CABINET BOULEZ ET ASSOCIES

LYON (Siège)
Le Saphir
14 quai du Commerce
69009 Lyon

VIENNE
Le Saxo - Espace St Germain
30 avenue du Général Leclerc
38200 Vienne

MACON
Espace Tourneloup
42 rue Tourneloup
71000 Mâcon

ANNECY
ABS - Centre Bonlieu
1 rue Jean Jaurès
74000 ANNECY

TELEPHONE 04 78 83 97 87 TELECOPIE 04 78 83 97 99
experts@boulez-associes.com

SAS AU CAPITAL DE 50 000 € - RCS LYON B 317 802 171 - SIRET 317 802 171 00023

JACQUES BOULEZ
Maître de conférence honoraire
à la faculté de Droit
Université LYON 3
Docteur en Droit
Expert honoraire près la Cour d'Appel
de LYON

JULIE BOULEZ-ALLOYEAU
DESS Master Droit
et Finance de l'Entreprise
Chargée d'enseignement à l'IDPI
Université Jean Moulin LYON 3
Expert près la Cour d'Appel
de LYON

LUC FIALLETOUT
Institut d'Etudes Politiques
DESS Gestion du Patrimoine
Médiateur agréé par le CMAP
Expert près la Cour d'Appel
de LYON

AURELIE PICCOLI
DESS Evaluation et
Transmission des Entreprises

THIERRY VALLET
DEA Droit des Affaires
Diplômé EM LYON
Expert près la cour d'Appel
de DIJON

CARINE GUYOT
Maîtrise de droit privé
Ecole Supérieure
des Professions Immobilières

AVIS SUR LA VALEUR VENALE
D'APPARTEMENTS ET DE PARKINGS
11 AVENUE DES THERMES
04800 GREOUX LES BAINS





Source : Google Maps

ETUDES ET
EVALUATIONS
IMMOBILIERES
INDUSTRIELLES
COMMERCIALES
FINANCIERES

IMMEUBLES / SOCIETES / VALEURS LOCATIVES / FONDS DE COMMERCE / ELEMENTS INCORPORELS / BREVETS - MARQUES
EVICTIONS / EXPROPRIATIONS / PREJUDICES / COPROPRIETE / COMMISSARIAT AUX APPORTS

A la demande de Maître Olivier BUISINE, Administrateur Judiciaire (SELARL AJ-UP) et par l'intermédiaire de Monsieur Antony SAURA, Collaborateur (email en date du 31 mars 2021), dans le cadre du redressement judiciaire de la SCI LOU SAN PEYRE, nous avons, en avril 2021, donné un avis sur la valeur vénale de différents biens situés 11 avenue des Thermes, copropriété « Côté Provence » à GREOUX LES BAINS (Alpes de Haute Provence).

Nous avons été saisis de notre mission par Ordonnance rendue par le Juge-Commissaire Madame Emilie COUEFFEUR le 22 avril 2021 et reçue le 26 avril 2021.

Conformément aux termes de la mission confiée et compte tenu de l'état des appartements (neufs), nous n'avons pas procédé à une visite des locaux. Le présent rapport est établi sous cette plus **expresse réserve**. Pour ce faire, il nous a été communiqué notamment copie des plans des locaux.

Nous avons ultérieurement rassemblé les éléments de référence et de comparaison.

Nous étions alors en mesure de rédiger le présent rapport d'expertise, établi conformément à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière dont il convient de rappeler notamment de rappeler la définition de la valeur vénale :

« La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acquéreur 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. »

Ainsi, la valeur vénale est la plus forte probabilité du prix auquel se vendrait le bien, à une date précise, dans des conditions normales d'offre et demande (délais raisonnables).

CONDITIONS DE L'EXECUTION DE LA MISSION

A titre liminaire, l'Expert missionné par Madame le Juge-Commissaire Emilie COUEFFEUR déclare être **indépendant** tant vis-à-vis du bien ou des droits expertisés que de la Société LOU SAN PEYRE. En conséquence, il affirme :

- Ne pas avoir d'intérêts financiers, la rémunération perçue étant indépendante des conclusions livrées dans le rapport d'expertise.
- Ne pas avoir relevé de conflit d'intérêts pour cette mission.
- Intervenir en dehors de tout lien de subordination ou familial avec les clients ou donneurs d'ordre.

