

RAPPORT D'EXPERTISE

*LIQUIDATION JUDICIAIRE SARL BRICKELL
VALEUR VENALE - CHALET
25 impasse de la Piolette
74120 - Megève
Dossier n°11786
MARS 2026*

EXPERTS :

A. FRERAULT
&
L. CHEVASSUS

À LA DEMANDE DE :

Tribunal de commerce d'Annecy



Rapport rendu le :

9 mars 2026

Destinataire(s) :

Tribunal de commerce
d'Annecy

Maître SERRANO

SARL BRICKELL

Experts :

A. FREREAULT

&

L. CHEVASSUS

Mission :

Déterminer la valeur vénale d'un chalet sur la commune de Megève (74120 - Haute-Savoie).

Contexte :

Liquidation judiciaire

A la demande de :

Tribunal de commerce d'Annecy

19 avenue du Parmelan

74007 Annecy cedex

Ordonnance du 08/12/2025 rendue par M. Loïc LEBEAU, Juge-Commissaire

Propriétaire(s) :

SARL BRICKELL

25 impasse de la Piolette

74120 Megève

Mandataire :

Maître Philippe SERRANO

15 chemin de Malacher

38240 Meylan

Je soussigné, **Arnaud FREREAULT**, 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, être compétent pour réaliser cette expertise conformément à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, n'avoir aucun conflit d'intérêts et agir en toute indépendance.

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 19 février 2025 à 10h15 en compagnie de Monsieur Eric ARNOUX.

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

PLAN DU RAPPORT D'EXPERTISE

1. Résumé et conclusion de l'expertise	4
2. Présentation	7
2.1. Désignation	7
2.2. Origine de propriété	8
2.3. Servitudes	8
2.4. Dispositions d'urbanisme	10
2.5. Situation	13
2.6. Description	16
2.6.1. Terrain	16
2.6.2. Construction	17
2.7. Superficie & surface	20
2.7.1. Superficie du terrain	20
2.7.2. Surfaces	20
2.7.3. Diagnostic de performance énergétique	22
2.8. Situation locative	23
2.9. Avantages & Inconvénients	24
3. Analyse du marché	25
3.1. Marché des chalets	25
3.2. Marché des terrains	28
4. Valorisation avec terrain 223 constructible	31
4.1. Méthode patrimoniale	31
4.1.1. Valorisation du terrain	31
4.1.2. Valorisation du bâti	34
4.1.3. Résumé	35
4.2. Méthode par comparaison	36
4.3. Résumé de la valorisation	40
5. Valorisation si terrain 223 est non constructible (règle de réciprocité)	41
5.1. Méthode patrimoniale	41
5.2. Méthode par comparaison	42
5.3. Résumé	43
7. Signatures	44
Annexe – Liste des pièces	45

1. RESUME ET CONCLUSION DE L'EXPERTISE

Valeur vénale libre si
parcelle 223 constructible

14 300 000 €

Valeur vénale occupée si
parcelle 223 constructible

10 600 000 €

Valeur vénale libre si
parcelle 223 non
constructible

12 900 000 €

Valeur vénale occupée si
parcelle 223 non
constructible

9 100 000 €



Type de bien : chalet



Situation : Megève



Surface totale : 1 156 m²



Superficie terrain : 3377 m²



Urbanisme : UH3



Niveau de prestations : haut de gamme



Liquidité sur le marché : moyenne



Atouts : Situation sur la commune de MEGEVE, station de sports d'hiver prisée de renommée internationale, Chalet d'exception avec niveau de prestations "luxe", Surplus de terrain à bâtir (sous réserve de la proximité d'une ferme encore en activité),

Situation à 10' du centre village à pied.



Faiblesses : Grand format, peu liquide sur le marché.

Travaux à prévoir.

Occupation par bail commercial.

L'ensemble immobilier est situé sur la commune de MEGEVE station très prisée de renommée internationale. Il est situé à 950 m des remontées du Jaillot mais ne bénéficie pas d'une situation skis aux pieds. Toutefois, sa localisation demeure intéressante grâce à sa proximité avec le centre village.

L'ensemble bénéficie d'une belle vue sur la chaîne du Mont Blanc et sur le Mont Joly.

L'ensemble immobilier est composé de deux chalets, un chalet de maître et un chalet d'invités, le tout édifié en 2009 et globalement en assez bon état. Des travaux de réparation sont à entreprendre :

- Etanchéité de la terrasse qui permet des infiltrations d'eau dans le garage ayant dégradé les revêtements en vieux bois au plafond du sous-sol ;
- Inondation en sous-sol, due à un défaut de drainage ou à un problème de pompe de relevage
- Consoles en bois maintenant les balcons dégradées et présentant des fragilités de maintien (bois creusé, consoles courbées).
- Piscine intérieure hors d'usage (marbre dégradé, ne permettant plus le système de brassage de l'eau sans fuite) ;
- La décoration du chalet n'est plus tout à fait au goût du jour et certains revêtements mériteraient d'être remplacés pour offrir un aspect plus contemporain.

L'ensemble bénéficie toutefois d'un niveau de prestations tout à fait exceptionnel avec l'emploi de matériaux de très grande qualité (cuir cousu façon Hermès, vieux bois, marbre dans toutes les pièces d'eau y compris piscine intérieure et hammam, système domotique complet, salles de sports, de coiffure, de massage, discothèque et salle de cinéma, etc.). Il dispose en tout de 6 chambres en suite, dont une suite parentale, plus une chambre pour le personnel avec salle de bains, une piscine intérieure à débordement, un hammam.

Le bien est composé en termes de fonciers, de deux parcelles, séparées matériellement par l'impasse de la Piolette, qui dessert les propriétés voisines (servitude de passage). Ce passage sur la parcelle 223 coupe la propriété en deux. D'un côté, un terrain de plus de 2 100 m² sur lequel sont implantés les deux chalets Brickell, puis de l'autre une parcelle nue. Cette parcelle, en zone urbaine, pourrait recevoir une construction. Or, elle est située en bordure de zone agricole et proche d'une exploitation qui serait encore en activité. Dans ce cas, l'implantation d'une construction à usage de logement pourrait être compromise par la règle de réciprocité qui impose une distance minimale d'implantation d'un bâtiment tierce vis-à-vis de certains bâtiments d'exploitation. Nous avons donc émis deux hypothèses en l'absence de certificat d'urbanisme attestant ou non de la constructibilité de ladite parcelle. Une hypothèse où elle deviendrait inconstructible et une autre où elle demeure constructible.

Nous attirons l'attention sur le fait que ce type de bien, tout à fait exceptionnel, relevant d'un niveau de prestations digne d'un hôtel 5 étoiles, demeure peu liquide sur le marché mégevan. Même si l'on peut constater une réelle activité du marché de luxe dans la station, son format, son niveau de prestations et les travaux à réaliser en font un bien pouvant rester plusieurs années sur le marché sans trouver acquéreur, ce type de chalet, compte tenu de son niveau « haut de gamme » peut attirer une clientèle premium mais, les travaux à effectuer peuvent constituer un réel frein pour ce type de clientèle qui recherchent des biens « zéro défaut ».

Enfin, le bien est occupé dans le cadre d'un bail commercial à destination d'activités parahôtelières. Le bail indique cependant, que compte tenu des impayés relatifs au fonctionnement du chalet, le preneur ayant réglé les impayés se trouve affranchi de tout loyer pendant la 1^{ère} période triennale. Puis, pour les deux autres périodes triennales, il est convenu de procéder à l'établissement d'avenants avec le détail des factures payées par le preneur pour en déduire le montant du loyer. Ce point, laissant une grande incertitude sur la perception réelle d'un quelconque loyer. A la demande du mandataire, une valorisation libre et une valorisation occupée ont été établies.

Valeur établie à +/- 5%

Valorisation faite Hors droits

Valorisation au 9 mars 2026

Ces valeurs sont actuelles et ne sauraient engager l'avenir

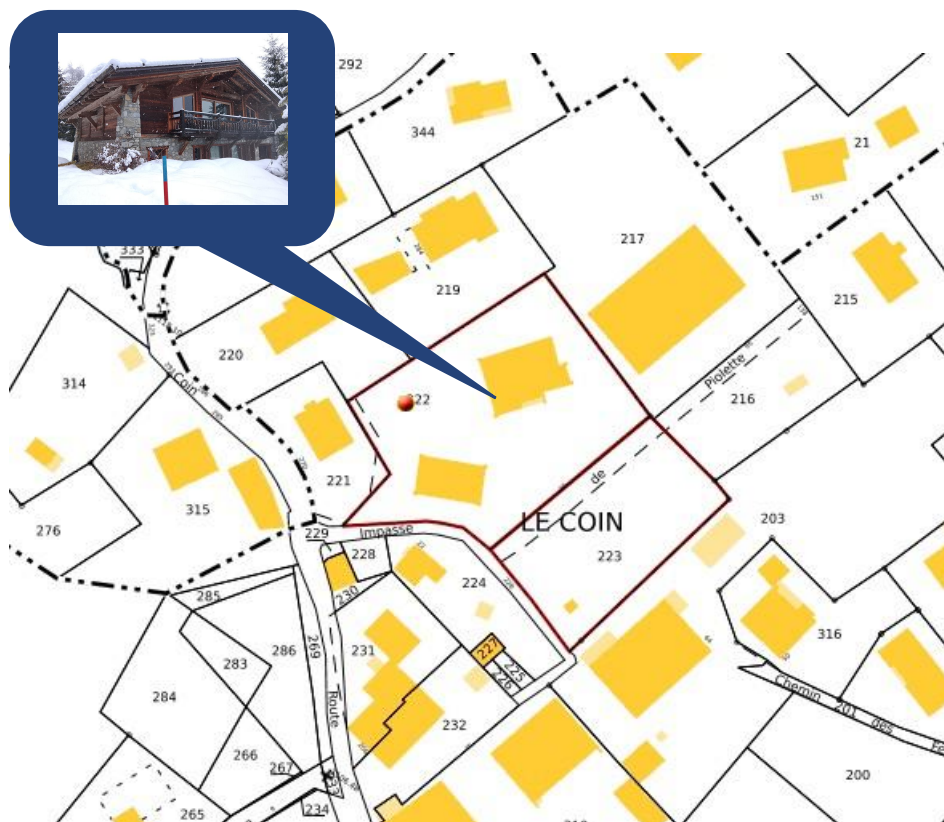
Sous réserve de documents non communiqués à l'Expert

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 Megève (Haute-Savoie), au 25 impasse de la Piolette, l'expertise portera sur un chalet dont l'assiette foncière figure au cadastre comme suit :

Section	N°	Adresse	Contenance
AA	222	25 IMP DE LA PIOLETTE	2 177 m ²
AA	223	LE COIN	1 200 m ²
			3 377 m²

Composition du bien, objet de l'expertise :

Ensemble immobilier comprenant deux chalets édifiés chacun sur 3 niveaux avec liaison souterraine :

Chalet principal :

- Sous-sol semi-enterré : un hall avec l'accès à l'escalier principal, une salle de cinéma, une suite avec dressing, salle de bains et WC indépendant, une chambre personnel pour 4 personnes avec une salle d'eau et un WC, une lingerie, l'accès au garage 6 voitures et un dégagement qui distribue un ensemble jacuzzi spa, hammam et salon de détente avec vestiaire, salon de coiffure, WC et douches, une salle de fitness, une salle de jeux, une discothèque, une ski room avec petit salon, un sas, un local technique, l'accès à la piscine à débordement, une cave à vins ;
- RDC : un hall d'entrée qui dessert une suite principale, avec terrasse et avec une salle de bains, un WC séparé, un dressing, deux suites avec salle de bains dont une en duplex, une quatrième suite avec salle de bains et dressing ;

- R+1 une family room avec un salon en mezzanine, un WC et une cuisine avec chambre froide, une salle à manger, un séjour « cathédrale », un grand balcon filant ;

Chalet invités :

- Sous-sol : locaux techniques (local ECS, déshumidificateur, local technique piscine) ;
- RDC : espace piscine avec plage, WC ;
- R+1 : salon avec kitchenette, un balcon, une chambre avec salle de bains et WC séparés, deux autres chambres avec salles de douche et WC séparés.

Le tout sur un terrain non clos, en nature de voie d'accès goudronnée, jardins, terrasses.

2.2. ORIGINE DE PROPRIETE

Conformément aux documents en possession de l'Expert, l'ensemble immobilier appartient à SARL BRICKELL.

