

Rapport d'expertise

Expert : Isabelle SADOUX

Aff. SCI OWENS

Tribunal Judiciaire d'Albertville – Procédures collectives

Ordonnance aux fins de désignation d'un technicien

(évaluation bien immobilier) du 13 avril 2022

Minute n° 22/0010 – Dossier 22/00001

S.E.L.A.R.L ETUDE BOUVET & GUYONNET

Adressé le 28 février 2023

EXPOSE DE LA MISSION

Déterminer la valeur du bien,

Déterminer si le bien fait l'objet de clauses d'inaliénabilité, de pactes de préférence ou de sujétions particulières, s'ils sont libres ou non de toute occupation.

PLAN DU RAPPORT

PLAN DU RAPPORT	2
ETAT DES FORMALITES ACCOMPLIES	3
RAPPEL DU CONTEXTE ET DES FAITS	4
LES PIECES TRANSMISES	5
I. RENSEIGNEMENTS D'ORDRE GENERAL	6
A. SITUATION GEOGRAPHIQUE	6
B. CONSISTANCE / DESIGNATION	9
C. CADASTRE ET URBANISME	10
D. ORIGINE DE PROPRIETE	12
E. SITUATION LOCATIVE	13
II. DESCRIPTION DU BIEN	14
A. LE TERRAIN – LES ACCES – LES ABORDS	14
B. LA CONSTRUCTION	14
C. PONDERATION DES SURFACES.....	18
DOSSIER PHOTOGRAPHIQUE	19
III. EVALUATION.....	23
A. PRINCIPAUX ELEMENTS FACTEURS DE LA VALEUR DU BIEN	23
B. ANALYSE DU MARCHE IMMOBILIER	23
C. ESTIMATION - METHODE PAR COMPARAISON.....	27
CONCLUSION	32
NOTES EXPLICATIVES SUR LES METHODES D'EVALUATION	33

ÉTAT DES FORMALITES ACCOMPLIES

- Saisine et ouverture du dossier
- Examen de la mission
- Appel des premières pièces
- Envoi des convocations
- La réunion d'ouverture des opérations d'expertise et de visite des lieux s'est déroulée le 10 mai 2022, sur les lieux litigieux, 25 rue des Clarines, Lieudit Bellecote, 73120 COURCHEVEL (Chalet MOWGLI), à 14 h 30.
En présence de Maître Jean-François GUYONNET - SELARL BOUVET & YONNET, Mandataire Judiciaire.
- Recherche, analyse, investigations (recherche d'actes auprès du service de la publicité foncière)
- Divers échanges avec Maître GUYONNET, le Cabinet de géomètre, la Mairie
- Rédaction du rapport d'expertise
- Clôture du dossier

RAPPEL DU CONTEXTE ET DES FAITS

La SCI OWENS a donné à bail commercial à la SARL LUXURY 1850 "des locaux nus consistant en un chalet dénommé MOWGLI" sis lieudit Bellecôte sur la commune de SAINT BON TARENTEAISE en vue de l'exercice d'une activité para-hôtelière saisonnière, pour une durée de neuf ans à compter du 15 décembre 2013 moyennant un loyer annuel de 800 000 euros HT, par contrat signé le 15 décembre 2013.

Ce contrat a été résilié par protocole d'accord transactionnel qui fait l'objet d'un recours devant le tribunal judiciaire de Paris.

Un nouveau bail, aux mêmes conditions que celles du contrat en date du 15 décembre 2013, a été signé le 1^{er} octobre 2019 par madame RAYNAUD es qualités de gérante de la société OWENS d'une part et de la société LUXURY 1850 d'autre part.

Par jugement en date du 23 mars 2021, le tribunal judiciaire d'Albertville a prononcé l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la société civile immobilière OWENS, a ouvert la période d'observation pour une durée de six mois et a désigné la SELARL BOUVET & GUYONNET en qualité de mandataire judiciaire.

Par jugement en date du 21 novembre 2021, le tribunal judiciaire d'Albertville a converti la procédure de redressement judiciaire en liquidation judiciaire.

Par acte d'huissier délivré le 27 septembre 2021, la SELARL BOUVET & GUYONNET es qualité de mandataire judiciaire, a fait assigner la société à responsabilité limitée LUXURY 1850 prise en la personne de sa gérante madame Sophie RAYNAUD, en extension de la procédure de redressement judiciaire.

Par rapport en date du 8 novembre 2021, la juge commissaire a indiqué que l'extension de la procédure collective était justifiée et opportune.

Par décision du 25/01/2022 le tribunal a constaté la confusion des patrimoines de la société civile immobilière OWENS et de la société à responsabilité limitée LUXURY 1850 et étendu la procédure de liquidation judiciaire de la société civile immobilière OWENS à la société à responsabilité limitée LUXURY 1850.

Un appel a été interjeté de cette décision par la SARL LUXURY.

Par **Ordonnance du 13 avril 2022**, le tribunal judiciaire d'Albertville nous a désigné dans le cadre d'une **évaluation du bien immobilier** dépendant de la procédure ;

► **Motifs de la décision :**

Figure à l'actif à la procédure un bien immobilier sis sur la commune de COURCHEVEL dont la vente va devoir être réalisée dès lors qu'il s'agit du principal actif et que seule sa vente est de nature à permettre le désintéressement de toute ou partie des créanciers.

Ce bien immobilier a déjà fait l'objet de plusieurs évaluations par différents experts entre 2015 et 2020, lesquels ont conclu à une valeur de 38 988 000 euros pour le cabinet FREREAULT en juin 2015, de 26 250 000 euros pour le cabinet GALTIER en juin 2015 et plus récemment de 30 125 000 euros pour le cabinet FREREAULT en juin 2020.

Compte tenu des importants écarts de valeurs retenues, une nouvelle estimation s'impose afin de déterminer au plus juste la valeur de ce bien ainsi de favoriser une vente, de gré à gré ou aux enchères, au plus près de sa valeur.

Et afin de **déterminer si le bien fait l'objet de clauses d'inaliénabilité, de pactes de préférence ou de sujétions particulières, s'ils sont libres ou non de toute occupation.**

LES PIECES TRANSMISES

1. A l'initiative de Maître GUYONNET

☞ Le 11 mai 2022

N° pièce	Désignation
1	Jugement du 25/01/2022 - confirmation
2	Demande de revendication ME LANTOURNE pour LUXURY
3	Jugement du 25/01/2022 – extension
4	Plan d'analyse d'empiètement
5	Rapport d'expertise Arnaud FRERAULT 16.06.2020
6	Rapport d'expertise GALTIER 25.09.2015

☞ Le 05 septembre 2022

N° pièce	Désignation
7	Permis de construire 1958
8	Accord PC 13.02.1997
9	Accord PC 27.11.1997
10	Accord PC 11.01.2010
11	Accord PC 28.07.2011 et 15.06.2011
12	Accord PC 19.07.2013
13	SYNTHESE EXPERTISE n° 73/2022/02/43888
14	Rapport diagnostic technique

☞ Le 03 février 2023

N° pièce	Désignation
15 et 16	Plans d'analyse empiètement
17 à 20	Photos (remarques) relatives aux plans d'empiètement
21	Plan de délimitation annexe à l'acte de vente

I. RENSEIGNEMENTS D'ORDRE GENERAL

A. SITUATION GEOGRAPHIQUE

En 2016, les communes de Saint Bon et La Perrière ont fusionné, créant une nouvelle commune qui, depuis le 1^{er} janvier 2017, porte le nom de COURCHEVEL.

