

RAPPORT D'EXPERTISE

POUR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AIX-EN-PROVENCE

ORDONNANCE DU 12 DECEMBRE 2023

RG : 17/1143

MINUTE N° 23/318

EVALUATION DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

VALEUR VENALE DE MARCHÉ

PROPRIETE FONCIERE BÂTIE
DE LA SOCIETE CIVILE LES OLIVIERS DES TROIS FILLES
ROUTE DE L'ETANG
13880 VELAUX

GABRIEL BONFORT
EXPERT FONCIER PRES LA COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE
AGREE PAR LE CNEFAF
CERTIFIE REV TEGOVA

ALIX BADO
EXPERT IMMOBILIER PRES LA COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE
CERTIFIEE REV TEGOVA

JEAN-BAPTISTE CHAUDRON
EXPERT IMMOBILIER

EN PARTENARIAT AVEC :

PAUL DE VARINE
EXPERT FONCIER, EXPERT EN VITICULTURE

PATRICK D'AREXY
EXPERT FONCIER PRES LA COUR D'APPEL DE MONTPELLIER



REFERENCE DOSSIER : **03403**
DATE : **6 SEPTEMBRE 2024**

TABLE DES MATIERES

1	PREAMBULE.....	2
1.1	CONTEXTE	2
1.2	MISSION	2
1.3	VISITE.....	2
1.4	DOCUMENTS COMMUNIQUEES	3
1.5	RESERVES	3
1.6	DEFINITION	3
2	DESIGNATION	4
2.1	DESIGNATION CADASTRALE	4
3	SITUATION GEOGRAPHIQUE	5
4	ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	6
4.1	TERRAIN.....	6
4.2	CONSTRUCTION.....	6
5	ELEMENTS JURIDIQUES	10
5.1	REGIME DE DETENTION.....	10
5.2	DROITS ET CHARGES RESULTANT DES TITRES	10
5.3	ETAT D'OCCUPATION	10
5.4	AUTORISATIONS D'URBANISME	11
5.5	DISPOSITIONS D'URBANISME.....	11
6	ELEMENTS ECONOMIQUES.....	12
7	EVALUATION LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET SANS LE LOCATAIRE EURL MOULIN A HUILE DONNIER	14
7.1	METHODOLOGIE EMPLOYEE.....	14
7.2	ELEMENTS D'APPRECIATION	14
7.3	CALCULS.....	14
8	EVALUATION EN SON ETAT D'OCCUPATION, AVEC LE LOCATAIRE EURL MOULIN A HUILE DONNIER.....	16
8.1	METHODOLOGIE EMPLOYEE.....	16
8.2	ELEMENTS D'APPRECIATION	16
8.3	CALCULS.....	17
8.4	VALEUR RETENUE	18
9	SYNTHESE	18
	ANNEXES	19

1

1 PREAMBULE

1.1 CONTEXTE

Liquidation judiciaire de la société propriétaire selon jugement du Tribunal Judiciaire d'Aix-en-Provence le 12 octobre 2023.

1.2 MISSION

Par Ordonnance du Tribunal Judiciaire d'Aix-en-Provence datée d'avril 2024, nous avons été missionnés afin de :

Donner une estimation documentée de la valeur vénale de l'immeuble dépendant de la liquidation judiciaire, en tenant compte des deux hypothèses suivantes :

- Libre de toute occupation et sans le locataire EURL MOULIN A HUILE DONNIER,
- Avec le locataire EURL MOULIN A HUILE DONNIER.

La propriété foncière bâtie est la suivante :

PROPRIETE FONCIERE BÂTIE
DE LA SOCIETE CIVILE LES OLIVIERS DES TROIS FILLES
 ROUTE DE L'ETANG
 13880 VELAUX

Après visite des lieux et consultation des documents communiqués, nous avons rédigé nos observations et conclusions dans les pages qui suivent, au travers d'un rapport d'expertise détaillé.

1.3 VISITE

Date : 17 juin 2024
 Nature de la visite : Complète
 Visité par : Monsieur Gabriel BONFORT
 En présence de :

- Madame Patricia DONNIER, gérante de la SCI et son époux Monsieur DONNIER,
- Madame Manon DONNIER, gérante de l'EURL MOULIN A HUILE DONNIER.

1.4 DOCUMENTS COMMUNIQUES

Bail commercial daté du 1^{er} octobre 2022 liant SCI et EURL.