Pour ce faire, l'Expert précise avoir toutes les compétences requises en la matière. Il est ainsi membre titulaire de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière, de la Compagnie des Experts de Justice près la Cour d'Appel de LYON et de la Compagnie Nationale des Experts de Justice Immobiliers, dont il suit annuellement les formations exigées.

Il bénéficie d'une assurance responsabilité civile professionnelle auprès de la MMA IARD (MMA n° 113 520 312 souscrit par la CNCEJ). Il s'engage à communiquer l'attestation d'assurance à la première demande au mandant.

Les méthodes employées sont celles définies par la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (5ème édition – mars 2017). Les valeurs ainsi déterminées dans le présent rapport d'expertise excluent toute valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties. Elles sont actuelles et limitées dans le temps. Elles restent tributaires des diverses réglementations officielles.

La présente évaluation a été réalisée à partir des seuls documents fournis ci-après désignés et des renseignements recueillis. Elle ne constitue en aucun cas une certification ou attestation officielle. Elle est en conséquence réalisée sous réserve des défauts et vices cachés qui pourraient apparaître ultérieurement au jour de la visite de l'Expert.

De même, toute attestation ou certification qui ne lui aurait pas été communiquée ou qui s'avérerait erronée ou incomplète ne saurait engager sa responsabilité si elle était amenée à modifier les conclusions de son rapport. A titre indicatif et non exhaustif, les documents suivants ne lui ont pas été remis :

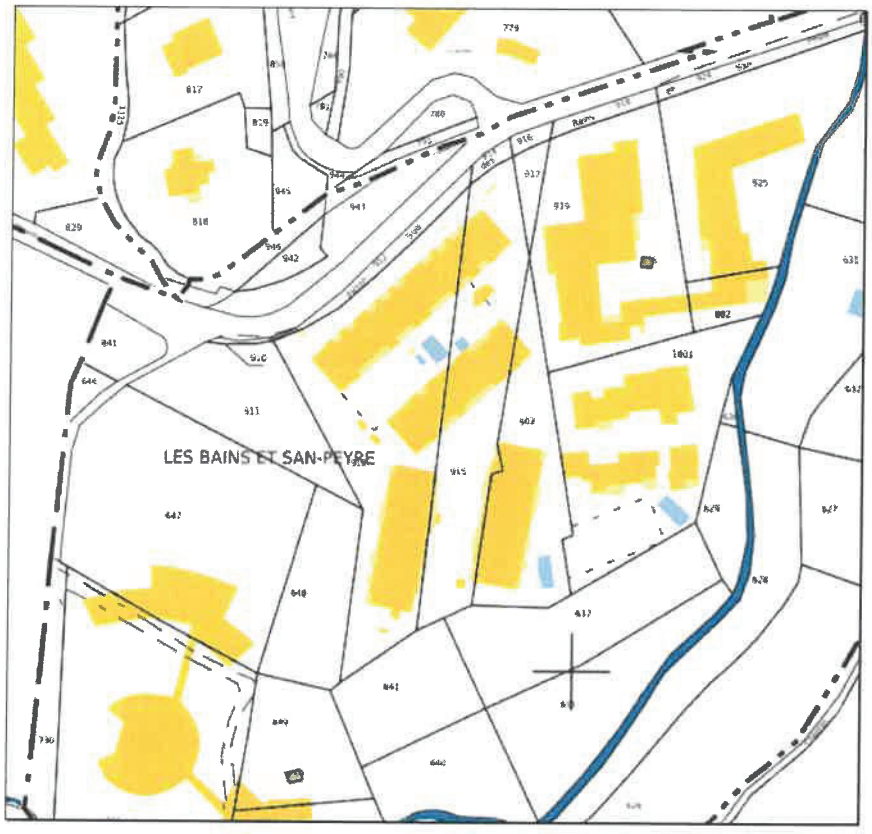
- Certification de la situation juridique des biens (hypothèque…),
- Conformité administrative de la situation des locaux à autre usage,
- Diagnostics techniques attestant notamment de :
  - Sondages de la résistance physique du sous-sol, du contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain,
  - Vérification du fonctionnement des services généraux, études techniques de l'immeuble (plancher, canalisations, raccordement au réseau public, etc.),
  - Vérification de la présence de matériaux contenant de l'amiante.

