

Audrey FELICETTI

**Expert de Justice
Près la Cour d'Appel d'Aix-en-
Provence**

Membre de la Compagnie Nationale
des Experts de Justice Immobiliers
CNEJI
Expert certifiée REV
(Recognised European Valuer)
by TEGOVA
Membre de l'Institut Français
de l'Expertise Immobilière
IFEI
Membre du Conseil National des
Compagnies d'Experts de Justice
CNCEJ

Expert collaborateur

Stéphanie HEMON-SISVALIAN

**Expert de Justice
Près la Cour d'Appel d'Aix-en-
Provence**

Diplômée de l'Institut Français de
Recherche
en Expertise Immobilière
IFREIM
Membre de la Fédération des Experts
Evalueurs Fonciers Immobiliers et
Commerciaux
EEFIC

TRIBUNAL DES ACTIVITES ECONOMIQUES DE MARSEILLE

RAPPORT D'EXPERTISE

Affaire :
Ordonnance du :
RG :

S.C.I PHILIPPE
09/12/2025
2025M8470

Cabinet principal
203 avenue Paul Jullien
Domaine de l'escapade Bât B
13100 LE THOLONET

☎ 04 42 58 57 90
contact@felicetti-expert.com

Siret 419 594 387
N°TVA intracommunautaire FR 11419 594 3



1. MISSION

Nous soussignée, Audrey FELICETTI, Expert Évaluateur Foncier Immobilier et Commercial, Expert de Justice près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, membre de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI), de la Compagnie Nationale des Experts de Justice Immobiliers (CNEJI) et du Conseil National des compagnies des experts de Justice CNCEJ, Expert certifiée REV (Recognised European Valuer) ayant cabinet au THOLONET 13100, 203 avenue Paul Jullien Domaine de l'Escapade bât B,

Avons été désignée en qualité de technicien aux termes d'une ordonnance rendue par Didier TARIZZO, juge commissaire de la liquidation judiciaire au Tribunal des activités économiques de Marseille.

Avec pour mission :

- Mener toute recherche utile dans la délimitation du périmètre de la propriété
- Valoriser l'actif de la SCI PHILIPPE

■ Objet

Les biens au regard de l'ordonnance composant l'actif de la SCI se résument à :

- un appartement avec garage sis 34^E rue Nicole Zemmour 13009 MARSEILLE

Nota :

Mr Frédéric PHILIPPE, gérant de la SCI PHILIPPE nous a communiqué l'acte de vente du garage en date du 29 janvier 2015.

Notre mission portera donc uniquement sur l'appartement.

■ Visite

Nous avons effectué la visite technique des biens le 20 janvier 2026 assistée de l'épouse de Monsieur PHILIPPE (représentant la SCI PHILIPPE)

■ Documents

L'étude de Maître DE CARRIERE, Mandataire Judiciaire, nous a remis les documents suivants :

- Copie de la requête
- Copie du procès-verbal de constat établi en date du 10 décembre 2025
- Copie de l'acte d'acquisition des biens en date du 26 novembre 2014
- Copies des différents relevés de formalités

Monsieur Frédéric PHILIPPE nous a transmis :

- Copie de l'acte de vente du garage en date du 29 janvier 2015 (joint en annexe)
- Copie du dossier technique provisoire (diagnostics technique) en date du 6 novembre 2024

• Observations

Nous vous confirmons que le Cabinet FELICETTI n'a pas de conflit d'intérêt : ni avec le client ni en ce qui concerne le bien objet de la présente évaluation.

2. METHODOLOGIE

Notes Préliminaires.

Nous avons considéré comme exacts les renseignements communiqués.

S'il se révélait par la suite qu'une quelconque autre servitude pèse sur les biens en cause, ou que les affectations réelles ou les surfaces indiquées ne soient pas exactes, il conviendrait de revoir les valeurs déterminées en conséquence.

Notre mission n'a pas comporté :

La certification de la situation juridique des biens (titre de propriété, hypothèque)

Le contrôle de leur qualification juridique au regard des règlements de la commune (affectation des locaux).

L'étude technique des immeubles (planchers, canalisations, etc...)

L'étude géologique du terrain

L'élaboration des diagnostics techniques obligatoires (Constat de risque d'exposition au plomb CREP, Constat d'amiante, Etat relatif à la présence de termites et autres pathologies du bois, DPE, diagnostic électrique)

Nous avons supposé que les bâtiments et les installations étaient en conformité avec les lois et règlements (permis de construire, normes de sécurité, autorisations diverses, etc..).

L'expert est membre de compagnies signataires de la Charte de l'Expertise en Évaluation immobilière. Les règles de celles-ci s'imposent à tous les membres des associations signataires de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Leur non-respect expose tout membre concerné aux sanctions prévues par les textes régissant l'association professionnelle à laquelle il adhère.

Les dispositions de cette Charte constituent des principes généraux s'appliquant à l'ensemble des experts en évaluation immobilière quels que soient leur spécialité, leur lieu d'exercice ou leur appartenance.

