

- F** Expertise immobilière & évaluation d'entreprises
- F** ExVal[®] : Expertise simplifiée
- F** Conseil & assistance foncière
- F** Conseil & stratégie immobilière



Frerault
EXPERTISES

VALEUR VENALE

TERRAIN, BATIMENT A USAGE DE STUDIO ET

REMISE ATELIER

2 rue Henri Bordeaux

74000 - ANNECY

Dossier n°8505

RAPPORT D'EXPERTISE



Mission :

- Entendre les parties et se faire remettre tous documents utiles ;
- Décrire et procéder à l'estimation des biens indivis à la date de l'Expertise ;
- Donner son avis sur la formation et la composition possible des lots et à défaut proposer des mises à prix en vue d'une licitation ;
- Adresser un pré-rapport aux parties et répondre, point par point, à leurs dires, avant d'établir un rapport définitif ;
- Communiquer au Tribunal toutes les informations utiles.

Rapport rendu le :

31 janvier 2019

Destinataire(s) :

Tribunal de Grande
Instance d'Annecy

Experts :

©AVOVENTES.FR

Collaborateur :

©AVOVENTES.FR

A la demande de :

Tribunal de Grande Instance d'Annecy
51 rue Someiller
74000 ANNECY

Propriétaire(s) :

composée de :

©AVOVENTES.FR

Je soussigné, Expert en Affaires Immobilières, Commerciales et Industrielles, Loyers et Evaluations d'entreprises, près la Cour d'Appel de Chambéry, ai été consulté pour procéder à l'expertise des biens immobiliers ci-dessus désignés.

Nous noterons que le présent rapport est basé sur les documents fournis à l'expert sous réserve de leur exactitude.

La réunion et visite d'expertise a été effectuée le 9 novembre 2018 à 9h30, après avoir convoqué l'ensemble des parties, en compagnie de

Maître BALLALOU, SELARL
HINGREZ MICHEL.

J'ai procédé à l'ouverture de mes travaux d'expertise.

RAPPEL DES FAITS

<u>09/08/2018</u>	Jugement du TGI d'Annecy désignant pour la mission énoncée ci-avant
<u>16/08/2018</u>	Acceptation de la mission
<u>19/09/2018</u>	Notification de versement de la consignation le 14/09/2018
<u>09/11/2018</u>	Réunion sur place avec les parties dûment convoquées. Visite des lieux.
<u>27/11/2018</u>	Ordonnance de versement d'une consignation complémentaire et de prorogation de délai
<u>11/01/2019</u>	Remise du pré-rapport aux parties et à leurs conseils

PIECES TRANSMISES A L'EXPERT

Par Maître Hugues ARNAUD :

- Conclusions en réponse du 05 décembre 2016
- Pièce n° 1 : Plan de division cadastral section BE 2 rue Henri Bordeaux 74000 ANNECY
- Pièce n° 2 : Extrait cadastral de la parcelle BE 68.
- Pièce n° 3 : Extrait cadastral des parcelles 126 et 127.
- Pièce n° 4 : Acte de notoriété de Me Loïc BEURIOT, Notaire, du 02 mars 2009 après le décès de M
- Pièce n° 5 : Attestation de propriété reçue par le 15 octobre 2010.
- Pièce n° 6 : Attestation immobilière après le décès de
- Pièce n° 7 : Evaluation immobilière du 04 mai 2007 du Cabinet BIANCO-LEVRIN.

Par Me Nicolas BALLALOU :

- Conclusions récapitulatives et responsives du 05 avril 2017
- Pièce n°1 : Courrier du service de l'eau du 07.03.2016
- Pièce n°2 : Courrier de la Direction Générale des Finances 02.03.2016
- Pièce n°3 : Procès-verbal de constat de la SCP GAILLARD & MAURIS du 14.03.2016
- Pièce n°4 : Facture de réparation de toiture 22.12.1999
- Pièce n°5 : Facture de réparation de menuiserie 02.09.2013
- Pièce n°6 : Plan local d'urbanisme
- Pièce n°7 : Courrier de la mairie d'Annecy à concernant l'OAP compris dans l'emprise de la propriété 2 rue Henry Bordeaux à Annecy et annexe du PLU (OAP);
- Pièces n°8 : diverses factures et tickets de caisse pour la réparation clôtures bois et barrières ;
- Pièces n°9 : acte de licitation des droits de

Par SELARL :

- Conclusions récapitulatives

PLAN DU RAPPORT D'EXPERTISE

1. RESUME ET CONCLUSION DE L'EXPERTISE	6
2. PRESENTATION ET DESCRIPTION DES BIENS INDIVIS	7
2.1. DESIGNATION	7
2.2. ORIGINE DE PROPRIETE	8
2.3. SERVITUDES.....	9
2.4. DISPOSITIONS D'URBANISME.....	9
2.5. SITUATION	14
2.6. DESCRIPTION	15
2.6.1. Terrain d'assiette du bâtiment à usage d'habitation dit « Garage »	15
2.6.2. Parcelle BE 126.....	16
2.6.3. Construction.....	16
2.7. SUPERFICIE & SURFACE.....	19
2.7.1. Superficie du terrain	19
2.7.2. Surface	19
2.8. SITUATION LOCATIVE.....	20
2.9. AVANTAGES / INCONVENIENTS.....	20
3. ANALYSE DU MARCHÉ	21
3.1. MARCHÉ DES MAISONS D'HABITATION	21
3.2. MARCHÉ DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES « COLLECTIF HABITATION »	22
4. VALORISATION DE LA MAISON A USAGE D'HABITATION	23
4.1. METHODE PAR COMPARAISON A DES MAISONS D'HABITATION	23
5. VALORISATION DE LA PARCELLE B 126	28
6. DONNER SON AVIS SUR LA COMPOSITION POSSIBLE DES LOTS	29
7. PROPOSER DES MISES A PRIX EN VUE DE LEUR LICITATION	30
8. REPONSE AUX DIRES	31
8.1. DIRES DE MAITRE BALLALOU	31
8.2. REPONSE DE L'EXPERT	32
8.3. DIRES DE MAITRE HINGREZ.....	33
8.4. REPONSE DE L'EXPERT	35
8.5. DIRES DE MAITRE ARNAUD	35
8.6. REPONSE DE L'EXPERT	36

1. RESUME ET CONCLUSION DE L'EXPERTISE

Valorisation de la maison à usage d'habitation et atelier : lot n°1 (BE 68 et BE 127)

147 000 €
Mise à prix : 95 550 €

Valorisation du terrain (parcelle BE 126)

1€ symbolique

L'ensemble immobilier, objet de l'Expertise est inscrite dans un ensemble remarquable dénommé « **Les Acacias** » en centre-ville d'Annecy.

L'ensemble bénéficie d'une très bonne situation, proche de toutes commodités et à 600m des rives du Lac d'Annecy.

Cet ensemble dont l'architecture est protégée par le règlement d'urbanisme est composé d'une copropriété Les Acacias, hors du champ de l'Expertise.

Les biens, objets de l'Expertise, sont détenus en indivision par les parties. Il s'agit d'une maison d'habitation appelée « garage » qui se compose d'un atelier / remise en RDC et d'une partie habitation en R+1, à rénover entièrement, le tout sur un terrain à usage de jardin (BE 68). Cette maison est accessible par la parcelle BE 127 qui longe la copropriété Les Acacias dans sa partie Nord depuis l'avenue de Thônes.

L'expertise porte également sur un terrain attenant à la copropriété les Acacias en nature de jardin arboré et voie d'accès piétonne (BE 126). Ce terrain est classé en zone Ub, zone d'habitat collectif mais se trouve inconstructible par nature au regard des règles de prospects et du caractère remarquable des arbres qu'il abrite et dont l'abattage est interdit. Ce terrain n'a finalement d'intérêt que pour la copropriété voisine, sa liquidité sur le marché est en effet compromise par l'usage restreint qui en est permis.

Valeur établie à +/- 5%
Valorisation faite Hors droits

Valorisation au 31 janvier 2019
Ces valeurs sont actuelles et ne sauraient engager l'avenir

Sous réserve de documents non communiqués à l'Expert

Valorisation réalisée en toute indépendance
et abstraction faite de toute valeur de convenance

Absence de conflits d'intérêts pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées,
ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

2. PRESENTATION ET DESCRIPTION DES BIENS INDIVIS

2.1. DESIGNATION



Sur le territoire de la commune d'ANNECY (HAUTE-SAVOIE), au 2 rue Henri Bordeaux, l'expertise portera sur une maison à usage d'habitation et un terrain figurant au cadastre comme suit :

Section	N°	Adresse	Superficie
BE	68	2 RUE HENRY BORDEAUX	448 m ²
BE	127	2 RUE HENRY BORDEAUX	205 m ²
BE	126	2 RUE HENRY BORDEAUX	649 m ²
			1 302 m²

Composition des actifs :

Une maisonnette à usage d'habitation et atelier, édifiée sur 3 niveaux avec :

- Au sous-sol : une grande cave ;
- Au RDC : un garage / atelier ;
- Au R+1 : un appartement avec une entrée, une cuisine, un séjour ;

Le tout sur un terrain plat, clos partiellement par portail, murets et clôtures bois en nature de jardins et chemin d'accès.

Un autre terrain attenant à la copropriété voisine appelée « Les Acacias », copropriété Les Acacias, terrain en nature de jardin arboré et voies d'accès piétonne.

2.2. ORIGINE DE PROPRIETE

Conformément aux constatations faites lors de la visite d'expertise et aux documents en possession de l'Expert, la parcelle BE 68 appartient à l'indivision (cf. annexe n°1 : attestations de notoriété et attestation immobilière de [redacted] avec pour chacun des indivisaires les droits suivants :

BE 68	Droits des indivisaires
	<i>La moitié indivise en pleine propriété</i>
	0,125
	0,125
	0,125
	0,125
	0,083
	0,083
	0,083
	0,083
	0,083
	0,083
Total	1

Les indivisaires sont au nombre de 10 sur la parcelle BE 68 et ils n'ont pas les mêmes droits.