Toute approche estimative des travaux faite par les soins de l'Expert est réalisée à titre indicatif. Seuls les devis fournis par les hommes de l'art en la matière permettraient de fixer précisément les coûts à engager.

Le présent rapport d'expertise tient compte des lois et règlements actuels. Il est soumis au secret professionnel tout comme l'ensemble des documents ou informations recueillis. En conséquence, la **confidentialité** du présent rapport d'expertise ne pourra être levée qu'après autorisation écrite préalable du client ou demande expresse de ce dernier ou injonction d'une décision judiciaire ou administrative. Enfin, le présent rapport d'expertise ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité.

La responsabilité du Cabinet BOULEZ ET ASSOCIES n'est pas engagée si elle découle de circonstances indépendantes de la volonté du Cabinet.

I – CADASTRE



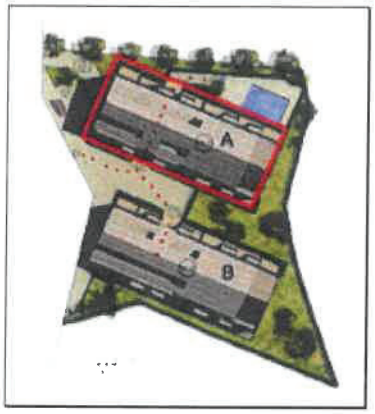
Selon les informations en notre possession, les locaux considérés sont situés dans les bâtiments A et B d'un ensemble immobilier plus vaste situé 11 avenue des Thermes à GREOUX LES BAINS et cadastré :

- Section C n° 913 pour ..... 4 786 m²
- Section C n° 915 pour ..... 2 834 m²
- Section C n° 902 pour ..... 1 910 m²

II – DESCRIPTION SOMMAIRE

Les appartements considérés sont implantés dans les bâtiments A et B situés à l'arrière d'une résidence de tourisme non concernée par la présente étude :







➔ L'immeuble est composé de deux bâtiments élevés sur deux niveaux de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de deux étages étages ; façades enduites ; toiture tuiles ; menuiseries en PVC équipées de double vitrage et de volets roulants motorisés.






Cette résidence profite d'espaces verts et d'une piscine commune.




➔ Le site Internet du promoteur fait état des finitions suivantes dans les appartements :



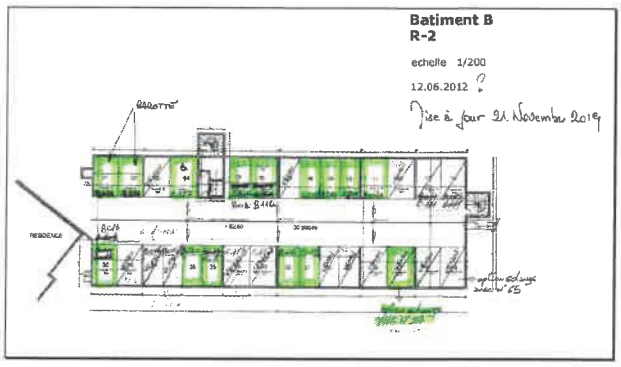
- Porte palière anti-effraction avec serrure 3 points de sécurité RADIAL SI, judas optique
- Portier vidéophone dans chaque appartement
- Sols en carrelage grès émaillé 30X30 avec plinthes assorties
- Faïence toute hauteur au pourtour des éléments de la salle de bain
- Ensemble meuble vasque avec miroir surmonté d'un bandeau lumineux dans les salles de bain, selon plan
- Radiateur sèche-serviettes dans les salles de bain
- Electricité intérieure conforme aux normes en vigueur
- Placards livrés aménagés
- Rafraîchissement dans les appartements
- Piscine réservée à la copropriété

Chaque appartement bénéficie au minimum d'une terrasse. Ceux situés en rez-de-jardin jouissent d'un jardin privatif.

