

Collection
**Analyse
juridique**

ÉVALUATION DES BIENS

Terrains

Immeubles bâtis

Fonds de commerce

Titres non cotés

EDITIONS

LE MONITEUR

*Antoine
Bernard*

Onzième
édition

SOMMAIRE

	Table des abréviations et des sigles	7
partie 1	TERRAINS À BÂTIR	11
chapitre 1	VALEUR DES TERRAINS À BÂTIR	13
chapitre 2	MÉTHODES D'ÉVALUATION DES TERRAINS À BÂTIR	99
chapitre 3	TERRAINS À BÂTIR – CAS PARTICULIERS	119
chapitre 4	SERVITUDE DE COUR COMMUNE	157
chapitre 5	LOCATION DE TERRAINS À BÂTIR BAUX DE LONGUE DURÉE	161
partie 2	TERRAINS DE CULTURE	167
chapitre 6	FACTEURS DE LA VALEUR DES TERRAINS DE CULTURE	169
chapitre 7	MARCHÉ DES TERRAINS DE CULTURE	177
chapitre 8	ESTIMATION DES TERRAINS DE CULTURE	187
partie 3	AUTRES BIENS RURAUX	201
chapitre 9	FORÊTS	203
chapitre 10	TERRAINS MARAÎCHERS	213
chapitre 11	VERGERS	217
chapitre 12	VIGNOBLES	227
partie 4	TERRAINS INDUSTRIELS	232
chapitre 13	FACTEURS DE LA VALEUR DES TERRAINS INDUSTRIELS	233
chapitre 14	MÉTHODE D'ESTIMATION – PRIX MOYEN AU MÈTRE CARRÉ	239
chapitre 15	TERRAINS POLLUÉS	241
partie 5	TRÉFONDS	247
chapitre 16	MINES ET CARRIÈRES	249

chapitre 17	SOLS CONTENANT EN TRÉFONDS UN GISEMENT NON MINIER.....	253
chapitre 18	EXPROPRIATION DE VOLUMES EN TRÉFONDS.....	261
partie 6	IMMEUBLES BÂTIS	269
chapitre 19	FACTEURS DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES BÂTIS.....	271
chapitre 20	MÉTHODES D'ÉVALUATION DES IMMEUBLES BÂTIS.....	283
chapitre 21	ÉVALUATION DES LOCAUX COMMERCIAUX.....	317
chapitre 22	ÉVALUATION DE CERTAINES CATÉGORIES D'IMMEUBLES BÂTIS.....	335
chapitre 23	IMMEUBLES BÂTIS – CAS PARTICULIERS.....	381
partie 7	FONDS DE COMMERCE	401
chapitre 24	NOTIONS GÉNÉRALES SUR LA VALEUR DES FONDS DE COMMERCE.....	403
chapitre 25	INDEMNITÉ DUE AU COMMERÇANT ÉVINCÉ PAR LE PROPRIÉTAIRE DES LOCAUX D'EXPLOITATION.....	429
chapitre 26	INDEMNITÉ D'ÉVICTION DUE AU COMMERÇANT ÉVINCÉ PAR UNE PROCÉDURE D'EXPROPRIATION.....	433
partie 8	TITRES NON COTÉS	479
chapitre 27	PRINCIPES GÉNÉRAUX.....	481
chapitre 28	LES MÉTHODES D'ÉVALUATION DES TITRES NON COTÉS.....	483
	ANNEXES	487
annexe I	LES DIFFÉRENTES DATES DE RÉFÉRENCE.....	489
annexe II	MONTANT DE 1 EURO PLACÉ À LA FIN DE CHAQUE ANNÉE APRÈS UN NOMBRE D'ANNÉES DONNÉ.....	493
annexe III	SOMME À PAYER À LA FIN DE CHAQUE ANNÉE POUR AMORTIR EN UN TEMPS DONNÉ UN CAPITAL DE 1 EURO.....	495
annexe IV	VALEUR ACTUELLE D'UN CAPITAL DE 1 EURO À RECEVOIR APRÈS UN NOMBRE D'ANNÉES DONNÉ.....	497
	Bibliographie	499
	Table des matières	501
	Index	537

Collection
**Analyse
juridique**

ÉVALUATION DES BIENS

Tout propriétaire est amené à fournir en diverses occasions une évaluation de ses biens, qu'il s'agisse de logement, d'immeuble bâti entier, de terrain à bâtir ou agricole, de verger, de vignes, de fonds de commerce, de titres de sociétés non cotés en bourse...

La valeur de ces éléments de patrimoine doit être notamment indiquée dans tout acte de mutation à titre gratuit ou onéreux, de partage ou donation-partage, de constitution de société, dans les déclarations pour l'assiette de l'impôt sur la fortune.

Évaluation des biens apporte aux questions soulevées par l'appréciation de la valeur des différentes catégories de biens des réponses fiables et détaillées. Il expose l'ensemble des règles techniques et juridiques applicables en distinguant de façon claire les principes qui trouvent à s'appliquer seulement en matière d'expropriation.

Cette onzième édition tient compte de l'impact sur l'évaluation des biens de nombreuses lois :

- loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) ;
- loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité ;
- loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 ;
- loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels.

L'abondante jurisprudence de la Cour de cassation, du Conseil d'État, des cours d'appel et des cours administratives d'appel, les nombreux exemples de calcul et une bibliographie adaptée actualisent et concrétisent les différents thèmes traités.

Ainsi complété et mis à jour, *Évaluation des biens* demeure l'outil de référence et constitue une aide indispensable à toute personne chargée d'un travail d'expertise de patrimoine.

Antoine Bernard est Conservateur des hypothèques honoraire.

ISBN : 2-281-12445-2



9 782281 124453

70 €

www.editionsdumoniteur.com

EDITIONS

LE MONITEUR