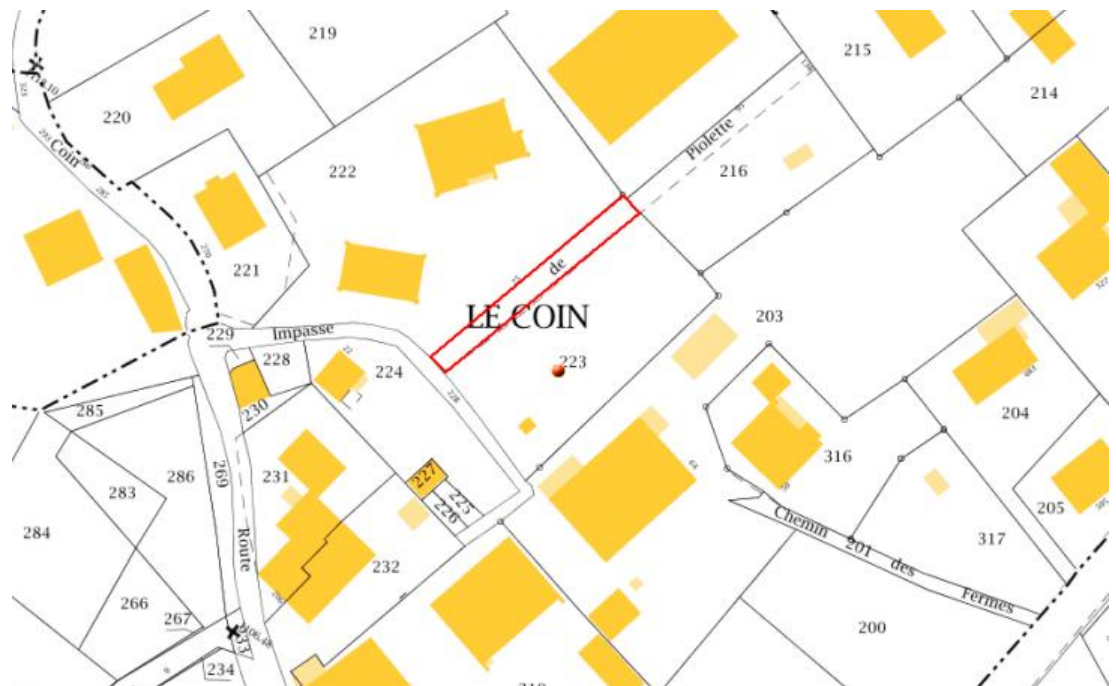
Remarque de l'Expert : Le titre de propriété n'ayant pas été communiqué à l'Expert, sa responsabilité ne saurait être engagée sur ce point.

2.3. SERVITUDES

Selon les documents communiqués à l'Expert, l'ensemble immobilier ne souffre 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.

Selon le plan cadastral, une servitude de passage est matérialisée sur la parcelle 223 pour desservir les parcelles 217 et 216.

L'emprise de cette servitude est d'environ 180m² (selon mesures prises à l'aide de l'outil de mesure en ligne sur le site cadastre.gouv.fr). Ce point sera pris en compte lors de l'évaluation du terrain.



Droit de passage en tout temps de 5 m de largeur à titre de servitude foncière et perpétuelle avec le droit de construire toutes canalisations souterraines et aériennes sur ledit chemin (parcelle A 223) ;

Droit de servitude consentis à ERDF sur la parcelle A 223 pour :

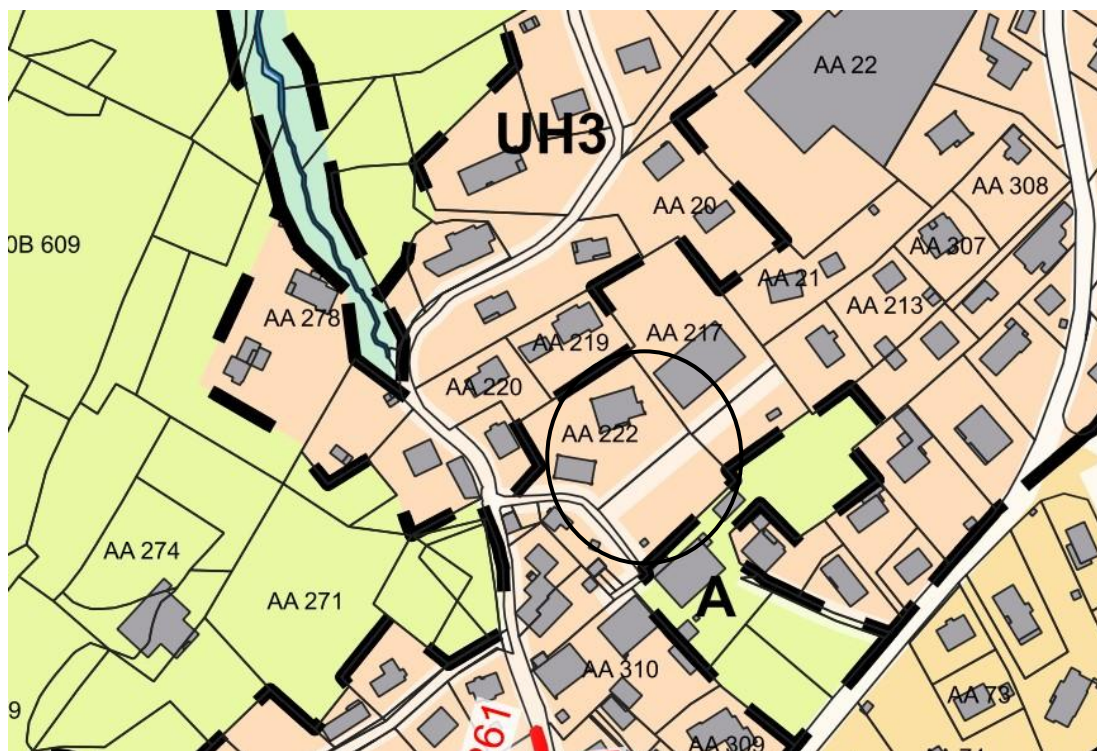
- Le passage d'une ligne électrique souterraine (95 m x 0.40m), l'établissement de bornes de repérage, l'encastrement de coffrets et accessoires, élagage, enlèvement, abattage ou dessouchage de toutes plantations,

L'installation d'un poste de transformation de courant électrique dénommé « Piolette » sur la parcelle cadastré AA 223 avec droit de passage des canalisations électriques et droit d'accès.

Remarque de l'Expert : Les titres de propriété faisant ressortir le paragraphe concernant les servitudes n'ayant pas été communiqués à l'Expert, sa responsabilité ne saurait être engagée sur ce point.

2.4. DISPOSITIONS D'URBANISME

Sur la commune de Megève, l'ensemble immobilier est régi par la réglementation d'urbanisme applicable à la zone UH3 du PLU de la commune, approuvé le 6 mai 2025.



Caractéristiques de la zone UH3

La zone UH, concerne les espaces déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'habitat en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements. A l'appui des orientations du PADD, certains secteurs de la zone UH se subdivisent en sous-secteurs, en fonction :

- des fonctions autorisées,
- des sensibilités environnementales ou paysagères présentes en leur sein ou à leurs abords.

Pour les fonctions autorisées :

- un indice « ca » et « cc », désigne les sous-secteurs favorisant la mixité d'un nombre important de fonctions urbaines, particulièrement le commerce,
- un indice « t », désigne les sous-secteurs favorisant la mixité des fonctions urbaines nécessaires à l'animation des secteurs de fronts de neige, particulièrement le commerce.

Pour les sensibilités environnementales et paysagères :

Un indice « p », désigne les sous-secteurs introduisant des dispositions de nature à développer des formes urbaines et des aménagements en rapport avec les sensibilités paysagères et/ou environnementales des lieux avoisinants près desquels elles sont localisées.

Ainsi, la zone UH se compose d'un secteur UH3 couvrant pour l'essentiel, les coteaux du Jaillet, quelques abords du centre-ville, le haut de Rochebrune, le Mont d'Arbois et ses coteaux.

Secteur de densification modérée

Constructions
principalement interdites :

Artisanat et commerce de détail
Commerce de gros
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Cinéma
Lieu de culte
Entrepôt
Cuisine dédiée à la vente en ligne
Centre de congrès et d'exposition

Constructions
principalement admises
sous conditions :

Exploitation agricole
Exploitation forestière
Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes et légalement édifiées à la date d'approbation du PLU.
Industrie
Les constructions et installations sont autorisées dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité ou au bon ordonnancement des quartiers environnants dont la vocation dominante est l'habitat, et dans la limite de 400 m² de surface de plancher.
Hôtel
Autres hébergements touristiques
Pour tout programme de construction neuve ou de démolition-reconstruction de plus de 2000 m² de surface de plancher : le pourcentage de lits dédiés aux saisonniers ne pourra pas être inférieur à 10 % du nombre de chambres créées dans les projets. Cette disposition ne s'applique donc pas en cas d'extension ou de rénovation de bâtiments existants régulièrement édifiés.
Nota : 1 lit saisonnier = 10 m² de surface de plancher minimum

Restauration
Autorisés dans la limite de 400 m² de surface de plancher par tènement.
Les constructions et installations annexes sont autorisées, dans la mesure où elles constituent des garages, réserves, abris, locaux techniques, barbecues, bains nordiques, jacuzzi extérieurs, spa extérieurs encastrés, fours à pain.

Hauteur maximale :

9m par rapport au terrain aménagé

Emprise au sol :

0.25

Stationnement :

Pour un projet d'une surface de plancher supérieure à 300 m².
Sur la fraction comprise entre 0 et 300 m² de surface de plancher : il est exigé 1 place de stationnement par logement + 3 places.

Par ailleurs, il a été transmis à l'expert les informations suivantes :

- Les parcelles sont soumises à un Plan de Prévention des Risques Naturels. Elles se situent en zone blanche, soit en zone de risque faible à nul, non réglementée.
- Les parcelles ne sont pas comprises dans un site classé.
- Les parcelles sont soumises à un Droit de Préemption Urbain
- La parcelle 223 est située en bordure d'une zone agricole. En effet, une exploitation agricole semble être située en face dudit terrain et, l'implantation d'une nouvelle construction à usage d'habitation pourrait être soumise aux règles de réciprocité. A Megève, les exploitations agricoles sont des exploitations d'élevage bovins à orientation lait. Le principe de réciprocité impose que toutes nouvelles constructions à usage « tiers » doivent s'implanter à une distance minimale des bâtiments agricoles (élevages et certains stockages).

Grille de distance imposée à titre indicatif :

Type d'élevage (ICPE – régime Déclaration)	Effectif concerné	Distance minimale vis-à-vis des tiers
Bovins	≥ 50	≥ 50 m (variable selon arrêté ICPE, base minimale)
Porcs (stabulation / plein air)	≥ 100	≥ 50 m (susceptible d'être plus élevée selon ICPE)
Volailles / gibiers à plumes	≥ 5 000	≥ 50 m (cas particuliers, souvent supérieurs en ICPE de plus haut niveau)
Couvoirs	≥ 100 000 œufs	≥ 50 m (base minimale)

En l'espèce, une distance de 50m pourrait être imposée par les autorités, si l'exploitation est en activité et si le bâtiment concerné est à usage effectif d'élevage ou de stockage.

Ces règles peuvent venir contrarier un projet de construction sur la parcelle 223, qui dans ce cas, ne pourrait recevoir aucune construction tierce à usage de logement bien que située en zone urbaine.

