

**AFFAIRE :**

*Liquidation Judiciaire* du 13 / 09 / 2007

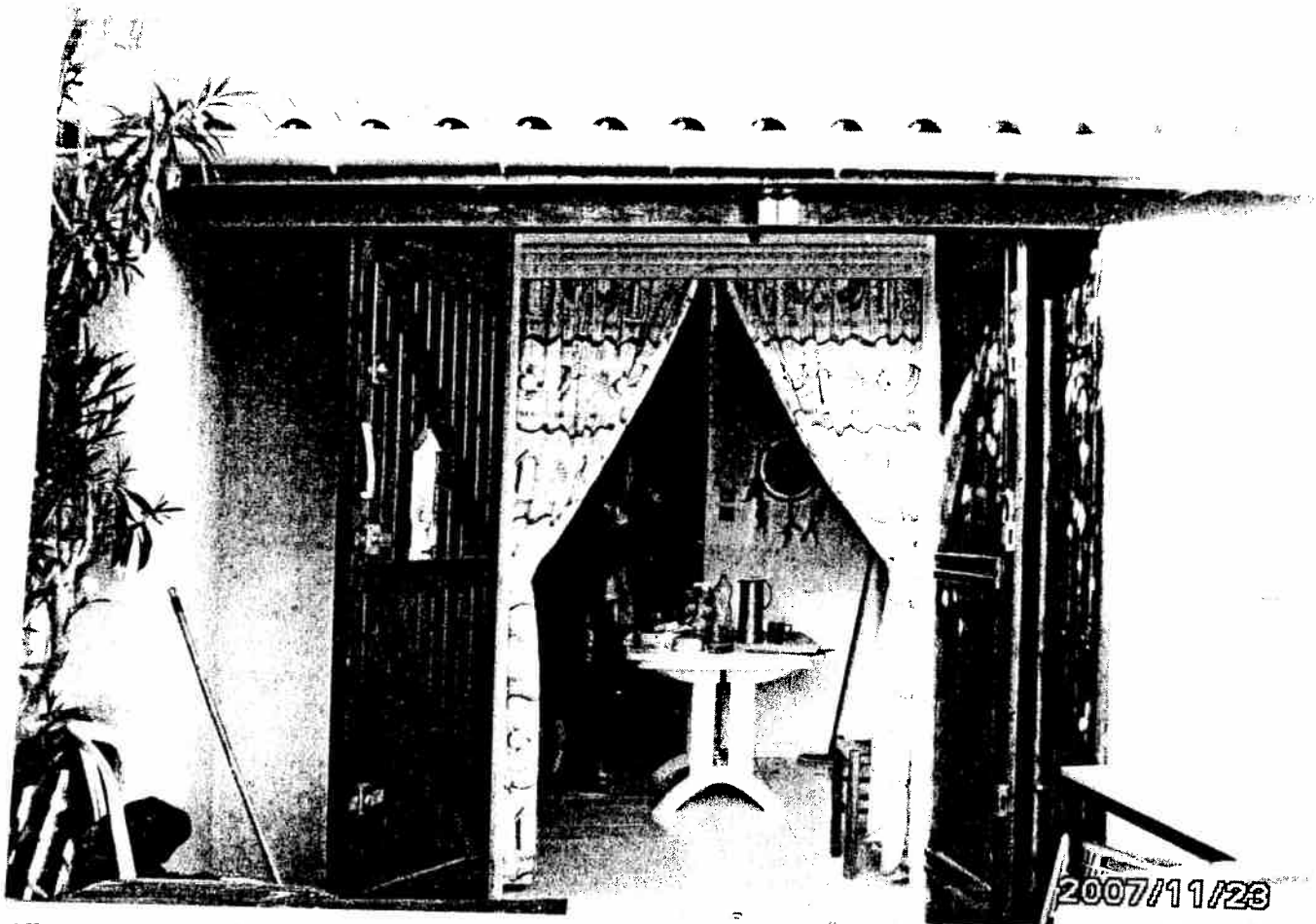
**OBJET :** Evaluation d'une maisonnette  
située Résidence " Les Pinèdes du Golf"  
à LEUCATE (11370)

cc. Suffe

PTA.

