



Cabinet DOLESI

Expert près la Cour d'Appel de Bastia

STEPHANE DOLESI

Expert Agréé près la Cour d'Appel de Bastia
Membre de la Confédération des Experts Fonciers
Expert TEGoVA REV-FR/CEF/2021/16
Expert TEGoVA TRV-FR/CEF/2021/1

Dossier : 180215 PETRETO / GIRATOIRE

CERTIFICAT D'ÉVALUATION



8 Rue Chanoine Colombani - Résidence L'Aiglon - Bât A - 20200 BASTIA
Tél : 04 95 33 17 87 - Télécopie : 04 95 34 20 77

www.dolesi.com

Courriel : expert@dolesi.com

Siret 43145246500054

TVA intracommunautaire : FR77431452465

- Préambule -

Dans le respect de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière 4^{ème} édition et selon les bases telles que définies par TEGOVA (Normes européennes d'évaluation), et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport, se réfèrent à la notion de valeur vénale ou de valeur locative.

LA VALEUR VENALE DE MARCHÉ d'un bien immobilier correspond au prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable, au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- que le bien ait été proposé à la vente, dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- enfin, l'absence de convenance personnelle (acquéreur particulier, acquéreur atypique...)

Il est ici rappelé que le prix de convenance est distinct de la valeur vénale de marché. La valeur de convenance traduit le prix de réalisation sur le marché d'un bien dans les circonstances spéciales qui fausse le jeu normal de la loi de l'offre et de la demande. Ce prix résulte du fait que l'une des parties est motivée par une convenance particulière, donc propre à elle seule, et exogène par rapport au marché immobilier.

LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée). La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

RÉSERVES CONCERNANT LES ELEMENTS D'APPRECIATION

Les conclusions retenues dans le présent rapport tiennent compte :

- de la situation et de l'emplacement du bien étudié,
- des caractéristiques, de la configuration et de l'état du bien étudié,
- de l'état du marché immobilier et foncier.

Cependant, pour permettre à l'expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné (s),
- Tout document relatif à l'urbanisme,
- Attestation relative à la qualification dudit ou des (dits) bien(s),
- Etat locatif détaillé, et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours,
- Plans cotés et / ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art,
- Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés,
- Tout audit technique les concernant.

En l'absence de ces éléments d'information annexés au présent rapport (*voir paragraphe « Pièces remises par notre requérant »*), la responsabilité du Cabinet DOLESI ne saurait être engagée :

- Quant à l'identification juridique, la qualification administrative, la destination des immeubles évalués ou encore la conformité au permis de construire des immeubles ci-après évalués,
- Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par une demande de certificat de mesurage (ordre de mission distinct).

RÉSERVES CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT ET LA CONTAMINATION

Il ne rentre pas dans les compétences normales de l'Expert en évaluation immobilière d'apprécier de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. De même que n'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices (présence d'amiante, termites, plomb dans les peintures, conformité du système d'assainissement...etc.) S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, ou de servitude, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitude identifiés.

CONFLIT D'INTERET

Le cabinet Stéphane DOLESI a effectué le présent rapport en toute impartialité. Il ne peut lui être opposé aucun conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers étudiés. La rémunération perçue par le cabinet DOLESI pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

DATE ET LIMITE DU RAPPORT

Les valeurs annoncées dans le présent rapport ne sauraient engager l'avenir. Le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous a été demandée. Ces valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères, notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents.

