



- F** Expertise immobilière & évaluation d'entreprises
- F** ExVal[®] : Expertise simplifiée
- F** Conseil & assistance foncière
- F** Conseil & stratégie immobilière



Frerault
E X P E R T I S E S

VALEUR VENALE

APPARTEMENT

18 rue Jean Girard Madoux

73000 - Chambéry

Dossier n°10110

SEPTEMBRE 2022

RAPPORT D'EXPERTISE



Rapport rendu le :

30 septembre 2022

Destinataire(s) :

Tribunal de commerce de
Chambéry
Etude Bouvet et Guyonnet
M. Alain SERFATY
Mme Patricia CAMPBELL

Experts :

A. FRERAULT

&

A. DUBOUCHET

Mission :

Déterminer la valeur vénale d'un appartement sur la commune de Chambéry (73000 - Savoie).

Etablir le certificat de surface prévu par la loi Carrez ainsi que le certificat de contrôle d'amiante et tous autres certificats, dans les cas légalement prévus.

A la demande de :

Tribunal de commerce de Chambéry
12 boulevard de la Colonne
73008 Chambéry cedex
Ordonnance du 12/07/2022 – 2014J00403

Propriétaire(s) :

M. Alain SERFATY et Mme Patricia CAMPBELL
18 rue Jean Girard Madoux
73000 Chambéry

Je soussigné, **Arnaud FRERAULT**, Expert en Affaires Immobilières, Commerciales et Industrielles, Loyers et Evaluations d'entreprises, près la Cour d'Appel de Chambéry, ai été consulté pour procéder à l'expertise des biens immobiliers ci-dessus désignés.

Je certifie en mon nom et celui de ma société, n'avoir aucun conflit d'intérêts et agir en toute indépendance sur cette expertise.

Nous noterons que le présent rapport est basé sur les documents fournis à l'expert sous réserve de leur exactitude.

La visite a été effectuée par l'expert le 22 septembre 2022 à 9h en compagnie de M. Alain SERFATY, régulièrement convoqué en recommandé avec accusé de réception.

J'ai procédé à l'ouverture de mes travaux d'expertise.

PLAN DU RAPPORT D'EXPERTISE

1. RESUME ET CONCLUSION DE L'EXPERTISE	5
2. PRESENTATION	6
2.1. DESIGNATION	6
2.2. ORIGINE DE PROPRIETE	7
2.3. SERVITUDES.....	7
2.4. DISPOSITIONS D'URBANISME.....	7
2.5. SITUATION	8
2.6. DESCRIPTION	11
2.7. SUPERFICIE & SURFACE.....	13
2.7.1. Superficie du terrain	13
2.7.2. Surfaces.....	13
2.8. SITUATION LOCATIVE	14
2.9. AVANTAGES & INCONVENIENTS.....	14
3. ANALYSE DU MARCHÉ.....	15
4. VALORISATION.....	17
ANNEXE – LISTE DES PIECES.....	23

1. RESUME ET CONCLUSION DE L'EXPERTISE

Valeur retenue par l'expert :

259 000 €

Il s'agit d'un appartement avec cave situé à proximité immédiate du centre de Chambéry, dans un secteur calme à dominante d'habitation.

Il se compose d'un séjour / salon, une cuisine avec balcon sur cour, 3 chambres, 1 dressing, salle de bains, wc et dégagements. Au jour de la visite, l'ensemble se trouvait en assez bon état général bien qu'il souffre d'un manque d'entretien régulier : les peintures de la salle de bains et des wc sont notamment à reprendre ; l'ensemble est à rafraîchir.

Les parties communes de l'immeuble sont assez dégradées et l'immeuble ne dispose pas d'ascenseur.

- Certificat loi Carrez : selon l'acte de propriété transmis, l'appartement bénéficie d'une surface Loi Carrez de 92,13 m², ce qui a été validé par le relevé de surfaces réalisé par l'expert le jour de la visite.
- Certificat de contrôle d'amiante et tous autres certificats, dans les cas légalement prévus : l'expert n'étant pas qualifié pour réaliser ce type de diagnostic, ce point n'a pas été établi, en accord avec le liquidateur.

**Valeur établie à +/- 5%
Valorisation faite Hors droits**

Valorisation au 30 septembre 2022

Ces valeurs sont actuelles et ne sauraient engager l'avenir

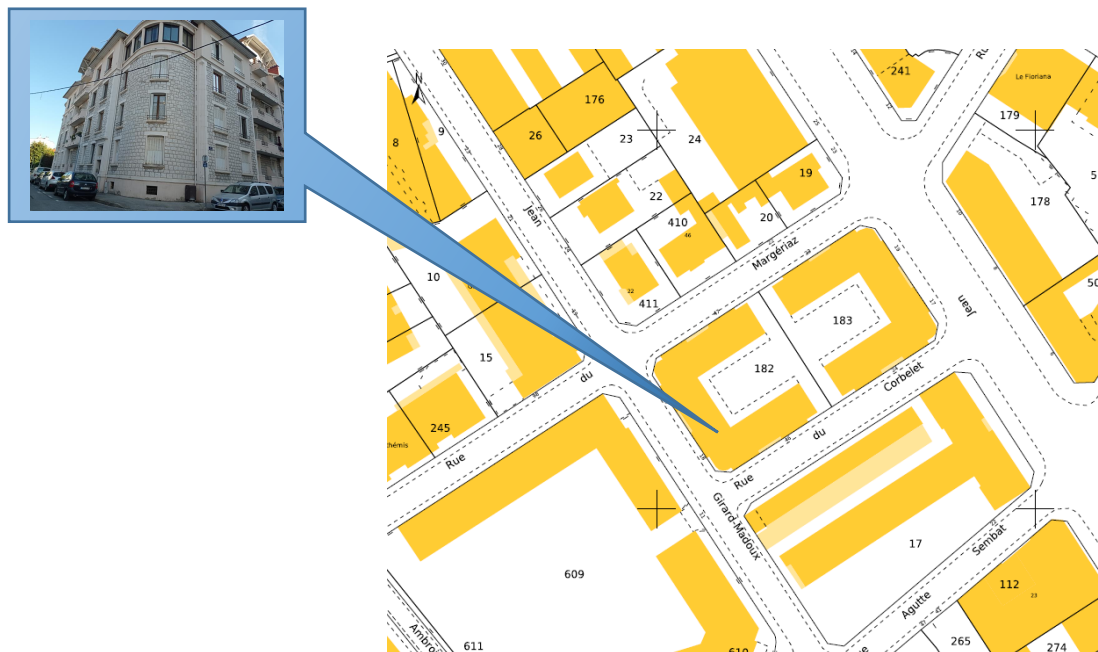
Sous réserve de documents non communiqués à l'Expert