Conformément au Plan Local d'Urbanisme, chaque appartement doit être cédé avec deux places de stationnement.

Les places de stationnement sont réparties entre les deux niveaux de sous-sol, selon les plans suivants, étant précisé que les lots restant en stock sont en verts sur les plans :





III – LOTS RESTANT A VENDRE

Il nous a été communiqué la liste des lots restant à vendre à ce jour, à savoir :

	DESCRIPTION APPARTEMENT				SURFACES			PV le m2 T2 puis T3 non meublé 2 653 2 718	prix parkings simple: 5000€ double :7500€	PRIX TOTAL	ESTIMATIONS meubles +cuis HT	ESTIMATIONS loyers TTTC	nota: echange 97 → 17 MALCEDANA PARKING 0/-1	PARKING -2
	Bât.	Etages	N° Plan	Types	m2 HAB	Terrasses Jardins	Nb prk							
1	A	RdC	A001 Bis	3	73,45	32,28	2	[redacted]					31/32	11
2	A	RdC	A008	3	67,82	32,53	2						56	02
3	A	RdC	A009	2	41,74	20,70	2							39 - 40
4	A	1er	A101	1	38,94	9,04	1						97?rempl 37	
5	A	1er	A109	3	67,77	8,50	2							47-48
6	A	2ème	A209	3	67,04	7,55	2							8 - 10
	TOTAL A				356,76	110,60	11							
7	B	RdC	B010	2	42,09	20,70	2						34	01
8	B	RdC	B011	3	67,45	30,55	2						03/04 - 58	
9	B	RdC	B015	3	66,28	49,79	1							05/06
10	B	RdC	B017	3	67,04	48,38	1						27/28	
11	B	RdC	B018	3	70,10	43,80	3						98-99-110	
12	B	RdC	B019	2	35,15	20,04	2							21 - 30
13	B	1er	B112	3	66,70	8,15	3						100 - 101 - 65	
14	B	1er	B114	2	39,55	5,00	1						29/30	
15	B	1er	B116	3	65,21	7,55	2						87/88	22
16	B	1er	B118	3	67,04	7,55	2						13/14 - 89/90	
17	B	1er	B120	2	44,78	10,50	1						01/02	
18	B	2ème	B214	2	39,55	5,00	2						46	09
19	B	2ème	B220	1	37,88	9,24	2						37?	26
	TOTAL B				709,82	269,85	24							
	TOTAL A+B				1066,58	379,65	35							

NOTA: Les parkings simples sont indiqués avec un chiffre, et les parkings doubles sont indiqués avec barre de fraction

	DESCRIPTION APPARTEMENT				SURFACES			PV le m2 2 538	prix HT parkings 5000	PRIX TOTAL	ESTIMATIONS Meubles Cuis. HT	ESTIMATIONS loyer net TTC	0 -1	-2
	Bât.	Etages	N° Plan	Types	Habitables	Terrasses Jardins	Nb prk							
1	A	RdC	A006	4	88,05	43,50	2	[redacted]						53 - 54
2	A	1er	A102	4	87,76	10,40	2						17/18 - 55	
3	A	1er	A107	4	88,05	10,40	2						19/20 - 76	
4	A	2ème	A202	4	87,76	10,40	2						15/16 - 69	
	TOTAL A				351,62	74,70	8							
5	B	1er	B119	4	88,05	10,40	2						25/26 - 36	
6	B	2ème	B219	4	88,05	10,40	2						9/10 - 11/12	
	TOTAL B				176,10	20,80	4							
	TOTAL A+B				527,72	95,50	12							

IV – DONNEES A PRENDRE EN COMPTE

A – LES CARACTERISTIQUES

➔ Elles ont été précédemment évoquées.

➔ Selon les informations en notre possession, l'immeuble est en bon état.

Les parties communes sont terminées depuis cinq ans environ.

La résidence bénéficie d'une piscine privée.

➔ S'agissant des appartements invendus, les finitions de second œuvre seraient terminées, notamment au niveau sanitaires. Les prestations intérieures seraient plutôt de bonne qualité.