PLAN DU RAPPORT

I.	REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION	5
II.	PIECES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)	5
III.	TRANSPORT SUR LES LIEUX	5
IV.	ORIGINE DE PROPRIETE / SITUATION JURIDIQUE.....	5
V.	DESIGNATION DE(S) BIEN(S) EXPERTISES.....	6
VI.	URBANISME / ENVIRONNEMENT	6
VII.	SUPPORT PHOTOGRAPHIQUE	8
VIII.	ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE.....	9

I. REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION

Nous, Stéphane DOLESI, Expert foncier et immobilier près la Cour d'Appel de BASTIA, avons été requis par la Collectivité Territoriale de Corse en qualité d'expropriant afin d'établir la valeur vénale des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Date de la lettre de mission : 3 Mai 2018
Contexte et finalité du rapport : Valeur pour acquisition Foncière/
Régularisation d'emprises

II. PIECES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)

Il nous a été remis les documents suivants :

- DA du Cabinet Sibella délimitant les emprises à évaluer
- Matrices Cadastres

III. TRANSPORT SUR LES LIEUX

Les immeubles ci-après évalués ont été visités par Stéphane DOLESI le 23 mars 2018.

IV. ORIGINE DE PROPRIETE / SITUATION JURIDIQUE

Selon les dires de notre requérant, les biens et droits immobiliers évalués ci-après seront supposés être détenus sous le(s) régime(s) de :

✦ Pleine Propriété

Et

✦ grevé(s) d'aucune servitude.

V. DESIGNATION DE(S) BIEN(S) EXPERTISES

Les biens et droits immobiliers ci-après évalués dépendent du territoire de la

Désignation Cadastrale	Désignation précise	Contenance cadastrale totale	Contenance à évaluer	Propriétaire déclaré
D 406	PARCELLE DE TERRE Emprise Route Existante	1 775.00 m ²	168.00 m ²	Consorts Colonna d'Istria
D 414	PARCELLE DE TERRE Emprise Route Existante	2 302.00 m ²	1 462.00 m ²	Epoux Lenzini
D 508	PARCELLE DE TERRE Emprise Route Existante	4 680.00 m ²		
B 484	PARCELLE DE TERRE Emprise Route Existante	997.00 m ²	21.00 m ²	Succession Tafanelli Jules
B 694	PARCELLE DE TERRE Emprise Route Existante	227.00 m ²	5.00 m ²	Leonetti Seraphin
B 481	PARCELLE DE TERRE Emprise Route Existante	101.00 m ²	8.00 m ²	Tafanelli Jean François
B 483	PARCELLE DE TERRE Emprise Route Existante	52.00 m ²	1.00 m ²	Tafanelli Jean François
B 604	PARCELLE DE TERRE Emprise Route Existante	426.00 m ²	15.00 m ²	Epoux Nolasco