Concernant les parcelles BE 125 et BE 126 et BE 127, elles étaient détenues en indivision par les trois enfants de [redacted]. Elles formaient autrefois une seule et unique parcelle. Elles ont fait l'objet d'une division parcellaire en 1992. Les trois héritiers de [redacted] sont restés en indivision. [redacted] a cédé ses droits aux consorts [redacted] en 1968. Puis en 1973, les consorts [redacted] ont cédé leurs droits à Mm [redacted]. Cette dernière a vendu la parcelle BE 125 (aujourd'hui Copropriété Les Acacias) en 1992 mais a conservé ses droits indivis sur les parcelles BE 126 127 et BE 68. Ses 4 enfants en ont donc hérité pour ¼ chacun. Suite au décès de [redacted] ses trois enfants [redacted] sont indivisaires pour 1/3 chacun desdites parcelles.

Il a été communiqué à l'Expert lors de la visite que [redacted] était sorti de l'indivision. Une copie de l'acte de licitation du 23/12/2011 et reçu par Maître Catherine BAK, Notaire à STRASBOURG (mention de publication non communiquée à l'Expert) le confirmant nous a été transmis (cf. annexe n°2).

Les parcelles B 126 et 127 appartiennent à l'indivision
Les droits des indivisaires sur les parcelles BE 126 & 127 sont donc les suivants :

BE 126 & 127	Droits des indivisaires
<i>1/3 indivis en pleine propriété</i>	
	0,083
	0,083
	0,083
	0,083
	0,056
	0,056
	0,056
	0,056
	0,056
	0,056
	0,167
	0,167
Total	1,000

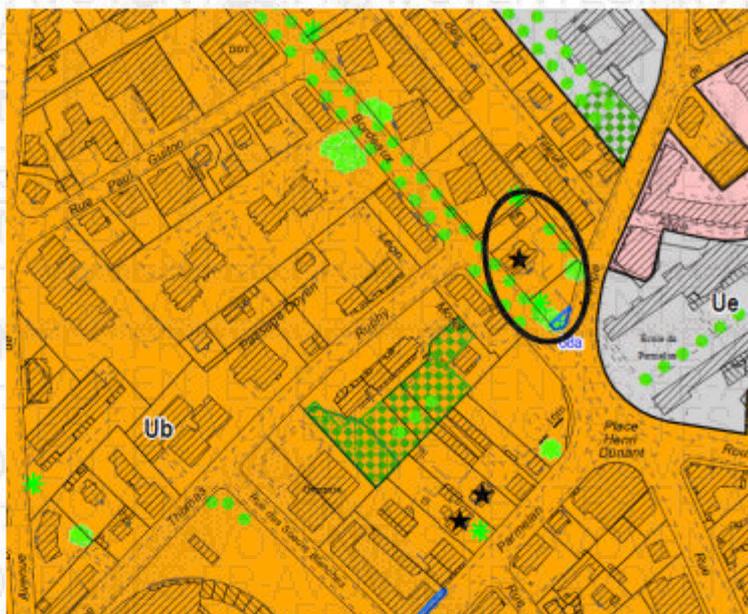
Les indivisaires sont ici plus nombreux, au nombre de 12 avec pour chaque groupe d'indivisaires des droits différents.

2.3. SERVITUDES

Selon les constatations faites lors de la visite d'expertise et les documents communiqués à l'Expert, l'ensemble immobilier ne souffre d'aucune servitude, autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme, d'un règlement ou cahier des charges de copropriété.

2.4. DISPOSITIONS D'URBANISME

Sur la commune de ANNECY, l'ensemble immobilier est régi par la réglementation d'urbanisme applicable à la zone UB du PLU de la commune.



Caractéristiques de la zone UB

Constructions admises :

Les constructions à usage :

- D'habitation
- De commerce et d'activité de service
- D'équipement d'intérêt collectif et de service public
- De bureau pour les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Constructions occupations interdites :

du et
sol

- Industrie
- Entrepôt
- Exploitation agricole et forestière
- Sur le périmètre en attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L 151-41-5 du code de l'urbanisme, repéré au document graphique pour une durée de 5 ans, à compter de sa date de mise en place, les constructions de toute nature à l'exception des constructions dont la surface de plancher n'excède pas 20 m².
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les terrains de camping et de caravaning, le stationnement isolé de caravane et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les garages collectifs de caravane, les dépôts de véhicules, les parcs d'attraction.

Constructions admises mais à des conditions particulières :

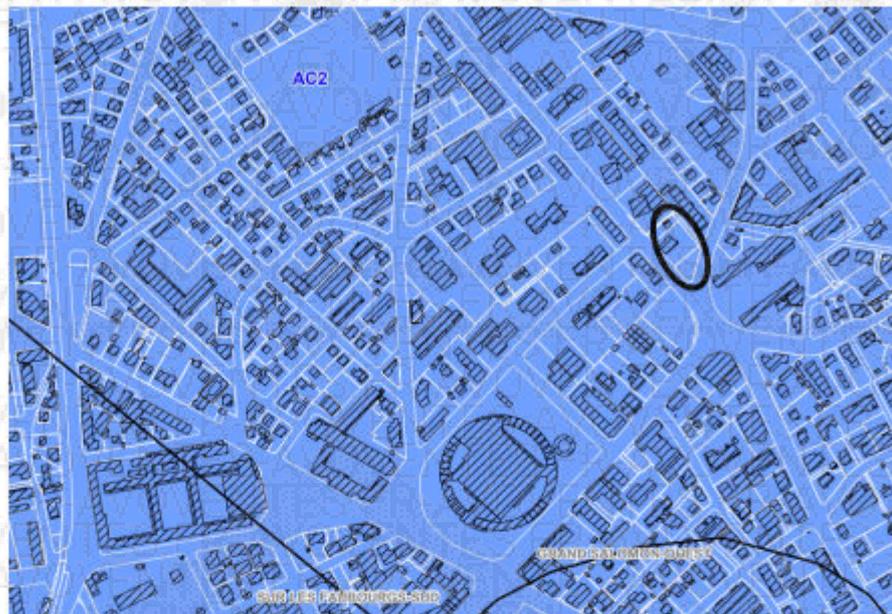
- Les travaux (démolition, modification des volumes, intervention sur les toitures façades et clôtures), réalisés sur les édifices et ensembles remarquables faisant l'objet d'une protection au titre de l'article R151-19 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils se conforment aux principes contenus au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) patrimoniale.
- Les travaux (démolition, modification des volumes, intervention sur les toitures façades et clôtures) réalisés sur le patrimoine bâti intéressant repéré au sein de l'OAP patrimoniale, dès lors qu'ils se conforment aux principes contenus au sein de ladite OAP.

- Les travaux réalisés en secteur AVAP devront se conformer aux prescriptions de celle-ci.
- Seules les constructions annexes sont admises en dehors de la bande de constructibilité principale, sous réserve de respecter les règles de la zone (emprise au sol, retrait, ...).
- Les constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles ne constituent que l'accessoire d'une activité implantée sur le même terrain.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'elle intervient dans un délai de dix ans maximum à compter de la date du sinistre.
- Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisées.
- Les travaux exécutés sur une construction existante non conforme aux règles édictées par le PLU, dès lors qu'ils n'ont pas pour objet d'aggraver sa non-conformité avec les dites règles ou qu'ils sont sans effet à leur égard.

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies :	Recul de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou à la limite des emplacements réservés.
Implantation des constructions par rapport aux limites latérales dans la Bande de constructibilité principale	En sous-sol : en limite séparative Au-dessus du sol : en retrait des limites séparatives $D = 1/3 H$ avec un minimum de 4m
Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain dans la bande de constructibilité principale	$D = 1/2H$ avec un minimum de 7m.
Implantation des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale	Seules les constructions annexes (sans sous-sol) : $D = 1/3H$ avec un minimum de 2m
Hauteur maximale :	Façades : 21.50 m Faitages toitures à pans : 29m
Emprise au sol :	0.50
Stationnement :	Pour les habitations : 1 place / tranche de 50 m ² de SDP

Par ailleurs, il a été transmis à l'expert les informations suivantes :

- Les parcelles sont soumises à un Plan de Prévention des Risques Naturels. Les parcelles se situent en zone bleu foncé, soit en zone d'aléa faible pour liquéfaction et en zone 4, soit en zone de risque moyen pour activités sismiques.



- Les parcelles ne sont pas soumises à un Plan de Prévention des Risques d'Inondations.
- Les parcelles sont comprises dans un site classé. Les parcelles, objet de l'Expertise, sont comprises dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Patrimoine, Nature en Ville, densité et rénovation énergétique « Maison et Garage »



Les règles suivantes sont donc applicables :

- Edifices à conserver et à restaurer ;
 - Aucune demande de démolition ne sera acceptée ;
 - Pas d'extension autorisée ;
 - Les interventions sur ce bâtiment doivent être réalisées dans le respect du style architectural dominant.
- La parcelle BE 126 contient des arbres remarquables au sens de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme



Article L151-23 du code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

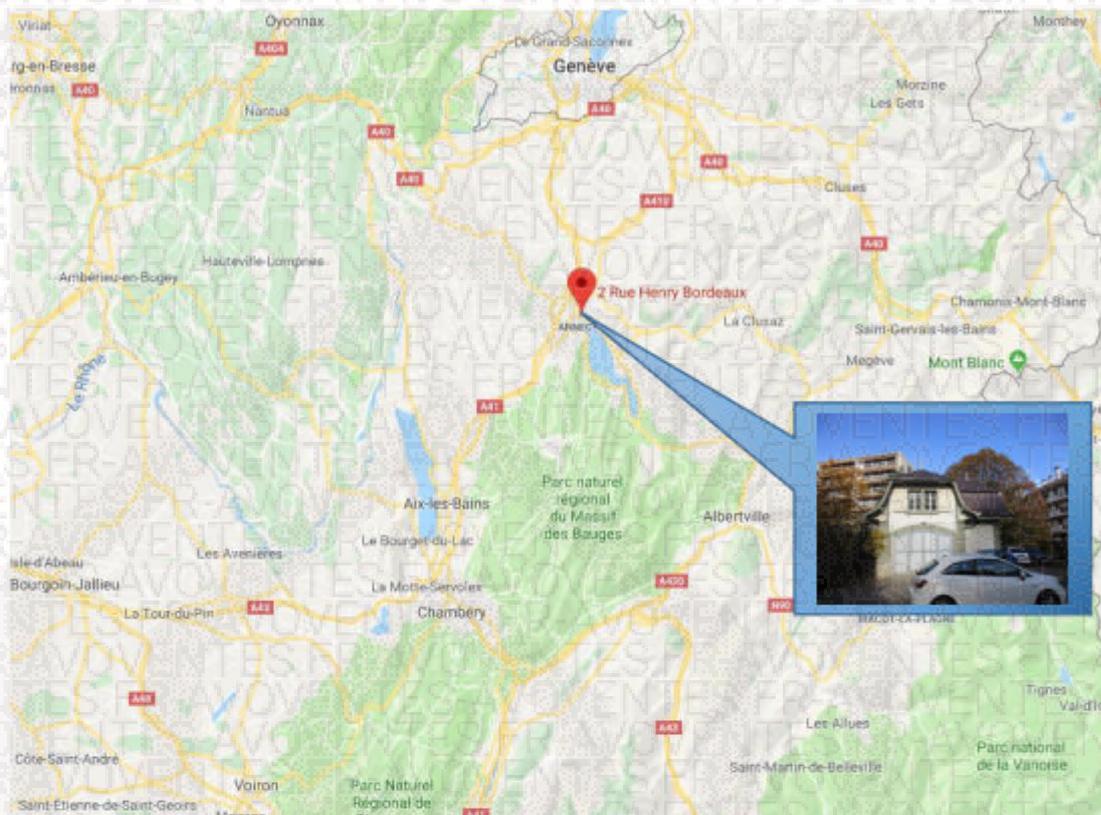
- Les parcelles sont soumises à un Droit de Préemption Urbain Renforcé.
- La parcelle BE 126 est comprise dans un emplacement réservé pour aménagement de la voirie.