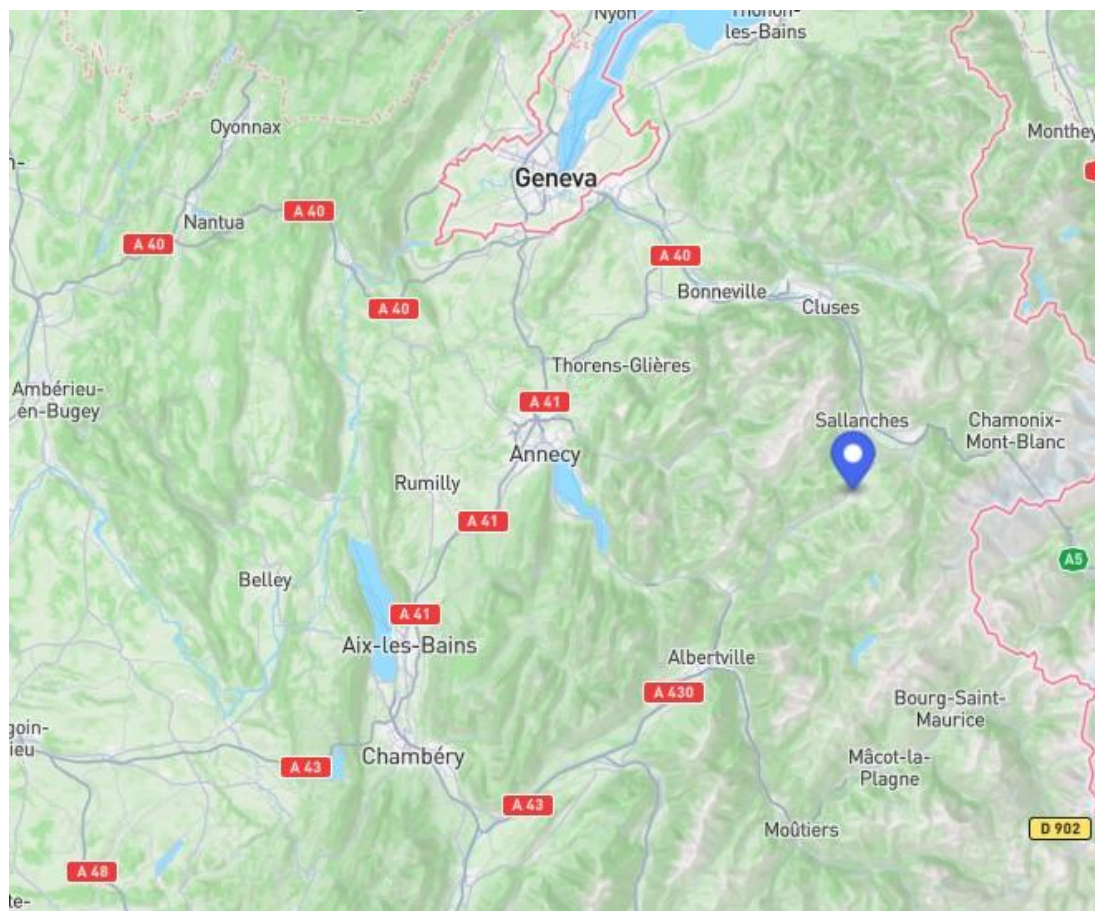
En l'absence de certificat d'urbanisme indiquant l'impossibilité d'édifier un chalet sur ladite parcelle, la présomption de constructibilité nous permettra de la valoriser en tant que terrain à bâtir.

Dans le cas où ce terrain s'avèrerait inconstructible, nous avons également établi une valeur prenant en compte cette contrainte.

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.

2.5. SITUATION

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



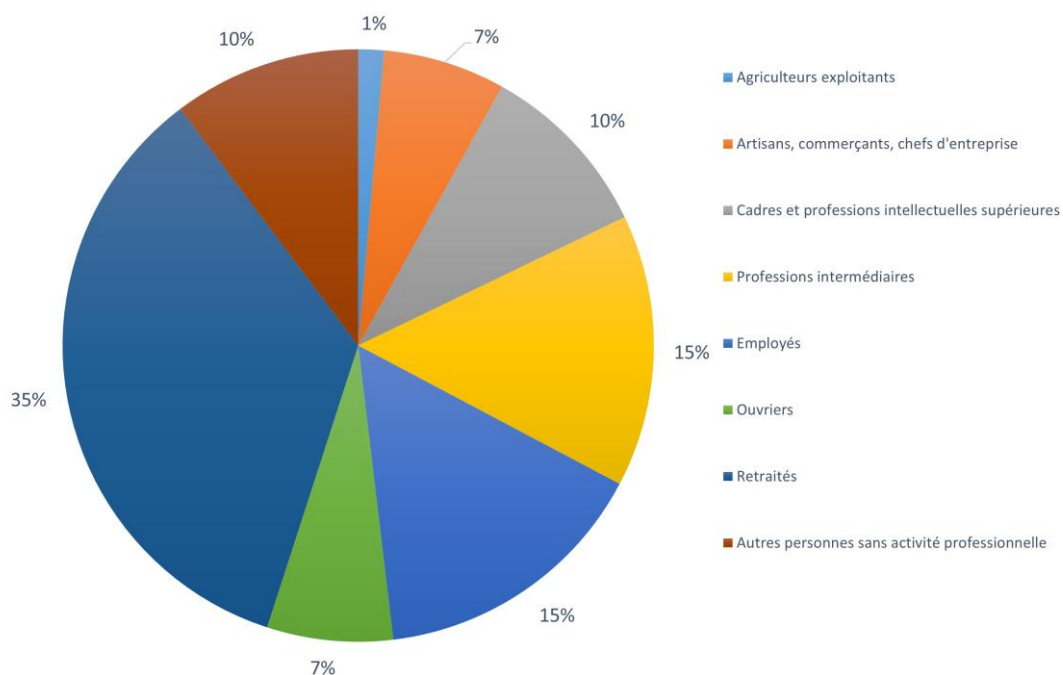
Megève est une commune d'altitude située en Haute-Savoie, au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes, intégrée à la communauté de communes du Pays du Mont-Blanc. Elle occupe un vaste territoire de 44,11 km², compris entre 1 027 m et 2 485 m d'altitude, au carrefour des massifs du Giffre, des Aravis et du Beaufortain, ce qui lui confère une topographie contrastée et fortement structurante pour l'urbanisation.

Station de sports d'hiver emblématique, Megève bénéficie d'une notoriété internationale et d'une économie largement orientée vers le tourisme, tant hivernal qu'estival. Son bourg historique est implanté sur un col dominant la vallée de l'Arve et s'organise autour d'un tissu bâti traditionnel complété par de nombreux hameaux situés en versants et plateaux.

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

La population était de 2 927 habitants.

Répartition de la population par catégories professionnelles



Médiane du revenu disponible par unité de consommation :



Commune : 24 480€



Département : 28 120€



France : 23 080€

Taux de chômage : 3,40%.

Le nombre de logements était de 9 354 avec les répartitions suivantes :



16,10%
Rés. principales



82,90%
Rés. secondaires



1,00%
Logements vacants



18,60%
Maisons



81,10%
Appartements

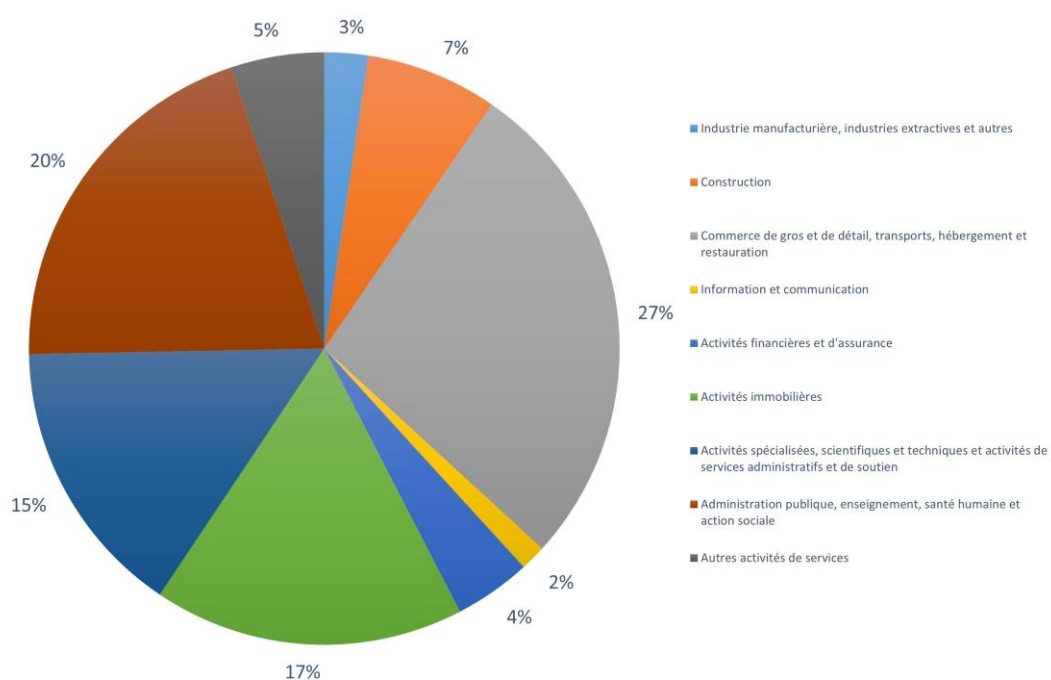


61,40%
Part de propriétaires

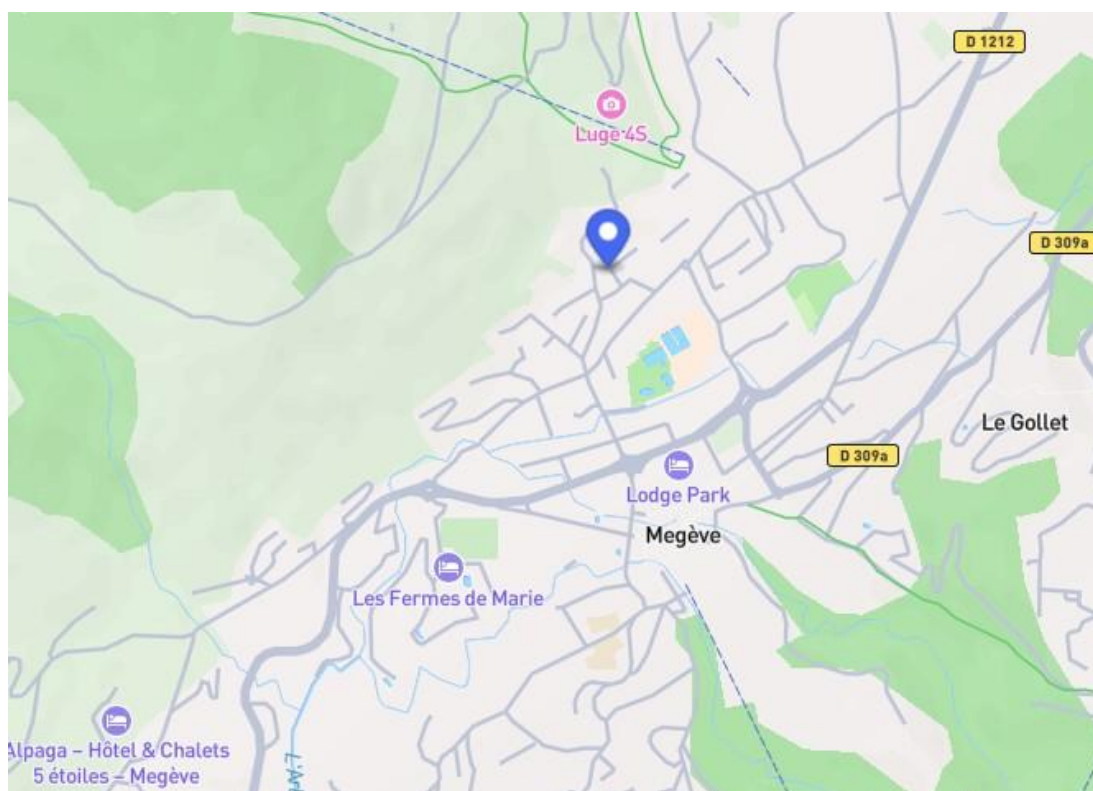


30,30%
Part de locataires

Le nombre d'établissements actifs était de 1 323 avec la répartition suivante :



Plus précisément, l'ensemble immobilier se situe : 25 impasse de la Piolette au sein d'un environnement relativement dense et plutôt résidentiel, à 10 minutes à pied du centre-village, côté Jaillet.



Compte tenu de ces observations, il s'agit d'une situation favorable pour les raisons suivantes :

- Situation sur la commune de Megève, station prisée de renommée internationale ;
- Situation impasse de la Piolette, à 10 minutes à pied du centre-village.

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.

