

Expertise valeur vénale N° 1500

D'ORDRE ET POUR COMPTE DE :

Monsieur Julien CHANAL
Chemin Pierre Martin
26780 ALLAN

Le Cabinet Immo Sweet Home, représenté par Martine Lebrun, expert immobilier, agréé auprès du Centre National de l'Expertise sous le N° 101305

Conformément à la lettre de mission du 12/02/2020

DECLARONS NOUS ETRE RENDUS : A la date du 12/02/2020,



Adresse : Bastide des Terres – 720, route de Saulce – 26270 MIRMANDE

Pour donner notre avis sur la valeur de ce bien appartenant à

SCI Domaine de Chabrier représentée par Monsieur JUHOS Brian
La Bastide des Terres
720, route de Saulce
26270 MIRMANDE

Le présent rapport d'expertise en tout ou partie ne pourra 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 de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître. Il est de plus rappelé que le mandant ne peut utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu.



Maison de gardien

SOMMAIRE

1. DETAILS RELATIFS A LA MISSION

- 1a Observations générales
- 1b Liste des documents fournis et repris en annexe
- 1c Liste des éléments non visités

2. DESCRIPTION DU BIEN

3. SITUATION GEOGRAPHIQUE

4. SITUATION JURIDIQUE

5. SITUATION URBANISTIQUE

6 SITUATION LOCATIVE

7 COMPOSITION ET DESCRIPTION DU LOGEMENT

8 APPRECIATION QUALITATIVE

9 COMMENTAIRES

10 METHODES

- Méthode par capitalisation de la valeur locative
- Méthode sol + construction - vétusté

11 PONDERATION DES METHODES

12 CONCLUSION

13 RESERVES

- 13a Contamination des sols et état des risques naturels et technologiques
- 13b Aspect technique du bâtiment
- 13c Conformité du bâtiment

14 PHOTOS

15 ANNEXES

- Détail de la méthode par capitalisation de la valeur locative
- Détail de la méthode sol + construction - vétusté

16 DOCUMENTS ANNEXES

1. DETAILS RELATIFS A LA MISSION

1a : Observations générales

Ce rapport est remis sous les réserves de principe et d'usage, notamment en ce qui concerne les défauts et vices cachés du bâtiment au moment de notre visite. En l'absence de production des diagnostics se rapportant aux risques technologiques (amiante, plomb, état parasitaire, diagnostic gaz, diagnostic électrique, état des risques naturels et technologiques...), les conséquences en résultant ne rentrent pas dans la responsabilité de l'expert. Il appartient au propriétaire ou à son mandant de faire réaliser ces diagnostics qui peuvent avoir une influence sur la valeur du bien.

L'éventuel coût de la mise en accessibilité pour les personnes handicapées sera à déduire de notre estimation.

Notre mission n'a pas comporté de vérification de fonctionnement des équipements et services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (fondations, planchers, couvertures, murs, canalisations ...) qui ne peuvent être réalisés qu'avec sondages destructifs non programmés dans notre mission.

Les valeurs retenues dans notre rapport sont fondées sur les documents qui nous ont été communiqués.

Il est bien entendu que les valeurs retenues sont des valeurs au moment de l'expertise et que la valeur vénale d'un bien suppose que :

- Le vendeur consente à la vente dans un marché de libre concurrence.
- Aucune valeur de convenance ne soit susceptible d'intervenir entre les parties.
- Un délai raisonnable soit retenu pour la vente.
- Une publicité suffisante soit effectuée.

Les coûts des travaux éventuels que nous provisionnons sont donnés à titre indicatif, seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise ces coûts.

Les chapitres qui constituent le présent rapport ont permis de définir les conclusions proposées. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers le rend caduc et non opposable à l'expert.

1b : Liste des documents fournis et repris en annexe

Documents :	Fournis par	Remarques
Plan cadastral normalisé	Expert	
Vue aérienne (géoportail)	Expert	
Titre de propriété (extrait)	Agent immobilier	Extrait
Plan de zonage en cours d'instruction	Expert	
Règlement des zones A1, N1 et N2 en cours d'instruction	Expert	Extrait
Ordre de mission	Expert	

1d : Liste des éléments non visités

Eléments:	Justifications	Remarques
Vestiaire jardinier maison du gardien	Pas de clef	
Local filtration piscine	Pas de clef	

2. DESCRIPTION DU BIEN

Le bien est un ensemble immobilier situé sur la commune de Mirmande, de références cadastrales :

- Section ZC n° 138 pour 06 ha 26 a 90 ca
- Section ZC n° 203 pour 00 ha 10 a 54 ca
- Section ZC n° 251 pour 00 ha 04 a 51 ca
- Section ZC n° 254 pour 00 ha 38 a 93 ca
- Section ZC n° 256 pour 00 ha 23 a 36 ca

Contenance cadastrale totale : 07 ha 04 a 24 ca

Il s'agit d'une propriété de 20 pièces principales élevée sur un terrain de 70 424 m².

3. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET GEOPOLITIQUE

Mirmande est une commune française située en région Auvergne-Rhône-Alpes, située à 32 km au sud de Valence, 21 km au nord de Montélimar et 7 km au sud de Loriol-sur-Drôme qui est le bureau centralisateur de canton.

Le village est desservi par l'autoroute A7 grâce à l'échangeur 16.

Le village fait partie des « villages perchés » typiques du Val-de-Drôme et est admis dans l'association des Plus Beaux Villages de France.

La commune est devenue célèbre pour avoir compté parmi ses maires, Monsieur Aroun Tazieff, célèbre vulcanologue, de 1979 à 1989.

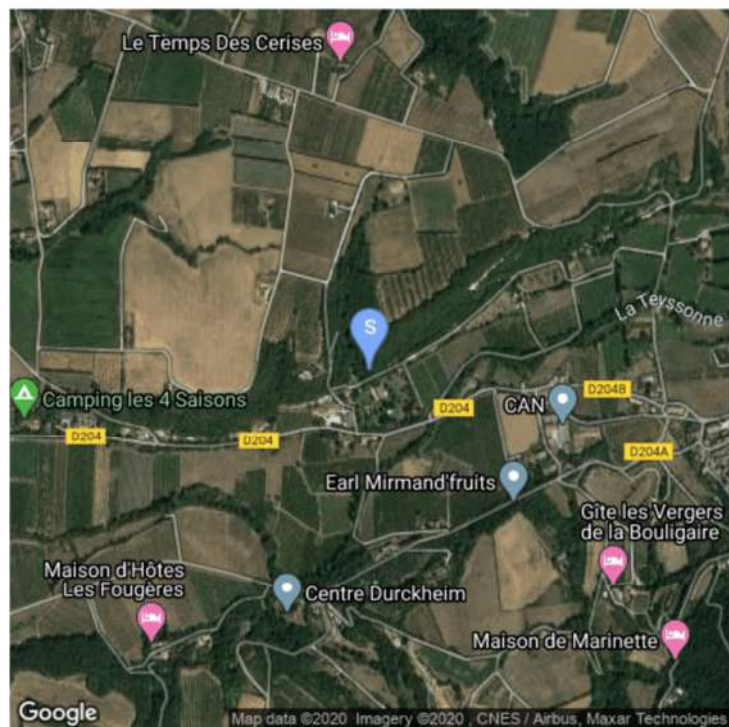
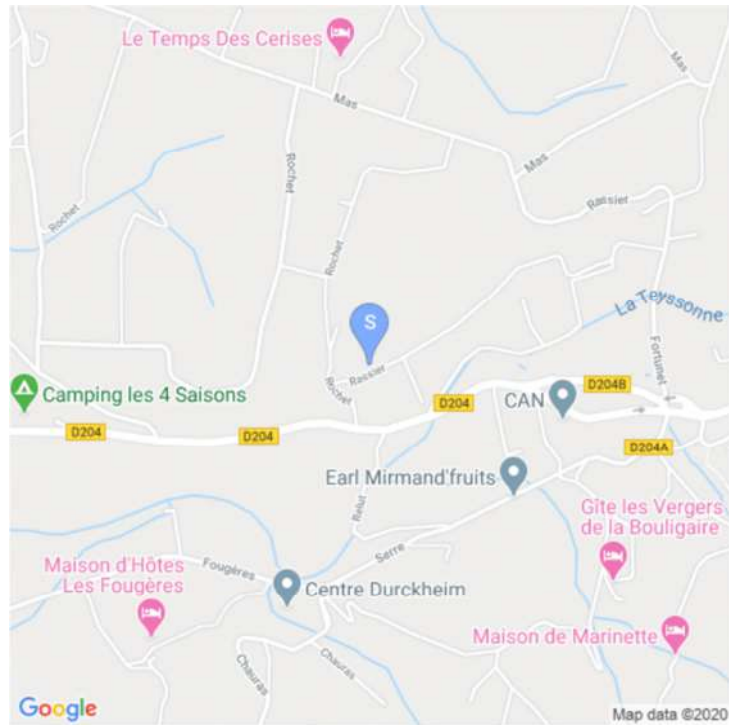
Durant la guerre elle abrita un maquis, organisé par le mouvement de Résistance qui contribua notamment à camoufler des opposants au STO, avec l'appui de nombreux notables du villages, dont le maire révoqué par les autorités de Vichy, Charles Caillet.