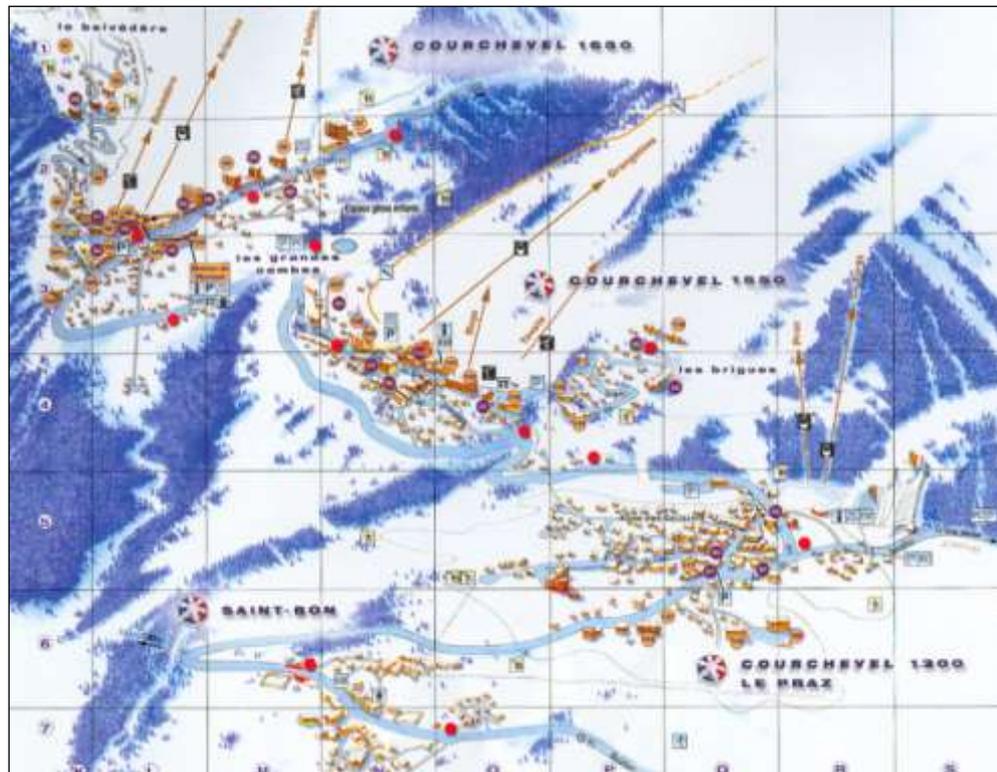
Village de montagne du massif de la Vanoise, en Tarentaise, il comptait 1 920 habitants en 2013. Le territoire communal accueille la station de sports d'hiver de Courchevel, au sein du domaine skiable des Trois Vallées.

La station est organisée autour de cinq villages :

- Saint Bon Tarentaise (chef-lieu communal)
- Courchevel Le Praz (appelé avant 2011 Courchevel 1300)
- Courchevel Village (anciennement Courchevel 1550)
- Courchevel Moriond (anciennement Courchevel 1650)
- Courchevel (anciennement Courchevel 1850)

20 villages et hameaux (Saint Bon, La Perrière, le Carrey, la Cuerdy, le Grenier, le Buisson, le Fontanil, Champetel, Villarnard...) composent également le territoire communal sur lequel on recense 2426 habitants (chiffres INSEE 2017).

Courchevel est jumelée avec la ville et station de Park City (États-Unis) depuis 1984.



► Principales distances et accès

Courchevel se situe à environ 14 km de Moutiers, 40 km d'Albertville et 90 km de Chambéry.

L'accès à la station est multiple :

- Par la route (Paris-Courchevel = 655 km)
- Par avion (aéroport de Chambéry = 110 km + hélicoptère taxi)
- Par train (arrivée gare de Moutiers = 25 km + navettes)

Accès aérien

La commune dispose d'un altiport situé à Courchevel permettant d'accueillir de petits avions de tourisme et des hélicoptères.

Les aéroports les plus proches sont situés à proximité des grandes villes suivantes : Lyon / Chambéry / Genève.

► La station de Courchevel

Depuis 1946, le territoire communal accueille la station touristique de Courchevel, au sein du plus grand domaine skiable du monde : les Trois Vallées. En hiver, l'activité touristique augmente fortement la population (commune surclassée 40 000 à 80 000 habitants).

La commune a bénéficié en 2013 d'un classement au label « station classée tourisme ».

Le domaine skiable comprend :

- 120 pistes de ski représentant plus de 150 km
- 19 km de sentiers balisés et entretenus
- 563 canons à neige
- 528 ha de pistes entretenues
- 63 remontées mécaniques

Aujourd'hui, Courchevel se tourne vers une spécialisation de l'après ski, la clientèle étant à la recherche d'une offre complémentaire en relation avec la détente et le bien-être.

La réalisation du centre aquatique AQUAMOTION, de 10 000 m² de surface intérieure et plus de 1 000 m² de surface de plan d'eau, le plus grand en Europe, proposant des activités variées et une offre de restauration, des boutiques et un hôtel 3* a été réalisé dans ce sens.

Courchevel bénéficie d'une image « haut de gamme » tant dans les médias nationaux et internationaux que dans la littérature plus spécialisée.

La station 1850, tant en termes de résidences qu'au plan commercial, est constituée de micromarché, et ce, malgré un périmètre restreint.

En matière immobilière, les secteurs de Bellecôte et de Nogentil sont parmi les plus cotés, comme le quartier des Chenus pour les biens situés en bordure de pistes.

Sur le secteur Cospillot, les valeurs sont plus modérées.

Situation particulière

Le bien se situe 25 rue des Clarines, **Liedüt Bellecote, 73120 COURCHEVEL, station 1850**, à proximité de l'hôtel le K2, en redescendant vers la station.

Il s'agit d'un emplacement parmi les plus prisés de la station ; Le chalet se trouve côté opposé aux pistes, sans accès direct sur celles-ci.



B. CONSISTANCE / DESIGNATION

Le bien étudié constitue un chalet individuel d'habitation et son terrain d'assiette, sur la commune de Courchevel.

► **Désignation selon le bail commercial du 01/10/2019** (*non-effectif à ce jour*) :

Sur la Commune de SAINT-BON-TARENTEISE (Savoie)

Des locaux nus consistant en un Chalet dénommé « Mowgli », présentement donné à bail, sis sur le territoire de la commune de SAINT-BON-TARENTEISE (73120), Lieudit Bellecôte, figurant au cadastre savoir :

- Section AC n° 136, lieudit Bellecôte, pour 00ha 00a 45ca,
- Section AC n° 137, lieudit Bellecôte, pour 00ha 05a 84ca

d'une superficie totale de 1.800 m² avec les dépendances, sur 6 niveaux desservis par un ascenseur, et offrant un passage direct vers le Chalet TAHOE au niveau -2, se décomposant comme suit :

Niveau -3 :
Locaux Techniques

Niveau -2 :
2 appartements pour le personnel
Salle de jeux pour enfants
Ski room
Salon de coiffure
2 salles de massages

1 salle de fitness
Salle de Cinéma
Salle de détente + Bar détente
Cave à Vin

Niveau -1 :
Piscine intérieure et extérieure avec plage doté d'un fond mobile pour une piste de danse
Espace SPA avec Sauna et Hammam
2 Chambres en suite avec salle de bains + douche + toilettes (coffre et mini bar)

Niveau 0 :
Entrée Principale
Espace accueil
2 Chambres en suite avec salle de bains + douche + toilettes (coffre et mini bar)

Niveau +1 :
2 Chambres en suite avec salle de bains + douche + toilettes (coffre et mini bar)

Niveau +2 :
Salon et salle à manger avec cheminée
Petit coin salon
Cuisine

Lesdits locaux existent, avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant les biens connaître pour les avoir vu et visité à sa convenance.

Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune dont la dernière procédure a été approuvée le 02/05/2022, classe les parcelles en zone UC.

Caractère sommaire des zones concernées

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

D. ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien a été acquis par la société OWENS.

Nous avons recherché auprès de la Conservation des Hypothèques l'acte de vente dudit bien, la société propriétaire n'ayant pas transmis le document sollicité.

Il ressort de l'acte (ci-joint en annexe) les informations suivantes ;

Le chalet a été acquis le 22 mars 2011 par la SCI OWENS, en pleine propriété.



Il est fait rappel dans l'acte de vente des conditions figurant dans un avant contrat de vente consenti entre les vendeurs (époux Peppers) et l'acquéreur à l'époque (M Perrin), que le vendeur devait apporter la preuve que la parcelle AC 201 (cadastrée AC 728 aujourd'hui) dépendait du domaine public de la commune et qu'un passage était autorisé pour l'accès au chalet.

Suite à la non-réitération par acte authentique du fait des acquéreurs, les vendeurs ont indiqué dans l'acte de vente avoir valablement justifié du fait que la parcelle AC 201 dépendait du domaine public en vertu d'une interrogation au SPDC et qu'une voie d'accès était spécialement aménagée sur ladite parcelle depuis 1958 en vue de son utilisation par le public.

En vertu d'une clause de l'avant-contrat, l'acquéreur a usé de sa faculté de substitution et c'est ainsi que la SCI OWENS est venue en substitution de M Perrin.

L'acte de vente mentionne ensuite que le bien vendu constitue « *l'un des lots du lotissement dénommé LOTISSEMENT DIT DU CENTRE SOCIAL autorisé par arrêté du 19.12.1946* ». Les règles du lotissement ont été enregistrées le 14.12.1953 et ont été annexées à l'acte de vente (*cahier des charges non annexé à l'acte de vente communiqué par le service des Hypothèques*).

