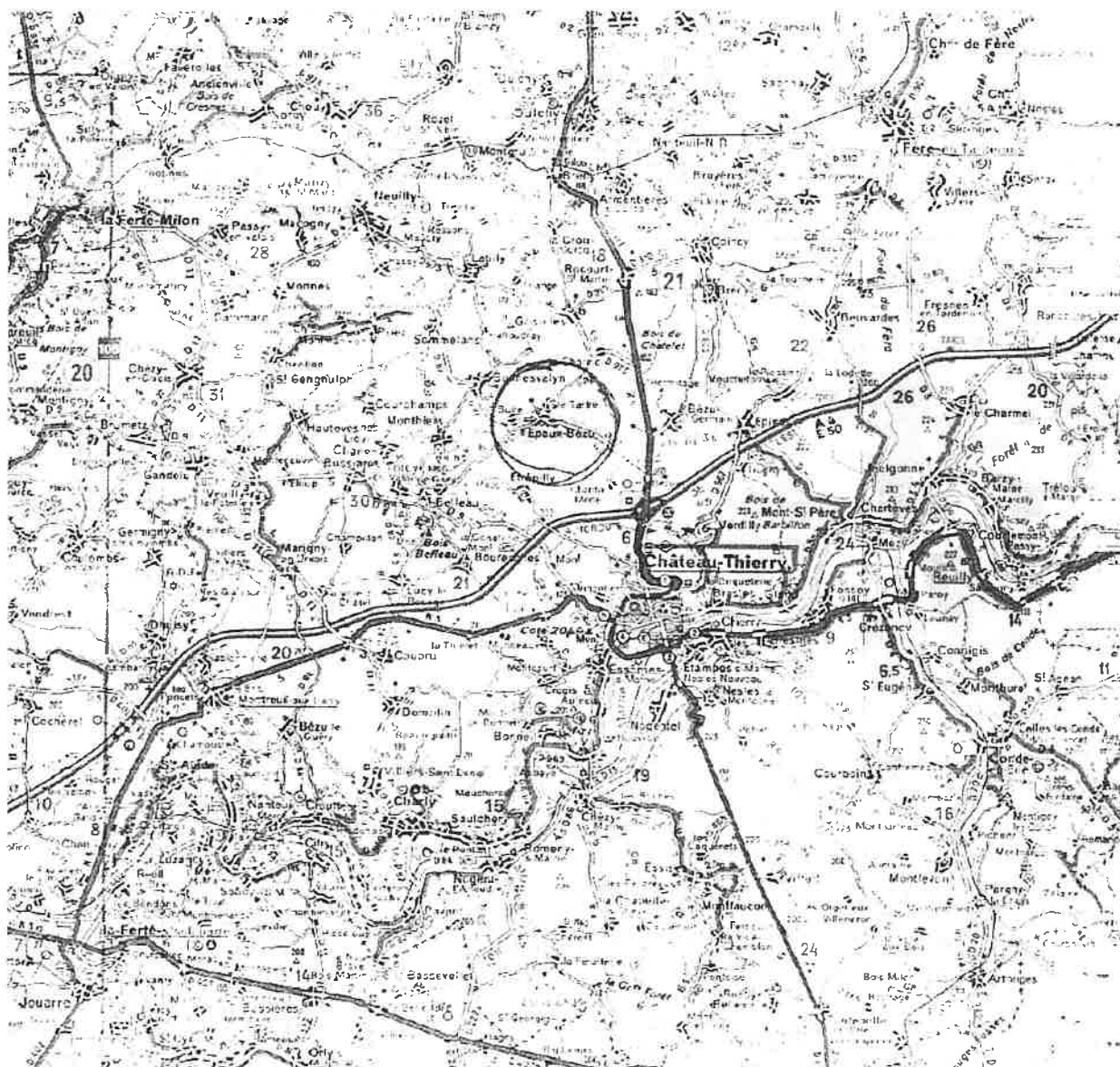
I. PRESENTATION

II. SITUATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE

III. ETUDE DE MARCHE

IV. EVALUATIONS

V. ANNEXES



SITUATION GEOGRAPHIQUE DE EPAUX-BEZO

I. PRESENTATION

L'ENVIRONNEMENT

Pour se rendre, depuis Paris à EPAUX-BEZU, il faut prendre l'autoroute A4, dite autoroute de l'Est, en direction Nancy-Strasbourg.

Après 85 km environ, nous sortons à l'échangeur de Château-Thierry (ville natale de Jean de La Fontaine).

La commune de EPAUX-BEZU est à environ 4,5 km, au Nord de la bretelle de l'autoroute, à l'écart de la RN 37, qui relie Château-Thierry à Soissons distant d'environ 35 km du village.

Bien que situés dans le département de l'Aisne, Château-Thierry (environ 14500 habitants) et ses environs se trouvent entre deux grandes régions agricoles, que sont la Brie et la Champagne.

En effet les premières vignes sont plantées sur les coteaux surplombants les bords de la Marne à la sortie de Château-Thierry en direction d'Epernay.

LA COMMUNE

La commune d'Epaux-Bezu est une commune rurale, où la dominante économique est l'agriculture traditionnelle.

Il suffit de regarder le paysage, qui entoure le village. On y voit, que celui-ci s'est construit dans la petite vallée d'un ru appelé le Clignon.