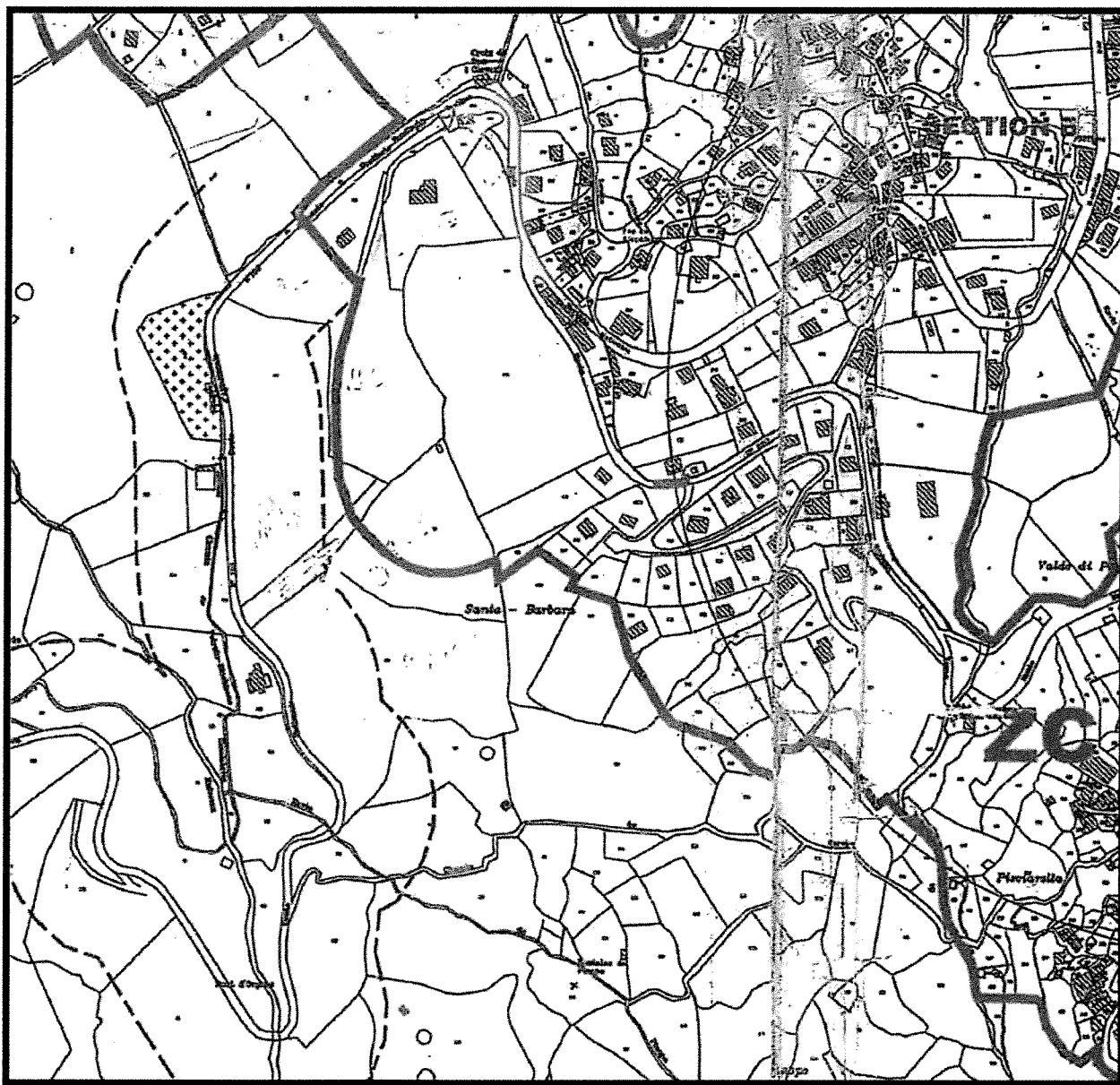
VI. URBANISME / ENVIRONNEMENT

Il est ici rappelé que seul le Certificat d'urbanisme d'information renseigne sur :