**Valorisation réalisée en toute indépendance
et abstraction faite de toute valeur de convenance**

**Absence de conflits d'intérêts pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées,
ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.**

2. PRESENTATION

2.1. DESIGNATION



Sur le territoire de la commune de Chambéry (Savoie), au 18 rue Jean Girard Madoux, l'expertise portera sur un appartement situé dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété dont l'assiette foncière figure au cadastre comme suit :

Section	N°	Adresse	Contenance
CM	182	18 rue Jean Girard Madoux	1 255 m ²
			1 255 m²

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division avec règlement de copropriété établi par Maître BOUVIER, notaire à Chambéry, le 11/03/1981, publié au bureau des hypothèques de Chambéry le 19/03/1981 vol. 5451 n°6.

Lots objets de l'expertise :

Dans le bâtiment A, entrée 18 rue Jean Girard Madoux :

- ✓ **Lot n°1 : au 1^{er} étage un appartement** de 5 pièces principales, salle de bains, wc, en face sur le palier et les 311/10000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes
- ✓ **Lot n°2 : au sous-sol, une cave** et les 53/10000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes
- ✓ **Lot n°3 : dans le comble un grenier** et les 32/10000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes

Selon les constatations de l'expert le jour de la visite, il s'agit d'un appartement au 1^{er} étage comprenant salon / salle à manger, cuisine avec balcon, salle de bains, wc, 3 chambres, dressing, dégagement.

La cave au sous-sol a été vue par l'expert mais le grenier n'a pas pu être visité.

2.2. ORIGINE DE PROPRIETE

Les lots appartiennent à M. Alain SERFATY pour 70% et Melle Patricia CAMPBELL pour 30% selon acte du 17/03/2004 établi par Maître DELAVENAY, notaire à La Motte Servolex, publié au bureau des Hypothèques de Chambéry le 31/03/2004, vol. 2004P n°5404, moyennant la somme de 134 155 €.

2.3. SERVITUDES

Selon le titre de propriété communiqué à l'Expert, les lots ne souffrent d'aucune servitude, autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme, d'un règlement ou cahier des charges de copropriété.

2.4. DISPOSITIONS D'URBANISME

Sur la commune de Chambéry, l'ensemble immobilier est régi par la réglementation d'urbanisme applicable à la zone UC du PLUI de Grand Chambéry, approuvé le 18 décembre 2019 et modifié pour la dernière fois le 30/09/2021.



Caractéristiques de la zone UC

La zone UC regroupe les principaux quartiers d'habitat collectif de type grands ensembles, caractérisés par des hauteurs importantes et des emprises au sol relativement faibles au regard de la place laissée aux espaces verts ou de stationnement de plain-pied.

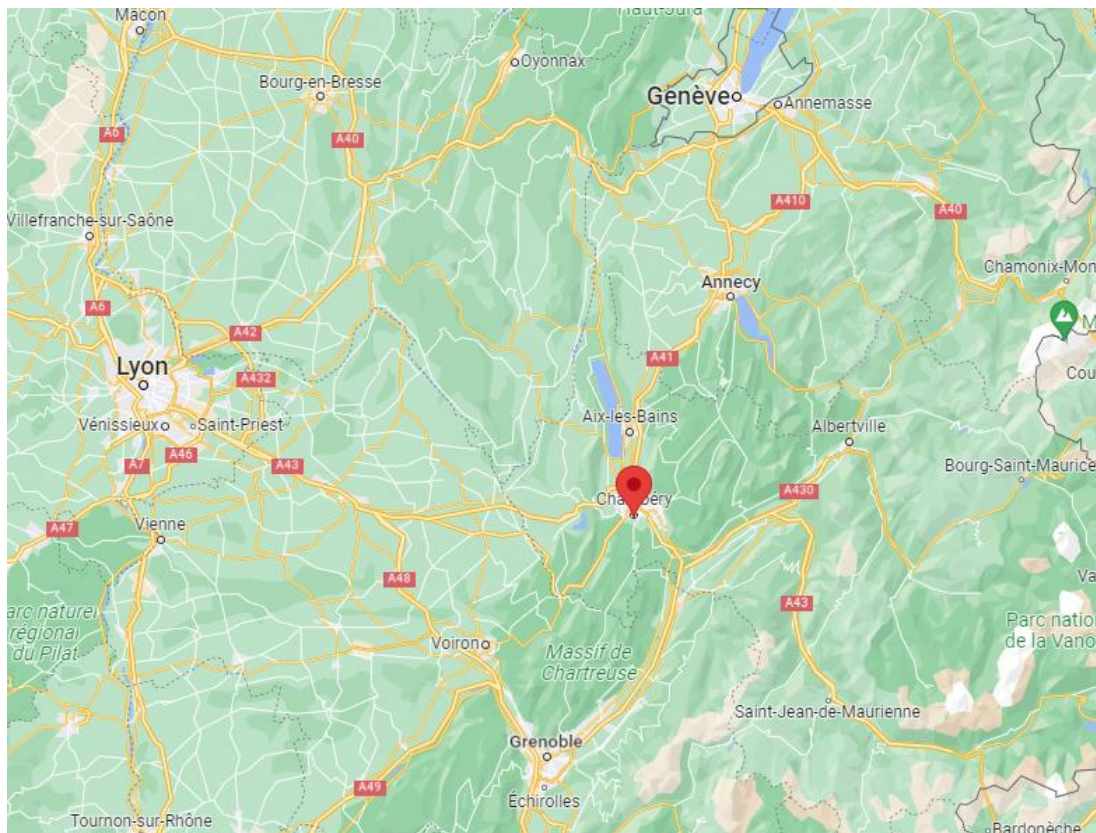
L'immeuble est inscrit comme patrimoine bâti et petit patrimoine.