Il semble que les appartements soient livrés avec l'aménagement de la cuisine selon photo ci-après :



➔ Les deux bâtiments sont proches. En outre, la résidence de tourisme située à l'entrée est également très proche, notamment ses piscines. Il en est de même pour une résidence contiguë avec tennis et piscine.

Sous réserve d'une visite, il est possible de considérer que les appartements subissent certaines nuisances (sonores et vis-à-vis notamment), peu compatibles avec la situation géographique.

Il s'agit pour l'essentiel d'appartements de type T2 et T3, vraisemblablement en accord avec le secteur (tourisme orienté curistes).

B - LA SITUATION GEOGRAPHIQUE



GREOUX-LES-BAINS est une station thermale des Alpes de Hautes Provence.

Située entre le Luberon et le Verdon, au cœur du Plateau de Valensole célèbre pour sa lavande et à proximité des Lacs et des Gorges du Verdon, GREOUX LES BAINS est une commune recherchée pour son tourisme vert ainsi que pour ses cures

Elle est facilement desservie par l'autoroute du Sud ainsi que par les gares TGV de MANOSQUE, MARSEILLE ou AVIGNON et par l'aéroport de MARSEILLE-MARIGNANE.



Plus précisément, la résidence considérée est implantée avenue des Thermes, à proximité d'un établissement thermal, du centre-ville et des commerces de première nécessité.

Selon les photos en notre possession, elle bénéficierait d'une vue relativement dégagée.

C – ELEMENTS DE COMPARAISON

➔ **S'agissant de mutations récentes d'appartements neufs situés sur la Communauté d'Agglomération Durance Luberon Verdon Agglomération** (DLVA), il est possible d'évoquer, toutes surfaces confondues, les éléments suivants (source Notaires de FRANCE – Base de données PERVAL) :

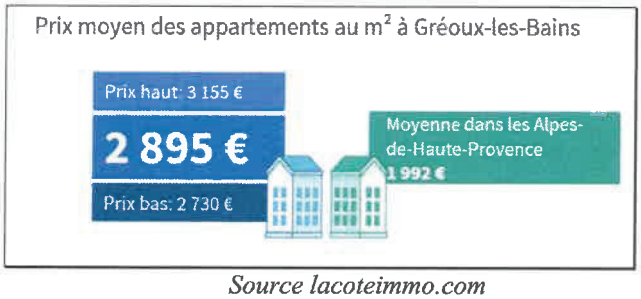
- La fourchette de valeurs pour des appartements tous types confondus, provenant de transactions réelles sur la période de janvier 2019 à décembre 2020, oscille entre **2 720 et 3 390 € le mètre carré**, incidence annexes comprise, selon l'état. Cette fourchette de valeurs concerne 30 cessions.

- Le prix médian, quant à lui, se situe autour de **3 130 € le mètre carré** (le prix médian correspondant à la valeur où la moitié des ventes réalisées se situe en dessous et l'autre moitié au-dessus de ce montant).



Source PERVAL

Il peut être également fait état de la fourchette de valeurs suivantes :



Source lacoteimmo.com

Nous n'avons pas appréhendé de ventes d'appartements neufs sur une période récente. Néanmoins, il peut être fait état des cessions suivantes, situées dans des immeuble récents :

- Les Riayes, dans un immeuble construit en 2018, un appartement de 35 m² type T2 avec garage vendu en janvier 2021 sur la base de 121 500 € ; soit **3 471,43 € le mètre carré net vendeur.**

- Les Riayes, dans un immeuble construit en 2003, un appartement de 49 m² type T3 avec parking et cellier vendu en juin 2020 sur la base de 155 000 € ; soit **3 163,27 € le mètre carré net vendeur.**

➔ **S'agissant de propositions à la vente d'appartements situés sur le secteur :**