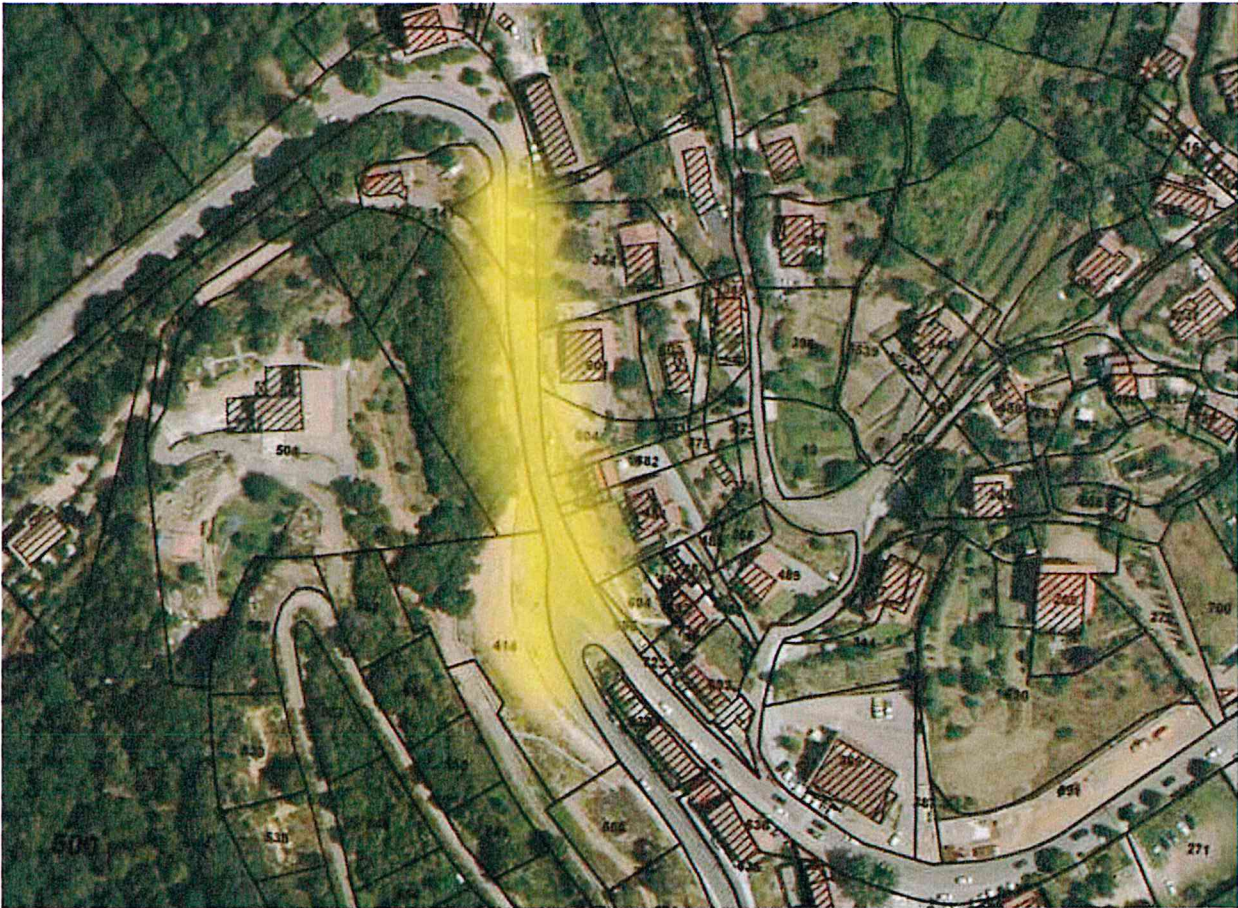
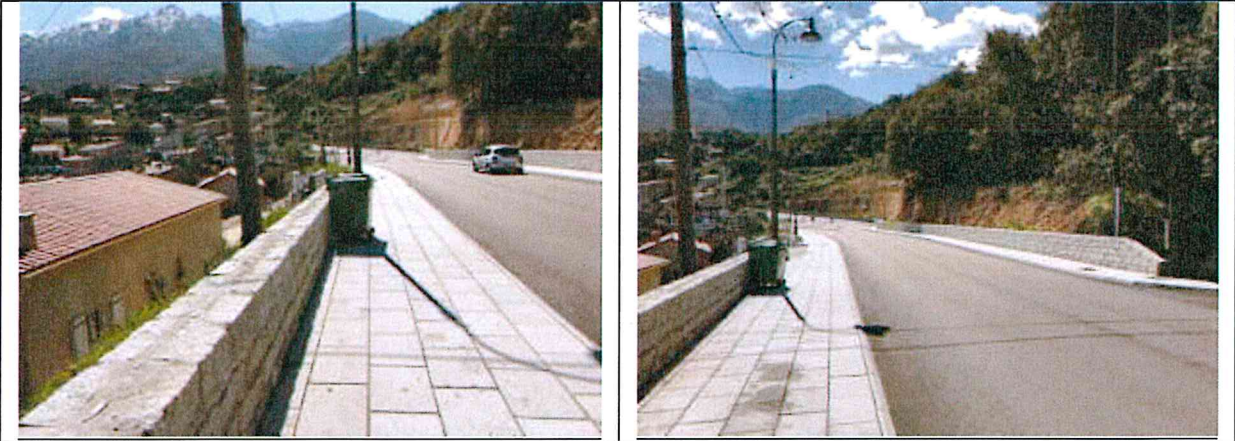
- ✦ le droit de l'urbanisme applicable à un terrain,
- ✦ les limitations administratives au droit de propriété,
- ✦ et les taxes et participations d'urbanisme

Cependant, nous avons interrogé les services d'urbanisme de la mairie concernée. Il nous a été indiqué que ladite commune est dotée d'une carte communale.

