

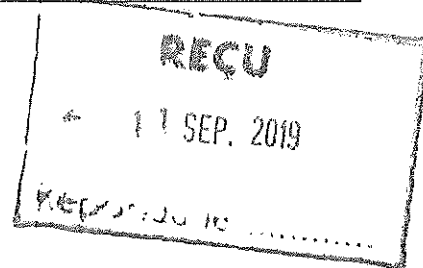
Laetitia BOUISSET

EXPERT EN EVALUATION IMMOBILIERE

Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France – FNAIM
Inscrite sur la Liste des Experts près la Cour d'Appel de Grenoble

La Rotonde – 85 Allée du Merle – 26500 Bourg lès Valence – Tél : 04 75 86 33 71

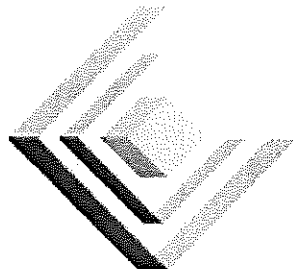
à



Tribunal de Grande Instance de Valence Procédures Collectives

L.J. : Monsieur Mezziane GUETCHOULI
RG n° : 19/01572

Ordonnance du 15-07-2019



RAPPORT D'EXPERTISE :

Valeur vénale Appartement en copropriété
38 Rue Sainte Anne de Baraban
69 003 LYON

Adressé le 9 Septembre 2019

En :

- 1 Exemple original au Greffe du Tribunal de Grande Instance
- 1 Exemple original à Madame Eléonore LAIGRE, Juge-Commissaire
- 1 Exemple original à Maître Philippe SERRANO, Liquidateur Judiciaire

Nous soussignés, Laetitia BOUISSET, avons été commis, en qualité d'Expert,

par : **Ordonnance du Tribunal de Grande Instance de Valence**

en date du : **15 Juillet 2019**

prononcée par : **Madame Eléonore LAIGRE - Juge Commissaire**

de la liquidation judiciaire de:

Monsieur Mezziane GUECHTOULI

pour procéder, à la requête de :

Maître Philippe SERRANO, Liquidateur judiciaire

à la présente expertise, aux fins :

« De décrire et évaluer le bien immobilier dépendant de la liquidation judiciaire. »

Prenant en compte tous les éléments recueillis au cours de la visite et de nos investigations postérieures, nous avons établi le présent rapport :

Rapport

Visite

Nous avons effectué une visite des lieux le **Jeudi 5 Septembre 2019 à 15 heures 30 accompagnés de la locataire en place.**

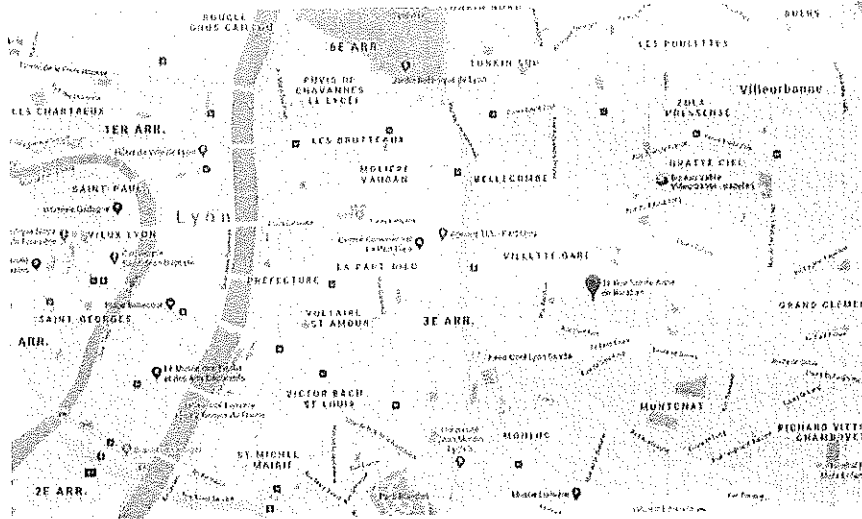
Base de travail

L'Etude de Maître SERRANO nous a transmis :

