

**C A B I N E T D ' E X P E R T I S E S F O N C I E R E S
I M M O B I L I E R E S E T C O M M E R C I A L E S**

J E A N - L U C M O U T T E

EXPERT PRES LA COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

C A B I N E T C E R T I F I E R E V T E G O V A

TRIBUNAL DE COMMERCE DE GAP

**Ordonnance sur requête de
Maître Vincent de CARRIERE**

Du 17 novembre 2021

N° de Rôle : 2021RJ44

**VALEUR VENALE
BIENS ET DROITS IMMOBILIERS**

Sis à

**LA ROQUE D'ANTHÉRON
Rue du Pigeonnier**

**LES MANDATAIRES
Me Vincent de CARRIERE**

c/

SAS OCRES DU SUD PROMOTIONS


Experts Fonciers
Dossier N° 22-0119J

**28, RUE DES CORDELIERS - 13300 SALON DE PROVENCE
- TEL : 04.90.56.71.62 - mail : moutte.expert@orange.fr -**

**DIPLOME EN GESTION - DIPLOME EN RECHERCHE ET EVALUATION IMMOBILIERE DE LA FACULTE DE DROIT D'AIX EN PROVENCE
MEMBRE DE LA CONFEDERATION DES EXPERTS FONCIERS, AGRICOLES ET DES EXPERTS IMMOBILIERS (CEF).
MEMBRE DU CONSEIL NATIONAL DE L'EXPERTISE - INSCRIT SUR LA LISTE DU MINISTERE (J.O.) EXPERT CERTIFIE REV TEGOVA
MEMBRE D'UNE ASSOCIATION DE GESTION AGREEE, LE REGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHEQUE EST ACCPTE.**

S O M M A I R E

DESIGNATION - MISSION	3
INDEPENDANCE ET REFERENTIEL.....	3
OPERATIONS D'EXPERTISES.....	3
DOCUMENTS COMMUNIQUEES	3
RESERVES - CONDITIONS D'UTILISATION	4
<u>- I - LA ROQUE D'ANTHERON - RUE DU PIGEONNIER.....</u>	<u>5</u>
11 - SITUATION	5
12 - DESIGNATION CADASTRALE	6
13 - EFFET RELATIF – ORIGINE	6
14 - DESCRIPTION SUCCINCTE	7
CAHIER PHOTOGRAPHIQUE	9
15 - FACTEURS JURIDIQUES	10
15-1 - SITUATION D'OCCUPATION	10
15-2 - CHARGES RESULTANT DES TITRES.....	10
15-3 – DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX.....	10
15-4 - URBANISME.....	10
16 - EVALUATION.....	12
DEFINITION DE LA VALEUR VENALE.....	12
16-1 – METHODE PAR COMPARAISON	13
17 – CONCLUSION - VALEUR RETENUE	16



DESIGNATION - MISSION

Je soussigné Jean-Luc MOUTTE, Expert Foncier près la Cour d'Appel d'Aix en Provence, membre du CNEFAF, Expert certifié REV TEGoVA, demeurant à Salon de Provence - 28, rue des Cordeliers désigné en qualité d'Expert par Ordonnance du 27 janvier 2022, rendue par Monsieur le Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de Gap,

Sur requête de :

- Maître Vincent de CARRIERE, Mandataire Judiciaire, demeurant à Aix en Provence – Aix Métropole Bt E – 30, av Malacrida – désigné es qualité à la liquidation judiciaire de la SAS LES OCRES DU SUD PROMOTIONS

Avec Mission de :

- Déterminer la valeur vénale d'un lot à construire sis à La Roque d'Anthéron – Lieu-dit Font Cuberte et cadastré AP 66.









INDEPENDANCE ET REFERENTIEL

- Les travaux réalisés par le Cabinet Foncier respectent la déontologie et les règles fixées par les normes d'expertises nationales et internationales, dont notamment
 - ° La Charte de l'Expertise en évaluation immobilière,
 - ° Les normes européennes REV TEGoVA.
- L'expert soussigné certifie n'avoir aucun lien avec son mandant de nature à remettre en cause son indépendance.