- A MANOSQUE, à 3 minutes à pied du centre ancien, une demi-heure d'AIX EN PROVENCE, à proximité immédiate des commerces de première nécessité et des services, dans une résidence de grand standing composée de 39 appartements répartis sur quatre niveaux, « Les Terrasses du Temps Perdu », résidence BBC labellisée RT2012, appartements dotés de loggias (de 16 à 46 m²), vidéophone couleur, clé électronique Vigik, portes palières antieffraction, parkings en sous-sol individuels fermés, isolation renforcée acoustique (cloisons isophoniques) et thermique, peinture intérieure lisse, carrelages grès cérame pleine masse 45x45 de chez Porcelanosa, faïences de chez Porcelanosa sur l'ensemble des murs périphériques des salles de bains, placards équipés, meubles salle de bains suspendus, sèche-serviettes, volets roulants motorisés, grandes baies vitrées en aluminium à rupture de ponts thermiques..., différents biens sont actuellement proposés à la vente dans une fourchette oscillant entre **3 800 et 4 100 € le mètre carré.**





- Au calme à MANOSQUE, Résidence « Les Terrasses des Amandiers » constitués de deux bâtiments (le bâtiment A de 16 logements en R+2 composé exclusivement de T3 est livré et bénéficie d'une micro-crèche du réseau Victoliane en rez-de-chaussée d'immeuble avec priorité aux familles résidentes et le bâtiment B de 15 logements en R+2 composé de T2, T3 et T4 avec garages et parkings en sous-sol livrable au deuxième semestre 2021), avec vue sur la Vallée de la Durance ou sur le Mont d'Or, chaque appartement ayant une grande terrasse ou un grand jardin, très belles prestations pour cette résidence sécurisée et haut de gamme dotée d'équipements de grande qualité, gage de sécurité et d'économie d'énergie (résidence sécurisée avec Vigik et digicode, ascenseur, chaudière individuelle au gaz), garages fermés en sous-sol, parking engazonné et arbres fruitiers plantés dans l'ensemble des jardins, différents biens sont actuellement proposés à la vente dans une fourchette oscillant entre **3 000 et 3 400 € le mètre carré.**









APPARTEMENT 3 PIÈCES De 198 000 € à 225 000 €

3 pièces	65,55m²	198 000 € 3 021 €/m²	Parking	
3 pièces	66,10m²	198 000 € 2 995 €/m²	Exposition N, O Parking	Jardin 17.58m²
3 pièces	66,16m²	210 000 € 3 174 €/m²	Exposition N, O Parking	Terrasse 22.52m²
3 pièces	66,14m²	215 000 € 3 251 €/m²	Exposition N, O Parking	Terrasse 22.52m²
3 pièces	70,80m²	217 000 € 3 065 €/m²	Exposition N, E Terrasse 22.52m²	Jardin 139.9m² Parking
3 pièces	67,04m²	220 000 € 3 282 €/m²	Exposition S, E	Terrasse 12.57m²
3 pièces	70,86m²	220 000 € 3 105 €/m²	Exposition N, O Parking	Terrasse 14.24m²
3 pièces	66,86m²	225 000 € 3 365 €/m²	Exposition S, E Parking	Jardin 121.99m²

APPARTEMENT 4 PIÈCES A partir de 280 000 €

4 pièces	82,07m²	280 000 € 3 412 €/m²	Exposition S, E Parking	Terrasse 19.75m²

- Au cœur du village de VOLX, à 5 minutes de MANOSQUE, dans une résidence déjà livrée « Les Terrasses de la Capelane », commerces et services accessibles à pied, de grand standing, composée de 27 appartements avec piscine en promontoire face aux Alpes, résidence BBC labellisée RT2012, loggias de 19 m², résidence sécurisée (vidéophone couleur, clé électronique Vigik, portes palières antieffraction), parkings individuels en sous-sol fermés, isolation renforcée (acoustique et thermique), peinture intérieure lisse, carrelages grès cérame pleine masse 45x45 de chez Porcelanosa, faïences de chez Porcelanosa sur l'ensemble des murs périphériques des salles de bains, placards équipés, meubles salle de bains suspendus, sèche-serviettes, volets roulants motorisés, grandes baies vitrées en aluminium à rupture de ponts thermique..., deux appartements type duplex au dernier étage sont actuellement proposés à la vente sur la base de **4 000 le mètre carré.**





APPARTEMENT 3 PIÈCES A partir de 253 000 €

3 pièces	63,00m²	253 000 € 4 016 €/m²	Balcon 19.48m² Boxe	Terrasse 20m²

APPARTEMENT 4 PIÈCES A partir de 308 500 €

4 pièces	77,03m²	308 500 € 4 005 €/m²	Balcon 19.81m² Boxe	Terrasse 29m²

L'ensemble de ces offres comprend une marge de débat. Par ailleurs, elles concernent des biens situés dans des immeubles neufs, dotés de bonnes caractéristiques et des dernières prestations, notamment au niveau dépenses énergétiques.