2.6.1. TERRAIN

Le terrain présente les caractéristiques suivantes :

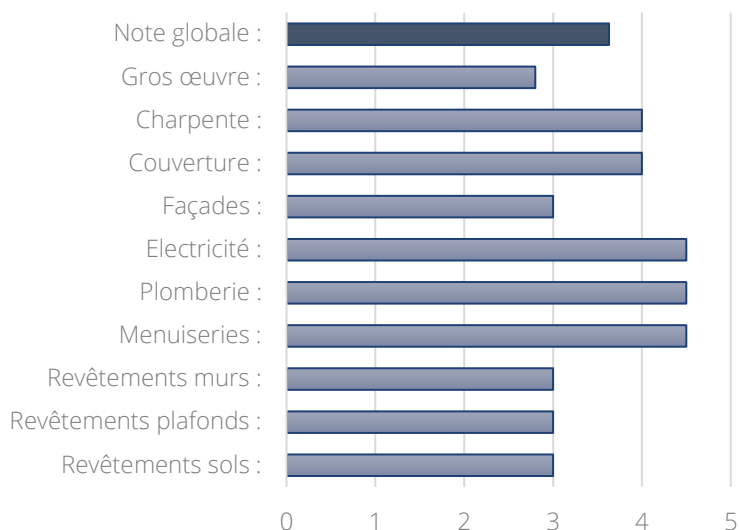
- Relié aux réseaux (eau, électricité, téléphone, internet),
- Enrobé en partie,
- En pente, mais terrassé en assiette des constructions ;
- Clos partiellement par haies de sapins ;
- Propose des aménagements divers (éclairage extérieur, terrasse),
- Assainissement : Collectif / Tout à l'égout



2.6.2. CONSTRUCTION

<i>Période de construction :</i>	2009
<i>Travaux de rénovation :</i>	Sans objet
<i>Nombre de niveaux :</i>	3 dans chaque chalet
<i>Structure :</i>	Béton banché, parements pierres, bardage Vieux Bois.
<i>Chauffage :</i>	Chauffage hydraulique au sol, alimenté par chaudière gaz
<i>Couverture :</i>	Couverture de type double étanchéité ventilée en tavaillon avec arrêts neige
<i>Menuiseries :</i>	Bois double vitrage sécurit
<i>Fermetures extérieures :</i>	Porte d'entrée en verre, volets roulants électriques, portes de garage sectionnelle.
<i>Revêtements :</i>	Parquet chêne Di Legno avec espaces en inox, pierres de Bourgogne, marbre brun, cuir cousu façon « Hermès » (portes, portes de placards et tiroirs), Vieux Bois.
<i>Annexes :</i>	Chalet invités avec piscine
<i>Équipements :</i>	Détecteurs de présence et d'incendie, domotique (fermeture des volets centralisée, équipements audio-vidéo et récepteur dans toutes les pièces de chaque chalet), chambre froide, équipement de cuisine professionnelles, salle de cinéma, discothèque, hammam, sauna, salle de massage, de sports, salon de coiffure, garage 6 véhicules, ski room, lingerie, chambre personnel (4 personnes)

Etat de vétusté des lots tel que constaté par l'Expert





Entrée chalet principal



Salle à manger



Salon



Chambre chalet principal





Liaison chalets



Piscine chalet invités



Chambre chalet invités

Appréciation générale :

L'ensemble immobilier, objet de l'expertise, se trouve au jour de la visite dans un assez bon état. Le chalet est vaste et bénéficie d'un niveau d'équipement exceptionnel (piscine intérieure, salle de sport, discothèque, vaste garage, etc.).

Quelques désordres sont pourtant apparus :

- Défaut d'étanchéité de la terrasse entre les deux chalets créant des infiltrations d'eau au niveau du garage et dégradant les revêtements plafonds en Vieux Bois ;
- Inondation des locaux en sous-sol dû à un défaut de drainage ;
- Piscine hors d'usage (système de filtration d'eau hors service, étanchéité des rebords)
- Consoles de maintien des balcon à refaire (bois en mauvais état voire en très mauvais état).

Ces désordres, constatés le jour de la visite, peuvent être de nature à inquiéter un éventuel acquéreur qui devra nécessairement engager des travaux de réparation.

Le chalet demeure un chalet haut de gamme avec l'emploi de matériaux de qualité, notamment à l'intérieur (marbre, revêtements cuir, parquet massif). La décoration peut apparaître toutefois quelque peu datée et mériterait des travaux de rafraîchissement et de modernisation.

2.7. SUPERFICIE & SURFACE

2.7.1. SUPERFICIE DU TERRAIN

Superficie basée sur les données cadastrales.

Section	N°	Adresse	Contenance
AA	222	25 IMP DE LA PIOLETTE	2 177 m²
AA	223	LE COIN	1 200 m²
			3 377 m²

2.7.2. SURFACES

Bien concerné	Niveau	Désignation	Surface	Pondération	Surface Habitable Pondérée
Chalet principal	Sous-sol	Chambre personnel	25 m²	0,8	20 m²
		SDB	3 m²	0,8	3 m²
		WC	1 m²	0,8	1 m²
		Salon massage	12 m²	0,8	9 m²
		Salon coiffure	4 m²	0,8	3 m²
		Hammam	7 m²	0,8	5 m²
		Jacuzzi/spa	42 m²	0,8	33 m²
		WC/vestiaires/douches	15 m²	0,8	12 m²
		Salle de gym	33 m²	0,8	26 m²
		Skiroom	21 m²	0,8	17 m²
		Local chaufferie	19 m²		
		SAS piscine	7 m²	0,8	6 m²
		Vestiaire	6 m²	0,8	5 m²
		Discothèque	33 m²	0,8	27 m²
		Dégagements	25 m²	0,8	20 m²
		Cave à vins	8 m²	0,8	6 m²
		Salle cinéma	36 m²	0,8	29 m²
		Hall	27 m²	0,8	22 m²
		Dégagements	8 m²	0,8	6 m²
		WC suite 4	1 m²	0,8	1 m²
		Degt suite 4	3 m²	0,8	2 m²
		SDB suite 4	6 m²	0,8	5 m²
		Suite 1	29 m²	1	29 m²
		SDB suite 1	7 m²	1	7 m²
		WC suite 1	2 m²	1	2 m²
		Local électrique	7 m²		
		Lingerie	18 m²		
		Salle de jeux	24 m²	0,8	19 m²
		LT spa	37 m²		
		Garage	186 m²		

Bien concerné	Niveau	Désignation	Surface	Pondération	Surface Habitable Pondérée
	RDC	Suite maître	30 m²	1	30 m²
		SDB maître	18 m²	1	18 m²
		Dressing maître	9 m²	1	9 m²
		WC maître	2 m²	1	2 m²
		SDB suite 3	11 m²	1	11 m²
		Dressing suite 3	3 m²	1	3 m²
		Suite 3	18 m²	1	18 m²
		Suite 4	12 m²	1	12 m²
		Hall	29 m²	1	29 m²
		Suite 5	14 m²	1	14 m²
		SDB suite 5	6 m²	1	6 m²
	R+1	Family room	17 m²	1	17 m²
		Mezzanine	Mémoire		
		WC	3 m²	1	3 m²
		Chambre froide	3 m²	1	3 m²
		Cuisine	16 m²	1	16 m²
		Dégagement	10 m²	1	10 m²
		Salon	50 m²	1	50 m²
		Repas	53 m²	1	53 m²
Chalet invité	Sous-sol	Dégagement	7 m²		
		LT piscine	7 m²		
		Local ECS	9 m²		
		Local déshumidificateur	13 m²		
		Rampe d'accès	22 m²		
	RDC	Piscine	34 m²	1	34 m²
		WC	2 m²	1	2 m²
		Hall	5 m²	1	5 m²
		Plage	24 m²	1	24 m²
	R+1	Chambre 1	9 m²	1	9 m²
		SDB chambre 1	4 m²	1	4 m²
		Wc chambre 1	1 m²	1	1 m²
		Chambre 2	10 m²	1	10 m²
		SDB chambre 2	4 m²	1	4 m²
		Wc chambre 2	1 m²	1	1 m²
		Chambre 3	22 m²	1	22 m²
		Wc chambre 3	1 m²	1	1 m²
		Salon et kitchenette	23 m²	1	23 m²
			1 156 m²		760 m²

Remarque de l'Expert : Ces surfaces ont été transmises à l'expert et n'ont fait l'objet d'aucune vérification sur place. Par conséquent, elles sont exprimées sous toutes réserves.

2.7.3. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Bien concerné	Niveau	DPE	GES
chalet			

Non communiqué

Plus généralement :

- Depuis le 1^{er} janvier 2022, si la consommation énergétique primaire du bien est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, l'acte de vente ou le contrat de location doit mentionner l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an avant le 1^{er} janvier 2028.
- Au 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue. *Outre-mer*, l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1^{er} juillet 2024.
- Depuis le 1^{er} janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents, interdiction avancée au 1^{er} janvier 2023 si la consommation est supérieure à 450kwh/m2/an en énergie finale soit la consommation réelle à demeure.
- En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G. (En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1^{er} janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1^{er} janvier 2031 entre les classes A et E).

2.8. SITUATION LOCATIVE

Selon les informations transmises et les documents communiqués à l'Expert, l'ensemble immobilier est actuellement occupé. Les principales caractéristiques de cette occupation sont reprises dans la fiche synthétique ci-dessous :

Bail commercial en date du 1er janvier 2014

Bailleur	SARL BRICKELL
Preneur :	PURE CONCEPT GULF
Désignation :	Chalet Brickell
Destination :	Activités parahôtelières
Prise d'effet :	1er décembre 2023
Durée du bail :	9 ans
Fin de bail :	30 novembre 2032
Loyer annuel de base HC :	180 000 €
Révision	sans objet
Indice de référence	0
Taxe foncière :	A la charge du preneur
Article 606 :	A la charge du bailleur
Cession Droit au Bail :	Libre
Sous-location :	Libre

Il est indiqué dans le bail :

Il sera totalement déduit des sommes dues par SARL BRICKELL MEGEVE pour avances et factures impayées à la société PURE CONCEPT GULF. Une déduction sera effectuée à la fin de la première période de location de 3 ans sur les montants restants, soit le 1er décembre 2026. Jusqu'à cette date du 1er décembre 2026, aucun paiement de loyer sera réclamé à la société locataire PURE CONCEPT GULF, car considéré comme déjà réglé par les avances faites. Le 1er décembre 2026, la société PURE CONCEPT GULF fera le détail des factures payé encore non connues à la date de la signature des présentes, et un avenant sera établi afin de déterminer les sommes dues pour la seconde période triennale du bail du 1er décembre 2026 au 1er décembre 2029. Il en sera de même pour la troisième période triennale du 1er décembre 2029 au 1er décembre 2032.

Par ailleurs, la parcelle 223 n'est pas mentionnée expressément dans le bail transmis. Cette parcelle, détachée de l'ensemble par l'impasse de la Piolette, sera donc évaluée en valeur vénale libre.

A la demande du mandataire, la valeur vénale du chalet Brickell sera évaluée en valeur vénale libre (dans l'hypothèse d'une résiliation du bail), puis en valeur vénale occupée.

2.9. AVANTAGES & INCONVENIENTS

AVANTAGES

Situation sur la commune de MEGEVE, station de sports d'hiver prisée de renommée internationale.

Chalet d'exception avec niveau de prestations "luxe".

Surplus de terrain à bâtir (sous réserve de la proximité d'une ferme encore en activité).

Situation à 10' du centre village à pied.

INCONVENIENTS

Grand format, peu liquide sur le marché.

Travaux à prévoir.

Occupation par bail commercial.

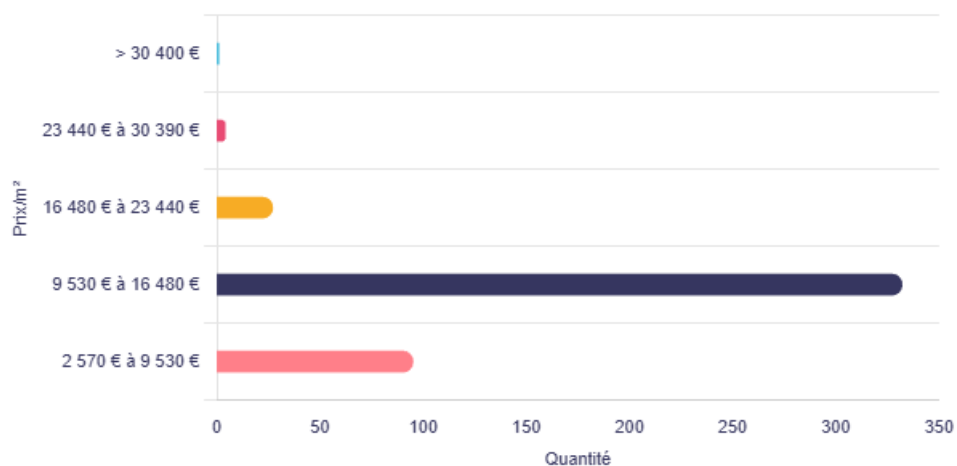
3. ANALYSE DU MARCHÉ

3.1. MARCHÉ DES CHALETS

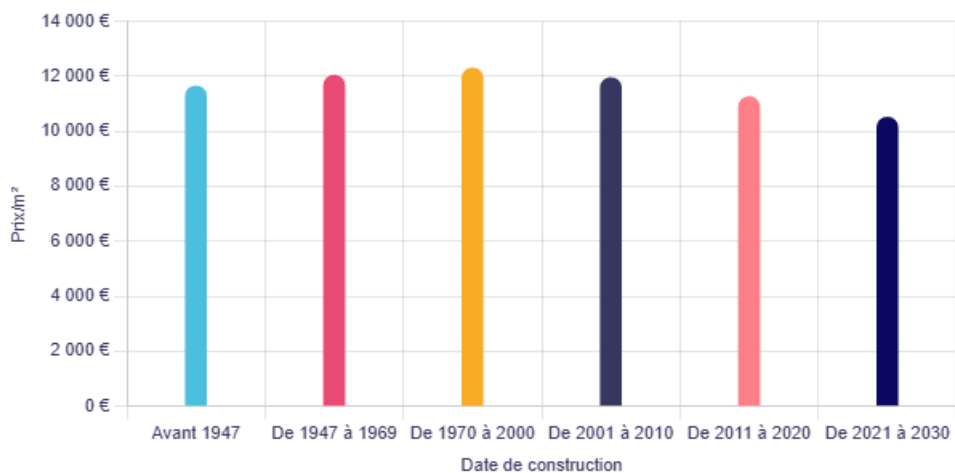
Eléments de comparaison : Ventes de chalets sur la commune de Megève et dans un rayon de 5km depuis le centre-village à partir de 2020.

