



- F** Expertise immobilière & évaluation d'entreprises
- F** ExVal[®] : Expertise simplifiée
- F** Conseil & assistance foncière
- F** Conseil & stratégie immobilière



Frerault
E X P E R T I S E S

VALEUR VENALE

CHALET

25 rue des Clarines
73120 - COURCHEVEL

Dossier n°9056

JUIN 2020

RAPPORT D'EXPERTISE



Rapport rendu le :

16 juin 2020

Destinataire(s) :

Banque Edmond de
Rothschild

Experts :

A. FRERAULT

&

A. DUBOUCHET

Mission :

Déterminer la valeur vénale, la valeur en cas de vente rapide et la valeur en cas de vente forcée d'un chalet sur la commune de COURCHEVEL (73120 - SAVOIE).

A la demande de :

Banque Edmond de Rothschild
2 avenue de Monte Carlo - BP 317
98006 MONACO CEDEX

Propriétaire(s) :

Un client d'EDR

Je soussigné, **Arnaud FRERAULT**, Expert en Affaires Immobilières, Commerciales et Industrielles, Loyers et Evaluations d'entreprises, près la Cour d'Appel de Chambéry, ai été consulté pour procéder à l'expertise des biens immobiliers ci-dessus désignés.

Je certifie en mon nom et celui de ma société, n'avoir aucun conflit d'intérêts et agir en toute indépendance sur cette expertise.

Nous noterons que le présent rapport est basé sur les documents fournis à l'expert sous réserve de leur exactitude.

La visite a été effectuée par l'expert le 10 juin 2020 à 10h30 en compagnie de M. SUSINI et Maître ROUSSEAU.

J'ai procédé à l'ouverture de mes travaux d'expertise.

PLAN DU RAPPORT D'EXPERTISE

1. RESUME ET CONCLUSION DE L'EXPERTISE	5
2. PRESENTATION	6
2.1. DESIGNATION	6
2.2. ORIGINE DE PROPRIETE	6
2.3. SERVITUDES.....	7
2.4. DISPOSITIONS D'URBANISME.....	7
2.5. SITUATION	8
2.6. DESCRIPTION	11
2.7. SUPERFICIE & SURFACE.....	15
2.7.1. Superficie du terrain	15
2.7.2. Surfaces.....	16
2.8. SITUATION LOCATIVE	16
2.9. AVANTAGES & INCONVENIENTS.....	17
3. ANALYSE DU MARCHÉ.....	18
4. VALORISATION.....	21
5. DETERMINATION DE LA VALEUR EN CAS DE VENTE RAPIDE ET VENTE FORCEE	25
5.1. VALEUR EN CAS DE VENTE RAPIDE.....	25
5.2. VALEUR EN CAS DE VENTE FORCEE	26

1. RESUME ET CONCLUSION DE L'EXPERTISE

Valeur retenue par l'expert :

30 125 000 €

Valeur en cas de vente rapide : 24 100 000 €

Valeur en cas de vente forcée : 21 087 500 €

Il s'agit d'un chalet réhabilité récemment (2013/2015), aux aménagements luxueux, tant en termes de matériaux utilisés qu'en termes de prestations (piscine, hammam, sauna, ascenseurs, etc.).

Il se situe dans la prestigieuse station de Courchevel 1850, 25 rue des Clarines, à proximité de la piste de Bellecote, dans un environnement assez dense de chalets. Il ne bénéficie cependant pas d'une situation « skis aux pieds », mais se trouve non loin du centre de la station.

Le marché immobilier de Courchevel 1850 semble connaître depuis 2011/2012 une baisse sensible, tant en nombre de transactions qu'en prix moyen au m². Nous n'avons pu relever aucune vente récente de chalet de plus de 500 m², ce qui nous a porté à retenir un prix au m² relativement conservateur de 30 000 €.

Nous soulignons cependant que même si la station de Courchevel 1850 attire toujours une clientèle premium, ce type de bien reste peu liquide sur le marché immobilier compte tenu du niveau de prix global. En effet, comme nous avons pu le constater dans notre étude de marché en pages 16 à 18, l'essentiel du marché de Courchevel s'établit en-dessous de 6,5M€, pour des surfaces <300m². Les ventes de plus de 30M€ demeurent rares et par définition peu liquides.

**Valeur établie à +/- 10%
Valorisation faite Hors droits**

Valorisation au 16 juin 2020

Ces valeurs sont valables à la date de l'expertise sous réserve d'un impact non encore mesurable de la crise sanitaire COVID-19 actuellement en cours

Ces valeurs sont actuelles et ne sauraient engager l'avenir

Sous réserve de documents non communiqués à l'Expert

**Valorisation réalisée en toute indépendance
et abstraction faite de toute valeur de convenance**

**Absence de conflits d'intérêts pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées,
ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.**

2. PRESENTATION

2.1. DESIGNATION



Sur le territoire de la commune de COURCHEVEL (SAVOIE), au 25 rue des Clarines, l'expertise portera sur un chalet dont l'assiette foncière figure au cadastre comme suit :

Section	N°	Adresse	Superficie
AC	136	25 rue des Clarines	45 m ²
AC	204	25 rue des Clarines	584 m ²
			629 m²

Selon les constatations de l'expert le jour de la visite, le chalet se compose de la manière suivante :

- R-3 : Cuisine professionnelle, chambres froides, locaux techniques,
- R-2 : Lounge, espace coiffure, salle de sport, salle de jeux enfants, salle de massages, salle cinéma, ski room,
- R-1 : 2 chambres avec salle de bains, wc et dressing, espace détente (solarium, piscine, sauna, hammam),
- RDC : 2 chambres avec dressing, salle de bains et wc, hall d'entrée, ascenseurs (3),
- R+1 : 2 chambres avec salle de bains et dressing, wc pour les invités,
- R+2 : Cuisine et salle à manger.

Sous réserve de modifications intervenues depuis mai 2015.

2.2. ORIGINE DE PROPRIETE

Conformément aux documents en possession de l'Expert, l'ensemble immobilier appartient à Un client d'EDR.

Remarque de l'Expert : Le titre de propriété n'ayant pas été communiqué à l'Expert, sa responsabilité ne saurait être engagée sur ce point.

2.3. SERVITUDES

Selon les documents communiqués à l'Expert, l'ensemble immobilier ne souffre d'aucune servitude, autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

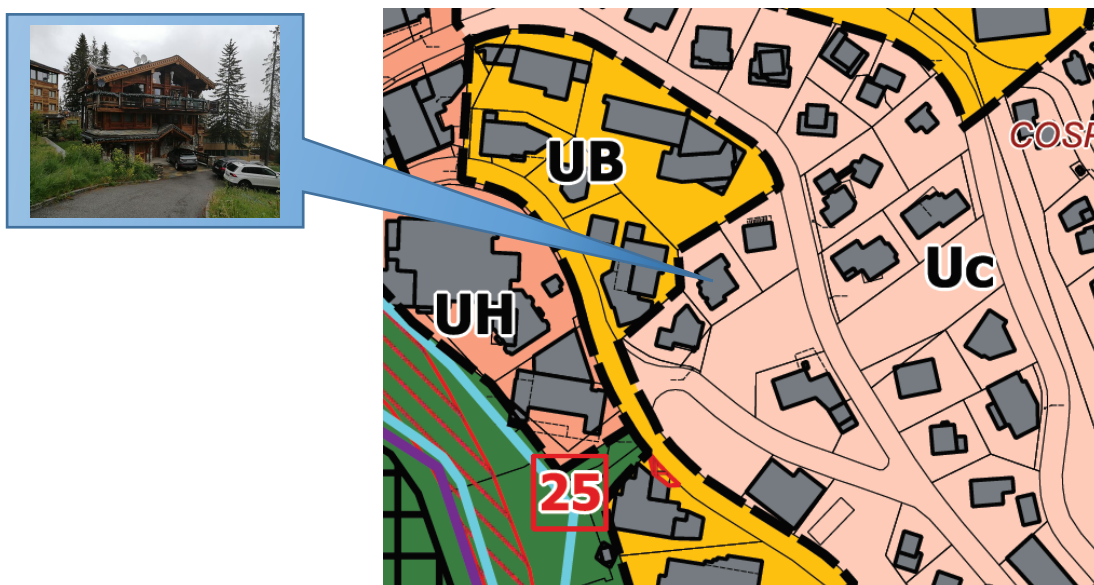
En revanche, la propriété semble bénéficier d'un droit de passage sur la parcelle au sud cadastrée AC n°728, anciennement cadastrée AC n°201 selon déclaration du vendeur dans l'acte de propriété fourni et dont les termes sont repris ci-après :

Le vendeur déclare que l'on accède à la propriété tant à pied que par véhicule, par la parcelle contiguë cadastrée section AC n°201 sur laquelle une voie d'accès a été spécialement aménagée depuis 1958. A l'appui de cette déclaration, le vendeur a produit une copie du plan d'aménagement de la station, daté du 01/02/1957 figurant la propriété objet des présentes sous le n°43bis et le chemin d'accès aménagé sur la parcelle contiguë aujourd'hui cadastrée section AC n°201 et précisant « le chemin d'accès à la parcelle 43bis est à la charge de l'acquéreur, il restera public ».