Toutes les emprises de parcelles sont situées en zone constructible.



VII. SUPPORT PHOTOGRAPHIQUE



VIII. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE

1) ETUDE DU MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER LOCAL

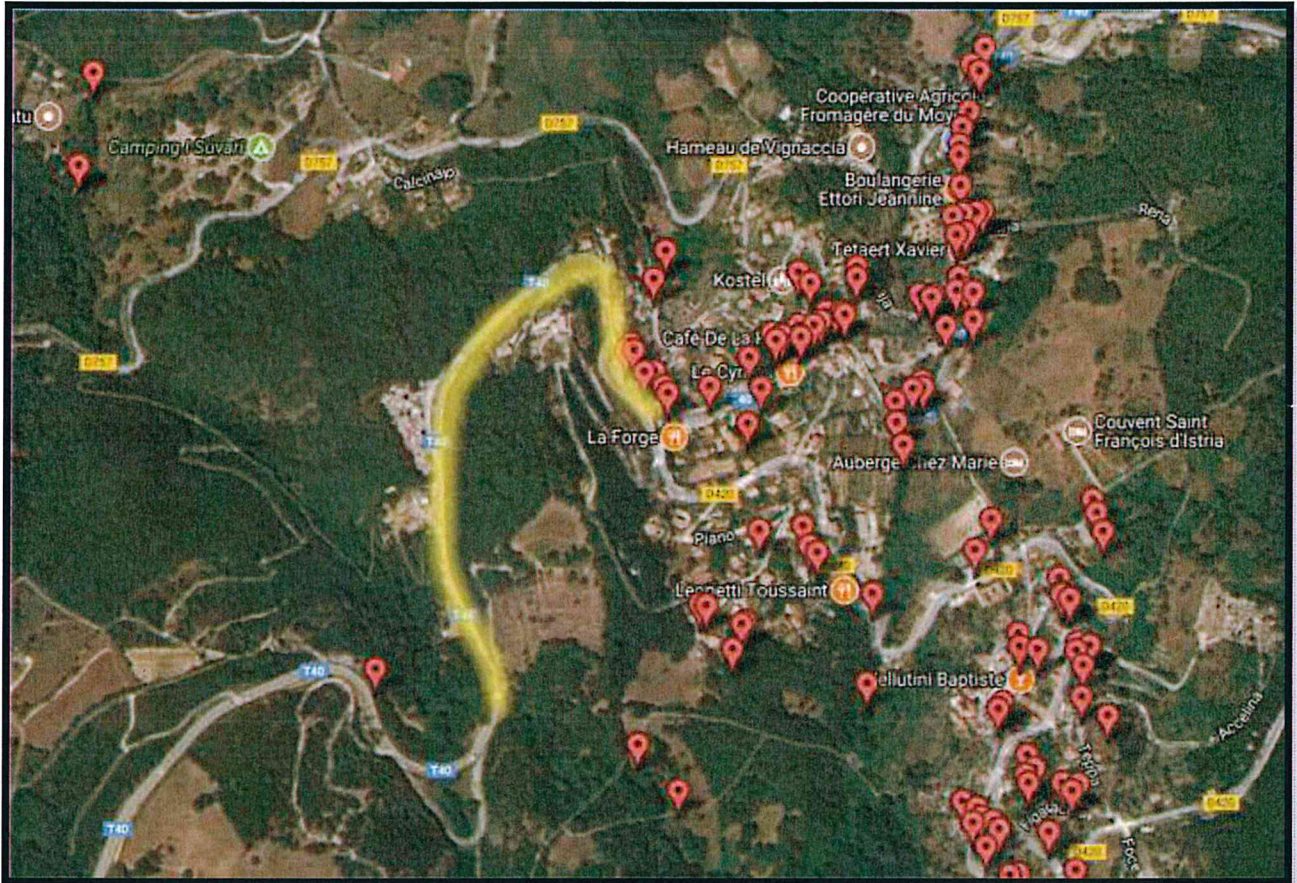
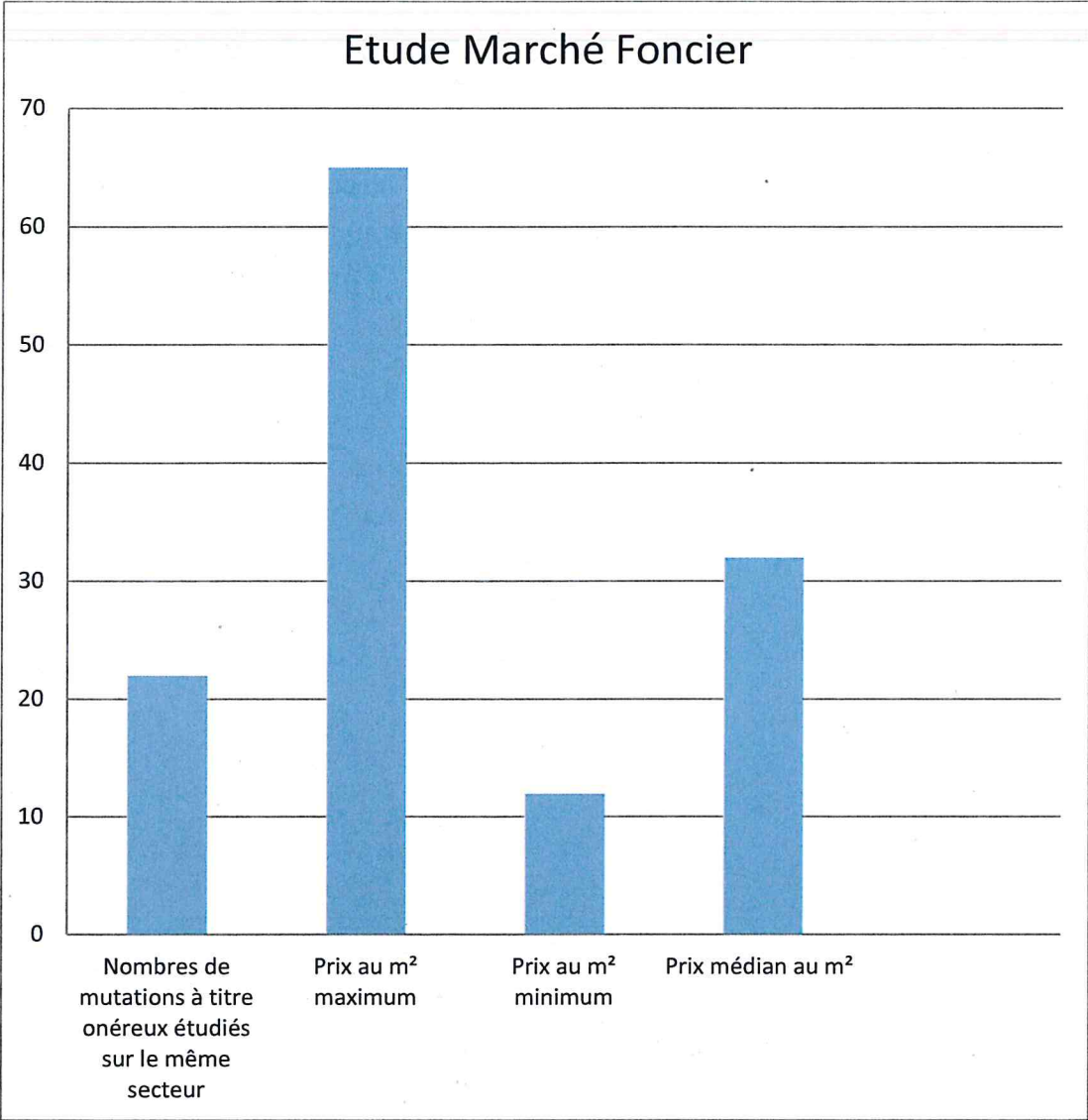