L'expert est membre de compagnies signataires de la Charte de l'Expertise en Évaluation immobilière. Les règles de celles-ci s'imposent à tous les membres des associations signataires de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Leur non-respect expose tout membre concerné aux sanctions prévues par les textes régissant l'association professionnelle à laquelle il adhère.

Les dispositions de cette Charte constituent des principes généraux s'appliquant à l'ensemble des experts en évaluation immobilière quels que soient leur spécialité, leur lieu d'exercice ou leur appartenance.

Nous avons supposé que les bâtiments et les installations étaient en conformité avec les lois et règlements (permis de construire, normes de sécurité, autorisations diverses, etc.

Clauses types (TEGOVA)

« Le mandant ne peut utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu »
« 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 publiés et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître. »

3. SITUATION-DESCRIPTION

3.1. Situation Géographique

3.1.1 La ville

Le bien objet des présentes est situé sur le territoire de la commune de MARSEILLE, ville située au sud-est de la France, chef-lieu de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et préfecture du département des Bouches-du-Rhône.

MARSEILLE, ville adossée à la Méditerranée, conjugue une identité portuaire ancienne et une dynamique métropolitaine contemporaine. Elle s'étend sur 240,6 km² et compte, selon les populations de référence INSEE (date de référence statistique 1er janvier 2023, en vigueur au 1er janvier 2026), 886 040 habitants au titre de la population municipale (pour une population totale de 892 391 habitants).

Son relief, structuré par les massifs qui ceinturent la ville et par son ouverture maritime, organise des quartiers aux profils contrastés, avec des centralités multiples et des polarités économiques marquées.

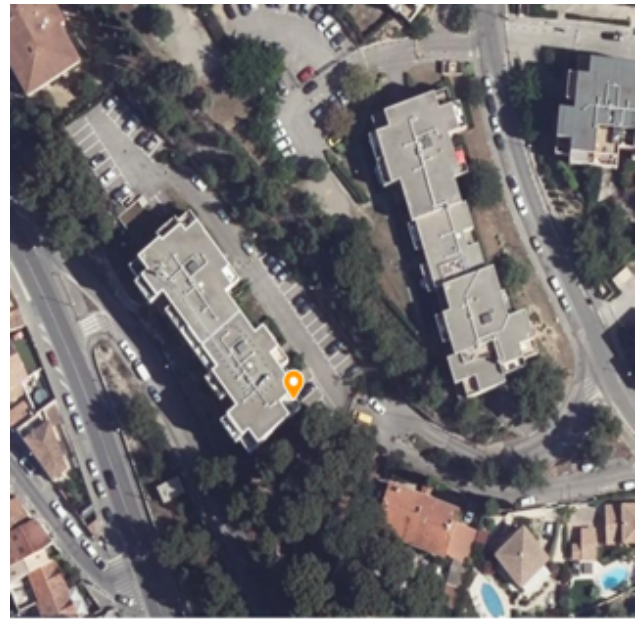
À l'échelle intercommunale, MARSEILLE s'inscrit dans la Métropole d'Aix-Marseille-Provence (92 communes), dont la population s'établit à 1 922 626 habitants (INSEE – 2022), confirmant le rôle de Marseille comme principal pôle urbain, d'emplois et d'équipements du territoire.

3.1.2 Situation dans la ville

Le bien immobilier objet de notre étude est situé au Sud-Est de la ville de MARSEILLE, dans le 9^{ème} arrondissement, plus précisément dans le quartier dit LE REDON au 34^E rue Nicole ZEMMOUR au rez-de-chaussée d'un immeuble de la résidence « SISLEY ».

Nous avons matérialisé le bien sur les plans ci-dessous :





3.1.3 Environnement immédiat

L'environnement immédiat est résidentiel composé de lotissements et de résidences avec quelques maisons individuelles mais également d'immeubles collectifs.

On note la proximité immédiate de l'Hôpital Privé Clairval.

3.1.4 Accès et dessertes

L'accès se réalise depuis la rue Nicole Zemmour depuis une impasse :

Autoroutes :	A 7 à 16 km environ, A50 à 5 km environ (tunnel urbain sud)
Aéroport :	International Marseille-Marignane à 33 km environ
Gare :	TGV Gare Saint-Charles à 12 km
Métro :	Ligne 2 Station « Sainte marguerite Dromel » à 3,5 km environ
Bus :	Ligne 48 arrêt « Vallon du Redon » à 200m

3.2. Situation juridique et administrative

3.2.1 Cadastre.

Au regard du cadastre de la commune de MARSEILLE, les parcelles assiettes de l'ensemble immobilier dénommé « Résidence le Sisley » dépendant du lotissement « Le Vallon du Redon » portent les références suivantes :

- Section H n° 138, 143, 148, 150, 176 pour une contenance cadastrale totale de 48a 09c

