

AVIS DE VALEUR IMMOBILIÈRE



À la demande de SELARL HIROU, Mandataires Judiciaires
8, rue Labourdonnais
CS 61053
97404 SAINT-DENIS CEDEX

Pour le compte de Liquidation Judiciaire de Monsieur GRIMOIRE Axel
Edvain

Bien expertisé Une propriété bâtie cadastrée section AH n°488, 502 et 503
pour une superficie totale annoncée de 1 021 m²

Situé 20, impasse Neuville – Sans Souci
97460 SAINT PAUL (Réunion)

Référence SIN/LJ GRIMOIRE
Avis de valeur : août 2021

ASSOCIATION NOTARIALE SERVICES IMMOBILIERS DES NOTAIRES

Siège social : Europarc de Pichauray – Bât B5 – 1330, avenue Guillaibert de la Lauzière – 13856 AIX EN PROVENCE cedex 3
SIRET 751 255 944 00025

I- MISSION

I.1 Objet de la mission

Le présent avis de valeur, conforme à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (IFEI), est dressé à la demande de la SELARL HIROU, Mandataires Judiciaires, afin de déterminer la valeur vénale d'une propriété bâtie cadastrée section AH n°488, 502 et 503 sises :

**20, impasse Neuville – Sans Souci
97460 SAINT-PAUL (Réunion).**

L'avis de valeur est réalisé dans le cadre d'un L'expertise est réalisée à la requête de Maître Laurent HIROU en vue d'une valorisation de l'actif immobilier appartenant à feu Monsieur GRIMOIRE Axel Edvain.

Les biens immobiliers seront appréciés dans leur état et leur consistance à la date de la visite.

Nota : *Dans le cas où les informations transmises s'avéraient incorrectes ou bien si des informations supplémentaires nous étaient fournies ultérieurement, la précision de cette évaluation pourrait donc être affectée et, en de telles circonstances, nous nous réservons le droit de modifier notre rapport en conséquence*

I.2 Utilisation du rapport, observations et réserves de la mission

Le mandant ne peut utiliser ce 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 destinés à être publiés et ne pourra 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. Les valeurs ici indiquées sont actuelles et ne tiennent compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives. Les valeurs énoncées s'entendent à la date de l'expertise et ne sauraient engager l'avenir. Ces valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères : plan, titres et etc., notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents.

L'expertise s'appuie sur les informations obtenues au cours d'entretien avec le donneur d'ordre ; aucune autre servitude ou obligation que celles citée dans le rapport n'a été portée à notre connaissance ; notre évaluation ne peut donc en tenir compte.

De plus, la responsabilité de S.I.N. ne saurait être engagée notamment, quant à la qualité du sol et du sous-sol, quant à la présence de substances contaminantes dans le sol.

Cet avis de valeur est élaborée sous réserve de l'exactitude des informations communiquées par le mandant et ne seraient engager la responsabilité de l'expert.

Ce rapport ne mentionne aucune superficie dont la mesure est garantie. La surface ici considérée ne saurait donc être retenue qu'à titre strictement indicatif et sous réserve de vérification.

Il ne rentre pas dans les compétences normales de l'expert en évaluation immobilière d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement.

Aucun diagnostics techniques obligatoires ne nous ayant été fournis, les conclusions de l'expertise sont également rendus sous réserves de leurs réalisations par un professionnel. Dans le cas où certains diagnostics s'avèreraient positifs, il conviendrait de diligenter une étude économique spécifique pour en mesurer l'impact éventuel sur la valeur vénale.

La présente expertise n'est pas un audit technique relatif au diagnostics de performance énergétique, à la vérification des installations d'assainissement existantes ou à la recherche d'amiante, termites, plomb et autres parasites cryptogames, etc., qui devront faire l'objet d'une étude particulière, par des personnes qualifiées, préalablement notamment à toute vente.