**RAPPORT D' EXPERTISE**

clm



Affaire NOEL Alain - 11370 - PORT-LEUCATE



Affaire NOEL Alain - 11370 - PORT-LEUCATE

Alain

## EXPOSE PREALABLE

Je soussignée, Hélène Cros- Mayrevieille, Expert Judiciaire, agréé près la Cour d'Appel de Montpellier, domiciliée 51 rue d'Alsace, à CARCASSONNE avoir été désignée comme Expert Immobilier suite à une Ordonnance du 17 octobre 2007 rendue par Monsieur \_\_\_\_\_ agissant en qualité de Liquidateur Judiciaire de \_\_\_\_\_ L, demeurant 57, avenue du Général Leclerc, 60250 BALAGNY sur THERAIN, ayant une activité de maçonnerie (*carrelage*), pour évaluer un " immeuble sis Les Pinèdes du Golf" à PORT- LEUCATE 11370.

Après avoir convoqué par courrier en R.A.R. Monsieur \_\_\_\_\_ le 08 novembre 2007, qui a accusé réception le 09 novembre 2007, ce dernier m'a contactée par téléphone et il a été convenu que nous nous retrouverions sur les lieux

à Port Leucate

le vendredi 23 novembre à 10 heures.

C'est ainsi que le jour-dit nous avons pu visiter ledit bien.

*Les opérations sur les lieux, les dires et les pièces recueillis nous ont permis d'analyser les caractéristiques physiques, juridiques et économiques du bien et d'en déterminer sa valeur vénale.*

## QUELLES METHODES d' EXPERTISE PEUVENT ETRE RETENUES ?

Plusieurs méthodes peuvent être retenues :

### METHODE DITE DES SUPERFICIES

#### La méthode de la Superficie Développée Pondérée Hors – Œuvre (SDPHO)

Consiste à déterminer la valeur du terrain au jour de l'expertise et à calculer le coût de la reconstruction de l'immeuble au jour de l'expertise en se basant sur la superficie développée pondérée hors-oeuvre.

La superficie développée de l'immeuble servant de base de calcul pour le coût de reconstruction est calculée à partir de la superficie bâtie.

Le coût de reconstruction au m2 qui sera choisi et actualisé subira un abattement pour dépréciation immédiate et vétusté.

#### La méthode de la Superficie dite Pondérée ou Superficie Balayable

Il s'agit de déterminer la superficie à l'intérieur des murs porteurs, hors implantation des cloisons et des placards intérieurs de faible dimension.

La surface des diverses pièces doit être ensuite pondérée selon le degré d'utilité, l'éclairage ...

Une fois la superficie pondérée déterminée, on applique à cette dernière un prix au m2.

Le prix au m2 est fixé en tenant compte :

- de la qualité des matériaux gros-œuvre,
- de la qualité de l'environnement,
- de l'emplacement,
- des facteurs juridiques.

Ce prix au m2 doit cependant subir un abattement pour dépréciation immédiate et vétusté.

Le prix du terrain doit également être pris en considération.

dku

---

**METHODE D' EVALUATION PAR LE REVENU**

Cette méthode permet d'obtenir la valeur vénale d'un immeuble en appliquant au revenu procuré par cet immeuble un coefficient de capitalisation déterminé en fonction des caractéristiques propres à l'immeuble, de sa classification et d'éléments d'appréciation.

Cette méthode ne pourra être retenue que dans la mesure où ledit bien objet de notre expertise est complètement loué.

**METHODE DITE PAR COMPARAISON**

Cette méthode est celle qui théoriquement cerne le mieux la réalité, car elle présente l'avantage de se référer aux données du marché immobilier local.

Partant du principe que le site et la desserte sont les deux critères principaux de valorisation de l'immobilier, nous recenserons les transactions ayant eu lieu sur la commune de LEUCATE et des communes environnantes.

