



**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. GEOXIA CENTRE EST**

Réf. : 11842

### **RAPPORT D'EXPERTISE VALEUR VÉNALE**

#### **Immeuble à usage de bureaux et de showroom**

Zone d'activités « *PÔLE 430* »

70, rue de Soultz

Section 12 n°300 et 301

68270 WITTENHEIM



# **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. GEOXIA CENTRE EST 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 Zone d'activités « PÔLE 430 » - 70, rue de Soultz - 68270 WITTENHEIM.

Date de référence : Valeur actuelle.

# **PROCÉDURE D'EXPERTISE**

En date du 1<sup>er</sup> décembre 2022, 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 superficie.
- Tableaux de surfaces.
- Certificat d'urbanisme d'information.
- Extrait du P.L.U.

# **PLAN D'EXPERTISE**

## **Opérations d'expertises**

|                                        |      |
|----------------------------------------|------|
| Origine et nature de la propriété..... | p.4  |
| Emplacement et Situation.....          | p.6  |
| Le Foncier.....                        | p.11 |
| Étude du sol.....                      | p.13 |
| Urbanisme.....                         | p.16 |
| Le Bâti.....                           | p.18 |
| Maison Phénix.....                     | p.21 |
| Servitudes.....                        | p.25 |
| Fiscalité.....                         | p.26 |
| Situation d'occupation.....            | p.27 |

## **Etude de la valeur vénale**

|                                                      |      |
|------------------------------------------------------|------|
| A/ Valeur vénale actuelle du terrain d'assiette..... | p.29 |
| B/ Valeur vénale actuelle du bâti.....               | p.30 |
| Valeur vénale globale.....                           | p.31 |

|                                              |      |
|----------------------------------------------|------|
| <b>Fiche de résumé conclusif d'expertise</b> | p.32 |
|----------------------------------------------|------|

## **Conclusion**

|                   |      |
|-------------------|------|
| Valorisation..... | p.33 |
|-------------------|------|

|                                               |      |
|-----------------------------------------------|------|
| <b>Clauses d'utilisation du rapport</b> ..... | p.34 |
|-----------------------------------------------|------|

|                      |      |
|----------------------|------|
| <b>Annexes</b> ..... | p.35 |
|----------------------|------|

# OPÉRATIONS D'EXPERTISES

## ORIGINE ET NATURE DE LA PROPRIÉTÉ

---

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

- S.N.C. GEOXIA CENTRE EST

*Selon acte de vente en date du 24 juin 1999, la S.N.C. MAISONS INDIVIDUELLES EST a acquis le bien immobilier sous expertise moyennant la somme de 900.000,00 francs soit 137.204,11 euros.*

LAURENT  
MOITEAUX

## EMPLACEMENT ET SITUATION

---

### ■ CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

#### ➤ *Situations géographique et administrative*

- ✓ À environ 10 kilomètres au Nord de MULHOUSE.
- ✓ Région GRAND EST.  
Département du HAUT-RHIN (68).  
Arrondissement de MULHOUSE.
- ✓ Intercommunalité de Mulhouse Alsace Agglomération.
- ✓ Superficie de la commune : 19,01 km<sup>2</sup>.
- ✓ Population : environ 15.000 habitants (*soit une densité d'environ 800 hab./km<sup>2</sup>*).

#### ➤ *Moyens de transport*

- ✓ Liaison routière :
  - Départementales D20 et D430.
  - Réseau de bus « SOLÉA ».
- ✓ Liaison ferroviaire :
  - T.G.V. gare S.N.C.F. de MULHOUSE VILLE à environ 10 kilomètres.

## ■ INTERET DE L'EMPLACEMENT

Le bien immobilier sous expertise se situe dans la zone d'activités « *PÔLE 430* » au Sud de la commune de WITTENHEIM, rue de Soultz.

