



RAPPORT D'EXPERTISE

SCI OWENS Chalet

Lieudit Bellecôte - Courchevel 1850
73120 SAINT BON TARENTEISE

Dossier 7530



Frerault
EXPERTISES

Juin 2015

Mission d'Expertise

Determiner la Valeur Vénale actuelle d'un Chalet sis Lieudit Bellecôte - Courchevel 1850, sur la commune de SAINT BON TARENTEISE.

Rapport rendu le

25/06/2015

Destinataire

SCI OWENS

Propriétaire

SCI OWENS

Chalet Mowgli - station Courchevel 1850
73120 SAINT BON TARENTEISE

A la demande de

M. Frédéric SEINCE *représentant la SCI OWENS*

Je soussigné, **Arnaud FREREAULT**, 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.

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

Le bien a été visité le 29/05/2015 à 10h par l'expert en compagnie de :

- Mme Apolina VESELOVA

Experts

A. FREREAULT

&

L. GILLOT

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

Plan du rapport d'expertise

1.	RESUME ET CONCLUSION DE L'EXPERTISE.....	4
2.	PRESENTATION DU BIEN OBJET DE L'EXPERTISE.....	5
2.1.	DESIGNATION	5
2.2.	ORIGINE DE PROPRIETE	6
2.3.	SERVITUDES.....	6
2.4.	DISPOSITIONS D'URBANISME.....	7
2.5.	SITUATION	8
2.6.	DESCRIPTION DU CHALET.....	9
2.7.	SUPERFICIE & SURFACE.....	11
2.8.	SITUATION LOCATIVE	12
2.9.	AVANTAGES / INCONVENIENTS.....	12
3.	APPROCHE DU MARCHE IMMOBILIER DE COURCHEVEL 1850	13
4.	VALEUR VENALE DU CHALET MOWGLI	15
4.1.	METHODE PAR COMPARAISON	15

1. RESUME ET CONCLUSION DE L'EXPERTISE

Valeur vénale
du chalet
Mowgli

• 38 988 000€

Remarque de l'Expert : Il s'agit d'un chalet de luxe bien situé mais quelque peu éloigné des pistes de ski.

Nous constatons que dans le contexte de la crise économique, l'immobilier de luxe a été impacté. Depuis 2012, les ventes de chalets se font de plus en plus rares :

- Nous notons seulement 2 ventes en 2014 enregistrées au fichier Perval des Notaires ;
- Nous notons la présence de plusieurs chalets proposés à la vente en 2015 mais qui étaient déjà à vendre en 2012 ;

Valorisation actuelle

Valeur établie à +/- 10 %

Valorisation faite hors droits

Ces valeurs sont actuelles et ne sauraient engager l'avenir

Sous réserve de documents non communiqués à l'Expert, pouvant entraîner une modification des valeurs

Abstraction faite de toute valeur de convenance

2. PRESENTATION DU BIEN OBJET DE L'EXPERTISE

2.1. Désignation



Sur le territoire de la commune de SAINT BON TARENTEISE– 73120 – (Savoie), au Lieudit Bellecôte - Courchevel 1850, il s’agit d’un Chalet cadastré comme suit :

Commune	Section	Numéro	Lieudit	Contenance
	AC	136	Bellecôte	45m ²
SAINT BON TARENTEISE	AC	204	//	584m ²
Total				629m²

Tel que l’expert l’a constaté lors de la visite d’expertise, il s’agit d’un chalet de luxe qui comprend :

- 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 ;

2.2. Origine de propriété

Conformément aux constatations faites lors de la visite d'expertise, des documents en possession de l'Expert, le chalet appartient à la SCI OWENS, Chalet Mowgli - station Courchevel 1850, 73120 SAINT BON TARENTEISE.

2.3. Servitudes

2.3.1. Servitudes civiles

Conformément aux constatations faites lors de la visite d'expertise, les locaux ne souffrent d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux et non officialisées à ce jour.

Remarque de l'Expert : le titre de propriété faisant ressortir le paragraphe sur les servitudes indique qu'il n'existe à ce jour aucune servitude de passage.