Sources : Base de données transactions.

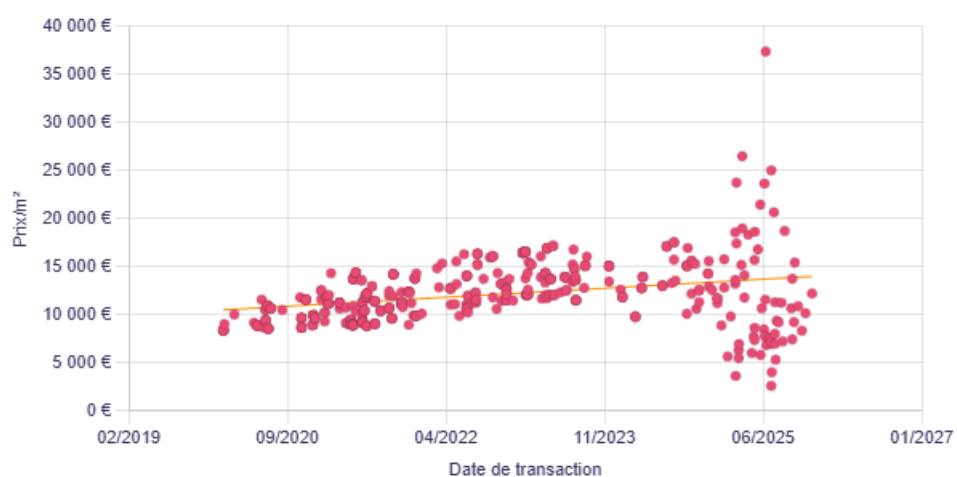
Segmentation du marché (en € par m²)



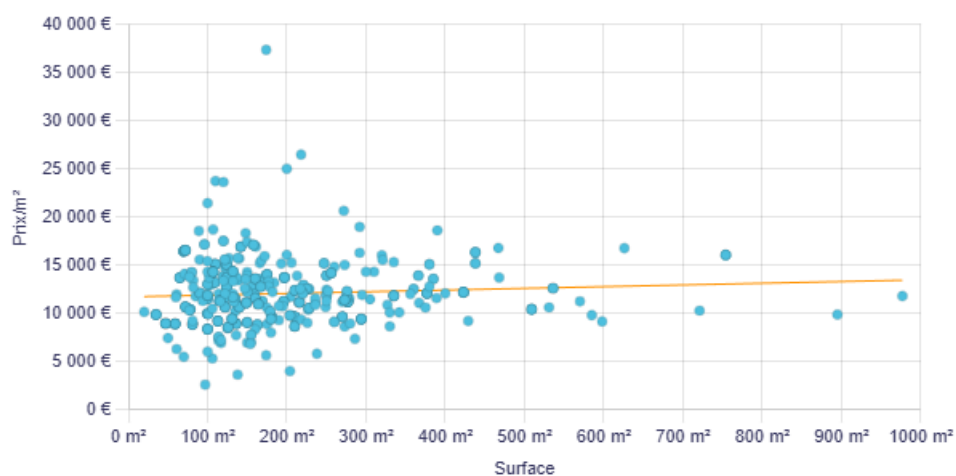
Corrélation Prix/m² - Date de construction



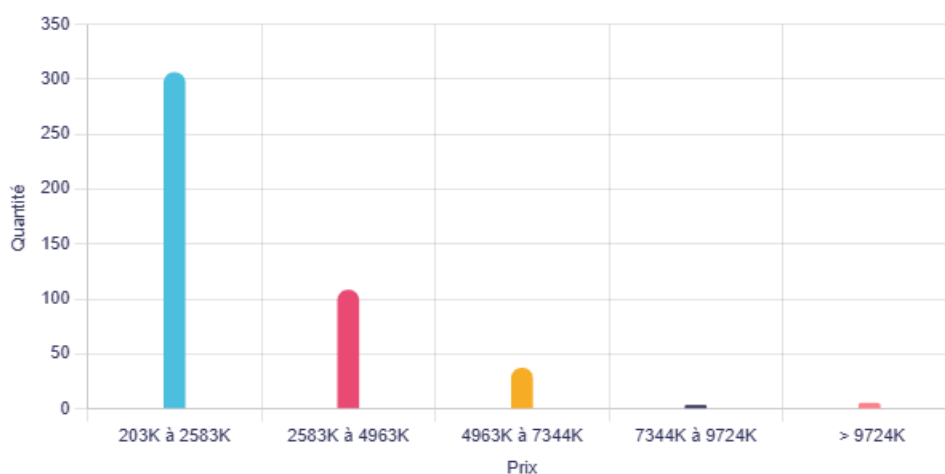
Corrélation Prix/m² - Date de transaction



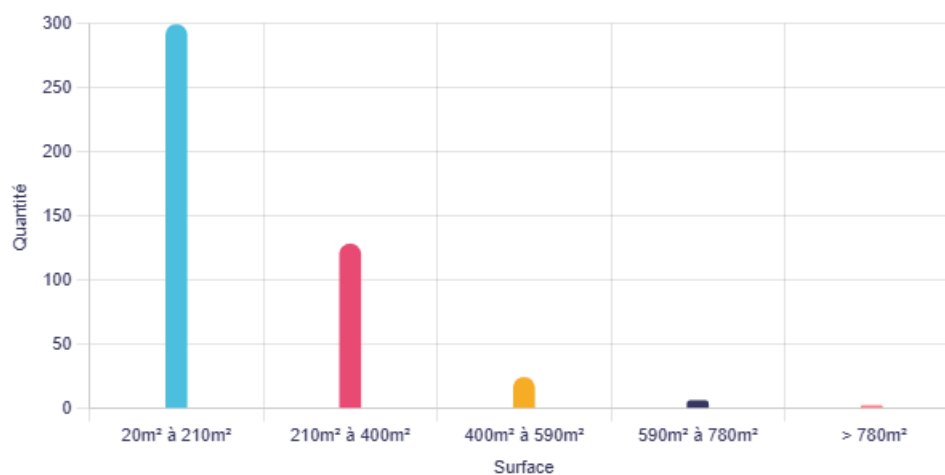
Corrélation Prix/m² - Surface



Fréquence prix



Fréquence surface



Analyse de l'expert :

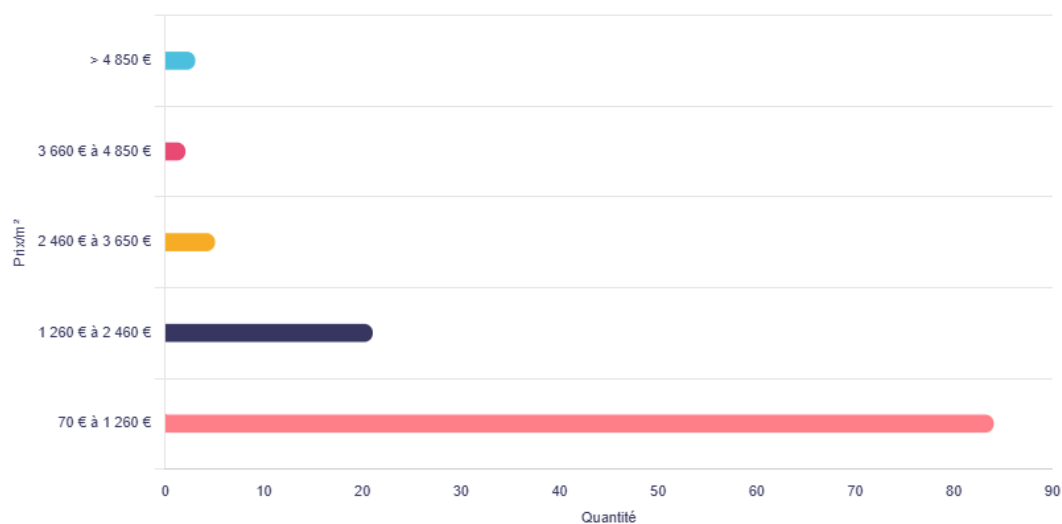
- ❖ Plus la surface est élevée et plus la valeur du prix au m² a tendance à être élevée. Le marché de Megève empreint d'une marque premium est sensible aux grandes surfaces (plus de 400 m²), les chalets de ce format sont souvent très haut de gamme, voire luxe et affichent des prix généralement supérieurs à 10 000 €/m².
- ❖ Depuis 2020, le marché connaît une hausse sensible en prix au m².
- ❖ Le marché est majoritairement orienté vers des chalets dont la surface est inférieure à 400 m² pour un prix inférieur à 5M €.
- ❖ 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 8 000 € à 25 000€.

3.2. MARCHE DES TERRAINS

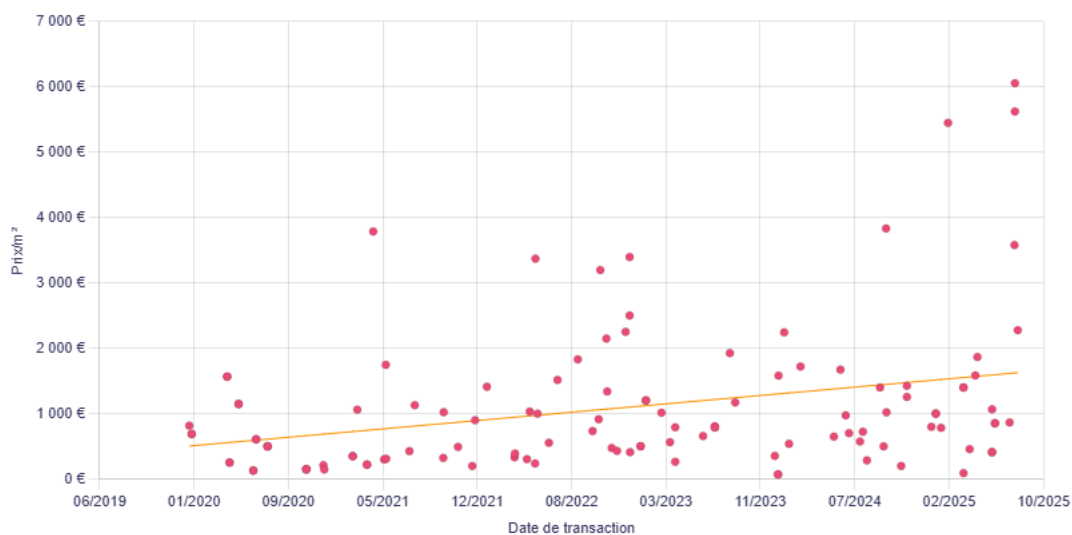
Eléments de comparaison : Ventes de terrains constructibles « habitation » sur la commune de Megève et dans un rayon de 5km depuis 2020.

Sources : Base de données transactions.

