


*Expert près la Cour d'Appel de Paris
en Estimations Immobilières
Valeurs locatives - Fonds de commerce*



**ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE AU PREMIER JANVIER
DEUX MILLE DIX DE DIVERS LOCAUX A USAGE COMMERCIAL
SIS A PARIS (DIX NEUVIEME ARRONDISSEMENT)
DEUX CENT VINGT, BOULEVARD DE LA VILLETTE.**

I. MISSION

A la demande de Maître [REDACTED] Avocat à la Cour, Conseil de la SCI « THOMAS », nous avons reçu pour mission de procéder à l'estimation de la valeur vénale au **premier janvier deux mille dix** de divers locaux à usage commercial dépendant de l'immeuble sis à:

**PARIS (DIX NEUVIEME ARRONDISSEMENT)
220, boulevard de la Villette.**

II. SITUATION ET DESCRIPTION

A) SITUATION :

Les locaux à considérer sont situés au rez-de-chaussée, à l'entresol, au premier étage, aux premier et deuxième sous-sols d'un vaste ensemble immobilier édifié à la fin du XXème siècle, dans la ZAC dénommée « FLANDRE SUD » sis à Paris (dix neuvième arrondissement), 220, boulevard de la Villette, à l'angle formé par les rues de Tanger et de Kabylie, c'est-à-dire dans un secteur animé et peuplé proche de la place de Stalingrad.



B) DESCRIPTION :

Ces locaux sont constitués par :

- 1°/ un local commercial occupé par la S.A. « LA PLATEFORME »,
- 2°/ un local professionnel occupé par un cabinet médical,
- 3°/ et un local d'habitation, faisant l'objet d'une location.

Tels qu'ils sont décrits dans les documents qui nous ont été communiqués, ces locaux se composent :

1°/ LOCAL COMMERCIAL :

« . Au rez-de-chaussée :

« - de : 1.070 m2 accessible par le boulevard de la Villette, la rue de Kabylie et
« de Tanger comprenant une zone de stockage et de livraison accessible par la
« rue Rebuffat.

Ce niveau est utilisé à usage de magasin d'exposition et de vente de matériaux de construction sous la forme d'un supermarché.

« . A l'entresol :

« - de : 785 m2

Ce niveau, de type « mezzanine » aménagée dans une partie du volume du rez-de-chaussée, est également utilisé à usage de magasin d'exposition et de vente ouvert à la clientèle professionnelle.



« . **Au 1er sous-sol :**

« - de : 1.263 m2 également utilisé à usage de stockage,
« le tout à usage commercial, d'activités, de stockage et accessoirement de
« bureaux.

« . **Au 2ème sous-sol :**

« - de : 158 m2 à usage de réserve,
« - et 30 places de parkings accessibles par une rampe ouvrant sur la rue
« Rebuffat. »

« soit une surface totale utile développée de : **3.276 m2 environ** (hors
« surfaces de parkings), l'ensemble des surfaces décrites ci-dessus étant reliées
« entre elles par différents escaliers, ascenseurs, monte-charges selon les plans
« remis à la preneuse. »

2°/ LOCAL PROFESSIONNEL :

. Au rez-de-chaussée :

- **d'un local**, d'une surface utile d'environ : quarante cinq mètres carrés (45 m2) comprenant :
 - une première pièce à usage de bureau,
 - une deuxième pièce à usage de salle d'attente,
 - un cabinet de toilette.



3°/ LOCAL D'HABITATION :

. Au premier étage :

- **d'un appartement**, d'une surface utile d'environ : cinquante neuf mètres carrés (59 m2) comprenant :
 - une entrée de : quatre mètres carrés (4 m2) qui distribue :
 - une première pièce à usage de salle de séjour, d'une surface d'environ : trente huit mètres carrés dix (38,10 m2) avec coin-cuisine, aérée et éclairée par des fenêtres,
 - une deuxième pièce à usage de chambre à coucher, d'une surface d'environ : onze mètres carrés cinquante (11,50 m2),
 - une salle de bains de : quatre mètres carrés quinze (4,15 m2) équipée d'une baignoire et d'un lavabo,
 - un W.C. de : un mètre carré vingt cinq (1,25 m2).

**III. SITUATION LOCATIVE
CONDITIONS D'OCCUPATION**

Il ressort des documents communiqués, que ces locaux sont loués aux conditions reprises ci-après :

1°/ LOCAL COMMERCIAL :

La SA « LA PLATEFORME » dispose des lieux en vertu d'un bail en date du huit juin deux mille quatre conclu pour une durée de neuf années prenant effet à compter du **quinze juin deux mille quatre** moyennant un loyer annuel de : quatre cent quatre vingt mille euros hors taxes (**480.000 € HT/AN**).



Il est stipulé aux clauses et conditions essentielles dudit bail :

. DESTINATION :

« usage de vente de matériaux de construction et d'outillages aux
« professionnels et accessoirement de bureaux et de parkings pour l'exercice
« de son activité sociale. »

« Il est également précisé que l'activité de la SA « LA PLATEFORME » est
« destinée exclusivement à l'accueil d'un public de professionnels,

et que la Société preneuse :

« procèdera aux travaux d'aménagement et de mise aux normes des dits locaux
« avec son concept d'exploitation. »

. IMPOTS - TAXES :

« impôt foncier à la charge de la preneuse. »

. TRAVAUX - ENTRETIEN :

« les grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil sont à la
« charge du bailleur y compris les frais de ravalement ... les frais d'entretien de
« la façade vitrée des locaux restent à la charge de la preneuse ainsi que les
« travaux d'entretien locatif. »

. LOYER :

« au 8 juin 2004 : 480.000 € HT. »



. REVISION – INDEXATION :

« indexation annuelle sur la base de la variation de l'indice INSEE du 4ème
« trimestre 2003 : **1214.** »

Conformément à cette clause d'indexation, le montant du loyer a été révisé et
porté à la somme de : six cent deux mille cent soixante quatorze euros soixante
hors taxes par an (**602.174,60 € HT/AN**) au **premier janvier deux mille dix.**

. CESSION / SOUS-LOCATION :

« la preneuse s'interdit sans l'accord du bailleur de concéder la jouissance des
« lieux loués » (si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce).