Ces renseignements sont communiqués à titre d'information et ne sauraient se substituer à la délivrance d'un certificat d'urbanisme, seul document légal et officiel en la matière.

Les règles d'urbanisme sont sans influence majeure sur la présente valorisation.

2.5. SITUATION

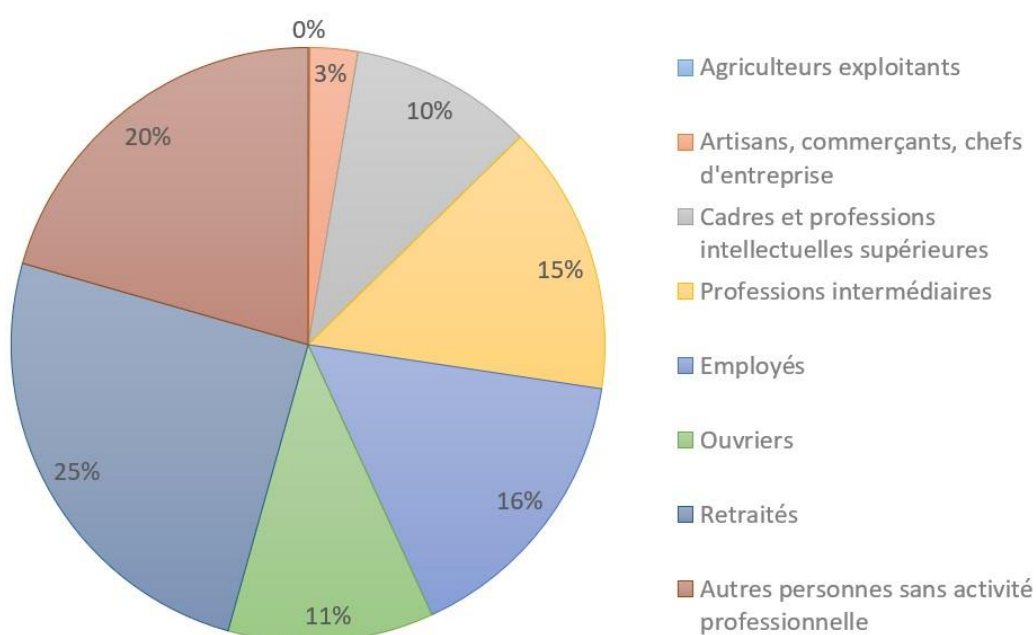
L'ensemble immobilier se situe sur la commune de Chambéry (Savoie) qui se trouve à proximité des communes présentées sur la carte ci-après :



Pour cette commune, nous avons au dernier recensement les données suivantes (Source : Insee) :

❖ La population était de 58 917 habitants.