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.

2.5. SITUATION

L'ensemble immobilier se situe sur la commune d'ANNECY (HAUTE-SAVOIE) qui se trouve à :

- ⇒ 51 km de Chambéry ;
- ⇒ 55 km de Genève ;
- ⇒ 145 km de Lyon ;



Annecy est le chef-lieu et la préfecture du département de la Haute-Savoie en région Auvergne-Rhône-Alpes. Au nord des Alpes françaises, après Genève à 40 km au Nord, Annecy fait partie de l'axe des agglomérations du sillon alpin en alignement avec Chambéry puis Valence et Grenoble.

La « Perle des Alpes » de la monographie urbaine de Raoul Blanchard forme une cluse de contact entre la plaine des Fins et les Préalpes contraignant sa population à l'intérieur de sa zone constructible des années 60 à la fusion communale de 2017. Depuis l'extension de son territoire sur Annecy-le-Vieux, Cran-Gevrier, Meythet, Pringy et Seynod, Annecy se hisse à la 29^{ème} place des villes françaises les plus peuplées avec 125 694 habitants, ainsi qu'en 6^e position régionale des aires urbaines derrière Annemasse et devant Chambéry.

Pour cette commune, nous avons au dernier recensement les données suivantes :

- ⇒ La population était de 125694 habitants.
- ⇒ Le nombre de logements était de 67741 avec les répartitions suivantes :



88,80%
RES.
PRINCIPALES



5,10%
RES.
SECONDAIRES



6,00%
LOGEMENTS
VACANTS



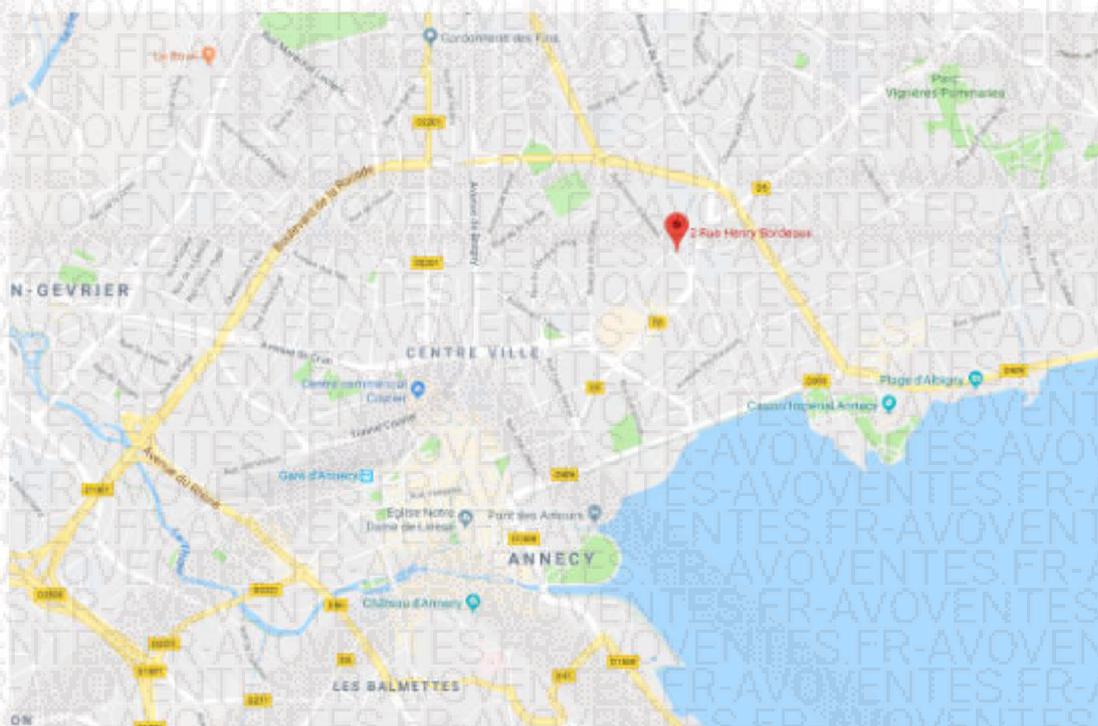
50,00%
PART DE
PROPRIETAIRES



50,00%
PART DE
LOCATAIRES

Plus précisément, l'ensemble immobilier se situe : 2 rue Henri Bordeaux au centre-ville (intérieur de la Rocade) au sein d'un environnement résidentiel et de commerces de proximité. L'ensemble immobilier se situe à moins de 400 m du centre commercial « Galeries Lafayette » et des arrêts de bus

(ligne 4 et 5), à 600 m des plages d'Albigny, à 1.6 km du centre historique d'Annecy et à 3km de la Gare d'Annecy.



Dès lors, compte tenu de ces observations, à notre avis d'expert, il s'agit d'une situation très favorable pour les raisons suivantes :

- Situation sur la commune d'Annecy, chef-lieu du département ;
- Situation en centre-ville à proximité immédiate des commerces et des réseaux de transports en communs (bus, notamment) ;
- A seulement 600 m des rives du Lac d'Annecy.

2.6. DESCRIPTION

La description des biens ne saurait engager la responsabilité de l'Expert quant au diagnostic technique de l'immeuble qui ne relève pas de sa compétence.

2.6.1. TERRAIN D'ASSIETTE DU BATIMENT A USAGE D'HABITATION DIT « GARAGE »

Le terrain présente les caractéristiques suivantes :

- Relié aux réseaux (eau, électricité, téléphone, internet) ;
- Terrain plat et clôturé partiellement (murets, clôture bois et portail) ;
- Terrain non clos de la copropriété située sur le même tènement ;
- En nature de jardin (non entretenu) et de voie d'accès et stationnement en gravillons





Accès parcelle BE 127 (rue de Thônes)

2.6.2. PARCELLE BE 126

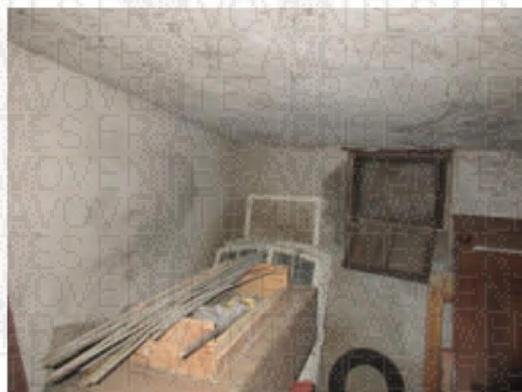
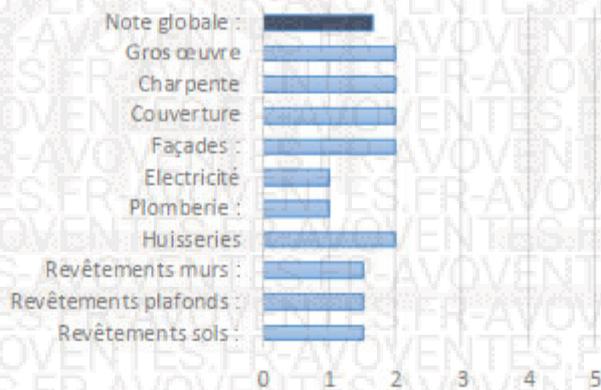
Terrain plat, attenant à la copropriété les Acacias (sur la parcelle BE 125) en nature d'espaces verts arborés avec arbres remarquables (Pinus et Sophora). Clos par portail et clôture bois.



2.6.3. CONSTRUCTION

<i>Période de construction :</i>	1922
<i>Travaux de rénovation :</i>	Réparation toiture en partie et porte d'entrée
<i>Nombre de niveaux :</i>	3
<i>Etat général du bât. :</i>	Plutôt mauvais
<i>Charpente :</i>	Bois traditionnelle
<i>Chauffage/Clim :</i>	Sans
<i>Assainissement :</i>	Collectif mais relié à celui de la Maison (copropriété Les Acacias)
<i>Toiture :</i>	Tuiles ardoises
<i>Huisseries :</i>	Bois simple vitrage
<i>Fermetures extérieures :</i>	Volets battants bois

Etat de vétusté des lots tel que constaté par l'Expert





RDC : garage /atelier



Appréciation générale :

L'ensemble immobilier, objet de l'expertise, se trouve au jour de la visite dans un état plutôt mauvais.

En effet, la partie habitable située au R+1 n'est pas décente pour de l'habitation :

- Absence de chauffage et d'eau chaude sanitaire ;
- Menuiseries à reprendre entièrement ;
- Revêtements en très mauvais état

Le gros œuvre présente également des dégradations : fissures au niveau des murs, chenaux rouillés et trous sur la partie Ouest du bâtiment empêchant une évacuation normale des eaux pluviales.

Quelques travaux ont été toutefois entrepris pour maintenir un minimum d'étanchéité du bâtiment à savoir une partie de la toiture a été réparée, la porte principale d'entrée a également été changée (CF. Factures travaux en annexe n°3).