Informations littérales relatives à 5 parcelles sur la commune : MARSEILLE 9EME (13).	
Références de la parcelle 851 H 138	
Référence cadastrale de la parcelle	851 H 138
Contenance cadastrale	77 mètres carrés
Adresse	34E RUE NICOLE ZEMMOUR 13009 MARSEILLE 9EME
Références de la parcelle 851 H 143	
Référence cadastrale de la parcelle	851 H 143
Contenance cadastrale	1 159 mètres carrés
Adresse	34E RUE NICOLE ZEMMOUR 13009 MARSEILLE 9EME
Références de la parcelle 851 H 148	
Référence cadastrale de la parcelle	851 H 148
Contenance cadastrale	19 mètres carrés
Adresse	34E RUE NICOLE ZEMMOUR 13009 MARSEILLE 9EME
Références de la parcelle 851 H 150	
Référence cadastrale de la parcelle	851 H 150
Contenance cadastrale	141 mètres carrés
Adresse	34E RUE NICOLE ZEMMOUR 13009 MARSEILLE 9EME
Références de la parcelle 851 H 176	
Référence cadastrale de la parcelle	851 H 176
Contenance cadastrale	3 413 mètres carrés
Adresse	34E RUE NICOLE ZEMMOUR 13009 MARSEILLE 9EME

Nous avons matérialisé en rouge les parcelles sur le plan ci-dessous :



Forme générale & aspect

Les parcelles sont de forme sensiblement triangulaire

Accès

Depuis la rue Nicole Zemmour en impasse

Mitoyenneté

Au Nord : parcelle n°175
 Au Sud : parcelles n°285 et 40
 A l'Ouest : rue Dominique Piazza

A l'Est : parcelles n° 340, 344, 358, 360, 361 et la rue Nicole Zemmour

Occupation du sol	Le bâtiment occupe une grande partie du terrain ainsi que les aires de stationnement de de circulation.
Sous-sol	Nous n'avons pas eu d'informations concernant l'état du sol
Raccordements	Les parcelles sont raccordées aux réseaux divers.

3.2.2 Urbanisme :

Sans objet pour le présent rapport.

3.2.3 Situation locative :

Le bien est actuellement libre de toute occupation.

3.2.4 Titre de propriété :

Nous avons eu communication de la copie de l'acte d'acquisition établi en date du 26 novembre 2014 par Maître Agnès MICHELIS notaire associé de la SCP « Jean-Charles ZERBIB – Annick DOMENECH – Eric FINO et Agnès MICHELIS » à MARSEILLE par lequel Madame ASCIONE a vendu à la SCI PHILIPPE dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE, 9^{ème} arrondissement 267 boulevard du Redon, Lotissement « Le Vallon du Redon » dénommé « Résidence Le Sisley » les biens suivants :

N° LOT	Situation	Désignation	/1000èmes Propriété du sol et des parties communes générales	/1000èmes des parties communes particulière à la cage A	/1000èmes des parties communes particulière à la cage B
66	Sous-sol. Cage A	Garage N°17 sur le plan	10/1000èmes	22/1000èmes	
97	Rez-de-chaussée. Cage B	Appartement T2 N° B5 sur le plan Comprenant : hall d'entrée, cuisine, salle de bains, WC, séjour, balcon	157/1000èmes		335/1000èmes

Le prix de cession était de : 115 000 Euros

REMARQUE

Nous avons eu communication de la copie de l'attestation notariée de vente établie en date du 29 janvier 2015 pardevant Maître Agnès MICHELIS notaire associé de la SCP « Jean-Charles ZERBIB – Annick DOMENECH – Eric FINO et Agnès MICHELIS » à MARSEILLE par lequel la SCI PHILIPPE a vendu à Monsieur Jean-Yves SAN-NICOLAS dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE, 9^{ème} arrondissement 267 boulevard du Redon, Lotissement « Le Vallon du Redon » dénommé « Résidence Le Sisley » le bien suivant :

N° LOT	Situation	Désignation	/1000èmes Propriété du sol et des parties communes générales	/1000èmes des parties communes particulière à la cage A
66	Sous-sol. Cage A	Garage N°17 sur le plan	10/1000èmes	22/1000èmes

Le prix de cession était de : 5 000 Euros

➤ **Le garage/box a donc été revendu 2 mois après son acquisition à un prix qui nous semble peu élevé.**

3.3 Description

L'appartement objet des présentes est situé au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation.

- Construction élevée de 2 étages sur rez-de-chaussée avec sous-sol
- Construction BA et remplissage en agglomérés de ciment creux et voiles de béton
- Toiture terrasse étanchéité multicouches
- Façades enduites en bon état
- Huisseries PVC double vitrage
- Volets métalliques de type « accordéon »