Elle a accueilli et accueille encore aujourd'hui de nombreux artistes, peintres, céramistes, etc...

Démographie : En 2016, la commune comptait 574 habitants, en augmentation de 14,12 % par rapport à 2011 (Drôme : + 4,1 %, France hors Mayotte : + 2,44 %).

Le bien à expertiser se situe en périphérie Nord-Ouest du village principal.

Géo-localisation



4. SITUATION JURIDIQUE

Le bien appartient en pleine propriété à la SCI DOMAINE DE CHABRIER, représentée aujourd'hui par Monsieur Brian JUHOS pour en avoir fait l'acquisition le 1^{er} septembre 2008, par devant Me GOUGNE, notaire à Montélimar (26) (extrait en annexe).

Une partie des parcelles acquises en 2008 ont été vendues le 21 juin 2013.

La SCI DOMAINE DE CHABRIER a signé une promesse de vente en date du 30 septembre 2019 à Monsieur CHANAL Julien qui nous mandate par l'intermédiaire de Monsieur Arnaud BERCKER, son agent immobilier pour expertiser le bien.

5. SITUATION URBANISTIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de MIRMANDE est en cours de finition (consultation publique achevée). Le PLU est un document opérationnel qui remplace le POS (Plan d'Occupation des Sols). Il définit une nouvelle organisation, un projet global d'aménagement intégrant les dernières réglementations (Lois Grenelle, ALUR, LAAAF, Macron, etc).

Jusqu'à ce que le PLU soit opérationnel, c'est le R.N.U., Règlement National d'Urbanisme qui s'applique. Il s'agit de l'ensemble des dispositions à caractère législatif et réglementaire applicables, en matière d'utilisation des sols sur une commune ne disposant pas de document d'urbanisme.

Ces règles concernent la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture, etc... (articles R 111-1 à R 111-27 du code de l'urbanisme).

L'article L 111-1-2 du code de l'urbanisme fixe la **règle de la constructibilité limitée**, dont le but est d'éviter la réalisation d'un habitat dispersé ("mitage des campagnes") et un développement des petits bourgs et hameaux en "tache d'huile". Cet article peut servir de base au refus de construire sur les parcelles situées à l'extérieur du bourg ou de ses hameaux.

Ce règlement s'applique dans toutes les communes qui ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme et s'applique tout particulièrement ici.

Les décisions d'urbanisme sont prises par le Préfet au nom de l'état.

D'autre part, avant d'être au R.N.U., la commune était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), dans lequel les parcelles étudiées se trouvaient en zone naturelle N comme indiqué sur le plan ci-dessous :



LEGENDE

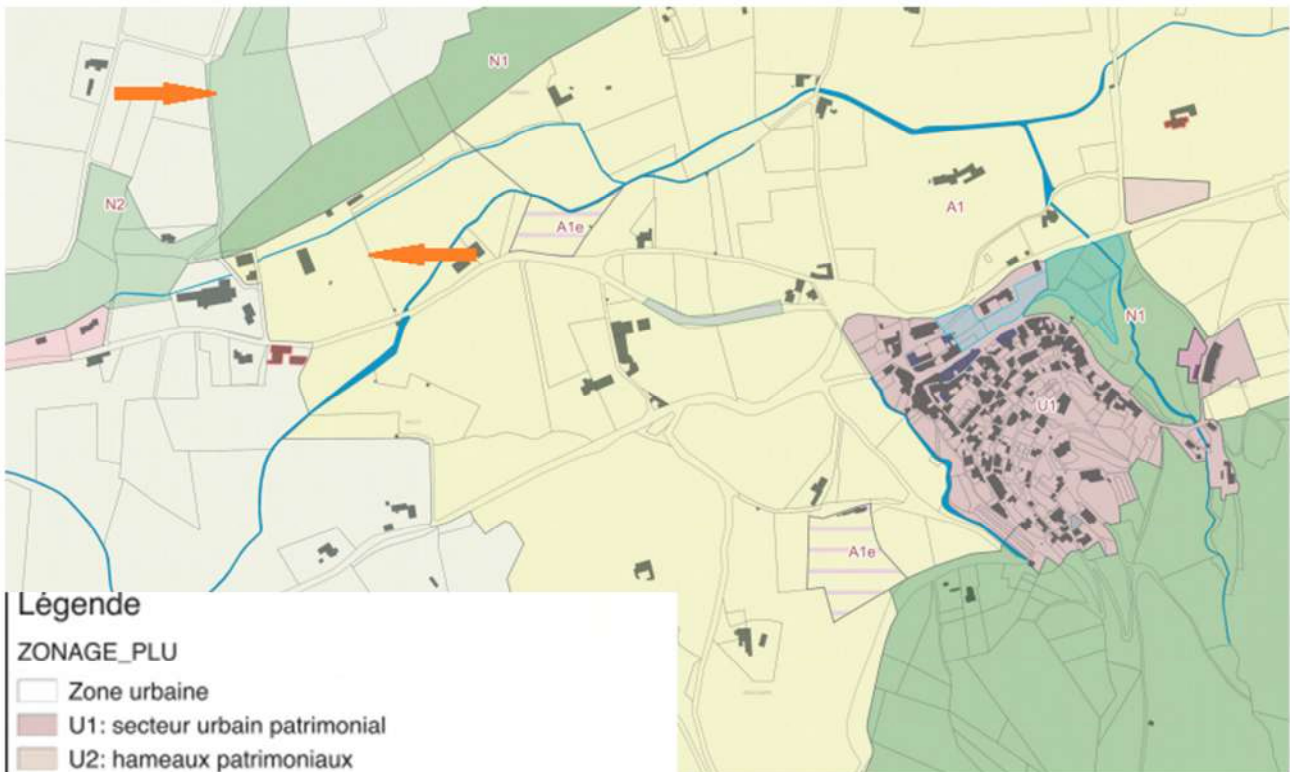
Zone "C" dite constructible, destinées à accueillir les constructions, notamment les bâtiments à usage d'habitation

N

Zone "N" où ne sont admises que les constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ainsi que l'adaptation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes

Dans le futur Plan Local d'Urbanisme, elles se trouvent pour partie en zone agricole A1 et pour partie en zone naturelle N1 et N2.