Le bâtiment pourrait toutefois être restauré en sa partie supérieure et offrirait un petit appartement assez agréable avec un atelier ou garage au RDC (sous réserve de création de servitude pour y entrer un véhicule qui passerait sur la passerelle BE 125). La surface du RDC est borgne et pourrait peut-être être transformée en habitation. Au regard des règles d'urbanisme protégeant l'aspect du bâtiment, des nouvelles fenêtres pourraient être créées sous réserve d'une autorisation d'urbanisme favorable et à condition de respecter l'architecture du bâtiment.

L'accès à la maison se fait aujourd'hui par la copropriété Les acacias (sur la parcelle BE 125. L'accès de depuis la rue Henry Bordeaux est impossible sans consentement d'une servitude de passage sur la parcelle BE 125. En effet, la parcelle BE 68 ne bénéficie pas d'accès pour véhicule depuis la route Henry Bordeaux, la commune ayant refusé la sortie de véhicule de ce côté pour des raisons de sécurité, selon les dires des parties présentes lors de la visite d'Expertise. Cet accès est par ailleurs clos par clôture bois, il faudrait y créer un portail pour un accès piéton.

En cas de division de l'ensemble immobilier et de création d'un lot indépendant, il conviendra donc de remettre « en service » l'accès par la parcelle BE 127 qui appartient à l'indivision et qui est en nature de chemin, elle longe la partie Nord de l'ensemble immobilier pour desservir la maisonnette.

Concernant la parcelle BE 126, elle semble intégrée dans la copropriété Les Acacias (parcelle BE 125) et offre un bon niveau d'agrément à l'ensemble. En effet, elle est arborée et particulièrement soignée même si quelques arbres ont souffert de vents violents l'année dernière et ont subi quelques dégradations.

Ces arbres protégés ne peuvent pas être abattus, sauf pour des raisons de sécurité et sous réserve d'être remplacés afin de maintenir la qualité paysagère du site. Cette parcelle de forme triangulaire ne peut donc recevoir aucune construction et demeure un agrément utile uniquement pour la copropriété Les Acacias. Des travaux d'entretien et de réparation de la clôture ont été entrepris (Cf. factures et listes en annexe n°4).

2.7. SUPERFICIE & SURFACE

2.7.1. SUPERFICIE DU TERRAIN

Superficie basée sur les données cadastrales.

Section	N°	Adresse	Superficie
BE	68	2 RUE HENRY BORDEAUX	448 m ²
BE	127	2 RUE HENRY BORDEAUX	205 m ²
BE	126	2 RUE HENRY BORDEAUX	649 m ²
			1 302 m²

2.7.2. SURFACE

Bien concerné	Niveau	Désignation	Surface
Bâtiment sur BE 68	RDC	Remise / atelier	27 m ²
Bâtiment sur BE 68	R-1	Cave	29 m ²
Bâtiment sur BE 68	R+1	Habitation	33 m ²
			89 m²

Remarque de l'Expert : Ces surfaces sont issues des cotes relevées lors de la visite par l'expert à l'aide d'un télémètre laser. Par conséquent, elles sont exprimées sous toutes réserves.

2.8. SITUATION LOCATIVE

Selon les constatations faites lors de la visite d'expertise, l'ensemble immobilier objet de l'expertise est libre de toute occupation locative. Par conséquent, l'ensemble immobilier sera valorisé en valeur vénale libre.

2.9. AVANTAGES / INCONVENIENTS

Avantages :

- Situation sur la commune d'Annecy, chef lieu de la Haute-Savoie ; ;
- Situation à proximité de toutes commodités ;
- Qualité paysagère et architecturale de l'ensemble immobilier ;
- Bâtiment à l'architecture traditionnelle et remarquable.

Inconvénients :

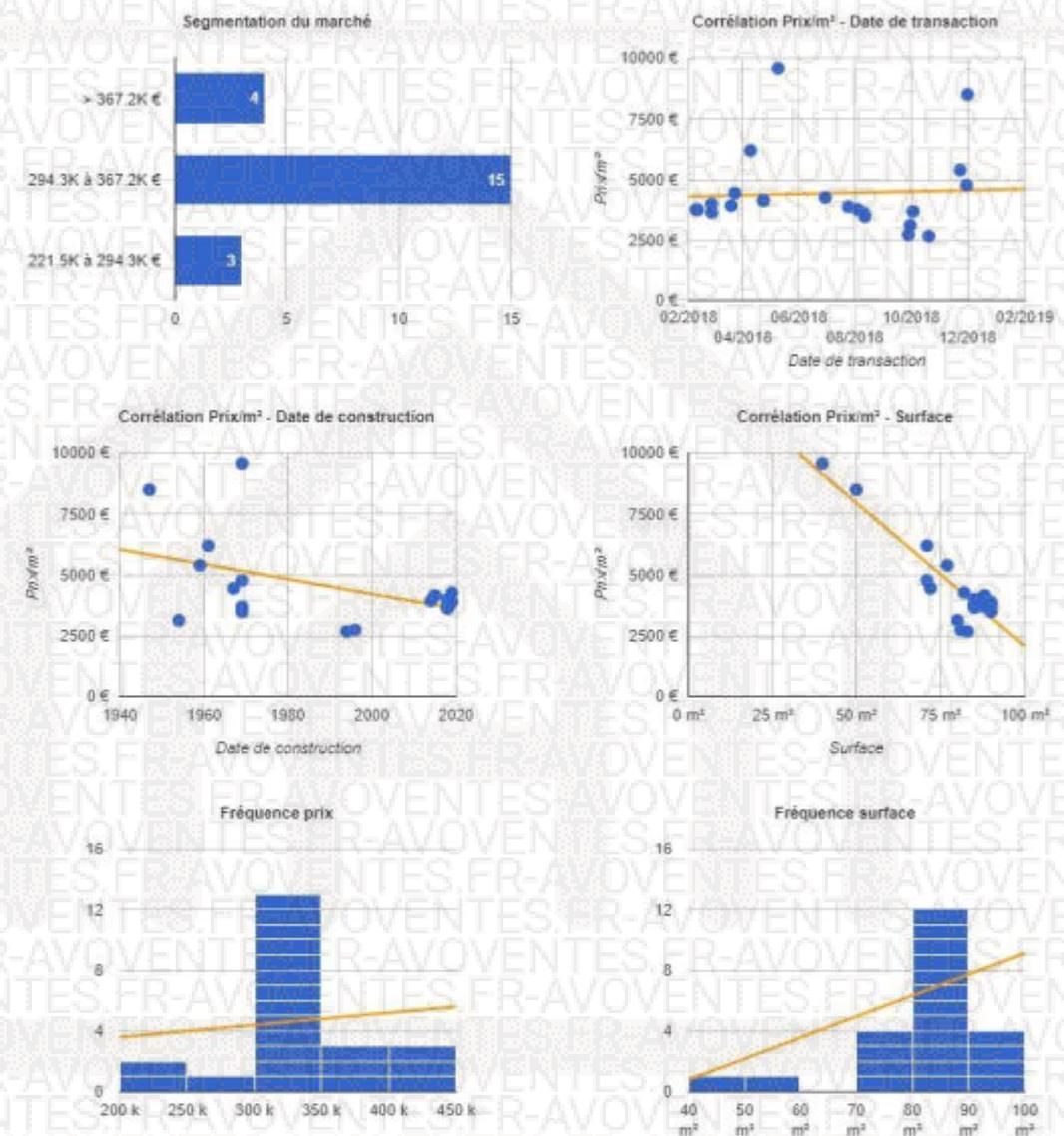
- Très mauvais état du bâtiment ;
- Terrain constructible juridiquement mais inconstructible de facto (parcelle BE 126).

3. ANALYSE DU MARCHÉ

3.1. MARCHÉ DES MAISONS D'HABITATION

Sources : Fichier Perval des Notaires.

Éléments de comparaison : Ventes de maisons à usage d'habitation de moins de 90 m² sur la commune d'ANNECY.



Analyse de l'expert :

- ⇒ Plus la surface est élevée et plus la valeur du prix au m² a tendance à être faible ;
- ⇒ Une forte hétérogénéité se constate dans les valeurs des prix au m² mais une fourchette de prix peut se dégager allant, hors valeurs extrêmes, de 3 000 € à 5 000 €. Les références se situent toutes sur la commune nouvelle d'Annecy, les prix sont fonction de la situation sur les communes déléguées (Seynod, Cran gevrier, Meythet, Annecy Le Vieux, etc.).
- ⇒ Le marché des maisons inférieures à 90 m² habitables se situent essentiellement entre 295 000 € et 370 000 €.

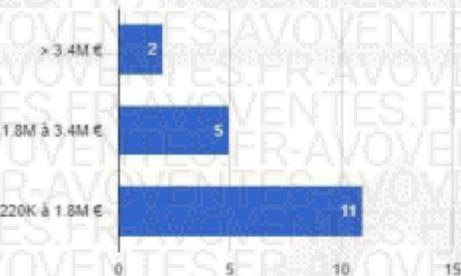
Il faudra donc nous interroger sur la situation de notre maison à usage d'habitation vis-à-vis de cette fourchette.

3.2. MARCHÉ DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES « COLLECTIF HABITATION »

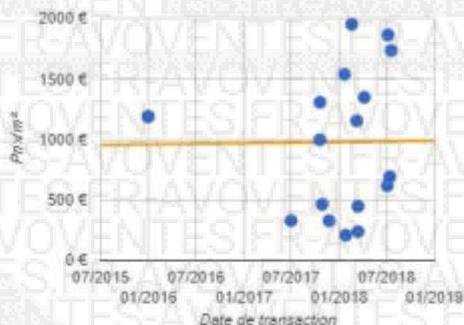
Éléments de comparaison : Ventes de terrains constructibles collectif sur la commune d'ANNECY et dans un rayon de 5km

Sources : Fichier Perval des Notaires.

