



Tribunal de Judiciaire de BOBIGNY

Expertise : LJ SCI D'ANVERS
Liquidateur : Patrick Legras de GRANDCOURT
Juge commissaire : Ulrich SCHALCHLI
Ordonnance du : 24/06/2025

RAPPORT D'EXPERTISE

SOMMAIRE

I. ORDONNANCE ET MISSION	3
II. VISITE	3
III. BASES DE TRAVAIL	3
IV. PRÉSENTATION DE LA VILLE	5
V. PRÉSENTATION DU QUARTIER	6
VI. PRÉSENTATION DU BIEN	7
A. TERRAIN	7
B. BÂTI	8
MAISON PRINCIPALE	8
MAISON SECONDAIRE	9
ANNEXES (16 BOXES)	11
VII. PHOTOS DU BIENS	12
VIII. SITUATION JURIDIQUE	15
IX. SITUATION URBANISTIQUE	15
X. SITUATION LOCATIVE	15
XI. EVALUATION	17
A. EVALUATION TECHNIQUE	18
1. ESTIMATION DU NON BÂTI	18
2. ESTIMATION DU BÂTI	19
XII. CONCLUSION	23

I. ORDONNANCE ET MISSION

Suite à la demande de :

Maître Patrick LEGRAS de GRANDCOURT,
99 rue Pierre Semard 93000 Bobigny,
Liquidateurs et désignés à cette fonction par jugement du tribunal de commerce de
BOBIGNY

Dans le cadre de la liquidation judiciaire de la :

SCI D'ANVERS
70 avenue Emile DAMBEL
93420 VILLEPINTE
SIRET : 483 391 066

La juge commissaire ordonne la mission suivante :

Expertise des biens immobiliers situé **2 route de Monthuys 02310 CHARLY SUR MARNE**
Selon ordonnance du : **24 juin 2025**

II. VISITE

Après quelques difficultés pour organiser la date, la visite du site a pu être réalisée le 5 décembre 2025

III. BASES DE TRAVAIL

Pour notre étude, nous avons eu communication des copies ou/des documents suivants :

- Acte d'achat
- Contrat de location des box

Nous n'avons pas eu communication :

- Plan non contractuel
- Attestation notariale
- Acte d'acquisition.
- Dépôt de Permis de Construire.
- Arrêté de Permis de Construire.
- Tableau de surfaces.
- Rapport des diagnostics.
- des arrêtés concernant le permis de démolir.

Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur celles qui nous ont été communiquées sur le plan. Si des différences étaient constatées après vérification, il conviendrait de modifier en conséquence nos calculs et nos résultats.

Au regard de la mission, nous avons pris des renseignements d'urbanisme auprès des services techniques concernés de la commune et plus précisément sur le site dédié à l'urbanisme d'une part et sur le PC autorisé avec les éléments contenus dans les documents transmis d'autre part. S'agissant de l'affectation des locaux au regard de la commune, nous avons valorisé les surfaces compte tenu de l'affectation communiquée par notre mandant. S'il se révélait que les affectations ne correspondaient pas aux informations transmises, nos conclusions devraient être revues en conséquence.

Notre mission n'a pas comporté :

1. de certification de la situation juridique des biens (titres de propriété, hypothèque), ni de contrôle de leur qualification juridique au regard de la commune concernée (affectation des locaux),
2. de certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi,
3. de sondage de la résistance physique du sous-sol, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter les biens,
4. de vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations, etc.).
5. Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements (permis de construire, normes de sécurité, législations sur la pollution et sur l'amiante au regard du décret n°96/97 du 7 février 1996, modifié par le décret n°97-855 du 12 septembre 1997). Nous n'avons pas effectué de vérification de la présence d'amiante dans les immeubles (le coût éventuel de mise aux normes pour désamiantage serait alors à déduire des valeurs exprimées ci-après).
6. La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les sommes que nous affectons aux constructions (évaluation au m² bâti, services généraux compris).
7. Les coûts des travaux que nous approvisionnons, le cas échéant, sont donnés à titre indicatif. Seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise les coûts prévisionnels
8. Toutes les sommes énoncées dans le présent rapport sont exprimées, sauf stipulation contraire, en Euros, et hors taxes ou hors droits, selon le régime fiscal applicable au bien.
9. Le montant des frais d'acquisition est forfaité à : 6,20 % en cas de transaction assujettie aux droits de mutation, 1,80 % pour celle soumise à la TVA immobilière.