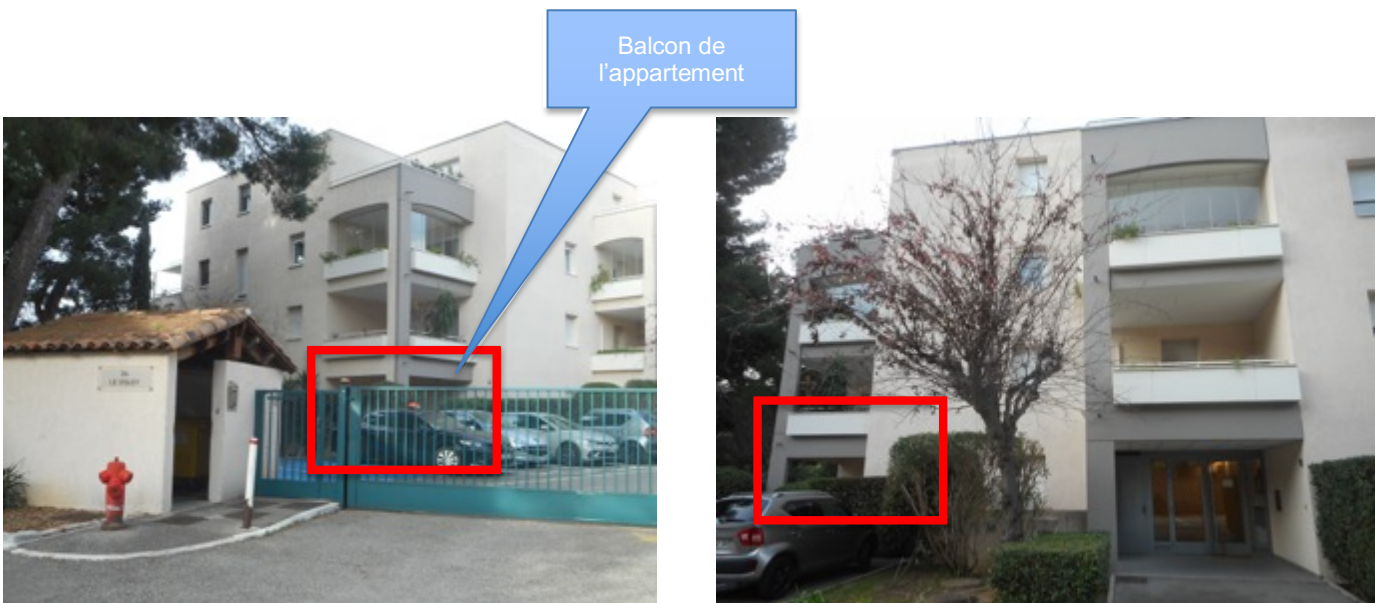
Etat foncier : Correct.

Lors de notre visite, nous n'avons pas constaté de désordres des œuvres vivres du bâti. Les parties communes sont en bon état d'entretien.

PHOTOS



Portail d'accès à la résidence « Le Sisley »





Hall d'entrée de l'immeuble



Porte d'entrée de l'immeuble



Vue sur le balcon depuis le parking

4. COMPOSITION

4.1 Composition intérieure

Nous avons eu communication d'un certificat de superficie établi en date du 6 novembre 2024 par la société CQFDiag précisant la surface des biens. Nous avons procédé lors de notre visite à la vérification des surfaces qui corroborent peu ou prou avec le relevé. Nous conserverons le relevé effectué par le diagnostiqueur et l'insérons ci-dessous

Remarque : *Il est indiqué dans ce document une surface de parking extérieur, eu égard aux dires de Mme PHILIPPE, il n'existerait pas de parking extérieur.*

Parties de l'immeuble bâties visitées		Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Dégagement		4.23	4.23	
Séjour + cuisine		22.2	22.2	
Terrasse		0	10.56	
Chambre		9.49	9.49	
WC		1.07	1.07	
Salle d'eau		3.61	3.61	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 40,60 m² (quarante mètres carrés soixante)
Surface au sol totale : 51,16 m² (cinquante et un mètres carrés seize)

Parties de l'immeuble bâties visitées		Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Parking extérieur		0	11.5	

Fait à **MARSEILLE 09**, le **06/11/2024**
 Par : **JEUFFRAIN eric**


Surfaces sous réserve d'un mesurage précis réalisé par un homme de l'art. Nous nous réservons le droit de modifier les valeurs en conséquence.

**Définie à l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, la surface habitable représente la somme des surfaces de plancher de chaque pièce à laquelle il faut retirer les surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Certains espaces de l'habitation comme les combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux n'atteignant pas au minimum 1,80 mètre de hauteur ne sont pas compris dans la surface habitable.*

La surface du logement « Loi Carrez » ressort à 40,60 m² avec une terrasse de 10,56m²

Sols : Parquet flottant, carrelage grès,
Murs : Peinture, carrelage grès dans les pièces humides, papier peint.
Plafonds : Peinture.

Nous avons également inséré ci-dessous le résumé de l'ensemble des diagnostics techniques réalisés par la société CQFDIAG pour cet appartement.

 **CQFDIAG**
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS









Résumé de l'expertise n° 24EAJ/11/1412

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Adresse : **34 rue Nicole Zemmour**
Immeuble B
Commune : **13009 MARSEILLE 09**
Section cadastrale 851 H, Parcelle(s) n° 176
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
RDC gauche, Lot numéro Non communiqué

Périmètre de repérage : ... **Ensemble des parties privatives accessibles sans démontage ni destruction**

Prestations	Conclusion
 Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
 Etat Termite/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
 Gaz	L'installation ne comporte aucune anomalie (norme 2022)
 Électricité	L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie
 Etat des Risques et Pollutions	Le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels (Mouvement de terrain) Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 2 selon la réglementation parasismique 2011 ENSA : L'immeuble n'est pas concerné par un plan d'exposition aux bruits ENSA : Aucune nuisance aérienne n'a été identifiée sur le bien
 DPE	188 39  Estimation des coûts annuels : entre 790 € et 1 120 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2413E3916010K
 Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 40,60 m ² Surface au sol totale : 51,16 m ²

Aucune présence d'amiante et de termites, un DPE à D.

