

### Marie de Kermenguy

Expert Foncier

Membre de la Confédération des Experts Fonciers

Expert inscrit sur la liste du Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière

-----

### Gildas de Kermenguy

Expert Foncier

Expert près la Cour d'Appel de Rennes

Expert près la Cour Administrative d'Appel de Nantes

Recognized European Valuer (REV)

Membre de la Confédération des Experts Fonciers

Expert inscrit sur la liste du Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière

Membre de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière

-----

Référence : LJ 24 FAGILO (Plougasnou) GK 2232

## RAPPORT D'EXPERTISE VALEUR VENALE



LOCAL COMMERCIAL  
25, AVENUE DU GENERAL LECLERC  
29630 PLOUGASNOU

Expertise au 26 avril 2024

## TABLE DES MATIERES

<b>I.</b>	<b>EXPOSE DE LA MISSION</b> .....	<b>3</b>
1.	MISSION.....	3
2.	VISITE.....	3
3.	DOCUMENTS.....	3
<b>II.</b>	<b>SITUATION ET ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>4</b>
1.	SITUATION GENERALE.....	4
2.	SITUATION PARTICULIERE.....	4
<b>III.</b>	<b>DESCRIPTION DES BIENS ETUDIES</b> .....	<b>6</b>
1.	TERRAIN.....	6
2.	CONSTRUCTION.....	6
<b>IV.</b>	<b>ASPECTS JURIDIQUES, FISCAUX ET ENVIRONNEMENTAUX</b> .....	<b>11</b>
1.	SITUATION JURIDIQUE.....	11
2.	FISCALITE.....	11
3.	ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX.....	12
4.	AUTORISATION DE CONSTRUIRE, CONFORMITE... ..	12
<b>V.</b>	<b>SITUATION LOCATIVE, CHARGES ET TAXES</b> .....	<b>13</b>
<b>VI.</b>	<b>REGLEMENTATION D'URBANISME</b> .....	<b>14</b>
<b>VII.</b>	<b>ÉTUDE DU MARCHÉ IMMOBILIER</b> .....	<b>14</b>
<b>VIII.</b>	<b>APPRECIATIONS</b> .....	<b>15</b>
<b>IX.</b>	<b>METHODES D'EVALUATION</b> .....	<b>15</b>
<b>X.</b>	<b>ÉVALUATION DE L'IMMEUBLE</b> .....	<b>16</b>
1.	LOCAUX SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ.....	16
2.	EVALUATION DES BIENS COMPTE TENU DE LEUR SITUATION LOCATIVE.....	17
3.	VALEUR COMPTE TENU DES TRAVAUX A REALISER.....	17
<b>XI.</b>	<b>CONCLUSION</b> .....	<b>18</b>
<b>XII.</b>	<b>ANNEXES</b> .....	<b>19</b>
A1.	RESERVES.....	19
A.	<i>Protection et prévention des risques</i> .....	19
B.	<i>Affectation des locaux</i> .....	20
C.	<i>Servitudes</i> .....	20
D.	<i>Communication</i> .....	20
A2.	DEFINITIONS.....	20

---

## I. EXPOSE DE LA MISSION

---

### 1. MISSION

Par ordonnance du 29 février 2024, le tribunal de Commerce de Chambéry a désigné la société **Kermenguy Expertises** pour évaluer un immeuble détenu par la SCI FAGILO, laquelle est domiciliée à BOURG SAINT MAURICE (73700). Cet immeuble est situé :

**25, avenue du Général Leclerc  
29630 PLOUGASNOU**

Cette mission intervient dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'encontre de la SCI FAGILO.

La mission confiée par le Tribunal vise à :

- ✓ Procéder à une vue de lieu et constater les éventuels désordres affectant le bien,
- ✓ Chiffrer le cout des reprises le cas échéants,
- ✓ Procéder à l'évaluation du bien et donner un double avis de valeur avec bail commercial et libre de toute occupation,
- ✓ Vérifier la situation juridique du bien (bail commercial, copropriété).

La société **Kermenguy Expertises** exerce son activité sous la forme d'une société d'exercice libéral par actions simplifiée ; elle est indépendante et n'a aucun lien de subordination avec son Mandant, ni avec la SCI FAGILO.

Le responsable soussigné de l'estimation déclare qu'il est lui aussi indépendant du Mandant.

Les travaux réalisés par **Kermenguy Expertises** s'inscrivent dans le respect strict du cadre et de la déontologie fixés par les normes d'expertises nationales et internationales :

- La Charte de l'Expertise en évaluation immobilière,
- Les Normes Européennes d'Evaluation (édition 2016 de TEGoVA).

### 2. VISITE

A cette fin, nous nous sommes rendus sur place le 26 avril 2024. La visite du site a été effectuée par Monsieur Gildas de KERMENGUY, Expert Foncier - Expert Immobilier.