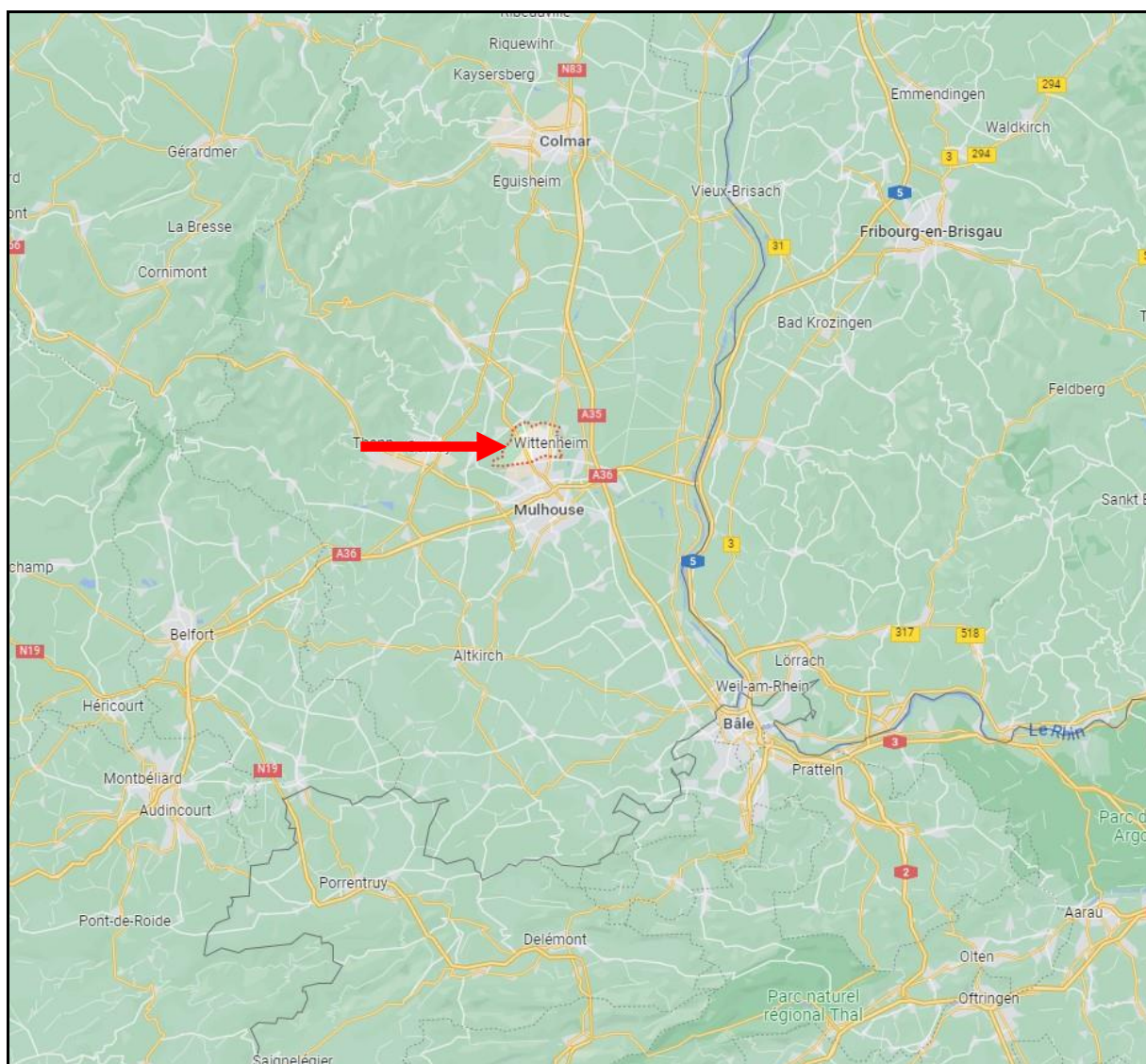
La zone d'activités « *PÔLE 430* », créée dans les années 1970, s'étend sur environ 80 hectares comprenant environ 200 entreprises dont CONFORAMA, DECATHLON, CORA, LIDL, CULTURA, ACTION, DARTY, NORAUTO, ACTION, BOULANGER... Elle bénéficie d'un emplacement stratégique de part sa proximité avec la voie rapide du FLORIVAL, de l'autoroute A36 et de la route départementale D430, ce qui en fait un pôle économique majeur de la région mulhousienne.

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

L'emplacement et la situation locale pour l'activité considérée sont favorables dans un secteur d'activités économiques dynamique aux portes de MULHOUSE, correctement desservi par les voies et dessertes et bénéficiant de la proximité de l'autoroute A36.