Répartition de la population par catégories professionnelles



❖ **Médiane du revenu disponible par unité de consommation :**



⇒ Commune : 20 790€

⇒ Département : 23 160€

⇒ France : 21 730€

❖ **Taux de chômage : 15,00%.**

❖ **Le nombre de logements était de 32 333 avec les répartitions suivantes :**



87,20%
RES. PRINCIPALES



3,00%
RES. SECONDAIRES



9,90%
LOGEMENTS
VACANTS



14,00%
MAISONS



85,10%
APPARTEMENTS

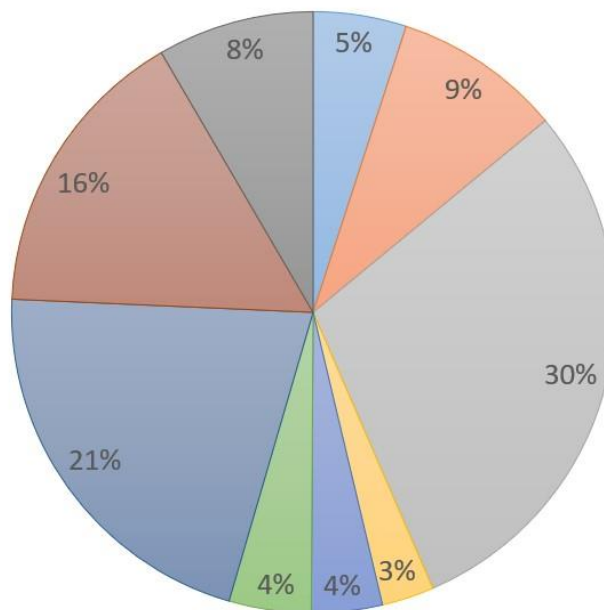


40,30%
PART DE
PROPRIETAIRES



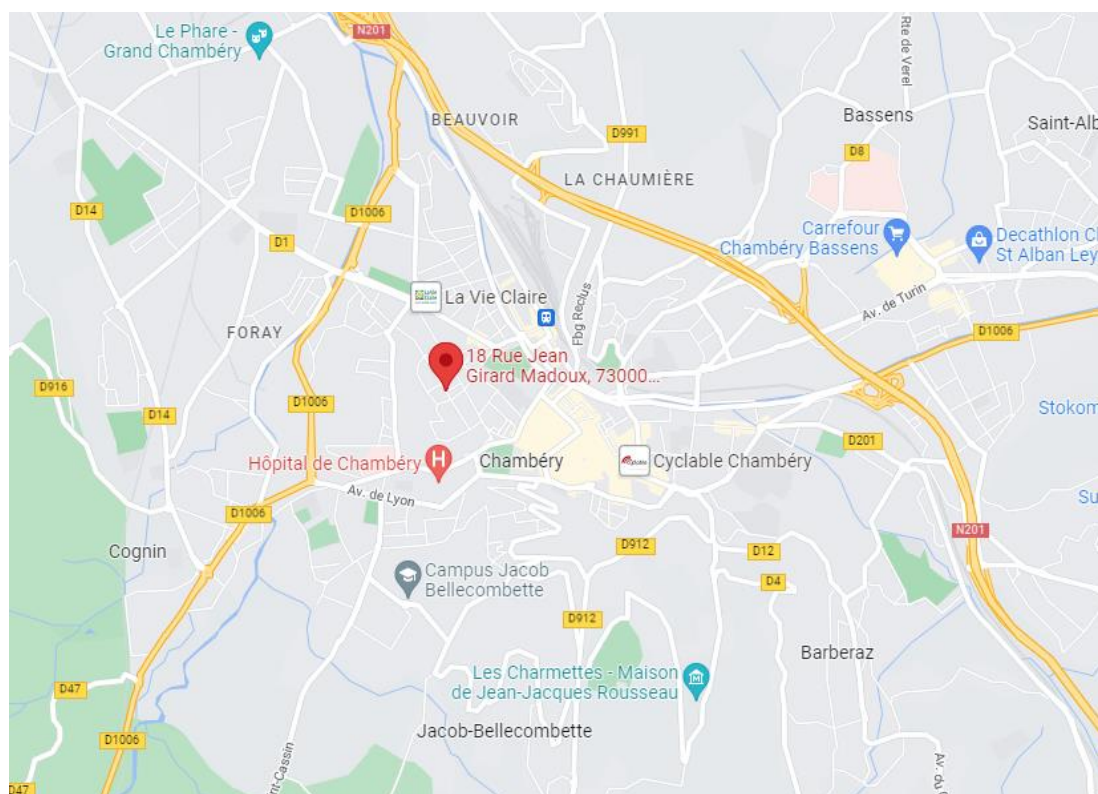
57,80%
PART DE
LOCATAIRES

❖ **Le nombre d'établissements actifs était de 6 347 avec la répartition suivante :**



- Industrie manufacturière, industries extractives et autres
- Construction
- Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration
- Information et communication
- Activités financières et d'assurance
- Activités immobilières
- Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien
- Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale
- Autres activités de services

Plus précisément, l'ensemble immobilier se situe : 18 rue Jean Girard Madoux, à proximité immédiate du centre de Chambéry et environ 750m de la gare SNCF, dans un secteur à dominante d'habitation.



Compte tenu de ces observations, il s'agit d'une situation favorable pour de l'habitation.

2.6. DESCRIPTION

La description des biens ne saurait engager la responsabilité de l'Expert quant au diagnostic technique de l'immeuble qui ne relève pas de sa compétence.

Chauffage :	Chauffage urbain
Sols :	Parquets flottants (chambres), carrelage
Murs :	Peinture
Menuiseries :	Bois, double vitrage

Annexes :	Cave, grenier
-----------	---------------



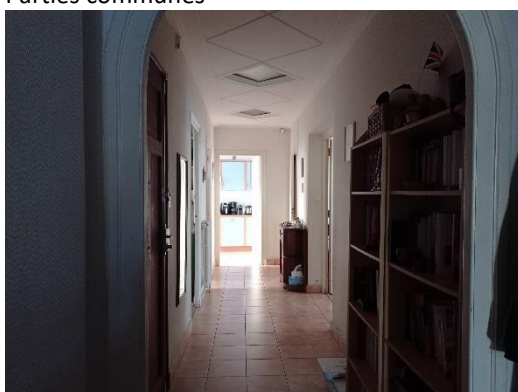
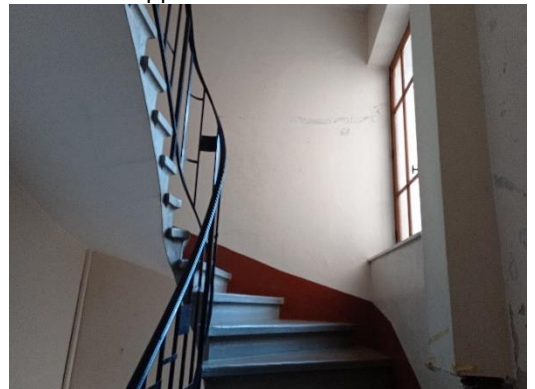
Entrée de l'immeuble



Entrée de l'appartement



Parties communes



Couloir



Salon



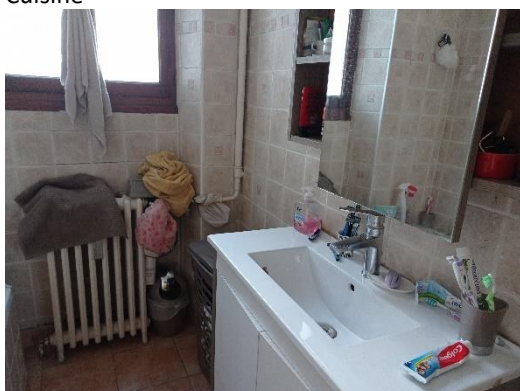
Salle à manger



Cuisine



Balcon cuisine sur cour intérieure



Salle de bains



wc



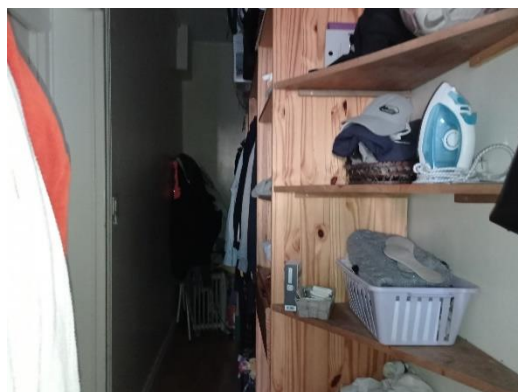
Chambre



Chambre



Chambre



Dressing

Appréciation générale :

Au jour de la visite, l'appartement se trouvait en assez bon général. Toutefois, l'ensemble n'est plus entretenu régulièrement : les peintures des salles de bains et wc sont notamment fortement dégradées et seraient à reprendre. Globalement, l'appartement est à rafraîchir et mettre au goût du jour.