OPERATIONS D'EXPERTISES

- Déplacement et visite du site par Jean-Luc MOUTTE, le 12 septembre 2022.
- Demande de documents complémentaires.
- Recherches et analyse du marché.

DOCUMENTS COMMUNIQUES

-  21196 jugement TCGAP 17.11.2021
-  21196 ordonnance JC 27.01.2022
-  21196 titre de propriété
-  21196_DEMANDERAPPORTEPERTISE__10033431981
-  21196_ENVOIPIECESEPERTISE__10017067724
-  ARRETE de PC LA ROQUE II
-  Arrêté Tranfert PC à OCRES 001
-  EDD RDC SCCV LES MAS DE FONT CUBERTE - 30 AOUT 2007

RESERVES - CONDITIONS D'UTILISATION

- Les descriptions sont restreintes aux seuls éléments visibles et détectables par un non technicien de la construction. L'évaluation est faite sous réserve que les diagnostics techniques et environnementaux ne révèlent pas d'anomalie ou de pathologie du bâtiment particulière, ni de pollution des sols.
- Le présent rapport d'expertise en tout ou partie, ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinée à être publiée et ne pourra pas être publiée d'une quelconque manière sans l'accord écrit de son auteur quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.
- Le présent rapport ne peut être utilisé de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu.



- 1 -

LA ROQUE D'ANTHERON RUE DU PIGEONNIER

11 - SITUATION

Le bien à estimer, consiste en un terrain à bâtir, lot compris dans une copropriété sise à La Roque d'Anthéron - rue du Pigeonnier - lieudit Font Cuberte.

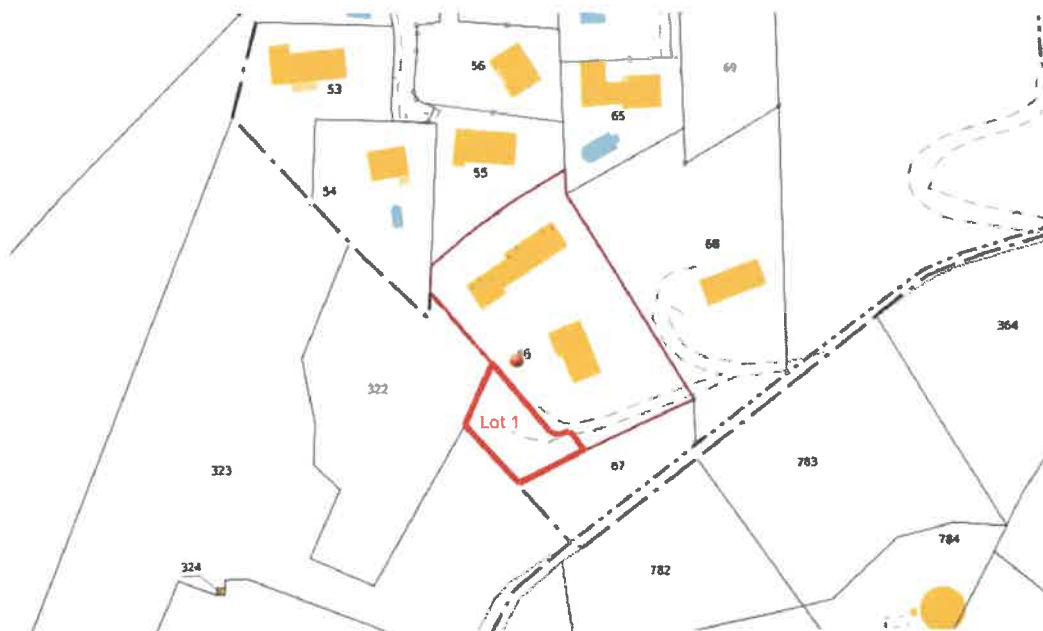
Localisation au Sud-Ouest de la commune de la Roque d'Anthéron, en lotissement.