### 3. DOCUMENTS

Nous avons eu connaissance des documents et renseignements suivants :

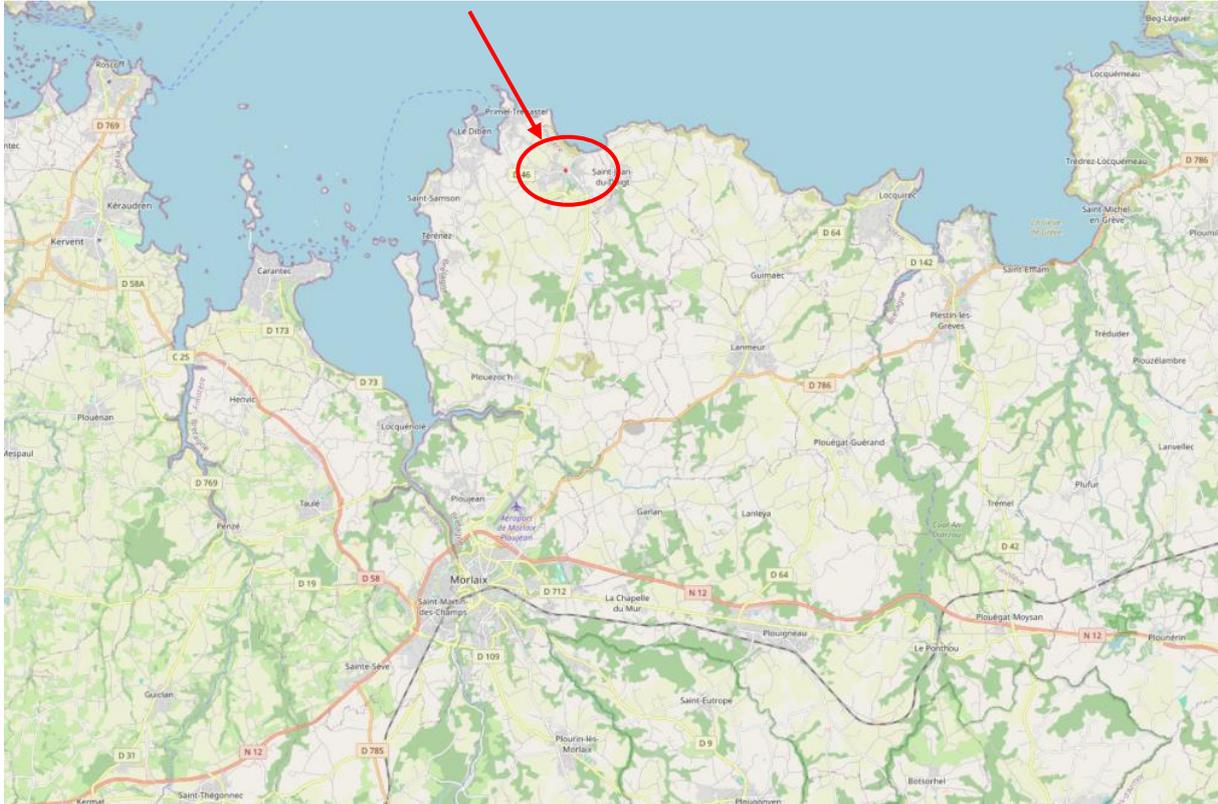
- Bail commercial, transmis par le locataire,
- Titre de propriété obtenu des services de la publicité foncière.

## II. SITUATION ET ENVIRONNEMENT

### 1. SITUATION GENERALE

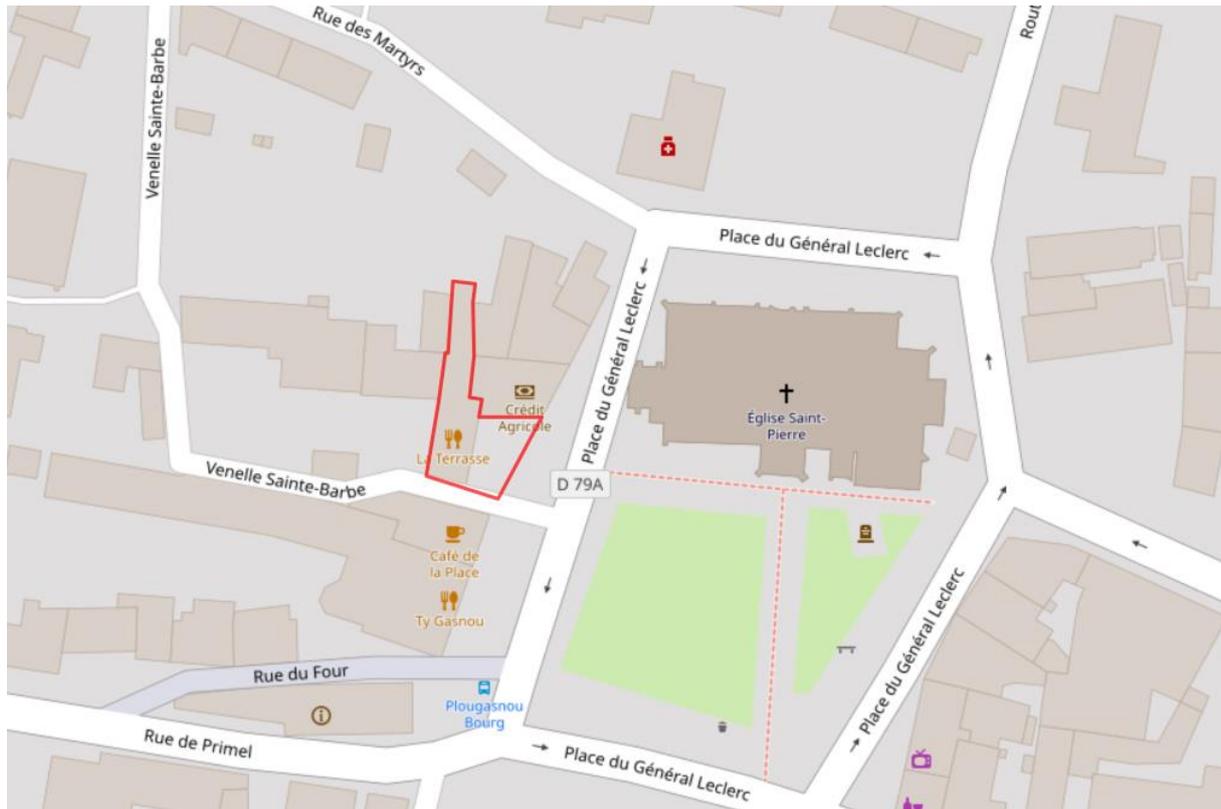
Le bien à évaluer est situé à PLOUGASNOU (2 878 habitants, population en baisse chaque année), distante de 14 km de MORLAIX.