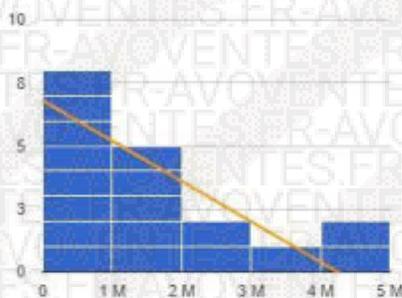
Segmentation du marché



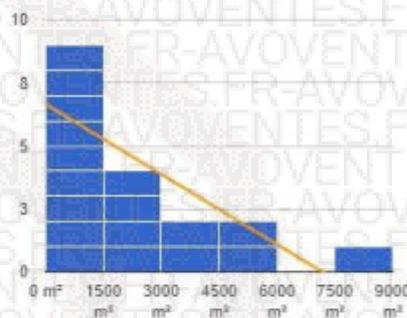
Corrélation Prix/m² - Date de transaction



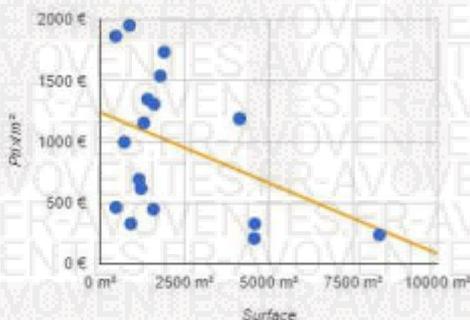
Fréquence prix



Fréquence surface



Corrélation Prix/m² - Surface



Analyse de l'expert :

- ⇒ Nous constatons que plus la superficie est élevée et plus la valeur du prix au m² a tendance à être faible.
- ⇒ Un marché orienté vers des terrains dont la superficie est inférieure à 3 000 m² pour un prix plutôt compris entre 220 000 € et 1.8M€ .
- ⇒ Une certaine hétérogénéité se constate dans les valeurs des prix au m² mais une fourchette de prix peut tout de même se dégager allant de 1 200 € à 1 800 €.

4. VALORISATION DE LA MAISON A USAGE D'HABITATION

Compte tenu des caractéristiques du bien, objet de l'expertise, l'expert privilégiera les méthodes suivantes :

- Méthode par comparaison à des maisons d'habitation

4.1. METHODE PAR COMPARAISON A DES MAISONS D'HABITATION

L'approche par comparaison consiste à analyser les mutations ou les offres retraitées relevées sur le secteur pour des biens comparables.

A la suite de notre analyse de marché, nous avons pu constater une fourchette de prix pour les ventes allant de 3 000 e à 5 000 € par m².

Nous avons recherché les offres de ventes de maisons anciennes, à rénover ou à rafraîchir, de moins de 90 m² situées sur la commune d'Annecy, sans résultats.

Nous n'avons retenu que les maisons à rafraîchir ou à rénover.

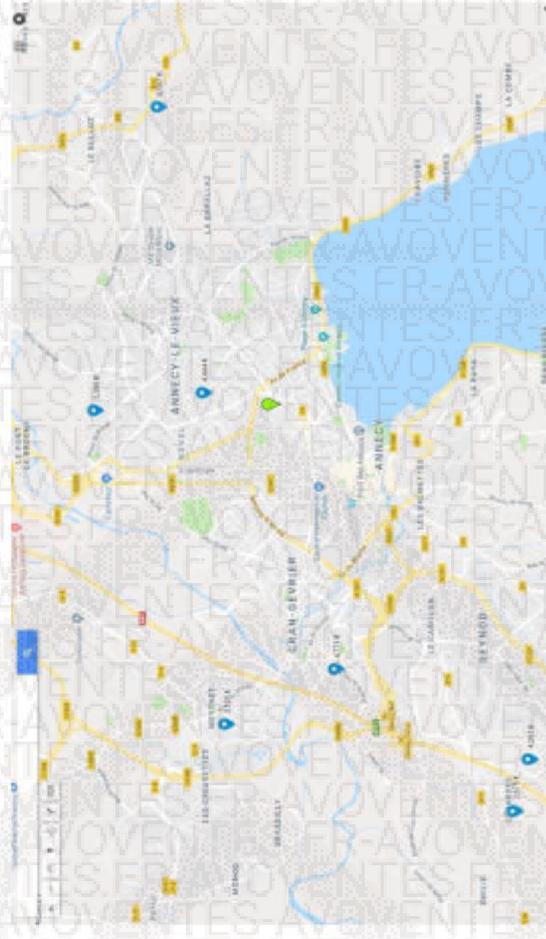
Voir tableau en page suivante.

Sources : fichiers Perval des Notaires.

Date	Adresse	Commentaires	Surface habitable / Pondérée	Superficie terrain	Date construction	Prix ens.	Prix / m ²
30/10/2018	1 Rue des Myosotis, Annecy, France	A rénover	71 m ²	626 m ²	1969	338 750 €	4 771 €
23/10/2018	7 Impasse de la Varde, Annecy, France	A rafraîchir	77 m ²	781 m ²	1959	415 000 €	5 390 €
20/09/2018	71 Chemin des Césardes, Annecy, France	A rafraîchir	83 m ²	366 m ²	1994	222 000 €	2 675 €
30/08/2018	18 Rue François Vernex, Annecy, France	A rafraîchir	80 m ²	562 m ²	1954	250 000 €	3 125 €
28/08/2018	69 Chemin des Césardes, Annecy, France	A rafraîchir	81 m ²	312 m ²	1996	221 500 €	2 735 €
09/03/2018	43 Rue du Grand Essert, Annecy, France	A rénover	71 m ²	792 m ²	1961	440 000 €	6 197 €
23/02/2018	7 Rue Champ du Roy, Annecy, France	A rafraîchir	72 m ²	359 m ²	1967	320 000 €	4 444 €



Surfaces habitables



Nous constatons que les valeurs sont très hétérogènes et oscillent entre 2 900 €/m² et plus de 6 000 €/m².

Plus la surface augmente, plus le prix au m² aurait tendance à diminuer.

Les valeurs hautes (> à 5 000 €/m²) concernent des maisons dont le terrain d'assiette est supérieur à 500 m².

Nous constatons également que les maisons situées sur les communes déléguées de Seynod, de Meythet et de Cran Gevrier affichent des valeurs un peu plus basses que celles situées sur la commune même d'Annecy ou d'Annecy-Le-Vieux.

Les travaux des maisons à rafraîchir sont moins coûteux, il s'agit le plus souvent de reprendre les revêtements et quelques équipements. Les maisons à rénover appellent, quant à elles, des travaux plus lourds (isolation, menuiseries, électricité, plomberie etc.).

Compte-tenu de ces observations et des éléments suivants :

- Surface habitable de 33 m² à rénover entièrement ;
- Terrain d'assiette de 400 m² environ (moins chemin d'accès, inconstructible par nature) ;
- Travaux de reprise de gros œuvre à prévoir ;
- Mais situation sur la commune d'Annecy, proche centre-ville et lac ;
- Environnement résidentiel mais plutôt environnement d'immeubles collectifs, moins valorisant ;

Un prix de 4 450 €/m² situé en fourchette moyenne basse semble pouvoir être retenu

Dans ce contexte :

Maison d'habitation	
Prix/m ² retenu	4 450 €
Surface habitable	x <u>33,00 m²</u>
Valeur vénale par comparaison	146 850 €
Arrondie à	147 000 €

Cette valeur s'entend foncier inclus, parcelle BE 127 d'accès comprise.

Nous valoriserons donc la parcelle BE 127 détenue également par [redacted] afin de calculer les droits respectifs de chacun.

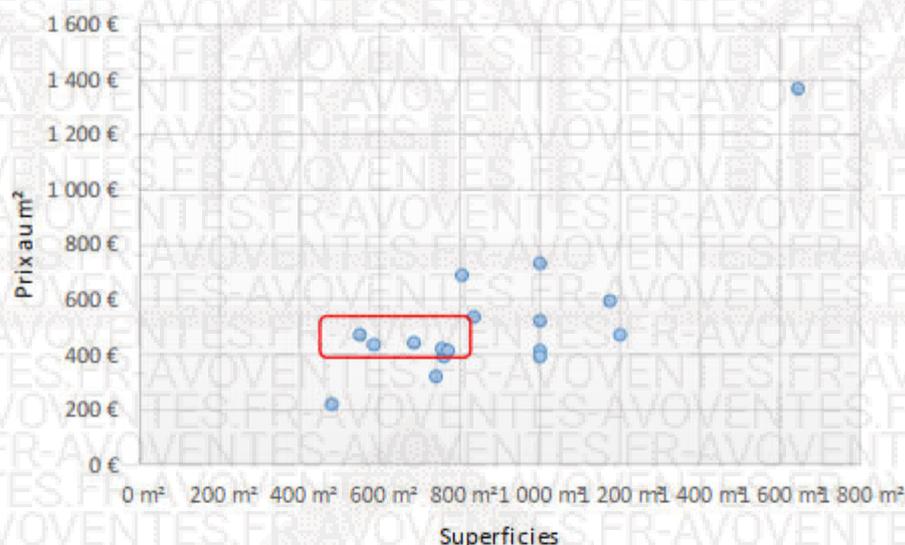
Compte-tenu que cette parcelle servirait de chemin d'accès véhicule à la maisonnette et permettrait d'améliorer sa liquidité sur le marché sans pour autant conférer de droits à construire, nous retiendrons une valeur de 30% de la valeur des terrains constructibles.

Voir éléments de comparaison en p. suivante :

Sources : fichiers Perval des Notaires.

Eléments de comparaison : ventes de terrains constructibles habitation individuelle sur la commune d'Annecy.