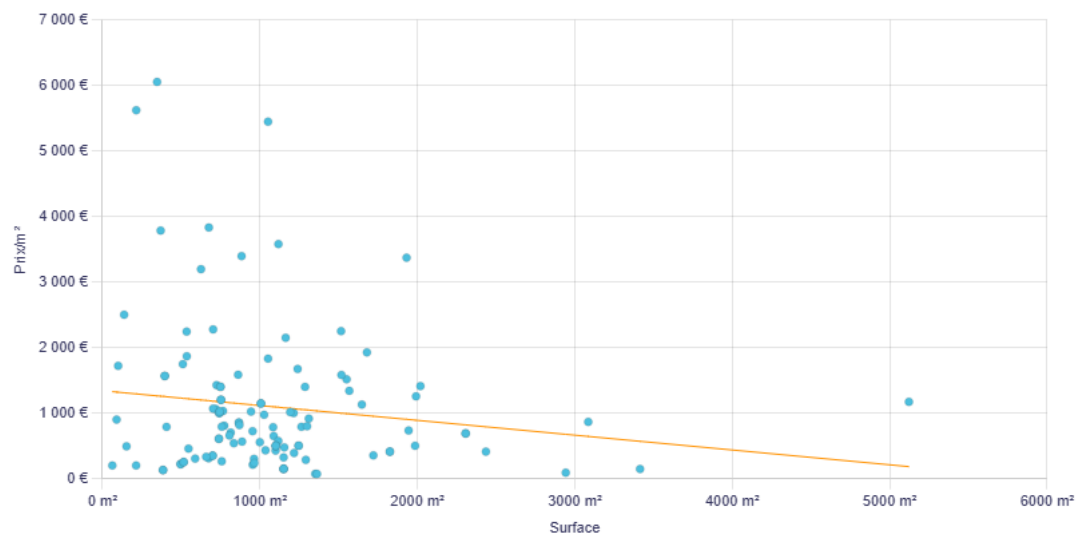
Segmentation du marché (en € par m²)



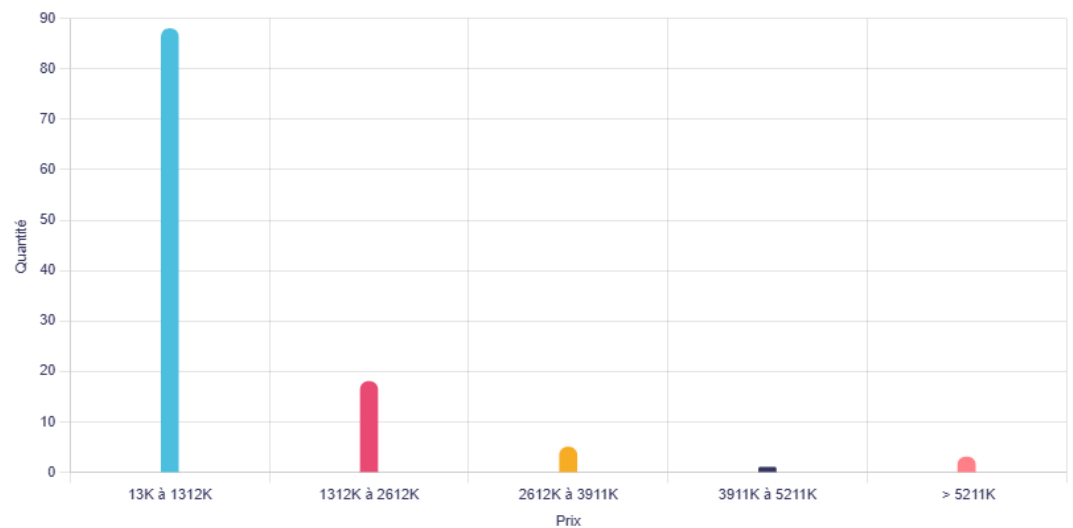
Corrélation Prix/m² - Date de transaction



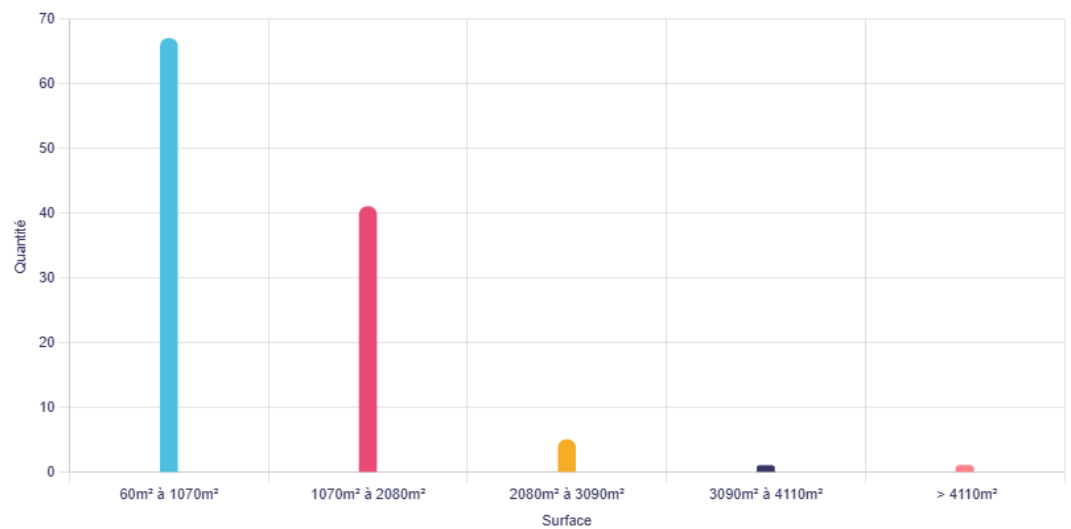
Corrélation Prix/m² - Surface



Fréquence prix



Fréquence surface



Analyse de l'expert :

- ❖ Nous constatons que plus la superficie est élevée et plus la valeur du prix au m² a tendance à être faible.
- ❖ Le marché affiche une hausse sensible en prix au m² moyen depuis 2020.
- ❖ Le marché s'oriente majoritairement vers des terrains dont la superficie est inférieure à 2 000 m² pour un prix inférieur à 2.6M€.
- ❖ Une certaine hétérogénéité se constate dans les valeurs des prix au m² mais une fourchette de prix peut tout de même se dégager allant de 850 € à 3 500 €.

4. VALORISATION AVEC TERRAIN 223 CONSTRUCTIBLE

Compte tenu des caractéristiques du bien, objet de l'expertise, l'expert privilégiera les méthodes suivantes :

- Méthode patrimoniale
- Méthode par comparaison

4.1. METHODE PATRIMONIALE

L'approche « patrimoniale » consiste à déterminer la valeur de la parcelle de terrain sur laquelle est édifiée la construction (le sol) puis la valeur de la construction, vétusté déduite.

4.1.1. VALORISATION DU TERRAIN

Déterminée par l'analyse comparative du prix du m² constructible à partir de ventes de terrains enregistrées qui présentent des caractéristiques comparables par la superficie, la localisation et le zonage.

A partir de notre présentation du marché, il nous a été possible de constater une fourchette de valeurs au m² pour les terrains, hors extrêmes, comprise entre 850 € et 3 500 € par m² pour la commune de Megève et à proximité.

En retraitant les références de la manière suivante :

- ⇒ En ne retenant que les ventes de terrains de plus de 1 000 m² ;
- ⇒ En ne retenant que les transactions les plus récentes, à partir de 2024 ;
- ⇒ En ajoutant les offres de vente retraitées des frais d'agence et de négociation pour des biens comparables sur le secteur.

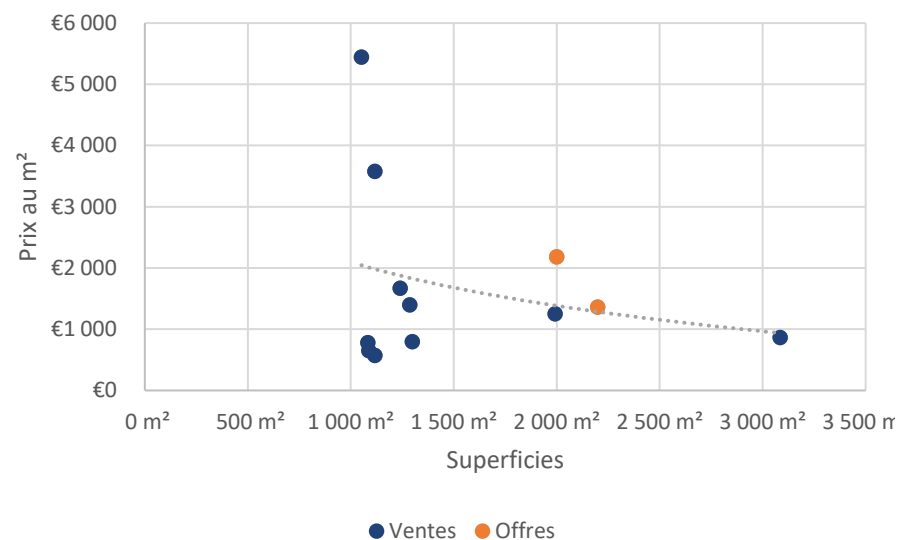
Nous aboutissons alors au tableau de références présenté en page suivante.

Tableau des références

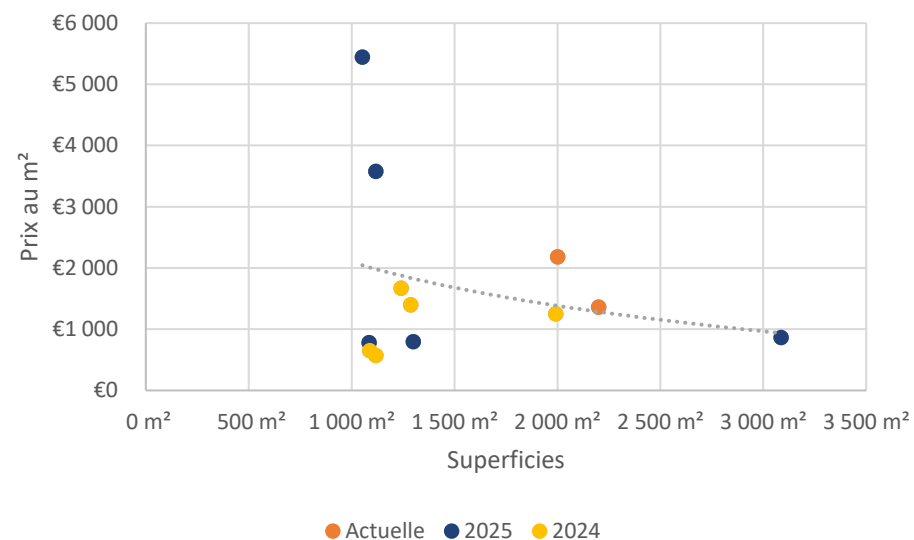
Date	Adresse	Commentaires	Superficie	Prix	Prix au m²	Zonage actuel	SdP	Viabilisation
Actuelle	Les Pettoreaux, Megève	Exposition sud-ouest, vue sur le Jaillet et le village	2 200 m²	2 992 500 €	1 360 €			
Actuelle	Le Planellet, Megève	1300 m² constructible, orientation sud, vue panoramique	2 000 m²	4 370 000 €	2 185 €			
30/07/2025	All. des Épicéas Megève		1 118 m²	4 000 000 €	3 578 €	UH3	771 m²	Viabilisé
18/07/2025	Chem. du Marais Megève	Bordure de zone UH3	3 086 m²	2 670 000 €	865 €	A		Viabilisé
17/02/2025	Chemin des ânes Megève	CONSTRUCTION D UN CHALET	1 052 m²	5 729 624 €	5 446 €	UH3	589 m²	Viabilisé
31/01/2025	Rte du Bouchet Megève		1 084 m²	850 250 €	784 €	UH3	466 m²	Viabilisé
07/01/2025	Route nationale Megève		1 300 m²	1 038 130 €	799 €	UH3	416 m²	Viabilisé
08/11/2024	Rte Edmond de Rothschild, Megève	Encombré d'un chalet	1 992 m²	2 500 000 €	1 255 €	UH3		Viabilisé
03/09/2024	Chem. de Fanou, Megève	Chalet	1 287 m²	1 800 000 €	1 399 €	UH3		Viabilisé
16/07/2024	Rte du Bouchet, Megève		1 117 m²	641 250 €	574 €	UH3	223 m²	Viabilisable
29/05/2024	Rte de Lady les Granges, Megève		1 240 m²	2 075 000 €	1 673 €	UH3	446 m²	Viabilisé
13/05/2024	Rte nationale, Megève		1 088 m²	706 370 €	649 €	UH3		Viabilisé