Il s'agit d'une commune littorale du Nord Finistère, en limite des Côtes d'Armor.



### 2. SITUATION PARTICULIERE

Le bien se trouve place du général Leclerc, face à l'église, dans le centre bourg, à côté d'un café et d'un restaurant. On y retrouve également une boulangerie, une librairie-presse.



### III. DESCRIPTION DES BIENS ETUDIES

#### 1. TERRAIN

Les biens sont cadastrés à PLOUGASNOU, à la section CC, parcelle n°188 pour une contenance cadastrale de 212 m<sup>2</sup>.



#### 2. CONSTRUCTION

Le terrain de forme irrégulière accueille une terrasse et trois constructions mitoyennes dans un axe Nord-Sud. Au Sud, un bâtiment en maçonnerie de moellons enduite et pierres de taille est élevé d'un rez-de-chaussée de plain-pied, d'un étage droit sous combles et couverture en ardoises synthétiques (*présomption d'amiante*). En partie Nord, un bâtiment en moellons est élevé d'un rez-de-chaussée seul sous couverture de bacs aciers.

Sur la construction au Sud, la charpente est orientée dans un axe nord-sud.

La construction au Nord est monopente.

Entre ces deux bâtiments, un troisième au centre, dont la couverture en ardoises est perpendiculaire aux constructions et orientée sur un axe Est-Ouest.



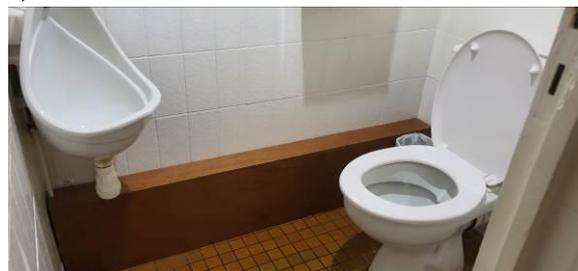
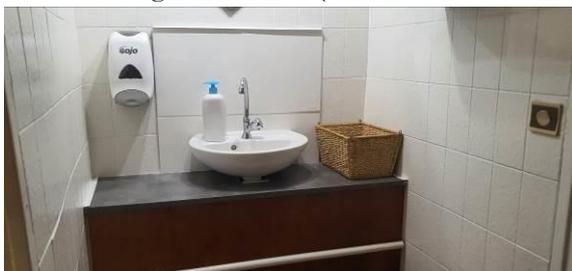
- Au rez-de-chaussée, du bâtiment Sud, une salle de restaurant avec un espace bar, une toute petite cuisine, l'escalier de l'étage,



au rez-de-chaussée, du bâtiment au centre, une seconde salle de restaurant,



au rez-de-chaussée, du bâtiment au nord, un dégagement, des W.C., un office et un appentis. A noter que l'office devait devenir une cuisine mais fait l'objet d'infiltrations d'eau par le chéneau au-dessus, recevant l'eau de plusieurs toitures et par la terrasse de l'étage du dessus (bureaux du Crédit Agricole).

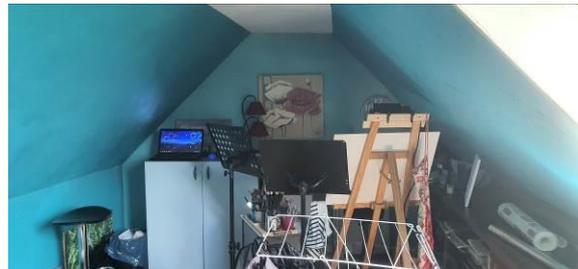


 Au 1<sup>er</sup> étage, du bâtiment Sud, sur empoutrement bois, un séjour, une cuisine, une salle de bains (baignoire, W.C. et lavabo sur colonne), un placard (sous l'escalier conduisant aux combles) et un salon,



Au 1<sup>er</sup> étage, du bâtiment au centre, un local non visité occupé par le Crédit Agricole. Le titre de propriété ne mentionne pas ce local qui physiquement existe.

 Aux combles, sur empoutrement bois, un palier et deux chambres.



### Prestations :

- Aux sols, revêtement PVC, carrelage, faux plancher sur parquet bois,
- Aux murs, peinture, faïence,
- Aux plafonds, peinture, lames PVC.