Les bois, les champs cultivés de céréales, de betteraves, et les pâtures où paissent des vaches laitières sont les principaux éléments de l'environnement. Le calme règne.

L'église du village a été construite au XIIème siècle. Son portail est classé par les Monuments historiques et se situe à moins de 500 mètres de la propriété de M. et Mme MARTIN.

Cette commune rurale voyait son nombre d'habitants se réduire au fil des recensements jusqu'en 1968 où elle connaissait un point bas avec 274 personnes.

L'ouverture de l'autoroute A4 en 1975, a vu cette courbe s'infléchir dans un premier temps puis s'inverser.

Ainsi, la population de la commune atteignait 430 habitants en 1989.

Au cours du recensement de 1995, la population avait progressé de 104 personnes par rapport à 1989, pour un total de 534 habitants. Soit une évolution de 24% en 6 ans.

Cet apport de population nouvelle s'est fait par la reprise des constructions existantes et par la construction, au coup par coup, en périphérie du village, de maisons individuelles (type maisons de constructeurs ; Maisons Phénix, Maisons Familiales, etc).

Le renouveau de ce village, qui se voyait disparaître peu à peu, est essentiellement due à l'arrivée de l'autoroute, qui situe le village à 90 km de Paris et à 50 km environ de

Reims dont l'agglomération de 200 000 habitants est le bassin d'emplois le plus important de la région après l'Ile de France.

La commune se situe à 12 km de la gare SNCF de Château-Thierry, où de très nombreux trains relient l'agglomération à la Gare de l'Est en 50 à 75 mn suivant les horaires et les arrêts intermédiaires.

Cette croissance permet au village de disposer de :

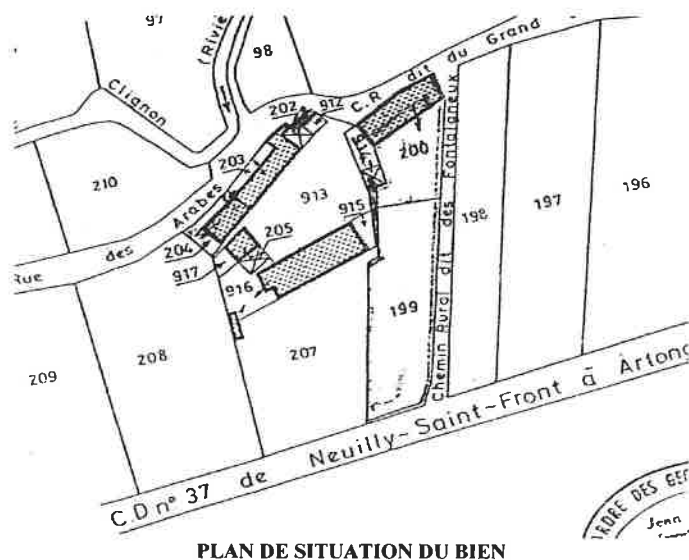
- Plusieurs commerces :
 - o une épicerie,
 - o une boulangerie,
 - o un café-tabac où sont servis, accessoirement, des déjeuners.
- D'une école primaire accueillant environ 70 élèves dans les 3 classes maternelles et primaires.
Une cantine scolaire est en place afin de faciliter l'accueil des enfants dont les parents sont actifs à l'extérieur de la commune.
- Un service de transport scolaire permet aux élèves de se rendre chaque matin au collège de Château-Thierry.

DESCRIPTION DU BIEN

Le Bien de M. et Mme Martin est situé à droite, à l'entrée du village en venant de Château-Thierry.

La propriété est entourée de pavillons récents et de vieux bâtiments.

La densité des constructions est très faible.



L'entrée Sud de la propriété de M. et Mme Martin est desservie le CD n°37 de Neuilly-Saint-Front à Artonges.

Ce chemin départemental relie directement la R.N. n°37 (Château-Thierry à Soissons).

Le C.R. dit du Grand Gravier donne accès à l'entrée Nord de la propriété via la cour commune représentant la parcelle n° 913 du plan de situation ci-dessus.

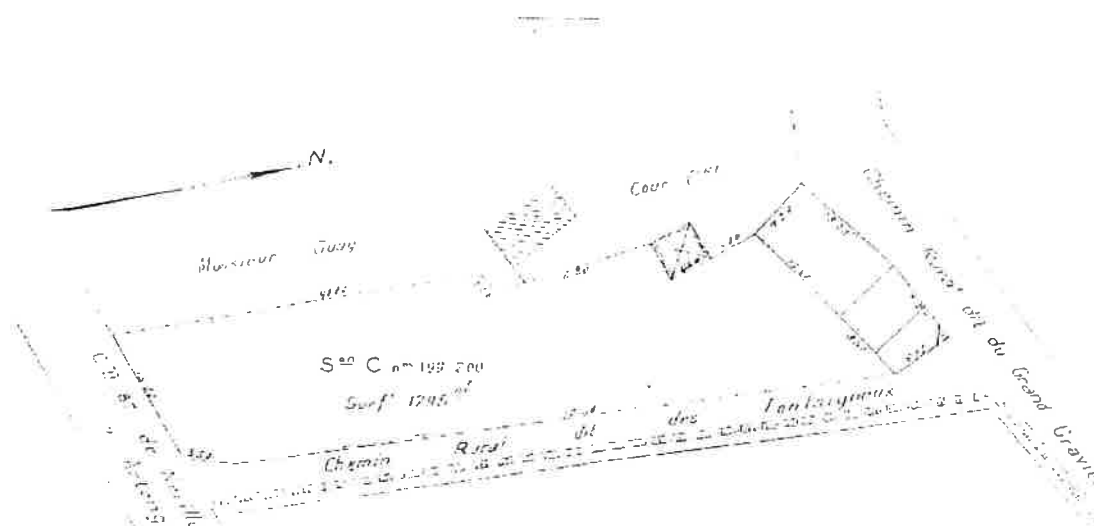
Le chemin rural dit des Fontaigneux relie les deux voies et borde la limite Est du Bien.