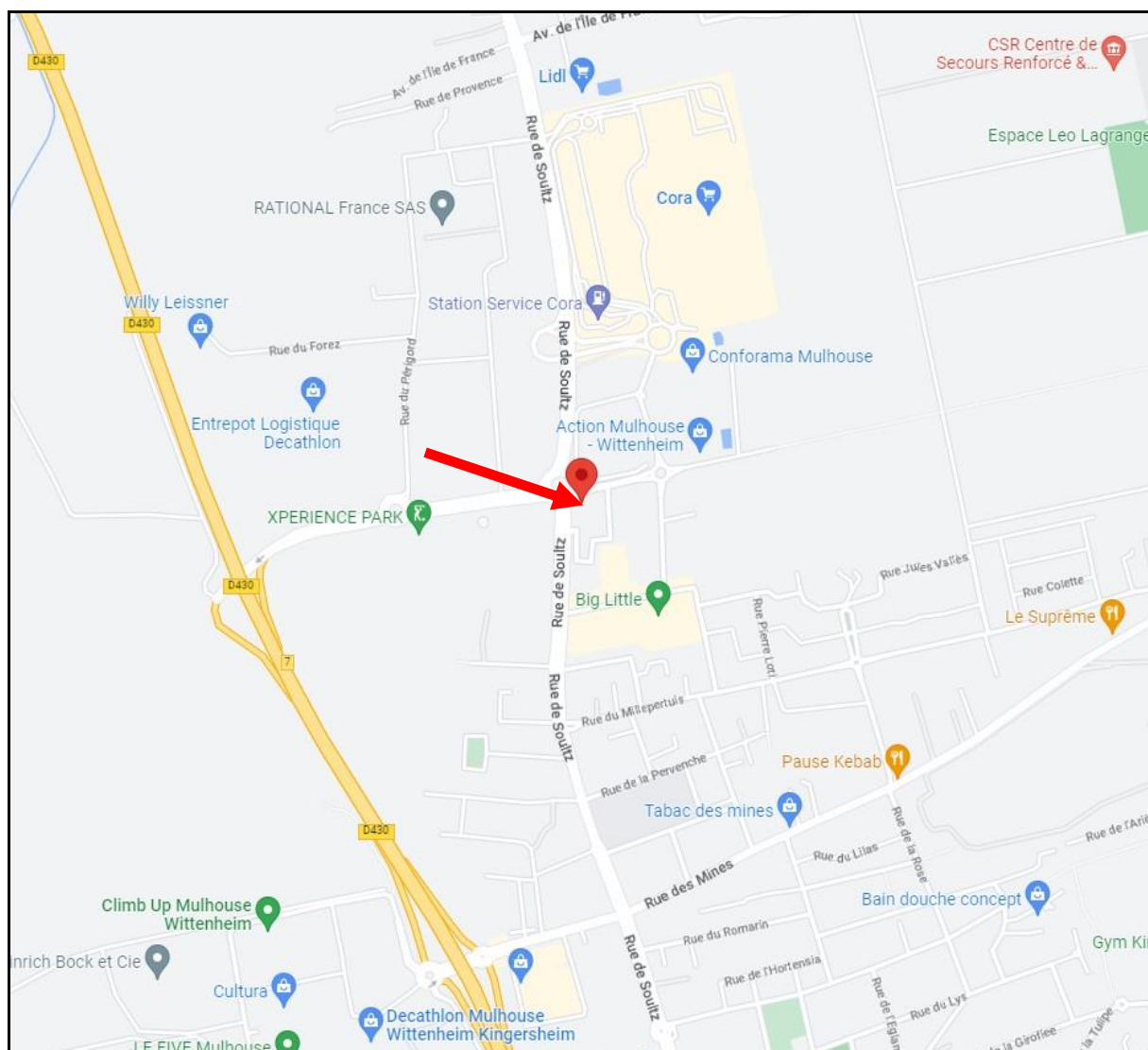
## ■ SITUATION GÉOGRAPHIQUE

68270 WITTENHEIM.



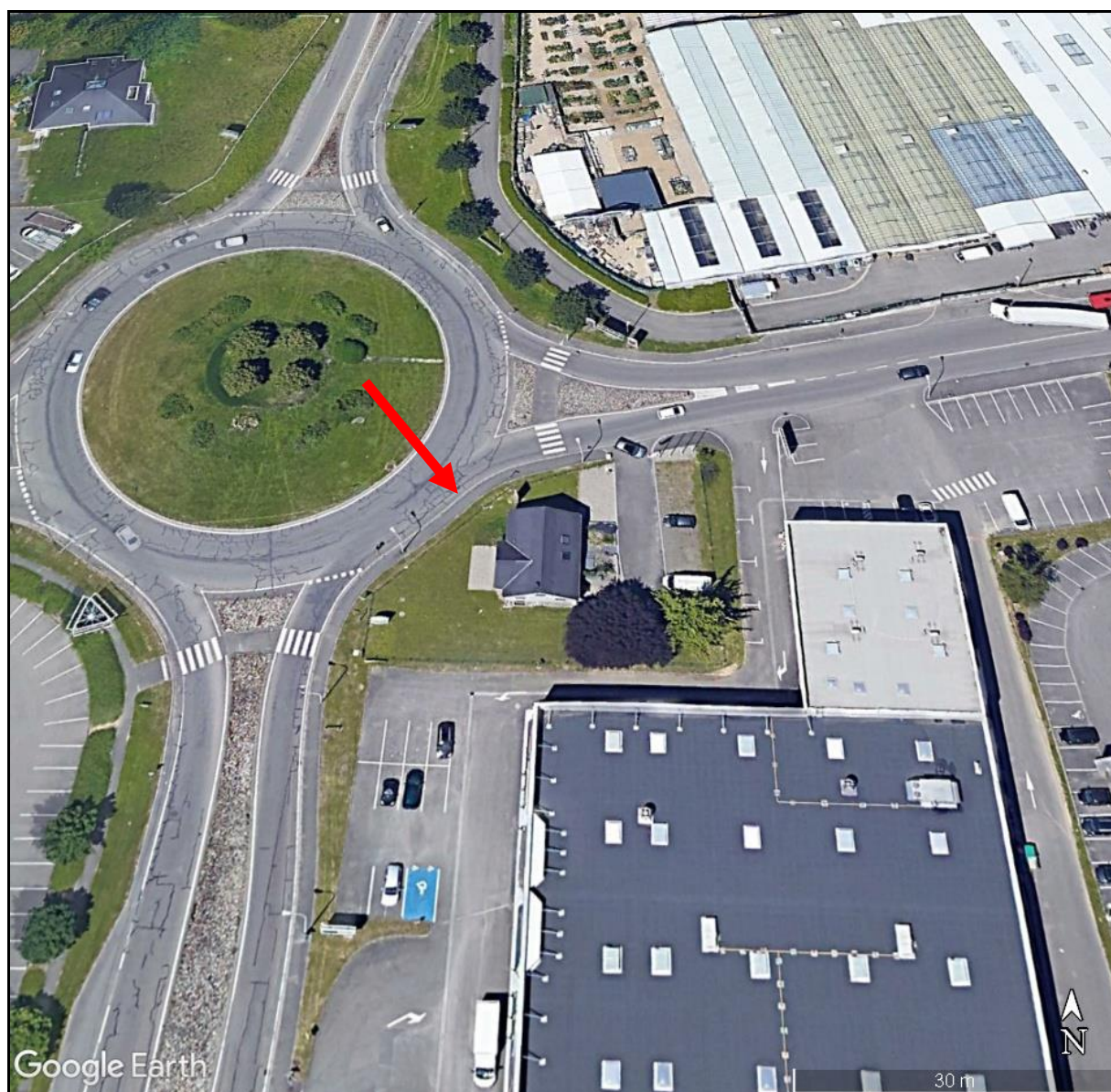
## ■ PLAN LOCAL

Zone d'activités « PÔLE 430 » - 70, rue de Soultz - 68270 WITTENHEIM.