### Equipements principaux :

- Menuiseries aluminium au rez-de-chaussée et PVC à l'étage portant double vitrage,
- Production d'eau chaude par ballon électrique,
- Chauffage par radiateurs électriques,
- Climatisation dans la salle de restaurant.

### Etat :

Le gros œuvre est en état moyen. Des infiltrations ont été constatées liées à :

- ✓ un chéneau qui n'est pas suffisamment haut et qui déborde en cas de grosses pluies, récupérant l'eau de plusieurs toitures,
- ✓ la terrasse du Crédit Agricole dont l'évacuation est insuffisante.

Ceci occasionne des infiltrations, des moisissures et des champignons dans l'appentis, l'office et les W.C., rendant délicate l'exploitation du restaurant. Par ailleurs, le locataire avait souhaité faire sa cuisine dans l'office, mais ne peut réaliser cela en raison des désordres actuels.



### Surfaces :

Nous avons effectué un mesurage des biens à évaluer, à l'aide d'un laser-mètre Leica DISTOTM D510. Ces surfaces sont mentionnées à titre indicatif et sous réserve de vérification par un Architecte ou un Géomètre-Expert.

Il en ressort les surfaces suivantes :

Natures	Surface	Surface Habitable
<b>Rez-de-chaussée</b>	<b>91,73 m<sup>2</sup></b>	<b>86,15 m<sup>2</sup></b>
salle de restaurant	28,91 m <sup>2</sup>	28,91 m <sup>2</sup>
bar	7,12 m <sup>2</sup>	7,12 m <sup>2</sup>
cuisine	4,37 m <sup>2</sup>	4,37 m <sup>2</sup>
entrée/dégagement	7,84 m <sup>2</sup>	7,84 m <sup>2</sup>
2ème salle de restaurant	15,71 m <sup>2</sup>	15,71 m <sup>2</sup>
dégagement	3,39 m <sup>2</sup>	3,39 m <sup>2</sup>
W.C.	2,48 m <sup>2</sup>	2,48 m <sup>2</sup>
office	16,34 m <sup>2</sup>	16,34 m <sup>2</sup>
appentis	5,58 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>1er étage</b>	<b>45,77 m<sup>2</sup></b>	<b>45,77 m<sup>2</sup></b>
séjour	19,63 m <sup>2</sup>	19,63 m <sup>2</sup>
cuisine	6,31 m <sup>2</sup>	6,31 m <sup>2</sup>
salle de bains	3,54 m <sup>2</sup>	3,54 m <sup>2</sup>
salon	15,65 m <sup>2</sup>	15,65 m <sup>2</sup>
placard	0,63 m <sup>2</sup>	0,63 m <sup>2</sup>
<b>2nd étage</b>	<b>15,31 m<sup>2</sup></b>	<b>15,31 m<sup>2</sup></b>
palier	2,46 m <sup>2</sup>	2,46 m <sup>2</sup>
chambre 1	5,97 m <sup>2</sup>	5,97 m <sup>2</sup>
chambre 2	6,89 m <sup>2</sup>	6,89 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>152,81 m<sup>2</sup></b>	<b>147,23 m<sup>2</sup></b>

La surface habitable ressort à **147,23 m<sup>2</sup>**, la surface de l'appentis n'étant pas à prendre en compte.

### Travaux à réaliser :

Il convient de réaliser des travaux sur la couverture de la partie office au nord de la parcelle. Le devis de la société Ty Coz Couverture s'élève à 9 726,32 € HT :

Libelle	Qte	U	PU.HT	Rem.	TVA	Total HT
Dépose de la couverture métallique	30	M2	52,08 €		10%	1 562,40 €
Piquage de solin	12	ML	20,40 €		10%	244,80 €
Volige de 38 mm fourniture et pose de volige de 38 mm d'épaisseur posé à la pointe de 80 mm	30	M2	37,23 €		10%	1 116,90 €
Bande d'égout Z larmier d'égout ventilé en zinc Slate (quartz) pour joint de bout	8,5	ML	23,62 €		10%	200,77 €
Joint de bout zinc naturel Bac à joint de bout en zinc naturel, compris patte de fixation inox, coulissante et fixe	30	M2	109,11 €		10%	3 273,30 €
Relevée de périphérie façonnage de relevé en rive et sur faitage compris coulisseau de tête et soudure	16	ML	19,78 €		10%	316,48 €
Solin sur zinc bande porte solin zinc, compris dégrossi et enduit	12	ML	75,78 €		10%	909,36 €
Velux Mko4 sur costière Compris gousset, chéneau zinc et soudure Uw : 1,1 à 1,3 W/(m².k) Sw = 0,20 à 0,23	1	ENS	839,31 €		5,5%	839,31 €
Tiré lâcher sur velux ?système de désenfumage à déclenchement manuel	1	ENS	655,00 €		10%	655,00 €
Nettoyage du chantier envoi en décharge contrôlée compris ancienne toiture	1	ENS	608,00 €		10%	608,00 €

Taux de TVA	Base HT	Montant TVA
10%	8 887,01 €	888,70 €
5.5%	839,31 €	46,16 €
<b>TOTAL</b>	<b>9 726,32 €</b>	<b>934,86 €</b>

<b>MONTANT H.T.</b>	<b>9 726,32 €</b>
<b>TVA GLOBALE</b>	<b>934,86 €</b>
<b>MONTANT T.T.C.</b>	<b>10 661,18 €</b>

*dix mille six cent soixante et un euros et dix-huit cents*

Ce devis ne prend pas en compte la terrasse du Crédit Agricole pour laquelle, il y a lieu de modifier la pente vers l'extérieur, de refaire l'étanchéité et d'agrandir les évacuations. Ces travaux doivent se chiffrer à environ 5 500 € HT.