Le bien principal est composé des parcelles 199 et 200 de la section C, du lieu dit « Le Beau Quartier » pour une surface de 1295 m², auquel il convient d'ajouter des terrains annexes détachées des deux lots principaux. Il s'agit de la parcelle 202 pour 33 m² et de la parcelle 204 pour 123 m².

Le tout représente une surface foncière de 1451 m².

D'après les plans, qui nous ont été remis, l'assiette foncière constituée par les lots 199 et 200 représentent une parcelle, qui se développe sur une largeur variant de 15 à 20 mètres environ et une profondeur de 75 à 83 mètres.

La construction à usage d'habitation est construite en fond des parcelles sur les limites séparatives avec le C.R. du Grand Gravier selon le plan ci-dessous.

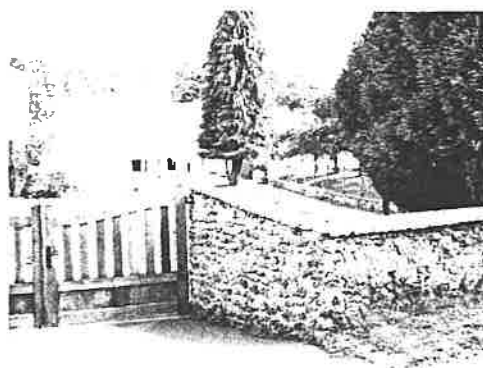


SECTION C, PARCELLES 199-200

En arrivant au village d'EPAUX-BEZU, on voit tout de suite la maison, dont la façade Sud est couverte d'un enduit blanc.



VUE DU BIEN EN ARRIVANT AU VILLAGE



ENTREE DE LA PROPRIETE

Les abords de la propriété sont propres et de factures récentes notamment le mur de clôture ainsi que le portail, qui est à ouverture manuelle. Nous n'avons pas vu de sonnette à l'entrée.

Une allée en enrobée (sur 60 mètres environ) dans l'axe de la longueur du terrain nous amène à la construction.

La parcelle libre est occupée pour les quatre-cinquième environ par une pelouse. Un potager occupe le reste du terrain.

On compte également sur la parcelle un ancien hangar en maçonnerie, qui permet d'abriter les voitures.

Il est visible, que la maison actuelle est la réunion de deux constructions anciennes à caractères agricoles.

M. et Mme MARTIN nous précisent, que les constructions d'origine dateraient du début du 18^{ème} siècle.

Il convient de préciser ici, que faute d'un relevé réalisé par un géomètre expert, nous n'avons pas pu disposer de plans cotés de la maison et que les surfaces, dont il sera fait mention, ne seront qu'indicatives.

L'ensemble bâti en seul tenant comprenant le logement et des annexes telles que greniers cave et celliers, a une longueur hors-œuvre de 20 mètres sur une largeur de 7,20 mètres environ.

Les murs de pierre ont une épaisseur de 58 cm environ.

Si la façade Sud est bien entretenue, les pignons sont en pierres brutes, dont les joints nécessiteraient une reprise.

La façade Nord a été enduite, il y a très longtemps. Un ravalement serait nécessaire.

Nous entrons dans la maison par la cuisine. Cette pièce de grande taille, (de l'ordre de 6 mètres de profondeur sur 3,50 m de largeur) , au sol carrelé. Des poutres en bois sont apparentes et porteuses au plafond.

Cette pièce traversante dispose d'une fenêtre sur chaque façade.



VUE DE LA CUISINE

La cuisine dessert directement :

- les toilettes de ce niveau.
- la salle de bains de la maison qui est équipée d'une baignoire et d'un lavabo.