Or, bien que les appartements considérés soient vendus comme des appartements neufs (jamais occupés), il n'en reste pas moins que l'immeuble a été livré il y a déjà cinq ans avec des prestations de l'époque.

V – EVALUATION

Selon les éléments communiqués, à ce jour, il resterait 25 appartements en vente, dont 5 réservés.

47 parkings dont 15 doubles sont également proposés à la vente.

Il convient de rappeler que chaque appartement doit être cédé avec deux places de stationnement. La présente évaluation tiendra compte de cette situation. Ainsi, les valeurs ci-dessous retenues s'entendent **incidence de deux places de stationnement comprise**.

Bât.	Etage	N° plan	Type	Terrasse/ jardin (m²)	Surfaces (m²)	Prix au m² au m²	Prix total
A	RDC	A001 bis	3	32,28	73,45	[redacted]	
A	RDC	A006	4	43,50	88,05		
A	RDC	A008	2	32,53	67,82		
A	RDC	A009	2	20,70	41,74		
A	1er	A101	1	9,04	38,94		
A	1er	A102	4	10,40	87,76		
A	1er	A107	4	10,40	88,05		
A	1er	A109	3	8,50	67,77		
A	2ème	A202	4	10,40	87,76		
A	2ème	A209	3	7,55	67,04		
B	RDC	B010	2	20,70	42,09		
B	RDC	B011	3	30,55	67,45		
B	RDC	B015	3	49,79	66,28		
B	RDC	B017	3	48,38	67,04		
B	RDC	B018	3	45,80	70,10		
B	RDC	B019	2	20,84	35,15		
B	1er	B112	3	8,15	66,70		
B	1er	B114	2	5,00	39,55		
B	1er	B116	3	7,55	66,21		
B	1er	B118	3	7,55	67,04		
B	1er	B119	4	10,40	88,05		
B	1er	B120	2	10,50	44,78		
B	2ème	B214	2	5,00	39,55		
B	2ème	B219	4	10,40	88,05		
B	2ème	B220	1	9,24	37,88		
				475,15	1 594,30		

Par ailleurs, il est fréquent de voir des fins de programmes cédées avec des prix inférieurs.

La décote normalement et raisonnablement applicable pour la commercialisation des derniers lots eu égard à la nature du programme et à l'état du marché immobilier sur la commune de GREOUX LES BAINS consiste généralement en la vente des appartements aux prix affichés avec stationnement offert.

A titre informatif, les lots suivants font l'objet d'une réservation :

- [redacted]

Enfin, dès lors qu'il existe plus de stationnements que d'appartements à la vente, il risque de rester des lots de stationnement à céder de manière isolée. En conséquence, il sera également proposé la valeur autonome suivante, dans l'hypothèse d'une cession isolée :

Etage	N° lot	Prix unitaire
-0/-1	31/32	[redacted]
	56	
	97	
	37	
	34	
	03/04	
	58	
	27/28	
	98	
	99	
	110	
	100	
	101	
	65	
	29/30	
	87/88	
	13/14	
	89/90	
	01/02	
	46	
	17/18	
	55	

	N° lot	Prix unitaire
	19/20	[redacted]
	76	
	15/16	
	69	
	25/26	
	36	
	9/10	
	11/12	
	11	
	2	
	39	
	40	
	47	
	48	
	8	
	10	
-2	1	
	05/06	
	21	
	30	
	22	
	9	
	26	
	53	
	54	
TOTAL		

◆ ◆
◆

Rapport établi à LYON, le 30 avril 2021

Julie BOULEZ ALLOYEAU
Expert Associé
DESS Master Droit et Finance de l'Entreprise
Expert près la Cour d'Appel de LYON