Est demeuré annexé à l'acte après mention un courrier adressé par Monsieur le Maire de la commune de Saint Bon à Maître Dominique BUSSON, notaire participant, le 29/10/2010, duquel il résulte ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait : « Maître, pour faire suite à votre télécopie, reçue le 18/10 dernier, je vous confirme que, bien que l'accès aux parcelles section AC n°136 et 204 s'effectue par le haut de la parcelle section AC n°201, la commune n'a signé aucun acte portant sur cet accès ».

2.4. DISPOSITIONS D'URBANISME

Sur la commune de COURCHEVEL, l'ensemble immobilier est régi par la réglementation d'urbanisme applicable à la zone UC du PLU de la commune approuvé le 31/01/2017 (modification n°1 approuvée le 02/07/2019 révision allégée n°1 approuvée le 09/01/2020).



Caractéristiques de la zone UC

La zone UC correspond aux secteurs à la périphérie des centres et qui sont composés majoritairement de volumétries de type chalets (collectifs ou individuels).

Caractéristiques des terrains	non réglementé
Emprise au sol	non réglementé
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	4m minimum
Implantation par rapport aux limites séparatives et aux pistes de ski	4m minimum
Implantation sur une même propriété	5m minimum
Hauteur maximale	10,5m (13,5m pour l'hébergement hôtelier)
Stationnement	Habitat : si SP>200m ² , alors 1 place/100m ² SP de 0 à 800 m ² SP + 1 place supplémentaire/150 m ² SP au-delà de 800 m ² SP

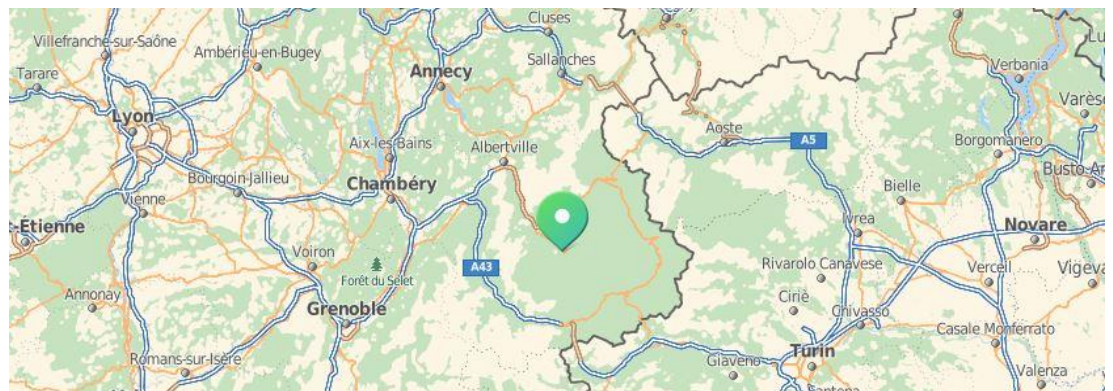
Par ailleurs, les parcelles sont situées dans un secteur soumis à PPRI en zone blanche (zone non soumise aux phénomènes de référence). Elles sont également situées dans le *périmètre de protection des monuments historiques*.

Ces renseignements sont communiqués à titre d'information et ne sauraient se substituer à la délivrance d'un certificat d'urbanisme, seul document légal et officiel en la matière.

2.5. SITUATION

L'ensemble immobilier se situe sur la commune nouvelle de COURCHEVEL (SAVOIE) issue de la fusion des communes de Saint Bon Tarentaise et de La Perrière. Cette commune se trouve à :

- 52 km d'ALBERTVILLE
- 95 km d'ANNECY
- 100 km de CHAMBERY



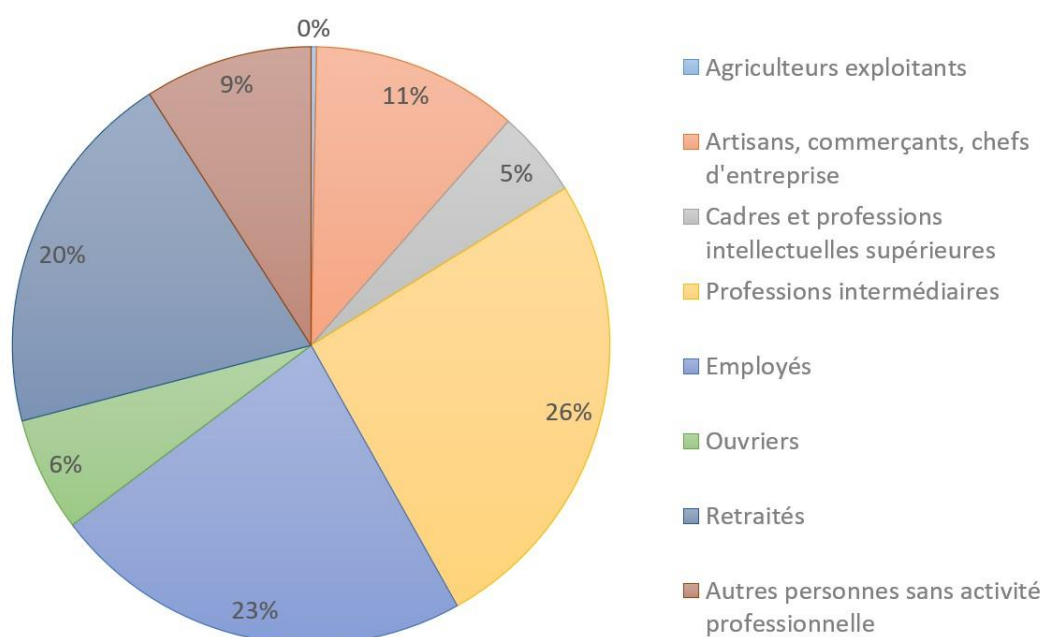
Pour cette commune, nous avons au dernier recensement les données suivantes (Source : Insee) :

❖ Médiane du revenu disponible par unité de consommation :

