



Laurent MOITEAUX

Estimations foncières

Expert de Justice près la Cour d'Appel de PARIS

Expert de Justice près les Cours Administratives d'Appel de PARIS et de VERSAILLES

Recognised European Valuer by TEGoVA (R.E.V.)

S.A.S. GEOXIA MAISONS INDIVIDUELLES

Réf. : 11860

CONSULTATION

VALEUR VÉNALE

**Lots de copropriété à usage de bureaux,
de local d'archives
et d'emplacements de stationnement couverts**

PARC TECHNOLOGIQUE DE LA PORTE DES ALPES

« Cité de l'Environnement »

355, allée Jacques Monod

Lots n°25, 53, 54, 55, 56, 57, 58 et 121

69290 SAINT-PRIEST



SAISINE

Par Jugement en date du 26 juin 2022, le Tribunal de Commerce de NANTERRE a ouvert une procédure de Liquidation Judiciaire à l'encontre de la S.A.S. GEOXIA MAISONS INDIVIDUELLES et a désigné la S.E.L.A.R.L. HERBAUT-PÉCOU, prise en la personne de Maître Alexandre HERBAUT et la S.E.L.A.R.L. C. BASSE, prise en la personne de Maître Christophe BASSE, es-qualité de Liquidateurs Judiciaires.

Par Ordonnance en date du 18 novembre 2022 de Monsieur Noël HURET, Juge-Commissaire du Tribunal de Commerce de NANTERRE, j'ai été commis Expert Foncier et Immobilier en estimation.

Limitation d'usage et de publication du rapport d'expertise

Ce rapport est confidentiel pour les parties auxquelles il est destiné. Il ne doit être utilisé qu'aux fins auxquelles il a été établi et ce dans le cadre du contexte et de la mission, évoqués ci-dessous. Le présent rapport ne pourra être produit en justice qu'avec l'accord de l'Expert signataire et dans son intégralité.

MISSION

Procéder à la description et à l'estimation en valeur vénale du bien et droits immobiliers sis PARC TECHNOLOGIQUE DE LA PORTE DES ALPES - « Cité de l'Environnement » - 355, allée Jacques Monod - 69290 SAINT-PRIEST.

Date de référence : Valeur actuelle.

PROCÉDURE D'EXPERTISE

En date du 22 novembre 2022, l'Exposant, prise en la personne de Monsieur Laurent MOITEAUX, s'est rendu sur place afin de procéder à ses opérations d'expertises, **sans pouvoir pénétrer à l'intérieur des lots de copropriété.**

Support de travail

- Ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.
- Titre de propriété.
- Matrice cadastrale.
- Plan de cadastre.
- Bail commercial.
- Plan de superficie.

PLAN D'EXPERTISE

Opérations d'expertises

Origine et nature de la propriété.....	p.4
Emplacement et Situation.....	p.6
La Copropriété.....	p.11
Les Lots expertisés.....	p.17
Servitudes.....	p.22
Fiscalité.....	p.23
Situation d'occupation.....	p.24

Etude de la valeur vénale

Détermination de la valeur vénale.....	p.25
--	------

Fiche de résumé conclusif d'expertise	p.32
--	------

Conclusion	p.33
-------------------	------

Clauses d'utilisation du rapport.....	p.34
--	------

Annexe.....	p.35
--------------------	------

OPÉRATIONS D'EXPERTISES

ORIGINE ET NATURE DE LA PROPRIETE

Selon la matrice cadastrale, les lots de copropriété sous expertise appartiennent en pleine propriété à la :

- S.A.S. GEOXIA MAISONS INDIVIDUELLES

Selon acte de vente en l'état futur d'achèvement en date du 17 décembre 2007, la S.A.S. GEOXIA MAISONS INDIVIDUELLES a acquis les lots de copropriété sous expertise moyennant la somme de 659.414,60 €.

MATRICE CADASTRALE

ANNEE DE MAJ 2022		DEP DIR 69 0	COM 290 ST PRIEST	TRES 043	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL +02/652															
Propriétaire 3 RUE JOSEPH MONIER 92500 RUEIL MALMAISON PBFQTD SAS GEONIA MAISONS INDIVIDUELLES																						
DESIGNATION DES PROPRIETES				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL														
AN SEC	N° PLAN/PART/VOIRIE	C N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAREVAL	M AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL EXO	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX COEF	RC TFORM	
08	AE 182		355 ALL JACQUES MONOD 001 LOT 0000025 34 / 10063 001 LOT 0000121 518 / 10063	0792	A	01	02	03001		C	C	CB/UR2	10676							P		10738
08	AE 182		355 ALL JACQUES MONOD 001 LOT 0000053 10 / 10063	0792	A	01	81	53001		C	C	CB/DEP4	232							P		235
08	AE 182		355 ALL JACQUES MONOD 001 LOT 0000054 10 / 10063	0792	A	01	81	54001		C	C	CB/DEP4	232							P		235
08	AE 182		355 ALL JACQUES MONOD 001 LOT 0000055 10 / 10063	0792	A	01	81	55001		C	C	CB/DEP4	232							P		235
08	AE 182		355 ALL JACQUES MONOD 001 LOT 0000056 10 / 10063	0792	A	01	81	56001		C	C	CB/DEP4	232							P		235
08	AE 182		355 ALL JACQUES MONOD 001 LOT 0000057 10 / 10063	0792	A	01	81	57001		C	C	CB/DEP4	232							P		235
08	AE 182		355 ALL JACQUES MONOD 001 LOT 0000058 10 / 10063	0792	A	01	81	58001		C	C	CB/DEP4	244							P		246
REV IMPOSABLE COM		12080 EUR	COM	R EXO		0 EUR		R IMP		12080 EUR		0 EUR										
DESIGNATION DES PROPRIETES				EVALUATION				PROPRIETES NON BATIES				LIVRE FONCIER										
AN/SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille		
HA A CA	0		REV IMPOSABLE	0 EUR	COM	R EXO			0 EUR			TAXE AD	0 EUR									
CONT									0 EUR			R IMP	0 EUR								0 EUR	

EMPLACEMENT ET SITUATION

■ CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

➤ *Situations géographique et administrative*

- ✓ Limitrophe au Sud-Est de LYON.
- ✓ Région AUVERGNE-RHÔNE-ALPES.
Département du RHÔNE (69).
Arrondissement de LYON.
- ✓ Intercommunalité de la Métropole de Lyon.
- ✓ Superficie de la commune : 29,71 km².
- ✓ Population : environ 48.300 habitants (*soit une densité d'environ 1.550 hab./km²*).