Figure 1 Vue des mutations à titre onéreux sur le secteur

Nombres de mutations à titre onéreux étudiés sur le même secteur de terrain situé dans la zone constructible	22
Prix au m ² maximum	65.00 €
Prix au m ² minimum	12.00 €
Prix médian au m ²	32.00 €



2) APPLICATION DES METHODES D'ÉVALUATION

Désignation Cadastreale	D 406
Désignation précise	PARCELLE DE TERRE Emprise Route Existante
Contenance cadastrale	1 775.00 m ²
Contenance à évaluer	168.00 m ²
Propriétaire déclaré	Consorts Colonna d'Istria
Partie dans la zone constructible de la carte communale	168.00 m ²
Prix au m ² zone constructible	32.00 €
Abattement pour encombrement sur la zone constructible	30%
Prix au m ² zone constructible retenu	22.40 €
Valeur Foncière arrondie totale retenue	3 763.00 €

Désignation Cadastreale	D 414	D 508
Désignation précise	PARCELLE DE TERRE Emprise Route Existante	
Contenance cadastrale	2 302.00 m ²	4 680.00 m ²
Contenance à évaluer	1 462.00 m ²	
Propriétaire déclaré	Epoux Lenzi	
Partie dans la zone constructible de la carte communale	1 462.00 m ²	
Prix au m ² zone constructible	32.00 €	
Abattement pour encombrement sur la zone constructible	10%	
Prix au m ² zone constructible retenu	28.80 €	
Valeur Foncière arrondie totale retenue	42 106.00 €	

Désignation Cadastreale	B 484
Désignation précise	PARCELLE DE TERRE Emprise Route Existante
Contenance cadastrale	997.00 m ²
Contenance à évaluer	21.00 m ²
Propriétaire déclaré	Succession Tafanelli Jules
Partie dans la zone constructible de la carte communale	21.00 m ²
Prix au m ² zone constructible	32.00 €
Abattement pour encombrement sur la zone constructible	30%
Prix au m ² zone constructible retenu	22.40 €
Valeur Foncière arrondie totale retenue	470.00 €

Désignation Cadastreale	B 694
Désignation précise	PARCELLE DE TERRE Emprise Route Existante
Contenance cadastrale	227.00 m ²
Contenance à évaluer	5.00 m ²
Propriétaire déclaré	Leonetti Seraphin
Partie dans la zone constructible de la carte communale	5.00 m ²
Prix au m ² zone constructible	32.00 €
Abattement pour encombrement sur la zone constructible	30%
Prix au m ² zone constructible retenu	22.40 €
Valeur Foncière arrondie totale retenue	112.00 €

Désignation Cadastreale	B 481
Désignation précise	PARCELLE DE TERRE Emprise Route Existante
Contenance cadastrale	101.00 m ²
Contenance à évaluer	8.00 m ²
Propriétaire déclaré	Tafanelli Jean François
Partie dans la zone constructible de la carte communale	8.00 m ²
Prix au m ² zone constructible	32.00 €
Abattement pour encombrement sur la zone constructible	30%
Prix au m ² zone constructible retenu	22.40 €
Valeur Foncière arrondie totale retenue	179.00 €