Le vendeur a déclaré que l'accès à la propriété s'effectuait tant à pied que par véhicule, par la parcelle contiguë cadastrée AC 201 (*aujourd'hui AC 728*) sur laquelle une voie d'accès a été spécialement aménagée depuis 1958.

Selon l'acte, un plan a été annexé (*mais non annexé à l'acte de vente communiqué par le service des Hypothèques*) figurant la propriété vendue et le chemin d'accès aménagé sur la parcelle AC 201 et précisant « *le chemin d'accès à la parcelle 43bis (chalet Mowgli aujourd'hui) est à la charge de l'acquéreur, il restera public* ».

Néanmoins, il est fait mention dans l'acte de vente d'un courrier rédigé par Monsieur le Maire Busson le 29.10.2010, indiquant que l'accès aux parcelles AC 136 et 204 s'effectue par le haut de la parcelle AC 201, la commune n'a signé aucun acte portant sur cet accès.

Ainsi, une interrogation subsiste concernant l'autorisation formelle d'accès à la propriété.

Pour résumer, il ressort de l'acte de vente recueillis par nos soins ainsi que des interrogations que nous avons faites auprès du service des Hypothèques, concernant la parcelle AC 728 et la parcelle AC 204, que :

- La parcelle AC 728 (ex. 201, après division) appartient effectivement à la commune
- Le chalet fait partie d'un lotissement
- Le vendeur a déclaré l'accès autorisé par la commune et fait référence à des documents, mais qui n'ont hélas pas été produit par le service des Hypothèques (enregistrés ?) et ainsi non communiqués
- Aucun acte de servitude signé n'a été produit ni régularisé aux Hypothèques
- Aucune information relative aux règles du lotissement n'a été relatée (parcelle 201 supportant une servitude au profit de 204 ou non aedificandi ?)

Tel que figurant sur le plan cadastral, le chalet apparaît enclavé.

Aujourd'hui, son accès s'effectue toujours en partie amont depuis la voie publique par un chemin aménagé sur la parcelle voisine AC 728 (ex. 201).

Le chalet construit à l'origine dans les années 60s a été démoli et reconstruit ; divers permis de construire ont été délivrés, dont le dernier (modificatif) en juillet 2013. Il est confirmé qu'il se trouve dans un lotissement créé en 1946, dont on ignore si les règles ont été reconduites.

Il nous semble surprenant que ce chalet faisant partie d'un lotissement, contigu à une parcelle communale et ayant fait l'objet de plusieurs permis de construire, n'aie pas eu d'accès autorisé à l'origine.

E. SITUATION LOCATIVE

Pour rappel, le 15 décembre 2013, la SCI OWENS a donné à bail commercial le bien à la SARL LUXURY 1850 en vue de l'exercice d'une activité para-hôtelière saisonnière, pour une durée de neuf ans à compter du 15 décembre 2013.

Un nouveau bail, aux mêmes conditions que celles du contrat en date du 15 décembre 2013, a été signé le 1^{er} octobre 2019 par madame RAYNAUD es qualités de gérante de la société OWENS d'une part et de la société LUXURY 1850 d'autre part.

Ce bail a été résilié par Ordonnance du 25.08.2021.

II. DESCRIPTION DU BIEN

A. LE TERRAIN – LES ACCES – LES ABORDS

Le chalet s'accède de façon usuelle par un chemin goudronné sur la parcelle AC 728 voisine (*voir ci-avant*) donnant sur la rue des Clarines.

Présence d'envrochement et allée bitumée avec espace de stationnement (2 véhicules) sur la parcelle 728.

Le terrain présente une forte pente. Il est peu aménagé :

- Lit de cailloux sur la périphérie de la construction
- Terrasse bois côté piscine

Il est situé dans un environnement particulièrement résidentiel puisque le secteur est parmi les plus côtés de Courchevel.

Il doit être mentionné que son édification est de même époque et de même style architectural que le chalet directement voisin sur la parcelle AC 135 dénommé TAHOE. Il existe par ailleurs une communication intérieure entre les deux bâtiments, situés à très proche distance l'un de l'autre.

Nous noterons par ailleurs l'existence d'un vis-à-vis important cotée Nord sur le chalet voisin ancien LES ECRINS.

B. LA CONSTRUCTION

► Historique :

- Permis de construire n° « 58-5549 » accordé à Monsieur BOURQUIGNON le 25/07/1958 concernant « la construction d'un chalet résidentiel ».
- Permis de construire n° « 73 227 96 M1062 » accordé à Monsieur PEPERS le 13/02/1997 présentant une surface hors-œuvre nette de 131 m² à destination d'habitation.
- Permis de construire modificatif n° « 73 227 97 M1044 » accordé le 27/11/1997 (annule et remplace l'arrêté le permis de construire du 06/11/1997) présentant une surface hors-œuvre nette de 22 m² à destination d'habitation.
- Permis de construire n° « PC 073 227 09 M1089 » accordé à la SARL IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT le 11/01/2010 à destination de résidence secondaire. Le permis présente une surface hors œuvre nette démolie de 230 m², une surface hors œuvre autorisées brute de 1.508 m² et une surface hors œuvre autorisées nette de 1.204 m².
- Transfert de permis de construire n° « PC 073 227 09 M1089 T » à la SCI OWENS le 13/04/2011. Les surfaces mentionnées ne présentent aucun changement.
- Permis de construire modificatif n° « PC 073 227 09 M1089 M1 » accordé le 28/07/2011 présentant une surface hors-œuvre brute de 219 m² à destination de résidence secondaire. Cette surface représente les caves créées au niveau -3.
Soit une surface hors œuvre autorisées brute de 1.727 m² et une surface hors œuvre autorisées nette inchangée de 1.204 m².

- Permis de construire modificatif n° « PC 073 227 09 M1089 M2 » accordé le 19/07/2013 présentant une surface de plancher créée de 24 m² à destination de résidence secondaire. Soit une surface plancher passant de 1.414,64 à 1.438,63 m².
- Selon courrier : Non-conformités constatées par la Mairie le 04/09/2015.

Maître GUYONNET nous a indiqué que la régularité du permis de construire du chalet MOWGLI a été évoquée lors de la réunion du 01/10/2022 avec la Mairie de COURCHEVEL et son avocat Maître Philippe NUGUE, en présence de Maître Vincent ROUSSEAU et sous la présidence de Madame la Juge Commissaire.

► **Caractéristiques techniques :**

La construction est élevée sur 6 niveaux.
 Elle constitue un chalet imposant dans le style local, avec façades pierre & bois.

	CARACTÉRISTIQUES GENERALES	
Construction	Gros œuvre	Murs en maçonnerie de béton
	Toiture	Charpente : bois Couverture : lauze
	Equipements	Réseau publique d'assainissement collectif Climatisation réversible Système de vidéo surveillance et alarme Chauffage : fuel
	Isolation	Isolation par l'extérieur et intérieur
	Menuiseries	Bois, double vitrage
Prestations générales intérieures	Sols	Carrelage Moquette (chambres) Marbre (sdb)
	Murs	Bois et cuir (chambres, deuxième étage, grand salon, entrée, salle de sport, cinéma...) Peinture (locaux techniques) Faïence (cuisines) Marbre (sdb) Pierre (espace piscine)
	Plafond	Bois et cuir (chambres, deuxième étage, grand salon, entrée, salle de sport, cinéma...) Placo (locaux techniques et pièces au sous-sol) Faïence (cuisines) Marbre dans (sdb) Pierre (espace piscine) Spots à tous les niveaux à l'exception du deuxième étage (lustres)

Observation :

Le chalet n'étant plus entretenu, nous avons observé un vieillissement des boiseries extérieures.

► **Description détaillée :**

Les surfaces mentionnées ci-dessous sont issues du certificat de superficie privative produit par Monsieur Merlin Julien le 13 juin 2022.