■ VUE AÉRIENNE

Zone d'activités « *PÔLE 430* » - 70, rue de Soultz - 68270 WITTENHEIM.



## LE FONCIER

---

### ■ LE CADASTRE

Le bien sous expertise figure au cadastre sous les références :

*Section 12 n°300 pour une superficie de 462 m<sup>2</sup>.*

*Section 12 n°301 pour une superficie de 528 m<sup>2</sup>.*

***Soit une unité foncière totale de 990 m<sup>2</sup>.***

### ■ DESCRIPTION DES PARCELLES

Il s'agit de deux parcelles formant une unité foncière d'angle de forme irrégulière sise en première position à l'angle de la rue de la Forêt et de la rue Soultz, sous le numéro 70.

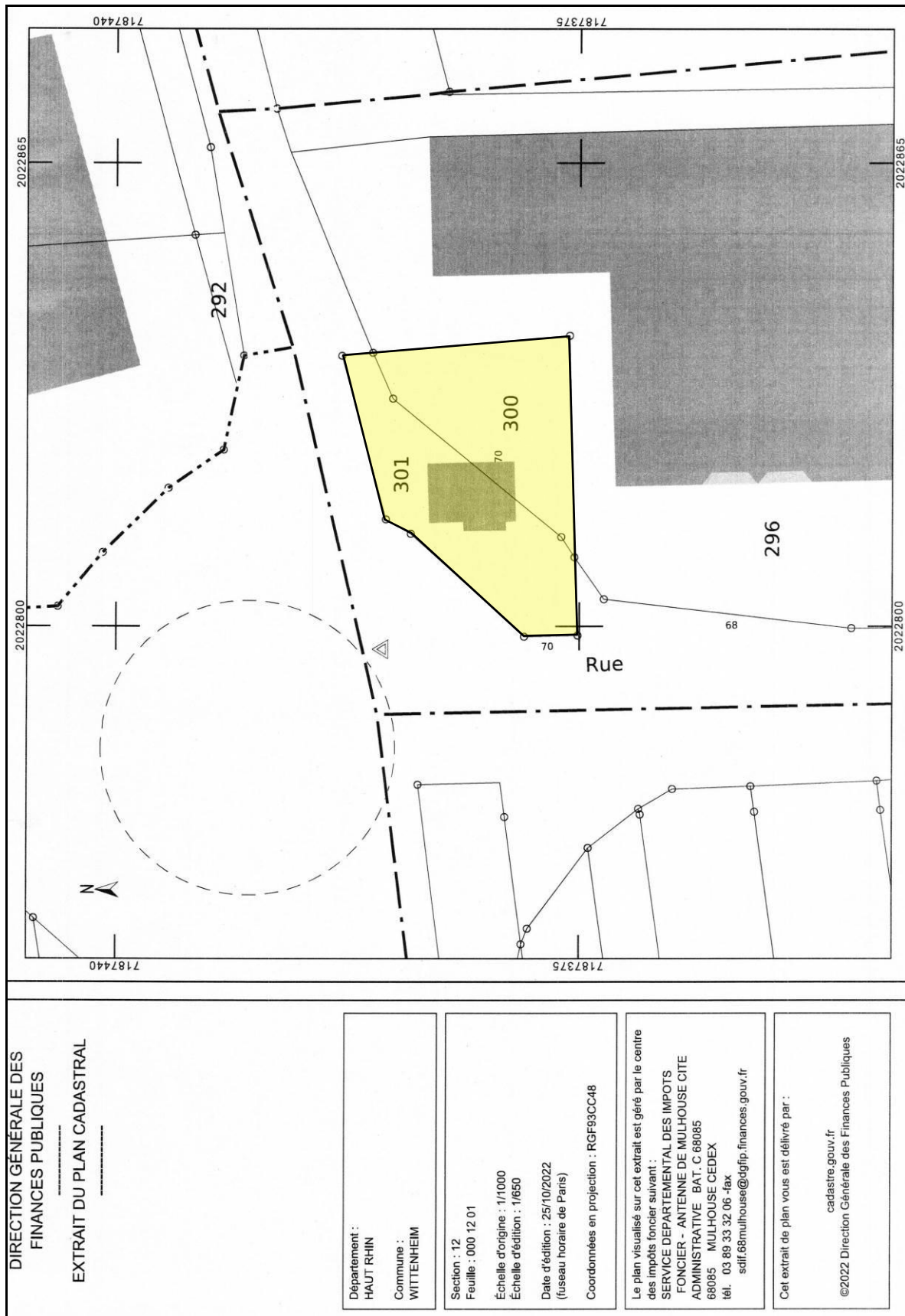
Le terrain ne présente pas de déclivité particulière et dispose d'un linéaire de façade sur rue Soultz d'environ 7 ml, pour une profondeur maximum d'environ 40 ml.

La parcelle est encombrée par *une construction à usage de bureaux et de showroom.*

Autour, espaces verts, circulation sous asphalte et aire de stationnement.

La propriété est partiellement délimitée par divers grillages métalliques.