1.5 RESERVES

Notre travail est réalisé en conformité avec le code de déontologie de la profession d'Expert Foncier (article R 172-1 et suivants), la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière (5^{ème} édition datée de mai 2017), les Normes Européennes d'Évaluation publiées par TEGoVA (9^{ème} édition datée de 2020).

Le Cabinet Bonfort n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni vis-à-vis des parties concernées, ni par rapport aux biens immobiliers étudiés.

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.

L'évaluation a été menée en postulant que les biens considérés répondent à toutes les obligations légales ou réglementaires.

Nous supposons que les biens étudiés bénéficient de toutes les autorisations administratives pour les usages communiqués et destinations retenues.

L'évaluation s'appuie sur les informations obtenues au cours d'entretiens, aucune autre servitude ou obligation que celles citées dans le présent rapport n'a été portée à notre connaissance.

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 ne relèvent pas d'anomalies ou de pathologie du bâtiment particulières.

1.6 DEFINITION

3

Dans le respect de la Charte de l'Expertise en Évaluation 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

Selon la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (dernière édition), la valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble 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 réalise en considérant :

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.

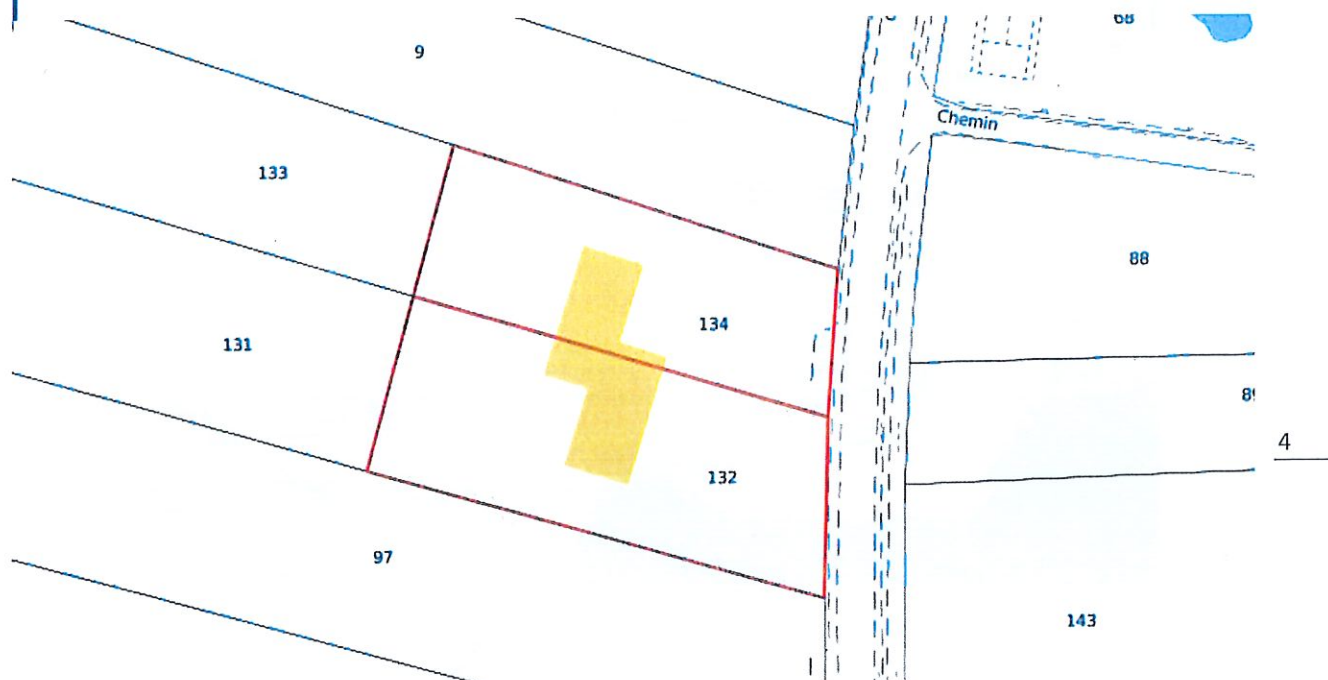
2 DESIGNATION

2.1 DESIGNATION CADASTRALE

À VELAUX (13880), l'ensemble immobilier étudié est cadastré comme suit :

Section	Numéro	Contenance
AZ	132	2 476 m ²
AZ	134	1 892 m ²
TOTAL (contenance cadastrale)		4 368 m²

Extrait cadastral



3 SITUATION GEOGRAPHIQUE

Situation de l'ensemble étudié sur le territoire de la commune de Velaux, dans le département des Bouches-du-Rhône, en région PACA.