12 - DESIGNATION CADASTRALE

Le bien à évaluer figurent au cadastre de la façon suivante :

Commune	Préf	S°	N°	Lieudit	Contenance
La Roque d'Anthéron	AP	66		Lieu-dit Font Cuberte	30 a 16 ca
	Lot		1	Maison individuelle	155/1000èmes



13 - EFFET RELATIF – ORIGINE

Acte PAUCHON, Notaire à Berre l'Étang, du 15 décembre 2010 contenant vente par la société Les Mas de Font de Cuberte à la SAS Ocres du Sud Promotions des lots 1, 2, 3, 4 et 6.

Observation :

Il dépend de la liquidation judiciaire uniquement le lot n° 1, les autres lots ayant été vendus.

Lot numéro un (1) :

Une maison individuelle à construire constituant le bâtiment A, située dans la partie SUD OUEST de la propriété et comprenant:

- au rez-de-chaussée: un séjour au SUD avec ouvertures au SUD, à l'OUEST et à l'EST, une cuisine au NORD EST avec ouverture au NORD et à l'EST, un escalier menant au 1^{er} étage

- au premier étage: un dégagement au NORD, une première chambre au SUD OUEST avec ouverture au SUD, une deuxième chambre au SUD EST avec ouvertures au SUD et à l'EST, une salle de bains au NORD EST avec ouverture à l'EST, un WC au NORD OUEST avec ouverture à l'OUEST

D'une superficie habitable totale de 66,50m²

Un garage attenant au NORD, d'une superficie de 13,00m², formant une unité architecturale avec la partie habitation et constituant le bâtiment A

Le droit à la jouissance exclusive et privative d'un jardin situé autour de la construction, d'une superficie de 363,00m², avec aire de manœuvre et place de stationnement.

Et les cent cinquante cinq/millièmes (155/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille/millièmes (1000/1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A

Et les deux cent/millièmes (200/1000 èmes) des charges spéciales aux voies internes

14 - DESCRIPTION SUCCINCTE

Les biens et droits immobiliers dont s'agit consistent en le lot n° 1 de la copropriété dénommée Les Mas de Font Cuberte qui constitue la Bâtiment A de ladite copropriété, savoir une maison individuelle à construire dont les caractéristiques précises figurent dans la désignation du lot.

Cette copropriété est censée comprendre 6 lots, dont 5 maisons individuelles (Bt A, B, C, D, E) et 1 place de parking extérieur.

Lors de notre déplacement nous avons constaté que seul le bâtiment A (lot 1) n'est pas bâti. L'emplacement de ce lot est envahi par une végétation basse et des ronces qui se sont développées sur des remblais provenant vraisemblablement du chantier des autres lots.

L'ensemble de la copropriété est mal entretenu, le chemin en terre desservant les lots est également mal entretenu.

