

Expertises d'une résidence de tourisme

Evaluation de la valeur vénale, locative, calcul d'indemnités d'éviction d'une résidence de tourisme

Contactez-nous

> Vos besoins

Transactions : La vente/acquisition d'un lot ; La cession du fonds de commerce ; Le renouvellement du bail commercial ; La renégociation des loyers ; La cession du droit au bail ; L'indemnité d'éviction ; La sortie de défiscalisation ; L'arbitrage d'actifs touristiques

Exploitation : L'évaluation des performances ; La valorisation du fonds de commerce

Patrimoine : La succession incluant des lots ; La donation ; La déclaration IFI ; Le partage lors d'un divorce ; La transmission patrimoniale ; La valorisation post-avantage fiscal

Contentieux : La défaillance de l'exploitant ; La contestation des loyers ; La procédure collective ; La sortie anticipée de bail ; Les litiges entre propriétaires et gestionnaire

✓ Nos solutions

Valeur vénale : L'évaluation de la valeur de marché des lots ; L'estimation de la valeur globale de la résidence ; La valorisation du lot libre d'occupation ; L'évaluation du lot occupé par bail commercial ; L'estimation de la décote pour occupation ; La valorisation en bloc versus lots séparés

Valeur locative : L'estimation de la valeur locative de marché ; L'évaluation du loyer déplafonné ; L'estimation du loyer par la méthode hôtelière ; La valorisation par comparaison avec résidences similaires ; L'estimation du taux d'effort

Indemnités : L'évaluation de l'indemnité d'éviction ; L'estimation de l'indemnité d'occupation ; La valorisation du trouble commercial ; L'évaluation des frais de réinstallation ; L'estimation du préjudice d'exploitation ; La valorisation des pertes de clientèle ; L'évaluation du droit au bail

Patrimoine : L'estimation des quotes-parts en indivision ; L'évaluation du démembrement usufruit/nue-propriété ; La valorisation des droits indivis ; L'évaluation des soultes de partage ; L'estimation de la récompense entre époux

Modalités

Prérequis : Déontologie de l'expert (Vérification des conflits d'intérêts éventuels ; Convention d'honoraires signée avec engagement de confidentialité ; Respect des normes (RedBook RICS, TEGoVA EVS, Charte de l'expertise)

Documentation nécessaire : Le bail commercial cadre ; Les baux individuels propriétaires ; Les comptes d'exploitation (3 ans) ; Le règlement de copropriété ; Les PV d'assemblées ; Les taux d'occupation réels ; La grille tarifaire ; Les charges annuelles ; Les titres de propriété ; Le classement tourisme ; Les diagnostics techniques ; Les plans des lots ; La taxe foncière ; Les relevés de loyers ; Les contentieux en cours ; Les audits techniques récents

Visite : L'inspection des parties communes ; La visite d'échantillons de lots types ; Le contrôle des équipements spécifiques (piscine, spa, restaurant) ; La vérification des prestations para-hôtelières ; Le constat de l'état général ; Le relevé des surfaces ; Les photos détaillées ; L'examen des espaces générateurs de revenus ; Le contrôle du mobilier ; La vérification du classement ; Le constat des installations techniques ; L'examen du potentiel d'amélioration

Méthodes d'évaluation : La méthode hôtelière ; La comparaison directe pour les lots ; La capitalisation du revenu locatif ; L'évaluation par multiples d'EBE sectoriels ; La valeur lots séparés/bloc ; La valorisation des actifs distincts ; L'estimation par flux de trésorerie actualisés (DCF)

Points d'attention : La saisonnalité de l'activité ; L'écart entre loyers garantis et versés ; La fin des périodes de défiscalisation ; Les clauses du bail commercial ; La qualité de l'exploitant ; Le taux d'effort réel ; L'état des équipements communs ; La position concurrentielle ; Les contentieux en cours ; La conformité aux normes ; La vétusté du concept ; Les alternatives post-bail ; La répartition des charges ; Le vieillissement des équipements ; La rentabilité réelle ; La qualité de la destination touristique ; La transition possible vers la location-gérance ; La cohérence du positionnement

Nos engagements

Indépendance : Depuis 1979 nous ne participons à aucune transaction et notre cabinet n'est rattaché à aucun groupe d'entreprise.

Confidentialité : Signature d'une convention précisant les personnes ayant accès au dossier

Compétences : Des experts diplômés, certifiés et reconnus pour leurs expertises et expériences

Indépendance : Depuis 1979 nous ne participons à aucune transaction et notre cabinet n'est rattaché à aucun groupe d'entreprise.

Réactivité : Vous proposer une solution dans les 24 heures.

Télécharger la fiche Expertises d'une résidence de tourisme



Montant des honoraires (H.T)

Honoraires indicatifs **sur la base du barème des cours d'appel** des experts immobilier en évaluation. Selon la taille de l'établissement (nombre de lots), la complexité de la mission et la documentation existante (Plans, Baux, Bilan...). Un devis détaillé vous sera envoyé avec engagement sur le montant des honoraires.

1 lot principal (appartement/ chambre)

Mission	Min.	Maxi.
Valeur vénale	1 000 €	1 500 €
Valeur locative	1 400 €	1 800 €
Valeur vénale et locative	1 500 €	2 000 €
Indemnité d'éviction	1 500 €	2 000 €
Valeur locative + Indemnité d'éviction	2 000 €	2 500 €
Valeur vénale, locative et indemnité d'éviction	2 200 €	2 700 €

1 rapport global pour une copropriété

Mission	Min.	Maxi.
Valeur vénale	3 000 €	4 000 €
Valeur locative	3 000 €	4 000 €
Valeur vénale et locative	3 500 €	4 500 €
Indemnité d'éviction	3 000 €	4 000 €
Valeur locative + Indemnité d'éviction	6 000 €	8 000 €
Valeur vénale, locative et indemnité d'éviction	6 500 €	8 500 €

Déclinaison du rapport au nom d'un propriétaire pour son lot principal

Sans visite du lot	Avec visite du lot
220 €	300 €

[Demander un devis détaillé](#)

Délais

Organisation de la visite sous 1 semaine

Rendu sous 2 à 3 semaines après visite



Assurances professionnelles Experts immobilier

MMA : Expertises juridictionnelles et extra-juridictionnelles : 3 500 000 € par sinistre.

Assurance complémentaire :

AXA : Expertises juridictionnelles et extra-juridictionnelles 12 000 000 € par sinistre, par Assuré et par année d'assurance

Certifications, agréments et membership :



Téléchargez des exemples de rapports d'expertise immobilière en évaluation de résidence de tourisme

Les exemples de rapports à télécharger sont anonymisés et fournis à titre d'exemples ; les méthodes présentées ou utilisées dans ces rapports ne seront pas forcément toutes appliquées systématiquement.

Expertise de **valeur locative + indemnités d'éviction** d'une résidence de tourisme



Expertise de **valeur vénale** d'un appartement en résidence de tourisme