La zone A correspond aux secteurs de paysage agricole et le secteur A1 comprend des enjeux paysagers forts :



Légende

ZONAGE_PLU

- Zone urbaine
- U1: secteur urbain patrimonial
- U2: hameaux patrimoniaux
- U3: autre espace urbain à dominante habitat
- AUC: zone d'extension constructible de suite
- A1: Zone agricole protégée
- A1e: zone agricole protégée avec équipements
- A2: Zones agricole
- N1: Zone naturelle protégée
- N2: Zone naturelle
- N2c : Zones de camping
- N2t: zone naturelle touristique

Prescriptions surfaciques

- 05 - Emplacement réservé
- 07 - Elément de paysage
- 16 - Bâtiment agricole pouvant muter
- 18 - Orientations d'aménagement
- 22 - Diversité commerciale à préserver et développer
- Parcelles
- Bâti
- Cours d'eau

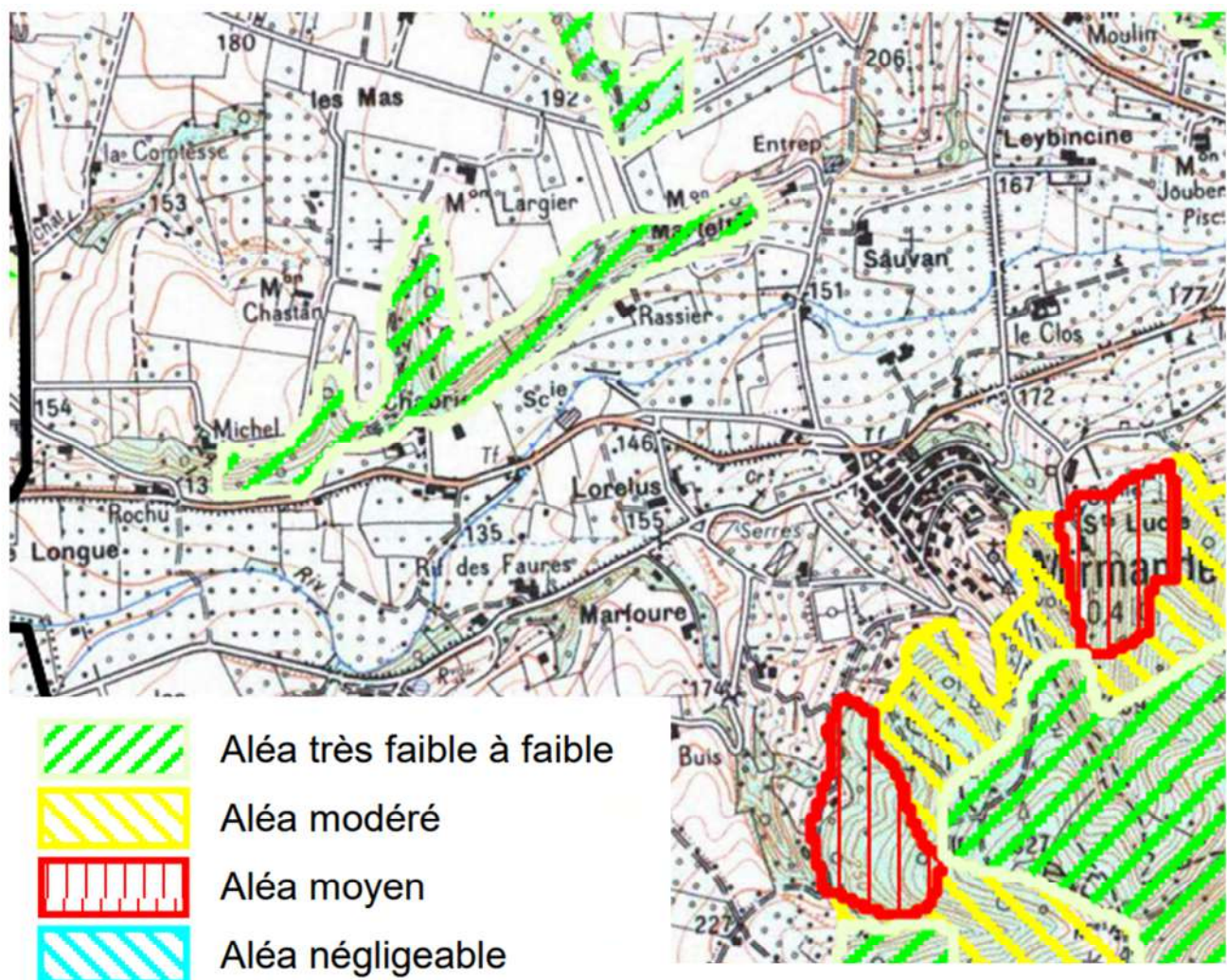
Le règlement prévu pour cette zone A1 (**en annexe**) nous indique que le changement de destination des habitations existantes est autorisé, ce qui signifie qu'une personne n'ayant pas le statut agricole pourrait habiter la maison, même si la zone et son règlement ne permettrait pas, compte tenu de la superficie actuelle de faire d'extension.

La zone N correspond aux secteurs de paysage naturel. Elle comprend un secteur N1 aux enjeux paysagers forts et un secteur N2 aux enjeux paysagers moins forts. Dans ce dernier secteur les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existante peuvent être autorisées sous certaines contraintes expliquées dans le règlement de la zone (en annexe).

PPR : la commune n'a pas de Plan de Prévention des Risques.

Elle est située en zone de sismicité modérée 3.

Un aléa très faible à faible en feux de forêts est à signaler : il touche les parcelles que nous étudions en bois et taillis.



Le bien à expertiser se trouve dans une zone non exposée aux risques mouvements de terrain.

6. SITUATION LOCATIVE

Le bien est libre de toute location, occupation ou réquisition, y compris pour la maison du gardien

7. COMPOSITION et description du LOGEMENT

Superficie des pièces principales

Nom de la pièce	Surface	Etat général	Etage	Remarque
Hall Maison Principale (MP)	49,06 m ²	Très bon état	0	
Cuisine MP	31,25 m ²	Très bon état	0	Très bien équipée + coin repas
Arrière cuisine MP	12,22 m ²	Bon état apparent	0	Nombreux placards
Buanderie MP	29,54 m ²	Bon état apparent	0	Voutée – sortie extérieure
Bibliothèque MP	54,54 m ²	Très bon état	0	Cheminée
WC MP	3,77 m ²	Très bon état	0	Lavabo + placard
Séjour cheminée MP	47,55 m ²	Très bon état	0	
Petit salon MP	14 m ²	Très bon état	0	
Bureau MP	14,07 m ²	Très bon état	0	
Salle à manger 1 MP	33,76 m ²	Très bon état	0	
Salle à manger 2 MP	27,64 m ²	Très bon état	0	
Palier MP	12,31 m ²	Très bon état	1	
Couloir MP	14,46 m ²	Très bon état	1	
Chambre 1 + salle de bain MP	22,68 m ²	Très bon état	1	
Chambre 2 + salle de bain + wc MP	26,78 m ²	Très bon état	1	
Chambre 3 + salle de bain + wc MP	42,85 m ²	Très bon état	1	
Bureau MP	32 m ²	Très bon état	1	

Couloir 2 MP	9,97 m ²	Très bon état	1	
Chambre 4 + salle de bain + wc MP	32,76 m ²	Très bon état	1	
Chambre 5 + salle de bain + wc MP	44,95 m ²	Très bon état	1	
Chambre 6 + salle de bain + wc MP	32,41 m ²	Très bon état	1	
Wc 2 MP	2,64 m ²	Très bon état	1	
Accueil maison de gardien (MG)	17,63 m ²	Etat d'usage	0	
Wc MG	2,27 m ²	Bon état	0	
Vestiaire MG	11,04 m ²	Etat d'usage	0	
Buanderie MG	18,47 m ²	Etat d'usage	0	
Grande Salle MG	69 m ²	Etat d'usage	0	
Palier MG	20 m ²	Etat d'usage	1	Petites fissurations plafond
Salle à manger + séjour MG	42,42 m ²	Etat d'usage	1	Cheminée
Cuisine MG	5,26 m ²	Etat d'usage	1	
Couloir MG	5,26 m ²	Etat d'usage	1	
dégagement MG	5,20 m ²	Etat d'usage	1	
WC MG	1,40 m ²	Bon état	1	
Chambre 1 MG	14,27 m ²	Etat d'usage	1	Petites auréoles
Chambre 4 MG	11,66 m ²	Etat d'usage	1	
Salle de bain MG	6,31 m ²	Bon état apparent	1	
Mezzanine Bureau chambre 4 MG	6,79 m ²	Etat d'usage	1	Traces d'infiltration d'eau
Chambre 2 MG	21 m ²	Etat d'usage	1	Fissures à surveiller
dégagement 2 MG	6,66 m ²	Etat moyen	1	Fissures à surveiller
WC + lavabo MG	2,74 m ²	Etat d'usage	1	
Salle de bain + douche MG	7,90 m ²	Etat d'usage	1	Fissures à surveiller
Chambre 3 MG	23,62 m ²	Etat moyen	1	Fissures à surveiller