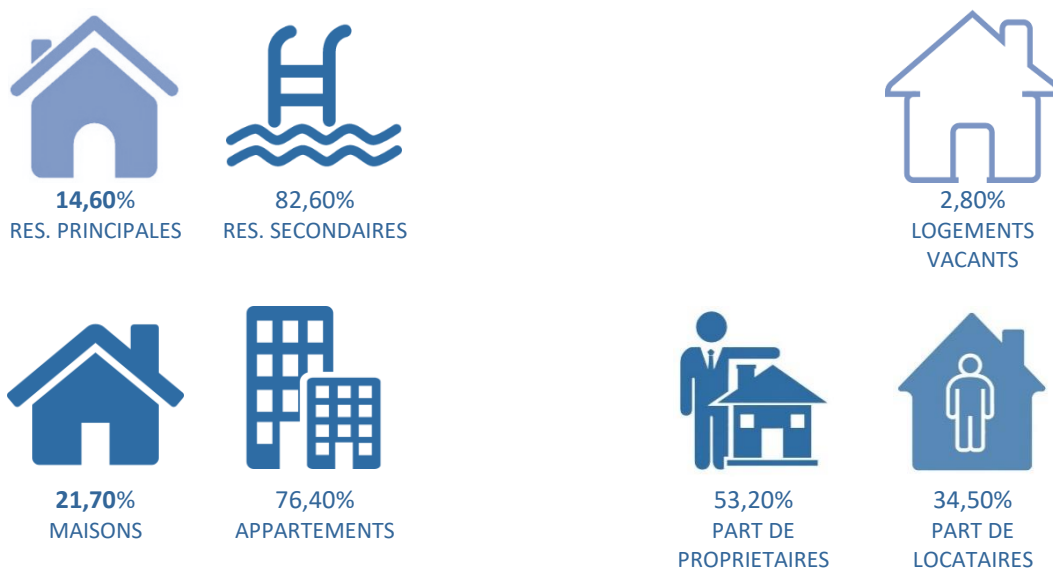


- ⇒ Commune : 22 661€
- ⇒ Département : 22 108€
- ⇒ France : 20 566€

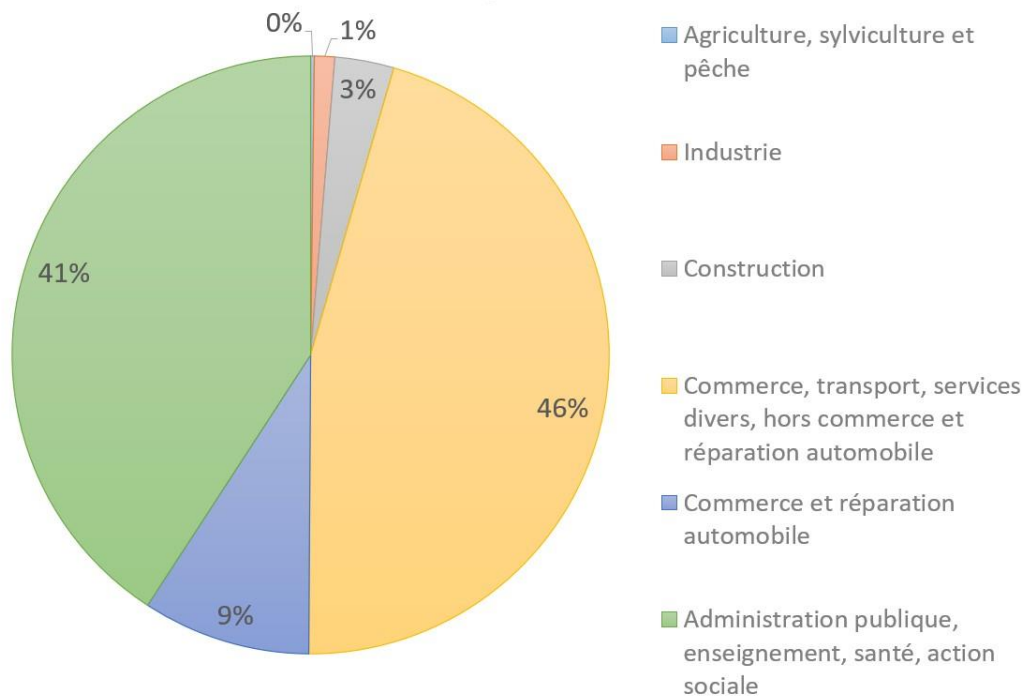
❖ La population était de 2 365 habitants avec la répartition par catégories professionnelles suivante :



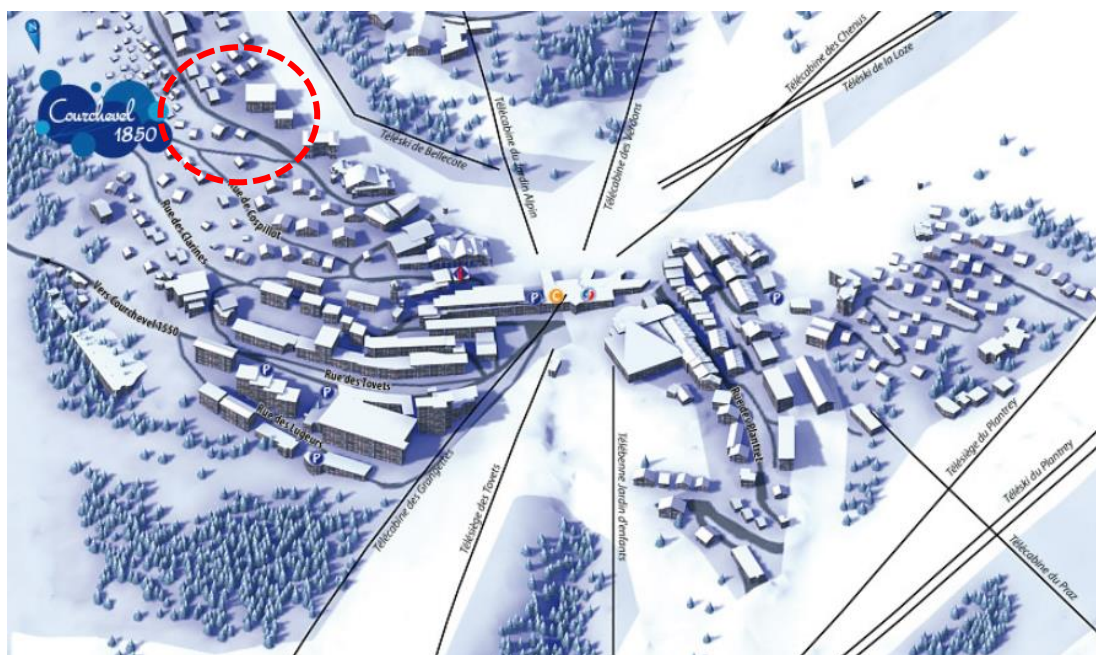
❖ Le nombre de logements était de 7 701 avec les répartitions suivantes :



❖ Le nombre d'établissements actifs était de 2 045 avec la répartition suivante :



Plus précisément, l'ensemble immobilier se situe : 25 rue des Clarines, à proximité de la piste de Bellecote, sans être skis aux pieds, et non loin du centre de la station.



De l'avis de l'expert, il s'agit d'une situation prestigieuse, au cœur de la station de Courchevel 1850, de renommée internationale.

2.6. DESCRIPTION

La description des biens ne saurait engager la responsabilité de l'Expert quant au diagnostic technique de l'immeuble qui ne relève pas de sa compétence.

<i>Période de construction :</i>	Chalet d'origine édifié en 1958, agrandi et rénové en 1998. Suite à son acquisition en 2011, l'ensemble a été entièrement réhabilité : la déclaration d'achèvement des travaux date du 03/06/2015
<i>Nombre de niveaux :</i>	3 niveaux en sous-sol, RDC + 2
<i>Structure :</i>	Béton banché
<i>Chauffage :</i>	Fuel
<i>Assainissement :</i>	Collectif
<i>Couverture :</i>	Charpente bois, couverture en lauzes
<i>Menuiseries :</i>	Bois, double vitrage
<i>Equipements :</i>	Cuisine professionnelle, salle de cinéma, espace détente comprenant piscine, sauna, hammam), ascenseurs



