



**Laurent MOITEAUX**

*Estimations foncières*

Expert de Justice près la Cour d'Appel de PARIS

Expert de Justice près les Cours Administratives d'Appel de PARIS et de VERSAILLES

*Recognised European Valuer by TEGoVA (R.E.V.)*

## **S.N.C. PHENIX EVOLUTION**

*Réf. : 11863*

### RAPPORT D'EXPERTISE

### VALEUR VÉNALE

#### **Immeuble à usage de bureaux et d'entrepôt**

5003, ruelle des Saules  
Lieudit « La Ruelle du Coin du Saule »  
Section VO n°253, 254, 257, 258, 259, 260, 263  
27100 VAL-DE-REUIL



# **SAISINE**

Par Jugement en date du 5 juillet 2022, le Tribunal de Commerce de NANTERRE a ouvert une procédure de Liquidation Judiciaire à l'encontre de la S.N.C. PHENIX EVOLUTION et a désigné la S.E.L.A.R.L. HERBAUT-PÉCOU, prise en la personne de Maître Alexandre HERBAUT et la S.E.L.A.R.L. C. BASSE, prise en la personne de Maître Christophe BASSE, es-qualité de Liquidateurs Judiciaires.

Par Ordonnance en date du 3 octobre 2022 de Monsieur Noël HURET, Juge-Commissaire du Tribunal de Commerce de NANTERRE, j'ai été commis Expert Foncier et Immobilier en estimation.

## **Limitation d'usage et de publication du rapport d'expertise**

*Ce rapport est confidentiel pour les parties auxquelles il est destiné. Il ne doit être utilisé qu'aux fins auxquelles il a été établi et ce dans le cadre du contexte et de la mission, évoqués ci-dessous. Le présent rapport ne pourra être produit en justice qu'avec l'accord de l'Expert signataire et dans son intégralité.*

# **MISSION**

Procéder à la description et à l'estimation en valeur vénale des biens et droits immobiliers sis 5003, ruelle des Saules - Lieudit « La Ruelle du Coin du Saule » - 27100 VAL-DE-REUIL.

Date de référence : Valeur actuelle.

# **PROCÉDURE D'EXPERTISE**

En date du 18 janvier 2023, l'Exposant pris en la personne de Monsieur Laurent MOITEAUX s'est rendu sur place afin de procéder à ses opérations d'expertises.

## **Support de travail**

- Ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.
- Titre de propriété.
- Matrice cadastrale.
- Plans de sécurité.
- Fiche descriptive cadastrale.
- Certificat d'urbanisme d'information.
- Extrait du P.L.U.i.

# PLAN D'EXPERTISE

## **Opérations d'expertises**

Origine et nature de la propriété.....	<i>p.4</i>
Emplacement et Situation.....	<i>p.6</i>
Le Foncier.....	<i>p.11</i>
Étude du sol.....	<i>p.13</i>
Urbanisme.....	<i>p.16</i>
Le Bâti.....	<i>p.18</i>
Servitudes.....	<i>p.21</i>
Fiscalité.....	<i>p.22</i>
Situation d'occupation.....	<i>p.23</i>

## **Etude de la valeur vénale**

Détermination de la valeur vénale.....	<i>p.25</i>
--	-------------

<b>Fiche de résumé conclusif d'expertise</b>	<i>p.30</i>
--	-------------

## **Conclusion**

Valorisation.....	<i>p.31</i>
-------------------	-------------

<b>Clauses d'utilisation du rapport.....</b>	<i>p.32</i>
--	-------------

<b>Annexes.....</b>	<i>p.33</i>
---------------------	-------------

# OPÉRATIONS D'EXPERTISES

## ORIGINE ET NATURE DE LA PROPRIETE

---

*Selon la matrice cadastrale, le bien immobilier sous expertise appartient en pleine propriété à la :*

- S.N.C. PHENIX EVOLUTION



# EMPLACEMENT ET SITUATION

---

## ■ CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

### ➤ *Situations géographique et administrative*

- ✓ À environ 30 kilomètres au Sud-Est de ROUEN.
- ✓ Région NORMANDIE.  
Département de l'EURE (27).  
Arrondissement des ANDELYS.
- ✓ Intercommunalité de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.
- ✓ Superficie de la commune : 26,61 km<sup>2</sup>.
- ✓ Population : environ 12.700 habitants (*soit une densité d'environ 500 hab./km<sup>2</sup>*).

### ➤ *Moyens de transport*

- ✓ Liaison routière :
  - Autoroute A13.
  - Départementales D71, D77 et D6154.
  - Réseaux de bus « SEMO » et « VTNI ».
- ✓ Liaison ferroviaire :
  - T.E.R. NORMANDIE gare S.N.C.F. de VAL-DE-REUIL à environ 5 kilomètres.
  - T.E.R. et T.G.V. gare S.N.C.F. de ROUEN à environ 30 kilomètres.

## ■ INTERET DE L'EMPLACEMENT

Le bien immobilier sous expertise se situe dans la zone d'activités « *PARC D'AFFAIRES DES PORTES* » au Sud-Ouest de la commune de VAL-DE-REUIL, ruelle des Saules.

Avec 18.000 m<sup>2</sup> de bâtiments d'activités construits chaque année en moyenne, la commune de VAL-DE-REUIL se caractérise par un dynamisme important, la plaçant au même rang que des villes comme CHARTRES, DREUX ou CAEN. La ville compte désormais une dizaine de parcs d'activités dont le « *PARC D'AFFAIRES DES PORTES* ».