Niveau et usage	Désignation	Observation	Surface au sol (m²)	Surface au sol / Etage	Surface Carrez (m²)	Surface Carrez / Etage
Niveau -3 Locaux techniques et locaux du personnel	Niveau -3 zone technique - Dégagement		33,00	187,73	-	-
	Niveau -3 zone technique - Chauffage		20,48		-	
	Niveau -3 zone technique - Local CTA		21,13		-	
	Niveau -3 zone technique - Local Elec		12,45		-	
	Niveau -3 zone technique - Lingerie		10,91		-	
	Niveau -3 zone technique - Local		16,95		-	
	Niveau -3 zone technique - Sanitaires		18,80		-	
	Niveau -3 - Local frigorifique + cuisine		54,01		-	
Niveau -2 Divertissements et habitation (jour)	Niveau -2 Grand salon	Avec cuisine et filot	196,09	461,76	196,09	461,76
	Niveau -2 Salle coiffure		15,12		15,12	
	Niveau -2 Massage 1		16,09		16,09	
	Niveau -2 Massage 2		15,50		15,50	
	Niveau -2 Salle de sport		40,63		40,63	
	Niveau -2 Salle de cinéma		35,20		35,20	
	Niveau -2 Salle de jeux		19,10		19,10	
	Niveau -2 Cave à vin	Réfrigérée	12,84		12,84	
	Niveau -2 Local tech clim	Zone technique	13,00		13,00	
	Niveau -2 Ski room		35,00		35,00	
	Niveau -2 Wc		1,29		1,29	
	Niveau -2 Sanitaires		14,27		14,27	
	Niveau -2 Zone travaux	Zone brute non aménagée	47,63		47,63	
Niveau -1 Habitation (nuit) et divertissements	Niveau -1 Dégagement		15,64	232,24	15,64	232,24
	Niveau -1 Chambre 1		38,08		38,08	
	Niveau -1 Wc 1		1,36		1,36	
	Niveau -1 Sdb 1	Baignoire et douche	11,49		11,49	
	Niveau -1 Chambre 2		34,96		34,96	
	Niveau -1 Sdb 2	Baignoire et douche	7,73		7,73	
	Niveau -1 Wc 2		0,85		0,85	
	Niveau -1 Dégagement + piscine +	Système de couverture	13,33		13,33	
	Niveau -1 Wc piscine		1,77		1,77	
	Niveau -1 Sauna		4,24		4,24	
	Niveau -1 Grande douche		5,38		5,38	
	Niveau -1 Espace détente		35,44		35,44	
	Niveau -1 Espace piscine	Piscine chauffée	61,97		61,97	
Niveau -1 Balcon		19,57	-			
Niveau 0 Habitation (nuit)	Niveau 0 Hall entrée	Rangements importants	34,86	107,75	34,86	107,76
	Niveau 0 Dégagement ascenseur		1,41		1,42	
	Niveau 0 Chambre 3		29,45		29,45	
	Niveau 0 Wc 3		1,25		1,25	
	Niveau 0 Sdb 3	Baignoire et douche	8,39		8,39	
	Niveau 0 Chambre 4		22,94		22,94	
	Niveau 0 Wc 4		1,33		1,33	
	Niveau 0 Sdb 4	Baignoire et douche	8,12		8,12	
Niveau 0 Balcon		12,12	-			
Niveau +1 Habitation (nuit)	Niveau +1 Dégagement		11,80	104,55	11,80	104,55
	Niveau +1 Dégagement ascenseur		1,46		1,46	
	Niveau +1 Wc dégagement		2,30		2,30	
	Niveau +1 Chambre 5		34,74		34,74	
	Niveau +1 Wc 5	Baignoire et douche	1,06		1,06	
	Niveau +1 Sdb 5		9,18		9,18	
	Niveau +1 Chambre 6		33,62		33,62	
	Niveau +1 Wc 6		1,30		1,30	
Niveau +1 Sdb 6	Baignoire et douche	9,09	9,09			
Niveau +1 Balcon		12,12	-			
Niveau +2 Habitation (jour)	Niveau +2 Salon/séjour		72,76	109,35	72,76	107,90
	Niveau +2 Salle à manger		25,11		24,61	
	Niveau +2 Cuisine		11,48		10,53	
	Niveau +2 Balcon nord		11,02		-	
	Niveau +2 Balcon sud-est		48,64		-	
TOTALE SURFACE (m²)			1203,38		1014,21	

Nous relevons les points suivants :

- Les 6 chambres sont aménagées en suite avec salle de bain (baignoire et douche), toilette attenante et présentent de nombreux rangements
- Les cuisines sont équipées avec électroménager et mobilier de haut standing
- Un ascenseur dessert tous les étages
- Il existe des équipements de loisir complet (piscine intérieure/extérieure, sauna, salle de sport, cinéma, salle de massage, salle de jeux, détente) ainsi que des pièces annexes nombreuses (cave à vin vitrée, ski-room, lingerie, cuisines professionnelles)
- L'espace dédié au personnel borgne, à aménager totalement
- Présence de petites fissures au sous-sol
- Absence de garage

► **Observations – Prestations – Etat général**

Les prestations et équipements sont complets et de haut standing et seront qualifiées de luxueuses, correspondant à une demande de personnes très fortunées présente sur le secteur.

Nous constatons que les pièces au niveau -2 sont borgnes (niveau enterré). A ce niveau, existe un escalier communicant avec le chalet voisin Tahoé.

Nous noterons des dégradations importantes à ce niveau (infiltrations manifestement) qui nécessitent des rénovations.

Nous rappellerons les vis-à-vis importants existants sur les niveaux -1 et RDC.

C. PONDERATION DES SURFACES

Nous avons retenu comme base d'analyse de la valeur, une surface habitable en déduisant les espaces purement techniques et pondérés certains espaces non aménagés ou à vocation d'annexes.

► Calcul de la Surface Pondérée (SUP)

Niveau et usage	Désignation	Surface au sol (m ²)	Surface au sol retenue (m ²)	Pondération	Surface utile pondérée
Niveau -3 Locaux techniques et locaux du personnel	Niveau -3 zone technique - Dégagement	33,00	-		
	Niveau -3 zone technique - Chauffage	20,48	-		
	Niveau -3 zone technique - Local CTA	21,13	-		
	Niveau -3 zone technique - Local Elec	12,45	-		
	Niveau -3 zone technique - Lingerie	10,91	10,91	0,3	3,27
	Niveau -3 zone technique - Local piscine	16,95	-		
	Niveau -3 zone technique - Sanitaires	18,80	18,80	0,3	5,64
	Niveau -3 - Local frigorifique + cuisine	54,01	54,01	0,3	16,20
Niveau -2 Divertissements et habitation (jour)	Niveau -2 Grand salon	196,09	196,09	1	196,09
	Niveau -2 Salle coiffure	15,12	15,12	1	15,12
	Niveau -2 Massage 1	16,09	16,09	1	16,09
	Niveau -2 Massage 2	15,50	15,50	1	15,50
	Niveau -2 Salle de sport	40,63	40,63	1	40,63
	Niveau -2 Salle de cinéma	35,20	35,20	1	35,20
	Niveau -2 Salle de jeux	19,10	19,10	1	19,10
	Niveau -2 Cave à vin	12,84	12,84	1	12,84
	Niveau -2 Local tech clim	13,00	-		
	Niveau -2 Ski room	35,00	35,00	0,3	10,50
	Niveau -2 Wc	1,29	1,29	1	1,29
	Niveau -2 Sanitaires	14,27	14,27	1	14,27
	Niveau -2 Zone travaux	47,63	47,63	0,30	14,29
	Niveau -1 Habitation (nuit) et divertissements	Niveau -1 Dégagement	15,64	15,64	1
Niveau -1 Chambre 1		38,08	38,08	1	38,08
Niveau -1 Wc 1		1,36	1,36	1	1,36
Niveau -1 Sdb 1		11,49	11,49	1	11,49
Niveau -1 Chambre 2		34,96	34,96	1	34,96
Niveau -1 Sdb 2		7,73	7,73	1	7,73
Niveau -1 Wc 2		0,85	0,85	1	0,85
Niveau -1 Dégagement + piscine +		13,33	13,33	1	13,33
Niveau -1 Wc piscine		1,77	1,77	1	1,77
Niveau -1 Sauna		4,24	4,24	1	4,24
Niveau -1 Grande douche		5,38	5,38	1	5,38
Niveau -1 Espace détente		35,44	35,44	1	35,44
Niveau -1 Espace piscine		61,97	61,97	1	61,97
Niveau -1 Balcon		19,57	-		
Niveau 0 Habitation (nuit)	Niveau 0 Hall entrée	34,86	34,86	1	34,86
	Niveau 0 Dégagement ascenseur	1,41	1,41	1	1,41
	Niveau 0 Chambre 3	29,45	29,45	1	29,45
	Niveau 0 Wc 3	1,25	1,25	1	1,25
	Niveau 0 Sdb 3	8,39	8,39	1	8,39
	Niveau 0 Chambre 4	22,94	22,94	1	22,94
	Niveau 0 Wc 4	1,33	1,33	1	1,33
	Niveau 0 Sdb 4	8,12	8,12	1	8,12
Niveau +1 Habitation (nuit)	Niveau +1 Dégagement	11,80	11,80	1	11,80
	Niveau +1 Dégagement ascenseur	1,46	1,46	1	1,46
	Niveau +1 Wc dégagement	2,30	2,30	1	2,30
	Niveau +1 Chambre 5	34,74	34,74	1	34,74
	Niveau +1 Wc 5	1,06	1,06	1	1,06
	Niveau +1 Sdb 5	9,18	9,18	1	9,18
	Niveau +1 Chambre 6	33,62	33,62	1	33,62
	Niveau +1 Wc 6	1,30	1,30	1	1,30
	Niveau +1 Sdb 6	9,09	9,09	1	9,09
Niveau +1 Balcon	12,12	-			
Niveau +2 Habitation (jour)	Niveau +2 Salon/séjour	72,76	72,76	1	72,76
	Niveau +2 Salle à manger	25,11	25,11	1	25,11
	Niveau +2 Cuisine	11,48	11,48	1	11,48
	Niveau +2 Balcon nord	11,02	-		
	Niveau +2 Balcon sud-est	48,64	-		
TOTALE SURFACE (m²)		1203,38	1086,37		969,93