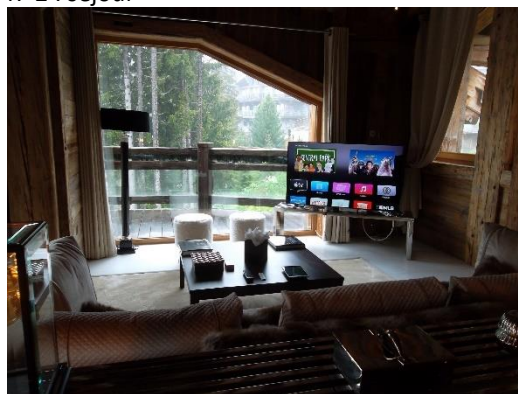
R+2 : séjour



R+2 : séjour



R+2 : cuisine



R+2 : salon



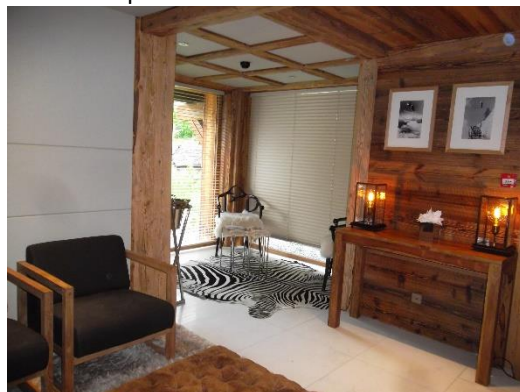
R+1 : exemple de chambre



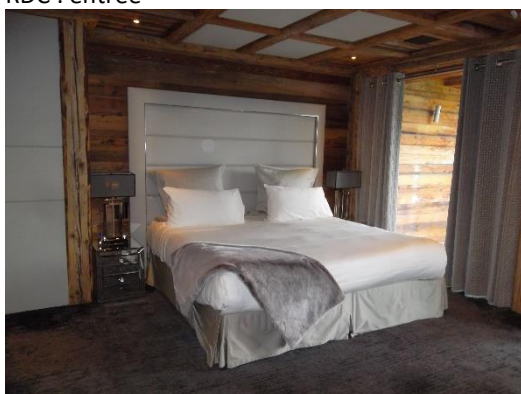
R+1 : exemple de salle de bains



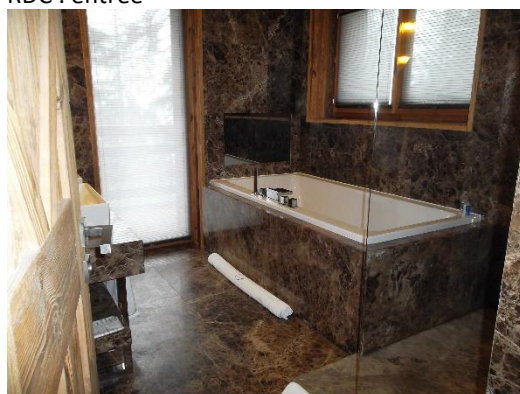
RDC : entrée



RDC : entrée



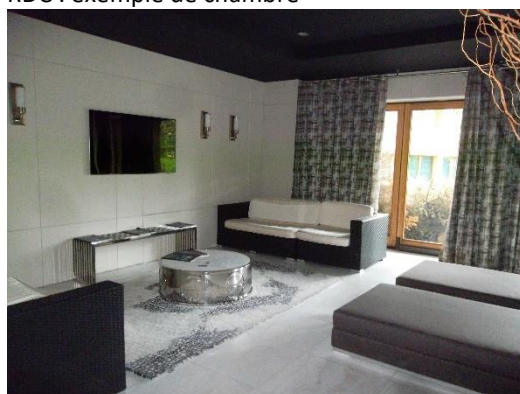
RDC : exemple de chambre



RDC : exemple de chambre



-1 : accès espace détente



-1 : solarium



-1 : piscine



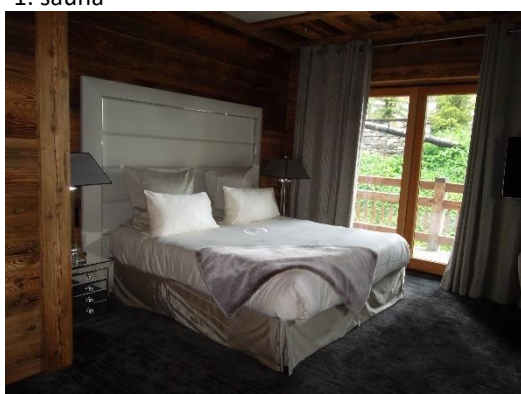
-1: piscine



-1: sauna



-1: hammam



-1: exemple de chambre



-1: salle de bains



-2 : lounge



-2 : lounge



-2 : espace coiffeur



-2 : salle de massage



-2 : salle de sport



-2 : cinéma



-2 : salle de jeux



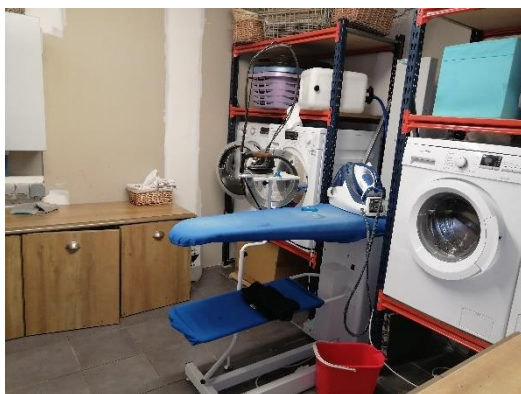
-2 : ski room



-3 : cuisine professionnelle



-3 : chambres froides



-3 : buanderie



-3 : locaux techniques

Appréciation générale :

Il s'agit d'un chalet réhabilité récemment, aux aménagements luxueux, tant en termes de matériaux utilisés qu'en termes de prestations (piscine, hammam, sauna, ascenseurs, etc.).

2.7. SUPERFICIE & SURFACE

2.7.1. SUPERFICIE DU TERRAIN

Superficie basée sur les données cadastrales.

Section	N°	Adresse	Superficie
AC	136	25 rue des Clarines	45 m ²
AC	204	25 rue des Clarines	584 m ²
			629 m²

2.7.2. SURFACES

Surfaces établies à partir du relevé de surface plancher réalisé par la sté THURA ARCHITECTURE pour le PC modificatif, annexé à l'arrêté n°22709M1089M2 du 19/07/2013 et fourni à l'expert lors de la précédente expertise.

Niveau	Désignation	Surface plancher brute	Surface plancher nette ⁽¹⁾	Surface retenue par l'expert pour la valorisation ⁽²⁾
-3	Cuisine professionnelle, chambres froides, locaux techniques	568,1 m ²	568,1 m ²	0,0 m ²
-2	Lounge, espace coiffure, salle de sport, salle de jeux enfants, salle de massages, salle cinéma, ski room	557,8 m ²	545,7 m ²	414,7 m ²
-1	2 chambres avec salle de bains, wc et dressing, espace détente (solarium, piscine, sauna, hammam)	292,6 m ²	245,1 m ²	232,9 m ²
0	2 chambres avec dressing, salle de bains et wc, hall d'entrée, ascenseurs (3)	137,0 m ²	125,3 m ²	119,0 m ²
1	2 chambres avec salle de bains et dressing, wc pour les invités	140,6 m ²	130,8 m ²	124,3 m ²
2	Cuisine et salle à manger	131,3 m ²	121,5 m ²	113,3 m ²
		1 827,4 m²	1 736,4 m²	1 004,2 m²

(1) Surface plancher hors trémies et piscine – (2) le niveau -3 n'est pas retenu, s'agissant d'un niveau borgne essentiellement composé de locaux techniques. Les niveaux -2 à 2 ont été pondérés à 0,95 pour tenir compte de la différence entre la surface plancher et la surface « habitable ». Par ailleurs, le niveau -2 a également été pondéré à 0,8 pour tenir compte d'un niveau borgne mais aménagé. Enfin, les surfaces inférieures à 1,80m présentes au niveau 2 pour 3,45 m² ont été pondérées à 0,35.

2.8. SITUATION LOCATIVE

Selon les informations transmises, le chalet fait l'objet de locations saisonnières. Il sera évalué en valeur vénale libre.

2.9. AVANTAGES & INCONVENIENTS

AVANTAGES

- Situation prestigieuse à Courchevel 1850.
- Quartier de Bellecote, recherché.
- Chalet entièrement réhabilité entre 2013 et 2015.
- Prestations luxueuses.