➤ *Moyens de transport*

- ✓ Liaison routière :
 - Autoroute A43.
 - Routes européennes E711 et E15.
 - Départementales D41, D102, D148, D306, D318 et D506.
 - Réseau de bus « T.C.L. » lignes C25, 48, 50E, 62, 76, 93.
 - Ligne T2 du Tramway station « PARC TECHNOLOGIQUE ».
- ✓ Liaison ferroviaire :
 - T.E.R. gare S.N.C.F. de SAINT-PRIEST environ 5 kilomètres.
 - T.G.V. et T.E.R. gare de LYON PART-DIEU à environ 10 kilomètres.
- ✓ Liaison aérienne :
 - Aéroport de LYON-SAINT EXUPÉRY à environ 20 kilomètres.

■ INTERET DE L'EMPLACEMENT

Les lots de copropriété sous expertise se situent dans la zone d'activités « *PARC TECHNOLOGIQUE DE LA PORTE DES ALPES* » au Nord-Ouest de la commune de SAINT-PRIEST, allée Jacques Monod.

Le parc d'entreprises de SAINT-PRIEST regroupe à proximité de l'autoroute A43 (LYON-CHAMBÉRY) et à cinq minutes des autoroutes A6 PARIS, A7 MARSEILLE et A40 GENÈVE un ensemble d'entreprises diverses, dédiées aux biotechnologies, aux sciences de l'environnement et à l'informatique au Sud-Est de LYON bénéficiant d'un rayonnement stratégique sur le marché régional.

La Z.A. « *PARC TECHNOLOGIQUE DE LA PORTE DES ALPES* » s'étend le long de l'autoroute A43 sur environ 144 hectares et comprend deux cents entreprises telles que SFR, MERIAL-SANOFI, DEPUY FRANCE- GROUPE JOHNSON & JOHNSON, SIEMENS, GAMESA ENERGIE FRANCE, MITSUBISHI ELECTRIC, SMA FRANCE, SCHNEIDER ELECTRIC, IRISBUS...

➤ **Attrait particulier de l'emplacement**

L'emplacement et la situation locale pour l'activité considérée sont *favorables* dans un pôle technologique dynamique du Sud-Est de LYON, correctement desservi par les voies et dessertes.