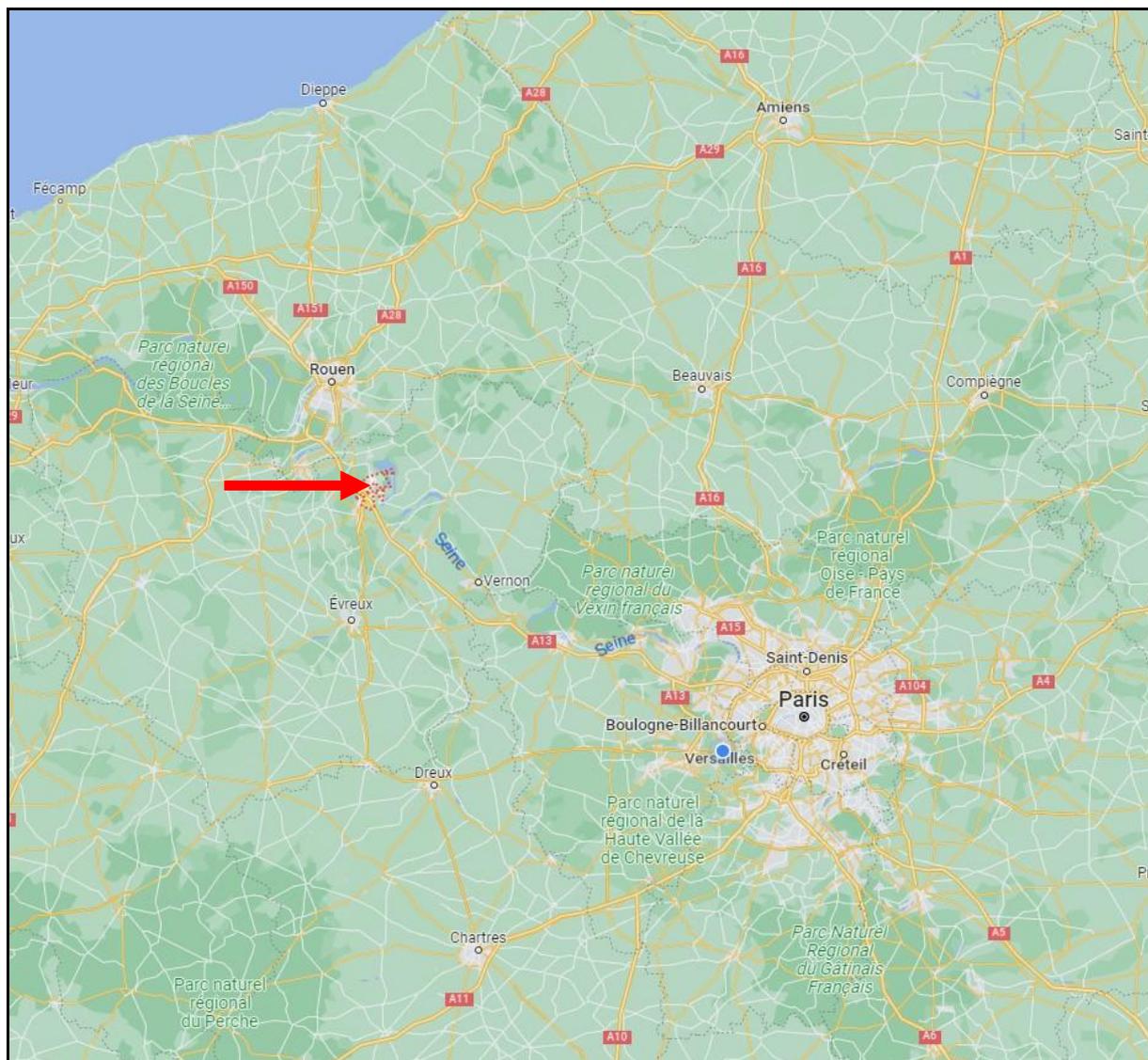
Il s'agit d'une zone d'activités s'étendant sur environ 150 hectares et comprenant de nombreuses enseignes telles que KYRIAD, BURGER KING, IBIS, MERCURE, MCDONALD'S, LECLERC, L'ORANGE BLEUE, HERMÈS, ÉLÉPHANT BLEU, ORANGE, GEODIS, ADECCO. Le parc bénéficie d'une bonne desserte par les routes départementales D71 et D6015 ainsi qu'un accès à l'autoroute A13 à environ 350 mètres.

### ➤ **Attrait particulier de l'emplacement**

L'emplacement et la situation locale pour l'activité considérée sont *favorables* dans une zone à vocation d'activités industrielles dynamique aux portes de ROUEN, correctement desservie par les voies et dessertes et bénéficiant de la proximité de l'autoroute A13.