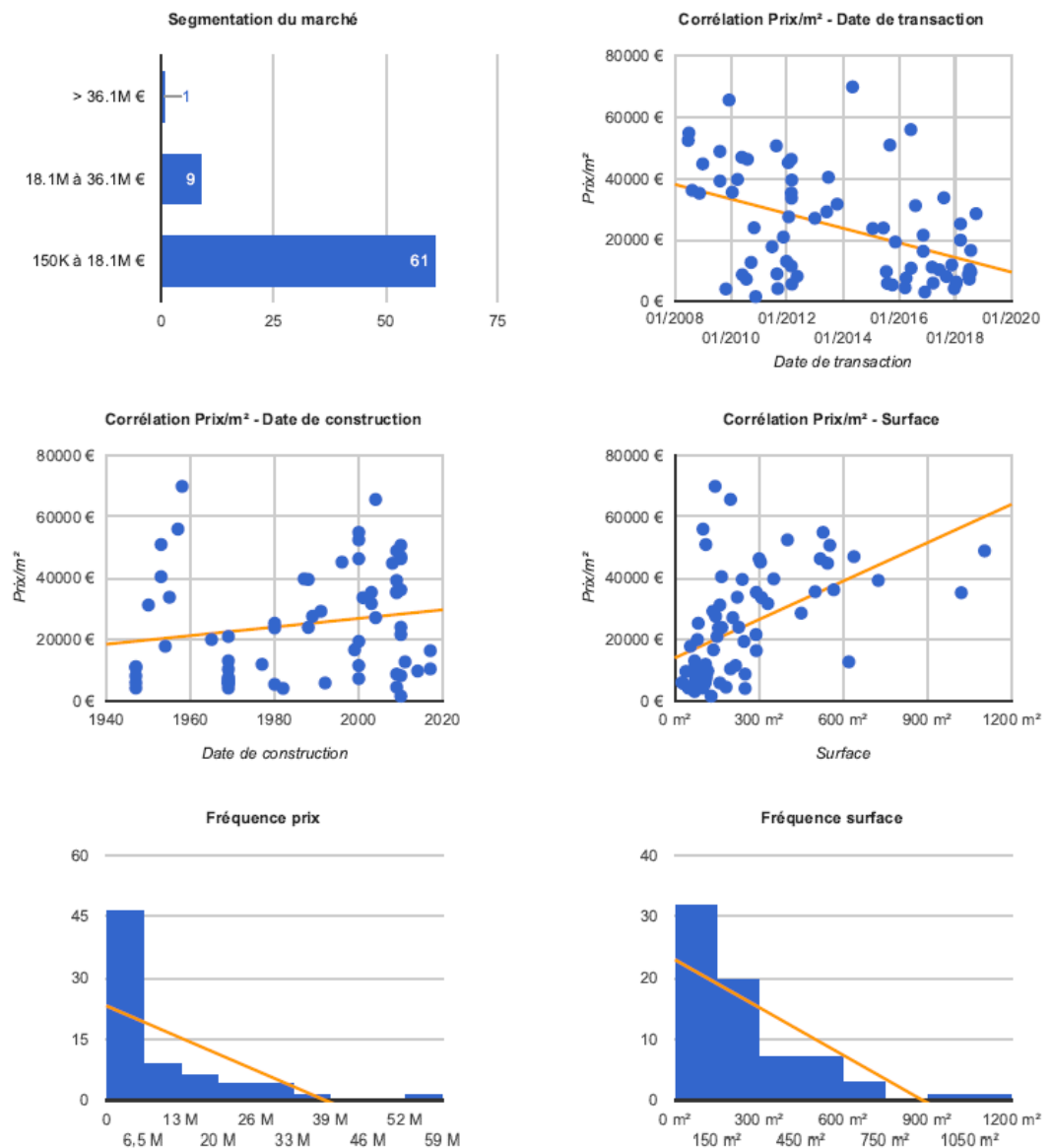
INCONVENIENTS

- Nombreux vis-à-vis depuis les pièces de vie.
- Le chalet ne bénéficie pas d'une situation "skis aux pieds".

3. ANALYSE DU MARCHÉ

Eléments de comparaison : chalets vendus à Courchevel depuis 2008

Source : fichier Perval des notaires

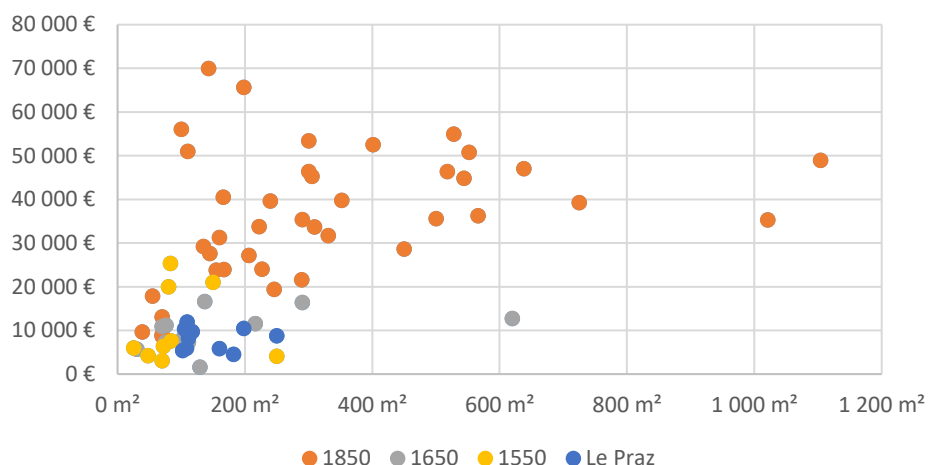


Nous constatons que :

- ⇒ Plus la surface est élevée et plus le prix au m² est élevé mais les prix tendent à se stabiliser au-delà de 500 m²,
- ⇒ Le marché est essentiellement constitué de ventes de moins de 6,5M€ pour des surfaces inférieures à 300 m². Les ventes au-delà de 13M€ sont très rares et deviennent quasi inexistantes au-delà de 30M€.
- ⇒ Le prix moyen des chalets sur l'ensemble de la commune semble en baisse sur les dernières années. Cette analyse est cependant à prendre avec précaution compte tenu du faible nombre de transactions.

Afin d'affiner notre analyse, nous présentons ci-dessous la répartition de ces éléments par secteur :

Rapport prix au m² / surface par secteur

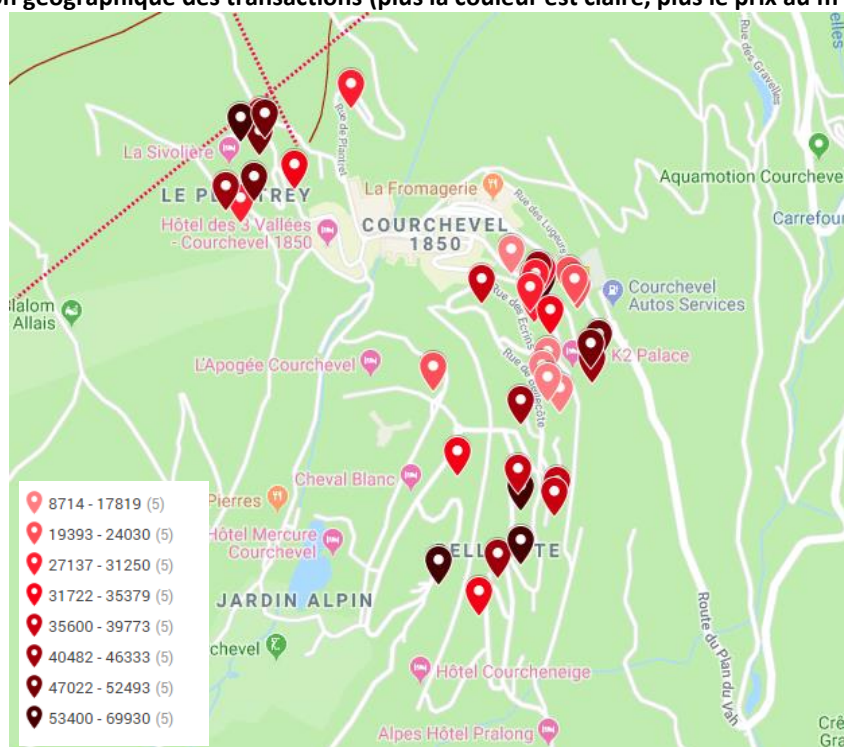


Nous notons que les biens situés à Courchevel 1850 affichent des montants de transactions significativement plus élevés que dans les autres villages : de 20 000 € à 70 000 €/m². Nous avons donc retiré les biens hors Courchevel 1850 pour la suite de notre étude.