Nous relevons cependant que dans la configuration actuelle des lieux, l'accès au chalet se fait grâce à un passage sur la parcelle AC n° 201. Lors de la visite des lieux, nous avons pu constater que le chemin d'accès au chalet était goudronné :



En rouge tracé matérialisant approximativement le chemin d'accès au chalet Mowgli.

2.3.2. Servitudes urbanistiques

Au jour de l'expertise, nous avons interrogé la Mairie concernant l'existence de servitudes urbanistiques. Nous communiquerons les résultats dès réception.

2.4. Dispositions d'urbanisme

PREAMBULE :

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération du 17 novembre 2011, a été, par jugement du Tribunal Administratif de Grenoble du 22 avril 2014, annulé. En conséquence, le document applicable sur le territoire communal permettant, notamment, d'instruire les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, certificat d'urbanisme,...) est désormais **le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)** en date du 25 juin 1996 et amendé par les différentes modifications et révisions simplifiées approuvées postérieurement.

Les parcelles objet de l'expertise :

- Figurent au POS de la commune de SAINT BON TARENTEISE, en zone UD, Secteurs d'extension de faible densité destinée à recevoir des habitations isolées ou groupées



Caractéristiques de la zone UD

Caractéristiques des terrains	600m ² minimum
Emprise au sol	néant
Implantation par rapport aux voies publiques	4m
Implantation par rapport aux limites séparatives	4m
Implantation sur une même propriété	distance minimale selon règlement
Hauteur maximale	9 ou 10,50m
Stationnement	1 place / 60m ² SPHON
COS	0,30

Remarque de l'Expert : les dispositions d'urbanisme sont sans influence sur la présente valorisation dans la mesure où le PC a été accordé par la Mairie antérieurement à l'annulation du PLU.

2.5. Situation



Vue Extérieure

Vue Extérieure

De l'avis de l'Expert il s'agit d'une situation très favorable :

- Sur la luxueuse station de Courchevel 1850, de renommée internationale
- Secteur de chalets individuels et d'hôtels de luxe ;
- Visible et facile d'accès ;

2.6. Description du chalet

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

Période de construction :	2014
Assainissement :	Collectif
Nombre de niveaux :	6 niveaux dont une partie semi-enterrée : - R-3 - R-2 - R-1 - RDC ; - R+1 ; - R+2.
Plancher bas niveau 0 :	Semelles BA.
Plancher entre niveaux :	Dalle béton
Elévations en façade :	Béton banché
Façades :	Parement pierre + parement bois
Isolation :	Isolation intérieure
Escalier :	Marbré
Menuiseries :	Bois + double vitrage
Charpente :	Traditionnelle bois.
Couverture :	Couverture en bac lauze
Zinguerie :	Cuivre.
Equipements :	Chauffage collectif fuel, piscine, etc.

R+2 : Cuisine et salle à manger



R+1 : 2 chambres avec salle de bains et dressing, wc pour les invités



RDC : 2 chambres avec dressing, salle de bains et wc, hall d'entrée, ascenseurs (3)



R-1 : 2 chambres avec salle de bains, wc et dressing, espace détente (solarium, piscine, sauna, hammam)



R-2 : Lounge, espace coiffure, salle de sport, salle de jeux enfants, salle de massages, salle cinéma, ski room



R-3 : Cuisine professionnelle, chambres froides, locaux techniques



Remarque de l'expert : Il s'agit d'un chalet entièrement réhabilité entre 2013 et 2014. Les matériaux de constructions sont haut de gamme et les aménagements intérieurs luxueux. Le tout est en très bon état d'entretien.

2.7. Superficie & surface

2.7.1. Superficie du terrain

Superficie basée sur les données cadastrales.