Date	Adresse	Superficie terrain	Zonage PLU	COS	SHON/SP	Viabilisé	Prix	Prix m²
20/11/2018	Allée le Bouchon, Annecy, France	758 m²	UH3	24	180	Viabilisé	300 000 €	396 €
25/10/2018	18 Chemin du Pessay, Annecy-le-Vieux, France	802 m²	UH3	19	150	Viabilisé	550 000 €	686 €
18/10/2018	3 Allée de la Ferme, Annecy, France	1 000 m²	UH3	18	182	Viabilisable	520 000 €	520 €
02/10/2018	Petit Brogny, Annecy, France	476 m²	UH3	21	100	Viabilisable	105 000 €	221 €
17/08/2018	4 Rue des Marmottes, Annecy, France	1 000 m²	UH3p	30	300	Viabilisable	730 263 €	730 €
30/05/2018	Rue Georges Brassens, Annecy, France	999 m²	UBcm			Viabilisé	413 500 €	414 €
23/03/2018	18 Rue des Sports, Annecy, France	585 m²	Up1	60	350	Viabilisable	257 000 €	439 €
26/02/2018	Chemin des Prés Bouvaux, Seynod France	753 m²	Up1	46	350	Viabilisé	319 000 €	424 €
05/02/2018	20 Rue Eugène Verdun, Annecy, France	835 m²	UH3	0	0	Viabilisable	450 000 €	539 €
29/01/2018	Chemin des Prés Bouvaux, Seynod France	770 m²	Up1	45	350	Viabilisable	322 000 €	418 €
26/01/2018	Chemin des Prés Bouvaux, Seynod France	547 m²	Up1	91	500	Viabilisable	260 000 €	475 €
22/11/2017	Route de Provins, Annecy, France	1 000 m²	UH3	19	192	Viabilisé	390 000 €	390 €
16/10/2017	Chemin des Prés Bouvaux, Seynod France	684 m²	Up1	51	350	Viabilisé	301 000 €	440 €
31/03/2016	14 b Avenue de Novel, Annecy-le-Vieux, France	1 642 m²	UH3	0	0	Non Viabilisé	2 248 000 €	1 369 €
13/05/2015	Route des Argos, Annecy-le-Vieux, France	740 m²	UH3	0	0	Viabilisé	240 000 €	324 €
27/04/2015	15 Chemin du Jouly, Annecy-le-Vieux, France	1 172 m²	UH3	0	0	Viabilisé	694 000 €	592 €
07/04/2015	Allée du Champ Neray, Annecy-le-Vieux, France	1 200 m²	UH3	0	0	Viabilisé	570 000 €	475 €



Les valeurs sont très hétérogènes et oscillent entre 300 € et près de 800 €/m² hors valeurs extrêmes.

Le prix moyen ressort à 521 €/m² et le prix médian à 440 €/m².

Nous retiendrons le prix médian (hors extrêmes) pour tenir compte d'une situation en centre-ville d'Annecy mais au sein d'un environnement essentiellement composé d'immeubles collectifs, moins valorisant.

Compte-tenu d'un chemin d'accès, non constructible par nature et n'offrant aucun droit à construire, mais améliorant la liquidité de la maisonnette sur le marché, nous retiendrons 30% de la valeur ci-avant retenue.

Dans ce contexte :

Parcelle BE 127

Prix/m ² retenu	132 €
Superficie	x 205,00 m ²
Valeur vénale brute	27 060 €

Valeur vénale par comparaison	27 060 €
Arrondie à	27 000 €

La parcelle BE 68 a donc la valeur suivante :

Parcelle BE 68

Valeur totale	147 000 €
Dont parcelle BE 127	- 27 000 €

Valeur vénale par comparaison BE 68 foncier inclus	120 000 €
Arrondie à	120 000 €

Soit une répartition comme suit :

Parcelle BE 68 : 81.6% de la valeur totale

Parcelle BE 127 : 18.4% de la valeur totale

5. VALORISATION DE LA PARCELLE B 126

Méthode par comparaison à des terrains à bâtir collectif habitation.

Il convient de noter que cette parcelle, bien qu'en zone Ub, est inconstructible par nature. En effet, au regard des règles de prospects et du caractère protégé des arbres qu'il abrite, le terrain ne peut être qu'à usage d'agrément. Par ailleurs, il n'a finalement aucune liquidité sur le marché puisqu'en tant que tel, il n'a d'intérêt que pour la copropriété Les Acacias, attenante et aucun acquéreur tiers ne pourrait s'y intéresser.

Le marché des terrains constructibles collectif est assez actif sur la commune d'Annecy et les valeurs au m² sont particulièrement élevées du fait de possibilité de constructions étendues (voir étude de marché en p.20).

Toutefois, ce terrain aujourd'hui, quoiqu'appartenant à l'indivision est utilisé de fait par la copropriété voisine Les Acacias qui en jouit de facto. Il offre un supplément d'agrément à l'ensemble sans que cette dernière n'en paie les charges afférentes (taxes foncières, entretien, etc.).

Ce terrain ne peut être vendu à quiconque d'autre, puisqu'aucune construction ne peut s'y implanter.

Ce terrain ne peut être vendu qu'à la commune, si elle souhaite aménager un espace public ou bien à la copropriété qui en jouit actuellement de facto.

Toutefois, ce terrain, une fois acquis par la copropriété va générer davantage de charges que de bénéfiques ou d'avantages. En effet, le terrain ne peut pas apporter de droits à construire puisque la copropriété des Acacias est abritée par un bâtiment protégé qui ne peut faire l'objet d'aucune extension. De plus, cette acquisition va élargir le terrain d'assiette de la copropriété et générer une hausse de la taxe foncière, ainsi que des charges d'entretien supplémentaires, autrefois réglées par les indivisaires.

Dans ce cas, particulièrement exceptionnel, nous ne retiendrons donc qu'une valeur symbolique de 1 €, permettant aux diverses parties de sortir de l'indivision en « cédant » ce terrain à l'unique acquéreur potentiel, soit la copropriété les Acacias.

6. DONNER SON AVIS SUR LA COMPOSITION POSSIBLE DES LOTS

Au regard de la configuration des lieux, du nombre d'indivisaires, il nous semble impossible d'effectuer un partage en nature.

Au regard de la configuration des lieux, deux lots peuvent ressortir.

Un lot n°1 concerne la maison d'habitation avec son chemin d'accès et un lot n°2 qui concerne le terrain d'agrément attenant à la copropriété. Lors de la vente du lot n°1

Sans observations des parties quant au rachat des lots sus-indiqués, nous proposerons une mise à prix du lot n°1 en vue de sa licitation.

7. PROPOSER DES MISES A PRIX EN VUE DE LEUR LICITATION

Afin de permettre la licitation du premier lot précédemment évalué, nous proposerons l'abattement suivant pour la détermination de sa mise à prix :

- 35% de la valeur du lot n°1 qui placerait la maison à rénover à 2 900 €/m² habitable environ, soit en fourchette basse des maisons situées sur la commune nouvelle d'Annecy.

Dans ce contexte :

Mises à prix

Valeur lot n°1	147 000 €
Abattement en cas de vente forcée	-35%
Montant de la mise à prix	95 550 €

Dont BE 68 correspondant à 81.6% de la valeur soit : 77 970 €

Dont BE 127 correspondant à 18.4% de la valeur soit : 17 580 €

8. REPONSE AUX DIRES

8.1. DIRES DE MAITRE BALLALOU

Monsieur l'Expert,

Je fais suite à la diffusion de votre pré-rapport qui appelle de la part de mes clients, les observations suivantes que vous voudrez bien considérer comme un dire à annexer à votre rapport après y avoir répondu.

- **page 6** : La parcelle BE 68 appartient à l'indivision T alors que parcelle BE 127 appartient à l'indivision

La maison d'habitation appelée "garage" se compose toujours d'un garage, mais non utilisé actuellement pour garer des voitures, pour des raisons de sécurité, du fait du mauvais état de la dalle.

- **page 8** : Comme indiqué précédemment, la parcelle BE 68 appartient à l'indivision vous voudrez bien supprimer la mention

Par ailleurs, il ne s'agit pas de

Un partage est intervenu en 1957 et non 1992.

conservé ses droits sur les parcelles BE 126, BE 127 et BE 68.

- **page 16** : Préciser le titre : Parcelle BE 68

La période de construction est 1922.

La toiture est en ardoises.

L'état général du bâtiment est plus que mauvais. Il est en très mauvais état.

Par ailleurs, vous voudrez bien nous préciser comme se lit votre tableau allant de 0 à 5.

J'image que plus on se rapproche du 5 plus l'état de vétusté est avancé.

Aussi, pour un état plutôt mauvais, il semble difficilement acceptable que le niveau de vétusté soit seulement de 2.

- **page 17** : 4ème paragraphe : Il convient de rappeler que la parcelle BE 127 appartient à l'indivision

- **page 23** : Vous indiquez que les valeurs sont très hétérogènes et oscillent entre 2.500 € du m² et plus de 6.000 € du m².

Vous reprenez une valeur de 4.450 € du m² que vous qualifiez en fourchette moyenne basse.

Or, une telle valeur semble plutôt une moyenne haute, ne correspondant pas à l'état de ce bâtiment dont de très importants travaux sont à réaliser, notamment des travaux de gros œuvre.

- **page 25** : Mes clients me font remarquer que le lot n° 1 concerne la maison d'habitation et son chemin d'accès, en attirant votre attention sur le fait que sur la parcelle BE 127, il y a 3 indivisaires

Enfin, je tiens que la parcelle B 127 devrait être rattachée au lot N° 2 puisqu'il s'agit du chemin d'accès à la villa avant le percement de l'avenue Henri Bordeaux.

En effet ce chemin, qui longe la parcelle BE 126, bien qu'actuellement fermé par une barrière (l'entrée principale se faisant désormais par le rue Henri Bordeaux), ne dessert pas directement la parcelle BE 68 "garage" mais donne, sauf erreur de ma part, prioritairement accès au terrain sur lequel est implanté la villa et permet secondairement et accessoirement de desservir le garage.

J'adresse copie de ce dire à mes contradicteurs.

Je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, en l'expression de ma considération distinguée et dévouée.

8.2. REPONSE DE L'EXPERT

Page 6 : cette erreur matérielle a été corrigée en p.6 et 8. Il a bien été corrigé en p. 6 que la maisonnette comprend un garage / atelier (comme en p.7).

Page 8 : la mention a été supprimée.

Par ailleurs, il s'agit bien (voir p. 22 de l'annexe 1) :

AVOVENTES.FR

Concernant le partage, nous énonçons une division parcellaire de 1992 et non d'un acte de partage (voir p. 12 de l'annexe 1) :

Observation faite:

- que la parcelle cadastrée section BE numéro 1 a été divisé pour former les parcelles cadastrées section BE numéros 125, 126 et 127, ainsi qu'il résulte d'un procès verbal du cadastre numéro 9924 publié au bureau des hypothèques d'ANNECY le 27 mai 1992 volume 92P n° 7132.

Concernant les droits de nous avons corrigé ce point en p.8 en ajoutant la parcelle BE 68.

Page 16 : les éléments de l'année d'édification et de la toiture ont été corrigé. Toutefois, nous maintenons notre qualification en mauvais état.