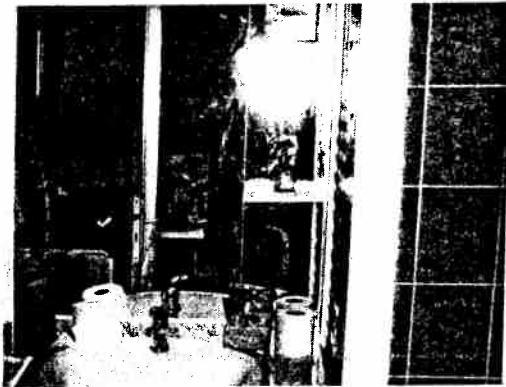
\*\*\*\*\*



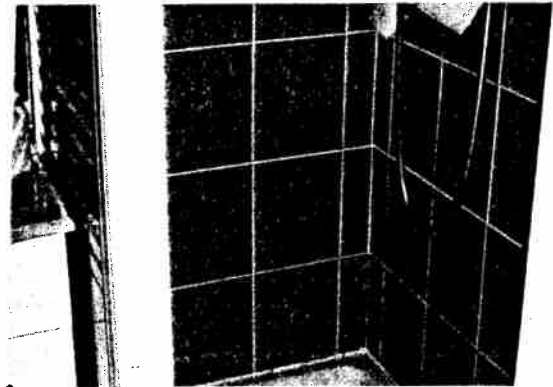
Affaire NOEL Alain - 11370 - PORT-LEUCATE



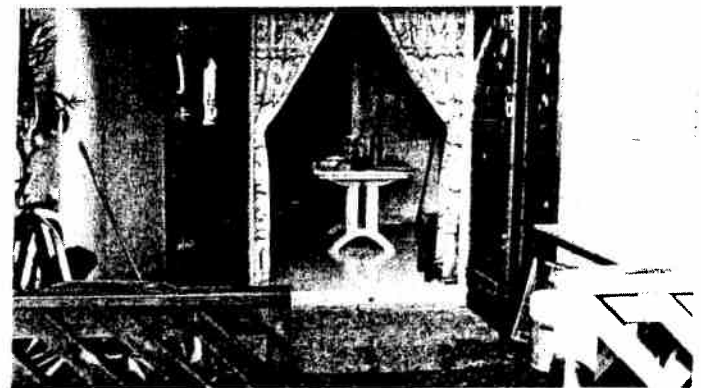
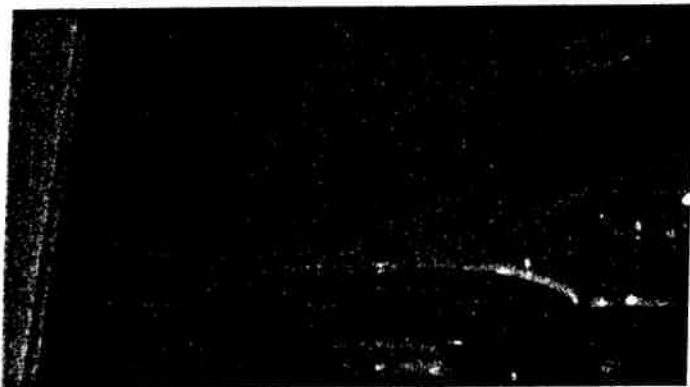
Coin cuisine.



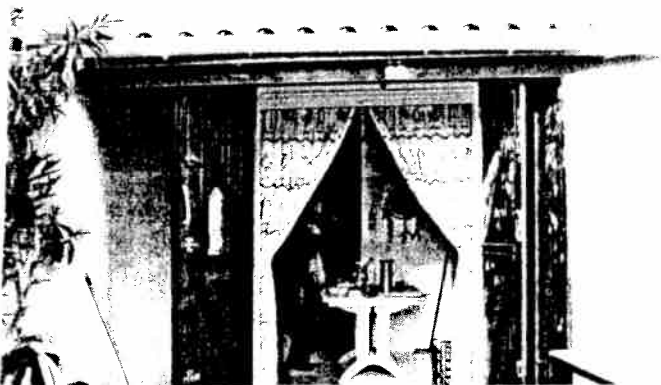
Salle d'eau.



Salle d'eau.



Courette devant l'appartement.



Parking non privatif devant l'appartement.

*Clu*

1/ TITRE de PROPRIETE et DESCRIPTION SUCCINCTE

Ledit bien aurait été acquis par Monsieur \_\_\_\_\_ 1 2003 moyennant une somme de 22 867,00 €, selon les dires recueillis.

Depuis l'acquisition à ce jour, Monsieur \_\_\_\_\_ a effectué des travaux dans cette maisonnette T1 avec " cabine", situé Résidence " Les Pinèdes du Golf", qui est en fait l'avant dernier lotissement en sortie de Port Leucate, en direction de Port Barcares.