Présentation graphique des références

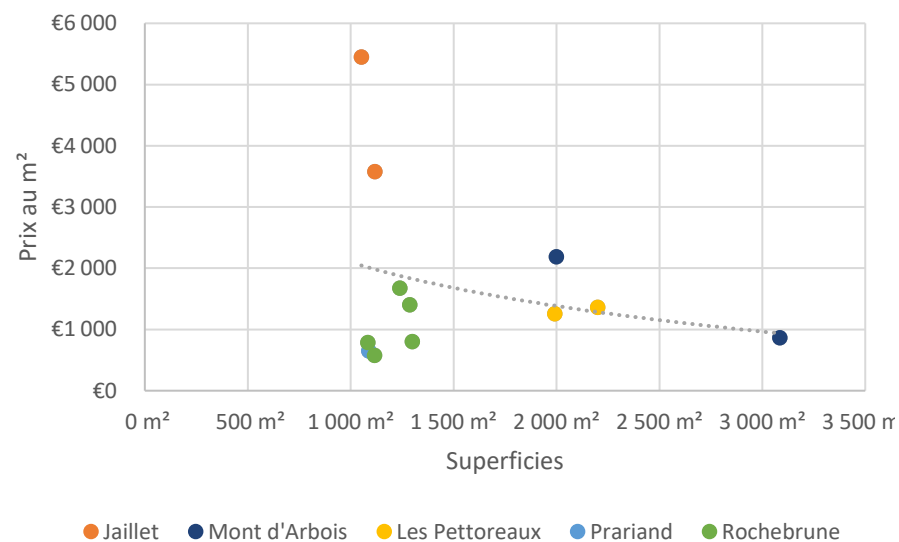
Selon la source



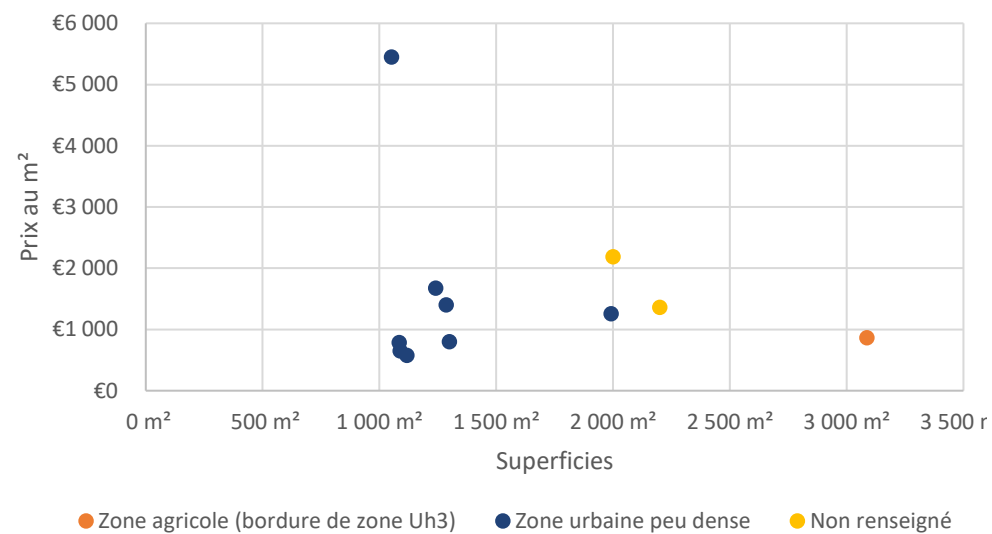
Selon la date de transaction



Selon la localisation



Selon le zonage



A partir de ces graphiques, il nous est possible d'apporter les observations suivantes :

- ❖ Plus une référence aura une superficie élevée et plus son prix au m² aura tendance à être faible.
- ❖ Les terrains proches du centre-village, côté Jaillet affichent des prix au m² situés en fourchette haute (+ 2 000 €/m²).
- ❖ Un terrain a été vendu en zone A, mais il semble faire partie d'une transaction globale avec une parcelle voisine en zone UH3, il constituerait donc un terrain d'agrément qui n'ouvre pas de droit à construire.
- ❖ De manière générale, et compte tenu du nouveau PLU approuvé le 06/05/2025, les transactions réalisées début 2025 avec une condition suspensive d'obtention de permis, l'ont été probablement sur la base de l'ancien PLU, plus favorable à la constructibilité que le PLU actuel.

Dans ces conditions, et compte tenu des caractéristiques du bien, objet de l'expertise, et notamment de sa superficie, nous retiendrons donc une valeur au m² de 1 500 € pour la valorisation du terrain.

Dans ce contexte :

Prix/m ²	1 500 €
Superficie du terrain (parcelle 223 incluse)	x 3 377 m ²
Valeur vénale brute	5 065 500 €
	<i>Inclus dans le coût de construction</i>
Plus-value pour VRD et/ou aménagements	
Abattement pour encombrement d'une construction (de 0 à 40%)	- 135 000 €
Valeur vénale	4 930 500 €
Arrondie à	4 931 000 €

4.1.2. VALORISATION DU BATI

Déterminée en fonction des caractéristiques des bâtiments, de la qualité des matériaux mis en œuvre, de l'état du gros œuvre, des aménagements intérieurs et de la surface bâtie et en appliquant un abattement pour vétusté corrigée par l'état d'entretien.

Au vu des caractéristiques techniques du bien, objet de l'expertise, et de ses aménagements nous retiendrons le coût de construction suivant de 10 500 € le m² (Source coûts constructions : Axe & D, Grosset Janin, marchés de travaux, Frerault Expertises).

Compte tenu de la période de construction et de l'état du bâtiment (retenu comme moyennement bon par l'expert), nous retiendrons une vétusté (corrigée par l'état d'entretien) de -25%, soit environ 2.7M de travaux (réparation gros œuvre, drainage à refaire, revêtements, piscine, etc.).

Dans ce contexte :

Valorisation de la partie « Surface totale »

Prix/m²		10 500 €
Surface retenue	x	1 156 m²
Valeur vénale brute		12 136 701 €
Abattement pour vétusté :		-25%
Valeur retenue :		9 102 526 €

Valeur vénale du bâti	9 102 526 €
Arrondie à	9 103 000 €

4.1.3. RESUME

Valorisation de l'ensemble immobilier libre

Valeur du terrain, y compris parcelle 223	4 931 000 €
Valeur vénale du bâti	+ 9 103 000 €

Valeur vénale libre	14 034 000 €
Arrondie	14 000 000 €

Une décote de 30% pour occupation par bail sera appliquée dans le calcul de la valeur vénale occupée, et ce uniquement sur le chalet Brickell, non sur le terrain n°223. Cette décote est justifiée par :

- Bail commercial sans réelle contrepartie de loyer, présentant un risque fiscal certain ;
- Défaut d'entretien du chalet, travaux de réparation à effectuer et non réalisés par le preneur ;
- Bail commercial avec cession et sous-location libre, favorable au preneur.

Valorisation de l'ensemble immobilier occupée

Valeur vénale du terrain (hors parcelle 223)	3 131 000 €
Valeur vénale du bâti	9 103 000 €
Valeur vénale retenue	12 234 000 €
Décote pour occupation par bail	-30%
Valeur vénale occupée	8 563 800 €
Valeur du terrain en sus	+ 1 800 000 €
Valeur vénale occupée	10 363 800 €
Arrondie	10 400 000 €

4.2. METHODE 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 8 000 € à 25 000 € par m².

En retraitant les références de la manière suivante :

- ⇒ En ne retenant que les ventes de chalets les plus récentes, à partir de 2024 ;
- ⇒ En ne retenant que les ventes de chalets dont la surface est au minimum de 200 m²
- ⇒ En rajoutant les offres de vente de chalets de plus de 600 m² retraitées des frais d'agence et de négociation pour des biens comparables.

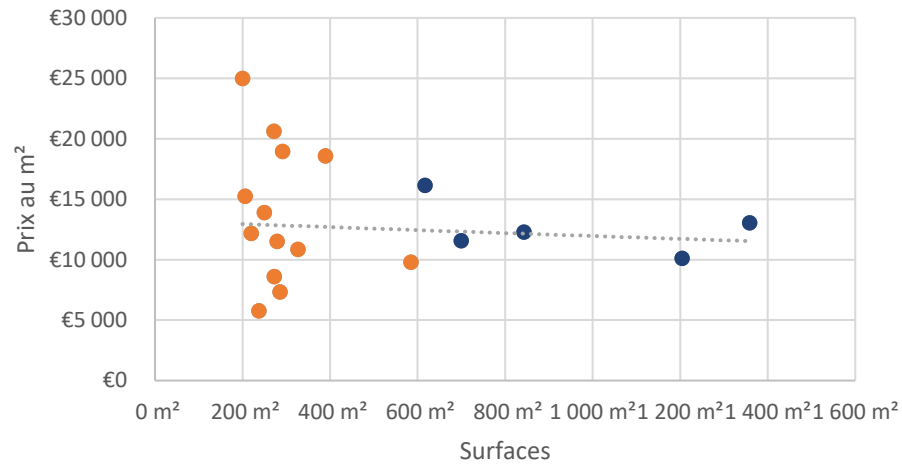
Nous aboutissons alors au tableau de références présenté en page suivante.

Tableau des références

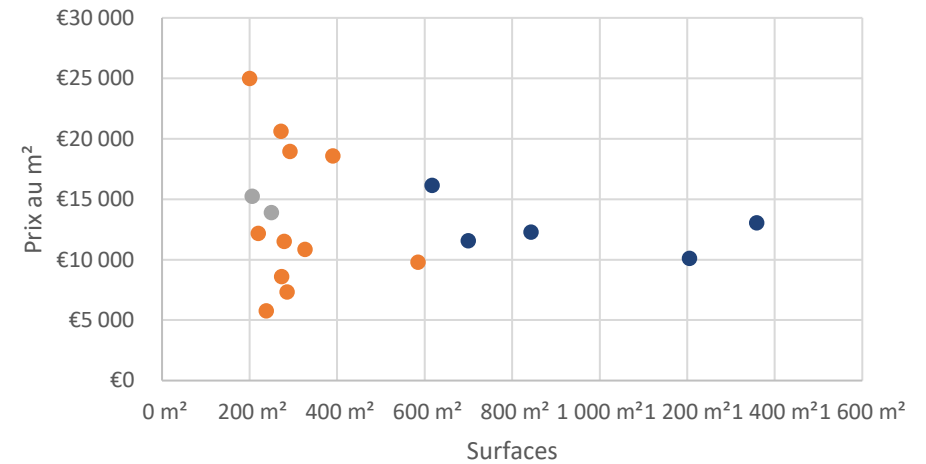
Date	Adresse principale	Occupation	Commentaires	Edif.	Surface	Superficie de terrain	Prix	Prix / m²	Etat du bien
Actuelle	Rochebrune, Megève	Libre	Ferme d'exception rénovée, ascenseur, piscine & sauna extérieurs, séjour cathédrale, cave à vins, garage 157 m², DPE C GES C	2013	700 m²	7 000 m²	8 100 000 €	11 571 €	
Actuelle	Megève, Mont d'Arbois	Libre	Double chalet, 8 chambres en suite, piscine intérieure, hammam, chalet invité, garage fermé en amont, rampe chauffante, terrain avec forêts et étang		843 m²	20 000 m²	10 355 000 €	12 284 €	
Actuelle	Choseaux, Princesse, Megève	Libre	Chalet 18 pièces, 11 chambres en suite, piscine, DPE C GES A, salle à billard, salle de cinéma, espace bien-être avec piscine, terrasse panoramique		1 359 m²		17 765 000 €	13 072 €	
Actuelle	Megève	Libre	Double chalet, salle de cinéma, salle de jeux, 10 chambres en suite, garage en sous-sol		1 205 m²	3 573 m²	12 198 000 €	10 123 €	
Actuelle	Megève, proche centre	Libre	7 chambres en suite, deux salons avec cheminée, cuisine équipée, piscine intérieure, jacuzzi extérieur, sauna, hammam, salle de massage, salle de sport, ski room, DPE E GES B	2009	617 m²		9 975 000 €	16 167 €	
11/12/2025	Route de la cote 2000 Megève	Libre	T7 ; GES A ; DPE C ; type d'énergie inconnue et MEZZANINE.	2003	220 m²	2 477 m²	2 680 308 €	12 183 €	Bon
21/10/2025	Impasse de la Molettaz Megève	Libre	T10 ; GES D ; DPE C ; type d'énergie fuel	2005	327 m²	754 m²	3 550 000 €	10 856 €	Bon
25/07/2025	Impasse des vents Megève	Libre	T8 ; GES C ; DPE C ; type d'énergie gaz	1985	272 m²	800 m²	5 613 440 €	20 638 €	
15/07/2025	Route de sur le Meu Megève	Libre	T10 ; GES NC ; DPE NC ; type d'énergie Autres et 2 EME CHALET	1999	200 m²	3 573 m²	5 000 000 €	25 000 €	
23/06/2025	Impasse de la Poya Megève	Libre	GES D DPE D	1994	279 m²	934 m²	3 217 260 €	11 531 €	Bon
06/06/2025	Route du Bouchet Megève	Libre	GES G DPE G	1962	238 m²	1 014 m²	1 378 000 €	5 790 €	
16/05/2025	Route du Planay Megève	Libre	GES C DPE C fuel	1992	390 m²	1 560 m²	7 255 000 €	18 603 €	Bon
15/05/2025	Rue des allobroges Megève	Libre	GES E DPE E		286 m²	848 m²	2 100 000 €	7 343 €	A rénover
15/05/2025	Rue des allobroges Megève	Libre	GES F DPE F		273 m²	751 m²	2 352 000 €	8 615 €	A rénover
31/03/2025	Chemin du bacon Megève	Libre	GES B DPE D	1964	292 m²	1 058 m²	5 538 000 €	18 966 €	Bon
17/02/2025	Chem. des Ânes, Megève	Libre	Piscine	2021	585 m²	1 052 m²	5 729 624 €	9 794 €	Etat neuf
10/10/2024	All. des Marmousets, Megève	Libre	GES C / DPE C / Type d'énergie principal gaz, piscine	2004	206 m²	1 014 m²	3 141 300 €	15 249 €	
02/04/2024	RTE DES PERCHETS Megève				250 m²		3 476 250 €	13 905 €	