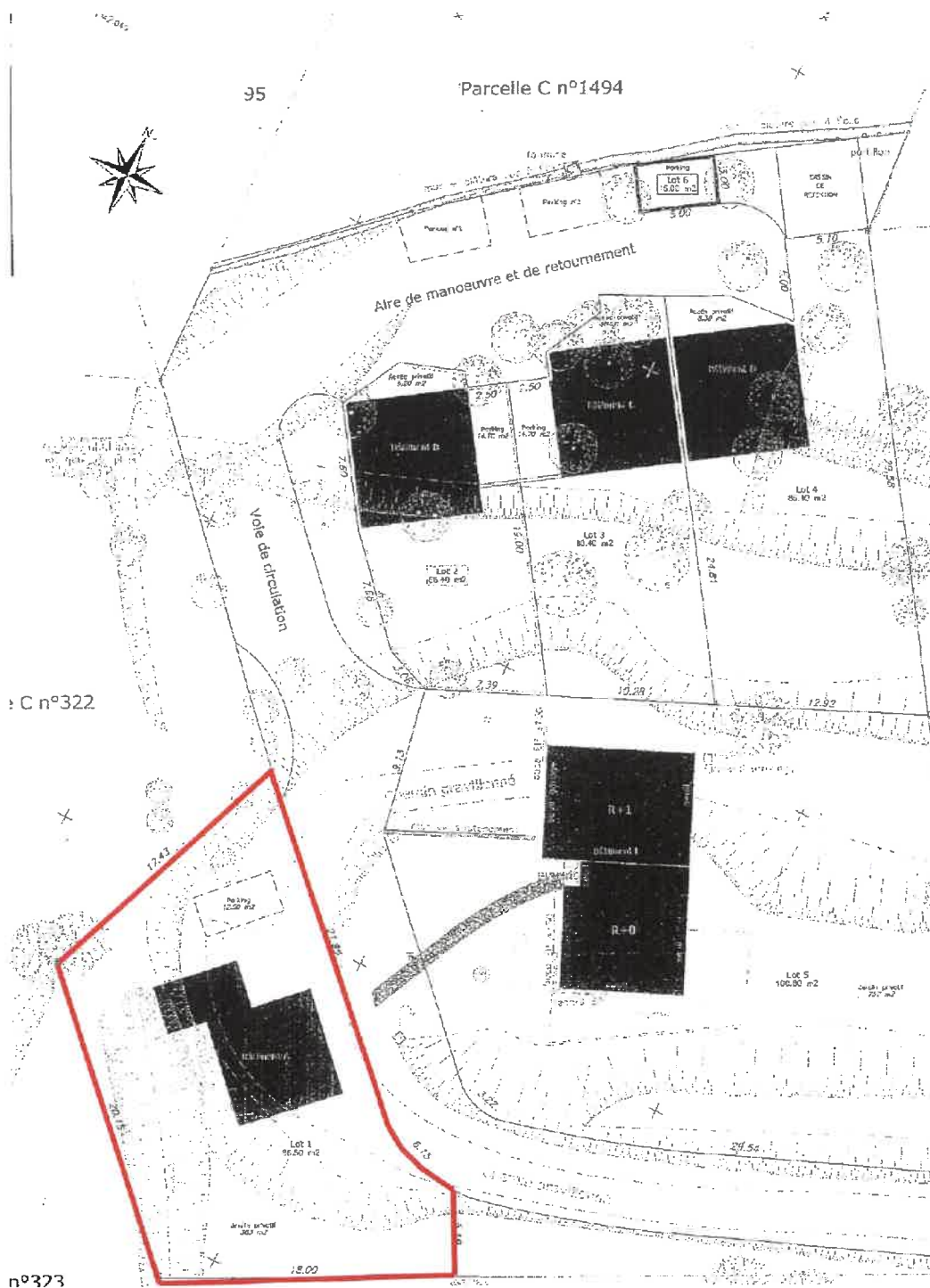


Les Mas de Font Cuberte

SU/SH

Lot 1

Droit à construire une maison	66,50 m ²
Emplacement Parking	12,50 m ²
Terrain en jouissance privative	363,00 m ²



NB : Très mauvaise qualité du document communiqué. Nous avons tenté de demander au géomètre un plan lisible, sans résultat.

CAHIER PHOTOGRAPHIQUE



15 - FACTEURS JURIDIQUES

15-1 - SITUATION D'OCCUPATION

Les biens et droits immobiliers sont considérés comme libres de toute occupation.

15-2 - CHARGES RESULTANT DES TITRES

EDD et règlement de copropriété : Acte PAUCHON, Notaire à Berre l'Etang du 30 août 2007.

Achat : Acte PAUCHON du 12 décembre 2010 : Le titre communiqué ne révèle aucune charge de nature à influencer sensiblement sur la valeur des biens.