Le présent rapport ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation des signataires sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

IV. PRÉSENTATION DE LA VILLE

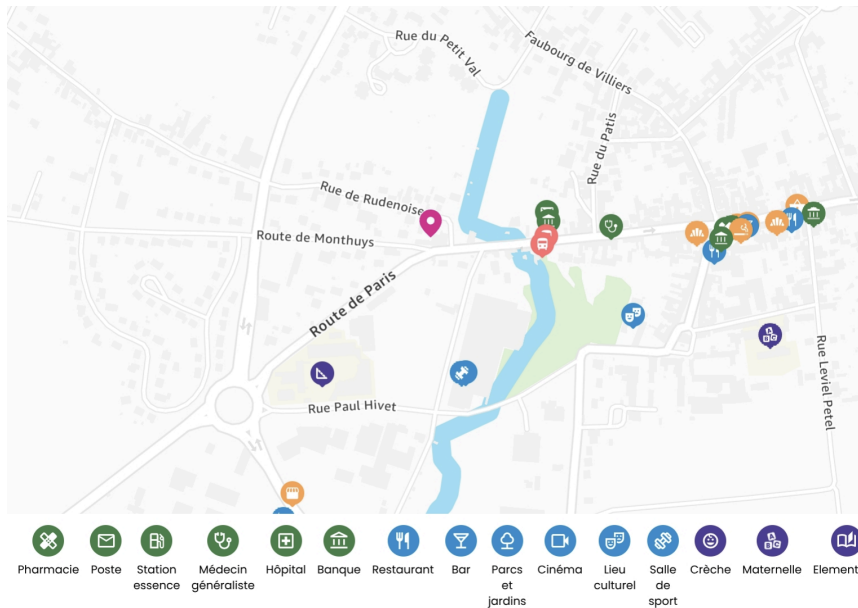


LA VILLE ET LES CHIFFRES :

Charly-sur-Marne est une commune d'environ 2 600 habitants située dans le département de l'Aisne, en région Hauts-de-France. Chef-lieu de canton, elle constitue un pôle de services local au cœur de la Vallée de la Marne, à la jonction de l'Île-de-France et de la Champagne.

La ville est principalement reconnue pour son activité viticole, avec plus de 300 hectares de vignes classées en AOC Champagne qui entourent le bourg. Outre son économie liée au vin, elle possède un patrimoine historique notable, incluant l'église Saint-Martin (XIIe-XIVe siècles) et les vestiges du couvent des Cordeliers, le tout dans un cadre paysager marqué par les bords de Marne.

V. PRÉSENTATION DU QUARTIER



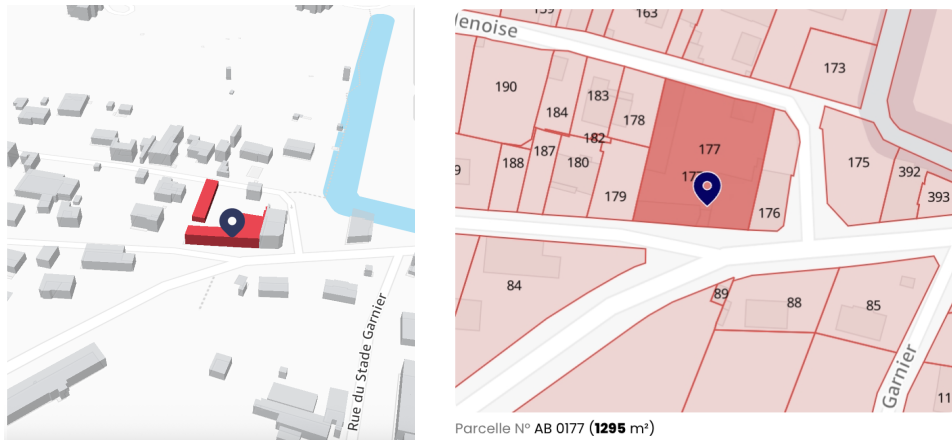
La maison se situe sur l'axe qui assure la liaison entre le centre-bourg et les hameaux des hauteurs (comme Monthuy). C'est une zone de transition entre l'habitat urbain dense et l'ouverture vers les paysages viticoles.

Le quartier permet d'accéder à pied (environ 300 à 400 mètres) aux commerces de la place du Marché, aux écoles et aux services administratifs de la mairie.

Le secteur est marqué par la présence de maisons de champagne et de centres d'exploitation, reflétant l'activité économique dominante de la commune.