En effet, Courchevel 1850 est l'une des stations dont les prix immobiliers sont les plus élevés de France. L'immobilier résidentiel et hôtelier de luxe y est prépondérant. Le marché immobilier de Courchevel 1850 est essentiellement composé de chalets et appartements haut de gamme / luxe alliant :

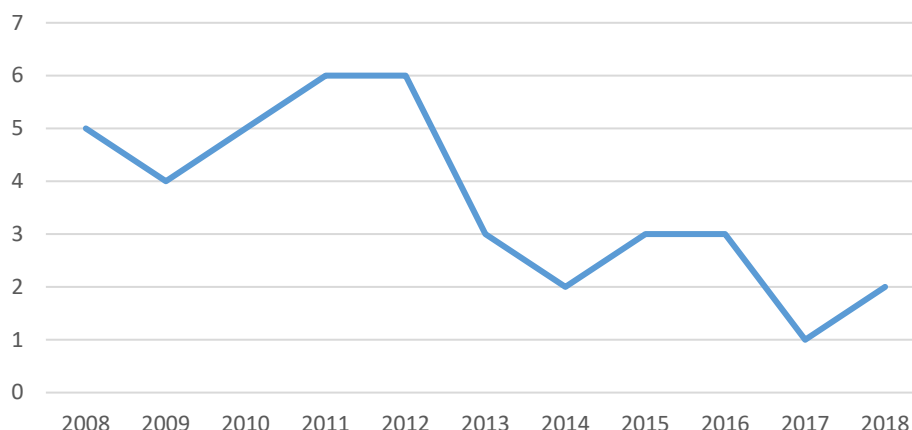
- ⇒ Une situation exceptionnelle (ski aux pieds, vue dégagée, exposition ensoleillée),
- ⇒ Des prestations telles que piscine intérieure, salle de sport (mur d'escalade, espace golf), salles de massage, SPA, home cinéma, discothèques, boutiques intérieures, chambres spacieuses, etc.,
- ⇒ De très grandes surfaces permettant d'accueillir ces prestations.

Présentation géographique des transactions (plus la couleur est claire, plus le prix au m² est bas) :



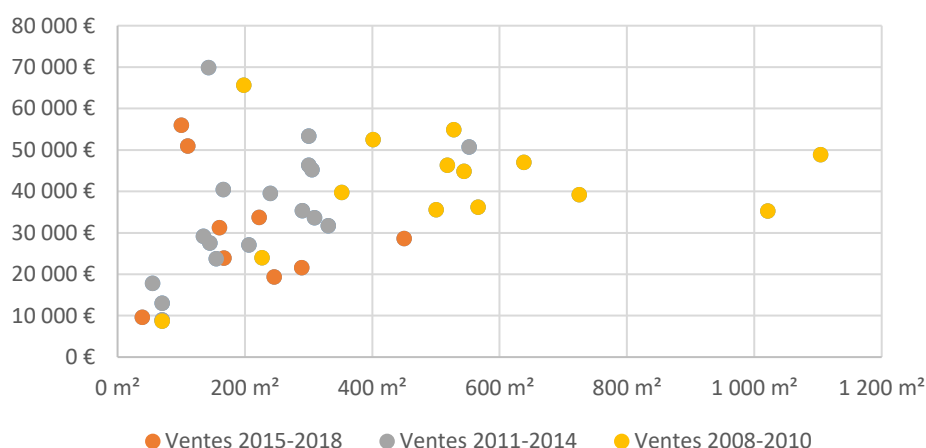
Nous constatons que les secteurs du Jardin Alpin, Bellecote et Chenus affichent les valeurs les plus élevées.

Nombre de transactions à Courchevel 1850 depuis 2008



Nous constatons que le nombre de transactions à Courchevel 1850 est en forte baisse depuis 2012 : 1 seule transaction a pu être enregistrée en 2017 et 2 en 2018. A ce jour, aucune transaction n'apparaît sur les années 2019 et 2020.

Evolution des prix au m² depuis 2008



Nous constatons que les valeurs au-delà de 35 000 € concernent essentiellement des ventes anciennes. Les ventes récentes s'établissent plutôt entre 20 000 € et 35 000 €/m², hors extrêmes.

Conclusions de l'expert :

Le marché immobilier de Courchevel 1850 semble connaître depuis 2011/2012 une baisse sensible, tant en nombre de transactions qu'en prix moyen au m². La station continue toutefois d'attirer une clientèle premium.

Le foncier disponible est devenu très rare à Courchevel 1850 : les acquéreurs potentiels privilégient l'acquisition de chalets anciens pour les démolir (ce qui semble être le cas du bien objet de l'expertise). Par ailleurs, les diverses procédures engagées à l'encontre du PLU de la commune ont entraîné une incertitude sur l'avenir des zonages des terrains et ralenti les transactions jusqu'en 2017. A ce jour, nous n'avons pas assez de recul pour savoir si l'approbation du nouveau PLU va engendrer un regain d'activité mais nous pouvons cependant constater que de nombreuses réalisations sont en cours de travaux sur la station.

4. VALORISATION

Compte tenu des caractéristiques du bien, objet de l'expertise, l'expert privilégiera la méthode par comparaison.

L'approche par comparaison consiste à analyser les mutations ou les offres retraitées relevées sur le secteur pour des biens comparables.

A la suite de notre analyse de marché, nous avons pu constater une fourchette de prix pour les ventes allant de 20 000€ à 35 000€ par m².

En retraitant les références de la manière suivante :

- ⇒ En retenant uniquement les ventes postérieures au 01/01/2012
- ⇒ En rajoutant les offres de vente retraitées des frais d'agence et de négociation pour des biens comparables.

Nous aboutissons alors au tableau de références présenté en page suivante.

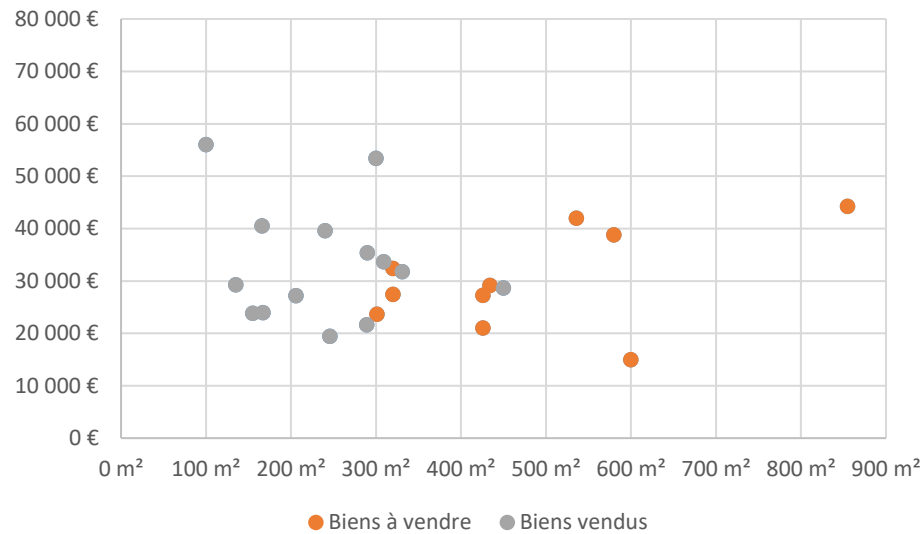
Tableau des références

Date	Adresse	Surface habitable	Superficie terrain	Prix de vente corrigé ⁽¹⁾	Prix / m ²
07/04/2020	Proximité pistes et centre village	301 m ²	/	7 110 000 €	23 621 €
07/04/2020	Skis aux pieds	320 m ²	/	8 775 000 €	27 422 €
07/04/2020	Cœur de Courchevel	426 m ²	/	8 955 000 €	21 021 €
07/04/2020	Piste de Bellecote	600 m ²	422 m ²	8 977 500 €	14 963 €
07/04/2020	Nogentil	320 m ²	/	10 350 000 €	32 344 €
07/04/2020	Proximité centre	426 m ²	/	11 610 000 €	27 254 €
07/04/2020	Quartier recherché, skis aux pieds	434 m ²	/	12 635 000 €	29 113 €
07/04/2020	Sur les pistes	580 m ²	/	22 500 000 €	38 793 €
07/04/2020	sur la piste de Bellecote	536 m ²	/	22 500 000 €	41 978 €
07/04/2020	Courchevel	855 m ²	/	37 800 000 €	44 211 €
27/08/2018	Rue des Clarines, 73120 Saint-Bon-Tarentaise, France	450 m ²	734 m ²	12 877 300 €	28 616 €
07/10/2016	Lotissement de Cospillot, 73120 Saint-Bon-Tarentaise, France	289 m ²	1 411 m ²	6 250 000 €	21 626 €
30/04/2016	Chalet Eden Cospillot, 73120, France	100 m ²	816 m ²	5 600 000 €	56 000 €
10/10/2015	Lotissement de Cospillot, 73120 Saint-Bon-Tarentaise, France	246 m ²	1 172 m ²	4 770 600 €	19 393 €
07/05/2015	Rue des Clarines, 73120 Saint-Bon-Tarentaise, France	167 m ²	195 m ²	4 000 000 €	23 952 €
20/12/2014	Rue Emile Allais, 73120 Saint-Bon-Tarentaise, France	155 m ²	653 m ²	3 690 000 €	23 806 €
13/09/2013	Rue Cospillot, Saint-Bon-Tarentaise, France	331 m ²	670 m ²	10 500 000 €	31 722 €
21/05/2013	Rue des Clarines, Saint-Bon-Tarentaise, France	166 m ²	511 m ²	6 720 000 €	40 482 €
30/04/2013	Rue des Clarines, 73120 Saint-Bon-Tarentaise, France	135 m ²	195 m ²	3 945 000 €	29 222 €
27/11/2012	Rue Cospillot, 73120 Saint-Bon-Tarentaise, France	206 m ²	455 m ²	5 590 305 €	27 137 €
30/01/2012	Hameau de Bellecôte, 73120 Saint-Bon-Tarentaise, France	240 m ²	271 m ²	9 500 000 €	39 583 €
27/01/2012	Rue de Nogentil, 73120 Saint-Bon-Tarentaise, France	309 m ²	850 m ²	10 400 000 €	33 657 €
24/01/2012	Rue des Clarines, 73120 Saint-Bon-Tarentaise, France	290 m ²	670 m ²	10 260 000 €	35 379 €
05/01/2012	Rue du Jardin Alpin, 73120 Saint-Bon-Tarentaise, France	300 m ²	954 m ²	16 020 000 €	53 400 €