Un des chambres a été divisée par l'actuel propriétaire en 2 chambres et dressing, une des chambres est donc commandée.

La cave, située au sous-sol, est de belle surface et bénéficie d'un regard sur rue.

2.7. SUPERFICIE & SURFACE

2.7.1. SUPERFICIE DU TERRAIN

Superficie basée sur les données cadastrales.

Section	N°	Adresse	Contenance
CM	182	18 rue Jean Girard Madoux	1 255 m ²
			1 255 m²

2.7.2. SURFACES

Selon l'acte de propriété transmis, l'appartement a une surface Loi Carrez de 92,13 m².

Au jour de la visite, l'expert a relevé les surfaces de l'ensemble : celles-ci correspondent à la loi Carrez ci-dessus définie.

2.8. SITUATION LOCATIVE

L'appartement est occupé par ses propriétaires. Il sera évalué en valeur vénale libre.

2.9. AVANTAGES & INCONVENIENTS

AVANTAGES

- Bonne situation à proximité du centre ville et de la gare.
- Secteur calme à dominante d'habitation.
- Cave en annexe.

INCONVENIENTS

- Travaux à prévoir.
- Absence d'ascenseur.

3. ANALYSE DU MARCHÉ

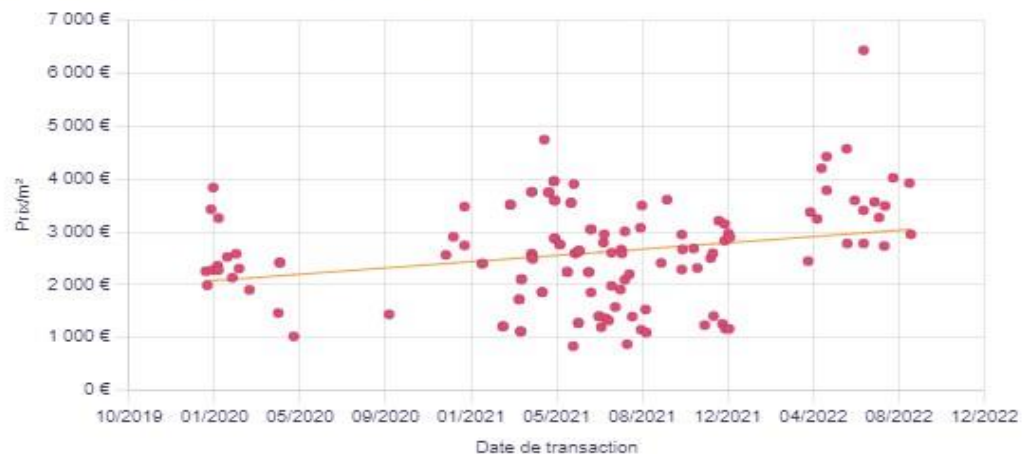
Eléments de comparaison : Ventes d'appartements dans un rayon de 300 m autour du bien objet de l'expertise depuis 2020.

Sources : Base de données Etalab, transactions

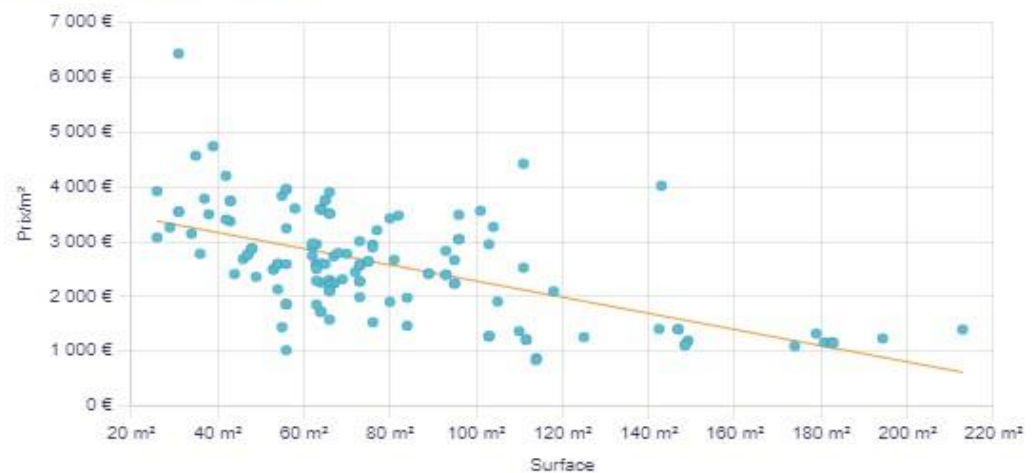
Segmentation du marché (en € par m²)



Corrélation Prix/m² - Date de transaction



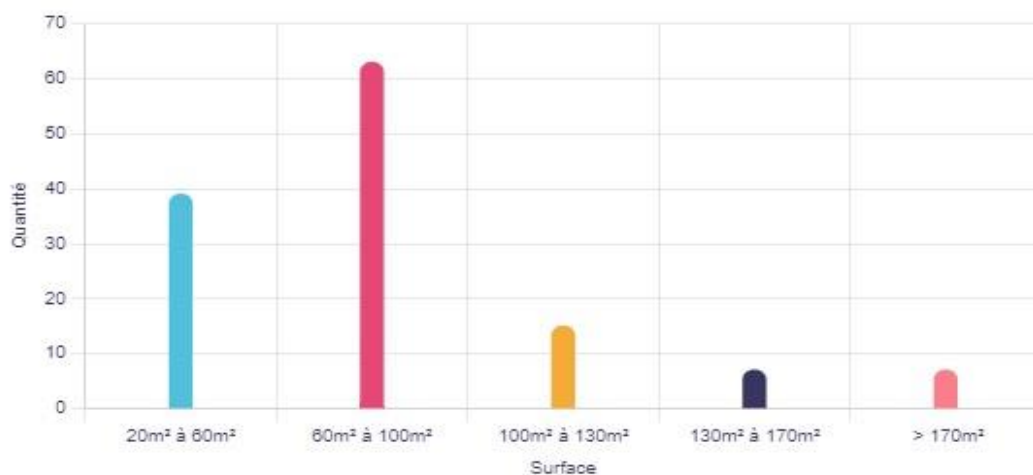
Corrélation Prix/m² - Surface



Fréquence prix



Fréquence surface



Analyse de l'expert :

- ❖ Plus la surface est élevée et plus la valeur du prix au m² a tendance à être faible.
- ❖ Les valeurs sont en hausse sur la période
- ❖ Un marché essentiellement composé de biens de moins de 264 000 € pour des surfaces inférieures à 100 m²
- ❖ Une certaine hétérogénéité se constate dans les valeurs des prix au m² mais une fourchette de prix peut se dégager allant, hors valeurs extrêmes, de 1 000€ à 4 000€.