Commune de 8 713 habitants (INSEE 2021), membre de la Métropole d'Aix-Marseille Provence, située à 30 km au Nord de Marseille, 20 km à l'Ouest d'Aix-en-Pce, 25 km au Sud-est de Salon-de-Pce et à 6 km au Nord de Rognac et de l'Etang de Berre. La commune est par ailleurs bordée par les autoroutes A7 et A8.

Plus précisément, l'ensemble étudié se situe à 800 mètres du centre-historique de Velaux, en bordure de la RD55B (Rte de l'Etang), accessible depuis celui-ci via le chemin Antoine Guillard.

Situation limitrophe et en dehors de la zone d'AOP Côteaux d'Aix-en-Provence.

Plans (IGN)



APPRECIATIONS

Situation au sein d'un environnement agricole en périphérie immédiate du village et de quartiers pavillonnaires bénéficiant d'une visibilité directe depuis la route de l'Etang. Emplacement qualitatif pour développement d'une activité agricole annexe (distribution en circuit court notamment).

4 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION

Vue aérienne et délimitation de la propriété



4.1 TERRAIN

Terrain de contenance cadastrale totale de 4 368 m² recevant le bâti en son centre. Terrain utile majoritairement recouvert de tout venant en pourtour, avec aire de stationnement. 6

Propriété non close.

Propriété non raccordée aux réseaux publics d'assainissement et d'adduction en eau potable. Assainissement sur fosse septique.

Adduction en eau potable via le réseau de la Société du Canal de Provence et compteur privé sur fonds voisin.

Cuve de fuel enterrée (2 000 litres).

4.2 CONSTRUCTION

GENERALITES – GROS-ŒUVRE

Il s'agit d'un bâtiment datant des années 2000, à usage d'entrepôt et atelier agricole bâti pour un usage de moulin oléicole, avec espaces de ventes et bureaux en complément.

Ensemble bâti composé de trois structures attenantes, édifiées d'agglomérés de béton sur radier.

Construction élevée d'un étage partiel sur rez-de-chaussée.

Plancher haut de béton renforcé, charpente de bois et couverture de tuiles rondes de terre cuite. Façades enduites. Deux rangs de génoises. Gouttières en zinc.

Isolation thermique sous rampant et isolation périphérique (laine de verre)

Bâti équipé d'une cuve enterrée de 6 000 litres pour récupération des huiles.

Construction présentant un gros-œuvre en bon état général, sans désordre structurel apparent.

DISTRIBUTION

Le bâti s'organise comme suit :

Le rez-de-chaussée se compose d'un espace de vente accessible en façade Est avec sanitaires (PMR) ouvrant à l'arrière sur un entrepôt (usage de moulin oléicole) avec bureau, vestiaire, atelier. En façade Sud, deux espaces (stock et remise). En façade Nord, un auvent et un local indépendant aménagé anciennement en logement (pouvant être transformé aisément en surface de vente ou de bureau).

L'étage, accessible par un escalier maçonné depuis l'espace de vente principal, se compose de surfaces de surfaces de bureaux avec sanitaires.

ETAT DE SURFACES

Selon mesurage réalisé lors de notre visite, l'état de surfaces est le suivant :

Désignation	Surfaces closes	Surfaces ouvertes
Rez-de-chaussée		
Magasin	63,62 m ²	
Sanitaires	10,00 m ²	
Dégagement	2,60 m ²	
Moulin	121,34 m ²	
Cuverie	55,30 m ²	
Stockage	16,20 m ²	
Chaufferie	7,00 m ²	
Vestiaires	6,20 m ²	
Atelier	6,40 m ²	
Bureau	8,00 m ²	
Porche		84,00 m ²
Locaux sociaux	51,20 m ²	
Sous-total RDC	347,86 m²	84,00 m²
Etage		
Palier	9,40 m ²	
WC	2,80 m ²	
Bureau 1	21,20 m ²	
Bureaux 2	64,80 m ²	
Sous-total Etage	98,20 m²	0,00 m²
TOTAL	446,06 m²	84,00 m²

7

Hauteur utile partie entrepôt comprise entre 4 et 8 mètres sous rampants.

Hauteur utile magasin et bureaux comprise entre 2,5 et 2,9 mètres sous plafonds.