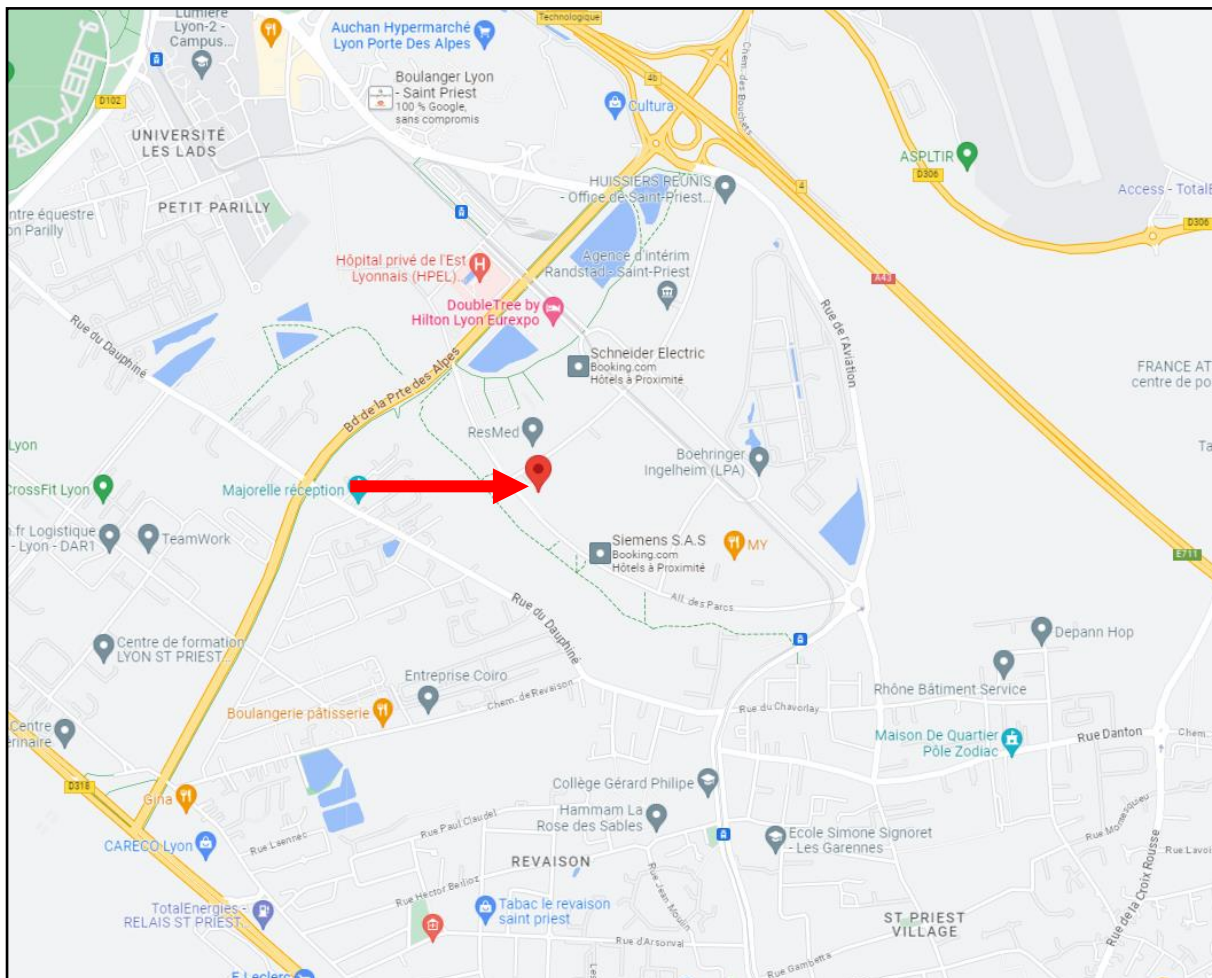
■ SITUATION GÉOGRAPHIQUE

69290 SAINT-PRIEST.



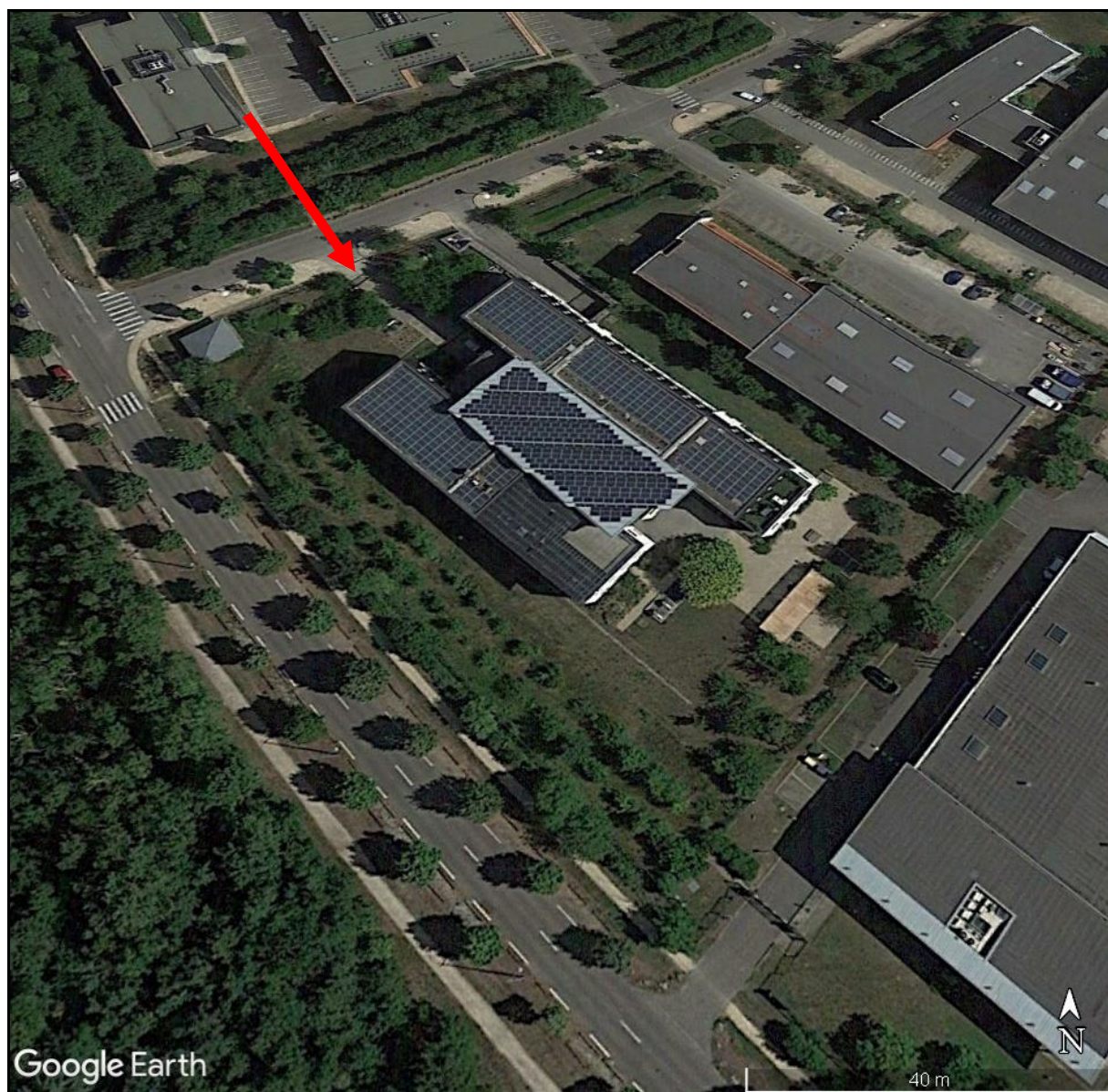
■ PLAN LOCAL

PARC TECHNOLOGIQUE DE LA PORTE DES ALPES - « *Cité de l'Environnement* »
355, allée Jacques Monod - 69290 SAINT-PIEST



■ VUE AÉRIENNE

PARC TECHNOLOGIQUE DE LA PORTE DES ALPES - « *Cité de l'Environnement* »
355, allée Jacques Monod - 69290 SAINT-PRIEST



LA COPROPRIETE

■ DESIGNATION NOTARIALES

Un ensemble immobilier situé à SAINT-PRIEST (69800) Z.A.C. SECTEUR FEUILLY allée Jacques Monod, Parc Technologique – Porte des Alpes – secteur ZB4, dénommé « Le Pole Solere » consistant en un bâtiment à usage de bureaux avec parkings et archives en sous-sol destinés à l’accession.

Il sera composé d’un bâtiment unique élevé de deux niveaux de sous-sol, d’un rez-de-chaussée, de niveaux R+1 et R+2.

Cet ensemble immobilier comprendra également des espaces verts.

Le bâtiment après achèvement sera composé :

- *Au niveau sous-sol R-2 : une rampe permettant l’accès au sous-sol, une voie de circulation véhicules, six locaux archives, trente-cinq parkings dont deux doubles et un handicapé, cinq sas, deux couloirs, un local entretien 1, un local entretien 2, accès et monte d’escaliers, cage d’ascenseur.*
- *Au niveau sous-sol R-1 : une rampe permettant l’accès au sous-sol, une voie de circulation véhicules, trois locaux archives, soixante-trois parkings dont un handicapé, parkings communs pour moto et vélo, un local poubelles, un local technique CTA, un local serveurs, un local TGBT SG et COMPTAGE, un local VH (extraction mécanique), quatre sas, deux couloirs, un accès à la montée d’escaliers et une montée d’escaliers, cage d’ascenseur.*
- *Au niveau rez-de-chaussée : trois locaux à usage de bureaux, deux cages d’escaliers numéro 1 et 2 permettant d’accéder aux niveaux R+1-R+2, locaux communs à usage de sanitaires dans l’aile Nord du bâtiment, Atrium avec escalier intérieur permettant d’accéder aux niveaux R-1-R-2 et aux niveaux R+1 et R+2, cafétéria, cage d’ascenseur, deux locaux à usage de bureaux, montée d’escaliers privatifs permettant d’accéder aux locaux à usage de bureaux situés aux niveaux R+1 et R+2 dans l’aile Sud du bâtiment.*
- *Au premier niveau R+1 : Deux locaux à usage de bureaux, deux cages d’escaliers numéro 1 et 2 permettant d’accéder au niveau rez-de-chaussée et au niveau R+2, locaux communs à usage de sanitaires dans l’aile Nord du bâtiment, un local à usage de bureaux, coursive avec escalier intérieur permettant d’accéder aux niveaux rez-de-chaussée, R-1, R2 et au niveau R+2, passerelles, cafétéria, cage d’ascenseur, deux locaux à usage de bureaux, montée d’escaliers privatifs permettant d’accéder aux locaux à usage de bureaux situés aux niveaux rez-de-chaussée et R+2 dans l’aile Sud du bâtiment.*

- *Au deuxième niveau R+2 : Deux locaux à usage de bureaux, deux cages d'escaliers numéro 1 et 2 permettant d'accéder aux niveaux R+1 et rez-de-chaussée, locaux communs à usage de sanitaires dans l'aile Nord du bâtiment, locaux communs à usage de sanitaires, coursive avec escalier intérieur permettant d'accéder aux niveaux R+1, rez-de-chaussée et aux niveaux R-1, R-2, passerelles, terrasse atrium, cage d'ascenseur, un local à usage de bureaux avec grande terrasse privative, montée d'escaliers privatifs permettant d'accéder aux locaux à usage de bureaux situés aux niveaux R+1, rez-de-chaussée, dans l'aile Sud du Bâtiment.*

■ **DESCRIPTION**

Il s'agit d'un ensemble immobilier d'angle en copropriété, dénommé « *Cité de l'environnement* », édifié de 2007 à 2009 (inauguration le 5 juillet 2010), représenté par un bâtiment à usage de bureaux sis en première position à l'angle de l'allée de l'allée des Parcs et de l'allée Jacques Monod, sous le numéro 355.