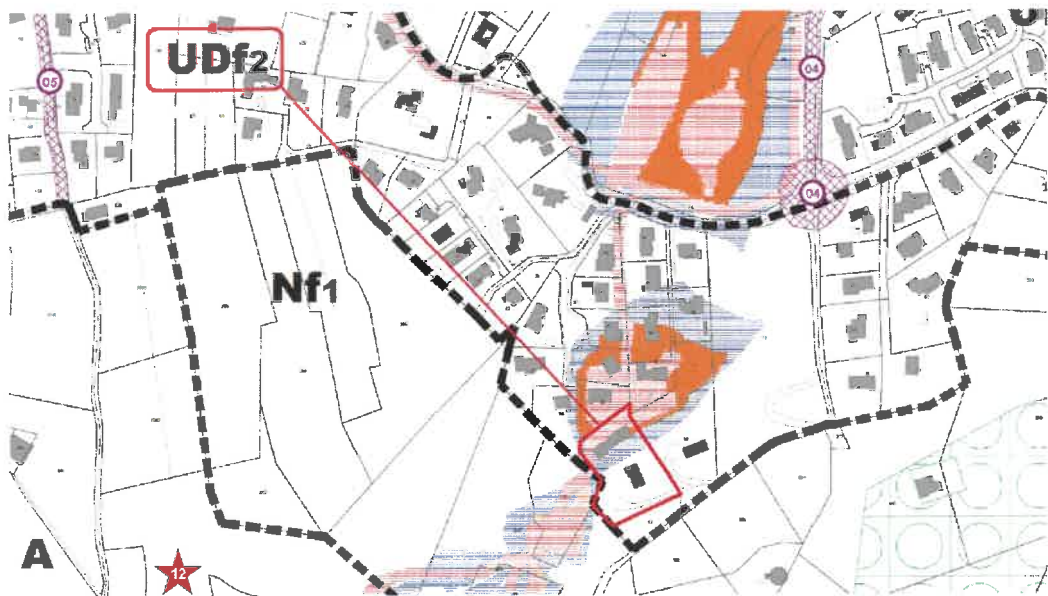
Ces deux actes précisent concernant le lot 1 qu'il s'agit d'une construction à édifier.

15-3 – DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

Non communiqués.

15-4 - URBANISME

Au regard du PLU de la commune et sous réserve de conformation par certificat d'urbanisme, la copropriété est située en zone Udf2



ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 30% en zone UD et 15% en zone Udf1 et Udf2

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Permis de construire

Le permis de construire PC 013 084 09 M0012 initial accordé le 11 décembre 2009 à la SARL JADE M.M. a été transféré à la société Les Ocres du Sud Promotions le 1^{er} mars 2011, sans modification des prescriptions particulières émises à l'occasion du permis de construire initial ni de modification de validité.

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de La Roque-d'Anthéron

1811
18949

dossier n° PC 013 084 09 M0012-1

date de dépôt : 24 avril 2009
demandeur : OCRES DU SUD PROMOTIONS,
représenté par Madame SILVE Marie
pour : transfert de permis
adresse terrain : Chemin du Pigeonnier lieu-dit
" Font - Cuberte ", à La Roque-d'Anthéron
(13640)

ARRÊTÉ
transférant un permis de construire
au nom de la commune de La Roque-d'Anthéron

Le Maire de La Roque-d'Anthéron,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le PLU de la commune de La Roque d'Anthéron approuvé le 01.02.1982, révisé le 16.11.2001 et ses modifications successives ;

Vu la situation du terrain en zone UD du PLU, ;

Vu le permis initial accordé le 11/12/2009 à la SARL « Jade M.M. » représentée par Mme DENJEAN Michelle,

Vu la demande de transfert présentée le 02 février 2011 par OCRES DU SUD PROMOTIONS, représenté par Mme SILVE Marie demeurant 10 te Impasse du Verger lieu-dit Romette, Gap (05000) ;

Vu l'accord du bénéficiaire initial en date du 2/12/2010 ;

ARRÊTE

Article 1

Le TRANSFERT du permis susvisé est ACCORDE.

Article 2

Les prescriptions particulières émises à l'occasion du permis de construire initial demeurent inchangées.

Article 3

Le présent arrêté ne porte pas modification du délai de validité du permis de construire initial.

Le

- 1 MARS 2011

Le Maire,



Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué
Robert VALLEVILLE

Les lots 2 à 5 (Bt B, C, D et E) ont été édifiés depuis plus d'1 an.

Observation

Sous réserve de confirmation par juriste, les conditions de validité d'un PC sont les suivantes :

Le permis de construire, d'aménager, de démolir ou la déclaration préalable de travaux ont une durée de validité de 3 ans.

L'autorisation est périmée si les travaux n'ont pas commencé dans les 3 ans ou si, passé ce délai, ils sont interrompus pendant plus d'1 an.