SECOND-ŒUVRE, PRESTATIONS ET EQUIPEMENTS

Ensemble des prestations et équipements datant du début des années 2000, en bon état général.

Chauffage au sol (fuel) et radiateurs électriques en complément. Menuiseries en aluminium portant double vitrage. Sols carrelés (dalle de béton dans l'entrepôt), murs et plafonds peints.

DIAGNOSTICS

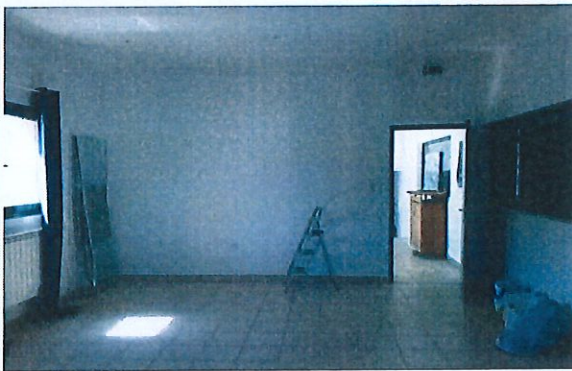
Aucun diagnostic communiqué. Etude réalisée sous réserve que leur communication ne soit pas susceptible d'influer sur la valeur de l'ensemble étudié.

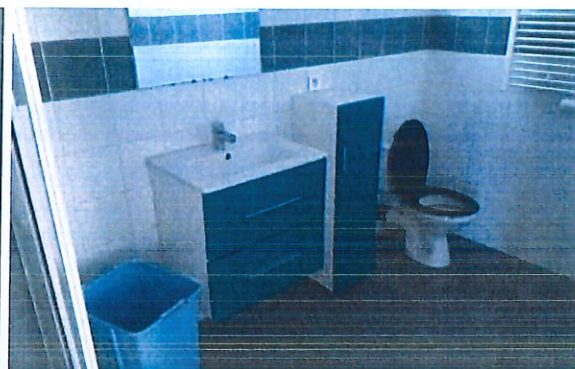
PHOTOGRAPHIES

Façades et extérieurs

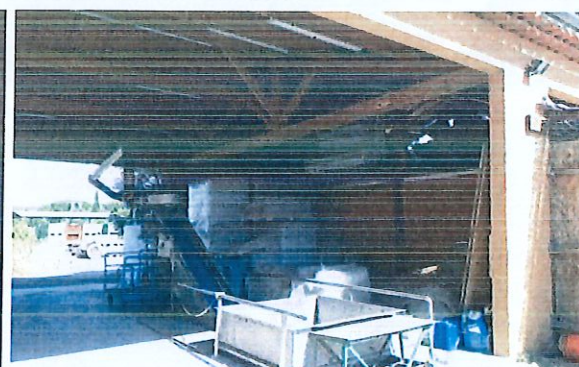
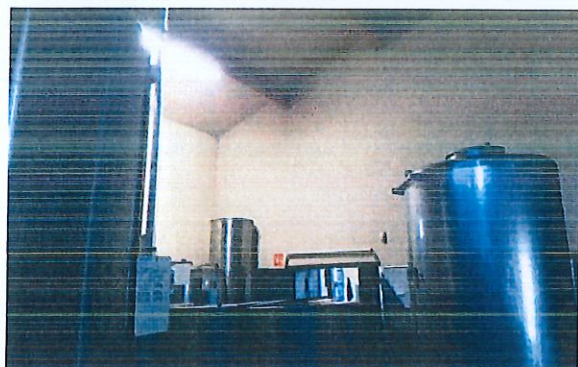


Espaces de vente, locaux sociaux et bureaux





Moulin, cuverie, auvent



5 ELEMENTS JURIDIQUES

5.1 REGIME DE DETENTION

Ensemble supposé détenu sous le régime de la pleine propriété.

5.2 DROITS ET CHARGES RESULTANT DES TITRES

Nous n'avons pas eu communication du titre de propriété.

Cependant, selon informations issues du bail commercial communiqué, l'ensemble étudié est grevé des servitudes suivantes :

Droit de passage permanent

Il est convenu un droit de passage de 10 m sur toute la longueur de la parcelle AZ134 tel qu'il est décrit sur le plan annexé au présent bail au profit de M et MME DONNIER Marc et Patricia

En contrepartie de ce droit de passage, la consommation d'eau du preneur est prise en charge par M et MME DONNIER Marc et Patricia

Le locataire demeure responsable de l'entretien du chemin.