Ce bâtiment bioclimatique à énergie positive, y compris la consommation bureautique, est le 1^{er} en FRANCE en matière d'immobilier de bureaux. Il regroupe des urbanistes, architectes, bureaux d'études et des aménageurs reconnus en matière de qualité environnementale dans l'aménagement du territoire. Au-delà de son exemplarité environnementale, le bâtiment a été conçu pour favoriser les échanges entre ses occupants et créer un véritable état d'esprit basée sur de nouveaux modes de gouvernance.

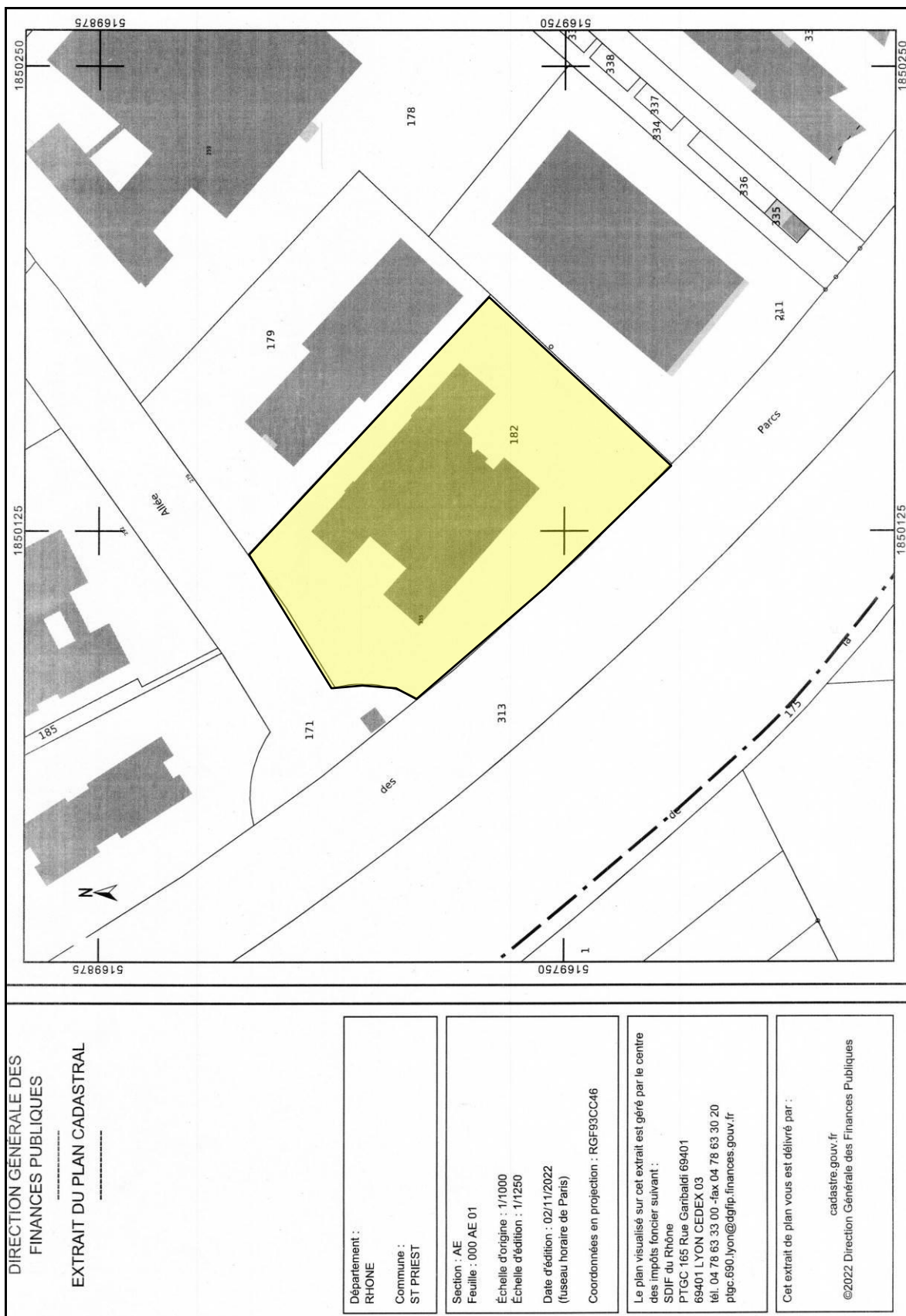
Le bâtiment, abritant les lots de copropriété sous expertise, est élevé sur deux niveaux de sous-sol à usage de stationnement et de stockage, d'un rez-de-chaussée et de deux étages droits.

Autour, espaces verts.

■ **REFERENCE CADASTRALE DE LA COPROPRIETE**

Section AE n°182.

PLAN DE CADASTRE



DIRECTION GENERALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

<p>Département : RHONE</p> <p>Commune : ST PRIEST</p>	<p>Section : AE</p> <p>Feuille : 000 AE 01</p> <p>Echelle d'origine : 1/10000</p> <p>Echelle d'édition : 1/12500</p> <p>Date d'édition : 02/11/2022 (luseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC46</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :</p> <p>SDIF du Rhône PTGC 165 Rue Garibaldi 69401 69401 LYON CEDEX 03 tél. 04 78 63 33 00 -fax 04 78 63 30 20 page.690.lyon@dgifp.finances.gouv.fr</p>	<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr ©2022 Direction Générale des Finances Publiques</p>
---	--	---	---

■ NATURE ET ETAT DES CONSTRUCTIONS

➤ **Gros-œuvre**

Isolation extérieure des murs (20 cm de polystyrène ($R=5 \text{ m}^2.K/W$)).
Bardage en bois supporté avec des cales assurant la rupture du pont thermique.
Plancher bas isolé en sous face (14 cm de laine de roche).
Menuiseries extérieures triple vitrage bois-aluminium (performance $U_w=0,9 \text{ W/m}^2.K$).
Brises soleil orientables.

➤ **Couverture**

Toiture terrasse.
Étanchéité du toit terrasse (24 cm de polyuréthane).

➤ **Desserte des étages**

Cage d'escalier.
Ascenseur-descendeur.

■ PARTIES COMMUNES

➤ *Parties communes intérieures*

L'accès dans la copropriété s'effectue une porte en aluminium vitrée ouvrant dans un atrium avec cage d'escalier et ascenseur-descendeur.