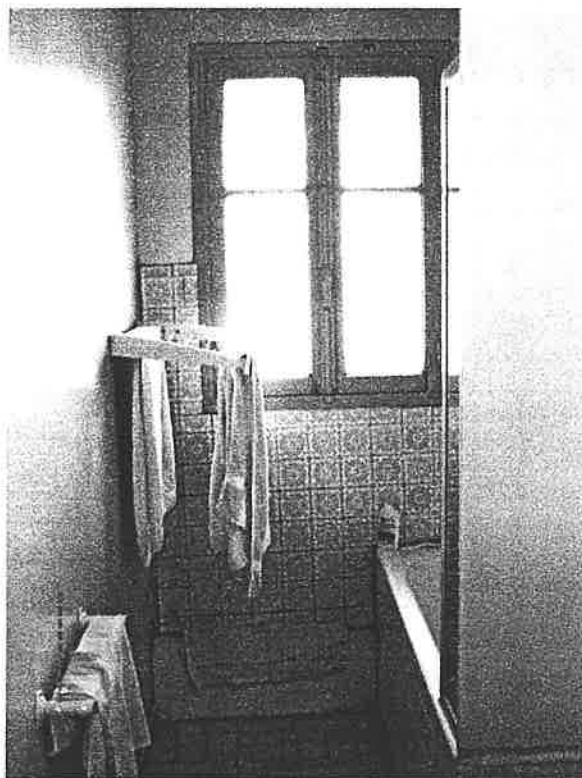
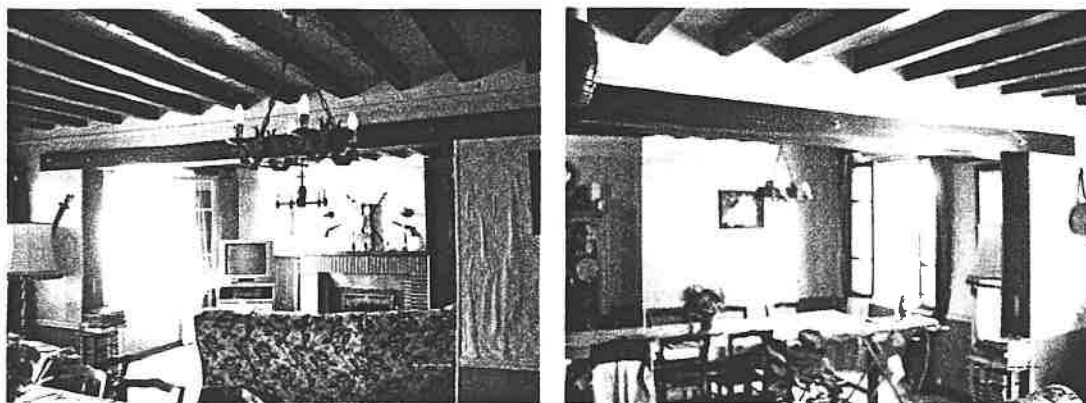


PHOTO DE LA SALLE DE BAINS

- Le salon – salle à manger

Le sol, de cette vaste pièce double, a été carrelé récemment. Les murs sont habillés de papier-peints et témoignent de traces d'humidité (photo ci-dessous). Une cheminée équipée d'un insère complète la décoration et le chauffage de la pièce.



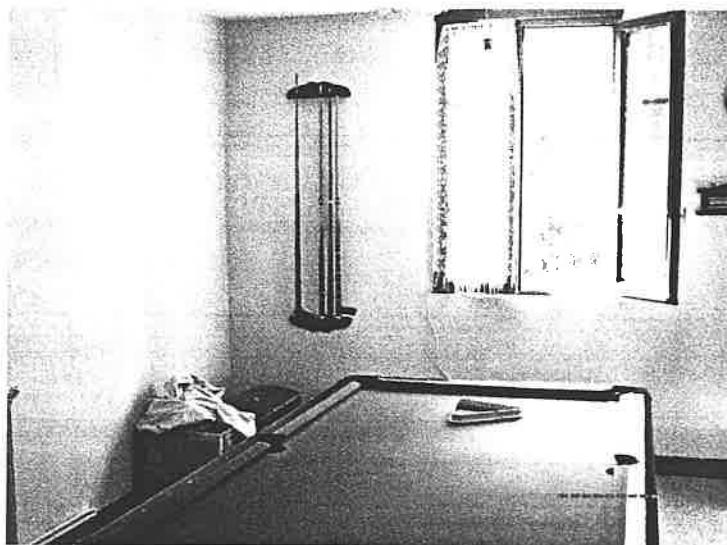
VUE DE LA SALLE A MANGER ET DU SALON

Deux grandes fenêtres occupent la façade Sud. Comme dans la cuisine des poutres porteuses en bois sont apparentes au plafond.

La hauteur sous-plafond de ce niveau sous les poutres est de l'ordre de 2,70 mètres.

Dans le fond du salon, un petit escalier nous conduit à une salle de jeux, qui est située au premier étage.

Cette pièce dont les murs sont couverts de papier-peints et le sol couvert d'une moquette est principalement occupée par un billard « américain » et par une télévision équipée d'une console de jeux.



LA SALLE DE JEUX

Depuis la salle à manger, une autre cage d'escalier nous amène aux chambres installées à l'étage.

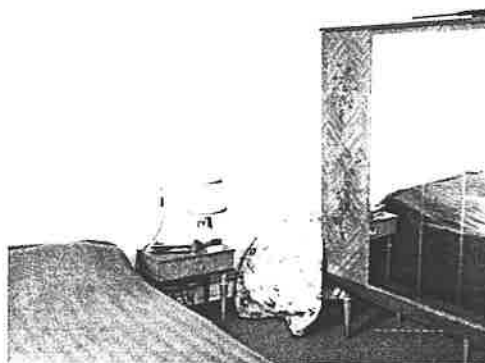
Avant de décrire les étages supérieurs, il convient de préciser, que la cage d'escalier révèle des traces de fuites d'eau consécutives à une mauvaise protection de la façade Nord. M. Martin nous indique que la mise en place d'une gouttière tout au long de cette façade aurait permis d'éviter le renouvellement de cet incident.

A notre avis, il nous semble judicieux d'envisager un ravalement de cette façade Nord.

Le palier d'étage nous permet d'accéder à trois chambres.

La chambre principale est relié à un cabinet de toilettes équipé d'un lavabo et d'un toilette.

Cette pièce est la seule à être équipée du téléphone à l'étage.