4. VALORISATION

Compte tenu des caractéristiques du bien, objet de l'expertise, l'expert privilégiera la méthode par comparaison

L'approche par comparaison consiste à analyser les mutations ou les offres retraitées relevées sur le secteur pour des biens comparables.

A la suite de notre analyse de marché, nous avons pu constater une fourchette de prix pour les ventes allant de 1 000 € à 4 000 € par m².

En retraitant les références de la manière suivante :

- ⇒ En écartant les biens vendus avec dépendance
- ⇒ En retenant uniquement les biens vendus depuis le 01/09/2021
- ⇒ En rajoutant les offres de vente retraitées des frais d'agence et de négociation pour des biens comparables.

Nous aboutissons alors au tableau de références présenté en page suivante.

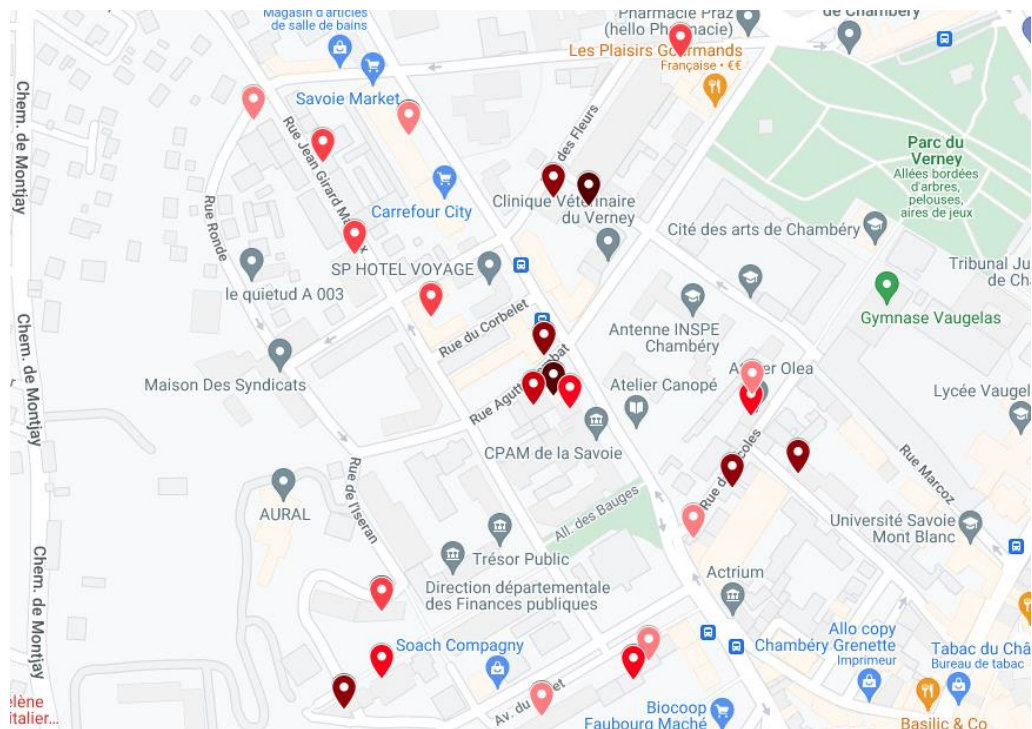
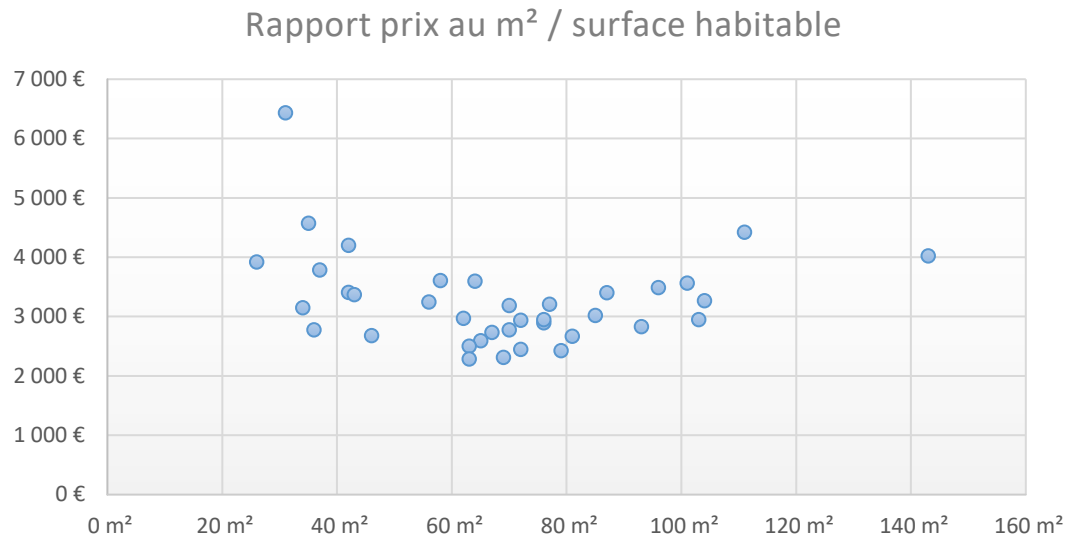
Tableau des références