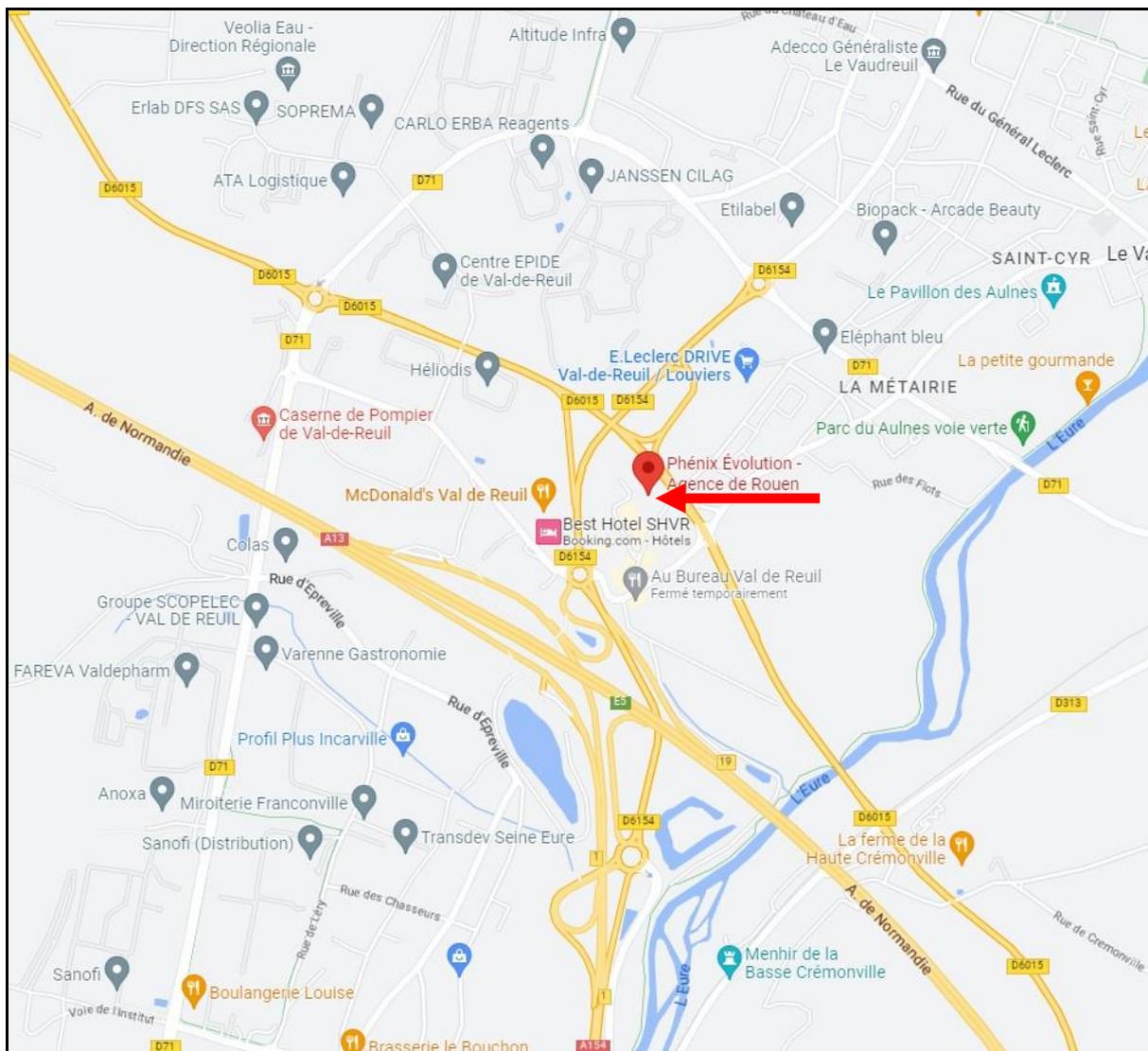
## ■ SITUATION GÉOGRAPHIQUE

27100 VAL-DE-REUIL.



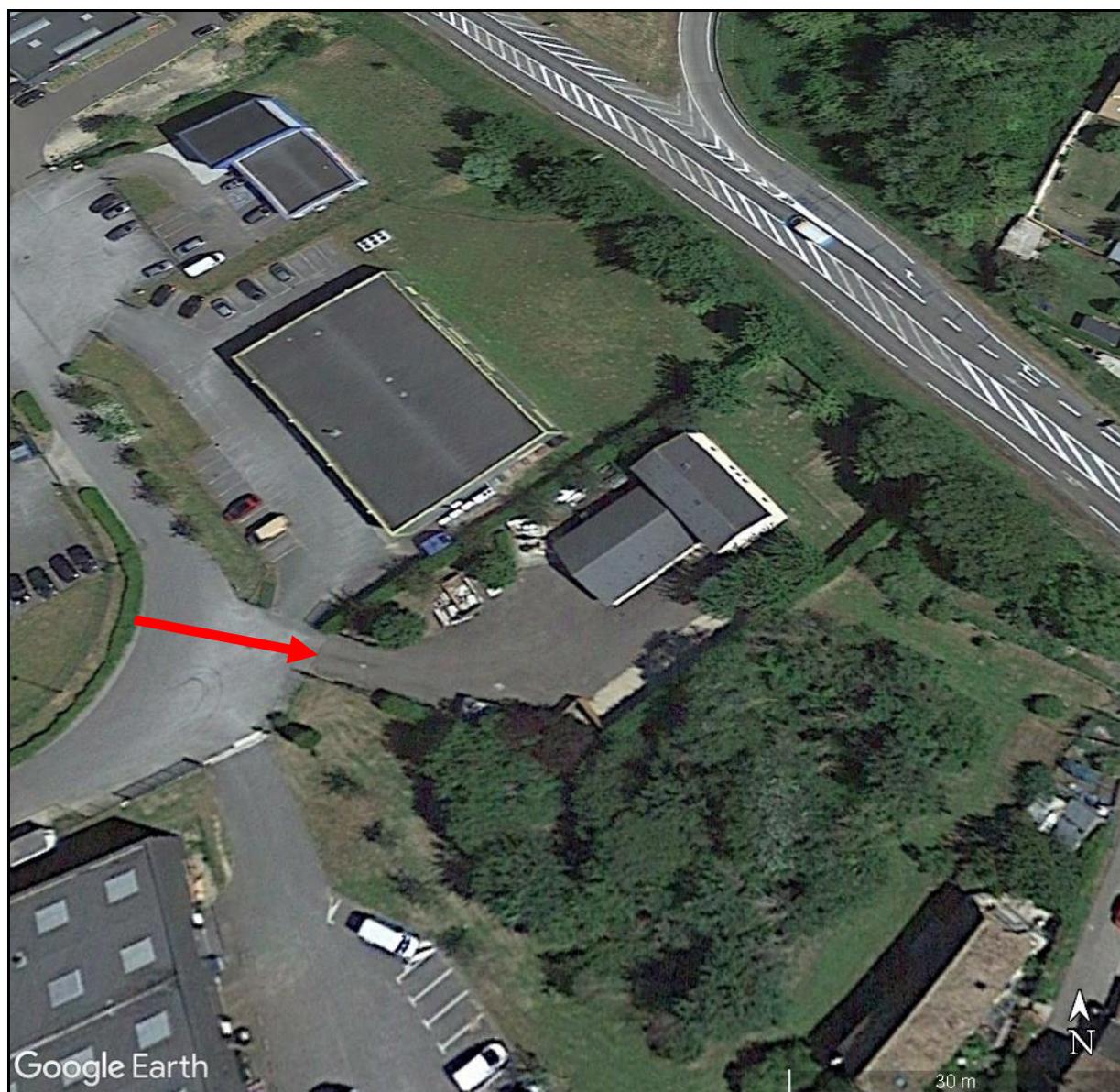
## ■ PLAN LOCAL

5003, ruelle des Saules - Lieudit « La Ruelle du Coin du Saule » - 27100 VAL-DE-REUIL.



■ VUE AÉRIENNE

5003, ruelle des Saules - Lieudit « La Ruelle du Coin du Saule » - 27100 VAL-DE-REUIL.



# LE FONCIER

---

## ■ LE CADASTRE

Le bien sous expertise figure au cadastre sous les références :

*Section VO n°253 pour une superficie de 771 m<sup>2</sup>.*

*Section VO n°254 pour une superficie de 148 m<sup>2</sup>.*

*Section VO n°257 pour une superficie de 265 m<sup>2</sup>.*

*Section VO n°258 pour une superficie de 275 m<sup>2</sup>.*

*Section VO n°259 pour une superficie de 302 m<sup>2</sup>.*

*Section VO n°260 pour une superficie de 303 m<sup>2</sup>.*

*Section VO n°263 pour une superficie de 4 m<sup>2</sup>.*

***Soit une unité foncière totale de 2.068 m<sup>2</sup>.***

## ■ DESCRIPTION DES PARCELLES

Il s'agit de huit parcelles formant une unité foncière en forme de rectangle irrégulier sise en première position sur la ruelle des Saules, sous le numéro 5003.

Le terrain ne présente pas de déclivité particulière et dispose d'un linéaire de façade sur ruelle d'environ 5 ml, pour une profondeur maximum d'environ 70 ml.

L'unité foncière est encombrée au centre par *une construction à usage de bureaux*.