✓ ***Unité foncière d'angle encombrée par une construction à usage de bureaux et de showroom.***



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 15/03/2023.***

### ■ **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 15/03/2023.***

## ■ **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<br/>(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<br/>(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<br/>(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<br/>(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<br/>(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<br/>(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 15/03/2023.***

*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                              |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>Sismicité</b>                  | 3/5 <u>Aléa modéré</u> : Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.                                                                                                                                                                                                                                           |
| 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.i. Ill a été approuvé sur le territoire de la commune, mais n'affecte pas le bien.<br>Date de prescription : 11/02/1997. Date d'approbation : 26/12/2006.<br>Date de modification 18/02/2019. Le P.P.R. couvre les aléas suivants : Inondation par une crue à débordement lent de cours d'eau.                                                                                                                  |
|  | <b>Pollution des sols (500 m)</b> | Dans un rayon de 500 mètres autour des parcelles, sont identifiés :<br>- 9 installation(s) classée(s) pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à autorisation ou à enregistrement, installations qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients du fait de leur activité.<br>- 25 site(s) référencé(s) dans l'inventaire CASIAS des sites ayant accueilli par le passé une activité industrielle ou une activité de service qui a pu générer une pollution des sols. |
|  | <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</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 concernées par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

# L'URBANISME

---

Les parcelles sont inscrites dans le **Plan Local d'Urbanisme de la commune de WITTENHEIM, dans le périmètre d'une zone UX, secteur UXP** (*certificat d'urbanisme d'information en annexe*), zone correspondant aux secteurs d'activités économiques. Le secteur UXP, correspondant à la zone commerciale du Pôle 430.

## ■ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination agricole.
- Les parcs d'attraction permanents.
- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception des cas prévus à l'article UX2.
- Les étangs et les carrières.
- Les pylônes de télécommunication.
- Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
- Les campings.

## ■ ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

### Eaux pluviales

Les eaux de pluie devront être infiltrées ou rejetées au milieu superficiel sur la parcelle. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.

## ■ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Non réglementé.*

## ■ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

## ■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

## ■ 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 ensemble immobilier comprenant :*

*Une maison d'exposition de 7 pièces (sous-sol, rez-de-chaussée, étage).*

*Garage.*

*Et terrain.*

*Figurant au cadastre :*

*Section 12-301/1 – 5,28 ares, sol, maison.*

*Section 12-300/1 « Goldacker » - 4,62 ares, sol.*

### ■ DESIGNATION CADASTRALE

Locaux divers sis 70, rue de Sultz à WITTENHEIM (68270), catégorie\* MAG1, cadastrés  
Section 12 n°300 et 301 pour une superficie totale de 990 m<sup>2</sup>.

\* MAG1 : Boutiques et magasins sur rue (surface principale inférieure à 400 m<sup>2</sup>).

## ■ DESCRIPTION

Il s'agit d'une ancienne maison d'exposition actuellement à usage de bureaux et de showroom, élevée sur un niveau de sous-sol semi-enterré et d'un rez-de-chaussée surélevé sous combles aménagés comme suit :

- Sous-sol : Garage, réserve et salle de réunion.
- Rez-de-chaussée : Entrée, showroom, cuisine ouverte, dégagement, trois bureaux et un bloc sanitaire.
- Combles aménagés : Bureau.

### ➤ **Murs et ossatures**

Maçonnerie traditionnelle de l'époque sous enduit.

### ➤ **Couverture**

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

### ➤ **Orientation**

Façades avant : Est.

### ➤ **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    |
|-----------------------|-----------------------------|
| Sous-sol              | 97,71 m <sup>2</sup>        |
| Rez-de-chaussée       | 97,17 m <sup>2</sup>        |
| Combles aménagés      | 56,03 m <sup>2</sup>        |
| <b>SURFACE TOTALE</b> | <b>250,91 m<sup>2</sup></b> |

#### → Observation :

Surfaces communiquées à titre indicatif selon plans de superficie 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 est correct.

Il s'agit de locaux utilisés à usage de bureaux et de showroom (maison d'exposition).

Bon plan de distribution.

## ■ PRINCIPE

Le modèle de construction de « *MAISON PHÉNIX* » part de l'utilisation de matériaux standardisés pour construire une maison préfabriquée, afin de réduire à la fois le délai de construction et le prix de la maison.

### ➤ *Murs et ossature*

Les maisons Phénix ont une ossature et des murs différents de ceux d'une maison traditionnelle :

- Ossature : pour une maison classique, l'ossature est constituée de poutres réalisées avec du béton armé. Les maisons Phénix utilisent exclusivement des poutres en acier. L'assemblage prend ainsi cinq fois moins de temps.
- Murs : des plaques de béton fibré viennent ensuite s'encastrent entre les poutres et poteaux. Préfabriquées en usine, les plaques sont assemblées très rapidement.

### ➤ *Délais de construction*

Grâce au procédé de préfabrication en usine, la maison Phénix se construit en général entre quatre et six mois. À titre comparatif, il faut au minimum neuf mois pour construire une maison traditionnelle. La construction d'une maison Phénix nécessite deux fois moins de temps, un délai plus court qui induit forcément un coût plus faible.

## ■ ARCHITECTURE ET STYLE

Le constructeur propose différentes formes et différents styles au choix selon les goûts et les besoins du propriétaire.

Au-delà de l'ossature métallique, la maison Phénix se décline dans toutes les formes connues d'une maison classique :

- De plain-pied : la maison ne dispose que d'un seul niveau. Ce type de maison Phénix propose une pièce de vie principale, une salle de bain, une cuisine, deux à cinq chambres.
- À étage : la maison propose un niveau supplémentaire, généralement avec une salle d'eau complémentaire et jusqu'à cinq chambres en tout.
- Avec combles : les combles peuvent être aménagés en chambre ou toute autre pièce utile. Ils peuvent également être non aménagés pour permettre une évolution ultérieure.