4.2 Équipements

- Interphone
- Chauffage central au gaz
- Balcon
- Ascenseur
- Copropriété sécurisée et fermée par un portail automatisé.

PHOTOS INTERIEURES



Pièce à vivre ouvrant sur le balcon



Coin cuisine



Dégagement



Chambre ouvrant sur le balcon





WC



Salle d'eau



Balcon

5. ELEMENTS D'APPRECIATION

1.1 Le Marché

Présentation du 9^{ème} arrondissement de MARSEILLE

Le 9^{ème} arrondissement de Marseille est l'un des 16 arrondissements de Marseille. Il fait partie du cinquième secteur de la ville.

Le 9^{ème} arrondissement fait partie des plus aisés de MARSEILLE avec les 7^{ème} et 8^{ème}. Situé au Sud-Est de la ville, il est bordé à l'Ouest par le 8^{ème} arrondissement et au Nord par les 10^{ème} et 11^{ème}. Il s'agit du plus vaste arrondissement de Marseille.

Le 9^{ème} arrondissement est divisé en 9 quartiers :

- Les Baumettes,
- Le Cabot,
- Carpiagne,
- La Panouse,
- Le Redon,
- Mazargues,
- Sainte-Marguerite,
- Sormiou
- et Vaufrèges

Le quartier du Redon dans lequel est situé le bien en cause est adjacent aux quartiers des Baumettes, de Mazargues, du Cabot, de La Panouse et de Vaufrèges. En 2023, l'arrondissement comptait 77 406 habitants

Marché immobilier 9^{ème} arrondissement de Marseille

Sur les 38 873 logements que le 9^{ème} arrondissement comptait en 2022, les appartements représentent près de 82,2 % des logements contre 17,5 % de maisons.

Logement en 2022
Commune de Marseille 9^e Arrondissement (13209)

LOG T2 - Types de logements

Type de logement	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	34 959	100,0	35 902	100,0	38 873	100,0
Maisons	6 881	19,7	6 668	18,6	6 790	17,5
Appartements	27 834	79,6	29 094	81,0	31 942	82,2
Autres	244	0,7	140	0,4	141	0,4

Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

Sur le 9^{ème} arrondissement plus de la moitié des résidences principales, 57,4 %, sont occupées par des propriétaires

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

Statut d'occupation	2011		2016		2022		Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
Ensemble	32 376	100,0	32 575	100,0	35 402	100,0	71 973	15,2
Propriétaire	18 638	57,6	19 066	58,5	20 320	57,4	41 813	19,0
Locataire	12 792	39,5	12 601	38,7	14 318	40,4	28 817	9,8
dont d'un logement HLM loué vide	3 992	12,3	3 658	11,2	3 698	10,4	8 250	16,6
Logé gratuitement	946	2,9	907	2,8	764	2,2	1 343	13,0

Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

et 40,4 % sont des locataires

Au sein du 9^{ème} arrondissement la structure socioprofessionnelle des actifs met en évidence un poids significatif des cadres et professions intellectuelles supérieures, ainsi que des artisans/commerçants/chefs d'entreprise (données INSEE – recensement).

Cela se traduit généralement par une demande plus marquée pour les appartements "confort familial" et pour des résidences offrant services (ascenseur, parking, extérieur).

Le quartier est en outre porté par des polarités de services/emplois à proximité du secteur Sud, notamment les Hôpitaux Sud (Sainte-Marguerite / Salvator), susceptibles de générer une demande locative et d'accession (personnels hospitaliers, professions médicales et paramédicales).

Pour les besoins de notre étude, nous avons consulté l'Observatoire Local des Loyers du parc privé de la Métropole AIX-MARSEILLE qui collecte depuis 2014 les données des loyers. **La dernière publication date de 2024.**

Aux vues de la répartition des secteur composant le 9^{ème} arrondissement, **Le bien objet des présentes se situe en zone 1 « Vaufrèges – Léon Lachamps »**

Dans cette zone, le loyer médian ressort **15,9 €/m²**.

Nous avons également inséré un tableau reprenant les valeurs locatives par typologie de biens dans la zone 1.

Observatoire Local des Loyers du parc privé 2024 Métropole Aix-Marseille-Provence

Niveaux de loyers de la zone 1 (Aix-en-Provence*, Marseille*, Cassis, Carry-le-Rouet...)