La route de Monthuy amorce une légère élévation, offrant par endroits des perspectives sur les coteaux de la vallée de la Marne. La rivière et ses zones de promenade sont accessibles en quelques minutes

VI. PRÉSENTATION DU BIEN



A. TERRAIN



L'objet de notre étude est référencé au cadastre :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
AB	177	2 route du Monthuys	12a 95 ca

Identification et Consistance de la Propriété

Située à CHARLY SUR MARNE, cette propriété est établie sur une parcelle cadastrée AB 177 de 1 295 m², de configuration régulière et de forme approximativement rectangulaire.

L'ensemble est composé de quatre corps de bâtiments :

- Deux maisons d'habitation (R+2), dont une accessible uniquement par le 2 route de Monthuys et la seconde bénéficiant d'un double accès (2 route de Monthuys et 3 rue Rudenoise).
- Deux bâtiments annexes entièrement dédiés à des boxes/garages, tous deux accessibles par le 5 rue Rudenoise.

EQUIPEMENT DE VOIRIE	
Présence de l'eau de ville	Oui
Présence d'éclairage public	Oui
Présence de gaz de ville GDF	Oui
Présence d'électricité EDF	Oui
Présence de tout à l'égout	Oui

B. BÂTI

Sur un terrain de 1295 mètres carrés j'ai constaté que la parcelle a été divisée en 3 comme suit:

MAISON PRINCIPALE

Maison principale dont le plan actuel est le suivant :

- une entrée dessert un séjour, une cuisine avec un escalier menant au sous-sol, un escalier menant à l'étage supérieur
- un palier desservant 3 chambres, une salle de bains, un wc, un escalier menant à l'étage supérieur
- un palier desservant 2 chambres, une salle de bains avec wc, un dégagement

CARACTÉRISTIQUE DE LA CONSTRUCTION	
Façades	Bon état général
Toiture	Bon état général
Isolation extérieure	Bon état général
Huissierie	Bon état général
Année de construction ou de rénovation totale :	NC
Etat du gros oeuvre :	Qualité intermédiaire
Entretien & Aménagements intérieurs :	Moyen
Travaux de prévus	Aucun

EQUIPEMENT	
Chauffage	Gaz
Vmc	Non
Câble ou fibre	Oui

ANNEXES	
Garage	Non

EXTÉRIEUR	
Jardin	250m2

MAISON SECONDAIRE

- Cette maison n'a pas pu être visitée car nous n'avons pas eu les clés.
- L'entrée de cette maison, se fait depuis la rue quand ça n'a pas d'entrée et on voit une double porte pour le garage.
- Les jardins étant mitoyen nous avons pu constater que le jardin de cette maison secondaire a été laissé à l'abandon, un arbre a été déraciné et on a constaté également la présence d'un petit bateau à moteur.
- L'extérieur est en mauvais état.

CARACTÉRISTIQUE DE LA CONSTRUCTION

Façades	Mauvais état général
Toiture	Mauvais état général
Isolation extérieure	Mauvais état général
Huisserie	
Année de construction ou de rénovation totale :	NC
Etat du gros oeuvre :	Qualité intermédiaire
Entretien & Aménagements intérieurs :	Non visible
Travaux de prévus	Aucun

EQUIPEMENT

Chauffage	Non visible
Vmc	Non visible
Câble ou fibre	

ANNEXES

Garage	oui
--------	-----

EXTÉRIEUR

Jardin	250m2
--------	-------

ANNEXES (16 BOXES)

2 bâtiments :

- 1er bâtiment de 10 boxes en partie loué qui sont en parfait état extérieur
- 2ème bâtiment de 6 boxes en partie loué qui sont en parfait état extérieur

CARACTÉRISTIQUE DE LA CONSTRUCTION

Façades	Bon état général
Toiture	Bon état général
Année de construction ou de rénovation totale :	NC
Etat du gros oeuvre :	Qualité intermédiaire
Entretien & Aménagements intérieurs :	Moyen
Travaux de prévus	Aucun

EQUIPEMENT

Grille	ouverture manuelle
Electricité	Non visible

VII. PHOTOS DU BIENS

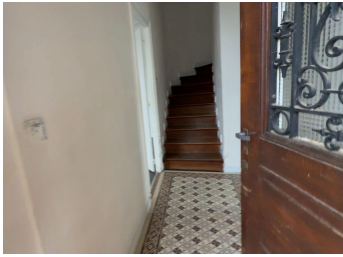
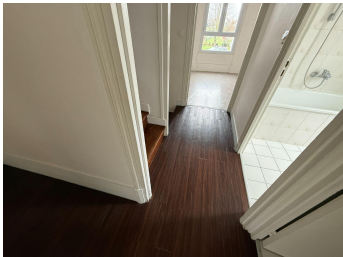
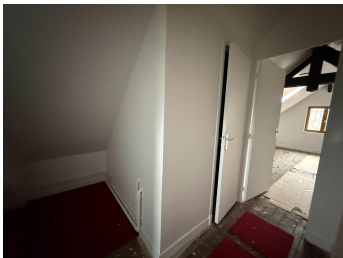