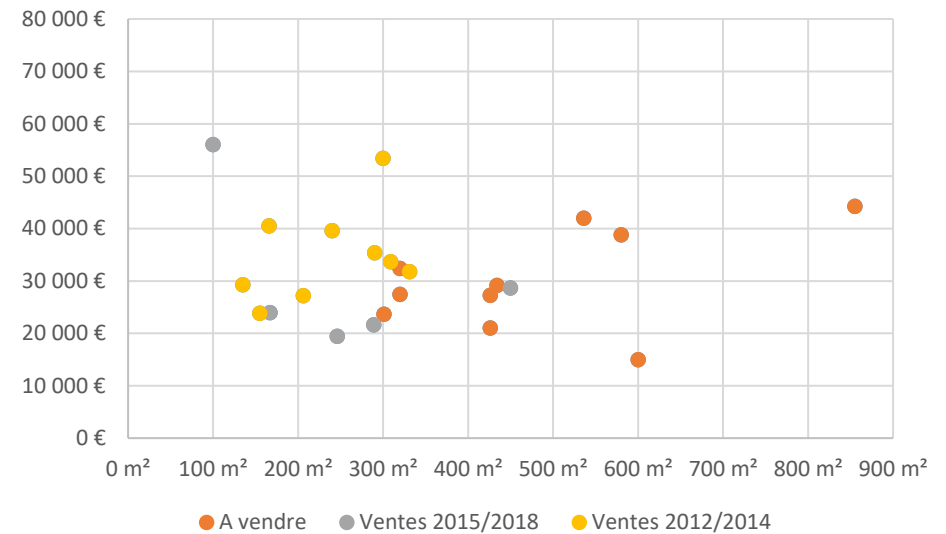
(1)hors négociation et frais d'agence estimé à 10%

Présentation graphique des références

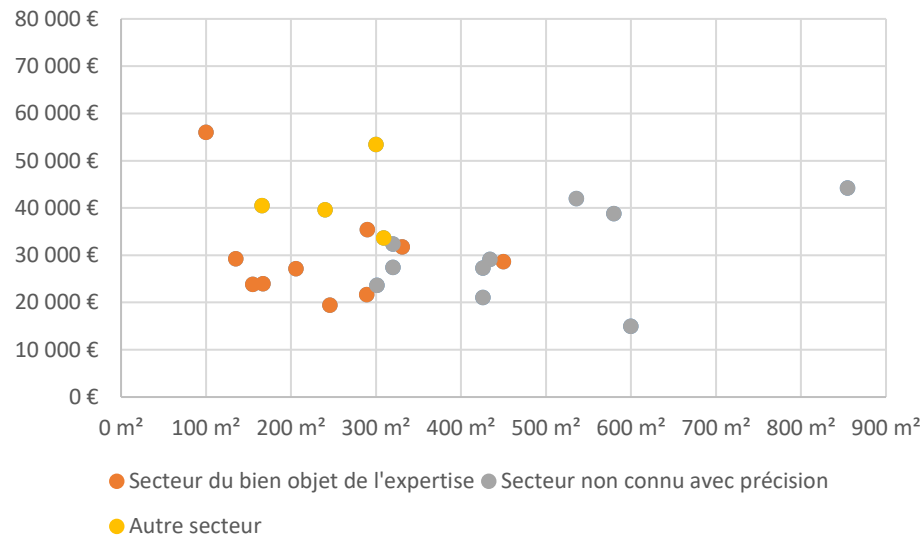
Selon la source



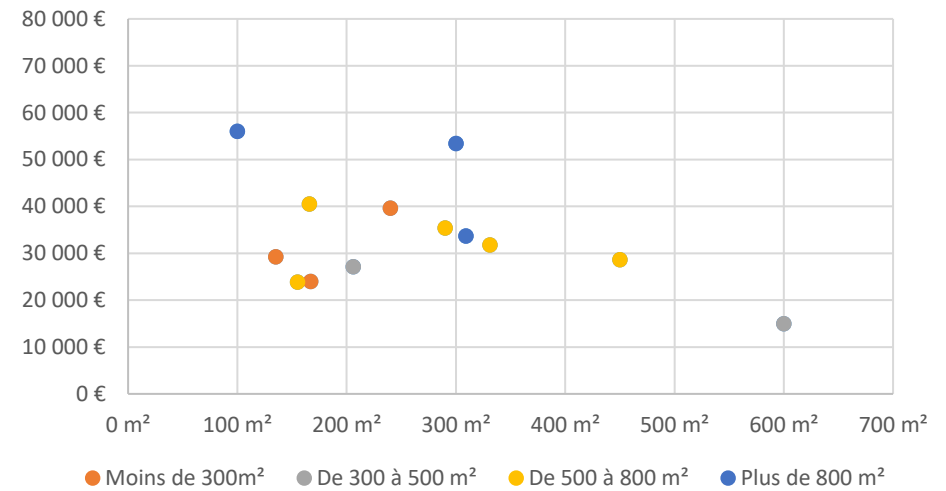
Selon la date de transaction



Selon la localisation



Selon la superficie de terrain



A partir de ces graphiques, il nous est possible d'apporter les observations suivantes :

- ❖ Les valeurs s'inscrivent, hors extrêmes, dans une fourchette entre 20 000 € et 40 000 €/m².
- ❖ Les ventes 2015/2018 se situent hors extrême entre 20 000 € et 30 000 €/m² et concernent exclusivement des biens de moins de 500 m². Quelques biens de très grandes surfaces (>500m²) sont actuellement proposés à la vente à des prix compris entre 39 000 € et 44 000 €/m².
- ❖ Les biens vendus dans le secteur du bien objet de l'expertise s'inscrivent dans une fourchette entre 20 000 € et 35 000 €/m². Nous soulignons par ailleurs que les biens proposés à la vente dont les prix dépassent 39 000 €/m² se situent sur les pistes ou sont des biens neufs.
- ❖ Les chalets bénéficiant d'une surface de terrain comprise entre 500 et 800m² se situent dans une fourchette entre 30 000 € et 40 000 €/m².

Au regard de ces éléments, et compte tenu d'un chalet :

- ayant fait l'objet d'une réhabilitation complète récente avec des matériaux et des aménagements luxueux,
- bénéficiant d'une surface « habitable pondérée » de 1 004 m² et d'un terrain de 629 m²,

l'expert retiendra un prix au m² de 30 000 €.

Dans ce contexte :

Prix/m ²		30 000 €
Surface retenue	x	1 004 m ²
Valeur vénale par comparaison		30 124 600 €
Arrondie à		30 125 000 €

5. DETERMINATION DE LA VALEUR EN CAS DE VENTE RAPIDE ET VENTE FORCEE

5.1. VALEUR EN CAS DE VENTE RAPIDE

Le chalet objet de l'expertise offre des prestations luxueuses et bénéficie d'une situation prestigieuse à Courchevel 1850, à proximité du centre bien que n'étant pas skis aux pieds.