Le vétustomètre se lit de la manière suivante :

1 : très vétuste et 5 neuf.

2 correspond donc à un mauvais état global.

Page 17 : nous avons ajouté la mention appartenant à l'indivision

Page 23 : nous avons indiqué que les valeurs oscillent entre 2 900 € et 6 000 €/m² et non 2 500 €. Nous avons exclu la valeur extrême basse (2 675 €) de notre analyse compte-tenu que cette dernière, est située hors Annecy mais sur la commune de Seynod.

Nous rappelons que tous les éléments de comparaison ont des travaux de rafraîchissement ou de rénovation à prévoir.

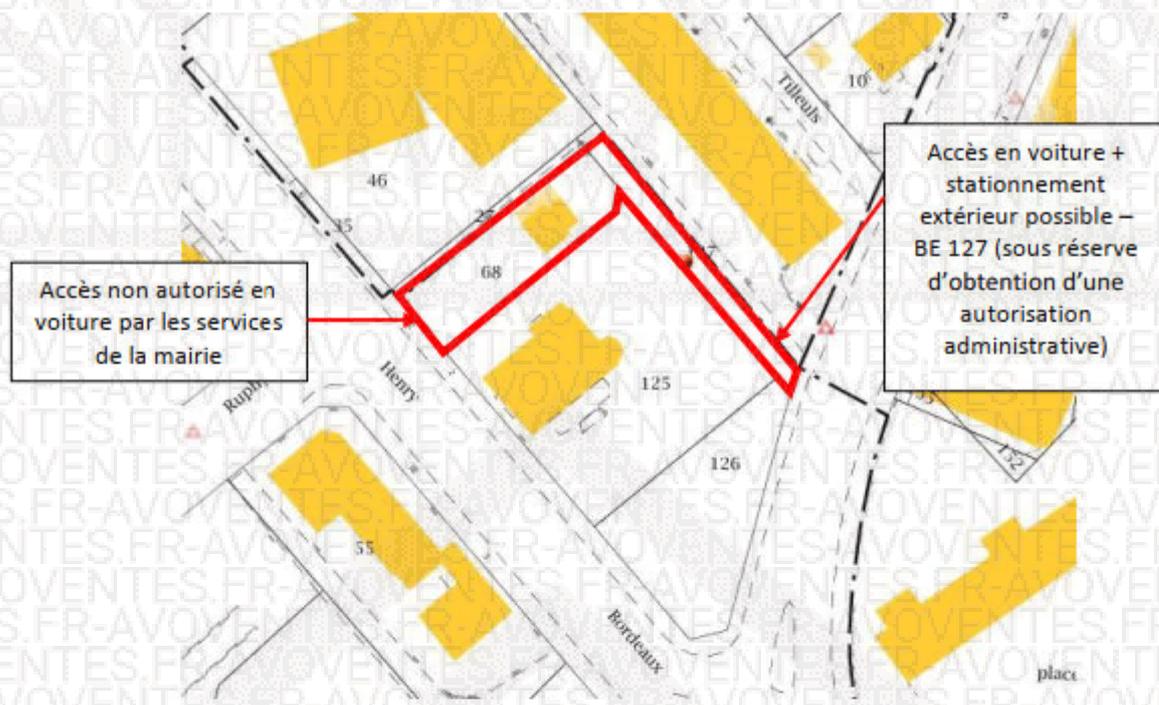
La valeur de 4 450 €/m² correspond en effet à la moyenne basse des petites maisons de moins de 76 m².

Nous retenons cette valeur que nous appliquons uniquement sur la surface du R+1 (habitable) mais à rénover. Si l'on considère la surface totale de la maisonnette (garage compris), le prix /m² ressort à 2 450 €/m² ce qui correspond à la fourchette extrême basse des éléments de comparaison à rénover. En effet, la partie RDC pourrait être rénovée et permettre à la maisonnette de disposer d'une surface plus classique.

Page 25 : nous avons retenu le lot n°1 comprenant la maisonnette (BE 68) et le chemin depuis la route de Thônes (BE 127) car, comme indiqué en page 17, cette maisonnette ne bénéficie pas d'accès depuis la rue Henry Bordeaux sans consentement d'une servitude de passage, aujourd'hui de fait mais non régularisée. Les services de la mairie auraient refusé un accès véhicule par le rue Henry Bordeaux pour des raisons de sécurité. De plus, aucun véhicule ne peut se garer sur la parcelle BE 68 (dalle du garage en état trop mauvais pour recevoir le stationnement d'un véhicule). Afin de permettre une meilleure liquidité du bien, il convient de lui permettre un accès en voiture et un stationnement extérieur, tout à fait envisageable sur la parcelle BE 127 (voir photo en p. 16), sous réserve d'une obtention d'une autorisation administrative.

Voir schéma ci-après.

Lot n°1 proposé :



Il est vrai qu'il convient de ce fait, proposer une valeur de la parcelle d'accès. Ce que nous avons ajouté à notre valorisation en p. 23 à 28.

8.3. DIRES DE MAITRE HINGREZ

Ensuit de la réception de votre pré-rapport, celui-ci appelle de la part de ma cliente M. les observations suivantes :

✓ **Page 06 :**

Vous indiquez :

« Il s'agit d'une maison d'habitation appelée « garage » qui se compose d'un atelier / remise en RDC et d'une partie habitation en R+1, (...) ».

Vous relevez ainsi que la maison se compose d'une partie « atelier/remise » alors même qu'initialement il s'agit d'un garage (RDC).

Lors des constatations *in situ*, l'ensemble des parties présentes a pu constater qu'en effet, la partie garage ne servait pas à cette fonction mais qu'un atelier était effectivement installé à la place par les copropriétaires actuels.

Consécutivement, je vous remercie de bien vouloir joindre à votre rapport les photographies de l'état intérieur de la maison d'habitation (Cave/RDC/1^{er}

étage) qui n'auront pas manquées d'être prises lors des constatations sur place.

✓ **Page 08 :**

Vous indiquez :

* (...)

la parcelle B 68 appartient à l'indivision

Je vous remercie par avance de bien vouloir corriger cette erreur matérielle puisqu'il s'agit en l'espèce de l'indivision **Annexe n°1 : attestations de notoriété et attestation immobilière de** et de

✓ **Page 23 :**

Ma cliente adhère à votre évaluation s'agissant de la valeur vénale de la parcelle B 68 contenant la maison d'habitation.

✓ **Page 24 :**

Au titre de la valorisation de la parcelle B 126, vous indiquez :

** Toutefois ce terrain aujourd'hui, quoiqu'appartenant à l'indivision et utilisé de fait par la copropriété voisine Les Acacias qui en jouit de facto. Il offre un supplément d'agrément à l'ensemble sans que cette dernière n'en paie les charges afférentes (taxes foncières, entretien, etc...).*

Ce terrain ne peut être vendu à quiconque d'autre, puisqu'aucune construction ne peut s'y implanter.

Ce terrain ne peut être vendu qu'à la commune, si elle souhaite aménager un espace public ou bien la copropriété qui en jouit de facto.

Toutefois, ce terrain, une fois acquis par la copropriété va générer davantage de charges que de bénéfices ou d'avantages. En effet, le terrain ne peut pas apporter de droits à construire puisque la copropriété de Acacias est abritée par un bâtiment protégé qui ne peut faire l'objet d'aucune extension. De plus, cette acquisition va élargir le terrain d'assiette de la copropriété et générer une hausse de la taxe foncière, ainsi que des charges d'entretien supplémentaires, autrefois réglées par les indivisaires.

Dans ce cas particulièrement exceptionnel, nous ne retiendrons donc qu'une valeur symbolique de 1 euros, permettant aux diverses parties de sortir de l'indivision en « cédant » ce terrain à l'unquier acquereur potentiel soit la copropriété les Acacias ».

Si en effet il est difficilement discutable que la parcelle B 126 n'est intéressante que pour la copropriété les Acacias il n'en demeure pas moins que la réunion à la copropriété de cette parcelle arborée et protégée apportera une plus-value qui bénéficiera à l'ensemble des copropriétaires.

Dès lors la valorisation à 1 euro symbolique n'apparaît pas prendre en compte la plus-value réalisée par la copropriété grâce à l'éventuelle acquisition de ladite parcelle.

✓ **Page 26 :**

Ma cliente adhère à votre proposition de mise à prix à hauteur de 95.550 euros s'agissant de la parcelle B 68 contenant la maison d'habitation.

En conclusions :

Je vous salue de bien vouloir considérer les présentes comme un Dire au sens de l'article 276 du Code de procédure civile, d'y répondre et de l'annexer à votre rapport définitif.

Evidemment copie des présentes est communiquée à mes Confrères intervenants dans ce dossier.

Vous en souhaitant parfaite réception,

Je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, en l'assurance de mes sentiments les plus respectueux.

Me Annick HINGREZ

8.4. REPONSE DE L'EXPERT

Page 6 : Il a pu être constaté que le RDC de la maisonnette, initialement à usage de garage était aujourd'hui à usage de remise/atelier.

Malheureusement, suite à un problème technique, les photos de l'intérieur n'ont pu être restaurées lors de la remise du pré-rapport.

Une visite technique a donc été organisée et des photos de l'intérieur ont pu être ajoutées au présent rapport (voir p.17 et 18).

Page 8 : ce point a été corrigé.

Page 23 : ce dire n'appelle aucune remarque de l'Expert.

Page 24 : aujourd'hui, la copropriété Les Acacias profite déjà de cette parcelle. En effet, aucune clôture ni délimitation physique n'est implantée entre les deux parcelles. En visuel, la parcelle BE 126 ajoute déjà une plus-value à la copropriété qui n'en subit aucune charge. De ce fait, cette dernière pourrait refuser simplement l'acquisition de la parcelle BE 126 qui ne ferait que lui ajouter des charges supplémentaires. Afin de permettre aux indivisaires de sortir de l'indivision, une vente à l'€ symbolique semble l'unique possibilité de sortir de l'indivision.

Page 26 : ce dire n'appelle aucune remarque de l'Expert.

8.5. DIRES DE MAITRE ARNAUD

Monsieur l'Expert,

Je fais suite à votre correspondance du 11 janvier dernier à laquelle était joint votre pré-rapport qui appelle de la part de mes clients les observations suivantes :

- Il n'est pas tenu compte de la surface du RdC de la maison cadastrée BE 68, qui est tout-à-fait aménageable en habitation moyennant travaux, ce qui porterait la surface de cette maison (notée en page 23) de 33 m² (RdC non compté en surface habitable) à 60 m² RdC inclus, ce qui modifie très sensiblement sa valorisation.