Box vue de derrière

Maison principale

Maison secondaire

MAISON PRINCIPALE

		
Porche	entrée de la maison	Séjour
		
Cuisine	palier du 1er étage	Chambre 1
		
Chambre 2	Chambre 3	wc
		
Salle de bains (1er étage)	Palier (2ème étage)	Chambre 4

		
Chambre 5	Salle de bains (2ème étage)	Sous-sol

MAISON SECONDAIRE

		
Façade Sud	Façade Nord	Jardin

ANNEXE(S)

	
Bâtiment 6 boxes	Bâtiment 10 boxes

VIII. SITUATION JURIDIQUE

Par acte notarié reçu par Maître Bernard FERRAND notaire à CHARLY SUR MARNE et Maître PEPIN notaire à RAINCY , le 24/08/2006,

LA SCI D'ANVERS au capital de 1000 euros ayant son siège social à VILLEPINTE (Seine St DENIS) 70 avenue EMile DAMBEL, immatriculée au RCS de VILLEPINTE sous le numéro 483 391 066 est propriétaire :

Les références cadastrales sont les suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
AB	177	2 route du Monthuys	12a 95 ca

Il n'a pas été relevé de servitudes sur l'acte d'acquisition.

IX. URBANISME

Charly Sur Marne est régie par le PLU dont la dernière procédure a été approuvée le 11/06/2019

Il classe le bien étudié en Zone UB.

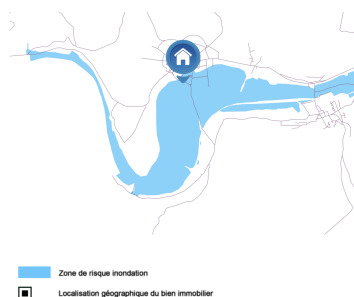
Extrait du plan de zonage :

Caractéristique de la zone : Zone urbaine à dominante pavillonnaire

 Urbanisme 		
Zonage	Emplacement réservé	Servitude d'utilité publique
UB ZONE URBAINE A DOMINANTE PAVILLONNAIRE.	(Aucune règle applicable)	I7 Stockage souterrain (gaz, hydrocarbures, produits chimiques) PMI Plan de prévention des risques naturels ou miniers (PPRN/PPRM)

X. PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRN).

Le bien étudié est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).



RECAPITULATIF DES ARRETES PORTANT CONSTATATION DE L'ÉTAT DE CATASTROPHE NATURELLE

COMMUNE : CHARLY

Risque	Début	Fin	Arrêté	Publication
Inondations et coulées de boue	14/06/2009	14/06/2009	14/08/2009	20/08/2009
Inondations et coulées de boue	17/01/1995	05/02/1995	06/02/1995	08/02/1995
Inondations et coulées de boue	23/06/1983	26/06/1983	03/08/1983	05/08/1983
Inondations et coulées de boue	01/09/1987	01/09/1987	15/10/1987	30/10/1987
Inondations et coulées de boue	09/04/1983	30/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondations et coulées de boue	17/12/1993	02/01/1994	08/03/1994	24/03/1994
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	18/05/1996	18/05/1996	04/07/1996	17/07/1996

En 2024, une inondation a eu lieu en octobre et qui a endommagé de nombreux sous-sol dans le secteur. Le sous-sol de la maison principale a été inondé. Le sous-sol de la maison secondaire aurait été également inondé selon les dires des voisins.

XI. SITUATION LOCATIVE

Maison Principale :

La maison principale est désormais libre de toute occupation depuis le **28 août 2025**, suite au congé donné par l'ancien locataire. L'état des lieux de sortie a été réalisé et validé par l'agence en charge de la gestion locative.

Maison Secondaire :

Selon les informations communiquées par le propriétaire et confirmées par le voisinage, la maison secondaire est actuellement **vide**.

Boxes/Garages :

Les boxes et garages annexes présentent un **taux d'occupation partiel**.