I.3 Définition (selon la Charte Française de l'Expertise en évaluation Immobilière)

Définition de la Valeur vénale (charte de l'expertise en évaluation immobilière édition 2017) :

Somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acquéreur 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 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,
- Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserve, avec des moyens adéquats,
- L'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.

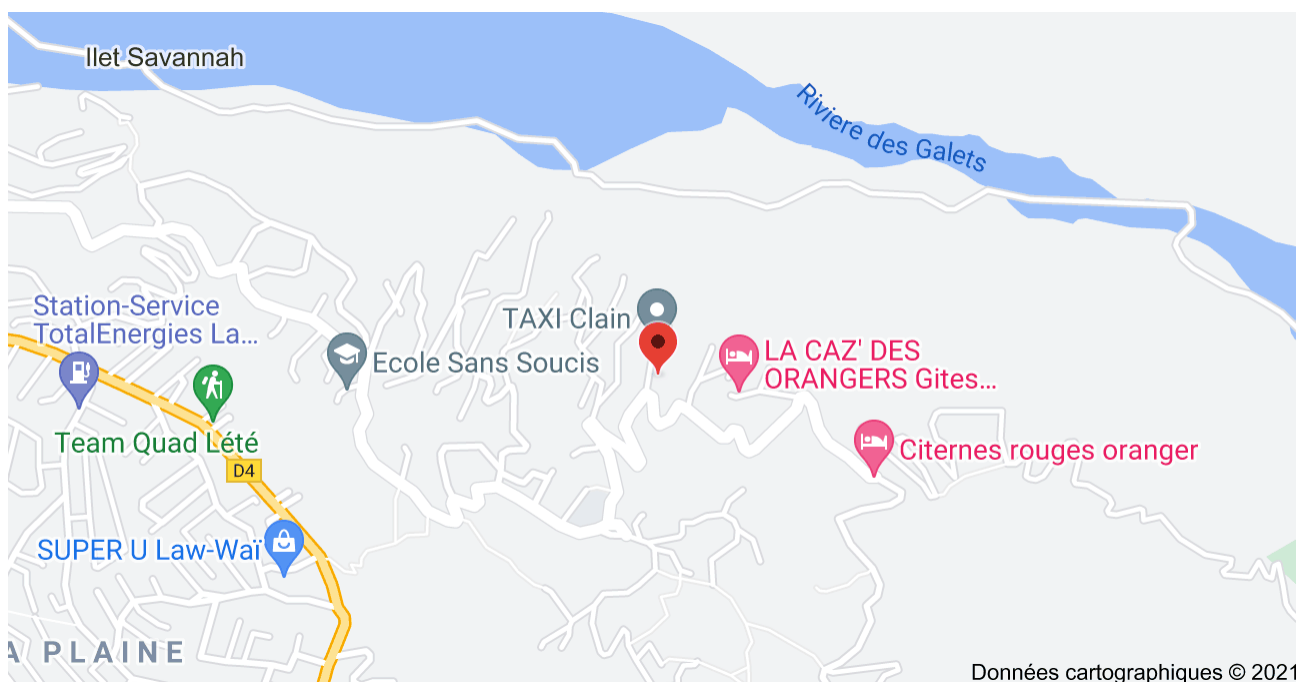
II- SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT

II.1 Situation générale

La Commune de Saint-Paul avec sa superficie de 24 028 hectares, est l'une des plus grandes de France. Elle possède tous les avantages touristiques, mer, montagne, commerces, etc.,. Située plein ouest, la commune est bordée au nord par la rivière des Galets, au sud par la ravine de Trois-Bassins, à l'est par les remparts de Mafate. Toute la partie du cirque de Mafate à gauche de la rivière des galets fait partie de son territoire : Marla, Roche-Plate, Îlets des Orangers. Les 103 000 habitants de la commune se répartissent entre plusieurs villes et villages.