Superficie des annexes et dépendances

Nom de la pièce	Habitable ?	Surface	Coef.	Superficie	Etat général	Etage	Remarque
Garage / Atelier	Non	56,38 m ²	0,2	11,28 m ²	Bon état apparent	0	Façade Nord noircie, manque « goutte d'eau »
Atelier jardinage	Non	28,64 m ²	0,2	5,73 m ²	Bon état apparent	0	Façade Nord noircie, manque « goutte d'eau »
orangerie	Non	40 m ²	0,8	32 m ²	Bon état apparent	0	Manque « gouttes d'eau »
vestiaire jardinier Maison Gardien	Non	8 m ²	0,2	1,60 m ²		0	non visitée, pas de clef.
WC ext. MG	Oui	2 m ²	0,5	1 m ²	Etat d'usage	0	Avec lave-mains
Abri bois MG	Non	8 m ²	0	0 m ²	Etat d'usage	0	
Abri tracteurs	Non	106 m ²	0,2	21,20 m ²	Bon état apparent	0	
local filtration piscine	Oui		0	0 m ²		0	Non visitée, pas de clef, pas d'ouverture

Superficies pondérées

Nom de l'élément	Surface	Coef.	Superf. Pond.	Etage	Remarque
garage MG	50 m ²	0	0 m ²	0	Stockage – bon état apparent – un peu d'humidité
Chaufferie MG	11 m ²	0	0 m ²	0	pas d'ouverture – trace humidité sur conduit cheminée
cave/réserve MG	12 m ²	0	0 m ²	0	fenestron – paroi enterrée (traces d'humidité)
Chaufferie MP	11 m ²	0	0	0	Fenestrons
Terrasse + 50 m ² MP	210 m ²	0,2	42 m ²	0	Côté Est de la MP
Terrasse + 50 m ²	169 m ²	0,1	16,90 m ²	0	Au Sud entre la MP et la piscine

Superficie habitable du bien : 890.11 m².

Superficie du bien équivalente avec les surfaces pondérées : 1 021.82 m²

Superficie non habitable du bien : 247.02 m²

Superficie du terrain : 70 424 m²

8. APPRECIATION QUALITATIVE

Eléments favorables :

- *Type de construction* : la maison principale est une magnifique bastide du 18^{ème} siècle en pierres enduites et la maison du gardien ainsi que ses dépendances sont en pierre apparentes. Les murs sont très épais. Ce type de type de construction est très prisé.
- *Etage* : il s'agit d'un bien avec un seul étage ce qui est apprécié et demandé.
- *Environnement* : la propriété se trouve dans un environnement très verdoyant. Une partie comprend un bois et une autre est arborée en jardin à la française. L'ensemble bénéficie d'une belle vue sur les collines en fond. Quelques parcelles agricoles alentours.
- *Qualité sonore* : elle est très bonne. La propriété est implantée en retrait de la route et la végétation fait écran.
- *Exposition* : elle est bonne et multiple : Est, Sud et Ouest pour la maison principale avec un traversant Est / Ouest et la maison du gardien est tournée vers le Sud.
- *Etat Général* : la demeure est en très bon état général et la maison de gardien est en état d'usage qui mériterait un rafraichissement et plus d'entretien. Les garages et dépendances sont globalement en bon état.
- *Sécurité* : Mirmande se situe dans une zone où le taux de délinquance n'est pas élevé, mais le bien est toutefois situé à l'orée du village ce qui justifie la présence d'un système d'alarme.
- *Vis-à-vis* : il n'y en a pas.

Eléments défavorables :

- *Desserte routière* : on accède au bien par la départementale 204, mais le chemin d'accès à la propriété est étroit, non goudronné et ne permet pas l'accès aux gros porteurs (déménagements...).
- *Localisation* : les commodités de proximité sont inexistantes à Mirmande et un véhicule est nécessaire pour accéder à Saulce-sur-Rhône (3 kms) ou Loriol (6 kms) aux supermarchés, services médicaux.... Quant aux grandes villes les plus proches, Valence et Montélimar, elles se situent respectivement à 32 et 21 kms en voiture (théâtre, expo...).
- *Charges et impôts* : la taxe foncière n'est pas connue mais les charges d'entretien d'un ensemble immobilier de cette taille sont élevées : entretien du parc paysager, charges de chauffage, arrosage automatique du jardin, système de filtration de l'eau....
- *Travaux* : il n'y a pas de caractère d'urgence. Les plus importants à prévoir concernent la réfection des fissurations de la maison du gardien, l'étanchéité des façades de la Bastide (enduits) et veiller à ce que la toiture et les gouttières de la maison du gardien restent dégagées. Un adoucisseur pour la bastide serait bienvenu.

- *Chauffage* : au fioul. Classé énergivore.
- *Bilan énergétique* : mauvais au sens des constructions modernes : énergie fossile au fioul, pas d'isolation à l'exception des planchers dans les greniers.

9. COMMENTAIRES

Descriptif Extérieur et Intérieur : Il s'agit d'un ensemble immobilier constitué d'une bastide en pierres enduites du 18^{ème} siècle, une maison de gardien provençale en pierres apparentes, un ensemble de garages en pierre, une orangerie plus récente avec façades enduites, un abri tracteurs et matériels d'entretien de construction récente, une serre en verre et aluminium, un bassin, une piscine et divers ornements (rotonde, roseraie, etc) insérées dans un parc à la française.

L'ensemble extérieur est globalement en très bon état, soigné et entretenu. Une grande terrasse avec pergola borde la bastide côté Est et un parvis pavé côté Ouest.

L'arrière de la propriété se compose d'un bois où l'on accède par un chemin forestier.

Les façades sont en pierre et/ou enduites. Les enduits sont âgés. Les toitures sont en tuiles provençales et nous semble en bon état. Certaines gouttières ont été réparées ou changées.

La propriété n'est pas raccordée au tout à l'égout mais possède 2 fosses septiques pour lesquelles nous n'avons pas reçu de rapport de contrôle.

Elle est alimentée en eau de ville + forage et en électricité. La piscine et le bassin n'ont pas de dispositifs de sécurité aux normes et conformes à la réglementation.

A l'intérieur, les sols sont en marbre, carrelage, carreaux de ciment, tomettes, dalles de pierre, parquet, moquettes et fibres naturelles.

Les ouvertures sont en simple vitrage bois, d'origine et de très belle facture. Présence de volets bois à l'intérieur et à l'extérieur.

Les murs intérieurs sont peints et faïencés dans les pièces d'eau.

Les plafonds sont peints.

Les éléments de confort modernes sont présents et en nombre tout à fait suffisants : dans la maison principale, une cuisine équipée + arrière cuisine, 6 pièces d'eau, 7 wc, pour 6 chambres. Dans la maison du gardien, une cuisine équipée, 3 pièces d'eau, 5 wc pour 4 chambres

La plomberie nous a semblé en bon état. Il y a un adoucisseur pour la maison du gardien mais il n'y en a pas pour la maison principale.

Le bilan énergétique est plutôt mauvais car on utilise une énergie fossile, il y a peu d'isolation (seulement en toiture) et pas de double vitrage.

Les 2 habitations sont protégées par des alarmes ainsi que les dépendances.

10. METHODES

La méthode par comparaison et régression statistique consiste à déduire la valeur d'un bien en comparant des ventes récentes de biens équivalents aussi semblables que possible au bien à expertiser en terme de consistance, d'état et de situation.

La méthode hédoniste est une méthode par comparaison qui connaît un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens. Elle consiste à partir directement des prix de référence des transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé.

La méthode par capitalisation du revenu consiste à partir, soit d'un revenu constaté ou existant, soit d'un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché) et à lui appliquer un taux de rendement, donc à le capitaliser.