Compte tenu de l'état du marché (peu actif et semblant connaître une baisse sensible sur les dernières années) et de la valeur déterminée par l'expert qui se situe à un niveau élevé, très rare et rendant le bien peu liquide, il nous semble qu'un abattement de 20 % sur la valeur de marché déterminée serait de rigueur.

Dans ce contexte :

En cas de vente rapide	
Valeur vénale retenue par l'expert :	30 125 000 €
Décote retenue	-20%
Valeur vénale en cas de vente rapide :	24 100 000 €

5.2. VALEUR EN CAS DE VENTE FORCEE

Pour les ventes par adjudication, le professionnel procède à une évaluation du bien et propose le plus souvent au vendeur de fixer une mise à prix correspondant à un prix très inférieur à son prix de marché. Le montant de la mise à prix est naturellement un élément important du succès de la vente.

Nous avons procédé à des recherches de biens vendus et notamment de chalets en stations de Savoie, dans ce type de procédures. Nous avons eu connaissance des ventes aux enchères publiques récentes des chalets suivants en Savoie :

- A Courchevel 1850, « Le Cospillot », un chalet de 328m² pouvant être estimé en valeur de marché aux alentours de 6 500 000 €, a été proposé à une valeur de mise à prix de 4 500 000€, soit environ -32%.
- A Val d'Isère, « Le Fornet », 2 chalets d'une surface globale estimée de 510 m² pouvant être estimés en valeur de marché aux alentours de 10 000 000 €, ont été proposés à une valeur de mise à prix de 4 405 500€, soit environ -55%.
- A La Tania, un chalet d'une surface de 228 m² pouvant être estimé en valeur de marché aux alentours de 2 052 000 € a été proposé à une valeur de mise à prix de 500 000€, soit environ -76%.
- A Tignes, un chalet d'une surface de 125 m² pouvant être estimé en valeur de marché aux alentours de 656 000 € a été proposé à une valeur de mise à prix de 175 000€, soit environ -73%.

Nous constatons une fourchette pour les abattements se situant entre 32 et 76 %.

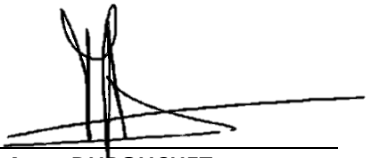
Au vu de l'ensemble de ces éléments et de la situation de notre bien dans une station prestigieuse, nous pensons qu'une décote de 30% est à prévoir par rapport à la valeur vénale, dans le cas d'une mise à la barre par adjudication.

Dans ce contexte :

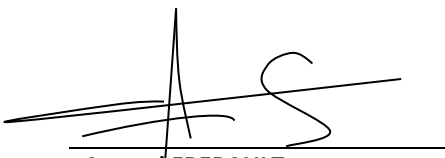
Valeur vénale globale actuelle	30 125 000 €
Abattement pour vente forcée	-30%
Valeur en cas de vente forcée	21 087 500 €

Fait pour servir et valoir ce que de droit, pour : Banque Edmond de Rothschild.

Fait à Chambéry
Le 16 juin 2020



Anne DUBOUCHET
Expert immobilier



Arnaud FRERAULT
MRICS

*Expert près la Cour d'Appel de
Chambéry*

Remarques de l'Expert

Dans le respect de la charte de l'Expertise en Evaluation 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 et/ou de valeur locative.

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un bien 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 fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté des parties ;
- 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 dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats ;
- L'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- La libre volonté du locataire et du propriétaire ;
- La conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré ;
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location ;
- La présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats ;
- L'absence de facteurs de convenance personnelle ;
- Une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

L'EXPERT ATTIRE L'ATTENTION DES PARTIES :

Les valeurs annoncées s'entendent à la date du 16 juin 2020 et ne sauraient engager l'avenir ; le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous en a été demandée.

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, entre autres, les surfaces retenues dans le dossier qui ne constituent qu'une présomption simple.

Par ailleurs, l'évaluation a été menée en postulant que les biens considérés répondent à toutes les obligations légales et réglementaires.

Notre mission n'impliquant en aucun cas les vérifications pour ce qui concerne :

- **L'Amiante** : suivant décret n° 96-97 du 07/02/96 modifié par le décret n°97-855 du 12/09/1997, ainsi que le décret n° 2001-840 du 13/09/2001, si un diagnostic amiante détecte de l'amiante dans les différents immeubles :
 - o Calorifugeage
 - o Flocage
 - o Faux plafond
 - o MenuiserieLe coût du diagnostic est à la charge du vendeur et le coût du désamiantage, s'il était nécessaire, viendrait en déduction de la valeur vénale de l'immeuble dans lequel l'amiante a été dépistée.
- **Le Saturnisme** : si l'immeuble bâti est affecté en tout ou partie à l'habitation, qu'il a été construit avant 1948 et se trouve situé dans une zone à risque d'exposition au plomb désignée par le préfet. Il est soumis aux dispositions de l'article L1334-5 du Nouveau Code de la Santé Publique. Au cas où le résultat de l'état des risques d'accessibilité au plomb serait positif le coût de cet état et de l'enlèvement de tous les organes où se trouve le plomb viendrait en déduction de la valeur vénale de l'immeuble dans lequel le plomb a été détecté.
- **La lutte contre les termites** : (Loi n° 99-471 du 08/06/99) si l'immeuble bâti est situé dans une zone contaminée ou à risque faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, un état parasitaire conforme à la réglementation devra être réalisé. Au cas où le résultat de l'état parasitaire est positif le coût de cet état et du traitement de ces parasites viendra en déduction de la valeur vénale de l'immeuble dans lequel les parasites ont été dépistés.
- **La lutte contre la pollution** : (Code de l'environnement et ordonnance n° 2914 du 18 septembre 2000) l'Expert souhaite informer les parties qu'après investigation auprès du service urbanisme de la commune, l'Expert n'a pas eu révélation d'une pollution concernant les biens immobiliers objet de l'expertise, toutefois, l'Expert rappelle qu'il ne peut connaître ce qui est inconnu.
- **Le diagnostic de performance énergétique** : suivant décret n° 2006-11147 du 14/09/06, la réalisation de ces diagnostics performances énergétiques est obligatoire à l'occasion de la vente de chaque logement ou bâtiment en France métropolitaine à compter du 1^{er} novembre 2006. Ces diagnostics permettent de connaître la consommation d'énergie, ainsi que l'impact de ces consommations sur l'effet de serre.
- **Le diagnostic électrique** : suivant décret n°2008-384 du 22/04/08, la réalisation de ce diagnostic électrique est obligatoire pour les installations électriques de plus de 15 ans à l'occasion de la vente de chaque logement ou bâtiment en France métropolitaine. Cet état des lieux de l'installation électrique est établi par des professionnels et permettra d'identifier les installations électriques vétustes.

Ainsi que toutes autres normes de l'application légale.

Les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul l'homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter. S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait de revoir le montant de notre estimation en conséquence.

Les valeurs ici indiquées sont actuelles et ne tiennent compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives.

Le présent rapport n'est destiné qu'au client qui en a passé la commande et ne saurait être utilisé par quiconque autre que lui.

Ni FRERAULT EXPERTISES, ni aucun membre de son personnel n'a d'intérêts financiers eu égard au niveau de cette évaluation, et la rémunération perçue par FRERAULT EXPERTISES pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

Toute utilisation partielle de ce rapport est à proscrire.

NOS BUREAUX

-  FREREAULT Expertises
-  Groupe ABC



F **REREAULT Expertises** est reconnu comme acteur de référence dans le domaine de l'expertise immobilière en évaluation depuis plus de 45 ans. Indépendant des marchés financiers et des acteurs institutionnels, toutes les missions qui lui sont confiées sont menées par des experts internes liés par une clause de confidentialité et une charte déontologique. Nos Experts, agréés par les tribunaux, l'IFEI, la CNEI, la CNEJI et la RICS, interviennent sur tout le territoire pour des missions amiables d'évaluation ou dans un cadre judiciaire.



Siège social

Polygone Omega - 27 Allée Albert Sylvestre - **73000 Chambéry**

Tél : +33(0)4 79 85 60 68

contact@frerault-expertises.com



www.frerault-expertises.com