Servitude de tréfonds permanent

Il est à noter la présence d'une borne Canal de Provence à l'angle sud de la parcelle AZ 132 extrémité ainsi qu'un tuyau enterré à 80 cm de profondeur sur la longueur de la parcelle desservant l'exploitation agricole de Mme DONNIER Patricia.

Cette servitude au bénéfice de l'exploitation agricole permet le maintien des canalisations pour les besoins agricoles

Le bénéficiaire de la servitude, l'exploitation agricole, sera responsable de l'entretien et des réparations en cas de dommages.

5.3 ETAT D'OCCUPATION

L'ensemble immobilier étudié est occupé par bail commercial dans les conditions suivantes :

Preneur :	EURL MOULIN A HUILE DONNIER, représentée par Madame Manon DONNIER.
Désignation des lieux loués :	Totalité de l'ensemble étudié.
Destination :	Moulin à huile d'olives et boutique de ventes de produits provençaux.
Durée :	9 ans à compter du 01.10.2022, soit jusqu'au 30.09.2031.
Loyer initial :	18 000 € HT HC/an (1 500 € HT HC/mois).
Révision :	Annuelle selon l'ILC. Base ILC T4 2022 – 126.05.
Loyer actualisé :	18 822 € HT HC/an (1 568 € HT HC/an).
Taxe foncière :	Charge preneur.

10

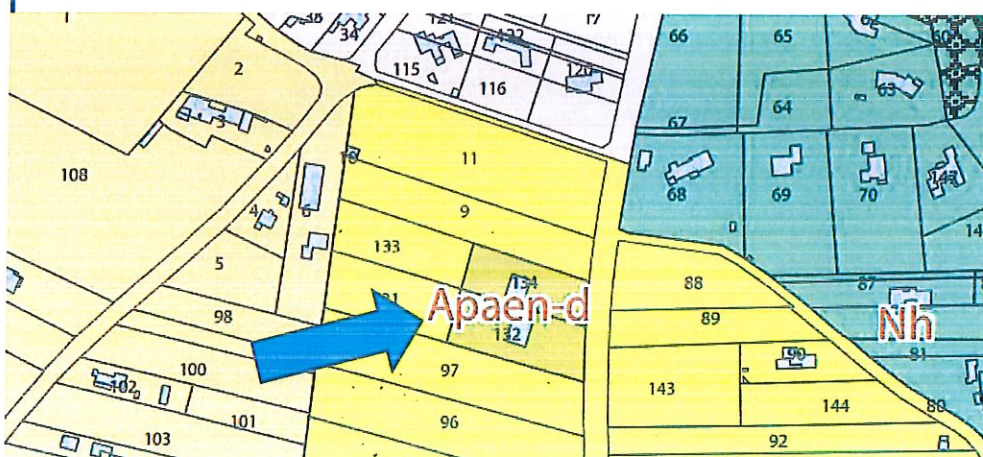
5.4 AUTORISATIONS D'URBANISME

Nous n'avons pas eu communication du permis de construire des bâtiments. Cependant, il nous a été confirmé oralement par les services municipaux que les constructions et usages bénéficient d'une conformité générale.

En l'état et sous réserve d'informations complémentaires, nous supposons l'ensemble des constructions et usages constatés comme autorisés et réguliers.

5.5 DISPOSITIONS D'URBANISME

Extrait plan de zonage PLU



Selon le Plan Local d'Urbanisme de Velaux approuvé en date du 28.12.15 dont la dernière modification a été approuvée le 15.12.2022, situation de l'ensemble étudié en zone **Apaen-d** 11

La zone agricole Apaen-d concerne les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles situées au Sud-ouest du territoire communal, à l'intérieur du périmètre de Protection et de mise en valeur des espaces Agricoles et Naturels périurbains (PAEN) ou seuls sont autorisées les activités de valorisation des productions agricoles en circuit court (cave coopérative, moulin oléicole, etc.)

Est notamment interdite toute construction ou installation nouvelle destinée à l'habitation, même nécessaire à l'exploitation agricole. L'emprise des construction n'est en revanche pas réglementée.