La méthode par sol et construction consiste à apprécier séparément les deux composantes de l'immeuble : le terrain d'une part, les bâtiments d'autre part, et la vétusté du bâtiment.

La méthode d'actualisation du cash-flow. L'expertise en valeur vénale se fonde sur le montant qu'un investisseur peut payer aujourd'hui en prévision des flux de trésorerie des années futures Remarquons que quelques bâtiments (atypiques, monovalents, pollués ou dégradés) rendent difficile l'emploi de ces méthodes. L'expert doit alors s'adapter.

La méthode du bilan promoteur inversé. La valeur du bien est réalisée par rapport au retour sur investissement que peut engranger un projet de restructuration immobilière, prenant en compte tout le potentiel d'urbanisation.

Compte tenu du bien à expertiser nous avons retenu les méthodes suivantes :

<i>Méthodes :</i>	<i>Coefficient Pondération :</i>
Méthode par capitalisation	1
Méthode par sol et construction, vétusté	1

A) Méthode par capitalisation de la valeur locative

Valeur locative :

Dans le cas étudié, un loyer de 10 000 €/mois serait incompatible avec les loyers de la Région.

Par contre, dans le cadre d'une location saisonnière, le bien pourrait être loué, en entier, 12 000 € la semaine à raison de 10 semaines /an, correspondant à la moyenne du secteur.

Nous avons donc pris en compte cette base de calcul que nous avons ramenée au calcul annuel ensuite.

Le loyer de référence correspondant à cette catégorie de bien, dans la ville de MIRMANDE, est évalué à 9.79 € par mois et par m². Cette valeur correspond à des prix moyens pour le parc locatif privé, toutes tailles de logements confondues, corrigée en fonction de la taille du bien et de son état général.

En conséquence la valeur locative, qui est la contrepartie annuelle susceptible d'être obtenue sur le marché de l'usage de ce bien dans le cadre d'un contrat de location, est estimée à :

$$1\,021.82\text{ m}^2 \times 9.79\text{ €} = 10\,003.62\text{ €}$$

Taux de vacance : 0 % (sur réservation préalable)

Incidence impayé : 0 % (paiement avant l'arrivée)

Incidence vétusté : 0 % (peut être loué en l'état)

Loyer annuel actualisé : 120 043.41 €

Taux de rendement brut : 3.36 %

L'estimation de la valeur vénale avec la méthode par capitalisation du revenu pour ce bien est de 3 572 721.00 € Hors droits.

B) Méthode Sol + construction - vétusté

a) Valeur du foncier :

Nous valorisons la valeur du terrain en fonction des éléments de comparaison retenus dans le secteur correspondant à une même zone urbanistique du RNU ou du PLU.

Nous retiendrons trois critères :

- La surface minimale nécessaire à la construction ;
- La surface excédentaire constructible ;
- La surface excédentaire non constructible

Nous valorisons les aménagements extérieurs (terrasses, clôtures, vrd, etc.)

b) Valeur du bâti :

Nous valorisons la valeur du bâti en fonction des éléments de comparaison retenus dans le secteur sur des qualités techniques de bâtiments équivalents.

Nous retiendrons trois critères :

- coût de construction valeur à neuf
- honoraires architecte
- vétusté du bien

Terrains & Aménagement des sols :

Parcelle de base constructible : $29\,000\text{ m}^2 \times 10.00\text{ €} = 290\,000\text{ €}$

Surface supplémentaire constructible : $0\text{ m}^2 \times 10.00\text{ €} \times 70\% = 0\text{ €}$

Surface inconstructible : $41\,424\text{ m}^2 \times 10\text{ €} \times 10\% = 41\,424\text{ €}$

Soit une valeur du terrain de 331 424.00 €

Aménagement / VRD

Aménagement / VRD : $331\,424\text{ €} \times 20\% = 66\,284.80\text{ €}$

Coût de construction :

SDHOP: $1\,021.82\text{ m}^2 \times 3\,700\text{ €} = 3\,780\,734\text{ €}$

Architecte: $3\,780\,734\text{ €} \times 5\% = 189\,037\text{ €}$

Vétusté : $3\,780\,734\text{ €} \times 20\% = 756\,147\text{ €}$

**L'estimation de la valeur vénale avec
la méthode Sol + construction - vétusté pour ce bien
est de 3 611 333 € Hors droits.**

11. PONDERATION DES METHODES

Compte tenu de la pertinence respective des méthodes d'estimation utilisées pour l'évaluation de ce bien, et pour tenir compte de l'influence de la valeur de rendement sur la valeur vénale, nous attribuons aux résultats de ces méthodes les coefficients de pondération suivants :

Méthode d'estimation :	Coefficient de pondération :
Méthode par capitalisation de la valeur locative	1
Méthode sol + construction - vétusté	1

12. CONCLUSION

Nous retiendrons en définitive, après avoir pris en compte l'ensemble des critères retenus dans notre rapport une valeur vénale arrondie de :

**Somme arrondie au 1000 près
3 592 000,00 Euros Hors droits**

Mirabel-aux-Baronnies, le 20/02/2020

**Martine Lebrun
Expert immobilier**

Cette valeur s'entend hors frais et fiscalité y étant attachés. La valeur proposée est donnée sous toute réserve et représente une moyenne de prix qui pourrait être espérée sur le marché de la revente "à dire d'expert" dans le cadre d'une mise sur le marché normale, engagée dans le mois des présentes et compte tenu d'un délai de 6 à 8 mois consécutifs environ.

Les éventuels frais de mise en conformité pour l'accessibilité des personnes handicapées sont à déduire des présentes.

Les éventuels frais d'intermédiation, dont aurait à s'acquitter le propriétaire au cas où il lui aurait plu de s'assurer le concours d'une agence immobilière lors de l'éventuelle revente, serait à inclure dans la présente estimation (et resteraient ainsi à la charge du vendeur).

En tout état de cause, quelles que soient les conclusions auxquelles nous sommes parvenus, nous les avons abordées dans la plus stricte objectivité, en faisant abstraction de tout élément de convenance personnelle. Les croquis, plans, descriptifs qui nous ont été éventuellement confiés ou que nous avons obtenus par nos propres moyens n'ont qu'un caractère approximatif. De même, le choix des photographies insérées dans le présent rapport n'est fait que dans l'objectif d'une meilleure illustration des propos résultant de nos constatations.

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeuble par destination, est incluse dans les sommes que nous affecterons aux constructions (évaluation au m² bâti, services généraux compris). Toutes les sommes énoncées dans le présent rapport sont exprimées, sauf stipulation contraire, en euro. Ces sommes sont exprimées en hors taxes ou hors droits, selon le régime fiscal applicable aux biens considérés.

13. RESERVES

13a) contamination des sols et état des risques naturels et technologiques

Il ne rentre pas dans les compétences normales de l'expert en évaluation immobilière d'apprécier et de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions relatives à l'environnement. Il en est de même pour l'état des risques naturels et technologiques qui devra être annexé à la promesse de vente ou au bail d'habitation. Si ce document manque et que l'acquéreur découvre que le logement est situé dans une zone à risque, il peut engager la responsabilité du vendeur pour vices cachés et saisir le tribunal d'instance pour diminution du prix de vente voire l'annulation de la vente.

13b) aspect technique du bâtiment

Le présent rapport ne constitue en aucun cas un contrôle technique de l'immeuble et notre mission n'a pas comporté de vérification en ce sens.
Notre mission n'a pas comporté de sondage de la résistance physique du sol et sous-sol, ni de contrôle de la pollution susceptible d'affecter le terrain.

13c) conformité du bâtiment

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements en vigueur (permis de construire et conformité urbanistique, normes de sécurité, installations classées).