A ces travaux d'étanchéité, il conviendra de rajouter des travaux de reprise intérieure des plafonds dans l'office et les sanitaires du rez-de-chaussée.

Soit environ un montant de travaux que nous estimons à **25 000 € HT** sous réserve de la faisabilité technique et de l'absence de mэрule.

---

## IV. ASPECTS JURIDIQUES, FISCAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

---

### 1. SITUATION JURIDIQUE

- **Régime juridique :**

Les biens sont détenus en pleine propriété et appartiennent à la SCI FAGILO.

- **Servitudes :**

Nous n'avons pas eu connaissance de servitude grevant la propriété.

En revanche, la parcelle bénéficie d'une servitude de passage deux fois par an pour le nettoyage d'un chéneau sur la parcelle CC 295 (*partie de l'ancienne parcelle 187*) et sur cette même parcelle d'une servitude d'évacuation des fumées de cuisine.

- **Affectation de l'immeuble :**

Les certificats d'affectation des locaux au regard des articles L.631-7 et suivants du CCH ne nous ont pas été transmis.

Néanmoins, le titre de propriété stipule que le bien est une maison à usage d'habitation et de commerce.

- **Contrôle de la DGAL, DGCCRF et la DDPP :**

Nous n'avons pas eu connaissance des procès-verbaux de contrôle d'organismes officiels concernant la sécurité sanitaire des aliments. Le restaurant étant en fonctionnement lors de la visite, nous supposons qu'il est conforme avec la réglementation en vigueur et bénéficie des autorisations d'exploitation et licences afférentes au métier.

- **Attestation de surface :**

L'immeuble n'est pas soumis au régime de la copropriété et n'entre par conséquent pas dans le champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété.

### 2. FISCALITE

- **Régime fiscal de l'immeuble :**

L'immeuble est achevé depuis plus de 5 ans. Il est soumis à la Taxe de Publicité Foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code Général des Impôts.

- **Taxe foncière :**

L'immeuble est assujéti à la taxe foncière sur les propriétés bâties. Nous n'avons pas eu communication du montant de cet impôt.

### 3. ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

Aucun diagnostic technique ne semble avoir été réalisé.

En conséquence, nous présumerons :

- l'absence d'amiante en dehors de la couverture en ardoises synthétiques ;
- l'absence de dégâts engendrés par la présence de termites ou autres insectes xylophages ou champignons lignivores ;
- le raccordement au réseau d'assainissement fonctionnel,
- l'absence de pollution des sols – à cet égard, nous avons relevé que le site n'est répertorié ni sur BASIAS, ni sur BASOL (bases de données des anciens sites industriels et activités de service, d'une part, et sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, d'autre part).

PLOUGASNOU est située :

- dans une zone de sismicité faible (zone 2) ;
- dans le périmètre d'un plan de prévention de risques littoraux (risque d'inondation par submersion marine).

- **Diagnostic de Performance Energétique :**

Le décret 2006-1147 du 14 septembre 2006 a rendu obligatoire l'annexion d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) lors de la vente ou de la location d'un bien immobilier, à l'exception des baux ruraux et locations saisonnières (art L 134-3-1 du CCH).

La durée de validité de ce DPE a été fixée à dix ans par le décret n°2011-413 du 13 avril 2011.

Le DPE permet de classer le bien selon deux catégories :

- ✓ la consommation d'énergie primaire rapportée à la surface habitable, c'est l'étiquette énergie,
- ✓ la production annuelle de gaz à effet de serre (GES), c'est l'étiquette climat.

Nous n'avons pas eu connaissance d'un tel diagnostic cependant le bail mentionne un DPE du 28 octobre 2009, qui n'est plus valable, classant le bien en G au titre de la consommation énergétique et en C au titre des émissions de gaz à effet de serre.

- **Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques :**

Nous n'avons pas eu connaissance de l'existence de risques naturels, miniers et technologiques.

### 4. AUTORISATION DE CONSTRUIRE, CONFORMITE...

Aucune autorisation ne nous a été transmise (permis de construire, déclaration d'achèvement des travaux (DAT), certificat de conformité...).

## V. SITUATION LOCATIVE, CHARGES ET TAXES

Nous n'avons pas eu connaissance de l'existence d'un bail entre le Crédit Agricole et la SCI FAGILO.