II.2 Situation du bien

Les biens se situent sur les hauteurs de la ville, au lieudit « Sans Soucis » en direction de la canalisation des orangers. Il s'agit d'un secteur pavillonnaire diffus entouré de verdure et à l'écart de la route principale.



III- DESCRIPTION DU BIEN

III.1 Désignations cadastrales :

III.1.1 la parcelle de terrain cadastrée section AH n°488

Le bien immobilier sis commune de SAINT-PAUL (Réunion), lieudit « Sans Souci » est cadastré section AH n°488 d'une contenance annoncée de 200 m².

III.1.2 la parcelle de terrain cadastrée section AH n°502

Le bien immobilier sis commune de SAINT-PAUL (Réunion), lieudit « Sans Souci » est cadastré section AH n°502 d'une contenance annoncée de 135 m².

III.1.3 la parcelle de terrain cadastrée section AH n°503

Le bien immobilier sis commune de SAINT-PAUL (Réunion), lieudit « Sans Souci » est cadastré section AH n°503 d'une contenance annoncée de 686 m².



Source : www.geoportail.gouv.fr

III.2 Les terrains

III.2.1 la parcelle de terrain cadastrée section AH n°488

Il s'agit d'une petite parcelle de forme irrégulière, longeant le chemin et sur laquelle il existe une petite construction simple d'environ 50 m² à usage d'habitation, édifée en bois sous tôle et en mauvais état. Le terrain, au relief irrégulier, est actuellement en friches importantes d'herbage et taillis divers.



III.2.2 la parcelle de terrain cadastrée section AH n°502

Il s'agit d'une bande de terrain en nature de gravier et à usage de chemin d'accès (impasse Neuville).



III.2.3 la parcelle de terrain cadastrée section AH n°503

Il s'agit d'une parcelle sur laquelle est édifée une construction en bois sous tôle en très mauvais état. Elle est de forme plutôt rectangulaire, au relief irrégulier et présentant une déclivité moyenne allant vers l'ouest. Elle est actuellement en nature de terre rocailleuse sous friches importante de bois, taillis et futaies.