14. PHOTOS





Façade Est



Façades Nord et Est



Ornementations



Orangerie





Cuisine équipée



Salle à manger 2



Salle à manger 1



Salon



Hall + escalier



Bibliothèque



Chambre



Bureau



Chambre



Pièce d'eau



Orangerie

MAISON DE GARDIEN

Façades Sud et Est



Façade Ouest

Façade Nord





Patio d'entrée



Buanderie



Séjour



Cuisine équipée



Chambre



Salle de bain + wc



Dépendance et cour intérieure

Hangard à tracteurs + verrière



16. ANNEXES

Détail de la méthode par capitalisation de la valeur locative

Loyer Mensuel hors charge par m² : 9.79 € / m² - Loyer de marché

Superficie pondérée du bien : 1 021.82 m²

Loyer mensuel initial : 10 003.62 €

Loyer annuel initial : 120 043.41 €

Taux de vacance : 0 %

Incidence impayé : 0 %

Incidence vétusté : 0 %

Loyer annuel actualisé : 120 043.41 €

Taux de rendement brut : 3.36 %

Estimation par capitalisation de la valeur locative : 3 572 721.00 €

Détail de la méthode sol + construction – vétusté

Sols :

Parcelle de base Constructible : 29 000 m²

Prix Zone Minimum Constructible : 10 €

Valeur Minimum Constructible : 290 000 €

Excédent Constructible : 0 m²

coefficient : 70%

Excédent Constructible Pondérée : 0 €

Zone Verte / Non constructible : 41 424 m²

coefficient : 10 %

Inconstructible Pondérée : 41 424 x 10 € x 10 % = 41 424 €



Martine LEBRUN
Expert près la Cour d'appel de Grenoble
Avenue de la Résistance
26110 Mirabel-aux-Baronnies
Tel. : 04.75.26.15.62 – Mobile : 06.79.63.63.80
Mail : expertises.ish@gmail.com

Aménagement /Extérieur

Aménagement / VRD : 20%

Valeur Aménagement : 66 285 €

Valeur Sol /Aménagement : 397 709€

Coût de construction :

SDHOP : 1 021.82 m²

Prix SDHOP/m² : 3 700€

Coefficient Architecte : 5 %

Honoraires Architecte : 189 037 €

Coût de construction : 3 969 771.00 €

Vétusté :

Maçonnerie générale : 0 %

Ravalement : 2 %

Charpente : 2 %

Couverture : 3 %

Menuiseries extérieures : 0 %

Menuiseries intérieures : 0 %

Revêtements : 4 %

Plomberie / sanitaires : 4 %

Chauffage : 4 %

Electricité : 1 %

Coefficient total de Vétusté : 20 %

Valeur Vétusté : 756 147 €

Sol + Construction - Vétusté (397 709 € + 3 969 771 €) – 756 147 € = 3 611 333 €

Estimation Méthode Sol + Construction - Vétusté : 3 611 333 €

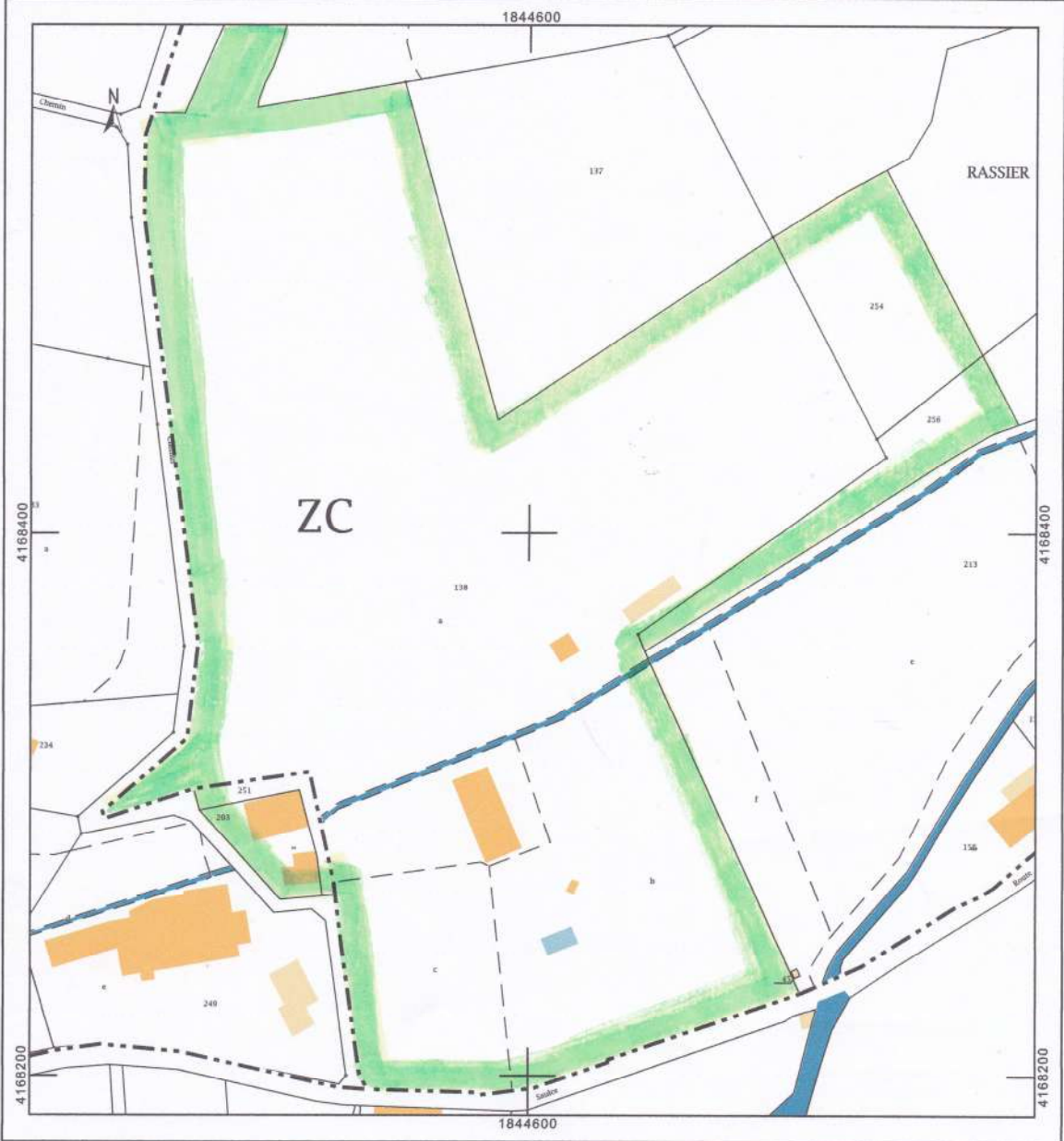


Martine LEBRUN
Expert près la Cour d'appel de Grenoble
Avenue de la Résistance
26110 Mirabel-aux-Baronnies
Tel. : 04.75.26.15.62 – Mobile : 06.79.63.63.80
Mail : expertises.ish@gmail.com