Seul le bail entre la SCI FAGILO et les Consorts LEFFRAY nous a été communiqué par le preneur. Les dispositions principales du bail sont les suivantes :

<b>Type de bail :</b>	Bail commercial de 9 ans régi par les articles L145-1 et suivants du Code de commerce.
<b>Durée :</b>	9 ans – du 28 décembre 2015 au 27 décembre 2024.
<b>Résiliation :</b>	Résiliation possible à chaque triennale.
<b>Usage :</b>	Pour le rez-de-chaussée, restauration, bar, tapas, crêperie, pizzeria et vente à emporter à l'exclusion de toute autre même temporairement,  Pour les étages, à usage d'habitation.
<b>Loyer annuel :</b>	
Loyer initial :	9 600 € HT et HC.
Indexation :	Le loyer sera révisé tous les 3 ans, dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et 38 du Code de commerce, selon l'Indice des loyers Commerciaux (ILC INSEE).
Révision :	Le loyer est indexé de plein droit tous les ans, dans les conditions prévues à l'article L. 145-39 du Code de commerce, selon l'Indice du Coût de la Construction (ICC INSEE).
Indice initial :	Il a été convenu de réviser le loyer à compter du 28 décembre 2018 en se basant sur l'indice du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2015 de 108,38
Indice en vigueur :	L'indice initial est à comparer avec celui du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2021 : 119,70.
Loyer actuel :	Le loyer est donc actuellement de <b>10 602,70 € HT et HC par an.</b>
<b>Taxes et travaux :</b>	
Taxe foncière :	Le locataire remboursera la taxe foncière au bailleur
Réparations et travaux :	art. 1754 et 605 du code Civil à la charge du preneur.  Le bail mentionne un mail du bailleur qui s'engage à réaliser avant le 31 mars 2016 les travaux sur la toiture du rez-de-chaussée, moyennant une astreinte de 50 €/jour de retard.
<b>Cession / sous-location</b>	
Cession :	Soumise à l'accord du bailleur.
Sous-location :	Soumise à l'accord du bailleur.

*Il s'agit d'un bail commercial assez classique.*

## VI. REGLEMENTATION D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – PLUi – de MORLAIX COMMUNAUTE s'applique à la commune de PLOUGASNOU, approuvé le 12 février 2024, classe la propriété en zone UHa.

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'habitat et activités compataibles correspondant aux tissus anciens.

## VII. ÉTUDE DU MARCHÉ IMMOBILIER

PLOUGASNOU est une commune du Nord Finistère, en bordure du littoral. D'après les statistiques de l'INSEE, PLOUGASNOU comptait 3 050 logements en 2020 (3 008 logements en 2014, soit +1,39% en six ans – dernières données INSEE). Il s'agit majoritairement de résidences principales et la part des résidences secondaires et des logements occasionnels (48,1%) est largement supérieure à la moyenne départementale (13,7%) : ceci s'explique principalement par sa situation proche du littoral. L'habitat est presque exclusivement composé de maisons individuelles (91%).

D'après les chiffres publiés par la Chambre des Notaires au 30 septembre 2024, le prix de vente médian des maisons anciennes – c'est-à-dire de plus de cinq ans – ressort à 210 000 € sur l'ensemble du département du Finistère (+0,5% en un an, +44,8% sur 5 ans) et à 240 000 € (+4,3% en un an) sur le secteur littoral qui va de LOCMARIA PLOUZANE à LOCQUIREC.

Pour réaliser notre expertise immobilière, nous nous sommes intéressés aux ventes de maisons à proximité.

Date	Adresse	Surface terrain	Surface maison	Prix de vente	Ratio €/m <sup>2</sup>	Commentaires
11/10/2022	1, venelle Sainte Barbe	327 m <sup>2</sup>	129 m <sup>2</sup>	311 700 €	2 416 €	Maison d'habitation exposée sud, avec jardin.
23/09/2022	3, venelle Sainte Barbe	599 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	260 000 €	2 889 €	Maison d'habitation exposée sud, avec jardin et dépendance

*Il importe de rappeler que plus la surface est petite, plus le ratio au m<sup>2</sup> est élevé.*

Ces références portent sur des maisons en meilleur état général, avec jardin et ouvertures au sud.

## VIII. APPRECIATIONS

Nous avons relevé de manière non exhaustive les éléments d'appréciation suivants :

### ASPECTS FAVORABLES :

- Maison de bonne facture,
- Local commercial avec petite terrasse extérieure,
- Situation dans le bourg de Plougasnou.

### ASPECTS DEFAVORABLES :

- Cuisine minuscule,
- Travaux à réaliser pour stopper les infiltrations d'eau,
- Pas d'entrée distincte entre le restaurant et le logement,
- Locaux commerciaux exigus.

## IX. METHODES D'EVALUATION

Pour procéder à cette estimation, nous retiendrons deux méthodes qui figurent dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière signée par les différentes instances d'Experts Immobiliers, soit :

- ◆ **Méthode par comparaison**
- ◆ **Méthode par le rendement**

### Méthode par comparaison directe

Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un immeuble à partir d'éléments de comparaison relevés sur le marché (références de transactions, offres, statistiques ...) pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. Les valeurs de marché constatées à partir de ces éléments de comparaison sont pondérées de manière à intégrer les spécificités du bien estimé.

Selon les types d'immeubles, les mesures retenues pourront être pour les constructions : la surface (habitable, utile, pondérée, superficie Loi Carrez), pour les terres agricoles : la contenance cadastrale (hectare, are, centiare) ou l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, ...).

*Dans le cas présent, l'unité retenue sera la surface.*

### Méthode par le rendement

Il s'agit d'une méthode fondée sur la détermination d'une valeur locative ou loyer de marché.

Ce loyer de marché correspond au rendement qu'un investisseur serait en mesure de réclamer pour des biens de cette nature.

Pour obtenir la valeur vénale, il convient de capitaliser la valeur locative préalablement déterminée au moyen d'un taux de rendement théorique et d'en déduire les frais d'acquisition (émoluments du notaire, droits dus au Trésor Public, contribution de sécurité immobilière et TVA).