LA CHAMBRE PRINCIPALE

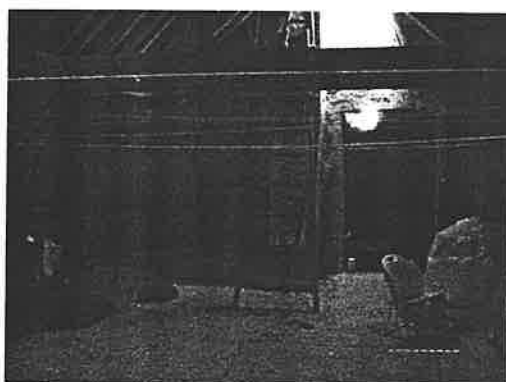


LES DEUX AUTRES CHAMBRES

Les sols de cet étage sont couverts dans toutes les chambres par de la moquette. Les murs sont couverts de papier-peints assez récents.

Seul, le cabinet de toilettes bénéficie de carrelage au sol et aux murs.

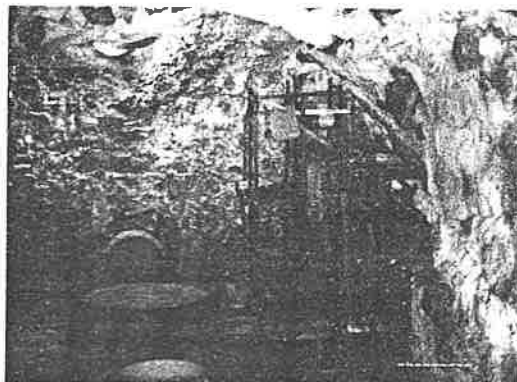
Le reste de cet étage est occupé par un grenier mal entretenu. Un autre escalier permet d'accéder à un deuxième étage partiel où se trouve un autre grenier.



LE GRENIER AU PREMIER ETAGE

Sur le pignon Ouest du rez-de-chaussée, un cellier est accessible directement sur l'extérieur. Il se trouve situé contre le salon de la maison et sous la salle de jeux décrite plus haut.

Ce cellier est utilisé en débarras et donne accès à une véritable cave à vin situé sous le salon de la maison.

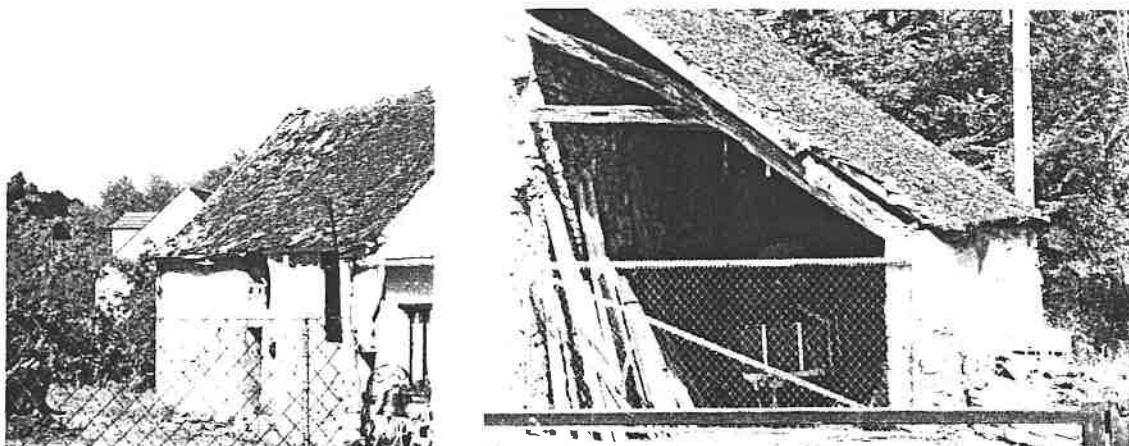


LA CAVE A VIN

D'autres annexes, situées dans la cour commune, font également partie de la propriété à savoir :

- un hangar couvert d'un toit à deux pans en très mauvais état
- au fond de la cour un bâtiment, construit en dur, élevé sur cave à usage de cellier.

Il convient de préciser, que cette cour commune permet un deuxième accès à la propriété à l'opposé de l'entrée principale.



LES DEUX ANNEXES SITUEES DANS LA COUR COMMUNE

En conclusion, la partie habitable de la maison s'étendrait sur une longueur intérieure de 16 mètres de long sur une largeur de 6 mètres environ, soit 96 m².

A l'étage, cette partie habitable serait de 70 m². toutefois cette surface pourrait être complétée après l'aménagement du grenier du premier étage, ce qui porterait la surface de ce niveau à environ 110 m²

La surface totale habitable actuelle serait donc de l'ordre de 160 m². Ce total pourrait être porté à 206 m² après des travaux d'aménagement du premier étage.

La hauteur sous plafond est de l'ordre de 2,70 m au rez-de-chaussée et de 2,50 mètres environ à l'étage.

Le chauffage des pièces de la maison est assuré par une chaudière au gaz, installée dans la cuisine, dont la citerne se trouve dans le jardin. Cette chaudière fournit également l'eau chaude dans toute la maison.

Les fenêtres sont en bois et dispose d'un vitrage simple.

D'après M. Martin, les installations électriques et de plomberie auraient été remises aux normes il y a quelques années.

