



On peut trouver, selon les auteurs, des présentations très différentes pour des rapports d'expertise. Elles sont légitimes tant que sont respectées des exigences de clarté dans l'expression et la mise en page, et de rigueur dans l'analyse.

C'est donc volontairement que nous fournissons, à titre d'exemples plus que de modèles, l'ossature de plusieurs rapports d'expertise aux présentations volontairement un peu différentes.

Chaque rapport devra être précédé d'un rappel de la mission qui a été confiée à l'expert et de la mention de la date de la visite.

Il conviendra d'ajouter en début ou en fin de rapport la liste des pièces communiquées à l'expert ainsi que les clauses de réserve (cf. Charte de l'Expertise).

36.1 Appartement

Z
Expert

I Identification

Biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble
sis à NEUILLY-SUR-SEINE (Hauts-de-Seine)

Boulevard « A », n°

Rue « B » n°

et rue « C » n°

Édifié sur un terrain cadastré section Z n° d'une contenance titre de 8.263 m².

Lesdits biens et droits consistant en :

- dans le bâtiment 9, rue « C », escalier C2 :
 - . au 4^e étage droite – lot 57 : appartement de 3 pièces principales (séjour double, une chambre), cuisine, salle de bains, W.-C.
et les 200/100 000^e des parties communes générales.
 - . au 4^e étage gauche – lot 59 : appartement de 3 pièces principales (séjour double, chambre), cuisine, salle de bains, W.-C.

- et les 200/100 000^e des parties communes générales.
- . au 4^e étage face – lot 58 – : un petit studio
et les 60/100 000^e des parties communes générales.
- . au sous-sol – lots 34, 35 : deux caves n° 14 et 15
avec chacune 3/100 000^e des parties communes générales.
- . au sous-sol – lots 38 et 39 : deux boxes n° 17 et 71
avec chacun 30/100 000^e des parties communes générales.

II Situation

L'immeuble est situé dans la partie nord-ouest de **NEUILLY**, comprise entre le boulevard Bineau, la Seine et LEVALLOIS, qui abrite l'hôpital Américain. Il se trouve plus précisément dans la portion de la rue « C » comprise entre

Secteur résidentiel, calme, aux voies largement dimensionnées comportant quelques petits commerces de quartier sur la rue « B ». Desserte par autobus n° 82 vers le centre de Paris ou lignes boulevard Bineau conduisant Porte de Champerret.

III Consistance

L'entier immeuble est une vaste copropriété de plusieurs bâtiments édifiés entre la rue « C » et le boulevard « A ». Ensemble des années 1960 excellentement entretenu et géré, disposant d'espaces verts importants avec deux niveaux de parkings en sous-sol.

Nature et état des constructions

- Gros-œuvre : murs porteurs en pierres de taille au ravalement récent, planchers et poteaux béton armé, couverture terrasse, étanchéité multicouche.
- Parties communes : portes vitrées formant sas. Revêtement de sol : comblanchien avec cabochon. Enduits grattés en cage d'escalier, placage comblanchien mural dans le hall. Les cages d'escalier sont en excellent état, ayant fait l'objet d'une réfection ces dernières années.
- Équipement collectif : branchements usuels ; vide-ordures ; parlophone ; ascenseur desservant étages et sous-sol ; chauffage central avec production d'eau chaude.
Gardien.

Les parties privatives

Les appartements du 4^e étage : bâtiment 9 en façade rue « C ».

Il s'agit de deux appartements identiques réunis par leur séjour et dotés de portes palières permettant aisément de procéder à leur séparation.

La distribution similaire est la suivante : hall d'entrée, séjour double sur rue avec balcon, couloir desservant salle de bains (baignoire, lavabo), W.-C., dressing et chambre sur jardin avec balcon, cuisine également sur l'arrière.

Distribution rationnelle à double exposition sud sur rue, nord sur jardin. Vue relativement dégagée sur la rue « C ».

Surface habitable par appartement : 78 m² (hors balcon de 10 m²).

Prestations intérieures : enduits plâtre, portes intérieures isoplans, menuiserie des fenêtres métallique sur simple vitrage (châssis PVC en cuisine). Revêtements de sols : comblanchien en entrée, moquette très usagée et parquet chêne ; pièces de service : marbre en salle de bains (également en revêtement mural), carrelage en cuisine, volets roulants bois, cheminée pierres en séjour.

Équipement : salle de bains avec baignoire, lavabo sur pied (sanitaire couleur) à gauche, douche, lavabo, bidet à droite, évier émail 1 bac en cuisine (gauche), évier inox 2 bacs à droite.

État : ensemble en état passable avec moquette à changer, et éléments décoratifs à rafraîchir pour la plupart des pièces.

Studio au 4^e étage du même bâtiment 9, comprenant : petite entrée, coin cuisine (aveugle), un séjour sur jardin, salle d'eau (douche, lavabo), un W.-C.

Surface habitable : 23 m².

Locaux simplement traités (moquette sur chape en revêtement de sol, carrelage en salle d'eau et cuisine), avec le confort de base, à rafraîchir.

Boxes et caves en sous-sol.

Il s'agit des annexes des deux appartements du 4^e étage, soit :

- 2 caves en sous-sol desservies par ascenseur avec accès protégé par porte palière puis porte privative à claire voie. Cloisons en parpaings, sols cimentés.
- 2 boxes en sous-sol de 18 m² chacun (3 × 6 m), cloisonnés avec porte coulissante métallique.

IV Conditions d'occupation

Les locaux sont à considérer comme libres d'occupation.

V Estimation

Le marché de Neuilly, après plusieurs années de très forte hausse, atteint des niveaux inégaux. Il présente une assez grande diversité entre les secteurs les plus recherchés : Saint-James au sud-ouest, quartier central proche de l'hôtel de ville et ceux un peu délaissés en raison de leur relatif éloignement (partie NE vers Levallois) ou de nuisances (les quais, avenue de Gaulle). Le prix moyen en

2006 approche les 6 300 €/m² dans une fourchette assez large comprise entre 5 000 et 7 800 €, hors extrêmes.

Dans le secteur considéré nous avons relevé les ventes suivantes récentes :

Points de comparaison à citer:

Pour ce qui concerne les biens à estimer, les facteurs valorisant suivants peuvent être retenus :

- emplacement calme, à une adresse appréciée,
- vue dégagée (pour le 4^e étage),
- entretien excellent de l'entier immeuble récemment rénové.

En revanche, quelques éléments de retrait sont à mentionner :

- éloignement des transports en commun (métro),
- commodités assez éloignées,
- construction des années 1960 à l'isolation phonique et thermique médiocre,
- état intérieur à rénover.

En conséquence, nous retiendrons dans la fourchette précitée les estimations suivantes :

- Appartements du 4^e étage, libres (avec cave). Pour chaque appartement :

78 m ² à 6 200 €	=	483 600 €
• Box	=	45 000 €
TOTAL		528 600 €
arrondi à		530 000 €
- Studio au 4^e étage, libre :

23 m ² à 5 500 €	=	126 500 €
arrondi à		127 000 €

Conclusion

Estimations adoptées en l'état :

- Appartements au 4^e étage avec boxes et caves :

2 × 530 000 €	=	1 060 000 €
---------------	---	--------------------
- Studio de droite au 4^e étage = **127 000 €**
- Total des estimations** **1 187 000 €**

Le 2007

Signature