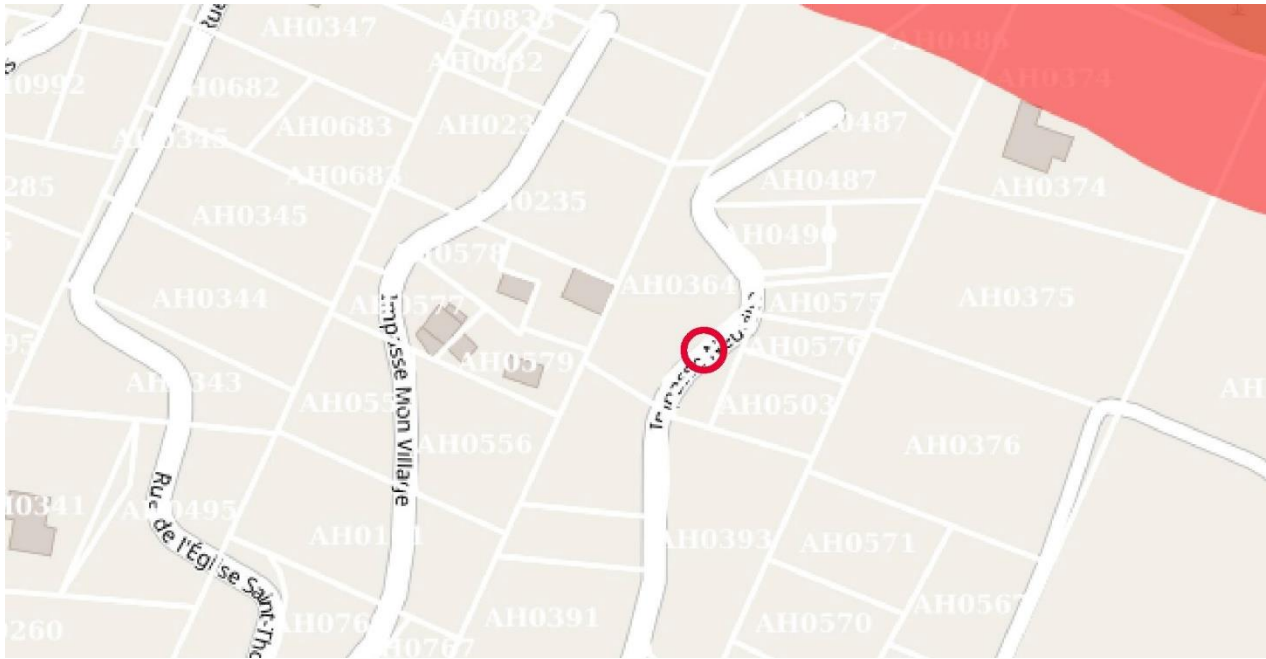


III.3 Situation urbanistique

D'après les renseignements communiqués par le service urbanisme de la commune de SAINT-PAUL (Réunion), qui dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 septembre 2012 et modifié en 2017, duquel il ressort que les terrains cadastrés section AH n°488, 502 et 503 sont situés en zone AU4c dudit PLU et non concernés par un risque spécifique au PPR.

La zone AU4c (Naturelle) couvre les secteurs





IV- EVALUATION

IV.1 Méthodologie

Préambule : Compte tenu de l'état des constructions, nous considérerons ces terrains comme étant à bâtir en prenant soin de déduire le coût de déconstruction des bâtis existant.

Approche par comparaison des valeurs vénales

Cette méthode consiste à déterminer la valeur du bien considéré par comparaison d'immeubles ayant les mêmes caractéristiques et dont seules les surfaces seront retenues.

Marché de l'accession des terrains à bâtir

Mutations	SAINT-PAUL	Surf. Terrain	Prix	Prix/m ²
29/05/2020	Impasse Grand-mère Rose	540 m ²	115 091 €	213 €
22/10/2019	Impasse Neuville	650 m ²	100 000 €	154 €
22/10/2018	Rue de l'Eglise ST Thomas	579 m ²	130 275 €	225 €
18/10/2018	Rue de l'Eglise ST Thomas	500 m ²	113 984 €	228 €
30/07/2018	Rue de l'Eglise ST Thomas	439 m ²	106 286 €	242 €
TOTAL		2 708 m²	565 636 €	

Surface moyenne d'une parcelle constructible du secteur	542 m ²
Valeur de cette parcelle	113 127 €
Prix moyen par m ² arrondi à	209 €

Nota : les références ci-dessus se situent dans un rayon de 500 mètres autour du bien. Elles sont toutes directement comparables, permettant n d'apprécier le niveau de prix pratiqué sur ce secteur.

IV.2 Estimation de la propriété bâtie AH n°488, 502 et 503 pour une superficie de 1 021 m²

Dans le cas présent, eu égard aux dispositions d'urbanisme et compte tenu du marché immobilier local, de l'offre et de la demande actuelle sur le marché pour ce type de bien, nous retiendrons les valeurs vénales suivantes :

Prix au m ² retenu	209 €/m ²
Surface totale de la parcelle	1 021 m ²
Valeur comparative globale	213 389 €
Correctif en moins-value pour déconstruction et aménagement VRD et réseaux divers	-25 000 €
Valeur comparative	188 389 €
Valeur vénale retenue arrondie à	188 000 €

V- CONCLUSION

V.1 Résultat

Nous retiendrons donc pour cette propriété bâtie, **en l'état actuel et hors prix de convenance**, la valeur vénale suivante arrondie à :

VALEUR LIBRE 188 000 € hors droits de mutation

Il s'agit bien sûr d'un avis,

Fait à Saint-Denis en huit pages, le 27 juillet 2021



Stéphane SEMETTE
Expert immobilier SIN