D'une manière générale, les prestations murales et au sol sont simples et récentes. Seul le problème d'humidité relevé dans le séjour et dans la cage d'escalier menant aux chambres est à voir sérieusement.

Il nous paraît déterminant que la propriété dispose naturellement d'un double accès.

Le village ne dispose pas du tout à l'égout.

Les eaux usées sont rejetées dans le ru le « Clignon », qui longe le Nord de la Propriété.

La qualité des différentes constructions du village fait apparaître le caractère ouvrier et modeste de ses habitants.

II. SITUATION JURIDIQUE ET ADMINISTRATIVE

SITUATION JURIDIQUE

Suivant un acte reçu par Me Georges PELE, notaire à Château-Thierry (Aisne), le 3 janvier 1976, M. et Mme Martin ont acheté la propriété décrite ci-avant.

Le tout pour une assiette foncière de :

- pour les parcelles 199 et 200 de la section C : 1295 m²
 - pour la parcelle 202 de la section C : 33 m²
 - pour la parcelle 204 de la section C : 123 m²
- pour un total de: 1451 m²

droit à la cour commune cadastrée section C n° 913 : 578 m².

URBANISME

La Commune de EPAUX-BEZU ne bénéficie pas d'un Plan d'Occupation des Sols, ni même d'un Plan Sommaire d'Urbanisme.

Elle est soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme.

Faute d'avoir pu obtenir des informations précises auprès de la Mairie, nous nous sommes rapprochés de M ROUSSEAU de la Subdivision de l'Equipement de Château-Thierry.

Il apparaît que :

- la propriété est dans le périmètre actuellement urbanisé
- la propriété est dans le périmètre de la servitude des Monuments Historiques consécutif au classement du portail de l'église du 12^{ème} siècle
- la propriété serait dans le périmètre de prévention des risques prescrits le 05 mai 2001 (inondations et coulées de boues)
- un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit le 07 septembre 2001, il est en cour d'études
- en cas de division du terrain, pour le détachement d'un lot de terrain à bâtir, il faut prévoir :
 - une superficie minimum de 600 m² pour permettre l'implantation d'un système autonome d'assainissement.
 - un accès à réaliser à partir du CD 37 ; le chemin rural dit des Fontaigneux n'étant pas de capacité suffisante.

III. ETUDE DE MARCHE

Le marché immobilier dans ces zones rurales porte essentiellement sur la vente de terrains à bâtir et sur la vente de maisons.

Les appartements ne peuvent que concerner un marché très minoritaire.

La commune de EPAUX-BEZU a connu une importante évolution démographique depuis la mise en service de l'autoroute A4.

La population s'est installée en achetant des constructions existantes ou en achetant un terrain et en faisant appel aux « pavillonneurs » comme nous l'avons expliqué ci-avant.

Afin d'appréhender la valeur quantitative du marché, nous avons relevé différentes ventes, qui se sont produites dans les environs de la commune.

Nous avons volontairement exclu de ces statistiques, les transactions réalisées sur Château-Thierry, qui fausseraient les chiffres relevés en zone rurale.

DATE	COMMUNE	TYPE	SURFACE MAISON	SURFACE TERRAIN	PRIX EN F	EN EUROS
févr-02	NOGENTEL	5	200m ²	824 m ²	840000	128057
mars-02	ESSOMES/MARNE	6	180m ²	11582 m ²	1500000	228674
mars-02	ESSOMES/MARNE	6	-	1795m ²	850000	129582
janv-02	BRASLES	5	90m ²	733m ²	795000	121197
janv-02	GLAND	8	206m ²	1379m ²	675000	102903
janv-02	CHIERRY	5	100m ²	738m ²	630000	96043
janv-02	NESLES LA MONTAGNE	6	110m ²	357m ²	700000	106714
janv-01	BEZU ST GERMAIN	7	140m ²	1157m ²	1000000	152449
févr-02	EPAUX BEZU	3	-	1651m ²	550000	83847
déc-01	EPAUX BEZU	3	70m ²	294m ²	475000	72413

Les chiffres, ci-dessus, révèlent les dernières transactions effectuées sur la commune de Epaux-Bezu. Ceux-ci sont présentés uniquement à titre indicatif, en raison de la taille des logements considérés.

Après avoir exclus les extrêmes, il ressort que, les prix de vente des maisons de 6/7 pièces, comme c'est le cas ici, se situent entre 840 000 F et 1 500 000 F.

La commune est essentiellement attractive par sa position par rapport aux dessertes routières.

Les paysages autour du village sont très beaux.

Les constructions du village sont :

- anciennes et pas toujours très bien entretenues
- des pavillons modestes édifiés récemment.

IV. EVALUATIONS

Il faut savoir, que même si le marché est limité quantitativement par le nombre des transactions, la valeur du Bien est toujours quantifiable.

Sur la commune et les environs d'EPAUX-BEZU, le nombre des ventes constatées au cours des derniers mois, est restreint.

De notre point de vue, la meilleure manière d'appréhender la valeur vénale de ce Bien, consiste d'une part à déterminer la valeur de la maison et d'autre part de définir et d'estimer la « constructibilité » résiduelle de cette propriété.

Il convient donc, ici, de déterminer sa valeur économique tout en tenant compte des potentialités particulières du Bien.

Nous savons également que la valeur d'un Bien n'est pas toujours proportionnelle à sa surface habitable ni à la taille de l'assiette foncière.