Type d'habitat	Nb de pièces	Nb enquêtes	Surf. moyenne	€/m ²			€ mensuels		
				Bas	Médian	Haut	Bas	Médian	Haut
	1	930	27 m ²	18,5 €	21,0 €	24,4 €	497 €	554 €	620 €
	2	1 155	44 m ²	15,1 €	16,7 €	18,9 €	640 €	719 €	813 €
Appartements	3	800	69 m ²	12,3 €	14,0 €	16,4 €	820 €	933 €	1 100 €
	4	383	100 m ²	11,8 €	13,8 €	15,5 €	1 083 €	1 290 €	1 659 €
	Tout	3 268	56 m ²	13,5 €	16,0 €	19,3 €	621 €	780 €	1 000 €
Maisons		131	94 m ²	12,2 €	14,6 €	18,8 €	833 €	1 300 €	1 620 €
Ensemble		3 399	63 m²	13,2 €	15,9 €	19,1 €	649 €	820 €	1 119 €

Source : OLL 13, collecte 2024

9 ^{ème} arrondissement	Zone	Loyer médian €/m ²
Vaufrèges-Léon Lachamp	1	15,9 €
Village du Cabot-Campagne Berger	2	14,4 €
La Verdière-Aiguier	2	14,4 €
Sormiou-Cayolle	2	14,4 €
Les Hôpitaux-C.N.R.S.	2	14,4 €
Beauvallon-Seigneurie	3	13,8 €
Michelet-Blanc	3	13,8 €
Château-Sec-Montval	3	13,8 €
Valmante-Hespérides	3	13,8 €
Mazargues Village	3	13,8 €
Michelet-de Lattre	3	13,8 €
Martheline-La Soude	3	13,8 €
Lanciers-Cyclamens	3	13,8 €
Morgiou-Hauts de Mazargues	4	13,0 €
Valmante-Colline Saint-Joseph	4	13,0 €
La Rouvière	4	13,0 €
Lotissement Mireille-Clairval	4	13,0 €
La Jarre-Roy d'Espagne	4	13,0 €
Cravache-Le Brix	4	13,0 €
Jean Boïn-Roseraie	4	13,0 €
Vert Pré	4	13,0 €
Val des Bois	5	12,9 €
Allée des Pins	5	12,9 €
E.D.F. Viton	5	12,9 €
Romain Rolland-Claudé	5	12,9 €
Square Michelet	5	12,9 €
Calanque de Morgiou Partie Ouest	6	12,7 €
Parc des Cèdres-Panouse	6	12,7 €
Bengale-Fontclair	6	12,7 €
Calanque de Sormiou	6	12,7 €
Sévigné-Trioulet	6	12,7 €
Maison d'Arrêt	7	12,0 €
Carpiagne	7	12,0 €
La Panouse	7	12,0 €
Domaine de Luminy	7	12,0 €
Calanque de Morgiou Partie Est	7	12,0 €
Méto Dromel	7	12,0 €
La Pauline	7	12,0 €
Calanque de Port Pin	7	12,0 €

Concernant les appartements de 2 pièces d'une surface moyenne de 44 m², **le loyer moyen oscille entre 15,1 €/m² et 18,9 €/m²**.

5.2 Facteurs de plus-values

- ✓ Situation dans une résidence fermée
- ✓ Proximité de l'Hôpital Privé Clairval
- ✓ Immeuble bien entretenu
- ✓ Ascenseur

5.3 Facteurs de moins-values

- ✓ Insécurité liée à la situation en rez-de-chaussée
- ✓ Le balcon accessible depuis le parking caractérise un point d'attaque potentiel sur les ouvrants attenants, justifiant des mesures de sécurisation renforcées afin de réduire le risque d'intrusion.
- ✓ Absence de stationnement privatif dans la résidence « Le Sisley »
- ✓ Difficultés de stationnement dans le quartier
- ✓ Chambre de petite surface (9,49 m²)

5.4 Valeurs de références

➤ Ventes réelles.

REFERENCES FISCALES.

Nous avons consulté le fichier des impôts (DVF) reprenant les cessions intervenues dans un périmètre proche du bien en cause. Nous nous sommes limités à la même adresse.

DATE	SITUATION	NB DE LOT	DESIGNATION	SURF en m2	NB DE PIECES PRINCIPALES	Prix de cession en €	Prix en €/m2
2024-09-06	20 RUE NICOLE ZEMMOUR	1	Appartement	76	4.0	217 800 €	2 866 €
2024-07-22	31 RUE NICOLE ZEMMOUR	1	Appartement	70	3.0	210 800 €	3 011 €
2023-09-21	34 E RUE NICOLE ZEMMOUR	2	Appartement	58	2.0	225 300 €	3 884 €
2023-09-21	34 E RUE NICOLE ZEMMOUR	2	Dépendance				
2023-05-17	22 RUE NICOLE ZEMMOUR	1	Appartement	80	4.0	261 800 €	3 273 €
2023-05-17	22 RUE NICOLE ZEMMOUR	1	Dépendance				
2022-04-26	24 RUE NICOLE ZEMMOUR	1	Appartement	76	4.0	229 900 €	3 025 €
2022-04-26	24 RUE NICOLE ZEMMOUR	1	Dépendance				

Les valeurs vénales oscillent entre 2.866 €/m2 et 3.884 €/m2 entre 2022 et 2024

A la même adresse que le bien en cause (soit au 34 E rue Nicole Zemmour) nous pouvons relever une vente en intervenue en septembre 2023 pour un appartement d'une surface de 58 m2 avec une dépendance (garage) au prix de 3.884 €/m2.