- L'acte d'acquisition
- Le contrat de location en cours

Description du bien immobilier

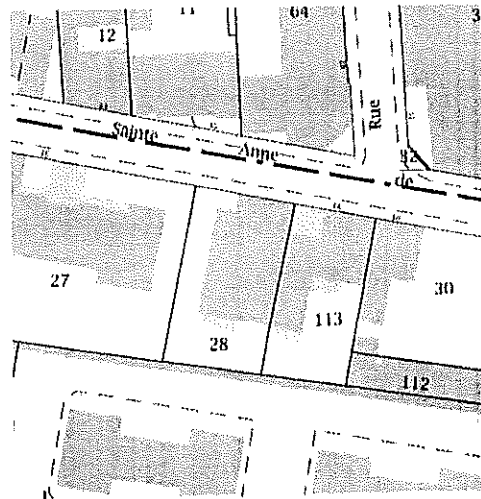
1. Situation Géographique



Appartement situé à Lyon dans le quartier de la Vilette Gare, quartier de 9 010 habitants du 3ème arrondissement de Lyon dont 34 % des habitants sont propriétaires. Vilette est un quartier calme avec 99 % d'appartements et 1 % de maisons. Il y a 170 commerces de proximité dont des commerces, des restaurants et un hypermarché. Le quartier est bien desservi en transports en commun avec 38 % de ménages ne possédant pas de voiture.

Le bien ici analysé se trouve 38 Rue Sainte Anne de Baraban.

2. Plan cadastral

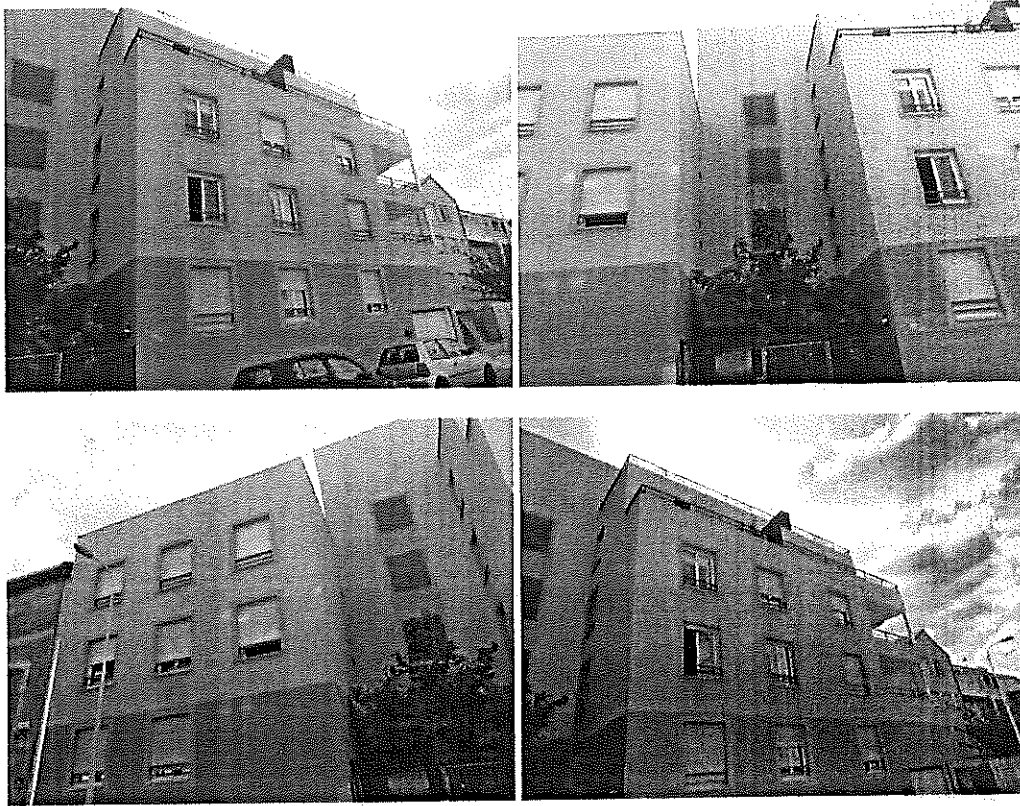


Le terrain d'assiette de l'immeuble où se trouve l'appartement en objet est cadastré Section DT:

- N° 28 pour 541 m²
- N° 113 pour 455 m²

Soit une contenance totale de 996 m².