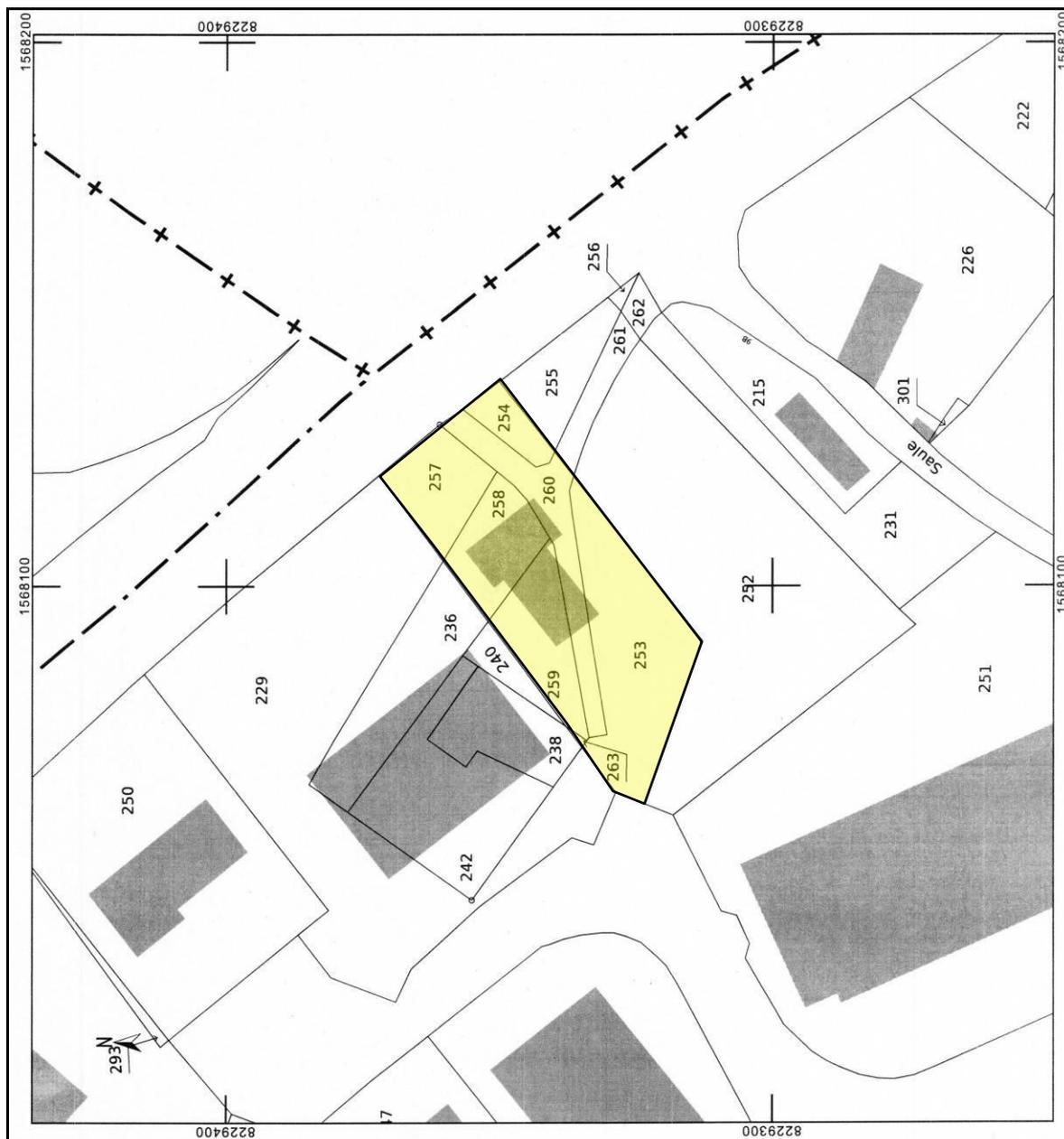
Autour, aire de circulation, emplacements de stationnement et espaces verts.

La propriété est délimitée :

- sur ruelle, par un portail métallique double vantail.
- sur les autres directions, par divers grillages métalliques et haies vives.

✓ ***Unité foncière rectangulaire encombrée par une construction à usage de bureaux.***

# PLAN DE CADASTRE



DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :  
EURE  
Commune :  
VAL DE REUIL

Section : VO  
Feuille : 000 VO 01  
Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/1000  
Date d'édition : 21/10/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre  
des impôts foncier suivant :  
SDIF DE L'EURE  
Centre des Finances publiques PLACE DE LA DEMI  
LUNE 27405  
27405 LOUVIERS CEDEX  
tél. 02 32 25 71 13 - fax  
pfigc.270.louvi@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr  
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

## ETUDE DU SOL

---

Nous n'avons pas évalué l'incidence des risques liés à la contamination des sols, la pollution des terrains et l'environnement, ni les nuisances acoustiques ou phoniques qui pourraient être évaluées par des spécialistes en la matière.

Aucun rapport de diagnostic concernant la présence ou non de quelque pollution des sols ne nous a été communiqué, ni l'étude du sol en général.

S'il se révélait par la suite, une quelconque pollution ou servitude, il conviendrait d'effectuer un abatement à la valeur vénale estimée dont l'importance serait fonction, soit du préjudice, soit des travaux de dépollution.

### ■ **POLLUTION DES SOLS : REPERTOIRE BASIAS**

Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Services recensant des sites ayant pu mettre en œuvres des substances polluantes pour les sols et les nappes en FRANCE. L'inscription d'un site ne préjuge pas de la présence ou non d'une pollution des sols : les sites inscrits ne sont pas nécessairement pollués mais les activités s'y étant déroulées ont pu donner lieu à la présence de polluants dans le sol et les eaux souterraines.

*Site **non inventorié** au 07/03/2023.*

### ■ **POLLUTION DES SOLS : REPERTOIRE BASOL**

Base de données des sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

*Site **non répertorié** au 07/03/2023.*

## ■ NOTE SUR LE CLASSEMENT DES ETABLISSEMENTS ET LA REGLEMENTATION DES INSTALLATIONS CLASSEES (I.C.P.E.)

### Réglementation I.C.P.E.

Gestion des risques et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

#### Législation applicable

En FRANCE, 500.000 établissements relèvent actuellement de la législation des I.C.P.E. L'objet de cette législation est de soumettre à la surveillance de l'administration de l'État les installations qui présentent des dangers ou des inconvénients pour l'environnement. Les activités concernées sont définies par une nomenclature publiée au Journal Officiel. Le régime de classement est le critère déterminant pour l'application effective de cette réglementation puisque c'est lui qui fixe le cadre juridique, technique et financier dans lequel l'installation peut être créée ou peut continuer à fonctionner.

Il existe cinq niveaux de classe :

<b>Non classé (N.C.)</b>	Toutes les activités de l'établissement sont en dessous des seuils de classement de la nomenclature. L'établissement n'est pas une installation classée. Il relève de la police du Maire.
<b>Déclaration (D)</b>	L'installation classée doit faire l'objet d'une déclaration au Préfet avant sa mise en service. On considère alors que le risque est acceptable moyennant des prescriptions standards au niveau national, appelées « arrêtés types ».
<b>Déclaration avec contrôle (D.C.)</b>	L'installation classée doit faire l'objet d'une déclaration au Préfet avant sa mise en service mais elle fait en plus l'objet d'un contrôle périodique effectué par un organisme agréé par le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer (M.E.E.D.D.M.).
<b>Enregistrement (E)</b>	L'installation classée doit faire l'objet d'un enregistrement avant sa mise en service. Régime allégé, un arrêté d'enregistrement est édicté par le Préfet sur la base d'un arrêté ministériel.
<b>Autorisation (A)</b>	L'installation classée doit, préalablement à sa mise en service, faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le Préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement. Dans l'affirmative, un arrêté préfectoral d'autorisation est élaboré au cas par cas.
<b>Autorisation avec servitudes (A.S.)</b>	Correspond à peu de chose près aux installations « SEVESO seuil haut » au sens de la directive européenne « SEVESO II ». Ces installations présentent des risques technologiques ; la démarche est la même que pour l'autorisation mais des servitudes d'utilité publique sont ajoutées dans le but de maîtriser l'implantation des tiers à proximité.