« le bailleur autorise toute sous-location aux Sociétés filiales du groupe dont
« dépend le preneur... »

2°/ LOCAL PROFESSIONNEL :

Ce local fait l'objet d'une location (à un Cabinet Médical) en vertu d'un bail à
usage professionnel conclu pour une durée de **six années** à compter du **seize**
juillet deux mille quatre moyennant un loyer dont le montant exigible au
premier janvier deux mille dix s'élève à la somme de : sept mille cent
cinquante euros quarante quatre hors taxes par an (**7.150,44 € HT/AN**).

3°/ LOCAL D'HABITATION :

Ce local fait l'objet d'une location en vertu d'un bail conclu pour une durée de
trois ans prenant effet à compter du **premier août deux mille quatre**
moyennant un loyer dont le montant du loyer exigible au **premier janvier**
deux mille dix s'élève à la somme de : douze mille deux cent quarante six
euros quarante huit hors taxes par an (**12.246,48 € HT/AN**).



(étant précisé ici que les baux des locaux à usage professionnel et d'habitation ne nous ont pas été communiqués).

**IV. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE AU PREMIER
JUN DEUX MILLE DIX**

Compte tenu des caractéristiques des locaux à évaluer (à usage commercial, professionnel et d'habitation) et de l'immeuble dont ils dépendent, de leur situation dans un secteur animé (proche de la place de Stalingrad) et de leurs conditions d'occupation, nous estimons ainsi la valeur vénale au **premier janvier deux mille dix** :

. PARTIE « COMMERCIALE » :

(au rez-de-chaussée, à l'entresol, aux 1er et 2ème sous-sol)

. Revenu locatif (au 1er janvier 2010) 602.174,60 € HT/AN

. Superficie pondérée 2.070 m²

. Soit : 300 € (environ) le m² P HT/AN

. Taux de capitalisation 7,5 %

. Soit : Valeur vénale des murs :

$$\frac{602.174,60 \text{ €} \times 100}{7,5}$$

=

8.028.995 €

Arrondi à
=====

8.000.000 €
=====



**Ce chiffre qui s'entend le bien régulièrement occupé fait ressortir à environ :
trois mille huit cent soixante cinq euros (3.865 €) le prix du mètre carré
pondéré.**

. PARTIE « PROFESSIONNELLE » :
(au rez-de-chaussée)

. Revenu locatif (au 1er janvier 2010) 7.150,44 € HT/AN

. Surface utile 45 m2 (environ)

. Soit : **160 € le m2 utile HT/AN**

. Bail venant à expiration le **15 juillet 2010**

. Taux de capitalisation 4 %
(pour tenir compte du faible montant du loyer)

. **Soit : Valeur vénale des murs :**

$$\frac{7.150,44 \text{ €} \times 100}{4} = 178.761 \text{ €}$$

Arrondi à 180.000 €
=====

**Ce chiffre qui s'entend le bien régulièrement occupé fait ressortir à environ :
quatre mille euros (4.000 €) le prix du mètre carré utile.**



. PARTIE « HABITATION » :

(au premier étage)

. Revenu locatif (au 1er janvier 2010) 12.246,48 € HT/AN

. Surface utile 59 m2 (environ)

. Soit : **210 € le m2 utile HT/AN**

. Bail venant à expiration le **31 juillet 2010**

. Taux de capitalisation 5 %
(pour tenir compte du faible montant du loyer)

. Soit : Valeur vénale des murs :

$$\frac{12.246,48 \text{ €} \times 100}{5} = 244.929 \text{ €}$$

Arrondi à **245.000 €**
=====

Ce chiffre qui s'entend le bien régulièrement occupé fait ressortir à environ : quatre mille cent cinquante euros (4.150 €) le prix du mètre carré utile.

En l'état, la présente estimation est réalisée sous réserves de l'obtention d'un certificat attestant l'absence de plomb, d'amiante et de parasites dans les lieux et de l'établissement d'un relevé des superficies effectué conformément aux dispositions de la loi dite « CARREZ ».

Fait et clos en notre Cabinet à Paris, le premier juin deux mille dix.


Expert près la Cour d'Appel

TERMES DE COMPARAISON
(Source : Fichier des Notaires)
(dans un rayon de 300 mètres)
(Habitation)

Immeuble de 1914 -1947
Au cinquième étage
Surface : 28 m2
Deux pièces
Vente en **janvier 2010**
Sur la base de

..... **5.321,43 € le m2**
=====

Immeuble de 1948 -1969
Au premier étage
Surface : 43 m2
Deux pièces
Vente en **décembre 2009**
Sur la base de

..... **4.651,16 € le m2**
=====

Immeuble de 1850 -1913
Au premier étage
Surface : 27 m2
Deux pièces
Vente en **octobre 2009**
Sur la base de

..... **4.372,22 € le m2**
=====

Immeuble de 1992 -2000
Au quatrième étage
Surface : 45 m2
Deux pièces
Vente en **août 2009**
Sur la base de

..... **5.822,22 € le m2**
=====

VUE EXTERIEURE DES LOCAUX