Revêtements béton ciré au sol, murs peints et plafond suspendu.

➤ *Prestations et équipements collectifs*

Branchements usuels.

Prestation eau froide.

Géothermie horizontale.

Panneaux solaires photovoltaïques (1.300 m²/ 260 kWc).

Étanchéité à l'air, contrôle thermographique.

VMC double flux avec échangeur rotatif à haut rendement et faible consommation électrique.

Chauffage par PAC géothermique (87 kW) alimentée par un réseau de capteurs horizontaux.

Rafraîchissement par geocooling (rafraîchissement gratuit avec les capteurs géothermiques sans passer par la PAC).

Plancher chauffant réversible.

Cafétéria.

Ascenseur-descendeur.

➤ **Syndic**

Pour mémoire.

➤ **Appel provisionnel des charges de copropriété**

Pour mémoire.

➤ **Travaux votés**

Pour mémoire.

→ Observation :

L'Exposant n'a pas eu connaissance du Règlement de Copropriété, ni de l'Etat Descriptif de Division.

■ **ÉTAT GENERAL DE LA COPROPRIETE**

L'état d'usage et d'entretien de l'immeuble est bon.

Les parties communes sont correctement entretenues.

La façade du bâtiment est en bon état apparent.

✓ ***Copropriété bioclimatique à énergie positive récente à usage de bureaux.***

■ DESIGNATION NOTARIALE

Au niveau sous-sol R-2

Lot numéro vingt-cinq (25)

Un local archives d'une superficie de 28,75 m² d'après les plans.

Et les trente-quatre/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Au niveau sous-sol R-1

Lot numéro cinquante-trois (53)

Un parking portant le numéro 53 au plan.

Et les dix/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatorze/dix millièmes des parties communes spéciales d'ascenseur.

Lot numéro cinquante-quatre (54)

Un parking portant le numéro 54 au plan.

Et les dix/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatorze/dix millièmes des parties communes spéciales d'ascenseur.

Lot numéro cinquante-cinq (55)

Un parking portant le numéro 55 au plan.

Et les dix/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatorze/dix millièmes des parties communes spéciales d'ascenseur.

Lot numéro cinquante-six (56)

Un parking portant le numéro 56 au plan.

Et les dix/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatorze/dix millièmes des parties communes spéciales d'ascenseur.

Lot numéro cinquante-sept (57)

Un parking portant le numéro 57 au plan.

Et les dix/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatorze/dix millièmes des parties communes spéciales d'ascenseur.

Lot numéro cinquante-huit (58)

Un parking portant le numéro 58 au plan.

Et les dix/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatorze/dix millièmes des parties communes spéciales d'ascenseur.

Au niveau R+2

Lot numéro cent vingt-et-un (121)

Un local à usage de bureau d'une superficie de 198,25 m² d'après les plans avec cage d'escalier numéro 1.

Et les cinq cent dix-huit/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les huit cent vingt/dix millièmes des parties communes spéciales d'ascenseur.

Et les deux cent dix-neuf/dix millièmes des parties communes particulières de l'escalier numéro 1.

Et les cinq cent soixante-quatre/dix millièmes des parties communes spéciales de chauffage et ventilation.

■ **DESIGNATION SELON LE BAIL COMMERCIAL**

Les locaux objets des présentes se situent dans un ensemble immobilier sis à SAINT-PRIEST (69800) Z.A.C. SECTEUR FEUILLY allée Jacques Monod, Parc Technologique – Porte des Alpes – Secteur ZB4, dénommé « La Cité de l'environnement » consistant en un bâtiment à usage de bureaux.

Les locaux se composent comme suit :

Au niveau R+2 : un local à usage de bureaux d'une superficie de 198,25 m².

■ **DESIGNATION CADASTRALE**

➤ Lot n°25

Locaux divers.

Catégorie* : BUR2*.

Et les 34 / 10.063^{èmes} des parties communes générales.

➤ Lot n°121

Locaux divers.

Catégorie* : BUR2*.

Et les 518 / 10.063^{èmes} des parties communes générales.

➤ **Lot n°53**

Locaux divers.

Catégorie* : DEP4.

Et les 10 / 10.063^{èmes} des parties communes générales.

➤ **Lot n°54**

Locaux divers.

Catégorie* : DEP4.

Et les 10 / 10.063^{èmes} des parties communes générales.

➤ **Lot n°55**

Locaux divers.

Catégorie* : DEP4.

Et les 10 / 10.063^{èmes} des parties communes générales.

➤ **Lot n°56**

Locaux divers.

Catégorie* : DEP4.

Et les 10 / 10.063^{èmes} des parties communes générales.

➤ **Lot n°57**

Locaux divers.

Catégorie* : DEP4.

Et les 10 / 10.063^{èmes} des parties communes générales.

➤ **Lot n°58**

Locaux divers.

Catégorie* : DEP4.

Et les 10 / 10.063^{èmes} des parties communes générales.

* BUR2 : Locaux à usage de bureaux d'agencement récent.

DEP4 : Parcs de stationnement couverts.

■ DESCRIPTION

Il s'agit d'un lot de copropriété à usage de bureaux sis au second étage du bâtiment.

Au second sous-sol, un lot de copropriété à usage de local d'archives.

Au premier sous-sol, six emplacements de stationnement couverts.

➤ *Distribution*

L'Exposant n'a pas pu pénétrer à l'intérieur des lots de copropriété.

➤ *Équipements privés*

- Équipements sanitaires.