Source	Date	Adresse principale	Surface habitable	Prix (€)	Prix au m ² (€/m ²)
A vendre	oct-22	Proximité gare, appartement 2ème étage rénové en 2020	70 m ²	223 200 €	3 189 €
A vendre	oct-22	Proximité gare, appartement avec garage, traversant, loggia	72 m ²	211 500 €	2 938 €
A vendre	oct-22	Proximité gare, T3 au 1er étage sans ascenseur, 2 chambres, cave, grenier, place de parking	79 m ²	191 700 €	2 427 €
A vendre	oct-22	Secteur hôpital, T3 traversant, balcon, loggia, 2 chambres	85 m ²	256 500 €	3 018 €
A vendre	oct-22	Secteur Verney, appartement type 4, terrasses	87 m ²	296 100 €	3 403 €
Transactions	25/08/2022	48 Rue des Écoles, 73000 Chambéry,	103 m ²	303 980 €	2 951 €
Transactions	23/08/2022	29 Av. Jean Jaurès, 73000 Chambéry,	26 m ²	101 960 €	3 922 €
Transactions	01/08/2022	23 Rue Agutte Sembat, 73000 Chambéry,	143 m ²	575 000 €	4 021 €
Transactions	21/07/2022	170 Rue Paul Bert, 73000 Chambéry,	96 m ²	335 000 €	3 490 €
Transactions	20/07/2022	21 Rue Jean Girard Madoux, 73000 Chambéry,	67 m ²	183 000 €	2 731 €
Transactions	13/07/2022	13 Av. Jean Jaurès, 73000 Chambéry,	104 m ²	340 000 €	3 269 €
Transactions	07/07/2022	15 Rue du Père Roger Guichardan, 73000 Chambéry,	101 m ²	360 000 €	3 564 €
Transactions	22/06/2022	293 All. des Bauges, 73000 Chambéry,	31 m ²	199 500 €	6 435 €
Transactions	22/06/2022	261 All. des Bauges, 73000 Chambéry,	42 m ²	143 000 €	3 405 €
Transactions	22/06/2022	32 Rue Jean Girard Madoux, 73000 Chambéry,	70 m ²	194 500 €	2 779 €
Transactions	10/06/2022	107 Rue des Fleurs, 73000 Chambéry,	64 m ²	230 000 €	3 594 €
Transactions	31/05/2022	55 Rue du Bon Pasteur, 73000 Chambéry,	36 m ²	100 000 €	2 778 €
Transactions	30/05/2022	15 Rue du Père Roger Guichardan, 73000 Chambéry,	35 m ²	160 000 €	4 571 €
Transactions	03/05/2022	13 Av. Jean Jaurès, 73000 Chambéry,	37 m ²	140 000 €	3 784 €
Transactions	03/05/2022	391 Rue Marcoz, 73000 Chambéry,	111 m ²	491 000 €	4 423 €
Transactions	26/04/2022	23 Rue Agutte Sembat, 73000 Chambéry,	42 m ²	176 500 €	4 202 €
Transactions	20/04/2022	40 Rue Agutte Sembat, 73000 Chambéry,	56 m ²	181 650 €	3 244 €
Transactions	11/04/2022	29 Av. Jean Jaurès, 73000 Chambéry,	43 m ²	145 000 €	3 372 €
Transactions	08/04/2022	29 Av. Jean Jaurès, 73000 Chambéry,	72 m ²	176 000 €	2 444 €
Dvf	23/12/2021	412 AV DU COVET 73000 Chambéry	76 m ²	220 000 €	2 895 €
Dvf	21/12/2021	209 ALL DES BAUGES 73000 Chambéry	62 m ²	184 000 €	2 968 €
Dvf	16/12/2021	9 AV JEAN JAURES 73000 Chambéry	34 m ²	107 000 €	3 147 €
Dvf	16/12/2021	15 RUE DU PERE ROGER GUICHARDAN 73000 Chambéry	93 m ²	263 250 €	2 831 €
Dvf	08/12/2021	344 AV DU COVET 73000 Chambéry	77 m ²	247 000 €	3 208 €
Dvf	30/11/2021	139 RUE DES ECOLES 73000 Chambéry	65 m ²	168 500 €	2 592 €
Dvf	27/11/2021	362 AV DU COVET 73000 Chambéry	63 m ²	157 500 €	2 500 €
Dvf	09/11/2021	29 RUE JEAN GIRARD MADOUX 73000 Chambéry	69 m ²	159 600 €	2 313 €
Dvf	04/11/2021	46 RUE DU CORBELET 73000 Chambéry	46 m ²	123 350 €	2 682 €
Dvf	20/10/2021	48 RUE DES ECOLES 73000 Chambéry	81 m ²	216 000 €	2 667 €
Dvf	19/10/2021	428 AV DU COVET 73000 Chambéry	63 m ²	144 000 €	2 286 €

Source	Date	Adresse principale	Surface habitable	Prix (€)	Prix au m ² (€/m ²)
Dvf	19/10/2021	412 AV DU COVET 73000 Chambéry	76 m ²	224 000 €	2 947 €
Dvf	29/09/2021	148 AV DES BERNARDINES 73000 Chambéry	58 m ²	209 200 €	3 607 €

(1) hors négociation et frais d'agence estimés à 10%

Présentation graphique de ces éléments :



- ❖ Plus la surface est élevée, plus le prix au m² est bas,
- ❖ Pour un appartement entre 80 et 100 m², la fourchette de prix ressort entre 2 700 € et 3 500 €/m² hors extrêmes,
- ❖ Nous avons également pu constater que plus l'immeuble est récent, plus le prix au m² est élevé.

A partir de ces observations et compte tenu des caractéristiques du bien, objet de l'expertise et notamment de :

- ⇒ Bonne situation à proximité du centre ville et de la gare,
- ⇒ Secteur calme à dominante d'habitation,
- ⇒ Cave en annexe,

Mais de :

- ⇒ Travaux à prévoir,
- ⇒ Absence d'ascenseur,


l'expert retiendra la fourchette basse des éléments, soit un prix au m² de 2 700 €.