Commune	Section	Numéro	Lieudit	Contenance
	AC	136	Bellecôte	45m ²
SAINT BON TARENTEISE	AC	204	//	584m ²
Total				629m²

2.7.2. Surface du chalet

Surfaces communiquées à l'expert :

	Surface Plancher*	Surface Plancher**	Surface habitable***
N -3	568,05m ²	273,69m ²	
N -2	558m ²	545,72m ²	412m ²
N-1	293m ²	245,14m ²	223m ²
N 0	137m ²	125,25m ²	114m ²
N + 1	141m ²	130,79m ²	119m ²
N + 2	131m ²	118,04m ²	107m ²
TOTAL SURFACES	1 827m²	1 438,63m²	975m²

Surfaces plancher établies par THUR ARCHITECTURE

*Surface plancher avant déduction des trémies, hauteurs inférieures à 1,80m, piscine

**Surface plancher après déduction des trémies, hauteurs inférieures à 1,80m, piscine

***Surface habitable calculée par l'expert à partir des informations communiquées et du constat effectué lors de la visite d'expertise, sous réserve d'informations contraires qui ne nous auraient pas été transmises. Nous avons déduit un coefficient de 1,10 pour tenir compte de la différence entre la surface plancher et la surface habitable. Les surfaces situées au N-2 ne peuvent être prises en compte dans leur totalité malgré les aménagements. Nous les avons donc pondérées à 0,83 (coefficient retenu en matière de copropriété). Le N-3 composé essentiellement de locaux techniques n'a pas été retenu dans la surface habitable.

2.8. Situation locative

Selon les constatations faites au jour de la visite d'expertise et les informations transmises à l'Expert, le chalet est loué ponctuellement durant la saison d'hiver.

2.9. Avantages / inconvénients

Avantages :

- Chalet de luxe ;
- Situation dans la luxueuse station de Courchevel 1850 ;
- Environnement de chalets individuels et hôtels de luxes ;
- Belle vue sur les montagnes ;
- Chalet communiquant avec le chalet voisin ;