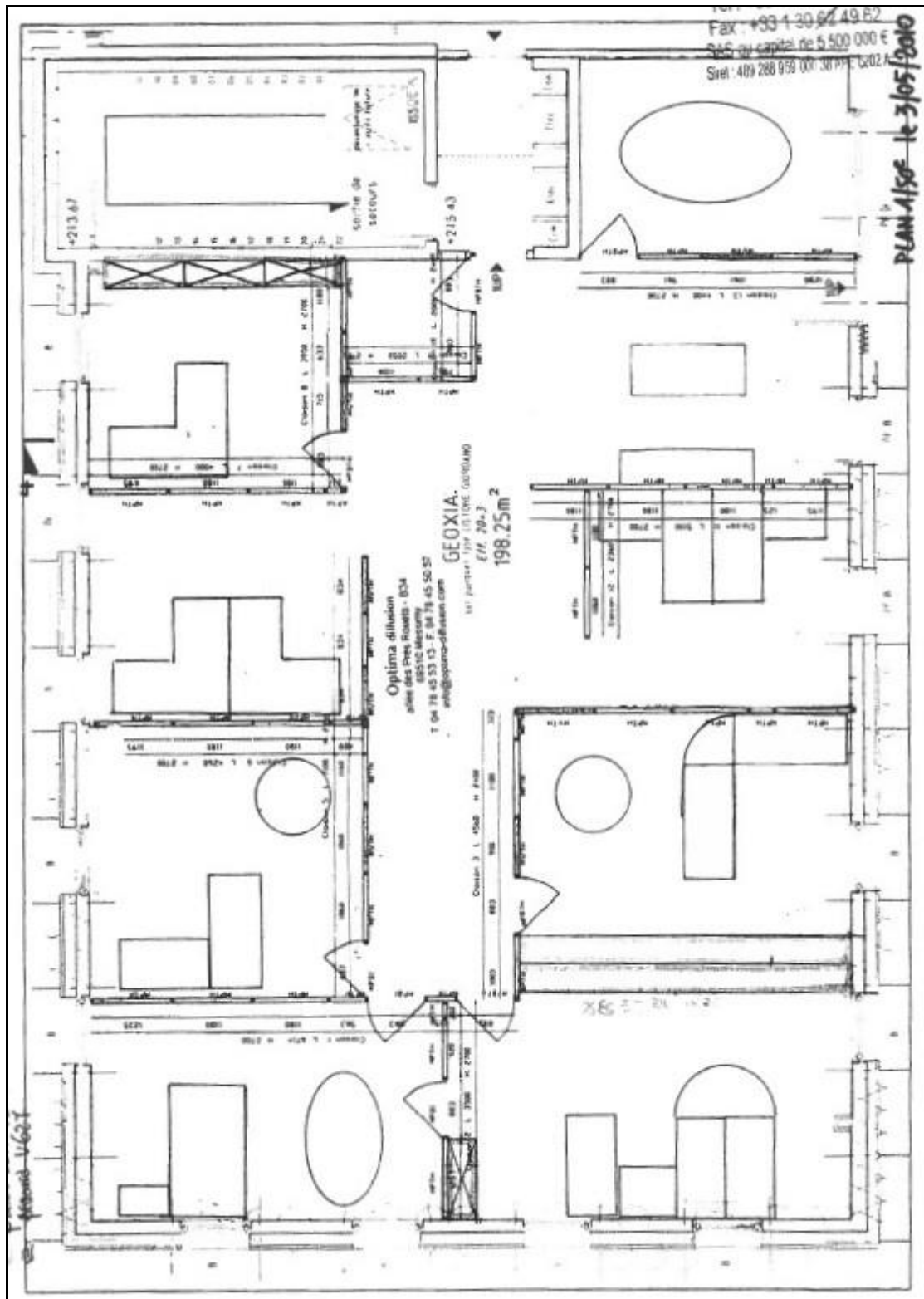
➤ *Concessionnaire*

Eau :	desservie et raccordée.
Electricité :	desservie et raccordée.

➤ *Etat général*

Nous considérerons que l'état d'usage et d'entretien est bon.

➤ Plan de superficie



SERVITUDES

Il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- des anciens titres de propriété.
- de la situation naturelle des lieux et de la loi.
- des règlements d'urbanisme,
- du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs.

→ Remarque :

S'il se révélait par la suite qu'une quelconque servitude non mentionnée dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant de ladite servitude.

FISCALITE

■ TAXES FONCIERES

Pour mémoire.

■ TAXE SUR LES BUREAUX, LES LOCAUX COMMERCIAUX

Pour mémoire.

SITUATION LOCATIVE OU D'OCCUPATION

Les lots de copropriété sont actuellement occupés comme suit :

- **Lot n°121** : Bureaux au second étage **vacants**.
- **Lot n°25** : Local d'archives au premier sous-sol **vacant**.
- **Lots n°53 à 58** : Emplacements de stationnement au second sous-sol **vacants**.

✓ **La présente évaluation s'entend libre à la vente.**

ÉTUDE DE LA VALEUR VÉNALE

A/ VALEUR VENALE BUREAUX VACANTS (LOT N°121)

Conformément à la demande de notre mandant, nous avons considéré le bien précité à usage de bureaux.

En outre, dans le cadre de la présente estimation, ce bien a été considéré :

- libre de toute occupation,
- soumis au régime juridique de la copropriété des immeubles bâtis,
- ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude.

Nous déterminerons la valeur vénale du bien supposé loué à sa valeur locative de marché en utilisant les deux méthodes suivantes :

1/ La première méthode, dite "**par le revenu**", consiste à capitaliser la valeur locative de marché de l'ensemble à un taux susceptible d'être retenu par un investisseur. Ce taux est établi sur le taux moyen des O.A.T. auquel on ajoute un pourcentage d'illiquidité et un taux de risque fonction de la situation et de l'état du bien. Nous retiendrons les fourchettes de taux de rendement immobiliers dominants suivants :

	Biens « prime »		Biens hors « prime »	
	Île-de-France	Régions	Île-de-France	Régions
Bureaux	2,80 % - 5,50 %	3,50 % - 6,50 %	5,50 % - 10,00 %	6,0 % - 11,00 %
Locaux d'activités et entrepôts	5,25 % - 7,50 %	6,50 % - 8,50 %	7,50 % - 11,00 %	8,50 % - 13,00 %
Logistique	4,00 % - 6,50 %	4,00 % - 6,50 %	6,50 % - 8,50 %	6,50 % - 11,50 %
Hôtellerie	3,75 %* - 5,00 %	3,75 %* - 7,00 %	5,00 % - 10,00 %	7,00 % - 11,00 %
Établissements de santé	4,00 % - 6,00 %	4,00 % - 7,00 %	6,00 % - 8,00 %	7,00 % - 10,50 %
Commerces de périphérie**	4,75 % - 6,50 %	4,75 % - 6,50 %	6,50 % - 10,00 %	6,50 % - 11,00 %
Boutiques et galeries centre-ville	3,00 % - 4,50 %	3,00 % - 4,50 %	4,50 % - 9,50 %	6,00 % - 10,50 %
Centres commerciaux	4,25 % - 9,50 %			
Résidentiel (hors maison)	2,00 % - 3,50 %	3,00 % - 6,00 %	3,50 % - 8,00 %	6,00 % - 9,50 %

* Peut s'avérer inférieur dans le cas de « trophy assets ».

** Y compris grandes surfaces alimentaires de périphérie.

2/ La seconde méthode, dite "**par comparaison directe**", consiste à appliquer directement aux surfaces une valeur unitaire. Il s'agit d'une méthode principalement employée par les acquéreurs-utilisateurs.

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, nous déterminerons la valeur vénale du bien précité, par les approches suivantes :

■ METHODE PAR LE REVENU

➤ *Détermination d'après la valeur locative théorique*

D'après l'étude de marché locative et compte tenu de la localisation des bureaux, nous estimerons une valeur locative théorique annuelle hors charges de 155,00 €/m²/an :

$$198,25 \text{ m}^2 \times 155 \text{ €/m}^2/\text{an} = 30.728 \text{ €/an H.T. H.C.}$$

➤ *Valeur vénale du bien supposé loué à sa valeur locative de marché*

Nous retiendrons à la valeur locative précitée, un taux de rendement théorique de 8,00 % :

$$\frac{30.728 \text{ €} \times 100}{8,00} = 384.100 \text{ €}$$

Soit, par cette méthode une valeur vénale (montant arrondi), après déduction des droits, et des frais de mutation s'élevant à 7,40 %*, du prix en principal, de l'ordre de :

357.635 € H.D.