Nous avons relevé deux cessions de dépendances correspondant à des garages.

DATE	SITUATION	NB DE LOT	DESIGNATION	VV en €
2022-05-16	34 E RUE NICOLE ZEMMOUR	1	Dépendance	16 250 €
2024-03-26	20 RUE NICOLE ZEMMOUR	1	Dépendance	17 000 €

Les valeurs oscillent entre 16.250 € et 17.000 €, le garage.

REFERENCES NOTARIALES

Nous avons consulté le fichier des notaires (PERVAL), et relevé 2 références récentes situés dans le même secteur géographique.

Date mut.	Adresse	Commune	Nb pièces	Surface hab	Époque const	Étage	Référence cadastrale	Prix vendeur	Prix m²	Prix actualisé	Prix m² actualisé
1	18/11/2025	31 rue nicole zemmour	Marseille(13009)	2	57 m²	1992 / 2000	3	851H345 210235 €	3 688 €	210 235 €	3 688 €
2	22/05/2025	23 rue nicole zemmour	Marseille(13009)	2	30 m²	1992 / 2000	NC	851H290 90100 €	3 003 €	92 010 €	3 067 €

Nous reportons ci-après le détail de ces cessions.

1 Appartement Standard

 rue nicole zemmour
Marseille (13009)

 Date de mutation 18/11/2025
Prix vendeur 210 235 €

Référence	308123003	Viager	Non	Ascenseur	Oui
Prix actualisé	210 235 €	Montant bouquet	NC	Usage	Habitation
Prix m ²	3 688 €	Surface hab	57 m²	Époque const	1992 / 2000
Prix m ² actualisé	3 688 €	Nb caves	NC	Année de construction	01/01/1995
Commission d'agence	NC	Nb pièces	2	Neuf (<5 ans) / Ancien	Ancien
Montant des meubles	7 765 €	Nb park	1	GES	NC
Occupation	Libre	Étage	3	DPE	NC
Loyer annuel	NC	Piscine	Non	Type d'énergie principal	Autres
Début du bail	NC	Terrasse	Oui	Etat du bien	Bon état
Durée du bail	NC	Loggia	Non	Commentaires	NC

2 Appartement Standard

 rue nicole zemmour
Marseille (13009)

 Date de mutation 22/05/2025
Prix vendeur 90 100 €

Référence	301914084	Viager	Non	Ascenseur	Oui
Prix actualisé	92 010 €	Montant bouquet	NC	Usage	Habitation
Prix m ²	3 003 €	Surface hab	30 m²	Époque const	1992 / 2000
Prix m ² actualisé	3 067 €	Nb caves	NC	Année de construction	01/01/1993
Commission d'agence	NC	Nb pièces	2	Neuf (<5 ans) / Ancien	Ancien
Montant des meubles	NC	Nb park	4	GES	C
Occupation	Libre	Étage	NC	DPE	C
Loyer annuel	NC	Piscine	NC	Type d'énergie principal	NC
Début du bail	NC	Terrasse	Oui	Etat du bien	NC
Durée du bail	NC	Loggia	NC	Commentaires	NC

Seuls les champs pour lesquels nous disposons de la donnée sont affichés

Les valeurs vénales oscillent entre **3.067 €/m²** et **3 688 €/m²** avec parking et corroborent peu ou prou avec les références fiscales.

Notons ici que la valeur de l'appartement ayant la plus petite surface ressort à **3 003 €/m²**

➤ **Biens proposés à la vente**

Nous avons relevé les références suivantes, dans un environnement proche, concurrentiel ou comparable. Afin de tenir compte de la marge de négociation, nous avons appliqué un abattement de 5 % que nous avons reporté dans l'avant dernière colonne.

SITUATION	DESIGNATION	SURF en m ²	PRIX	ABATT 5%	PRIX en €/m ²
13009	Au 1er étage d'un immeuble en R+2. Appartement avec une chambre, pièce de vie et cuisine ouverte donnant sur un balcon. Salle de bain avec WC	38	129 000 €	122 550 €	3 225 €
13009 Résidence Le Sisley	Appartement au 1er étage d'un immeuble en R+3. Hall, séjour avec cuisine semi-ouverte, salle d'eau. Vue dégagée	47,65	175 000 €	166 250 €	3 489 €
13009	Appartement en RDC surélevé au calme. Dégagement, cuisine séparée semi-équipée, séjour, chambre. Balcon. Stationnement privatif dans la résidence	41	115 000 €	109 250 €	2 665 €

Les valeurs oscillent entre **2.665 €/m² et 3.489 €/m² avec stationnement** corroborent peu ou prou avec les références sus-citées.