**Site non soumis à la réglementation I.C.P.E. au 07/03/2023.**

*Source : Base des Installations classées du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire*

## ■ INFORMATIONS DES ACQUEREURS ET LOCATAIRES (I.A.L.)

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a créé dans son article 77, codifié à l'article L.125-5 du Code de l'environnement, une obligation d'information de l'acheteur ou du locataire de tout bien immobilier (bâti et non-bâti) situé en zone de sismicité ou/et dans un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé.

Risques faisant l'objet d'une obligation d'information		
Néant.		
Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information		
	<b>Inondation</b>	Le Plan de prévention des risques naturels de type Inondation nommé P.P.R. - Boucle de Poses a été approuvé sur le territoire de la commune, mais n'affecte pas le bien. Date de prescription : 10/04/2001. Date d'approbation : 19/12/2002. Le P.P.R. couvre les aléas suivants : Inondation, par une crue à débordement lent de cours d'eau.
	<b>Argile</b>	1/3 : <u>Exposition faible</u> : La survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol).
Autres informations		
	<b>Risques miniers</b>	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques miniers.
	<b>Risques technologiques</b>	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques technologiques.
	<b>Pollution des sols (500 m)</b>	Aucune installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou enregistrement sur les parcelles ne figure dans la base de données des installations classées
	<b>Bruit</b>	Les parcelles ne sont pas concernées par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

# L'URBANISME

---

La parcelle est inscrite dans le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, dans le périmètre d'une zone U, secteur Uz** (*certificat d'urbanisme d'information en annexe*), zone urbaine. Le secteur Uz comprend les zones à vocation d'activités industrielles.

## ■ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Exploitation agricole.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Salles d'art et de spectacles.
- Équipements sportifs.
- Autres équipements recevant du public.

## ■ ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

Toute construction nouvelle (hors annexe) sera raccordée au réseau collectif d'assainissement (lorsque celui-ci est installé au droit de la parcelle bâtie). Les eaux industrielles pourront être renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation.

### Eaux pluviales

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages domestiques.

## ■ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Non réglementé.*

■ **EMPRISE AU SOL**

*Non réglementé.*

■ **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Non réglementé.*

■ **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*Non réglementé.*

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

## ■ DESIGNATION NOTARIALE

*Un terrain à bâtir, sis sur la commune de VAL-DE-REUIL (EURE) cadastré :*

- *Section VO numéro 253, lieudit « La Ruelle du Coin du Saule » pour une superficie de sept ares soixante-et-onze centiares (00 ha 07 a 71 ca).*
- *Section VO numéro 254, lieudit « La Ruelle du Coin du Saule » pour une superficie de un are quarante-huit centiares (00 ha 01 a 48 ca).*
- *Section VO numéro 257, lieudit « La Ruelle du Coin du Saule » pour une superficie de deux ares soixante-cinq centiares (00 ha 02 a 65 ca).*
- *Section VO numéro 258, lieudit « La Ruelle du Coin du Saule » pour une superficie de deux ares soixante-quinze centiares (00 ha 02 a 75 ca).*
- *Section VO numéro 259, lieudit « La Ruelle du Coin du Saule » pour une superficie de trois ares deux centiares (00 ha 03 a 02 ca).*
- *Section VO numéro 260, lieudit « La Ruelle du Coin du Saule » pour une superficie de trois ares trois centiares (00 ha 03 a 3 ca).*
- *Section VO numéro 263, lieudit « La Ruelle du Coin du Saule » pour une superficie de quatre centiares (00 ha 00 a 04 ca).*

*Ensemble : vingt ares soixante-huit centiares (00 ha 20 a 68 ca).  
D'une surface Hors Œuvre Nette de 700 m<sup>2</sup>.*

## ■ DESIGNATION CADASTRALE

Locaux divers sis 5003, ruelle des Saules - Lieudit « La Ruelle du Coin du Saule » à VAL-DE-REUIL (27100), catégories BUR2, cadastrés Section VO n°253, 254, 257, 258, 259, 260 et 263 pour une superficie totale de 2.068 m<sup>2</sup>.

*\* BUR2 : Locaux à usage de bureaux d'agencement récent.*

## ■ DESCRIPTION

Il s'agit d'un immeuble à usage de bureaux et d'entrepôt d'accompagnement, datant du milieu des années 2000, élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage droit partiel, composé comme suit :

- Rez-de-chaussée : Show-room, bureau secrétariat, espace V.R.P., blocs sanitaires, vestiaires, rangements, entrepôt.
- Étage : Bureaux et salle de réunion.

### ➤ **Murs et ossatures**

Maçonnerie traditionnelle de l'époque sous enduit.

### ➤ **Couverture**

Charpente traditionnelle bois (*non visitée par l'Exposant*).  
Couverture tuiles.

### ➤ **Orientation**

Nord-Ouest sur ruelle.

### ➤ **Concessionnaire**

Eau : desservie et raccordée.  
Electricité : desservie et raccordée.

### ➤ **Surface commercialisable**

Cette notion est souvent utilisée pour les locaux à caractère commercial (bureaux, activités...). Elle correspond à la surface brute sous réserve de la comptabilisation effective des parties de locaux à usage commun (circulations horizontales, sanitaires...).

Désignation	Surface commercialisable
Rez-de-chaussée	609 m <sup>2</sup>
Étage	
<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>609 m<sup>2</sup></b>

→ Observation :

Surfaces communiquées à titre indicatif selon fiche descriptive cadastrale pour la présente valorisation sous réserve de vérification par un Géomètre Expert. La présente étude n'a pas comporté de diagnostics amiante, plomb ou insectes xylophages, ni attestation de surfaces.

### ➤ **Réseau d'assainissement**

Faire vérifier la conformité du raccordement au réseau d'assainissement.

*Code de l'habitation et de la construction : art. L 271-4 à 6, art. R 271-1 à 5 - Le vendeur est dans l'obligation de justifier de l'état de son installation d'évacuation des eaux usées. En cas d'absence ou de non-conformité, l'acquéreur doit réaliser les travaux dans le courant de l'année qui suit. Une vérification du dispositif diligentée par le Service Public de l'Assainissement Non-Collectif (S.P.A.N.C.) peut concerner tout propriétaire.*

### ➤ **État général**

L'état d'usage et d'entretien du tènement immobilier est correct.