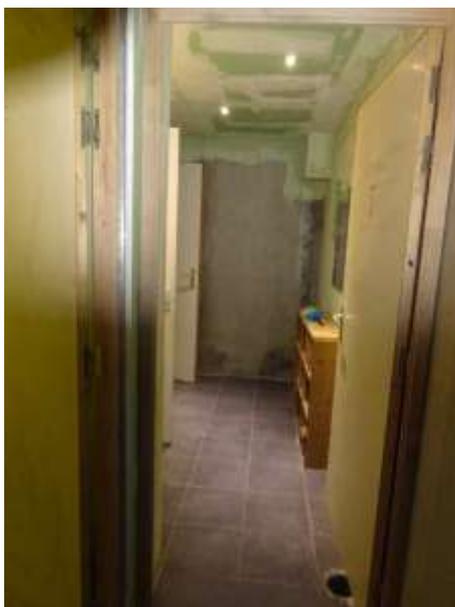
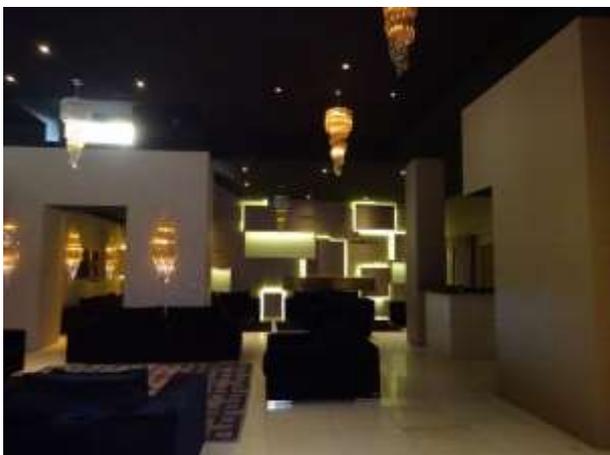
La surface utile pondérée habitable ressort à **970 m²** arrondie.

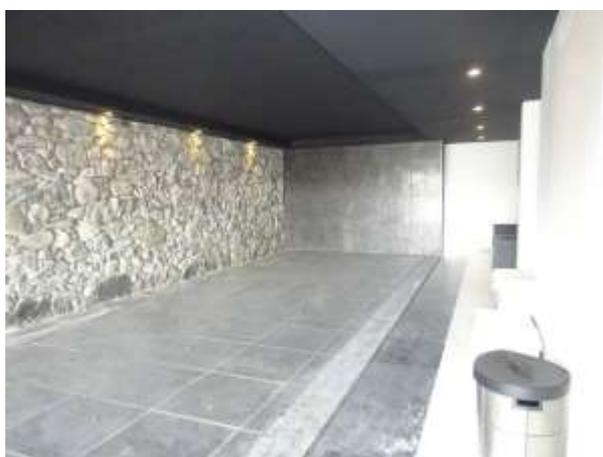
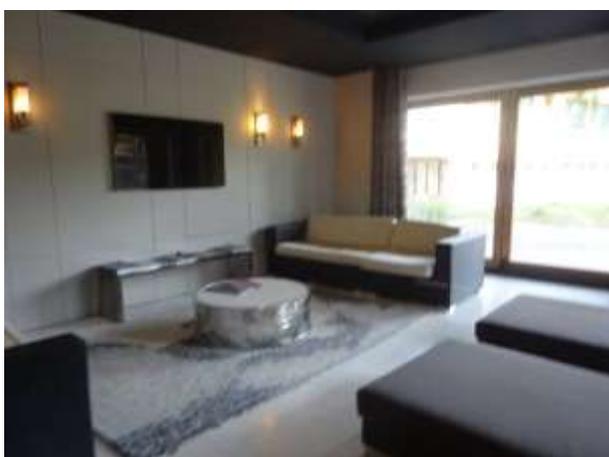
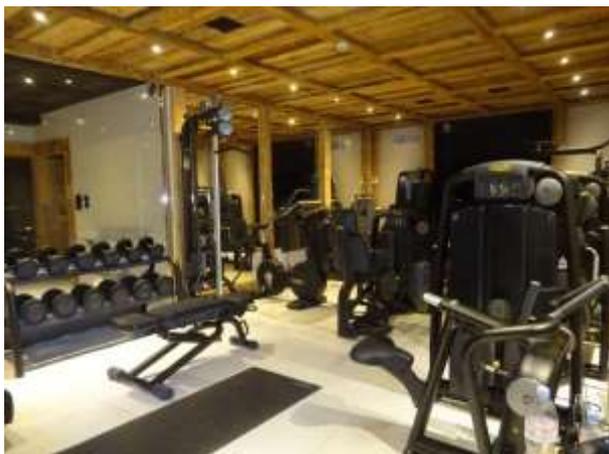
DOSSIER PHOTOGRAPHIQUE

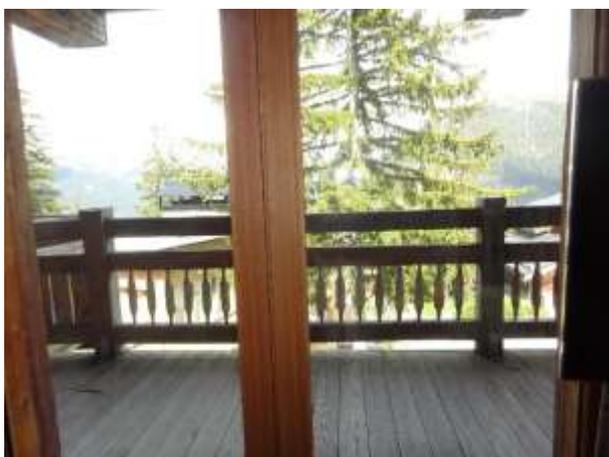


*









III. EVALUATION

A. PRINCIPAUX ELEMENTS FACTEURS DE LA VALEUR DU BIEN

► Facteurs favorables

- Qualité du site, à Courchevel 1850, secteur Bellecote
- Chalet individuel de belle conception architecturale
- Présence d'équipements de haut standing et de loisir complets (piscine, hammam, sauna, cave à vin...)
- Qualité des matériaux
- Surface importante rare et recherchée

► Facteurs limitants

- Situation sans accès skis aux pieds immédiats
- Absence de garage
- Travaux à prévoir (pièce non finie, espace dédié au personnel à aménager, des réparations à réaliser, abords non aménagés)
- Vis-à-vis importants (cotée Sud et côté Nord)
- Chalet comportant une grande partie borgne, notamment l'espace prévu pour le logement du personnel

B. ANALYSE DU MARCHE IMMOBILIER

► Le marché du luxe en général

Selon différentes publications, dans tous les pays, après la reprise constatée après la pandémie, la demande sur le segment du luxe suit toujours une tendance à la hausse, malgré les incertitudes géopolitiques.

► Le marché touristique haut de gamme

Le bilan de fréquentation sur les Alpes françaises sur l'hiver 2021/2022 est positif, avec des taux d'occupation très satisfaisants, malgré la guerre en Ukraine (fin février 2022). Aucun impact significatif sur l'activité touristique n'est observé, grâce à un retour important de la clientèle française notamment.