Le constructeur propose des plans adaptés à tous les budgets. Le propriétaire a le choix entre différentes gammes de maison Phénix :

- Gamme Welcome : proposée en étage, de plain-pied ou avec combles, la gamme Welcome permet au propriétaire de définir les caractéristiques de sa future maison.
- Gamme Renaissance : avec son style résolument moderne, les maisons Phénix de gamme Renaissance s'inspire des maisons d'architectes, notamment avec de grandes ouvertures.
- Gamme Renouveau : destinée aux primo-accédants, la gamme Renouveau propose une petite maison fonctionnelle à prix très abordable.

## ■ PRIX D'UNE MAISON PHENIX

Le prix d'une maison Phénix est globalement compris entre 76.000 et 130.000 €. Le prix varie en fonction de la gamme, de la surface et du nombre de chambres.

### ➤ *Maison Phénix de plain-pied*

Les maisons Phénix de plain-pied sont disponibles avec deux, trois, quatre ou cinq chambres. Le garage est en option.

- Maison Phénix 2 chambres : surface habitable de 63 m<sup>2</sup>, prix de vente moyen de 76.000 € (80.000 € avec un garage).
- Maison Phénix 3 chambres : surface habitable de 90 m<sup>2</sup>, prix de vente moyen de 95.000 € (98.000 € avec un garage).
- Maison Phénix 4 chambres : surface habitable de 105 m<sup>2</sup>, prix de vente moyen de 105.000 €.
- Maison phénix 5 chambres : surface habitable de 110 m<sup>2</sup>, prix de vente moyen de 115.000 €.

### ➤ *Maison Phénix à étage*

Les maisons Phénix à étage sont disponibles avec trois, quatre ou cinq chambres :

- Maison Phénix 3 chambres : surface habitable de 100 m<sup>2</sup>, prix de vente moyen de 100.000 €.
- Maison Phénix 4 chambres : surface habitable de 120 m<sup>2</sup>, prix de vente entre 115.000 et 120.000 €.
- Maison Phénix 5 chambres : surface habitable de 130 m<sup>2</sup>, prix de vente moyen de 130.000 €.

### ➤ **Prix au m<sup>2</sup> d'une maison Phénix**

Le prix d'une maison Phénix revient entre 800 et 1.200 € du m<sup>2</sup>. Le prix varie en fonction :

- De la surface totale de la maison.
- De la gamme de la maison.
- De l'équipement utilisé dans la maison.

## SERVITUDES

---

Servitudes d'utilité publique :

- Tout le territoire communal est couvert de concessions minières (DRIRE).
- Zone d'installation particulière d'aérodrome (DDE).
- Champ de transmissions radioélectriques – Perturbation électro-magnétique (zone de défense Est-Metz).
- Passage des câbles téléphoniques.
- Alignement.

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

Au bénéfice de MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION.

*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

**Liminaire** : la valeur vénale de ce bien immobilier est composée par l'assiette foncière encombrée du bâti existant.

Conformément aux prescriptions d'urbanisme, nous avons considéré le bien précité à usage de bureaux et showroom.

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.*

## A/ VALEUR VENALE ACTUELLE DU TERRAIN D'ASSIETTE

### ■ QUOTE-PART FONCIERE AU REGARD DE LA VALEUR VENALE

Pour le calcul de sa valeur, le terrain qui supporte la construction est considéré nu, compte tenu du marché local immobilier.

Nous nous baserons donc, comme s'il s'agissait de foncier, sur les pourcentages publiés par l'AFREXIM qui estime la quote-part foncière au regard de la valeur vénale :

| Valeur globale/m <sup>2</sup>        | % part foncière sur prix total |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Jusqu'à 1.000 €/m <sup>2</sup> bâti* | 8 % à 10 %                     |
| De 1.001 € à 1.500 €/m <sup>2</sup>  | 10 % à 15 %                    |
| De 1.501 € à 1.800 €/m <sup>2</sup>  | 15 % à 20 %                    |
| De 1.801 € à 2.400 €/m <sup>2</sup>  | 20 % à 25 %                    |
| De 2.401 € à 3.800 €/m <sup>2</sup>  | 25 % à 30 %                    |
| De 3.801 € à 5.300 €/m <sup>2</sup>  | 30 % à 35 %                    |
| De 5.301 € à 7.600 €/m <sup>2</sup>  | 40 % à 45 %                    |
| De 7.601 € à 9.200 €/m <sup>2</sup>  | 45 % à 55 %                    |
| Au-delà de 9.200 €/m <sup>2</sup>    | 60 % et plus                   |

\* Le prix d'une maison Phénix revient entre 800 et 1.200 € du m<sup>2</sup>. Le prix varie en fonction :

- De la surface totale de la maison.
- De la gamme de la maison.
- De l'équipement utilisé dans la maison.