A. Analyse de la valeur vénale.

Les valeurs énoncées s'entendent à la date de ce rapport. Elles ne sauraient engager l'avenir.

L'évaluation a été menée en postulant que le bien considéré répond à toutes obligations légales ou réglementaires tenant à la construction ou à l'environnement.

L'évaluation s'appuie sur les informations et les documents obtenus auprès du donneur d'ordre et il n'a pas été précédé d'un audit technique susceptible de mettre en évidence des désordres ou des problèmes techniques pouvant remettre en cause la valeur du bien.

Il nous a été indiqué, par le propriétaire qu'il n'y aurait pas d'amiante et de peinture au plomb dans la maison.

Quelle est la valeur vénale du Bien ?

L'Institut Français d'Expertise Immobilière donne la définition suivante de la valeur vénale :

« La valeur sur le marché libre est le prix auquel un droit de propriété peut raisonnablement être vendu en cas de vente amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées être réunies :

- la libre volonté du vendeur,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- l'offre du bien de la vente dans les conditions du marché libre, sans réserves avec une publicité raisonnable,
- les surenchères émanant d'acheteurs agissant en raison d'une convenance personnelle ne sont pas prises en compte ».

La valeur vénale est donc le prix moyen de réalisation à un instant donné au terme d'un délai de mise en vente et de conditions de ventes considérées comme normaux.

Ces définitions sont intéressantes, car elles font référence au marché et mettent en évidence :

- qu'il n'existe pas de valeur intrinsèque, de valeur en soi, c'est à dire qu'un bien n'a de valeur qu'autant qu'il existe une demande solvable, susceptible de se porter sur lui,
- qu'il n'existe de valeur vénale que « concrète », c'est à dire déterminée par rapport à d'autres transactions intervenant sur le marché.

Pour la jurisprudence, la Cour de Cassation (Cass.comm.23 octobre 1984 et 12 novembre 1986) précise que la « valeur vénale d'un bien est constituée par le prix qui pourrait être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande, dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation et des clauses de l'acte de vente ».

La jurisprudence pose très clairement le concept de la valeur vénale. S'écartant de toute subjectivité, elle en élabore une définition concrète et opérationnelle (l'immeuble, la nature juridique de la transaction et le marché).

Le marché immobilier est loin, tant s'en faut, de constituer l'un de ces marchés parfaits, que l'on caractérise habituellement comme la réunion simultanée en un même lieu, et sous un régime de libre concurrence, de vendeurs et d'acheteurs parfaitement informés à tout instant des prix pratiqués, et ayant à traiter des biens exactement substituables les uns aux autres.

Les marchés immobiliers concernent des biens qui ne sont pas reproductibles à l'identique. Il n'existe qu'un emplacement et qu'une situation géographique.

Ce marché immobilier n'est donc pas transparent.

La valeur immobilière, expression sociale des transactions sur un marché imparfait, traduit non pas une unanimité, mais seulement une prédominance plus ou moins affirmée, une tendance plus ou moins marquée.

B. La délimitation d'un « intervalle valeur »

Si, sur un marché presque parfait, la valeur économique peut recevoir une appréciation chiffrée tout à fait précise, qui est le cours, il n'en va pas de même pour un marché imparfait, dont le manque de solidarité doit se trouver au contraire traduit par la définition d'un « intervalle de valeur », que l'on doit s'efforcer de proportionner à l'imperfection du marché, c'est à dire à la dispersion des prix autour de la dominante.

Cet « intervalle valeur », est en principe la mesure d'une incertitude qui est relative et variable, mais fondamentale.

Mais dans notre cas, l'étude des groupes marginaux permet d'affiner la notion de valeur vénale qui est, elle, applicable non plus à une catégorie déterminée d'immeubles, mais à un immeuble particulier, exactement individualisé.

Les facteurs de marginalité peuvent être classés en trois catégories :

- une cause fortuite qui est l'erreur ou la faute de tel vendeur ou de tel acheteur, mal informé des prix dominants,
- l'urgence soit de vendre, soit d'acheter ; il s'agit de la cause de marginalité la plus fréquente,
- la convenance extrême. Certes, tous les prix sont des prix de convenance, cependant l'intervalle valeur n'exprime que la convenance moyenne, normale, non pas une convenance extrême exceptionnelle.

On peut déterminer cinq sortes de convenances extrêmes.

- La convenance exceptionnelle de structure
En y mettant le temps nécessaire, on peut théoriquement, pour chaque bien, même pour le plus spécialisé, parvenir à trouver l'« amateur » à qui le bien plaira le plus, à raison même d'une consistance singulière, qui eût peut être, au contraire écarté tout acquéreur moyen.
- La convenance extrême de situation
Il s'agit du même raisonnement appliqué à un « amateur » éventuel spécialement attiré par un emplacement déterminé et pas un autre.
- La convenance particulière de contiguïté
Le voisin immédiat est parfois l'« amateur » le plus intéressé pour acheter (il n'y a là au fond qu'un cas extrême de situation, simplement aggravée d'une présomption impossible à dissimuler).
- La convenance d'occupation
Les locataires ou occupants d'un immeuble sont souvent disposés à le payer plus cher que tout autre « amateur », et cette convenance peut aussi se présumer.

- La convenance affective particulière
Elle procède éventuellement de rivalités familiales, de convoitises locales ou d'attachement sentimental.