Nous avons mis en exergue (en bleu dans le tableau) une référence située dans la même copropriété au 1 er étage , la valeur ressort à 3489 €/m²

➤ **Biens proposés à la location**

Nous avons recherché des biens à louer situés dans des copropriétés du 9 ème arrondissement. Nous avons repris dans le tableau suivant les références, à savoir :

SITUATION	DESIGNATION	SURF en m ²	LOYER MENSUEL en €HC	LOYER en €/m ²
13009	Résidence récente. Appartement au 1er étage avec une chambre. Balcon	40	723 €	18,1 €
13009 Le Redon	Appartement en rez-de-chaussée, séjour avec cuisine équipée, chambre avec placard. Terrasse	36	680 €	18,9 €
13009	Appartement avec une chambre. Séjour, cuisine séparée. Balcon. Cave	39	670 €	17,2 €

Les valeurs locatives oscillent entre **17,2 €/m² et 18,9 €/m² hors charges.**

📊 **Taux de rendement**

La fourchette du taux est assez étroite : pour un appartement, elle oscille généralement **entre 4 et 6 %**. Pour des biens très bien situés et de qualité, le taux peut descendre jusqu'à 3 % ou inversement atteindre 7 %.

Pour les maisons, les taux sont compris entre 4 et 5 % - avec une latitude de 3 % ou de 6 %.

Le particulier se satisfera en effet d'un taux bas de 4 % voire de 3 % si son placement est sûr. A contrario, il exigera se son placement un fort rendement de 6 voire 7 %, s'il estime prendre un risque d'investissement.

Le taux est ainsi inversement proportionnel à la valeur.

6. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE

Eu égard aux caractéristiques intrinsèques et extrinsèques du bien objet des présentes, nous retiendrons la méthode par comparaison et la valeur par capitalisation du revenu locatif théorique.

Le bien est situé en rez-de-chaussée surélevé. Le balcon couvert délimité par des jardinières est aisément accessible depuis le parking de la résidence. Cette situation est une moins-value non négligeable. De plus, le bien ne disposerait pas (selon les dires des représentants de la SCI PHILIPPE) de stationnement privatif, le certificat « loi Carrez » en mentionne un.

Le garage en sous-sol a été vendu séparément en 2015, 2 mois après son acquisition, pour une somme qui nous semble inférieure aux prix du marché pour ce type de bien dans ce quartier.

Le stationnement dans ce quartier est très difficile (notamment en semaine à cause de la proximité de l'Hôpital privé de Clairval).

6.1 Méthode par comparaison

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertise. On l'appelle également parfois méthode par le marché ou encore par comparaison directe. Elle permet d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché.

Selon les types d'immeubles, les mesures retenues pourront être la surface (habitable, utile pondérée) ou l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, hectare, etc.) (**Def .Charte de l'expertise**)

Elle permet de définir la valeur du bien par application d'un prix au m² de surface, eu égard d'une part à la situation de l'immeuble et à la consistance de la construction, et d'autre part à la nature et à l'état des matériaux et équipements mis en œuvre.

Nous retiendrons une valeur unitaire de 3 000 €/m².

Surface habitable	40,6 m ²
Valeur vénale retenue	3 000 €/m ²
Valeur vénale par cette méthode	121 800 €

6.2 Méthode par capitalisation du revenu théorique

Cette méthode consiste à prendre pour base, soit le revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), soit les deux, puis à utiliser un taux de capitalisation.

En France, l'assiette est généralement constituée en résidentiel par le loyer brut ou le loyer net annuel hors taxes et hors charges locatives, en immobilier d'entreprise, par le loyer net ou triple net, hors charges locatives.

Lorsqu'il est prévu de déboursier des montants de mise en conformité, de grosses réparations ou des travaux d'investissement, ceux-ci sont décomptés de la valeur capitalisée (valeur acte en mains).

Comme nous l'avons vu précédemment, la fourchette du taux est assez étroite pour un appartement, elle oscille généralement entre 4 et 6 %.

En l'espèce, nous appliquerons le taux de 6 % à la valeur locative théorique pour tenir compte de la situation en rez-de-chaussée surélevé accessible depuis le parking (risque élevé d'intrusion) et l'absence de garage (dans un secteur où le stationnement est difficile).

Nous retiendrons eu égard aux caractéristiques intrinsèques et extrinsèques du bien, la valeur minimale de 15,10 €/m²/an.

Surface habitable	40,6 m ²
Valeur locative retenue	15,1 € €/m ² /mois
Valeur locative mensuelle	613 € €/mois
Taux de capitalisation	6 %
Valeur vénale par cette méthode	122 612 €

Ce qui détermine la valeur vénale moyenne suivante :

$$\text{Valeur vénale moyenne} \quad \frac{121\,800 \text{ €} + 122\,612 \text{ €}}{2} = 122\,206 \text{ €}$$

7. CONCLUSION

Conformément à la mission qui nous a été confiée et compte tenu des considérations exposées et des calculs effectués, nous pensons en conscience que la valeur vénale du bien soumis à notre appréciation peut être évaluée à la somme de :

122 206 €

CENT VINGT DEUX MILLE DEUX CENT SIX EUROS

Cette valeur est tirée de l'étude du marché immobilier local et peut varier sensiblement en fonction de la conjoncture économique et monétaire.

Elle ne tient pas compte d'éventuelle valeur de convenance qui pourrait être fixée en cours d'une négociation.

**Clos en notre Cabinet
Le Tholonet le, 26 janvier 2026**

Audrey FELICETTI