Si la fréquentation n'a pas encore retrouvé tout à fait le niveau d'activité de 2019, l'on peut considérer un retour quasi à la normale.

De façon générale, l'on peut observer un retour de la clientèle américaine dans les destinations France sur le segment du luxe. Malgré les situations économique et géopolitiques incertaines, l'activité touristique sur le segment des UHNWI - *Ultra-High-Net-Worth Individuals*, segment cible du site, a été importante.

Les sites privatisables avec services personnalisés ont confirmé leur position privilégiée auprès des clients.

A Courchevel, la location sur le segment du luxe, avec des prestations hôtelières, s'est fortement développée, ce qui constitue une alternative avec l'acquisition.

► **Le marché immobilier de prestige**

Les stations de Megève et Courchevel sont considérées en 3ème position des sites français préférés en matière d'investissement sur le segment du luxe. L'on peut globalement observer sur 12 mois écoulés, au 30 juin 2022, une hausse de + 1,9 % et pour les chalets d'exception, une hausse pouvant d'atteindre + 15 %.

La demande porte également aujourd'hui sur des résidences qui seront utilisées à l'année par leur propriétaire.

Le secteur est particulièrement dynamique et les acquéreurs français sont très présents. L'absence de clientèle russe n'a pas eu de répercussion significative dans la mesure où depuis plusieurs années déjà, elle était en retrait et selon Barnes, ne concernait que 0,5 % des transactions.

► **Courchevel 1850**

Le marché immobilier à Courchevel, et particulièrement sur la station de 1850, s'adresse à de très hauts budgets, avec des valeurs se situant parmi les plus élevées du territoire national. La clientèle étrangère est y très importante.

Sur le segment du luxe, il convient de noter que le nombre de transactions, entre trois et sept par an, est limité. Au cours des deux ou trois dernières années, ce nombre est même encore plus limité. Toutefois, les cessions de chalets peuvent avoir été réalisées sous la forme de vente de parts de société, ce qui, dès lors, est difficile à appréhender, n'étant pas inscrites dans les fichiers des Notaires ou de l'Administration Fiscale.

Les ventes de chalets de haut standing constituent un marché très hétérogène. En effet, du fait de la faible quantité d'offres, il n'est pas rare d'observer des surenchères ou des valeurs de convenance.

Il convient de relever que sur ce marché, l'évolution des critères de standing est très rapide. L'on observe que des chalets, même datant d'une époque peu ancienne, sont acquis afin d'être démolis et reconstruits.

De façon générale en station, les chalets individuels qui présentent des surfaces importantes, font ressortir des prix de vente au m² supérieurs aux petites surfaces, à l'inverse de ce qui se constate en plaine. Courchevel n'échappe pas à cette règle.

Plus généralement, sur Courchevel, dans l'ensemble de ses stations, les prix de vente dans le neuf ont augmenté et correspondent à une demande claire de la clientèle aujourd'hui, ces ventes se constatant notamment sur Courchevel 1550 et 1650, notamment sur le secteur du Belvédère, lequel est fortement monté en gamme.

Pour certaines ventes, le prix au m² reste à relativiser dans la mesure où il s'agit parfois et souvent de chalets rehaussés et relookés, ou même démolis et reconstruits. Ainsi, il s'agit d'avantage d'une valeur de droit à bâtir que de prix au m² de l'existant.

Aujourd'hui, sur les secteurs comme Bellecôte ou les Chalets du Cachemire, qui proposent des chalets entre 250 et 400 m², les valeurs se situent entre 26 000 et 30 000 €/m².

Dans le lotissement le Grenier, ces petits chalets se négocient à partir de 15 000 € le m² et jusqu'à 22 000 €.

Si certains chalets haut de gamme dépassent aisément 40 000 €/m², un plafond de 30 000 000 € est observé pour des situations en bordure de piste, correspondant à des chalets neufs de grand standing.

A titre d'exemple, des chalets détachés d'un ensemble hôtelier datant de 2011, offrant un panorama exceptionnel et une situation en bord de piste, ainsi que des prestations particulièrement qualitatives (centralisation de la programmation des éclairages, stockage de films numériques, programmation de l'ascenseur, plancher isophonique, matériaux nobles dans les pièces, équipements électroménagers de qualité supérieure, cave à vins réfrigérée, piscine à débordement positif avec jets et rideau d'eau, nage à contre-courant, balnéo, ...), se sont vendus entre 24 000 000 et 30 000 000 €, faisant ressortir des prix au m² entre 46 000 et 64 000 €.

A noter que ces biens ont été vendus à ces prix car ils bénéficient de l'ensemble des prestations hôtelières.

Nous n'avons pas relevé sur les trois dernières années de ventes de chalets au-delà de 19 000 000 €.

Cependant, il convient de préciser que, compte tenu de l'importance des m² et de leur distribution, avec des parties à usage technique, généralement incluses dans les surfaces indiquées, mais également de volumes à usage de loisirs parfois très importants, comme au cas d'espèce (développés sur deux niveaux), il convient davantage de **raisonner en prix « produit »** plutôt qu'en prix au m².

A titre indicatif, nous avons pu relever **les transactions de chalets** suivantes :

Date de mutation	Adresse	Surface chalet	Terrain	Prix de vente	Prix au m ²	Année de construction	Nb de pièce	Dépendance	Observations
sept.-20	ROUTE DE L'ALTIPORT NOGENTIL	207 m ²	611 m ²	10 500 000 €	50 725 €	1996	6	grand garage	Accès direct pistes, voie privée
août-21	JARDIN ALPIN	416 m ²	1207 m ²	17 406 268 €	41 842 €	nc	nc	nc	Accès pistes, chalet pierre/bois
oct.-21	136 RUE DES ECRINS	145 m ²	591 m ²	8 000 000 €	13 536 €	nc	nc	nc	Vieux chalet voué à être reconstruit prix/m ² de terrain
déc.-21	463 RUE DES CLARINES	203 m ²	306 m ²	6 280 000 €	30 936 €	1987	5	grand garage	Construction rénovée, mitoyen sur l'arrière, pas d'accès piste
févr.-22	lotissement de COSPILLOT	225 m ²	En copropriété	5 630 000 €	25 022 €	2002	5	grand garage	Pas d'accès piste, proximité des deux chalets
avr.-22	RUE DE NOGENTIL	246 m ²	747 m ²	9 170 600 €	37 279 €	2005	8	grand garage	Chalet bois et pierre, pas d'accès piste
juin-19	RUE DE NOGENTIL	432 m ²	830 m ²	13 000 000 €	30 093 €	nc	8	2 logements, dépendance	Chalet bois et pierre, pas d'accès piste
août-18	COSPILLOT	450 m ²	734 m ²	13 400 000 €	29 778 €	nc	10	piscine intérieure	Pas d'accès piste

A titre confidentiel, sur le Cospillot, un chalet extrêmement bien situé côté piste, doté de toutes les prestations, a été négocié aux environs de **19 000 000 €** (et environ 27 000 €/m²), pour une surface de l'ordre de 600 m².

Le chalet APOPKA (palace situé à BELLECOTE de 2.700 m² sur un terrain de 1 388 m², dont le chantier débuté en 2015 n'a pas été achevé) mis à prix 27 millions d'€, a été vendu aux enchères en mai 2021 au prix de 24 050 000 € (8 900 €/m²).

L'hôtel 5* Barrière Les Neiges Courchevel (42 chambres) a été vendu en octobre 2021 au prix de 60 millions d'€.

► **Concernant les terrains à bâtir**

Les biens sont particulièrement rares et les valeurs se situent pour les très bons emplacements à minima à 10 000 €/m² de terrain et les prix au m² de surface de plancher à minima à 12 000 €, jusqu'à 20 000 € voire 24 000 €/m².

En valeur globale, pour des surfaces de 400 à 1000 m², la fourchette varie de 5 000 000 à 12 000 000 €. Compte tenu de leur extrême rareté, une valeur jusqu'à 15 000 000 € pour de très bonnes situations et une superficie importante peut être envisagée, après permis de construire accordé et purgé de tous recours.

Les petits chalets des années 1950 bénéficiant d'une surface de terrain intéressante font ressortir des prix au m² de terrain entre 8 000 et 14 000 € et se situent dans une fourchette entre 4 et 10 millions.