Ces prix marginaux, dus à des causes fortuites ou à des convenances extrêmes, ne peuvent pas être considérés comme représentatifs de la valeur économique, dans une catégorie particulière de Biens, mais par leur nombre plus ou moins importants, ils influencent indirectement la détermination de « l'intervalle valeur », qui est d'autant plus petit que ces transactions marginales sont moins nombreuses et au contraire d'autant plus grand qu'elles apparaissent plus fréquentes.

On accède ainsi à une conception statistique de la valeur des Biens ; un prix isolé n'est jamais représentatif de la valeur, car on ignore s'il n'est pas marginal. La valeur ne se constate qu'avec une série de prix ou un échantillon représentatif de prix permettant de dégager une dominante qui est la valeur.

La valeur vénale d'un Bien se définit, dans une conception rigoureusement objective et réaliste, comme une probabilité majeure de prix déterminée à partir d'une série de mutations constatées sur le marché considéré. Elle repose sur une prévision conjoncturelle, qui implique que deux hypothèses sont vérifiées :

- Le Bien est mis en vente, dans les conditions et moyennant un délai normal (permettant une publicité suffisante et des négociations) eu égard à la nature du bien et au moment de la vente ;
- Le prix, qui en sera tiré sera conforme aux données prédominantes de marché et non aux catégories marginales.

La définition suivante peut alors être proposée : la valeur d'un Bien donné est l'intervalle de prix déterminé à partir d'une série significative de mutations relatives à des droits comparables et constatées sur le marché, qui est susceptible de réunir le plus grand nombre d'acquéreurs et de vendeurs.

En d'autres termes, c'est le prix le plus probable auquel cette propriété peut se vendre. Ce prix sera situé dans l'intervalle dont les limites seront plus larges que la probabilité recherchée sera grande et que les mutations enregistrées seront peu nombreuses, voire inexistantes, ce qui est notre cas.

C. Méthodes d'évaluation

Nous rappellerons ci-après les méthodes d'évaluation, qui sont couramment employées aujourd'hui.

C.1. Méthode par comparaison

Cette méthode repose sur la recherche d'informations sur les transactions récentes pour des biens de nature comparables situés dans un secteur géographique proche. Elle repose donc sur une unité de lieu, de temps et de bien, qui est difficile à mettre en place avec certitude.

L'objection fondamentale que l'on peut faire à cette méthode est qu'elle se fonde sur le passé, selon que les acquéreurs, qui peuvent s'intéresser à un bien le font en fonction d'une valeur présente.

C.2. Méthode par capitalisation des loyers

Cette méthode est basée sur une évaluation des revenus attendus du bien immobilier, qui sont sauf exception les loyers. Il est couramment admis que « la valeur actuelle d'un actif immobilier est la somme des revenus nets attendus et de la valeur résiduelle exprimée en valeur actuelle ».

Cette méthode n'est pas applicable dans notre cas.

C.3. Méthode par « actualisation des flux financiers futurs »

On définit le prix d'un actif immobilier comme la somme des revenus nets attendus pendant une période donnée et de la valeur résiduelle de vente à l'issue de cette période, actualisés à la date présente.

Les revenus nets sont en principe faciles à déterminer, en fonction du bail en cours sur le bien.

Toutefois, dans ce cas, il ne nous semble pas pertinent d'utiliser cette méthode.

C.1. Méthode par comparaison

D'après les éléments que nous avons recueillis et cités ci-avant, nous pouvons considérer le bien :

- comme un entier indivisible.
C'est à dire la construction d'habitation principale et les terrains annexes, le tout regroupant l'assiette foncière de 1451 m², constitué par les quatre parcelles citées ci-avant.

Dans cette solution la propriété peut être estimée en tenant compte :

- des éléments de comparaison cités au chapitre précédent
- de son emplacement à 4,5 km de l'autoroute A4

- de la taille du bien et de son potentiel d'extension en utilisant les surfaces des greniers
- de son état et de ses caractéristiques

Nous estimons, dans ce cas le Bien, dans une fourchette de valeur se situant entre 145 000 et 170 000 € environ.

- Nous pensons toutefois, que la meilleure valorisation de ce bien consiste à considérer:
 - la maison existante et ses annexes, avec son entrée principale par la cour commune.
 - le détachement d'une parcelle de terrain d'un minimum de 600 m² dont l'accès se ferait par la Départementale 37.

Cette hypothèse valoriserait la construction existante entre 130 000 et 155 000 €, qu'il convient de compléter par la valeur de la parcelle de terrain à bâtir estimée de 30 000 à 45 000 €.

Cette approche porterait la valeur vénale de cette propriété « divisible » en deux lots de 160 000 € à 200 000 €, hors droits et hors frais d'actes.

*

* *

Nous ne pouvons utiliser qu'une méthode d'analyse, mais deux hypothèses de calcul différentes et complémentaires, aucune d'elle n'est définitive, mais ensemble elles dégagent une tendance.

Hors valeur de convenance, sur la base de ces analyses, nous estimons l'intervalle de valeur de cet ensemble immobilier à un prix se situant entre 145 et 200.000.€, soit entre 0.9 et 1,3 M.F hors droits et frais.

Fait à PARIS, le 9 juillet 2002



JACQUES PATRON

Expert près la Cour d'Appel de Paris
75, BLD MALESHERBES - 75008 PARIS