Dans ce contexte :

Prix/m ²		2 700 €
Surface retenue	x	96 m ²
Valeur vénale par comparaison		258 604 €
Arrondie à		259 000 €

Fait pour servir et valoir ce que de droit, pour : Tribunal de commerce de Chambéry.

Fait à Chambéry
Le 30 septembre 2022



Arnaud FRERAULT
MRICS

*Expert près la Cour d'Appel de
Chambéry*

ANNEXE – LISTE DES PIECES

Nature de l'information	Demandée	Fournie	Observations
Titres de propriété	X	X	
Plans / Relevés de surfaces	X		
Baux			
Etat locatif			
Taxes foncières			
Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux / entretien courant et montants)			
Liste des travaux prévisionnels (gros travaux / entretien courant et montants)			

Remarques de l'Expert

Dans le respect de la charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport se réfèrent à la notion de valeur vénale et/ou de valeur locative.

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un bien serait échangé à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression. En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté des parties ;
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché
- Que le bien ait été proposé dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats ;
- L'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- La libre volonté du locataire et du propriétaire ;
- La conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré ;
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location ;
- La présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats ;
- L'absence de facteurs de convenance personnelle ;
- Une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

L'EXPERT ATTIRE L'ATTENTION DES PARTIES :

Les valeurs annoncées s'entendent à la date du 30 septembre 2022 et ne sauraient engager l'avenir ; le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous en a été demandée.

Les 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, entre autres, les surfaces retenues dans le dossier qui ne constituent qu'une présomption simple.

Par ailleurs, l'évaluation a été menée en postulant que les biens considérés répondent à toutes les obligations légales et réglementaires.

Notre mission n'impliquant en aucun cas les vérifications pour ce qui concerne :

- **L'Amiante** : suivant décret n° 96-97 du 07/02/96 modifié par le décret n°97-855 du 12/09/1997, ainsi que le décret n° 2001-840 du 13/09/2001, si un diagnostic amiante détecte de l'amiante dans les différents immeubles :
 - o Calorifugeage
 - o Flocage
 - o Faux plafond
 - o MenuiserieLe coût du diagnostic est à la charge du vendeur et le coût du désamiantage, s'il était nécessaire, viendrait en déduction de la valeur vénale de l'immeuble dans lequel l'amiante a été dépistée.
- **Le Saturnisme** : si l'immeuble bâti est affecté en tout ou partie à l'habitation, qu'il a été construit avant 1948 et se trouve situé dans une zone à risque d'exposition au plomb désignée par le préfet. Il est soumis aux dispositions de l'article L1334-5 du Nouveau Code de la Santé Publique. Au cas où le résultat de l'état des risques d'accessibilité au plomb serait positif le coût de cet état et de l'enlèvement de tous les organes où se trouve le plomb viendrait en déduction de la valeur vénale de l'immeuble dans lequel le plomb a été détecté.
- **La lutte contre les termites** : (Loi n° 99-471 du 08/06/99) si l'immeuble bâti est situé dans une zone contaminée ou à risque faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, un état parasitaire conforme à la réglementation devra être réalisé. Au cas où le résultat de l'état parasitaire est positif le coût de cet état et du traitement de ces parasites viendra en déduction de la valeur vénale de l'immeuble dans lequel les parasites ont été dépistés.
- **La lutte contre la pollution** : (Code de l'environnement et ordonnance n° 2914 du 18 septembre 2000) l'Expert souhaite informer les parties qu'après investigation auprès du service urbanisme de la commune, l'Expert n'a pas eu révélation d'une pollution concernant les biens immobiliers objet de l'expertise, toutefois, l'Expert rappelle qu'il ne peut connaître ce qui est inconnu.
- **Le diagnostic de performance énergétique** : suivant décret n° 2006-11147 du 14/09/06, la réalisation de ces diagnostics performances énergétiques est obligatoire à l'occasion de la vente de chaque logement ou bâtiment en France métropolitaine à compter du 1^{er} novembre 2006. Ces diagnostics permettent de connaître la consommation d'énergie, ainsi que l'impact de ces consommations sur l'effet de serre.
- **Le diagnostic électrique** : suivant décret n°2008-384 du 22/04/08, la réalisation de ce diagnostic électrique est obligatoire pour les installations électriques de plus de 15 ans à l'occasion de la vente de chaque logement ou bâtiment en France métropolitaine. Cet état des lieux de l'installation électrique est établi par des professionnels et permettra d'identifier les installations électriques vétustes.

Ainsi que toutes autres normes de l'application légale.

Les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul l'homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter. S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait de revoir le montant de notre estimation en conséquence.



Les valeurs ici indiquées sont actuelles et ne tiennent compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives.

Le présent rapport n'est destiné qu'au client qui en a passé la commande et ne saurait être utilisé par quiconque autre que lui.

Ni FREREAULT EXPERTISES, ni aucun membre de son personnel n'a d'intérêts financiers eu égard au niveau de cette évaluation, et la rémunération perçue par FREREAULT EXPERTISES pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

Toute utilisation partielle de ce rapport est à proscrire.

NOS BUREAUX

-  FREREAULT Expertises
-  Groupe ABC



F **REREAULT Expertises** est reconnu comme acteur de référence dans le domaine de l'expertise immobilière en évaluation depuis plus de 45 ans. Indépendant des marchés financiers et des acteurs institutionnels, toutes les missions qui lui sont confiées sont menées par des experts internes liés par une clause de confidentialité et une charte déontologique. Nos Experts, agréés par les tribunaux, l'IFEI, la CNEI, la CNEJI et la RICS, interviennent sur tout le territoire pour des missions amiables d'évaluation ou dans un cadre judiciaire.



Frerault
E X P E R T I S E S

Siège social

Polygone Omega - 27 Allée Albert Sylvestre - **73000 Chambéry**

Tél : +33(0)4 79 85 60 68

contact@frerault-expertises.com



www.frerault-expertises.com