3. L'immeuble



Immeuble dénommé les Terrasses Part-Dieu datant de 2010 comprenant 27 logements et 27 box.
L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Benoit MOREL, Notaire à Lyon, le 10 Décembre 2009.

Immeuble de 4 étages avec interphone et ascenseur sécurisé, box et local vélo

4. L'appartement

Il correspond au lot n° 12 de l'ensemble immobilier et confère à son propriétaire les 318/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Il est situé au 1^{er} étage porte n° 116

Surface de 50.80 m² se composant selon :

- Entrée séjour cuisine
- Une chambre avec placard
- Un dégagement
- Une salle de bains avec baignoire et WC

Chauffage individuel électrique

Sol carrelage pour l'ensemble

Revêtement murs : tapisserie

Volets roulants manuels

Menuiserie extérieure en PVC avec double vitrage

Menuiserie intérieure en bois

Eau froide collective comprise dans les charges

Production d'eau chaude par cumulus individuel

Le box de stationnement :

Il est situé au 1^{er} sous-sol et porte le n° 113

Il confère à son propriétaire les 10/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Origine de propriété :

Selon acte de vente en l'état futur d'achèvement de locaux en copropriété reçu les 2 Mars 2010 par Maître Benoit MOREL, Notaire à Lyon, la Société ICADE PROMOTION LOGEMENT a vendu à Monsieur Noël Mezziane GUETCHOULI et à Monsieur Laurent COZZANI le bien ici analysé.

Ils se sont portés acquéreurs de cet appartement à concurrence de la moitié chacun.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix TTC de 202 500 €.

Situation locative :

Selon contrat de location en date du 24 Février 2017, Messieurs GUETCHOULI et COZZANI ont donné à bail à Monsieur Nourddine HAMDIAOUI et à Madame Sabrina EGERIC l'appartement en objet.

La gestion locative est assurée par IMMO DE FRANCE RHONE ALPES.

Madame GARDE chargée de clientèle gestion nous a transmis le montant du loyer mensuel actuel soit 647.72 €.

Synthèse - Conclusion

Nous avons parfaitement qualifié ce bien immobilier ainsi que tous les éléments destinés à la présente analyse.

Nous retenons :

Une Valeur Vénale Actuelle de l'ordre de :

190 000 € Hors Droits

Cette valeur tient compte :

- Des prestations qualitatives de la Résidence Les Terrasses Part-Dieu
- De l'année récente de construction de l'immeuble
- De la présence d'un box de stationnement privatif
- Du très bon état de l'appartement

Fait et arrêté à Bourg lès Valence le 9 Septembre 2019

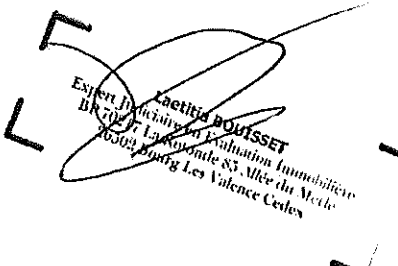
Sur 19 pages et annexes,

En 3 exemplaires originaux :

**1 pour le Greffe du Tribunal de Grande Instance de Valence
1 pour Mme Eléonore LAIGRE, Juge Commissaire
1 pour Me Philippe SERRANO, Liquidateur Judiciaire**

Pour servir et valoir ce que de droit

Laetitia BOUISSET


Laetitia BOUISSET
Expert Judiciaire en Evaluation Immobilière
Bureau Laigre - Juge Commissaire
76309 Bourg Les Valence Cedex