Présentation graphique des références

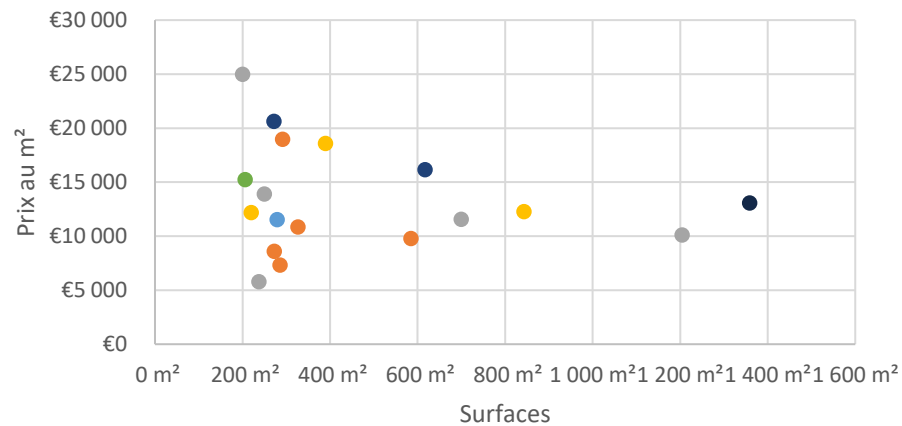
Selon la source



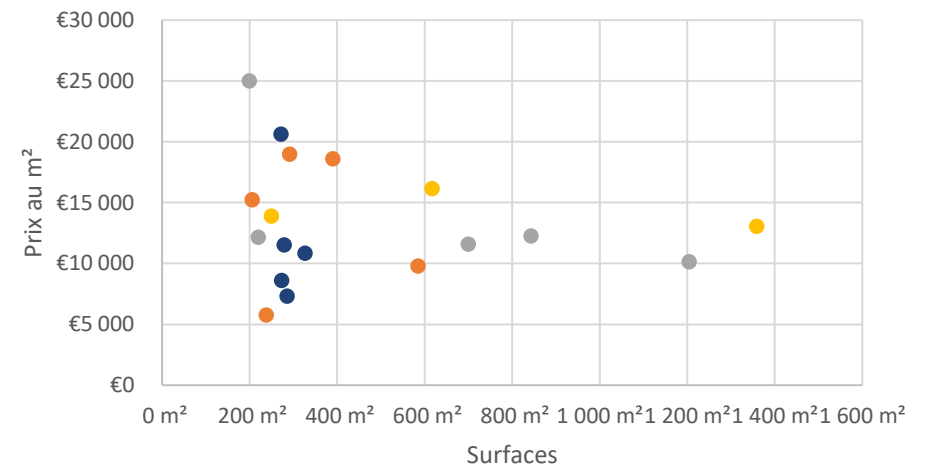
Selon la date de transaction



Selon la localisation



Selon la superficie de terrain



A partir de ces graphiques, il nous est possible d'apporter les observations suivantes :

- ❖ Plus une référence aura une surface élevée et plus son prix au m² aura tendance à être faible. Toutefois, les grands chalets (offres principalement) affichent des prix au m² supérieurs à 10 000 €/m².
- ❖ Il convient de noter que les surfaces indiquées dans les offres sont des surfaces totales.
- ❖ Aucune vente enregistrée depuis deux ans ne concerne des chalets de plus de 600 m². certaines ventes d'actifs peuvent toutefois ne pas figurer dans la base de données, s'agissant de ventes de parts sociales de société.

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

- ⇒ Situation sur la commune de MEGEVE, station de sports d'hiver prisée de renommée
- ⇒ internationale,
- ⇒ Chalet d'exception avec niveau de prestations "luxe",
- ⇒ Surplus de terrain à bâtir (sous réserve de la proximité d'une ferme encore en activité),
- ⇒ Situation à 10' du centre village à pied,

Mais de :

- ⇒ Grand format, peu liquide sur le marché,
- ⇒ Travaux à prévoir,
- ⇒ Occupation par bail commercial,

Par conséquent, l'expert retiendra un prix au m² de 11 000 € de surface d'ensemble sera retenu.

Il conviendra de valoriser la parcelle 223 en sus, compte tenu de son potentiel de constructibilité à part entière dans cette hypothèse. Nous retiendrons le prix de 1 500 €/m² déterminé ci-avant.

Dans ce contexte :

Selon la surface totale

Prix/m ²		11 000 €
Surface d'ensemble	x	1 156 m ²
Valeur du surplus de terrain en cas de constructibilité autorisée	+	1 800 000 €

Valeur vénale libre par comparaison	14 514 639 €
Arrondie à	14 500 000 €

Valeur occupée en l'état actuel du bail

Prix/m²		11 000 €
Surface retenue par l'expert	x	1 155,88 m²
Valeur vénale brute		12 714 639 €
Correctifs :		
Abattement		-30%
Valeur du terrain en sus		1 800 000 €

Valeur vénale occupée	10 700 248 €
Arrondie à	10 700 000 €

Les 30% de décote pour occupation par bail ne sont appliqués que sur le chalet Brickell et non sur la valeur du terrain 223.

4.3. RESUME DE LA VALORISATION

Valeur vénale libre si terrain 223 constructible

Méthode d'estimation sol et construction	14 000 000 €
Méthode d'estimation par comparaison	14 500 000 €
Valeur vénale retenue	14 250 000 €
Arrondie à	14 300 000 €

Valeur vénale occupée si terrain 223 constructible

Méthode d'estimation sol et construction	10 400 000 €
Méthode d'estimation par comparaison	10 700 000 €
Valeur vénale retenue	10 550 000 €
Arrondie à	10 600 000 €

5. VALORISATION SI TERRAIN 223 EST NON CONSTRUCTIBLE (REGLE DE RECIPROCITE)

5.1. METHODE PATRIMONIALE

Le terrain 223 ne sera pas ici évalué en tant que terrain à bâtir. Il pourrait éventuellement être valorisé en tant que terrain d'agrément au chalet. Or, le terrain est grevé d'une servitude de passage, coupant la propriété en deux.

La valeur de la parcelle 223 est assez faible, puisqu'elle ne peut recevoir, dans cette hypothèse aucune construction.

Nous estimerons donc la valeur à 20% de la valeur du terrain à bâtir pour tenir compte de ces contraintes.

Dans ce contexte :

Valeur vénale du terrain

Prix/m²	1 500 €
Superficie du terrain	x 2 177 m²
Valeur vénale brute	3 265 500 €
	<i>Inclus dans le coût de construction</i>
Plus-value pour VRD et/ou aménagements	
Valeur du terrain 223 en cas de non-constructibilité	360 000 €
Valeur vénale	3 625 500 €
Arrondie à	3 626 000 €

Valeur vénale du bâti

Surface totale

Prix/m²	10 500 €
Surface retenue	x 1 156 m²
Valeur vénale brute	12 136 701 €
Abattement pour vétusté :	-25%
Valeur obtenue :	9 102 526 €

Valeur vénale de la construction	9 102 526 €
Arrondie à	9 103 000 €

Valorisation de l'ensemble immobilier occupée

Valeur vénale du terrain (hors parcelle 223)	3 131 000 €
Valeur vénale du bâti	9 103 000 €
Valeur vénale retenue	12 234 000 €
Décote pour occupation par bail	-30%
Valeur vénale occupée	8 563 800 €
Valeur du terrain 223 en sus	+ 360 000 €
Valeur vénale occupée	8 923 800 €
Arrondie	8 900 000 €

Valorisation de l'ensemble immobilier libre

Valeur du terrain, y compris parcelle 223	3 626 000 €
Valeur vénale du bâti	+ 9 103 000 €

Valeur vénale libre	12 729 000 €
Arrondie	12 700 000 €

5.2. METHODE PAR COMPARAISON

Valeur occupée en l'état actuel du bail

Prix/m²	11 000 €
Surface retenue par l'expert	x 1 155,88 m²
Valeur vénale brute	12 714 639 €
Correctifs :	
Abattement	-30%
Valeur du surplus de terrain en cas de non-constructibilité	+ 360 000 €
Valeur vénale occupée	9 260 248 €
Arrondie à	9 300 000 €

Valeur vénale libre

Prix/m²	11 000 €
Surface d'ensemble	x 1 156 m²
Valeur du surplus de terrain en cas de non-constructibilité	+ 360 000 m²
Valeur vénale par comparaison	13 074 639 €
Arrondie à	13 100 000 €

5.3. RESUME

Valeur vénale occupée si terrain 223 non constructible

Méthode d'estimation sol et construction	8 900 000 €
Méthode d'estimation par comparaison	9 300 000 €
Valeur vénale retenue	9 100 000 €
Arrondie à	9 100 000 €

Valeur vénale libre si terrain 223 non constructible

Méthode d'estimation sol et construction	12 700 000 €
Méthode d'estimation par comparaison	13 100 000 €
Valeur vénale retenue	12 900 000 €
Arrondie à	12 900 000 €

Fait pour servir et valoir ce que de droit, pour :

- Tribunal de commerce d'Annecy.
- Maître SERRANO
- SARL BRICKELL

Fait à Annecy
Le 9 mars 2026



Laure CHEVASSUS
Expert immobilier



Arnaud FRERAULT
MRICS

*Expert près la Cour d'Appel de
Chambéry*

ANNEXE – LISTE DES PIÈCES

Nature de l'information	Demandés	Fournis	Observations
Propriété / Régime juridique			
Titre de propriété, Attestation notariée, Compromis de vente, Contrat de réservation, Contrat de crédit-bail immobilier ou bail emphytéotique	☒	☐	
Règlement de copropriété / État descriptif de division / Cahier des charges du lotissement	☐	☐	
3 derniers comptes rendus AG copropriété	☐	☐	
Servitude(s) privée(s)	☒	☐	
Cadastre / urbanisme			
<i>Relevé cadastral</i>	☐	☐	
<i>Plan cadastral</i>	☐	☒	
Certificat d'urbanisme	☐	☐	
Autorisation (CDEC, activités classées...)	☐	☐	
Autorisation d'exploitation pour les locaux de stockage d'une capacité >50 000 m3	☐	☐	
Construction			
Permis de construire (dossier de demande + arrêté de PC)	☐	☒	
Déclaration d'achèvement et certificat de conformité	☐	☐	
Contentieux éventuels	☐	☐	
Descriptif technique, liste des installations générales et techniques	☐	☐	
Plans / surfaces			
Plans par niveau / Plan masse	☒	☒	
État détaillé des surfaces par niveau et selon leur nature	☐	☐	
Situation locative			
État locatif détaillé en vigueur - derniers loyers facturés	☐	☐	
Baux et avenants, promesses de bail, conventions	☒	☒	
Convention de sous-location	☐	☐	
Contentieux éventuels en cours	☐	☐	
Travaux			
Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux - entretien courant) et montants.	☐	☐	
Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants.	☐	☐	
Environnement / Pollution			
Diagnostics amiante, termites, radon, plomb, électricité, gaz, ...	☐	☐	
Diagnostic de performance énergétique (DPE), label ou certificat (Cibles retenues HQE, LEED, BREEAM, ...)	☐	☐	
Étude de pollution des sols	☐	☐	
Autres			
Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites	☒	☒	
Comptes d'exploitation détaillés sur 3 ans - Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués	☐	☐	

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 9 mars 2026 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.

Utilisation de l'intelligence artificielle dans le rapport d'expertise

L'intelligence artificielle a été utilisée comme outil d'assistance pour faciliter le traitement des données. Elle a permis l'extraction automatisée d'informations, l'identification d'anomalies et la mise en évidence de corrélations pertinentes. Les résultats fournis par l'IA ont été systématiquement validés par l'expert, garantissant la fiabilité de l'interprétation finale.

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 Menuiserie

Le 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



Fondé en 1972 en Savoie, Frerault Expertises est aujourd'hui reconnu comme acteur de référence dans le domaine de l'expertise immobilière en évaluation. Nos Experts sont agréés par les tribunaux (membres de la CNEJ), et la RICS. Nous avons aujourd'hui 5 implantations (Chambéry, Annecy, Lyon, Paris et Aix en Provence) nous permettant de conseiller nos clients sur l'ensemble du territoire français & monégasque.



Siège social
Polygone Omega - 27 Allée Albert Sylvestre 73000 Chambéry

Tél : +33 (0)4 79 85 60 68
contact@frerault-expertises.com