XII. EVALUATION

Selon la charte de l'expertise, l'évaluation de la valeur vénale s'effectue selon méthodes :

- Evaluation technique
- Evaluation locative
- Evaluation du marché

La présente étude a pour objet l'évaluation de la valeur vénale des murs d'un bien immobilier, lequel est précisément situé au 2, route de Monthuy, sur la commune de Charly-sur-Marne.

L'examen des lieux et des documents cadastraux a permis de constater que la parcelle foncière sur laquelle est édifié le bien se présente actuellement comme une entité unique sur le plan cadastral. Néanmoins, l'observation de facto du terrain révèle une division physique et d'usage en trois parties distinctes. Ces divisions pourraient correspondre à des usages ou des occupations différents (par exemple, un espace bâti principal, un espace de dépendances ou de stationnement, et un jardin ou terrain libre).

Il est impératif de souligner qu'aucune division parcellaire formelle (c'est-à-dire, aucune modification officielle du cadastre ou document d'arpentage enregistré) n'a été actée à ce jour. Le bien demeure, d'un point de vue légal et administratif, une seule et même unité foncière.

Compte tenu de cette situation, nous préconisons de procéder à une valorisation globale de l'ensemble immobilier. Cette approche est motivée par la considération pragmatique suivante : toute tentative de division parcellaire a posteriori et légalisation des trois entités physiques engendrerait inévitablement des coûts significatifs (frais de géomètre-expert pour le bornage et l'établissement des documents modificatifs du parcellaire, honoraires notariés pour les actes de division, potentiellement taxes et frais administratifs).

Valoriser l'ensemble permet non seulement de simplifier le processus d'expertise, mais également de présenter une valeur de marché immédiatement réalisable pour l'intégralité de la propriété telle qu'elle est enregistrée officiellement, transférant la décision et les coûts potentiels d'une division future à un acquéreur potentiel si celui-ci le souhaite.

Compte tenu de la spécificité du bien (quatre bâtiments distincts sur une même parcelle, allant de l'occupation à l'abandon), **l'évaluation technique** est la seule retenue. L'absence de biens comparables sur le marché rend l'approche par comparaison inapplicable

A.EVALUATION TECHNIQUE

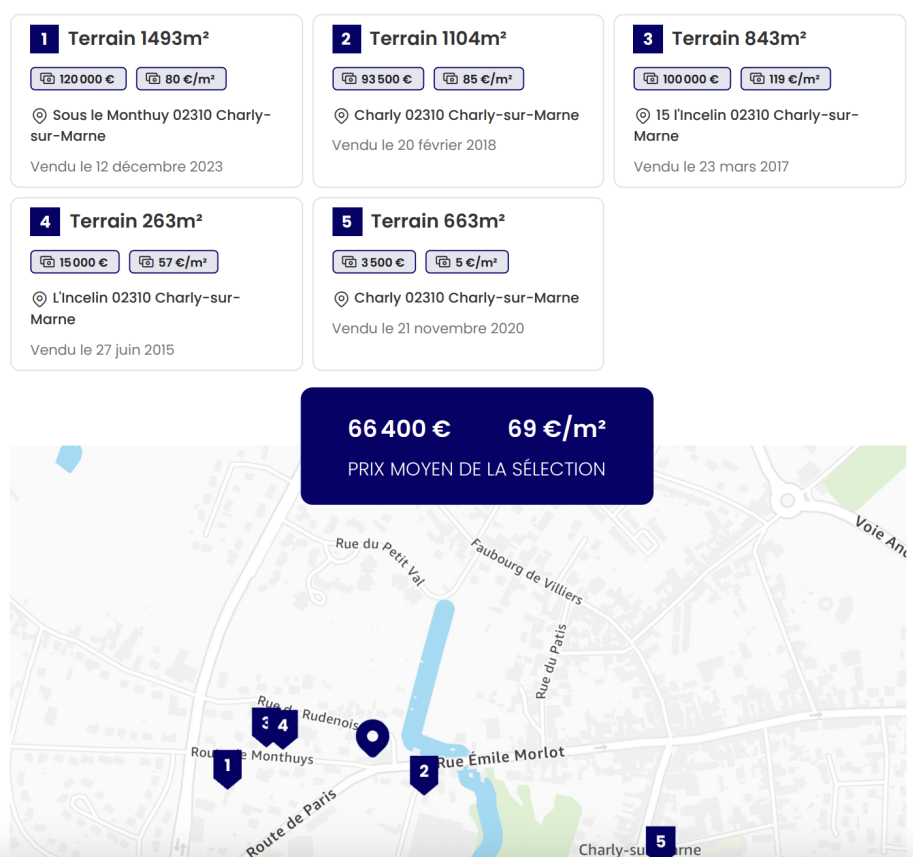
L'évaluation technique consiste à déterminer avec précision la valeur de la parcelle de terrain (valeur du non bâti) sur laquelle est édifiée la construction (valeur du bâti) après dépréciation compte tenu de l'âge de la construction (vétusté).