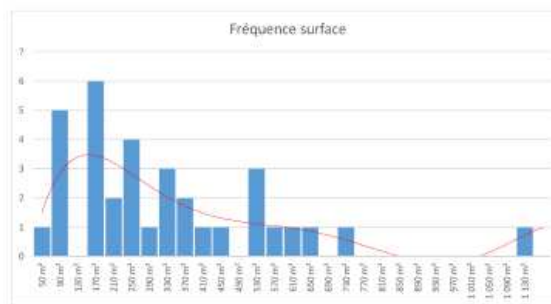
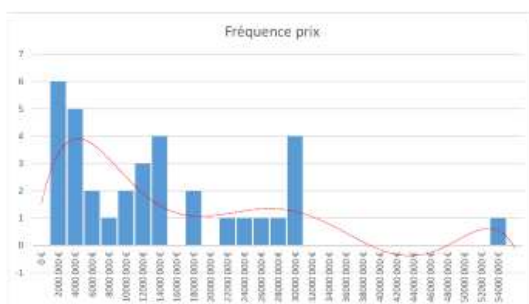
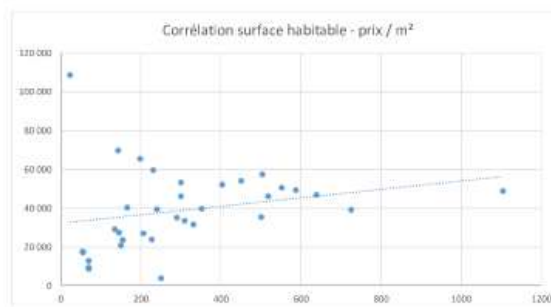
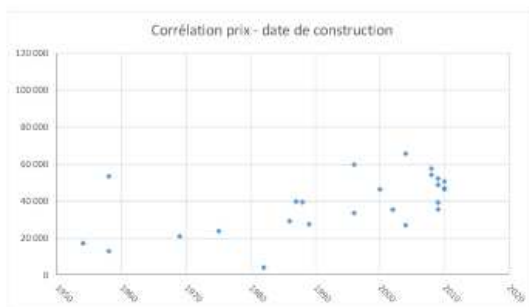
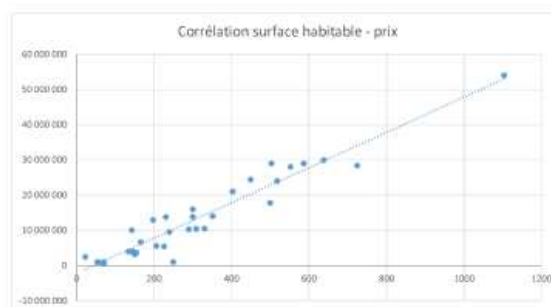
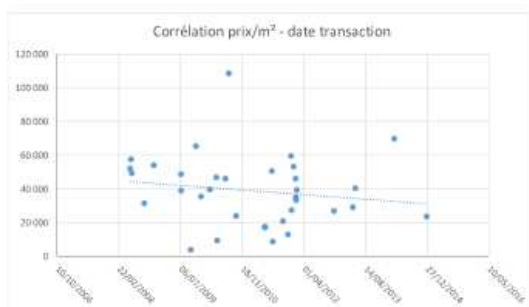
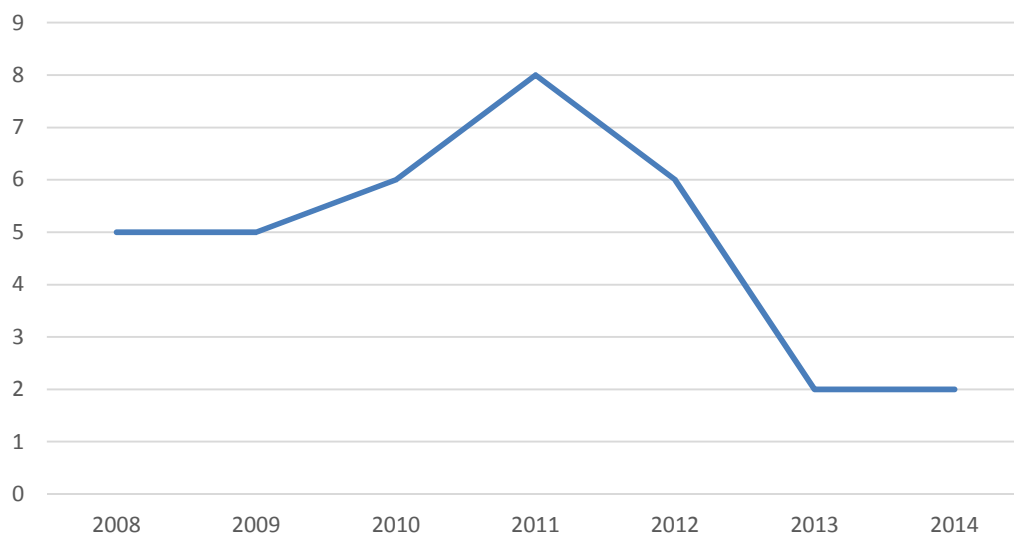
Inconvénients :

- Chalet qui n'est pas ski aux pieds ;

3. APPROCHE DU MARCHE IMMOBILIER DE COURCHEVEL 1850

Sur la station de Courchevel 1850, nous constatons une baisse des prix de l'immobilier et en particulier des chalets. Nous avons recensé les ventes enregistrées au Fichier Perval des Notaires pour en déduire une analyse du marché depuis 2008 :

Nombres de transactions 2008 -2014



A partir de l'ensemble des ventes recensées au fichier Perval des Notaires, nous constatons que :

- Le nombre de mutation a fortement baissé : seulement 2 transactions de chalets pour l'année 2014 sont enregistrées dans le fichier Perval des Notaires ;
- Les prix de vente €/m² habitable ont également baissé ;
- Les chalets de très grande surface sont rares (une seule vente en 2009 enregistrée au fichier Perval des notaires pour un chalet d'une surface de 1 104m² habitable au prix de 54 000 000€) ;
- Le prix plafond des chalets vendus ressort à 30 000 000€ ;

Par ailleurs, nous constatons sur le marché immobilier actuel de nombreux chalets neufs proposés à la vente. Certains sont proposés à la vente depuis plusieurs années et ne trouvent pas d'acquéreurs.