Sont autorisés :

1. **Les constructions et installations liées à l'activité agricole et nécessaires pour valoriser la production, le stockage, le traitement et la commercialisation des produits agricoles en circuits courts ;**
2. **Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole : les ouvrages, installations et constructions à caractère fonctionnel et les installations classées sont visées par cet alinéa. Ces installations et constructions, seront regroupées, sauf impératif réglementaire, sanitaire, technique ou de sécurité.**

Situation par ailleurs en zone d'aléa faible à modéré pour risque inondation (Etude MM3787 - Octobre 2018)

Ateliers de production hors bureaux		€ TTC	
Base T3 2020 - Source CEF - CNAM		500,00 €	650,00 €
Prix à ce jour selon application du dernier indice ICC		610,34 €	793,44 €
Coût de construction à neuf actualisé / m² utile (arrondi)		100%	610,00 €
Ventilation			
Terrassements	2,0%	31,8 €	36,6 €
Maçonnerie	35,0%	556,5 €	640,5 €
Revêtement de façades	10,0%	159,0 €	183,0 €
Charpente	15,0%	238,5 €	274,5 €
Couverture, zinguerie	5,0%	79,5 €	91,5 €
Menuiseries extérieures	5,0%	79,5 €	91,5 €
Plâtrerie, isolation	5,0%	79,5 €	91,5 €
Plomberie sanitaire	2,0%	31,8 €	36,6 €
Chauffage et eau chaude sanitaire	8,0%	127,2 €	146,4 €
Electricité, ventilation	5,0%	79,5 €	91,5 €
Revêtement de sols	5,0%	79,5 €	91,5 €
Revêtement de murs	3,0%	47,7 €	54,9 €

6.1.3 MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN MATIÈRE DE LOCAUX PROFESSIONNELS

Les rendements attendus en matière d'investissement immobilier pour des locaux professionnels se situent entre 5,5 et 8%.

La liquidité du bien, son potentiel pour une clientèle d'utilisateur, la qualité du preneur, sont autant d'éléments en faveur d'un taux de rendement faible.

6 ELEMENTS ECONOMIQUES

6.1.1 MARCHÉ DES TERRES AGRICOLES

Nous présentons ci-après les valeurs dominantes relevés par la SAFER au sein de la petite zone agricole « BERRE NORD EST » et que notre analyse de marché confirme :

Info Géomarché

Nom	BERRE NORD EST
N° de Géomarché	1344
Superficie (km ²)	69.51

Seuils de prix au m²

Prix au m² par culture

Nature	Dominante
Bois	0.3€
Oliviers	2€
Terres AOP irriguées PAEN	1.5€
Terres au sec	1.25€
Terres au sec PAEN	1€
Terres irriguées	1.5€
Terres irriguées PAEN	1.3€
Vignes AOP Coteaux d'Aix	2.8€
Vignes IGP	2.5€

12

En l'occurrence, nous précisons que le terrain étudié est considéré comme « Terres irriguées PAEN », ayant pour élément de plus-value une situation de bord de route.

6.1.2 COÛTS DE CONSTRUCTION

Nous présentons ci-dessous, à titre indicatif, sous réserve du chiffrage d'un économiste du bâtiment, les coûts de construction que nous utilisons pour base certains de nos calculs :

Bureaux et locaux sociaux		€ TTC	
Base T3 2020 - Source CEF - CNAM		1 300,00 €	1 500,00 €
Prix à ce jour selon application du dernier indice ICC		1 586,88 €	1 831,02 €
Coût de construction à neuf actualisé / m² utile (arrondi)	100%	1 590,00 €	1 830,00 €
Ventilation			
Terrassements	2,0%	31,8 €	36,6 €
Maçonnerie	23,0%	365,7 €	420,9 €
Revêtement de façades	5,0%	79,5 €	91,5 €
Charpente	9,0%	143,1 €	164,7 €
Couverture, zinguerie	5,0%	79,5 €	91,5 €
Menuiseries extérieures	7,0%	111,3 €	128,1 €
Menuiseries intérieures	4,0%	63,6 €	73,2 €
Plâtrerie, isolation	11,0%	174,9 €	201,3 €
Plomberie sanitaire	6,0%	95,4 €	109,8 €
Chauffage et eau chaude sanitaire	8,0%	127,2 €	146,4 €
Electricité, ventilation	7,0%	111,3 €	128,1 €
Revêtement de sols	6,0%	95,4 €	109,8 €
Revêtement de murs	7,0%	111,3 €	128,1 €

7 EVALUATION LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET SANS LE LOCATAIRE EURL MOULIN A HUILE DONNIER

7.1 METHODOLOGIE EMPLOYEE

Pour l'évaluation de cet ensemble immobilier, selon cette hypothèse, considérant qu'il se trouve ainsi destiné à une clientèle « investisseur » mais aussi « utilisatrice », nous utiliserons la méthode d'évaluation suivante :

Méthode dite « par sol et construction »

Cette méthode consiste à apprécier séparément les deux composantes de l'immeuble : le terrain d'une part, les bâtiments d'autre part.