*En l'espèce, les droits de mutation à 6,9% vont être déduits du prix de vente.*

## X. ÉVALUATION DE L'IMMEUBLE

Nous allons dans un premier temps déterminer la valeur des locaux supposés loués à la valeur locative de marché, en utilisant les méthodes précédemment expliquées.

Enfin, nous appliquerons une décote ou surcote éventuelle pour prendre en considération la situation locative réelle des biens.

### 1. LOCAUX SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHE

Compte tenu des caractéristiques et des observations faites précédemment et au vu du marché de l'immobilier d'entreprise, les valeurs pour ces biens en fonctionnement ressortent à notre avis à :

*Méthode par comparaison directe :*

Natures	Surfaces / emplacements	Valeur vénale hors droits	
Local commercial	86,15 m <sup>2</sup>	600 €	51.690 €
Habitation	61,08 m <sup>2</sup>	950 €	58.026 €
	<b>147,23 m<sup>2</sup></b>	<b>745 €</b>	<b>109.716 €</b>
<b>Arrondi :</b>			<b>110.000 €</b>

*Méthode par capitalisation de la valeur locative :*

Natures	Surfaces / emplacements	Valeur locative annuelle hors taxes et hors charges	
Local commercial	86,15 m <sup>2</sup>	85 €	7.323 €
Habitation	61,08 m <sup>2</sup>	72 €	4.398 €
	<b>147,23 m<sup>2</sup></b>	<b>80 €</b>	<b>11.721 €</b>
<b>Arrondi :</b>			<b>11.700 €</b>
<b>Taux de rendement</b>			<b>10,0%</b>
<b>Valeur vénale droits inclus</b>			<b>117.000 €</b>
Droits de mutation :		6,90%	7.552 €
<b>Valeur vénale hors droits</b>			<b>109.448 €</b>
	arrondie à		<b>110.000 €</b>

Les deux méthodes précédentes nous permettent de conclure à une valeur des locaux supposés loués à la valeur locative de marché de :

**110 000 € hors droits**

## **2. EVALUATION DES BIENS COMPTE TENU DE LEUR SITUATION LOCATIVE**

**RAPPEL :** Loyer annuel perçu : 10 602,70 € HT et HC.  
Valeur locative déterminée : 11 700 € HT et HC.

Le loyer est légèrement inférieur à la valeur locative de marché. Il n'y a pas lieu d'appliquer de décote pour occupation.

Nous retiendrons une valeur arrondie des biens loués de :

**110 000 € hors droits**

## **3. VALEUR COMPTE TENU DES TRAVAUX A REALISER**

Comme nous l'avons indiqué en page 10, il y a des travaux à réaliser pour stopper les infiltrations, reprendre les plafonds pour environ 25 000 € HT.

Aussi, nous retiendrons une valeur de cette propriété en l'état de

**85 000 € hors droits**

## XI. CONCLUSION

L'étude que nous avons menée au 26 avril 2024 nous permet de conclure à une valeur vénale actuelle des biens sis 25, avenue du Général Leclerc à PLOUGASNOU (29630), compte tenu de leur situation locative et de leur état d'entretien de :

**85 000 € hors droits de mutation**  
*quatre-vingt-cinq mille euros hors droits de mutation*

### Remarque :

Il est entendu que cette évaluation prend en compte l'ensemble des informations transmises, notamment en termes de surfaces. En cas de modification de l'un de ces éléments, il conviendrait de revoir nos conclusions.

Cette évaluation n'est pas un diagnostic technique de bâtiment.

La présente expertise ne peut être reproduite ou diffusée à des tiers que dans son intégralité après accord de la société **Kermenguy Expertises**.

Fait à Guilers, le jeudi 14 novembre 2024.



Gildas de KERMENGUY  
Expert Foncier - Expert Immobilier  
Expert près la Cour d'Appel de Rennes  
IFEI - CEF

## XII. ANNEXES

### A1. RESERVES

Pour permettre à l'expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné (s).
- Tout document relatif à l'urbanisme.
- Attestation relative à la qualification dudit ou des (dits) bien(s).
- Etat locatif détaillé, et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours.
- Plans cotés et / ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art.
- Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés.
- Tout audit technique les concernant.

En l'absence de ces éléments d'information, la responsabilité de la société **Kermenguy Expertises** ne saurait être engagée :

- Quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire,
- Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art.

#### A. Protection et prévention des risques

N'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices, notamment :

Quant à la présence d'amiante : Décret n° 96-97 du 7 février 1996 (publié au J.O. le 16 février 1996), modifié par :

- Décret n°97-885 du 12 septembre 1997.
- Décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 (publié au J.O. le 21 septembre 2001) : renforcement du dispositif : nouvelles règles en matière de repérage plus étendu de l'amiante - constitution d'un dossier technique amiante - abaissement du seuil d'empoussièrement rendant obligatoire la réalisation de travaux : 5 fibres par litre d'air au lieu de 25 f/l - et obligation de retrait et de confinement de l'amiante.
- Arrêté du 02 janvier 2002 (publié au J.O. le 02 février 2002) relatif à l'obligation, concernant les immeubles bâtis avant le 1er janvier 1997 (y compris les maisons individuelles), de repérage avant démolition des matériaux et produits contenant de l'amiante (en application de l'article 10-4 du décret n° 96-97 du 7 février 1996).
- Décret n°2002-839 du 3 mai 2002 (publié au J.O. le 05 mai 2002), relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et que le sol et le sous-sol étaient exempts de toute pollution.