Soit 1.803 € le mètre carré toutes surfaces confondues.

A/ BUREAUX VACANTS (LOT n°121)

360.000 Euros

(Trois cent soixante mille euros)

* Barème rapide A1 – Janvier 2023

■ METHODE PAR COMPARAISON DIRECTE

La valeur vénale d'un *bureau* peut être déterminée par plusieurs méthodes de calcul, desquelles nous pouvons supposer la meilleure offre qu'un acquéreur présenterait en vue de concrétiser une vente.

La méthode empirique par comparaison directe se révèle sans conteste la plus appropriée. L'administration fiscale utilise couramment ce procédé tout comme le juge de l'expropriation.

Cette méthode consiste à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par des ventes récentes portant sur des biens similaires situés dans le voisinage.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à relever les transactions les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doit permettre de procéder à l'évaluation.

Elle comprend trois étapes :

- Recherche des ventes :

De même nature et similaires.
Dans le voisinage.
Récentes.

- Sélection des termes de comparaison.

- Analyse des prix déclarés.

Les caractéristiques d'un tel bien compliquent souvent la recherche de termes de comparaison similaires.

En effet, il est toujours difficile de relever la vente de deux biens exactement identiques, de ce fait l'expert corrigera la valeur pour tenir compte des différents facteurs physiques, juridiques et sociaux économiques.

La Base d'Information Économique Notariale nous indique les transactions réalisées suivantes concernant des biens comparables vendus libres dans le secteur :

➤ Références conventionnelles

Date	Adresse	Surface	Cession	Prix €/m ²
07/2022	« Cité de l'Environnement » 355, allée Jacques Monod 69290 Saint-Priest Bureaux	550 m ²	908.000 €	1.650 €/m ²
04/2021	« Cité de l'Environnement » 355, allée Jacques Monod 69290 Saint-Priest Bureaux	279 m ²	550.000 €	1.971 €/m ²
03/2018	« Cité de l'Environnement » 355, allée Jacques Monod 69290 Saint-Priest Bureaux	133 m ²	335.160 €	2.520 €/m ²

Source : Base DVF produite par la Direction Générale des Finances Publiques

Remarque : Nous rappelons qu'une estimation en valeur vénale n'est pas l'application d'une valeur moyenne issue des références conventionnelles mais consiste à retenir une valeur traduisant les facteurs d'appréciation endogènes et exogènes d'un bien immobilier et prenant en compte la demande constatée sur celui-ci. Par ailleurs, la Jurisprudence indique que le périmètre de référence pour la recherche des termes de comparaison est la commune dans son intégralité, non le seul arrondissement, ni le quartier d'arrondissement. La seule proximité géographique est insuffisante à qualifier les termes de comparaison de comparables (cf. Cass. Com. 24 juin 1997 n°1687).

➤ Valeur vénale

Compte tenu de l'analyse de ces termes de comparaison, de l'évolution du marché immobilier et des caractéristiques du bien sous, nous retiendrons une valeur vénale libre pour ce bien en état d'usage et d'entretien actuel, de l'ordre de :

$$198,25 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.900 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{376.675 \text{ € Libre}}$$

A/ BUREAUX VACANTS (LOT n°121)

380.000 Euros

(Trois cent quatre-vingt mille euros)

B/ VALEUR VENALE LOCAL ARCHIVES VACANT (LOT N°25)

Conformément à la demande de notre mandant, nous avons considéré le bien précité à usage de local d'archives.

En outre, dans le cadre de la présente estimation, ce bien a été considéré :

- libre de toute location,
- soumis au régime juridique de la copropriété des immeubles bâtis,
- ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude.

Nous déterminerons la valeur vénale du bien supposé loué à sa valeur locative de marché en utilisant la méthode, dite "**par comparaison directe**", qui consiste à appliquer directement aux surfaces une valeur unitaire. Il s'agit d'une méthode principalement employée par les acquéreurs-utilisateurs.

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, nous déterminerons la valeur vénale du bien précité, par les approches suivantes :

■ **METHODE PAR COMPARAISON DIRECTE**

➤ **Valeur vénale**

Compte tenu de l'analyse de ces termes de comparaison, de l'évolution du marché immobilier et des caractéristiques du bien sous, nous retiendrons une valeur vénale libre pour ce bien en état d'usage et d'entretien actuel, de l'ordre de :

$$28,75 \text{ m}^2 \quad \times \quad 950 \text{ €/ m}^2 \quad = \quad \mathbf{27.312 \text{ € Libre}}$$

B/ LOCAL ARCHIVES VACANT (LOT n°25)

30.000 Euros

(Trente mille euros)

C/ VALEUR VENALE 6 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT (LOTS N°53 A 58)

■ METHODE PAR LE REVENU

➤ *Détermination d'après la valeur locative théorique*

D'après l'étude de marché locative et compte tenu de la localisation de l'immeuble, nous estimerons une valeur locative théorique mensuelle hors charges de 850,00 €/an/emplacement :

$$850,00 \text{ €/an/emplacement} = 5.100 \text{ €/an}$$

➤ *Valeur vénale du bien supposé loué à sa valeur locative de marché*

Nous retiendrons à la valeur locative précitée, un taux de rendement théorique de 9,00 % :

$$\frac{5.100,00 \text{ €} \times 100}{9,00} = 56.666 \text{ €}$$

Soit, par cette méthode une valeur vénale (montant arrondi), après déduction des droits, et des frais de mutation s'élevant à 10,51 %*, du prix en principal, de l'ordre de :
51.277 € H.D.

C/ STATIONNEMENT (LOTS n°53 à 58)

50.000 Euros

(Cinquante mille euros)

* Barème rapide A1 – Janvier 2023

VALEUR VENALE GLOBALE

Par l'application de ces méthodes, nous retiendrons des valeurs vénales de l'ordre de :

Lot de copropriété	Destination	Valeur vénale
Lot n°121	Bureaux vacants	360.000 € - 380.000 €
Lot n°25	Local d'archives vacant	25.000 € - 35.000 €
Lots n°53 à 58	6 stationnements vacants	45.000 € - 55.000 €

Cette valeur ne tient compte d'aucune valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties, elle est actuelle et limitée dans le temps et reste tributaire des diverses réglementations officielles.

Cette étude a été réalisée sous réserve d'éléments qui n'auraient pas été communiqués et qui seraient de nature à corriger la valeur vénale précitée.