Le terrain est évalué, tenant compte de sa constructibilité avec usage d'un abatement pour encombrement (désagrément plus ou moins important de disposer de la construction existante en son implantation plutôt que d'une construction neuve implantée de façon optimale).

Les constructions sont évaluées sur la base du coût de la construction à neuf auquel il est appliqué un coefficient de vétusté, obsolescence ou irrégularité. Les équipements divers, tels que piscine, aménagements extérieurs, plantations... sont valorisés forfaitairement.

7.2 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

- Situation satisfaisante en bord de route, axe passant, proche du village, visibilité et commercialité favorable,
- Etat structurel et prestations de qualité, sans désordres apparents, vétusté limitée,
- Configuration associant magasin, bureaux et atelier favorable,
- Possibilité d'accueillir deux points de vente distincts.

14

FAIBLESSES/MENACES

- Situation en zone agricole, restreignant fortement les activités exerçables et les acheteurs = activités agricoles et nécessaires pour valorisation, stockage, commercialisation de produits agricoles en circuit court,
- Surfaces de bureaux excédant la demande exprimée.

7.3 CALCULS

Méthode dite « par sol et construction »

Compte tenu des coûts de construction et d'aménagements constatés sur le marché, de la vétusté de l'ensemble, de la situation du terrain considéré, nous sommes d'avis de retenir les calculs suivants :

- Valeur du terrain considérée de 2 €/m² pour tenir compte d'une situation très qualitative pour des terres agricoles.
- Coûts de construction moyens pour ce type de biens.
- Abattements pour vétusté et obsolescence des constructions de 20%.

	Surfaces considérées	Bases de calcul	Valeurs par éléments
Terrain			
Terrain agricole	4 368 m ²	2,0 €	8 736 €
Coefficient d'encombrement		0%	- €
Sous-total terrain			8 736 €
Constructions			
Surfaces hors bureaux et magasin - coût de construction à neuf	212 m ²	525 €	111 531 €
Abattement pour vétusté, obsolescence		-20%	- 22 306 €
Surfaces ventes et bureaux - coût de construction à neuf	234 m ²	1 710 €	399 490 €
Abattement pour vétusté, obsolescence		-20%	- 79 898 €
Sous-total constructions			408 817 €
TOTAL (arrondi)			417 553 €

Soit par cette méthode la valeur vénale de marché hors taxes, droits et frais d'actes, arrondie à hauteur de :

420 000 €

8 EVALUATION EN SON ETAT D'OCCUPATION, AVEC LE LOCATAIRE EURL MOULIN A HUILE DONNIER

8.1 METHODOLOGIE EMPLOYEE

Pour l'évaluation de cet ensemble immobilier, selon cette hypothèse, considérant qu'il se trouve ainsi destiné à une clientèle « utilisatrice », nous utiliserons les méthodes d'évaluation suivantes :

Méthode dite « par sol et construction »

Cette méthode consiste à apprécier séparément les deux composantes de l'immeuble : le terrain d'une part, les bâtiments d'autre part.

Le terrain est évalué, tenant compte de sa constructibilité avec usage d'un abatement pour encombrement (désagrément plus ou moins important de disposer de la construction existante en son implantation plutôt que d'une construction neuve implantée de façon optimale).

Les constructions sont évaluées sur la base du coût de la construction à neuf auquel il est appliqué un coefficient de vétusté, obsolescence ou irrégularité. Les équipements divers, tels que piscine, aménagements extérieurs, plantations... sont valorisés forfaitairement.

Méthode dite « par capitalisation du revenu »

Méthode nécessaire pour l'estimation d'un bien loué. Elle est fondée sur le revenu du bien et sur le taux de rendement attendu par un investisseur pour ce type de bien.

Elle est également appelée méthode par capitalisation du revenu ou par le rendement.

Cette méthode consiste à prendre en compte la situation locative afin d'apprécier le loyer en cours par rapport à la valeur locative de marché, capitaliser le loyer en cours, ou la valeur locative de marché ou encore une valeur de renouvellement (valeur intermédiaire entre le loyer et la valeur locative de marché).