- Plusieurs des références citées pour l'estimation de la maison sont sans rapport avec le centre d'Annecy qui est un marché cher et spécifique.

En particulier les biens objet de l'expertise sont «sis dans un ensemble remarquable en centre-ville d'Annecy » et « bénéficient d'une très bonne situation, proche de toutes commodités et à 600 m des rives du Lac d'Annecy » (comme vous le notez en page 6).

Les références de transactions qui sont prises englobent des quartiers totalement différents en terme de standing. En particulier, les villes de Seynod et de Meythet sont totalement dissemblables.

La valeur du m² à retenir se situerait plutôt vers 5 200 €.

– En ce qui concerne la description de la petite maison, à savoir « au RdC : un garage / atelier », celle-ci appelle le commentaire suivant :

Le RdC est habitable si on le rénove complètement. Il ne s'agit d'un « atelier/remise » que pour les copropriétaires actuels qui l'utilisent indument de cette façon sans verser d'indemnité d'occupation.

Ce RdC réaménagé portant ainsi la surface globale de la maison à 60 m², celle-ci deviendrait très appréciable, étant située dans un quartier très recherché avec commerces et lac à proximité immédiate.

– En ce qui concerne la parcelle BE 126, elle ne peut être considérée sans valeur (1 €) puisque comme vous l'indiquez (page 17), elle offre « un bon niveau d'agrément » à la propriété les Acacias (Parcelle BE 125).

Je vous serais obligé de bien vouloir considérer la présente comme un Dire et l'annexer au rapport que vous serez amené à établir.

J'adresse copie de la présente à mes différents Confrères.

Je vous prie d'agréer, Monsieur l'Expert, l'expression de mes sentiments distingués.



Hugues ARNAUD
Avocat associé
hugues.arnaud@wanadoo.fr

8.6. REPONSE DE L'EXPERT

Concernant la surface du RDC de la maisonnette :

Cette surface est à usage de garage initialement, aujourd'hui utilisé comme remise / atelier. Elle ne peut pas être incluse dans la méthode par comparaison car nos éléments de comparaison sont exprimés en surface habitable.

Nous avons toutefois tenu compte du potentiel de cette partie dans le prix au m² habitable. En effet, si on ramène la valeur de 147 000 € à 60 m², nous obtenons une valeur de 2 450 €/m² situé en fourchette extrême basse. Une fois rénovée, cette maisonnette pourrait se vendre à plus de 5 000 €/m² (voir analyse de marché des maisons de moins de 90 m² en p. 19). Le RDC en très mauvais état et ne bénéficiant d'aucun élément d'aménagement habitable (fenêtre, réseau eau chaude, chauffage, isolation, etc.) nécessite de lourds travaux, la partie R+1 est également à reprendre entièrement. Compte-tenu des contraintes architecturales, des travaux de gros œuvre à entreprendre, et de l'ensemble des travaux de rénovation du R+1, le coût de réhabilitation de cette maisonnette pourrait s'élever à plus de 2 000 €/m².

Concernant les références citées :

La fourchette haute des maisons de 60m² se situe en effet à plus de 5 000 €. Il s'agit le plus souvent de maisons situées sur la commune d'Annecy Le Vieux, au sein d'un environnement résidentiel et très valorisant, parfois même avec une vue sur le Lac. Le centre d'Annecy est en réalité un marché spécifique dans le sens où peu de maisons individuelles y sont implantées (voir carte en p.22). La valeur de 4 450 €/m² correspond à une maison située à 500 m de notre bien et qui est à rafraîchir mais située dans un quartier plus excentré. Les communes de Seynod et de Meythet affichent pour des maisons avec travaux à prévoir, des valeurs inférieures à 3 000 €/m².

Par ailleurs, la valeur de 5 200 €/m² correspond davantage à des maisons qui demandent des travaux de rafraîchissement, moins coûteux et dont les terrains d'assiette sont constructibles

et supérieurs à 600 m². Compte-tenu d'une pression foncière assez forte sur la commune, ce critère est un facteur de valeur non négligeable.

Concernant le RDC qui pourrait devenir habitable :

Nous avons répondu à ce point au premier paragraphe.

Concernant la valeur de 1 € de la parcelle BE 126 :

Concernant la valeur de 1 € symbolique de la parcelle BE 126, nous avons en effet, constaté qu'elle offre un bon niveau d'agrément à la copropriété Les Acacias. Ce niveau d'agrément est de fait, déjà obtenu, la copropriété en bénéficie déjà, alors qu'elle n'en paie aucune charge. Comme nous l'avons indiqué précédemment, aucune clôture, ni délimitation physique n'existe. Nous proposons cette valeur symbolique pour permettre aux parties de sortir de l'indivision en cédant cette parcelle à l'unique acquéreur potentiel.

Fait en 2 exemplaires pour servir et valoir ce que de droit, pour :

- M^{re} Arnaud
- Maître Balloud
- Maître Hingrez
- Tribunal de Grande Instance d'Annecy (2 exemplaires)

Fait à Annecy
Le 31 janvier 2019



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' and other characters, positioned above a horizontal line.

*Expert près la Cour d'Appel de
Chambéry*

Remarques de l'Expert

Dans le respect de la charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport se réfèrent à la notion de valeur vénale et/ou de valeur locative.

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un bien serait échangé à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression. En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté des parties ;
- 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 dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats ;
- L'absence de facteurs de convenue personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- La libre volonté du locataire et du propriétaire ;
- La conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré ;
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location ;
- La présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats ;
- L'absence de facteurs de convenue personnelle ;
- Une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

L'EXPERT ATTIRE L'ATTENTION DES PARTIES :

Les valeurs annoncées s'entendent à la date du 31 janvier 2019 et ne sauraient engager l'avenir ; le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous en a été demandée.

Les valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères, notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents, entre autres, les surfaces retenues dans le dossier qui ne constituent qu'une présomption simple.

Par ailleurs, l'évaluation a été menée en postulant que les biens considérés répondent à toutes les obligations légales et réglementaires.

Notre mission n'impliquant en aucun cas les vérifications pour ce qui concerne :

- l'Amiante : suivant décret n° 96-97 du 07/02/96 modifié par le décret n°97-855 du 12/09/1997, ainsi que le décret n° 2001-840 du 13/09/2001, si un diagnostic amiante détecte de l'amiante dans les différents immeubles:

- o Colonnage
- o Flocage
- o Feux plafond
- o Menuiserie

Le coût du diagnostic est à la charge du vendeur et le coût du désamiantage, s'il était nécessaire, viendrait en déduction de la valeur vénale de l'immeuble dans lequel l'amiante a été dépistée.

- le Saturnisme : si l'immeuble bâti est affecté en tout ou partie à l'habitation, qu'il a été construit avant 1948 et se trouve situé dans une zone à risque d'exposition au plomb désignée par le préfet. Il est soumis aux dispositions de l'article L1334-5 du Nouveau Code de la Santé Publique. Au cas où le résultat de l'état des risques d'accessibilité au plomb serait positif le coût de cet état et de l'enlèvement de tous les organes où se trouve le plomb viendrait en déduction de la valeur vénale de l'immeuble dans lequel le plomb a été détecté.
- la lutte contre les termites : (Loi n° 99-471 du 08/06/99) si l'immeuble bâti est situé dans une zone contaminée ou à risque faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, un état parasitaire conforme à la réglementation devra être réalisé. Au cas où le résultat de l'état parasitaire est positif le coût de cet état et du traitement de ces parasites viendra en déduction de la valeur vénale de l'immeuble dans lequel les parasites ont été dépistés.
- la lutte contre la pollution : (Code de l'environnement et ordonnance n° 2914 du 18 septembre 2000) l'Expert souhaite informer les parties qu'après investigation auprès du service urbanisme de la commune, l'Expert n'a pas eu révélation d'une pollution concernant les biens immobiliers objet de l'expertise, toutefois, l'Expert rappelle qu'il ne peut connaître ce qui est inconnu.
- le diagnostic de performance énergétique : suivant décret n° 2006-11147 du 14/09/06, la réalisation de ces diagnostics performances énergétiques est obligatoire à l'occasion de la vente de chaque logement ou bâtiment en France métropolitaine à compter du 1^{er} novembre 2006. Ces diagnostics permettent de connaître la consommation d'énergie, ainsi que l'impact de ces consommations sur l'effet de serre.
- le diagnostic électrique : suivant décret n°2008-384 du 22/04/08, la réalisation de ce diagnostic électrique est obligatoire pour les installations électriques de plus de 15 ans à l'occasion de la vente de chaque logement ou bâtiment en France métropolitaine. Cet état des lieux de l'installation électrique est établi par des professionnels et permettra d'identifier les installations électriques vétustes.

Ainsi que toutes autres normes de l'application légale.

Les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul l'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 de revoir le montant de notre estimation en conséquence.

Les valeurs ici indiquées sont actuelles et ne tiennent compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives. Le présent rapport n'est destiné qu'au client qui en a passé la commande et ne saurait être utilisé par quiconque autre que lui.

S, ni aucun membre de son personnel n'a d'intérêts financiers eu égard au niveau de cette évaluation, et la rémunération PERTISES pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

Toute utilisation partielle de ce rapport est à proscrire.

NOS BUREAUX

 FREREAULT Expertises

 Groupe ABC

F **REREAULT Expertises** est reconnu comme acteur de référence dans le domaine de l'expertise immobilière en évaluation depuis plus de 45 ans. Indépendant des marchés financiers et des acteurs institutionnels, toutes les missions qui lui sont confiées sont menées par des experts internes liés par une clause de confidentialité et une charte déontologique. Nos Experts, agréés par les tribunaux, l'IFEI, la CNEI, la CNEJI et la RICS, interviennent sur tout le territoire pour des missions amiables d'évaluation ou dans un cadre judiciaire.



MEMBRE DU GROUPE



Frerault
EXPERTISES

Siège social

Polygone Omega - 27 Allée Albert Sylvestre - **73000 Chambéry**

Tél : +33(0)4 79 85 60 68

contact@frerault-expertises.com



www.frerault-expertises.com