→ **Réserve** :

Nous n'avons pas tenu compte :

- de la situation d'urbanisme applicable à l'ensemble immobilier, seul un certificat d'urbanisme sollicité auprès des services administratifs considérés serait seul valable en la matière,
- de la vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations etc.),
- des rapports de diagnostic et devis concernant l'amiante, les insectes xylophages (termites ...), le plomb, le radon ou toute autre forme de pollution, ceux-ci ne nous ayant pas été communiqués.

S'il se révélait par la suite qu'un quelconque préjudice technique non mentionné dans le présent rapport pèse sur les biens en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant du préjudice.

En outre, aucune servitude concernant ces biens ne nous a été communiquée. Dans la présente étude, les biens ont été appréciés comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter leur valeur.

FICHE DE RÉSUMÉ CONCLUSIF D'EXPERTISE

- **Mission** Description et évaluation de la valeur des biens et droits immobiliers dépendant de la Liquidation Judiciaire de la S.A.S. GEOXIA MAISONS INDIVIDUELLES.
- **Objet** Lots de copropriété à usage de bureaux, de local d'archives et d'emplacements de stationnement couverts.
- **Situation d'occupation** Partiellement occupée.
- **Adresse** PARC TECHNOLOGIQUE DE LA PORTE DES ALPES - « Cité de l'Environnement »
355, allée Jacques Monod
69290 SAINT-PRIEST
- **Lots** Lots n°25, 121, 53, 54, 55, 56, 57, 58.
- **Superficie** Surface bureaux : 198,25 m².
Surface local archives : 28,75 m².



■ FACTEURS FAVORABLES

- + Emplacement et situation.
- + Copropriété bioclimatique.
- + Rapport locatif.

■ FACTEURS LIMITANTS

- Absence de visite intérieure.
- Contexte économique délicat.

→ **Réserve** : La présente étude n'a pas comporté de diagnostics amiante, plomb ou insectes xylophages. S'il se révélait par la suite qu'un quelconque préjudice technique non mentionné dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant du préjudice.

Pour ces raisons majeures lesquelles ne sont pas exhaustives, la présente estimation sera fixée par une large fourchette de prix.

CONCLUSION

En considérant les observations ci-dessus exposées et l'analyse des différents paramètres et des calculs élaborés précédemment, il est possible d'évaluer la valeur vénale actuelle de ces biens et droits immobiliers représentés par **des LOTS DE COPROPRIÉTÉ À USAGE DE BUREAUX, de LOCAL D'ARCHIVES et de six EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT COUVERTS, libres à la vente, à un montant de prix entre :**

Hors droits - Hors frais

Bureaux (lot n°121)

360.000 € / 380.00 €

Trois cent soixante mille euros / Trois cent quatre-vingt mille euros

Local d'archives (lot n°25)

25.000 € / 35.000 €

Vingt-cinq mille euros / Trente-cinq mille euros

Stationnement (lots n°53 à 58)

45.000 € / 55.000 €

Quarante-cinq mille euros / Cinquante-cinq mille euros

Pour la cour de cassation (décision de la chambre commerciale du 23 octobre 1984), la valeur vénale est constituée par le prix qui peut être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel au jour de la mutation. Démarche respectant par ailleurs l'étymologie du mot « vénal » signifiant « ce qui peut être vendu ». C'est pour cette raison que notre expertise est fondée sur un marché réel, loin de toute spéculation à moyen ou long terme.


Fait et clos en notre Cabinet à PARIS, le 2 juin 2023.

Le Deux Juin Deux Mil Vingt-Trois.

En deux exemplaires originaux,

Pour servir et valoir ce que de droit./.

**L'Expert,
Laurent MOITEAUX**



CLAUSES D'UTILISATION DU RAPPORT

1. REFERENTIEL

Le présent rapport est conforme aux dispositions de la charte de l'expertise, lesquelles s'inscrivent dans l'harmonisation européenne et la compatibilité des prescriptions administratives, réglementaires ou législatives déjà en vigueur.

2. PRINCIPES

Les prestations et le déroulement de l'expertise sont exécutés en application des conditions de la charte, à savoir :

- * conditions générales d'exercice de l'expertise en évaluations immobilières.
- * guide méthodologique.
- * guide des diligences.
- * principes déontologiques.
- * confidentialité.

3. CLAUSES D'UTILISATION DU RAPPORT

* Le mandant ou toute autre personne ne pourra utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant une partie du contenu.

Les surfaces et taux indiqués dans le présent rapport ainsi que les conclusions obtenues ne peuvent être utilisés à d'autres fins que la présente expertise. Il ne pourra pas être cité, en tout ou partie, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinée à être publiés et ne pourra être reproduit ou publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et le contenu ou les circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

4. RESERVES

* L'ensemble des superficies stipulées dans le présent rapport est indiqué à titre indicatif et ne peut engager la responsabilité de l'expert. Lorsque les superficies indiquées font l'objet d'un mesurage sur place, la mention « superficie certifiée » sera indiquée dans le chapitre intéressé.

* Lorsqu'une confirmation est demandée à la Mairie, la note de renseignements d'urbanisme sera annexée au rapport.

Lorsqu'un engagement est demandé, le certificat d'urbanisme sera annexé au rapport.

Les renseignements d'urbanisme sont généralement recueillis oralement auprès des services techniques et sont susceptibles d'évoluer et d'être modifiés.

* Pollution : le présent rapport est établi sans tenir compte des pollutions éventuelles : eau, air, terre, amiante, termites.

▪ Lorsque les pollutions sont déclarées à l'expert, l'évaluation tiendra compte de ces paramètres.

▪ Lorsque les pollutions sont passées sous silence, le présent rapport ne pourra en tenir compte.

Nous rappelons que la mission de l'expert en estimation n'est pas d'effectuer des recherches approfondies sur les pollutions.

* La valeur déterminée par le présent rapport est issue de l'analyse des éléments existants dans l'état et n'est pas à confondre avec une étude de valorisation du bien, laquelle exploiterait les diverses possibilités qu'offre le bien et notamment les droits résiduels à construire.

5. TERMINOLOGIE

5.1. Valeur vénale

* La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur.

* La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,

* Le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai.

* Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserve, avec une publicité adéquate.

* L'absence de facteurs de convenance personnelle.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, valeur de marché ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 5 Novembre 1990 concernant les Compagnies d'Assurances).

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

* La valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation.

* La valeur du bien « occupé », qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

5.2. Valeur de vente forcée

Il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien corporel, incorporel ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Elle traduit une différence substantielle avec la valeur vénale moyenne.

L'expropriation ne rentre pas, a priori, dans le cadre d'une vente forcée ; en effet si l'aliénation a un caractère obligatoire, les bases d'indemnisation doivent être la valeur du marché et le dommage subi par l'exproprié à la date de référence.

ANNEXE PLANCHE PHOTOS