16

8.2 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

- Situation satisfaisante en bord de route, axe passant, proche du village, visibilité et commercialité favorable,
- Etat structurel et prestations de qualité, sans désordres apparents, vétusté limitée,
- Configuration associant magasin, bureaux et atelier favorable,
- Possibilité d'accueillir deux points de vente distincts,
- Occupation par bail commercial pour activité conforme à la configuration du bâtiment.
- Potentiel représenté par surfaces apparemment non exploitées par le preneur en place (étage, locaux sociaux indépendants)

FAIBLESSES/MENACES

- Situation en zone agricole, restreignant fortement les activités exerçables et les acheteurs = activités agricoles et nécessaires pour valorisation, stockage, commercialisation de produits agricoles en circuit court,
- Surfaces de bureaux excédant la demande exprimée.

8.3 CALCULS

Méthode dite « par sol et construction »

Compte tenu des coûts de construction et d'aménagements constatés sur le marché, de la vétusté de l'ensemble, de la situation du terrain considéré, nous sommes d'avis de retenir les calculs suivants :

- Valeur du terrain considérée de 2 €/m² pour tenir compte d'une situation très qualitative pour des terres agricoles.
- Coûts de construction moyens pour ce type de biens.
- Abattements pour vétusté et obsolescence des constructions de 20%.
- Abattement pour occupation par bail commercial, matérialisant l'impossibilité de jouir des bâtiments pour un acquéreur utilisateur.

	Surfaces considérées	Bases de calcul	Valeurs par éléments
Terrain			
Terrain agricole	4 368 m ²	2,0 €	8 736 €
Coefficient d'encombrement		0%	- €
Sous-total terrain			8 736 €
Constructions			
Surfaces hors bureaux et magasin - coût de construction à neuf	212 m ²	525 €	111 531 €
Abattement pour vétusté, obsolescence		-20%	- 22 306 €
Surfaces ventes et bureaux - coût de construction à neuf	234 m ²	1 710 €	399 490 €
Abattement pour vétusté, obsolescence		-20%	- 79 898 €
Sous-total constructions			408 817 €
TOTAL (arrondi) - LIBRE			417 553 €
Abattement pour occupation		-20%	- 83 511 €
TOTAL (arrondi) - OCCUPE			334 000 €

17

Soit par cette méthode la valeur vénale de marché hors taxes, droits et frais d'actes, arrondie à hauteur de :

334 000 €

Méthode dite « par capitalisation du revenu »

Nous sommes d'avis de retenir un taux de rendement de 6% matérialisant l'adéquation de l'occupation du bien avec sa configuration, le fait que le loyer soit considéré net de toutes charges, la « bonne situation commerciale du bien, le niveau de loyer jugé conforme à la valeur locative de marché du bien.

Nous réalisons en conséquence les calculs suivants :

Revenu net à capitaliser	Taux de rendement	Valeur vénale droits inclus	Droits et frais d'actes à déduire (7%)	Valeur vénale hors droits et frais d'actes
18 823 €	6,25%	301 160 € -	21 081 €	280 079 € 628 €/m ²

Soit par cette méthode la valeur vénale de marché hors taxes, droits et frais d'actes, arrondie à hauteur de :

280 000 €

8.4 VALEUR RETENUE

Nous sommes d'avis de retenir la moyenne arrondie des valeurs obtenues par les méthodes employées.

Soit une valeur vénale hors droits et frais d'actes de 305 000 €.

9 SYNTHÈSE

POUR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AIX-EN-PROVENCE
ORDONNANCE DU 12 DECEMBRE 2023
RG : 17/1143
MINUTE N° 23/318

PROPRIETE FONCIERE BÂTIE
DE LA SOCIETE CIVILE LES OLIVIERS DES TROIS FILLES
ROUTE DE L'ETANG
13880 VELAUX

REFERENCE DOSSIER : 03403

VALEUR VENALE DE MARCHÉ

Hors droits et frais d'actes

Libre de toute occupation et sans le locataire EURL MOULIN A HUILE DONNIER,

18

420 000 €

QUATRE-CENT-VINGT-MILLE EUROS

Avec le locataire EURL MOULIN A HUILE DONNIER.

305 000 €

TROIS-CENT-CINQ-MILLE EUROS

Telles sont nos conclusions.

Rapport établi le 6 septembre 2024.

GABRIEL BONFORT

EXPERT FONCIER AGREE PAR LE CONSEIL NATIONAL DE L'EXPERTISE FONCIERE
EXPERT EN EVALUATIONS IMMOBILIERES PRES LA COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE
MEMBRE DE L'INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIERE



ANNEXES

Bail commercial