1. ESTIMATION DU NON BÂTI

Après concertation avec plusieurs promoteurs, notaires et du fichier DVF, ainsi que le fichier des terrains à vendre.

Le prix de terrain se situe entre 5 €/m² et 150 €/m².

Ces prix corroborent les prix des terrains dernièrement vendus :



Je retiendrai le prix de 70€/m²

Surface du terrain :	1295 m ²
Prix du terrain retenu :	70 €/m ²
Coefficient d'encombrement :	0,6

On applique la formule suivante :

Valeur du terrain = (surface du terrain x 0,6) x prix du terrain/m²

Valeur du terrain = 1295 x 0,6 x 70€/m²

Valeur du terrain = 54 390 €

Valeur non bâti (terrain)
54 390 € arrondi à 54 000 euros

2. ESTIMATION DU BÂTI

Après consultation des promoteurs, ces derniers proposent habituellement des prix de construction entre : 1.600 et 1.800 €/m². Ils proposent de retenir un prix de 1.700 €/m².

Dans notre dossier, le terrain est occupé par 4 bâtiments comme le rapport dans les chapitre précédents, la valorisation par bâtiment sera la méthode retenue

MAISON 1

Compte tenu des qualités des matériaux employés et de l'état général de la maison, la vétusté appliquée est de 30% .

Surface de plancher à construire :	105m ²
Valeur à neuf/m ² de la construction :	1.700 €/m ²
Vétusté :	30 %
Valeur /m ² de construction :	1190 €/m ²

On applique la formule suivante :

Valeur Technique = Surface x Valeur /m² de construction

Valeur Technique = 105m² x 1190 €

Valeur Technique = 124 950 €

Valeur du bâti de la maison 1
124 950 € arrondi à 125 000 euros

MAISON 2

Compte tenu des qualités des matériaux et de l'état général extérieur de la maison, la vétusté appliquée est de 80% .

Surface de plancher à construire :	100m ²
Valeur à neuf/m² de la construction :	1.700 €/m ²
Vétusté :	80 %
Valeur /m² de construction :	340 €/m ²

On applique la formule suivante :

Valeur Technique = Surface x Valeur /m² de construction

Valeur Technique = 100m² x 340 €

Valeur Technique = 34 0000 €

Valeur du bâti de la maison 2
34 000 €

BÂTIMENT ANNEXES (BOXES)

Compte tenu des qualités des matériaux employés et de l'état général de la maison, la vétusté appliquée est de 30% .

Surface de plancher à construire :	192m ²
Valeur à neuf/m ² de la construction :	600 €/m ²
Vétusté :	30 %
Valeur /m ² de construction :	420€/m ²

On applique la formule suivante :

Valeur Technique = Surface x Valeur /m² de construction

Valeur Technique = 192m² x 420 €

Valeur Technique = 80 640 €

Valeur du bâti des boxes
80640 € arrondi à 81 000 euros

Il nous faut maintenant déterminer la valeur technique globale en additionnant l'ensemble des valeur technique du terrain et des bâtiments.

On applique la formule suivante :

Valeur technique = Valeur du terrain + Valeur du bâti

Valeur technique = 54 000 + (125 000 + 34 000 + 81 000)

Valeur technique = 294 000 €

Valeur technique
294 000 €

XIII. CONCLUSION

En conclusion et en conséquence de tout ce qui précède, il m'est possible de répondre aux questions soulevées par le juge commissaire.

- **De donner un avis de valeur du bien dans le cadre d'une vente amiable**
- **Proposer une mise à prix en cas de vente sur adjudication**

En conclusion et en conséquence de tout ce qui précède, notre estimation :

La valeur vénale de cet ensemble immobilier est de
294 000 euros
Mise à prix du prix en cas de d'adjudication
100 000 euros

Le présent rapport ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation des signataires sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

Le présent rapport est réalisé dans le respect et suivant les recommandations de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière (5^{ème} édition / 2025).

Paris le 10/12/2025
Thibaut BORDIER-CHENE
Expert immobilier