La prolongation de l'autorisation est possible si les travaux ne peuvent démarrer dans les 3 ans. Cette autorisation peut être prolongée 2 fois pour une durée d'1 an.

La demande de prolongation concerne uniquement les autorisations d'urbanisme en cours de validité. Elle est accordée seulement si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives restent les mêmes.

En l'état des éléments au dossier, force est de constater que le PC de 2009, transféré en 2011 au profit de la SAS LES OCRES DU SUD est désormais caduc.



16 - EVALUATION

DEFINITION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- Le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai, que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserve, avec une publicité adéquate,
- L'absence de facteurs de convenance personnelle.

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- La valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation.
- La valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non et des conditions juridiques et financières de l'occupation.

La valeur vénale est en principe exprimée

- Hors droits de mutation ou hors taxe à la valeur ajoutée pour l'immobilier professionnel et commercial soumis au régime T.V.A,
- T.T.C. pour l'habitation soumise au régime T.V.A., et hors frais d'acquisition (publicité, frais d'actes, honoraires).

16-1 – METHODE PAR COMPARAISON

Cette méthode consiste à évaluer les biens par comparaison à partir des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation, comparables à celles du produit expertisé.

Selon les types d'immeubles, les paramètres retenus pourront être la surface habitable, la surface utile, la surface pondérée, l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, etc.).

Le marché immobilier local

Terrains constructibles

À titre purement indicatif et uniquement afin d'illustrer la hauteur du marché, nous pouvons citer les quelques transactions résumées ci-dessous :

Date	Commune	Adresse	S°	Terrain	Prix	Prix/m ² terrain	PLU	SDP	Prix/m ² SDP	Prix/m ² habitable
13/04/2022	La Roque-d'Anthéron	RUE DE LA LIBERTE	AM	400 m ²	185 000 €	463 €	UB	240 m ²	771 €	694 €
23/11/2021	La Roque-d'Anthéron	LA BAUME	AE	432 m ²	143 000 €	331 €	UD	130 m ²	1 103 €	993 €
11/05/2021	La Roque-d'Anthéron	AV DE DURANCE	AT	473 m ²	123 500 €	261 €	UD	142 m ²	870 €	783 €
21/02/2022	La Roque-d'Anthéron	LA BAUME	AE	476 m ²	153 000 €	321 €	UD	143 m ²	1 071 €	964 €
03/02/2022	La Roque-d'Anthéron	LA BAUME	AE	479 m ²	155 000 €	324 €	UD	144 m ²	1 079 €	971 €
10/12/2021	La Roque-d'Anthéron	LES ADRECHS	AR	582 m ²	124 000 €	213 €	UDf2	87 m ²	1 420 €	1 278 €
03/09/2021	La Roque-d'Anthéron	LES ADRECHS	AR	594 m ²	129 000 €	217 €	UDf2	89 m ²	1 448 €	1 303 €
07/06/2022	La Roque-d'Anthéron	RUE DE LA RABASSIERE	AR	604 m ²	190 000 €	315 €	UD	181 m ²	1 049 €	944 €
03/06/2022	La Roque-d'Anthéron	RUE DE LA RABASSIERE	AR	605 m ²	195 000 €	322 €	UD	182 m ²	1 074 €	967 €
15/10/2021	La Roque-d'Anthéron	AV STE ANNE DE GOIRON	AR	636 m ²	125 000 €	197 €	UDf2	95 m ²	1 310 €	1 179 €
21/12/2021	La Roque-d'Anthéron	LES ADRECHS	AR	646 m ²	130 000 €	201 €	UDf2	97 m ²	1 342 €	1 207 €
31/03/2021	La Roque-d'Anthéron	LES ADRECHS	AR	704 m ²	147 000 €	209 €	UDf2	106 m ²	1 392 €	1 253 €
16/09/2021	La Roque-d'Anthéron	GUERIDANE	AI	735 m ²	165 000 €	224 €	UDf2	110 m ²	1 497 €	1 347 €
24/08/2021	La Roque-d'Anthéron	LES ADRECHS	AR	752 m ²	139 000 €	185 €	UDf2	113 m ²	1 232 €	1 109 €
10/06/2022	La Roque-d'Anthéron	LES ADRECHS	AR	774 m ²	139 000 €	180 €	UDf2	116 m ²	1 197 €	1 078 €