Il s'agit de locaux récents utilisés à usage de bureaux et de show-room avec entrepôt d'accompagnement.

Bon plan de distribution.

## SERVITUDES

---

Il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- des anciens titres de propriété.
- de la situation naturelle des lieux et de la loi.
- des règlements d'urbanisme,
- du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs.

→ Remarque :

S'il se révélait par la suite qu'une quelconque servitude non mentionnée dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant de ladite servitude.

### ■ DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Simple.

*Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.*

Sanction : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

*Le droit de préemption « renforcé » permet à la Ville d'exercer son droit sur l'ensemble des mutations, y compris sur les copropriétés récentes et cession de la majorité des parts de sociétés civiles immobilières (S.C.I.), lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, et dont la cession serait soumise au droit de préemption.*

## ■ TAXES FONCIERES

*Pour mémoire.*

## SITUATION LOCATIVE OU D'OCCUPATION

---

Le bien immobilier sous expertise est libre de toute location ou occupation quelconque.

- ✓ **La présente évaluation s'entend libre à la vente.**

# ÉTUDE DE LA VALEUR VÉNALE

Conformément à la demande de notre mandant, nous avons considéré le bien précité à usage de bureaux et d'entrepôt.

En outre, dans le cadre de la présente estimation, ce bien a été considéré :

- libre de toute occupation,
- non soumis au régime juridique de la copropriété des immeubles bâtis,
- ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude.

Nous déterminerons la valeur vénale du bien supposé loué à sa valeur locative de marché en utilisant la méthode, dite "**par le revenu**", qui consiste à capitaliser la valeur locative de marché de l'ensemble à un taux susceptible d'être retenu par un investisseur.

Ce taux est établi sur le taux moyen des O.A.T. auquel on ajoute un pourcentage d'illiquidité et un taux de risque fonction de la situation et de l'état du bien.

Nous retiendrons les fourchettes de taux de rendement immobiliers dominants suivants :

	Biens « prime »		Biens hors « prime »	
	Île-de-France	Régions	Île-de-France	Régions
Bureaux	2,80 % - 5,50 %	3,50 % - 6,50 %	5,50 % - 10,00 %	6,0 % - 11,00 %
Locaux d'activités et entrepôts	5,25 % - 7,50 %	6,50 % - 8,50 %	7,50 % - 11,00 %	8,50 % - 13,00 %
Logistique	4,00 % - 6,50 %	4,00 % - 6,50 %	6,50 % - 8,50 %	6,50 % - 11,50 %
Hôtellerie	3,75 %* - 5,00 %	3,75 %* - 7,00 %	5,00 % - 10,00 %	7,00 % - 11,00 %
Établissements de santé	4,00 % - 6,00 %	4,00 % - 7,00 %	6,00 % - 8,00 %	7,00 % - 10,50 %
Commerces de périphérie**	4,75 % - 6,50 %	4,75 % - 6,50 %	6,50 % - 10,00 %	6,50 % - 11,00 %
Boutiques et galeries centre-ville	3,00 % - 4,50 %	3,00 % - 4,50 %	4,50 % - 9,50 %	6,00 % - 10,50 %
Centres commerciaux	4,25 % - 9,50 %			
Résidentiel (hors maison)	2,00 % - 3,50 %	3,00 % - 6,00 %	3,50 % - 8,00 %	6,00 % - 9,50 %

\* Peut s'avérer inférieur dans le cas de « trophy assets ».

\*\* Y compris grandes surfaces alimentaires de périphérie.

## DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

---

### ■ TAUX DE RENDEMENT THEORIQUE

Ce taux permet de calculer la valeur vénale d'un immeuble ou d'un local à partir de sa valeur locative de marché potentielle. Également appelé « Taux de placement brut théorique », il s'agit d'un taux qui porte sur une valeur vénale « droits inclus ».

Ce taux est donc censé rémunérer un investissement initial comprenant le prix versé au vendeur ainsi que les droits de mutation non récupérables versés à l'État et les autres frais d'acquisition.

Il faut préciser que c'est ce taux de rendement théorique qui est le plus utilisé en immobilier d'entreprise (fourchettes de taux publiées, rendements acceptés sur les immeubles loués au loyer de marché ou destinés à être loués). Il est parfois appelé « taux de base » ou « taux du marché ».

### ■ METHODE PAR LE REVENU

Nous avons valorisé le site dans sa globalité et appliqué des taux de rendement en fonction des critères suivants : situation géographique, environnement économique de référence, caractéristiques immobilières et situation locative actuelle.

Désignation	Surface commercialisable
Rez-de-chaussée	609 m <sup>2</sup>
Étage	
<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>609 m<sup>2</sup></b>

## ■ LOYER DE BASE

### Références de transactions locatives

Date	Commune	Description	Surf. totale (m <sup>2</sup> )	Loyer facial €/m <sup>2</sup>
03/2023	27100 Val-de-Reuil	Bureaux divisibles, parking privatif, accès sécurisé, P.M.R., proximité gare	722 m <sup>2</sup>	<b>150 € /m<sup>2</sup></b>
03/2023	27100 Val-de-Reuil	Bureaux divisibles, ascenseur, P.M.R., parking extérieur	1.000 m <sup>2</sup>	<b>110 € /m<sup>2</sup></b>
03/2023	27100 Val-de-Reuil	Bureaux en R+1, divisibles, parkings extérieurs aériens	1.068 m <sup>2</sup>	<b>130 € /m<sup>2</sup></b>
03/2023	27100 Le Vaudreuil	Bureaux, 2 <sup>ème</sup> étage, entrée indépendante, ascenseur, P.M.R., parking	850 m <sup>2</sup>	<b>80 € /m<sup>2</sup></b>
03/2023	27100 Heudebouville	Bureaux R+1, construction 2010, P.M.R., accès sécurisé, places de parking	1.024 m <sup>2</sup>	<b>120 € /m<sup>2</sup></b>

### Valeur locative théorique

Désignation	Superficie	Rapport métrique	Total
Bureaux et entrepôt d'accompagnement	609 m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>	54.810 €
<b>VALEUR LOCATIVE THÉORIQUE</b>			<b>55.000 €</b>

## ■ SCENARII DE VALORISATION : ENGAGEMENT LOCATIF DE 12 OU 9 ANNEES

Compte tenu de la rareté des utilisateurs sur cette catégorie d'actifs, n'offrant pas de baux sécurisés, ni de locataires bénéficiant d'une très bonne qualité de signature, nous avons émis deux hypothèses de taux.