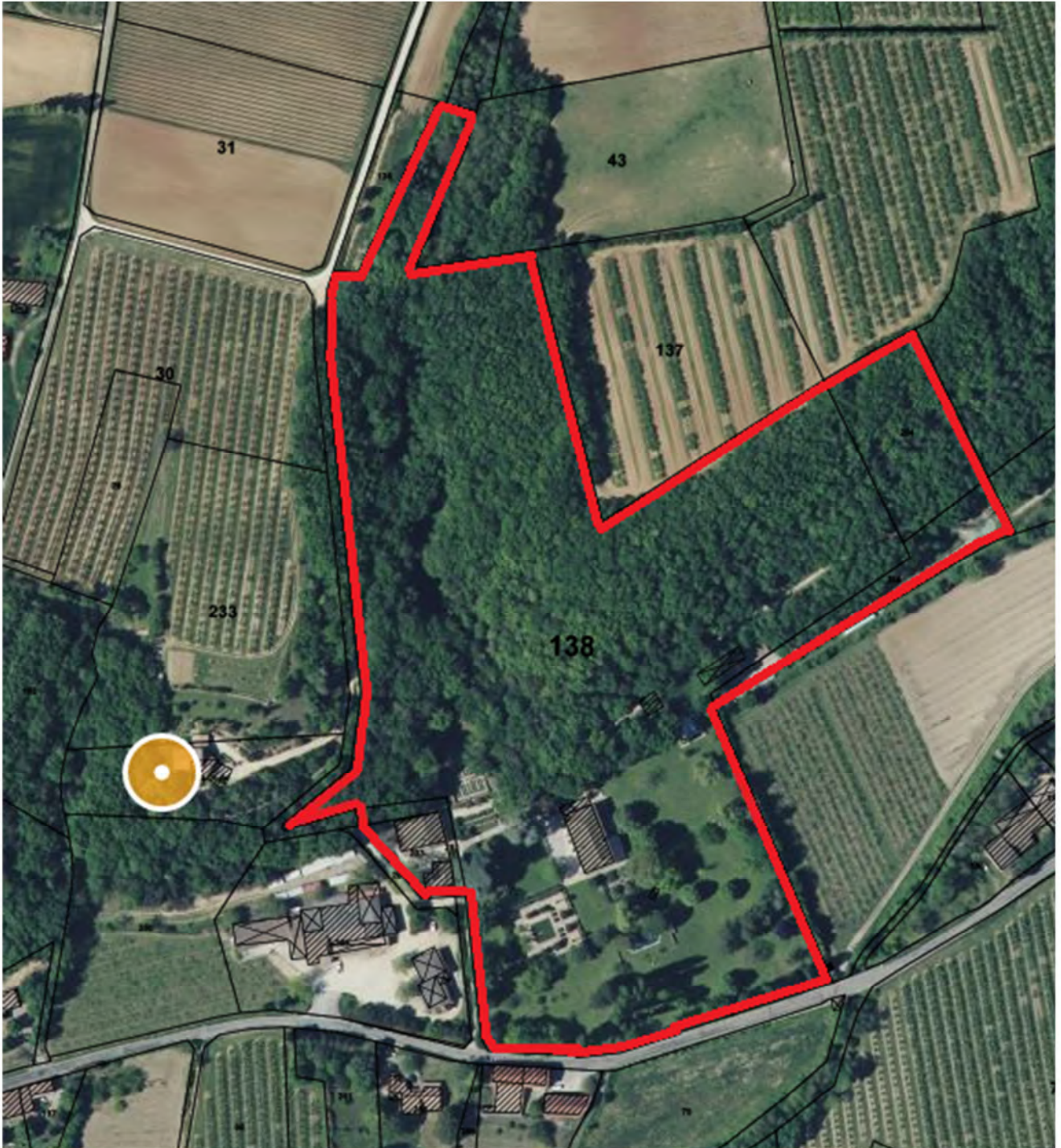
DOCUMENTS ANNEXES

Extrait de Plan cadastral

Département : DROME Commune : MIRMANDE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : la Drome 15 avenue de Romans 26021 26021 VALENCE CEDEX tél. 04-75-79-50-16 -fax 04-75-79-51-11 cdif.drome@dgflp.finances.gouv.fr
Section : ZC Feuille : 000 ZC 01 Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/2000 Date d'édition : 19/02/2020 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC45 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr	



Géoportail



Extrait du Titre de Propriété

T.V.A. :	Publié et enregistré à
Droits :	Valence 1
Sal. :	Lo: 18-11-2008
Total :	Dépôt: 21255
	Vol: 2008 P N° 12865

110260 03
HG/VM/
Répertoire n° 455

**L'AN DEUX MILLE HUIT,
Le PREMIER SEPTEMBRE
A MIRMANDE (26270) lieudit Rassier et Rochet la Bastide des Terres,
Maître Hervé GOUGNE, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle «Hervé GOUGNE, Régis GARDEN et Sophie HÉRY, Notaires,
Associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial», sis
à MONTELIMAR, 7-8, Place du Théâtre,
A RECU LA PRESENTE VENTE**

IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR - :

Monsieur Aart BROUWER, Vice Président de Société, et Madame Francina VAN ZOMEREN, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à 6045 MEGGEN SUISSE, Sechertrasse n°27.

Nés savoir :

Monsieur BROUWER à KATWYK AAN ZEE (PAYS BAS) le 27 juin 1939,

Madame VAN ZOMEREN à S-GRAVENHAGE (PAYS BAS) le 23 avril 1939,

Mariés sans contrat de mariage préalable à leur union célébrée à DELFT (PAYS BAS), le 15 mai 1965

Monsieur est de nationalité néerlandaise.

Madame est de nationalité néerlandaise.

Non résidents au sens de la réglementation fiscale.

- ACQUEREUR - :

La Société dénommée **DOMAINE DE CHABRIER**, société civile immobilière dont le siège se situe à PARIS (75017) 9 rue Anatole de la Forge.

Constituée aux termes de ses statuts reçus en la forme sous seing privé en date à PARIS du 22 juillet 2008 enregistrée à la Recette des Impôts de PARIS 17^{ème} LES BATIGNOLLES bordereau n°2008/755 case n°2.

Identifiée au Répertoire National des Entreprises sous le numéro SIREN 507.384.840 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

(Handwritten signatures)

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes ;
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :
 - . Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure ;
 - . Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement ;
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :
 - . Par aucune demande en nullité ou dissolution.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'Office Notarial.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur et Madame Aart **BROUWER** sont non présents à l'acte mais représentés par Monsieur Jean-Pierre **FOUGEIROL**, habilité à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 21 août 2008 demeurée ci-annexée aux présentes après mention (**Annexe n°1**).
- La société **DOMAINE DE CHABRIER** est représentée par Monsieur Thomas Brookes **KYLE**, né le 12 août 1926 à NORTH CAROLINA (USA) demeurant à THORNHILL PARK STALBRIDGE DORSET DT 10 2SH UK, gérant de ladite société et spécialement habilité à l'effet des présentes, aux termes de deux délibérations d'assemblées générales émises par les deux sociétés et seules associées de la société **DOMAINE DE CHABRIER**, en date chacune du 21 juin 2008, demeurées ci-annexées aux présentes après mention (**Annexes n°1bis, 1ter**).

TERMINOLOGIE

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les **VENDEURS**, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "**BIEN**" ou "**BIENS**" désigne le **BIEN** ou les **BIENS** de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**Biens mobiliers**", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles énoncées aux présentes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** ci-après désigné :

DESIGNATION

SUR LA COMMUNE DE MIRMANDE (DRÔME) 26270 lieudit **Rassier et Rochet**,

Un tènement immobilier dénommé "**LA BASTIDES DES TERRES**" comprenant des bâtiments d'habitation, dépendances et terrain attenant en nature de cour, jardin, canal et verger, terres et bois.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZC	138	Rassier	06ha 26a 90ca
ZC	203	Rochet	00ha 10a 54ca

[Handwritten signatures and initials: "M", "TBC", and others]

ZC	204	Rochet	00ha 03a 48ca
ZC	212	Rassier	00ha 93a 02ca
ZC	214	Rassier	04ha 61a 50ca

Total surface : 11ha 95a 44ca

Précision étant ici faite que les parcelles cadastrées Section ZC n°203 et 204 proviennent de la division de la parcelle anciennement cadastrée Section ZC n°29.

Une copie du plan cadastral du BIEN objet des présentes est demeurée ci-annexée aux présentes après mention (**Annexe n°2**).

ET les BIENS mobiliers pris dans leur état garnissant le BIEN sus-désigné, décrits et estimés article par article en une liste demeurée ci-annexée aux présentes après mention (**Annexe n°2bis**).

TEL ET AINSI que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la **TOTALITE EN TOUTE PROPRIETE** du BIEN sus-désigné.

Ce BIEN appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFETS RELATIFS

*** En ce qui concerne la parcelle cadastrée Section ZC n°138**

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Alain SCAPINO, Notaire à MONTELMAR le 11 juin 1993 dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de VALENCE, le 22 juillet 1993 volume 1993P, numéro 6229.

*** En ce qui concerne les parcelles cadastrées Section ZC n°203 et 204**

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Claude BELMAS, Notaire à LORJOL le 3 février 1994 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de VALENCE, le 22 février 1994 volume 1994P, numéro 1826.

Suivi d'une attestation rectificative reçue par ledit Notaire le 22 avril 1994 publiée audit bureau des Hypothèques le 03 mai 1994 volume 1994P n°4136.