Date de mutation	Parcelle	Superficie (m ²)	Prix de vente	Prix au m ²	Prix/m ² SP	Observations
oct-22	Moriond	2023 m ²	7 178 000 €	3 548 €	2 620 €	Terrain communal ; cession du terrain acceptée le 25/10/22 (délibération n°262-2022) ; destination d'hébergement hôtelier ; SP de 2.740 m ²
sept-22	Jardin Alpin	845 m ²	10 000 000 €	11 834 €	2 000 €	Terrain communal ; déclassement du domaine public communal et cession du terrain acceptée le 06/09/22 (délibération n°219-2022) ; destination hôtelière ; SP de 5.000 m ²
juin-22	Jardin Alpin	5933 m ²	75 000 000 €	12 641 €	13 636 €	Terrain communal ; cession du terrain (après déclassement) acceptée le 28/06/22 (délibération n°188-2022) ; indemnité pour désaffectation de 4 places de stationnement afin de créer un accès au logement de 60.000 € ; destination touristique à usage d'habitation (chalet individuel) ; SP de 5.500 m ² maximum dont 500 m ² pour le personnel
juin-22	Bellecote	222 m ²	1 550 000 €	6 982 €		Terrain communal ; cession du terrain (après déclassement) acceptée le 28/06/22 (délibération n°189-2022) ; destiné à un projet hôtelier
mars-22	Jardin Alpin	74 m ²	296 000 €	4 000 €		Terrain communal ; déclassement et cession du terrain acceptée le 29/03/22 (délibération n°73-2022) ; passage pour un établissement hôtelier
2016/2017	1850	400/600	5 et 7,5 millions €	12 600 et 13 200 €		2 constructions des années 1950 vouées à la démolition

Quelques parcelles en zone U, intrinsèquement inconstructible, ont été cédés entre 4.000 et 7.000 €/m².

Cependant, il est important de souligner qu'il existe une grande hétérogénéité des valeurs qui ne s'expliquent pas toujours par les facteurs intrinsèques des biens **notamment en cas de convenances personnelles**.

Nous avons par ailleurs relevé des ventes de **terrain en zone N**, formant :

- Des jardins
- Des accès pour projet hôtelier.

Les prix au m² ressortent entre 1.500 et 5.000 € dans le premier cas et entre 600 et 1.000 € dans le second cas.

C. ESTIMATION - METHODE PAR COMPARAISON

La valeur vénale du Chalet MOWGLI sera évaluée en fonction des **quatre hypothèses et une valeur additionnelle en option, soit :**

- ✚ **Le chalet MOWGLI disposant d'un accès/servitude autorisé sur la parcelle cadastrée AC 728**
- ✚ **Le chalet MOWGLI sans accès autorisé sur la parcelle cadastrée AC 728, parcelle considérée comme non constructible**
- ✚ **Le chalet MOWGLI sans accès autorisé sur la parcelle cadastrée AC 728, parcelle considérée comme constructible**
- ✚ **Le chalet MOWGLI et la valeur vénale du chalet voisin TAHOE**
En effet, l'existence d'une communication entre le chalet MOWGLI et le chalet TAHOE, appartenant tous deux aux mêmes propriétaires, permettrait de créer un ensemble à usage de location touristique.
- ✚ **La prise en considération de l'ensemble des meubles meublant**

1. L'assiette du chalet MOWGLI disposant d'un accès/servitude autorisé sur la parcelle cadastrée AC 728

Il convient de relever que le chalet offre une surface très supérieure aux chalets cités précédemment. Ce point est de nature à constituer un élément de plus-value. La comparaison est de ce fait peu aisée.

Compte tenu des caractéristiques du chalet analysées ci-avant, le chalet fait partie de la catégorie des chalets de luxe. Malgré l'absence d'accès immédiat aux pistes, il s'insère dans une fourchette de valeurs élevée, entre 25 000 et 30 000 € / m².

Néanmoins, la question du logement du personnel et de l'absence de garage, outre les travaux de réparations (infiltrations, extérieurs) sont des facteurs limitatifs de la valeur.

Surface retenue (SUP) : 970 m²
Valeur/m² retenue : 27 000 €/m²

Soit une valeur arrondie de 26 190 000 €

2. L'assiette du chalet MOWGLI sans accès autorisé sur parcelle AC 728 considérée non constructible

Il s'agira de déterminer l'impact économique sur la parcelle cadastrée AC 728 de la création d'une servitude. Dans ce cadre, il conviendra de prendre en compte 2 aspects : l'emprise de la servitude (a) et que la dépréciation du fonds servant (b).

a) L'emprise de la servitude

En l'absence de toute étude de géomètre, la servitude créée sera considérée s'exercer à partir de la façade amont du terrain parcelle AC 728, donnant sur la rue des clarines pour une surface approximative de 330 m².

La parcelle AC 728 bien que classée en zone UC du PLU sera considérée inconstructible car destinée à usage d'espace vert au sein d'un lotissement comprenant le chalet MOWGLI (selon informations communiquées).

Rappelons que l'indemnisation est indépendante du profit qui peut être procuré au propriétaire du fonds enclavé.

De façon constante, l'emprise du passage ne saurait excéder où atteindre la valeur du sol sur lequel s'exerce les droits.

En l'espèce, au regard du marché des terrains intrinsèquement non constructibles, nous proposons de retenir une valeur de **4 000 €/m².**

Nous appliquerons ensuite une décote à ce prix au m² dans la mesure où le fonds servant conserve la propriété du bien. Nous avons relevé dans les jurisprudences nombreuses sur ce sujet, un consensus entre 40 et 50% d'abattement sur la valeur vénale d'assiette de la servitude.

Au cas d'espèce, nous retiendrons - 45%.

Soit une indemnité ressortant à : (330 m² X 4 000 €/m²) X 45 % = 594 000 €

b) La dépréciation du fonds servant

Le principe est l'indemnité proportionnée aux dommages causés par l'exercice d'une servitude sur le fonds servant.

Pour cela, il s'agit de prendre en compte la destination des biens et ses caractéristiques et d'analyser l'anormalité du trouble causé, le cas échéant.

Au cas d'espèce s'agissant d'un terrain en nature de pré, nous n'avons pas d'un identifié de préjudice.

c) Valeur vénale

Valeur vénale du chalet disposant d'un accès/servitude (calculée précédemment) : 26 190 000 €
Indemnité : - 594 000 €

Soit une valeur arrondie de 25 596 000 €

Abattement pour aléas et délai : -10 %

Soit une valeur arrondie de 23 036 000 €

3. L'assiette du chalet MOWGLI sans accès autorisé sur parcelle AC 728 considérée constructible

a) Le chalet

Rappel

Surface retenue (SUP) : 970 m²

Valeur/m² retenue : 27 000 €/m²

Il s'agira de déterminer l'impact économique sur la parcelle cadastrée AC 728 de la création d'une servitude. Dans ce cadre, il conviendra de prendre en compte 2 aspects : l'emprise de la servitude (a) et que la dépréciation du fonds servant (b).

b) L'emprise de la servitude

En l'absence de toute étude de géomètre, la servitude créée sera considérée s'exercer à partir de la façade amont du terrain parcelle AC 728, donnant sur la rue des clarines pour une surface approximative de 330 m².

Hypothèse où la parcelle AC 728 classée en zone UC du PLU est considérée constructible.

Rappelons que l'indemnisation est indépendante du profit qui peut être procuré au propriétaire du fonds enclavé.

De façon constante, l'emprise du passage ne saurait excéder où atteindre la valeur du sol sur lequel s'exerce les droits.

En l'espèce, au regard du marché des terrains constructibles bien placés, nous proposons de retenir une valeur de 12 000 €/m².

Nous appliquerons ensuite une décote à ce prix au m² dans la mesure où le fonds servant conserve la propriété du bien. Nous avons relevé dans les jurisprudences nombreuses sur ce sujet, un consensus entre 40 et 50% d'abattement sur la valeur vénale d'assiette de la servitude.

Au cas d'espèce, nous retiendrons -45%.

Soit une indemnité ressortant à : (330 m² X 12 000 €/m²) X 45 % = 1 782 000 €

c) La dépréciation du fonds servant

Le principe est l'indemnité proportionnée aux dommages causés par l'exercice d'une servitude sur le fonds servant.

Pour cela, il s'agit de prendre en compte la destination des biens et ses caractéristiques et d'analyser l'anormalité du trouble causé, le cas échéant.

Au cas d'espèce s'agissant d'un terrain en nature de pré, nous n'avons pas d'un identifié de préjudice.

d) Valeur vénale

Valeur vénale du chalet disposant d'un accès/servitude (*calculée précédemment*) : 26 190 000 €

Indemnité : - 1 782 000 €

Soit 24 408 000 €

Abattement pour aléas et délai : -10 %

Soit une valeur arrondie de 21 967 000 €

4. Le chalet MOWGLI et le chalet voisin TAHOE

Dans la cadre d'une vente conjointe de l'ensemble, qui serait réuni dans les mains d'un même acquéreur, celui-ci bénéficierait d'une souplesse d'exploitation commerciale et/ou privative.