Après analyse des éléments susvisés :

| Typologie                       | Surface            | Valeur vénale retenue | % part foncière | Rapport métrique | Valeur foncière arrondie à |
|---------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------|------------------|----------------------------|
| Bureaux Showroom                | 990 m <sup>2</sup> | 950 €                 | 10 %            | 95 €             | 94.050 €                   |
| VALEUR VÉNALE TOTALE arrondie à |                    |                       |                 |                  | 95.000 €                   |

### A/ VALEUR VÉNALE DU TERRAIN D'ASSIETTE

**95.000 Euros**

(Quatre-vingt-quinze mille euros)

## B/ VALEUR VENALE ACTUELLE DU BATI

| Désignation                     | Surface               | Prix €/m <sup>2</sup> * | Valeur vénale | Abattement pour vétusté** | Valeur vénale actuelle |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------|---------------------------|------------------------|
| Bureaux<br>Showroom             | 250,91 m <sup>2</sup> | 950 €/m <sup>2</sup>    | 238.364 €     | - 20 %                    | 190.691 €              |
| VALEUR VÉNALE TOTALE arrondie à |                       |                         |               |                           | 190.000 €              |

\* Le prix d'une maison Phénix revient entre 800 et 1.200 € du m<sup>2</sup>. Le prix varie en fonction :

- De la surface totale de la maison.
- De la gamme de la maison.
- De l'équipement utilisé dans la maison.

\*\* Abattement pour vétusté : pour pouvoir obtenir la valeur vénale actuelle du bâti existant il faut pratiquer un abattement pour vétusté, qui doit représenter la moins-value subie par l'immeuble depuis sa construction en raison de son âge et de son état d'entretien au moment de l'estimation.

### B/ VALEUR VÉNALE DU BÂTI

**190.000 Euros**

*(Cent quatre-vingt-dix mille euros)*



## VALEUR VENALE GLOBALE

---

Par l'application de ces méthodes, nous retiendrons une valeur vénale de l'ordre de :

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| A/ Valeur vénale du terrain d'assiette ..... | 95.000 €         |
| B/ Valeur vénale du bâti .....               | <u>190.000 €</u> |
| <b>Valeur vénale globale .....</b>           | <b>285.000 €</b> |

Soit, par cette méthode une valeur vénale (montant arrondi), après déduction des droits et frais de mutation s'élevant à 7,53 %\*, du prix en principal, de l'ordre de :

**265.042 € H.D.**

Et 1.056 € le mètre carré libre toutes surfaces confondues.

**260.000 Euros à 270.000 Euros Hors Droits**

*(Deux cent soixante mille euros à deux cent soixante-dix mille euros hors droits)*

\* Barème rapide A1 – Janvier 2023

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. GEOXIA CENTRE EST.
- **Objet** Immeuble à usage de bureaux et de showroom.
- **Situation d'occupation** Libre.
- **Adresse** Zone d'activités « PÔLE 430 »  
70, rue de Soultz  
68270 WITTENHEIM.
- **Foncier** Section 12 n°300 et 301 pour une superficie totale de 990 m<sup>2</sup>.
- **Superficie** Surface commercialisable : 250,91 m<sup>2</sup>.



## ■ FACTEURS FAVORABLES

- + Emplacement et situation.
- + Zone d'activités dynamique.
- + Superficies.
- + État d'usage et d'entretien.

## ■ 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 DE SHOWROOM, libre à la vente, à un montant de prix entre :**

Hors droits - Hors frais

**260.000 €**

*Deux cent soixante mille euros*

**270.000 €**

*Deux cent soixante-dix 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.*

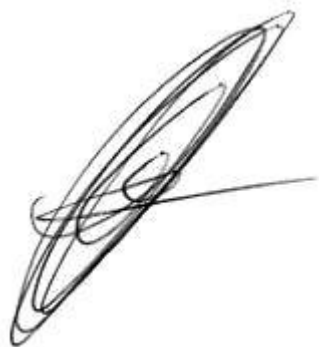
**Fait et clos en notre Cabinet à PARIS, le 15 mars 2023.**

*Le Quinze 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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                               |                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ville de<br/>WITTENHEIM<br/>-Haut-Rhin-</b>                                                                                                                                                                                                                                                          |                                               | <b>CERTIFICAT D'URBANISME</b><br>DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE |
| <b>CADRE 1 : IDENTIFICATION</b>                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                               |                                                                            |
| Par :                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Maître Laurent MOITEAUX                       | N° CU 068376 22 J0220                                                      |
| Demeurant à :                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 36 rue des Etats Généraux<br>78000 VERSAILLES | Demande déposée le : 02/11/2022                                            |
| Propriétaire:                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                               | Superficie : 990,00 m²                                                     |
| Sur un terrain sis à :                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 70 RUE DE SOULTZ<br>12/300 12/301             |                                                                            |
| <b>CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                               |                                                                            |
| Superficie du terrain de la demande (1) : 990,00 m²                                                                                                                                                                                                                                                     |                                               |                                                                            |
| (1) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)                                                                                                                                                                                                                                       |                                               |                                                                            |
| <b>CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME DU : 02/11/2022</b>                                                                                                                                                                                                                          |                                               |                                                                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain. (article L.410-1 du code de l'urbanisme). CUa             |                                               |                                                                            |
| <b>CADRE 4 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLIQUABLES AU TERRAIN</b>                                                                                                                                                                                                                 |                                               |                                                                            |
| Plan Local d'Urbanisme de la ville de WITTENHEIM approuvé le 15/01/2007, modifié le 09/02/2009, révisé par procédure simplifiée le 29/06/2009, révisé le 30/06/2014, mis en compatibilité le 05/04/2019, mis en compatibilité le 02/03/2020, mis en compatibilité le 23/11/2020, modifié le 31/05/2021, |                                               |                                                                            |
| Zone : UXP - ZA 50 Pôle 430                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                               |                                                                            |
| <b>CADRE 5 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN</b>                                                                                                                                                                                                                        |                                               |                                                                            |
| Liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol :                                                                                                                                                                                                                                |                                               |                                                                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tout le territoire communal est couvert de concessions minières (DRIRE)                                                                                                                                                                                             |                                               |                                                                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> La (les) parcelle(s) est (sont) située(s), dans une zone d'installation particulière d'aérodrome (DDE)                                                                                                                                                              |                                               |                                                                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> PT 1. La (les) parcelle(s) est (sont) située(s), dans un champ de transmissions radioélectriques – Perturbation électro-magnétique (Zone de défense Est - METZ)                                                                                                     |                                               |                                                                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> PT 3. La (les) parcelle(s) est située(s), dans le passage des câbles téléphoniques                                                                                                                                                                                  |                                               |                                                                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> EL 7. La (les) parcelle(s) est concernée(s), par un alignement                                                                                                                                                                                                      |                                               |                                                                            |



**CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT**

☐ Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain Renforcé : Ville de WITTENHEIM - Délibération du conseil municipal du 6 décembre 2019 point n° 24

☒ Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain : MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION - Délibération du conseil d'agglomération du 9 décembre 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.

**CADRE 7 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLE AU TERRAIN**  
**Articles L. 332- 6 et suivants et L. 520-1 du code de l'Urbanisme**

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de la demande d'autorisation.

**FISCALITÉ APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS A LA DATE DU PRÉSENT CERTIFICAT :**

☒ Taxe d'Aménagement :

- Part Communale dont le taux est fixé à 5 % sur l'ensemble du territoire communal - Délibération du Conseil Municipal dans sa séance du 29 septembre 2011, point numéro 13, sauf pour la zone UG dont le taux est fixé à 9 % - Délibération du Conseil Municipal dans sa séance du 30 septembre 2015 point numéro 13.

- Part Départementale dont le taux est fixé à 1,90 % sur l'ensemble du territoire communal - Délibération du Conseil Départemental du Haut-Rhin dans sa séance du 16 octobre 2015.

☒ Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifié). Taux fixé à 0,40 %.

**PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE EXIGÉES A L'OCCASION DE L'OPÉRATION :**

☒ Participation pour le financement de l'Assainissement Collectif (PFAC), délibération du comité d'administration du Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM) de la Région Mulhousienne dans sa séance du 26 juin 2012 (point n° 17).

**CADRE 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

INFORMATIONS des risques sur la commune de WITTENHEIM, accessibles sur le site <https://www.georisques.gouv.fr>

- La commune est exposée à un Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) : TRI de l'agglomération mulhousienne (aléa inondation - par une crue à débordement lent de cours d'eau), niveaux d'inondation extrême et moyen.
- La commune est soumise à un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) :
  - o Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du bassin versant de l'Ill, approuvé le 27/12/2006, a été modifié le 10/09/2019.
  - o Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles « remontées de nappe » sur le bassin potassique, prescrit le 19/05/2000, a été abrogé le 24/07/2020.
- La commune est exposée aux retrait-gonflements des sols argileux : aléas faible et moyen.
- La commune est classée en Zone 3 Modérée pour l'exposition sismique.
- Le potentiel radon de la commune est faible.

La gestion du réseau d'assainissement de la commune est assurée par le SIVOM REGION MULHOUSIENNE 25 Avenue Kennedy – BP 2287 – 68068 Mulhouse Cedex Tél 03 89 43 21 30 courriel : [contact@sivom-mulhouse.fr](mailto:contact@sivom-mulhouse.fr)

☐ Zone exposée au bruit global RD 430 ☐ Lden 75 dB/A ☐ Lden 70,75 dB/A ☐ Lden 65,70 dB/A ☐ Lden 60,65 dB/A ☒ Lden 55,60 dB/A

☐ Zone exposée au bruit de nuit RD 430 ☐ Lden 70 dB/A ☐ Lden 65,70 dB/A ☐ Lden 60,65 dB/A ☐ Lden 55,60 dB/A ☒ Lden 50,55 dB/A

L'ensemble du département du Haut-Rhin est déclaré « zone à risque d'exposition au plomb » - Arrêté préfectoral n° 574-IV du 25 avril 2003.

#### CADRE 9 : FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPÉRATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies : Demande de Permis de Construire - Déclaration Préalable - Autorisation de Travaux - Permis de Démolir - Permis d'Aménager.

**ATTENTION** : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le Certificat d'Urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1 200 euros, en application de l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.



Fait à WITTENHEIM  
- 6 DEC. 2022

Joseph WEISBECK  
Adjoint au Maire  
Délégué à l'Urbanisme, aux Transports collectifs,  
à l'Environnement et à l'Aménagement du territoire

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

#### INFORMATIONS

##### DUREE DE VALIDITE :

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai de **18 mois** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme. Un délai plus long peut être mentionné au cadre 9.

**Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffier du Tribunal de Grande Instance, notaire,...).**

##### PROLONGATION DE VALIDITE (article R. 410-17 du code de l'Urbanisme) :

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par période de 18 mois**, sur demande présentée **deux mois au moins avant l'expiration de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évoluées.**

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au Maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la Mairie.

##### RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (article L. 431-1, R. 431-1 et R. 431-2 du code de l'Urbanisme) :

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et pour les serres de production dont le pied-droit à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

##### DELAIS ET RECOURS :

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les **deux mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le Préfet, saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse au terme d'un délai de **deux mois** vaut rejet implicite.