*** En ce qui concerne les parcelles cadastrées Section ZC n°212 et 214**

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Patrice GOUGNE, Notaire à MONTELMAR le 31 octobre 1996 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de VALENCE, le 11 décembre 1996 volume 1996P, numéro 10744.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, pour celles ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le BIEN vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que le VENDEUR le déclare et que L'ACQUEREUR a pu le constater en le visitant.

PRIX

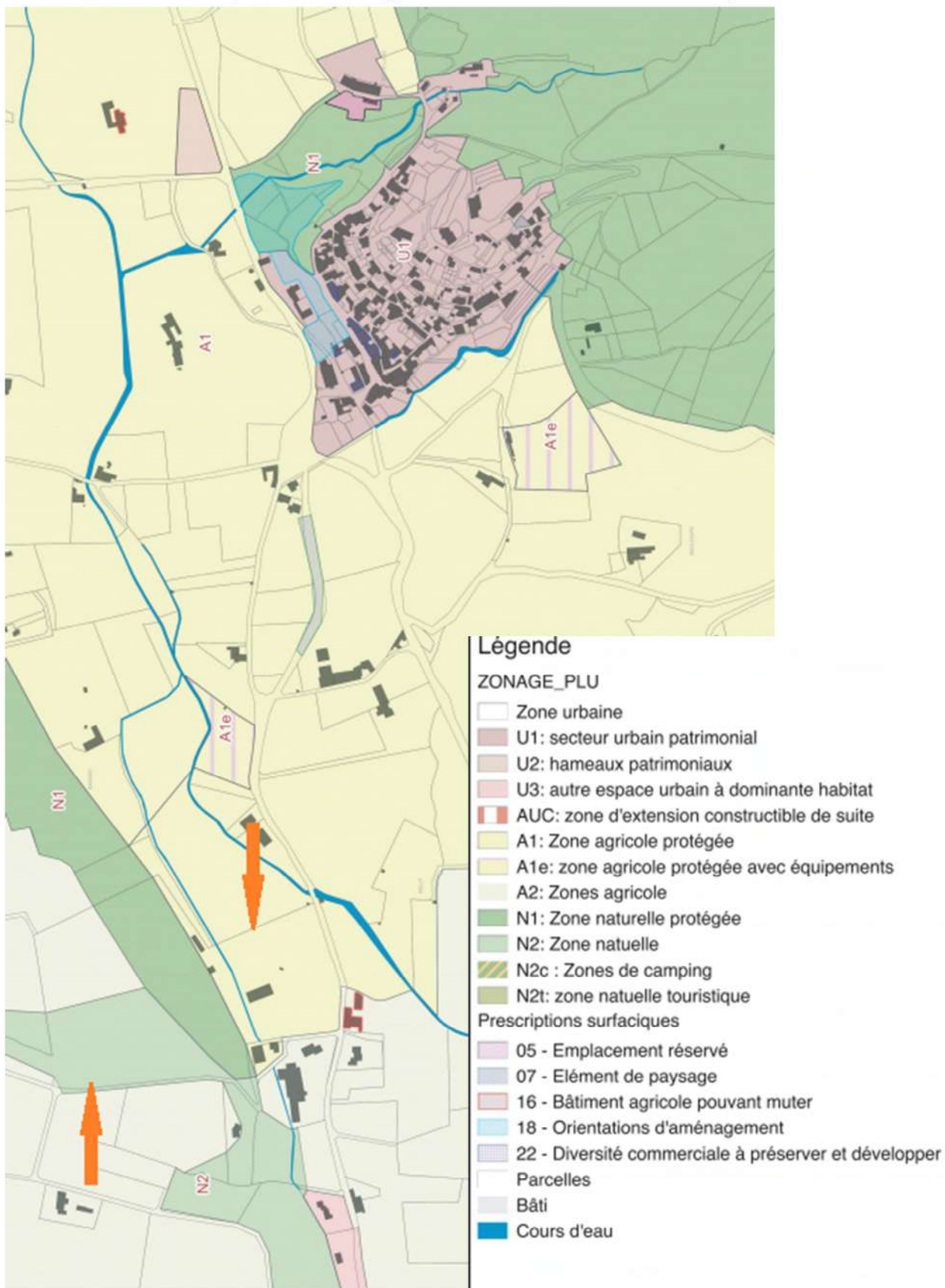
La présente vente est conclue moyennant le prix de **QUATRE MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS (4.800.000,00 EUR)**, s'appliquant :

- Aux Biens mobiliers à concurrence de : **DEUX CENT QUINZE MILLE EUROS (215.000,00 EUR)**,





Plan de zonage Nord en cours d'instruction



Futur règlement de la zone A1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de paysage agricole.

Elle comprend un secteur A1 aux enjeux paysagers forts. Le secteur A1 comprend un sous-secteur A1e comprenant des équipements publics.

La zone A comprend un secteur A2 aux enjeux paysagers moins forts.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 DE LA ZONE A – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

Dispositions applicables aux secteurs A1 en dehors des sous-secteurs A1e

- Le changement de destination des constructions repérées au plan de zonage en habitation est autorisé.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à proximité immédiate de bâtiments agricoles qui doivent préexister.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés.

Dispositions supplémentaires applicables aux sous-secteurs A1e

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont seuls autorisés.

Dispositions applicables aux secteurs A2

Seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions d'habitation nécessaires et liées à l'exploitation agricoles n'excédant pas 250m² de surface totale dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement des exploitations agricoles. Ces constructions doivent être intégrées ou accolées aux constructions à destination agricole existantes ou édifiées en même temps, ou en être distantes de moins de 100 mètres. Cette distance maximale peut toutefois être augmentée dans le cas de contraintes techniques justifiées rendant impossible le respect de la règle.
- Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

Futur règlement des zones N1 et N2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de paysage naturel.
Elle comprend un secteur N1 aux enjeux paysagers forts.
La zone N comprend un secteur N2 aux enjeux paysagers moins forts. Ce secteur comprend un sous-secteur N2t correspondant à des activités touristiques et un secteur N2c correspondant au camping.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 DE LA ZONE N – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

Dispositions applicables aux secteurs N1

Seuls sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition ne pas porter une atteinte conséquente au milieu naturel

Dispositions applicables aux secteurs N2

Seuls sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition ne pas porter une atteinte conséquente au milieu naturel
- Les exploitations forestières.
- Sont également autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale* à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250m² (existant + extensions).
 - Les annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscines). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50m².

Dispositions applicables aux sous-secteurs N2c

Seuls sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions destinées aux hébergements hôteliers et touristiques si ces derniers sont en lien direct avec l'activité de camping (accueil, bloc sanitaires, pool house...) dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire.
- Les restaurants si ces derniers sont en lien avec l'activité de camping.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs.

Ordre de mission



Centre National de l'Expertise

Ref :

ORDRE DE MISSION EXPERTISE IMMOBILIERE

Donneur d'ordre : Aguerer
Nom et adresse propriétaire : CHANAL Julien Chemin piene
maison 26130 ALAIN
..... Téléphone : 06 61 36 68 84

Date prévue pour la visite : 12/02/

Adresse du bien : SEN DOMAINE DE CHARPIER
BASTIDE DES TERRES
RDV Rte de Saules 26270 MIRMANDE

Personne à contacter pour RDV : M. Arnaud Becker

Code d'accès : Interphone: Téléphone:

Expertise à réaliser : Expertise immobilière valeur vénale Avis de valeur

Prix à facturer en T.T.C. : 3.600 € T.T.C

À : Donneur d'Ordre : Propriétaire

Type de bien : Etage : Bâtiment :


Escalier : Porte : N° de lot :

DIVERS:

Adresse Mail :

Fait à : Mirmande Le : 12/02/22

Signature
(Bon pour accord)

Bon pour accord


Plus de 250 cabinets d'expertise immobilière en France pour vous servir
Centre National de l'Expertise, Siège social : 34 Avenue des Champs Elysées 75008 Paris
RCS PARIS : 519 675 243 Siret : 51967524300017 E-mail: contact@l-expertise.com Web: www.l-expertise.com numéro de déclaration
d'activité : 11 75 45217 75, chaque cabinet est financièrement et juridiquement indépendant

N° Vert 0 800 00 80 89

APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE