



# Avis de valeur immobilière

Nom propriétaire : SCI BTB



SARL B2J IMMOBILIER  
37 rue Jeanne d'Arc  
57415 MONTBRONN



KLEIN Emmanuel  
Tél. : 03.72.64.01.02  
[nordsud.immobilier@netcourrier.com](mailto:nordsud.immobilier@netcourrier.com)



## Avis de valeur N° 1665

### D'ORDRE ET POUR COMPTE DE :

---

Liquidateur judiciaire Me Koch Daniel

57200 Sarreguemines

Le cabinet SARL B2J IMMOBILIER, représenté par Klein

### Déclarons nous être rendus le :

---

25/04/2025

### Adresse :

---

108 rue Principale  
57720 Walschbronn  
France

### Pour donner notre avis sur la valeur de ce bien appartenant à : SCI BTB

---

108 rue Principale  
57720 Walschbronn, France

*Le présent Avis de Valeur en tout ou partie ne pourra 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 de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître. Il est de plus rappelé que le mandant ne peut utiliser l'Avis de Valeur de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu.*

# SOMMAIRE

---

- ▶ DESCRIPTION DU BIEN
- ▶ SITUATION GEOGRAPHIQUE
- ▶ ENVIRONNEMENT DU BIEN
- ▶ COMPOSITION ET DESCRIPTION DU LOGEMENT
- ▶ COMMENTAIRES
- ▶ METHODES
  - Méthode comparative par régression statistique
- ▶ CONCLUSION
- ▶ RESERVES
- ▶ PHOTOS

# DESCRIPTION ET SITUATION GEOGRAPHIQUE DU BIEN

## ► Description du bien

Le bien est un immeuble situé sur la commune de Walschbronn, de référence cadastrale Section 1 parcelle 250.

Il s'agit d'un bien avec un espace ancienne boulangerie et une zone d'habitation (non divisible) élevé sur un terrain de 486 m².

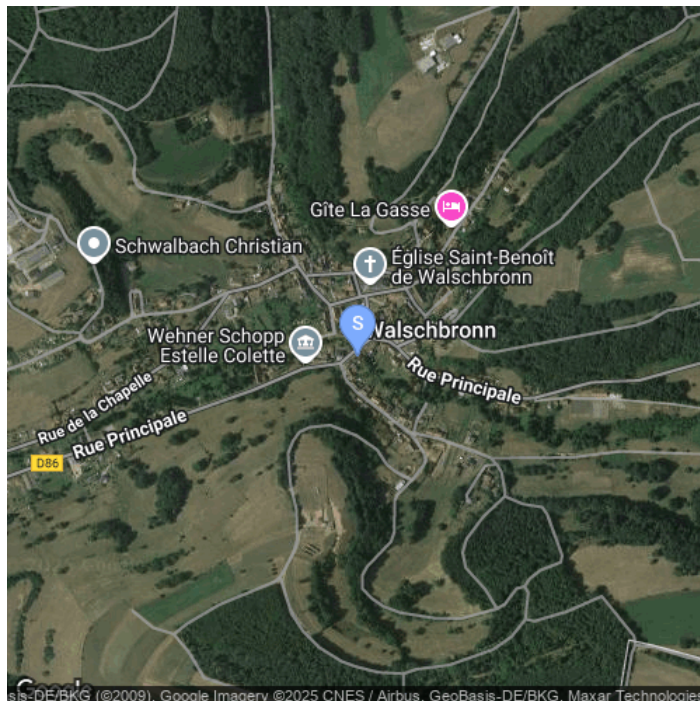
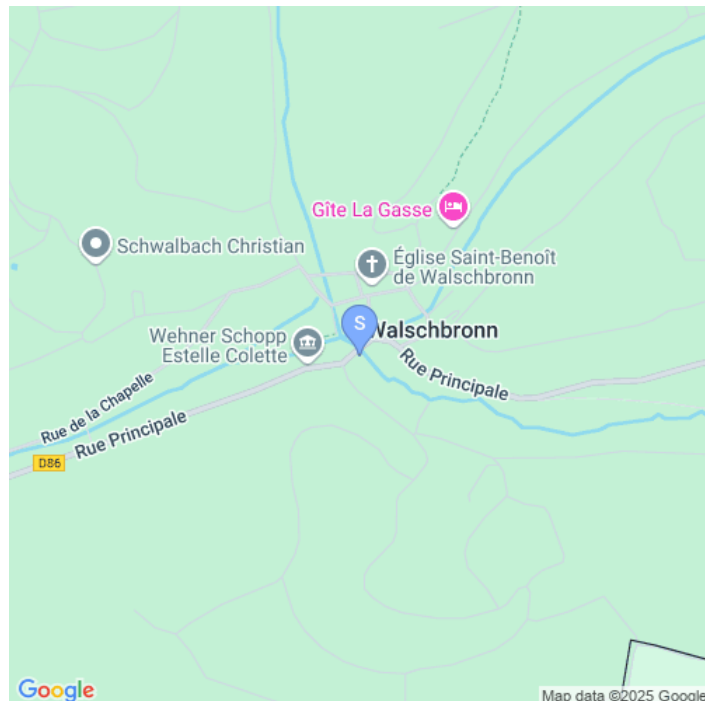
## ► Situation géographique

Commune sans commerce de première nécessité

A proximité de la frontière Allemande

Absence de gare SNCF à proximité

Rue principale avec circulation moyennement importante

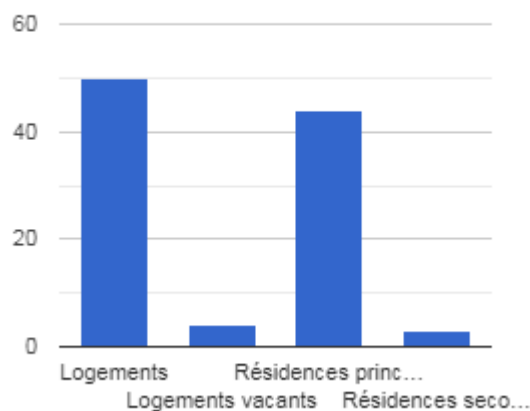


# ENVIRONNEMENT DU BIEN

## DONNÉES INSEE SUR LA VILLE DE WALSCHBRONN

### ▶ Les types de logement

Repartition par type



Répartition Appart./Maison

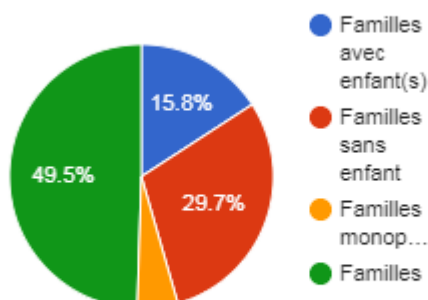
Maison	218
Appartement	31

Voiture par ménage

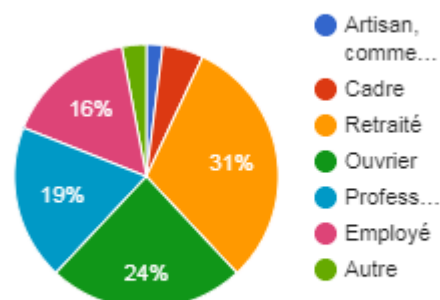
Sans voiture	85
1 Voiture	111

### ▶ Les ménages

Familles



Profession des habitants



Situation maritale

Non mariés	182
Mariés	247

Hommes/Femmes

Homme	247
Femme	249

# COMPOSITION ET DESCRIPTION DU LOGEMENT

SURFACE PRINCIPALE	M <sup>2</sup>	ETAGE	ETAT	REMARQUES
Magasin	29,2	0	Bon état apparent	Carrelage au sol, papier (usé) aux murs, fibre au plafond Entrée pour l'ensemble du bâtiment 2 vitrines Traces d'humidité dans un angle
Cuisine magasin	20,2	0	A renover	Dalles collées au sol, fibre et crédence carrelage aux murs, papier à grains au plafond avec décollement Cuisine équipée non contemporaine en bois et usée
Pièce attenante magasin	18,8	0	Etat passable	Carrelage ancien au sol, papier aux murs, plafond peint avec moulures Armoire électrique
Pièce (relié au magasin)	19,6	0	Etat passable	Carrelage au sol, crépis aux murs, plafond peint avec moulures Thermostat central
Dégagement	3,9	0	Bon état apparent	Carrelage, papier aux murs (mauvais état), papier à grains au plafond Escalier d'accès aux étages (inférieur et supérieur)
Labo 1	43,46	-0,5	Très mauvais état	Carrelage et béton au sol, carrelage et peinture aux murs, plafond suspendu avec dalles Evier avec point d'eau
	1	-0,5	Très mauvais état	Pièce non mesurée Carrelage au sol Une partie du plafond écroulé (couverture certainement avec amiante) Porte coupe feu accès cour arrière Chambres froide (fonctionnement NC)
Labo 3	29,9	-1	A renover	Carrelage au sol et murs, plafond peint Fenêtre en brique de verre
Labo 4	16,8	-1	A renover	Carrelage au sol et murs, plafond peint Fenêtre en brique de verre 1 fenêtre double vitrage Clim réversible
Palier appartement	6,6	1	A renover	Lino, plâtre sans revêtement aux murs, papier à grains au plafond Câbles électrique apparents et pendants Tableau électrique

Chambre	19,8	1	Etat passable	Parquet flottant, papier aux murs, lambris PVC au plafond Traces de moisissures
Salle de bain	6,1	1	Etat passable	Carrelage au sol et murs, lambris bois au plafond Baignoire, douche lavabo sur meuble (sanitaires bleus) Une fenêtre Pièce non contemporaine
WC	1,1	1	Très mauvais état	Carrelage au sol, carrelage et fibre aux murs, fibre au plafond WC sur pied
Chambre	18,3	1	Etat passable	Dalles PVC au sol, crépis aux murs et plafond Traces d'infiltrations Boitier fibre
Cuisine séjour	40,3	1	Bon état apparent	Parquet flottant, papier et crépis ciré aux murs, lambris PVC avec spot intégrés au plafond Cuisine non aménagée Grande pièce traversante
Dégagement	6,2	2	A renover	Lino au sol, papier à grains murs et plafond
Chambre	16,7	2	A renover	Lino au sol, papier à grains au murs, papier et lambris au plafond Traces d'infiltration
Chambre	17,7	2	A renover	Lino au sol, papier à grains au murs, papier et lambris au plafond
Pièce	7,3	2	A renover	Lino au sol, papier à grains au murs, papier et lambris au plafond
Chambre	19,6	2	A renover	Lino au sol, papier à grains au murs, papier et lambris bois au plafond En enfilade avec pièce précédente Poutres apparentes Fenêtre de toit double vitrage montants bois
Chambre	14,6	2	A renover	Lino au sol, peinture murs et plafond Une fenêtre de toit

SURFACE PONDÉRÉE	M <sup>2</sup>	COEFF.	M <sup>2</sup> PONDÉRÉ	REMARQUES
Grenier	1	0	0	Béton au sol Aménageable Encombré Une fenêtre de toit double vitrage montants bois
Cave	1	0	0	Buanderie: carrelage au sol, évier, traces de salpêtre, branchement machine à laver, espace WC, espace douche, rigole de drainage intérieur Dégagement: porte sur extérieur Pièce: béton au sol, chaudière, cuve fioul sans mur de rétention, cumulus, salpêtre
				Carrelage et béton au sol Plafond noirci (motif NC)

Garage	1	0	0	Capacité 1 VL Porte de garage motorisée
--------	---	---	---	--

- Superficie habitable du bien : 357,16 m<sup>2</sup>
- Superficie du terrain : 486 m<sup>2</sup>



## ► Commentaires

Descriptif Intérieur :

Construction des années 50 en pierres naturelles.

Absence de drainage. Façade crépis avec sous bassement en marbre, un pignon avec bardage amiante

Descriptif extérieur :

Cour arrière d'environ 149 m². Terrain plat, non entretenu, non aménagé, absence d'accès avec un véhicule.

En limite d'un ruisseau

Une partie couverte avec bac acier ou plaques ondulées PVC transparente (usées) et béton au sol

Une partie de la cour avec carrelage en très mauvais état

Toiture: charpente

traditionnelle certaines

poutres principale avec verre

xylophages (léger peut être

traitée), tuiles, lattage et

écran sous toiture de

2013/2014 (l'ensemble

semble en bon état).

Menuiseries: 3 Vitrines du

magasin simple vitrage

montants aluminium

(longueur de 2,3 m)

Porte d'entrée vitrée, double

vitrage montants aluminium.

Fenêtres double vitrage

montants PVC de 1985.

Volets au RDC, tabliers

aluminium. Portes

intérieures bois anciennes

en état d'usure

Chauffage fioul, une

chaudière pour l'ensemble

du bâtiment de 2006.

Radiateurs équipés de

robinet thermostatique.

Production d'eau chaude

avec cumulus électrique.

L'installation électrique n'est

pas conforme aux normes

de sécurité actuelles.

Certaines parties du

bâtiment ont été rénovées.

Présence du 380 V

Le bâtiment n'est pas  
raccordé au réseau  
d'assainissement (ni collectif  
ni individuel)

Bâtiment raccordé à la fibre  
(internet)

Point négatifs :

Présence d'amiante  
Absence d'isolation  
Energie du chauffage (fioul)  
Accès à la zone habitable par  
le magasin  
Fortes odeurs  
Bâtiment encombré

## ► Descriptif

Type d'appareil et mode de chauffage : Collectif - Fuel - Radiateur

Matériaux gros oeuvre :

Huisseries : PVC - Double vitrage

Couverture : Tuile

Assainissement : Néant

Aspect général : L'habitation et le commerce sont en grande partie à restaurer

# LES MÉTHODES

---

- La méthode par comparaison et régression statistique consiste à déduire la valeur d'un bien en comparant des ventes récentes de biens équivalents aussi semblables que possible au bien à expertiser en terme de consistance, d'état et de situation.
- La méthode par capitalisation du revenu consiste à partir, soit d'un revenu constaté ou existant, soit d'un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché) et à lui appliquer un taux de rendement, donc à le capitaliser.
- Compte tenu du bien à expertiser nous avons retenu les méthodes suivantes :

# MÉTHODE COMPARATIVE PAR RÉGRESSION STATISTIQUE

---

## ► Analyse du marché

Compte tenu du secteur dans lequel se situe le bien et du type de bien expertisé, le prix de référence retenu après pondération et vétusté éventuelle est de

Ce prix a été estimé par régression statistique sur un échantillon de transactions immobilières comparables.

En conclusion, l'estimation de la valeur vénale de ce bien avec la méthode  
par comparaison est de :

**85 000 à 90 000 Euros Hors droits EN L'ETAT**

**110 000 à 115 000 Euros Hors droits SI DESEMCOMBREMENT ET  
NETTOYAGE COMPLET**

Euros hors droits.

# PONDERATION DES METHODES ET CONCLUSION

## ► PONDERATION DES METHODES

Compte tenu de la pertinence respective des méthodes d'estimation utilisées pour l'évaluation de ce bien, et pour tenir compte de l'influence de la valeur de rendement sur la valeur vénale, nous attribuons aux résultats de ces méthodes les coefficients de pondération suivants :

## ► CONCLUSION

Nous retiendrons en définitive, après avoir pris en compte l'ensemble des critères retenus dans notre rapport une valeur vénale arrondie de :

85 000 à 90 000 Euros Hors droits EN L'ETAT

110 000 à 115 000 Euros Hors droits SI  
DESEMCOMBREMENT ET NETTOYAGE COMPLET

MONTBRONN le 25/04/2025  
2079  
klein

Cette valeur s'entend hors frais et fiscalité y étant attachés. La valeur proposée est donnée sous toute réserve et représente une moyenne de prix qui pourrait être espérée sur le marché de la revente "à dire d'expert" dans le cadre d'une mise sur le marché normale, engagée dans le mois des présentes et compte tenu d'un délai de 6 à 8 mois consécutifs environ.

Les éventuels frais d'intermédiation, dont aurait à s'acquitter le propriétaire au cas où il lui aurait plu de s'assurer le concours d'une agence immobilière lors de l'éventuelle revente, serait à inclure dans la présente estimation (et resteraient ainsi à la charge du vendeur).

En tout état de cause, quelles que soient les conclusions auxquelles nous sommes parvenus, nous les avons abordées dans la plus stricte objectivité, en faisant abstraction de tout élément de convenance personnelle. Les croquis, plans, descriptifs qui nous ont été éventuellement confiés ou que nous avons obtenus par nos propres moyens n'ont qu'un caractère approximatif. De même, le choix des photographies insérées dans le présent rapport n'est fait que dans l'objectif d'une meilleure illustration des propos résultant de nos constatations.

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeuble par destination, est incluse dans les sommes que nous affecterons aux constructions (évaluation au m<sup>2</sup> bâti, services généraux compris). Toutes les sommes énoncées dans le présent rapport sont exprimées, sauf stipulation contraire, en euro. Ces sommes sont exprimées en hors taxes ou hors droits, selon le régime fiscal applicable aux biens considérés.

# RESERVES

---

## ► CONTAMINATION DES SOLS ET RESULTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Il ne rentre pas dans les compétences normales de l'expert en évaluation immobilière d'apprécier et de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions relatives à l'environnement. Il en est de même pour l'état des risques naturels et technologiques qui devra être annexé à la promesse de vente ou au bail d'habitation. Si ce document manque et que l'acquéreur découvre que le logement est situé dans une zone à risque, il peut engager la responsabilité du vendeur pour vices cachés et saisir le tribunal d'instance pour diminution du prix de vente voire l'annulation de la vente.

## ► ASPECT TECHNIQUE DU BATIMENT

Le présent rapport ne constitue en aucun cas un contrôle technique de l'immeuble et notre mission n'a pas comporté de vérification en ce sens.

Notre mission n'a pas comporté de sondage de la résistance physique du sol et sous-sol, ni de contrôle de la pollution susceptible d'affecter le terrain.

## ► CONFORMITE DU BATIMENT

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements en vigueur (permis de construire et conformité urbanistique, normes de sécurité, installations classées).

# PHOTOS ET DOCUMENTS

---

Façade



Magasin



Pièce annexe du magasin



Pièce annexe du magasin

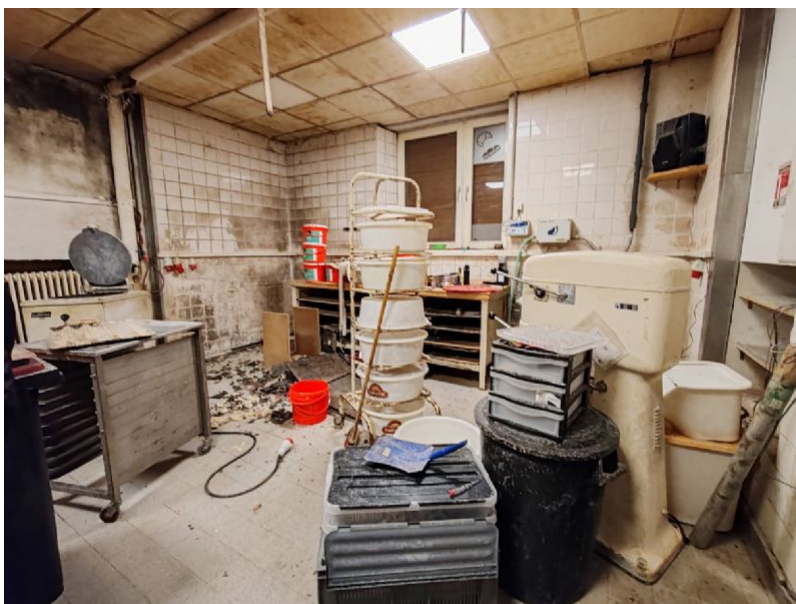




Cuisine magasin



Labo 1



Labo 2



Labo 3





## Labo 4



SDB duplex



Pièce de vie duplex



Chambre duplex



Chambre duplex



Chambre duplex





Charpente



Cour



duplex