NB : Coefficient de conversion SDP/habitable = 0.9

Synthèse des références produites en transactions de terrains :

Valeur foncière			
Minimum	Maximum	Moyenne	Médiane
123 500 €	195 000 €	149 500 €	143 000 €
Superficie terrain			
Minimum	Maximum	Moyenne	Médiane
400 m ²	774 m ²	593 m ²	604 m ²
Prix/m ² terrain			
Minimum	Maximum	Moyenne	Médiane
180 €/m ²	463 €/m ²	264 €/m ²	224 €/m ²
Prix/m ² SDP			
Minimum	Maximum	Moyenne	Médiane
771 €/m ²	1 497 €/m ²	1 190 €/m ²	1 197 €/m ²
Prix/m ² habitable			
Minimum	Maximum	Moyenne	Médiane
694 €/m ²	1 347 €/m ²	1 071 €/m ²	1 078 €/m ²



Pondération des surfaces

Sans objet.

Rappel des caractéristiques principales

Avantages
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Localisation à La Roque d'Anthéron, petite commune rurale et résidentielle à proximité d'Aix-en-Provence. ▪ Situation dans un secteur assez peu urbanisé à proximité immédiate d'une zone naturelle.
Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Secteur concerné par un risque feu de forêt. ▪ Copropriété de 5 logements individuels dont les parties communes ne sont pas entretenues. ▪ Le régime de la copropriété génère des contraintes et des charges, ce qui généralement ne répond pas à la demande des acquéreurs de maisons individuelles dans des petites communes. ▪ Lot 1 correspondant à une maison de 66,50 m² habitables à <u>édifier</u>, une place de parking et de 363 m² de terrain autour en jouissance privative. ▪ Permis de construire caduc. ▪ Actuellement, il s'agit donc simplement d'un potentiel droit à construire une petite maison correspondant à la description de l'EDD, un parking et la jouissance privative d'un terrain de 363 m², le tout, sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires (administratives et éventuellement décision favorable de la copropriété).

Valorisation

En résumé, le lot 1 de copropriété consiste en le droit d'édifier une petite maison de 66,50 m² habitables, conformément à la désignation figurant dans l'EDD et reprise dans le titre de propriété de la SAS LES OCRES DU SUD, avec une place de parking située au milieu du terrain en jouissance privative de 363 m².

Toutefois, actuellement, tel que vu supra, ce droit est conditionné à l'obtention de **toutes** les autorisations nécessaires à l'édification du bâtiment A correspondant à l'EDD.

Compte tenu des caractéristiques du lot 1, nous retiendrons les valeurs de base suivantes :

- Le droit à bâtir de 66,50 m² habitables sera évalué sur la base de l'incidence foncière constatée dans ce secteur. Toutefois, l'incidence foncière constatée en terme de maison individuelle intègre la pleine propriété du terrain d'assiette et tous les droits y attachés. Or au cas précis il ne s'agit que d'un terrain en jouissance privative. Une décote conséquente est donc justifiée afin de tenir compte de cet élément contraignant et dévalorisant.
- La place de stationnement implantée dans le terrain en jouissance privative et qui est comptée pour 12,50 m², sera valorisée comme le terrain en jouissance.
- Le terrain en jouissance exclusive et privative de 363 m², sera évaluée sur la base d'un terrain d'agrément assurant le complément et l'accessoire d'une habitation, sans toutefois pouvoir être considéré comme étant en pleine propriété et susceptible en tant que tel, d'apporter des droits au propriétaire du lot.

▲

Le présent rapport a été déposé au greffe du Tribunal ce jour.

Copie en a été donnée le même jour à Maître de CARRIERE.

Salon de Provence le 11 août 2023

Jean-Luc MOUTTE

Expert Foncier
Près La Cour d'Appel d'Aix-En-Provence

Titre EFA : N°2210

Certification TEGoVA : REV-FR/CE/2021/27