Ces obligations s'appliquent à l'ensemble des immeubles bâtis, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques, et elles portent sur les produits et matériaux incorporés ou faisant indissociablement corps avec l'immeuble (cf. annexe 1 de l'arrêté du 02 janvier 2002). Il convient de préciser que les locaux d'habitation comportant un seul logement sont exclus du dispositif concernant le diagnostic amiante et le dossier technique, mais ils doivent respecter les règles concernant l'information au tiers en cas de vente et le repérage avant démolition.

Nous attirons particulièrement l'attention sur l'une des nouvelles obligations applicables depuis le 1er septembre 2002, relative à l'information des tiers en cas de mise en vente : celle-ci s'applique à l'ensemble des immeubles bâtis (y compris les maisons individuelles) dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques. Le propriétaire doit fournir à l'acquéreur au plus tard à la date de la promesse de vente ou d'achat, un constat précisant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante. Ce constat indique la localisation et l'état de conservation de ces produits et matériaux amiantés.

Quant aux **risques d'accessibilité au plomb**, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, conformément aux articles L 32-1, L 32-4 et L 32-5 du Code de la Santé Publique et aux arrêtés préfectoraux, aux deux décrets du 6 mai

1999, au Décret n° 99-483 du 9 juin 1999, au Décret n° 99-484 du 9 juin 1999, aux deux décrets du 12 juillet 1999 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme. L'obligation impose l'insertion d'un état des risques d'accessibilité au plomb établi depuis moins d'un an à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté à l'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone à risque délimitée par arrêté préfectoral.

Quant à la **présence de termites et autres insectes xylophages** (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00).

Quant aux **risques encourus par la présence de radon** : circulaire DGS/VS5 et DGUHC n°99/46 du 27/01/99.

De même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol : Art.1 de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la remise en état d'un site pollué.

Et qu'en conséquence, les conclusions auxquelles nous aboutissons sont données sous réserve d'audit technique que seul un 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 alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitudes identifiés.

## B. Affectation des locaux

Celle considérée ne l'est que sous réserve de confirmation par les Autorités compétentes.

Conformité des constructions et des équipements.

Les constructions et les installations sont supposées être en conformité avec les lois et règlements en vigueur (permis de construire, normes de sécurité, autorisation d'exploiter pour les locaux de stockage, C.D.A.C., ...).

## C. Servitudes

Dans le cadre du présent document, les biens ont été appréciés comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter leur valeur, en dehors de ce qui est précisé dans le présent rapport. S'il se révélait par la suite l'existence d'une servitude de nature à grever la valeur de ceux-ci, il conviendrait alors d'effectuer sur la valeur vénale des biens ici estimés un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

## D. Communication

Le client ne peut utiliser le Rapport d'Expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu.

Le présent Rapport d'Expertise, en tout ou partie, ne pourra pas être cité, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés, et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

## A2. DEFINITIONS

Définition des termes suivants utilisés dans le présent document :

- Le terme « **Actif immobilier** » ou « **bien immobilier** » représente les biens susceptibles d'être expertisés : terrains, immeubles, développements potentiels. Les biens personnels et biens immatériels ne doivent pas entrer dans l'expertise.
- L'« **Évaluation** » ou l'« **Expertise** » désigne la prestation effectuée par la société **Kermenguy Expertises** qui consiste à valoriser les biens et droits immobiliers après analyses de toutes les pièces communiquées par le client.

- **« Contenance cadastrale »** : il s'agit de l'étendue d'un terrain telle qu'elle figure au cadastre.  
La documentation cadastrale est depuis 1956 en France la base de la publicité foncière. Les documents cadastraux sont principalement à caractère fiscal et permettent de fixer l'assiette de l'impôt foncier.  
Le plan cadastral couvre l'ensemble du territoire national et fournit désormais la base de la publicité de tous les actes fonciers. D'une manière générale, la contenance cadastrale est issue d'une détermination graphique à partir du plan cadastral. Elle a donc une précision indicative ou approximative tirée de la précision du plan d'origine. En outre, le cadastre ne constitue qu'une présomption et non une preuve de la propriété.  
Il faut préciser que ce plan n'a jamais fait l'objet d'un abornement général préalable et que les contenances sont rarement, sauf en matière de remembrement, tirées de superficies mesurées et calculées.
  
- La **« Surface de plancher »** est définie au premier alinéa de l'article L112-1 et R 112-2 du Code de l'Urbanisme : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
  1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
  2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
  3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
  4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
  5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
  6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
  7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
  8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »
  
- La **« surface utile brute »** est égale à la Surface de Plancher, déduction faite des éléments structuraux : poteaux, cloisons non amovible, murs intérieurs porteurs...), et des circulations verticales.
  
- La **« surface habitable »**, définie à l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation, est la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article RI 11-10 du code de la construction, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m (L. n° 84-68 du 25.01.1984 -code de la construction et de l'habitation, art. R.111-2).
  
- La **« surface privative »** dite loi Carrez est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. Les lots ou fraction de lots d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette superficie.