### ➤ *Engagement locatif de DOUZE années fermes*

Taux de rendement théorique de 11,00 %, soit un prix de vente de :

$$\frac{55.000 \text{ €} \times 100}{11,00} = \underline{500.000 \text{ €}}$$

### ➤ *Engagement locatif de NEUF années fermes*

Taux de rendement théorique de 12,00 %, soit un prix de vente de :

$$\frac{55.000 \text{ €} \times 100}{12,00} \simeq \underline{460.000 \text{ €}}$$

Nous retiendrons une valeur vénale médiane de l'ordre de **480.000 €**.

Compte tenu de la nature et de la situation de ces locaux, nous envisagerons un **vide locatif d'une durée de 12 mois**.

Nous retrancherons **3 % de frais de portage/an**, soit :

$$480.000 \text{ €} \quad \times \quad 3 \% \quad \times \quad 1 \quad = \quad 14.400 \text{ €}$$

De plus, nous considèrerons des **charges de vacances de l'ordre de 3 €/m<sup>2</sup>/an** pendant les 12 mois de vide locatif, on obtient :

$$609,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1 \quad = \quad 1.827 \text{ €}$$

$$480.000 \text{ €} \quad - \quad (14.400 \text{ €} + 1.827 \text{ €}) \quad = \quad 463.773 \text{ €}$$

Soit, par cette méthode une valeur vénale (montant arrondi), après déduction des droits, et des frais de mutation s'élevant à 7,27 %\*, du prix en principal, de l'ordre de :

**432.341 € H.D.**

Soit 709 €/m<sup>2</sup> toutes surfaces confondues.

**430.000 Euros Hors Droits**  
(Quatre cent trente mille euros)

\* Barème rapide A1 – Janvier 2023

### **Recoupement**

Date	Désignation	Terrain	Surface	Cession	Prix €/m <sup>2</sup>
02/2023	27100 Val-de-Reuil Bureaux	-	1.372 m <sup>2</sup>	1.260.000 €	918 €/m <sup>2</sup>
06/20218	5005, ruelle des Saules 27100 Val-de-Reuil Bureaux	2.957 m <sup>2</sup>	398 m <sup>2</sup>	520.000 €	1.306 €/m <sup>2</sup>
05/2018	3, ruelle des Saules 27100 Val-de-Reuil Bureaux	2.801 m <sup>2</sup>	971 m <sup>2</sup>	334.835 €	344 €/m <sup>2</sup>
03/2018	5002, ruelle des Saules 27100 Val-de-Reuil Bureaux	1.508 m <sup>2</sup>	181 m <sup>2</sup>	218.000 €	1.204 €/m <sup>2</sup>

Source : Base DVF produite par la Direction Générale des Finances Publiques

## ■ VALEUR GLOBALE

Par l'application de cette méthode, nous retiendrons une valeur vénale de l'ordre de :

**420.000 Euros à 440.000 Euros Hors Droits**  
*(Quatre cent vingt mille euros à quatre cent quarante mille euros hors droits)*

Cette valeur ne tient compte d'aucune valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties, elle est actuelle et limitée dans le temps et reste tributaire des diverses réglementations officielles.

Cette étude a été réalisée sous réserve d'éléments qui n'auraient pas été communiqués et qui seraient de nature à corriger la valeur vénale précitée.

### → Réserve :

Nous n'avons pas tenu compte :

- de la situation d'urbanisme applicable à l'ensemble immobilier, seul un certificat d'urbanisme sollicité auprès des services administratifs considérés serait seul valable en la matière,
- de la vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations etc.),
- des rapports de diagnostic et devis concernant l'amiante, les insectes xylophages (termites ...), le plomb, le radon ou toute autre forme de pollution, ceux-ci ne nous ayant pas été communiqués.

S'il se révélait par la suite qu'un quelconque préjudice technique non mentionné dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant du préjudice.

En outre, aucune servitude concernant ce bien ne nous a été communiquée. Dans la présente étude, le bien a été apprécié comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter sa valeur.

# FICHE DE RÉSUMÉ CONCLUSIF D'EXPERTISE

- **Mission** Description et évaluation de la valeur des biens et droits immobiliers dépendant de la Liquidation Judiciaire de la S.N.C. PHENIX EVOLUTION.
- **Objet** Immeuble à usage de bureaux et d'entrepôt.
- **Situation d'occupation** Libre.
- **Adresse** 5003, ruelle des Saules  
Lieu dit « La Ruelle Coin du Saule »  
27100 VAL-DE-REUIL.
- **Foncier** Section VO n°253, 254, 257, 258, 259, 260 et 263 pour une superficie totale de 2.068 m<sup>2</sup>.
- **Superficie** Surface commercialisable : 609 m<sup>2</sup>.



## ■ FACTEURS FAVORABLES

- + Emplacement et situation.
- + Zone d'activités dynamique.
- + Superficies.
- + Construction récente.

## ■ FACTEURS LIMITANTS

- Concurrence des produits récemment rénovés.
- Concurrence des produits répondant aux nouvelles normes en matière d'environnement.

→ **Réserve** : La présente étude n'a pas comporté de diagnostics amiante, plomb ou insectes xylophages, ni d'attestation de surface. S'il se révélait par la suite qu'un quelconque préjudice technique non mentionné dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant du préjudice.

Pour ces raisons majeures lesquelles ne sont pas exhaustives, la présente estimation sera fixée par une large fourchette de prix.

## CONCLUSION

En considérant les observations ci-dessus exposées et l'analyse des différents paramètres et des calculs élaborés précédemment, il est possible d'évaluer la valeur vénale actuelle de ces biens et droits immobiliers représentés par **un IMMEUBLE À USAGE DE BUREAUX ET D'ENTREPÔT, libre à la vente, à un montant de prix entre :**

Hors droits - Hors frais

**420.000 €**

*Quatre cent vingt mille euros*

**440.000 €**

*Quatre cent quarante mille euros*

*Pour la cour de cassation (décision de la chambre commerciale du **23 octobre 1984**), la valeur vénale est constituée par le prix qui peut être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel au jour de la mutation. Démarche respectant par ailleurs l'étymologie du mot « **vénal** » signifiant « **ce qui peut être vendu** ». C'est pour cette raison que notre expertise est fondée sur un marché réel, loin de toute spéculation à moyen ou long terme.*

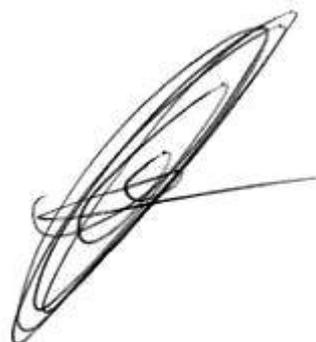
**Fait et clos en notre Cabinet à PARIS, le 7 mars 2023.**

*Le Sept Mars Deux Mil Vingt-Trois.*

En deux exemplaires originaux,

Pour servir et valoir ce que de droit./.