Désignation Cadastreale	B 483
Désignation précise	PARCELLE DE TERRE Emprise Route Existante
Contenance cadastrale	52.00 m ²
Contenance à évaluer	1.00 m ²
Propriétaire déclaré	Tafanelli Jean François
Partie dans la zone constructible de la carte communale	1.00 m ²
Prix au m ² zone constructible	32.00 €
Abattement pour encombrement sur la zone constructible	30%
Prix au m ² zone constructible retenu	22.40 €
Valeur Foncière arrondie totale retenue	22.00 €

Désignation Cadastreale	B 604
Désignation précise	PARCELLE DE TERRE Emprise Route Existante
Contenance cadastrale	426.00 m ²
Contenance à évaluer	15.00 m ²
Propriétaire déclaré	Epoux Nolasco
Partie dans la zone constructible de la carte communale	15.00 m ²
Prix au m ² zone constructible	32.00 €
Abattement pour encombrement sur la zone constructible	30%
Prix au m ² zone constructible retenu	22.40 €
Valeur Foncière arrondie totale retenue	336.00 €

Rappel de Jurisprudence sur la méthode d'évaluation à retenir en cas d'emprise partielle. (Arrêt de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation du 8 février 2012)

*En cas d'emprise partielle, un abattement pour encombrement doit être pratiqué, même **lorsque l'emprise porte sur la partie non bâtie de la propriété**, dès l'instant où, pris dans sa globalité, le terrain peut être considéré comme constructible. Cet arrêt confirme une décision ancienne (Cour de Cassation, 3^{ème} chambre civile, 10 avril 1986)¹ en des termes très explicites.*

Les expropriés reprochaient aux juges du fond d'avoir pratiqué un abattement de 30 % pour encombrement alors qu'aucune construction n'était édifée sur l'emprise expropriée. Or, comme le relevait la Cour d'appel, cette parcelle expropriée provenait du détachement d'une autre parcelle pour les seuls besoins de l'expropriation. La parcelle ainsi créée, qui présentait une largeur entre un demi-mètre et deux mètres, ne pouvait à elle seule être considérée comme constructible, de sorte que son estimation en tant que terrain à bâtir impliquait de l'apprécier dans sa globalité, en faisant abstraction de la division intervenue à la suite de l'expropriation. La position de la Cour de cassation aurait peut-être été différente si la parcelle divisée pour les nécessités de l'expropriation avait engendré deux parcelles distinctes et constructibles, même prises isolément (Cour de Cassation, 3^{ème} Chambre Civile, 14 mars 1978, AJPI mars 1979 page 12).

Synthèse des valeurs définies

Désignation Cadastrale	Contenance à évaluer	Propriétaire déclaré	Prix au m ²	Valeur Foncière arrondie totale retenue
D 406	168.00 m ²	Consorts Colonna d'Istria	22.40 €	3 763.00 €
D 414	1 462.00 m ²	Epoux Lenzini	28.80 €	42 106.00 €
D 508				
B 484	21.00 m ²	Succession Tafanelli Jules	22.40 €	470.00 €
B 694	5.00 m ²	Leonetti Seraphin	22.40 €	112.00 €
B 481	8.00 m ²	Tafanelli Jean François	22.40 €	179.00 €
B 483	1.00 m ²	Tafanelli Jean François	22.40 €	22.00 €
B 604	15.00 m ²	Epoux Nolasco	22.40 €	336.00 €

Tel est l'avis de l'Expert soussigné,
Pour valoir ce que de droit,
Fait à Bastia, le 3 Mai 2018

Stéphane DOLESI

CABINET STÉPHANE DOLESI
Expert près la Cour d'Appel de Bastia
Résidence l'Aiglon - Baï A - 20200 BASTIA
Tél. 04 95 33 17 87 - Fax 04 95 34 20 77
email : expert@dolesi.com - www.dolesi.com
SIRET : 431 452 465 00054

Le client ne peut utiliser le Rapport d'Expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu. Le présent Rapport d'Expertise, en tout ou partie, ne pourra pas 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 écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