Actuellement, selon notre analyse du marché, le prix de vente moyen d'un chalet de très grande surface ressort à 40K€/m² habitable.

4. VALEUR VENALE DU CHALET MOWGLI

L'expert retiendra la seule méthode par comparaison.

4.1. METHODE PAR COMPARAISON

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

Pour affiner la méthode par comparaison, nous utilisons :

- les ventes renseignées dans le fichier Perval des Notaires constitué de ventes effectives, sachant que toutes les ventes ne sont pas répertoriées ;
- afin de croiser les résultats, nous relevons les offres de vente de biens de même catégorie ;

Compte tenu de ce que nous avons précédemment exposé, nous retiendrons le prix moyen observé de 40K €/m² habitable.

Dans ce contexte :

Prix moyen retenu par l'expert	40 000 €
Surface habitable	975m ²

Valeur vénale	38 987 913 €
Arrondie à	38 988 000 €

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.

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

L'EXPERT ATTIRE L'ATTENTION DES PARTIES :

Les valeurs annoncées s'entendent à la date du 19/06/2015 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 autre, 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 Menuiserie

Le 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.

Fait pour servir et valoir ce que de droit :

En 2 exemplaires pour la SCI OWENS.

Fait à Chambéry
Le 25/06/2015

Laetitia GILLOT
Expert près la Cour d'appel

Arnaud FRERAULT
MRICS
Expert près la Cour d'appel



Evaluations immobilières, industrielles et commerciales, Evaluations d'entreprises, ISF, Loyers, Indemnités d'éviction, copropriétés, Successions, Liquidations de communauté, expropriations, préjudices économiques et immobiliers

LES EXPERTS

Arnaud FRERAULT

- Expert en Affaires immobilières, évaluation d'entreprises près la cour d'Appel de Chambéry
- Membre de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) - MRICS
- Membre de la Compagnie Nationale des Experts de Justice Immobiliers
- Membre de la SFAF (Société Française des Analystes Financiers)
- Enseignant à l'ESPI (Ecole Supérieure des Professions Immobilières) Paris

Arnauld RAYE

- Expert en Affaires immobilières, commerciales et industrielles
- Membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors

Bertrand CARTERON

- Expert en Affaires immobilières, commerciales et industrielles
- Diplômé en Droit des affaires et Droit notarial
- Membre de la Compagnie Nationale des Experts Immobiliers

Laetitia GILLOT

- Expert en Affaires immobilières, commerciales et industrielles
- Diplômée en Droit des affaires et Droit privé
- Expert près la Cour d'Appel de Grenoble
- Membre de la Compagnie Nationale des Experts de Justice Immobiliers

Cécile REY

- Expert en Affaires immobilières, commerciales et industrielles
- Diplômée en Droit immobilier et Droit privé
- Membre de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide



Nos Implantations

ILE DE FRANCE

27 rue Bosquet
75007 PARIS
Tél : +33(0)9 51 44 93 90
paris@frerault-expertises.com

SAVOIE - AIN

73 Impasse Amédée Daille
73000 CHAMBERY
Tél : +33(0)4 79 85 60 68
chy@frerault-expertises.com

HTE SAVOIE – BASSIN LEMANIQUE

8 avenue de Genève
74000 ANNECY
Tél : +33(0)4 50 01 00 93
acy@frerault-expertises.com

DRÔME – ISERE

24 rue Lamartine
38320 EYBENS
Tél : +33(0)4 76 24 83 13
gre@frerault-expertises.com

RHÔNE

10 – 12 bd Vivier Merle
69393 LYON CEDEX 3
Tél : +33(0)4 79 85 60 68
lyon@frerault-expertises.com

FRERAULT Expertises

SARL au Capital de 62 400 Euros – SIREN 747 220 895 00078 – APE -6910Z

N° TVA Intracommunautaire : FR69747220895