Monsieur \_\_\_\_\_ a carrelé la pièce principale alors que le sol était originairement revêtu d'un sol thermoplastique posé sur une chape de ciment.  
Il a également revu la distribution de la salle d'eau, apposé un compteur électrique individuel,...

Dans la pièce à vivre, tout n'est pas terminé et certains travaux d'aménagement restent à finir.

On pénètre dans la résidence depuis un portail électrique automatisé pour donner sur une grande cour gravillonnée puis sur les maisonnettes.

L'accès à la maisonnette se fait depuis un portail en bois non plein, qui donne sur une terrasse ensoleillée et bien exposée, entièrement close et qui a une superficie utile d'environ 10,00 m<sup>2</sup>.

Cette terrasse qui donne directement sur le terre-plein central valorise l'ensemble puisqu'elle permet aux occupants de prendre les repas en plein air.

Un portail en bois à deux vantaux ouvre sur la pièce unique d'une surface utile de **16,85 m<sup>2</sup>**, dans laquelle a été aménagé un coin cuisine équipée d'un évier en inox d'un seul bac avec égouttoir, le séjour avec le coin " cabine" (deux lits superposés) mais non séparé par une cloison du séjour puis une porte de communication donne sur la salle d'eau équipée d'un lavabo, d'un bac à douche et WC incorporé.

Il y a la possibilité de créer une mezzanine comme cela a été fait chez les voisins immédiats mais ceci représente un coût financier non négligeable puisqu'il convient d'enlever le faux plafond et de construire la mezzanine sous la partie haute du toit, ( entre la faîtage et la moitié du local environ).

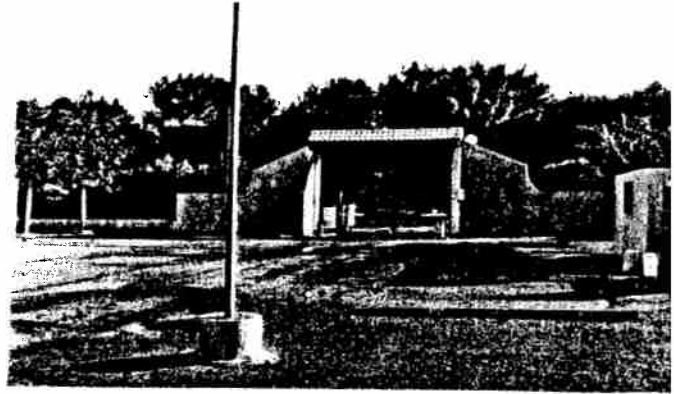
Ceci étant, la superficie de **l'unique pièce** ne dépasse pas **17,00 m<sup>2</sup>**, et la **terrasse 10,00 m<sup>2</sup>**.

Ce produit constitue un idéal pied à terre pour un couple désireux de profiter de ses vacances au maximum.

Néanmoins, pour se rendre à la plage qui est à environ 300,00 à 400,00 m, il faut emprunter le tunnel qui passe sous la route très fréquentée des plages, qui relie Leucate à Perpignan par le littoral.



Affaire NOEL Alain - 11370 - PORT-LEUCATE



Entrée de la résidence

*jeu*

Le fonds est raccordé aux réseaux suivants :

Eau, électricité, tout à l'égout, absence de gaz de ville.

Pour ce qui est du gros-œuvre il consiste en :

- couverture en tuiles
- crépissage en façade de couleur gris-rosé,
- faux plafond isolé par laine de verre ....

Le gros œuvre semble correct.

Pour ce qui est des éléments d'équipement et de second œuvre, ils consistent en :

- carrelage au sol,
- murs peints de couleur blanche,
- hauteur sous plafond de 2,40 m,
- faïences collées autour des éléments d'eau,
- électricité correcte,
- simple vitrage,
- rideau électrique en aluminium posé à l'intérieur, le portail en bois extérieur n'étant pas très hermétique.....

\*\*\*\*

En CONCLUSION :

Il s'agit d'une maisonnette T1, sans mezzanine, avec terrasse ensoleillée, située à 300,00 ou 400,00 m de la plage et à 50,00 ou 100,00 m de l'Etang de Leucate.

Elle est située dans la résidence " Les Pinèdes du Golf", à la sortie de Port Leucate.

Elle ne peut que constituer une résidence secondaire en tant que pied à terre.

Les charges de copropriété seraient d'environ 150,00 € par semestre.

\*\*\*\*