**L'Expert,  
Laurent MOITEAUX**



# **CLAUSES D'UTILISATION DU RAPPORT**

## **1. REFERENTIEL**

Le présent rapport est conforme aux dispositions de la charte de l'expertise, lesquelles s'inscrivent dans l'harmonisation européenne et la compatibilité des prescriptions administratives, réglementaires ou législatives déjà en vigueur.

## **2. PRINCIPES**

Les prestations et le déroulement de l'expertise sont exécutés en application des conditions de la charte, à savoir :

- \* conditions générales d'exercice de l'expertise en évaluations immobilières.
- \* guide méthodologique.
- \* guide des diligences.
- \* principes déontologiques.
- \* confidentialité.

## **3. CLAUSES D'UTILISATION DU RAPPORT**

\* Le mandant ou toute autre personne ne pourra utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant une partie du contenu.

Les surfaces et taux indiqués dans le présent rapport ainsi que les conclusions obtenues ne peuvent être utilisés à d'autres fins que la présente expertise. Il ne pourra pas être cité, en tout ou partie, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinée à être publiés et ne pourra être reproduit ou publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et le contenu ou les circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

## **4. RESERVES**

\* L'ensemble des superficies stipulées dans le présent rapport est indiqué à titre indicatif et ne peut engager la responsabilité de l'expert. Lorsque les superficies indiquées font l'objet d'un mesurage sur place, la mention « superficie certifiée » sera indiquée dans le chapitre intéressé.

\* Lorsqu'une confirmation est demandée à la Mairie, la note de renseignements d'urbanisme sera annexée au rapport. Lorsqu'un engagement est demandé, le certificat d'urbanisme sera annexé au rapport.

Les renseignements d'urbanisme sont généralement recueillis oralement auprès des services techniques et sont susceptibles d'évoluer et d'être modifiés.

- \* Pollution : le présent rapport est établi sans tenir compte des pollutions éventuelles : eau, air, terre, amiante, termites.
  - Lorsque les pollutions sont déclarées à l'expert, l'évaluation tiendra compte de ces paramètres.
  - Lorsque les pollutions sont passées sous silence, le présent rapport ne pourra en tenir compte.

Nous rappelons que la mission de l'expert en estimation n'est pas d'effectuer des recherches approfondies sur les pollutions.

\* La valeur déterminée par le présent rapport est issue de l'analyse des éléments existants dans l'état et n'est pas à confondre avec une étude de valorisation du bien, laquelle exploiterait les diverses possibilités qu'offre le bien et notamment les droits résiduels à construire.

## **5. TERMINOLOGIE**

### **5.1. Valeur vénale**

\* La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'Expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur.

- \* La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- \* Le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai.
- \* Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserve, avec une publicité adéquate.
- \* L'absence de facteurs de convenance personnelle.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, valeur de marché ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 5 Novembre 1990 concernant les Compagnies d'Assurances).

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- \* La valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation.
- \* La valeur du bien « occupé », qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

### **5.2. Valeur de vente forcée**

Il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien corporel, incorporel ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Elle traduit une différence substantielle avec la valeur vénale moyenne.

L'expropriation ne rentre pas, à priori, dans le cadre d'une vente forcée ; en effet si l'aliénation a un caractère obligatoire, les bases d'indemnisation doivent être la valeur du marché et le dommage subi par l'exproprié à la date de référence.

# ANNEXES

## PLANCHE PHOTOS

---





# CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

MAIRIE VAL-DE-REUIL		CERTIFICAT D'URBANISME
<b>DESCRIPTION DE LA DEMANDE</b>		Référence dossier
Type de demande :	Certificat d'urbanisme de simple information	N° CU 027 701 22 H0133
Déposée le :	21/10/2022	
Par :	VOLONIA EXPERTISES	
Demeurant à :	36 rue des Etats Généraux 78000 VERSAILLES	
Sur un terrain sis :	23 rue des Saules 27106 VAL-DE-REUIL	
	VO0253, VO0254, VO0257, VO0258, VO0259, VO0260, VO0263	
<b>CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE</b>		
Superficie du terrain de la demande (1) : 2068 m <sup>2</sup>		
(1) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)		
<b>CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME</b>		
Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété ainsi que le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain.		
<b>CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME</b>		
Sans objet		
(Voir les réserves et prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après et notamment le cadre 10 et 13)		
<b>CADRE 5 : ACCORDS NECESSAIRES</b>		
Sans objet		
<b>CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT</b>		
L'immeuble est soumis au Droit de Préemption Urbain (DPU) simple au bénéfice de l'Agglomération Seine-Eure (délibération du 28/12/2019).		
(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)		
SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.		
<b>CADRE 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN</b>		
Sans objet		
<b>CADRE 8 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN</b>		
Au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat approuvé le 28 novembre 2019 et modifié le 27 janvier 2022, l'immeuble est situé en zone Uz.		

1/3

**CADRE 9 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Règlement de la zone Uz du PLUIH.  
Prescriptions : hauteur maximale autorisée : sans objet  
réalisation d'espaces libres : 20 %

*(ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat)*

**CADRE 10 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE**

Sans objet

**CADRE 11 : EQUIPEMENTS PUBLICS**

Sans objet

**CADRE 12 : TAXES ET CONTRIBUTIONS**

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention ou d'une décision de non opposition à un permis de construire ou à une déclaration préalable :

**Taxe d'Aménagement Communale** : taux = 2 %

**Taxe d'Aménagement Départementale** : taux = 2.5 %

**Redevance d'archéologie préventive** : taux = 0.4 %

**Participation du constructeur en ZAC**

*(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat).*

**CADRE 13 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES**

L'immeuble :

- Porte le numéro de voirie 23 rue des Saules,
- N'est pas situé dans une Zone d'Aménagement Concerté, sur un emplacement réservé, dans un lotissement, à proximité d'une installation classée pour la protection de l'environnement, d'une carrière ou de marnières et enfin dans une zone prévue par l'article 3 de la loi n°99-471 du 8 juin 1999 concernant les termites et les insectes xylophages,
- N'est pas compris dans un périmètre d'exposition aux risques naturels prévisibles ni un périmètre d'exposition aux risques défini par un Plan de Prévention des Risques,
- Ne fait pas l'objet d'un plan ou d'un arrêté d'alignement, d'un arrêté de péril ou d'un arrêté d'insalubrité,
- Est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 17 septembre 2002).

Les informations relatives à l'assainissement devront être demandées aux services techniques de l'Agglomération Seine-Eure - 02.32.50.85.50.

**CADRE 14 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION**

Sans objet

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.



le 24 octobre 2022,

Le Maire,  
Monsieur Antoine JAMET

2/3