En effet, la particularité détaillée précédemment (existence d'une communication entre les 2 chalets), permettrait de créer un ensemble à usage de location touristique s'adressant à une clientèle très fortunée qui n'hésiterait pas à déboursier de fortes sommes pour un ensemble privatisé d'environ 2.000 m² permettant de séjourner avec famille et/ou amis et de disposer de son personnel le cas échéant.

Les deux chalets sont par ailleurs édifiés dans le même style architectural et le chalet TAHOE dispose quant à lui d'un garage.

Le chalet TAHOE n'a pu être visité. Cependant, selon les annonces de location consultées (Sotheby's), il consiste en :

- 1.000 m² de surface habitable
- 8 suites (16 personnes)
- 6 niveaux (trois sous-sols, deux étages)
- Très bon état (rénové)
- Prestation luxueuse (similaire au chalet MOWGLI)
- Spa avec piscine, salle de sport et cinéma
- Ski room et garage

Notons qu'il dispose de vues rapprochées sur le chalet MOWGLI, mais que dans le cadre de la réunion dans la même main des deux bâtiments, ce point constitue un inconvénient moindre.

Dans cette situation, la valeur du chalet MOWGLI serait supérieure à celle précédemment estimée (chalet Mowgli seul)

En cas de servitude à créer si celle-ci s'avérait encore utile (pour une meilleure fonctionnalité), il conviendrait de retenir l'indemnité telle que ci-avant déterminée.

4-1 - Accès autorisé

La valeur vénale approchée sous réserve de l'état et des contraintes justifiées (aujourd'hui non connus) du **chalet TAHOE** peut être estimée à **environ 30 000 000 €**

Chalet Mowgli

Surface habitable retenue (SUP) : 970 m²
Valeur/m² retenue : 29 000 €/m²

Soit une valeur arrondie de **28 130 000 €**

Soit une valeur globale autour de 58 130 000 €

4-2 - Sans accès autorisé (sur terrain AC 728 non constructible) :

Chalet MOWGLI 28 130 000 €

Indemnité : - 594 000 €

Abattement pour aléas et délai : 10 %

Soit une valeur finale chalet Mowgli arrondie à 24 782 000 €

Soit une valeur globale des 2 chalets aux environs de 54 782 000 €

4 – 3 – Sans accès autorisé (sur terrain AC 728 constructible) :

Chalet MOWGLI 28 130 000 €

Indemnité : - 1 782 000 €

Abattement pour aléas et délai : 10 %

Soit une valeur finale chalet Mowgli arrondie à 23 713 000 €

Soit une valeur globale des 2 chalets aux environs de 53 700 000 €

5. Concernant les meubles

Dans la plupart des transactions pour ce type de propriété de prestige, le mobilier est cédé avec le chalet. Ceci est le cas même si les nouveaux propriétaires reprendraient tout ou partie de la décoration. Dans ces situations, la valeur du mobilier est en général dissociée de la valeur de l'immobilier.

En l'espèce, la question de l'affiliation du mobilier du chalet MOWGLI à la valeur vénale se pose dans la mesure où la procédure a été entendue à la SARL LUXURY, propriétaire du mobilier.

Selon la gérante de cette société, le montant d'achat s'élève à 1.015.226 €, intégrant des coups de reportage photos. Il s'agit d'équipement nature diverse : linge de maison pour 177.089 € ; matériel de cuisine pour 195.214 € ; mobilier et décoration pour 491.855 € ; matériel industriel pour 46.618 € ; matériel outillage divers pour 76.667 € (Montant selon la photocopie du Grand Livre).

Certains éléments sont susceptibles d'avoir une valorisation très diminuée (usure) et d'autres aucune. Nous proposons de retenir les valeurs suivantes :

- Une valeur identique à celle d'acquisition pour le mobilier et la décoration, soit 491.855 €.
- Pour le matériel industriel, nous retiendrons une décote de 30%, soit 169.282 €.
- Pour le matériel outillage, bureau, information, nous retiendrons une décote de 50%, soit 41.101 €.
- Pour le linge de maison, nous retiendrons une décote de 80%, soit 35.418 €.

Soit une valeur vénale pour le mobilier du chalet arrondie à **740.000 €**.

Plus-value résultant de la présence du mobilier

Soit une valeur arrondie de 740 000 €

CONCLUSION

Compte tenu des éléments de comparaison du secteur et sous réserve d'une marge d'appréciation de plus ou moins 5 %, la valeur vénale des biens objet des présentes est estimée à :

Hypothèses	Valeurs vénales
Le chalet MOWGLI disposant d'un accès/servitude autorisé sur la parcelle cadastrée AC 728	26 190 000 €
Le chalet MOWGLI sans accès autorisé sur la parcelle cadastrée AC 728, parcelle considérée comme non constructible	23 036 000 €
Le chalet MOWGLI sans accès autorisé sur la parcelle cadastrée AC 728, parcelle considérée comme constructible	21 967 000 €

Les chalets MOWGLI + TAHOE disposant d'un accès/servitude autorisé sur la parcelle cadastrée AC 728	58 130 000 €
Les chalets MOWGLI + TAHOE sans accès autorisé sur la parcelle cadastrée AC 728, parcelle considérée comme non constructible	54 782 000 €
Les chalets MOWGLI + TAHOE sans accès autorisé sur la parcelle cadastrée AC 728, parcelle considérée comme constructible	53 700 000 €

Plus-value pour l'ensemble des meubles meublant	740 000 €
---	------------------

Fait sous toute réserves,
A Le Bourget-du-Lac, le 28 février 2023

Isabelle SADOUX
Expert près la Cour d'Appel



NOTES EXPLICATIVES SUR LES METHODES D'EVALUATION

METHODES

1. Méthode par comparaison

Exposé de la méthode

La méthode de l'évaluation par comparaison au prix moyen du mètre carré consiste à rechercher sur le marché immobilier local, des mutations à titre onéreux, sincère et s'appliquant à des logements présentant une situation et une configuration identiques à celles du bien à estimer (cf fichier de l'Expert).

Avantages de la méthode

La méthode de l'évaluation par comparaison au prix moyen du mètre carré semble très rationnelle.

En effet, les mutations relevées comme termes de comparaison nous permettent de constater des prix globaux qui, divisés par les superficies cédées, nous donnent la notion des prix moyens au mètre carré.

2. Méthode par capitalisation du revenu

Exposé de la méthode

La méthode d'évaluation dite par le revenu consiste à capitaliser le revenu produit par le bien loué ou supposé loué, avec un taux de capitalisation.

Celui-ci varie entre 3,5 à 10 % selon la nature des locaux, leur état d'entretien, leur superficie, la situation locative et le niveau constaté des loyers.

3. Méthode sol + construction

La méthode est basée :

- Sur la valeur du terrain à partir des prix moyens constatés dans le secteur considéré.
- En ce qui concerne le bâtiment :
 - o soit sur la valeur supposée à neuf avec abattement pour prendre en considération la dépréciation immédiate, la vétusté, l'état d'entretien ou les travaux à réaliser
 - o soit sur une valeur en l'état directement estimée compte tenu de l'état du bâtiment.

ABATTEMENTS

Abattements pour situation locative/Locaux d'habitation

Si les biens sont actuellement donnés à bail : la réglementation actuelle sur les baux d'habitation est très restrictive quant aux possibilités de donner congé aux locataires. Par ailleurs, dans tous les cas de figure, la délivrance du congé ne peut intervenir qu'à l'issue du bail (soit en l'espèce à la fin de la période de trois ans, calculée à partir de la date de signature du bail).

Cette impossibilité pour un propriétaire de disposer d'un bien libre en vue de le vendre constitue un motif d'abattement. Ce dernier étant d'autant plus grand :

- Que la période restant à courir jusqu'à la fin du bail est importante,
- Que le montant du loyer est faible.

Abattement pour situation locative de :

- 10% : Abattement pratiqué en général
- 15% à 25% : Abattement en cas de loyer faible

TAUX DE CAPITALISATION

Le taux de capitalisation exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et son prix de vente hors frais et droits de mutation, ou sa valeur vénale. Celui-ci varie selon la nature des locaux, leur état d'entretien, leur superficie, la situation locative et le niveau constaté des loyers.