



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 OUEST

Réf. : 11856

RAPPORT D'EXPERTISE

VALEUR VÉNALE

Tènement immobilier à usage de bureaux et de showroom

Zone d'activités « *ACTIPOLE 2* »

18, rue du Danube

Section AA n°136

44470 THOUARÉ-SUR-LOIRE



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 OUEST 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 Ordonnances en date du 3 et du 5 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 « ACTIPOLE 2 » - 18, rue du Danube - 44470 THOUARÉ-SUR-LOIRE.

Date de référence : Valeur actuelle.

PROCÉDURE D'EXPERTISE

En date du 17 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

- Ordonnances 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.m.

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.22
Servitudes.....	p.26
Fiscalité.....	p.27
Situation d'occupation.....	p.28

Etude de la valeur vénale

A/ Valeur vénale actuelle du terrain d'assiette.....	p.30
B/ Valeur vénale actuelle du bâti.....	p.31
Valeur vénale globale.....	p.32

Fiche de résumé conclusif d'expertise	p.33
--	------

Conclusion

Valorisation.....	p.34
-------------------	------

Clauses d'utilisation du rapport.....	p.35
--	------

Annexes.....	p.36
---------------------	------

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. GEOXIA OUEST

MATRICE CADASTRALE

ANNEE DE MAJ		2022	DEP DIR	44 0	COM	204 THOUAIRE-SUR-LOIRE		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL		00590												
Propriétaire SNC GEONIA OUEST																								
PBGVVW 44770 THOUAIRE-SUR-LOIRE																								
PA ACTIPOLE 2 2 RUE DU DANUBE																								
SNC GEONIA OUEST																								
DESIGNATION DES PROPRIETES			IDENTIFICATION DU LOCAL			EVALUATION DU LOCAL																		
N° PLAN	C	N° PART VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S	M	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL EXO	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX COEF	RC TEOM	
10	AA	136	18 RUE DU DANUBE	0148	A	01	00	01001	0528594 D	C	C	C	C	CB	MAG1	6674						P		6497
10	AA	136	18 RUE DU DANUBE	0148	A	01	00	02001	0528595 Z	C	C	C	C	CB	BUR2	6658						P		6479
R EXO 0 EUR REV IMPOSABLE COM 13332 EUR COM 13332 EUR R IMP																								
DESIGNATION DES PROPRIETES													EVALUATION											
PROPRIETES NON BATIES													LIVRE FONCIER											
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	PARC	PP/DP	S	TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Fenillet	
10	AA	136	18	RUE DU DANUBE	0148	0015	1204A				AB	02	REXO	20 08	137,87									
R EXO 0 EUR TAXE AD 138 EUR R IMP 138 EUR MAJ TC 0 EUR																								
H A A CA REV IMPOSABLE 138 EUR COM 138 EUR R IMP 138 EUR MAJ TC 0 EUR																								
CONT 20 08																								

EMPLACEMENT ET SITUATION

■ CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

➤ *Situations géographique et administrative*

- ✓ À environ 10 kilomètres au Nord-Est de NANTES.
- ✓ Région PAYS DE LA LOIRE.
Département de LOIRE-ATLANTIQUE (44).
Arrondissement de NANTES.
- ✓ Intercommunalité de Nantes Métropole.
- ✓ Superficie de la commune : 12,76 km².
- ✓ Population : environ 10.700 habitants (*soit une densité d'environ 850 hab./km²*).

➤ *Moyens de transport*

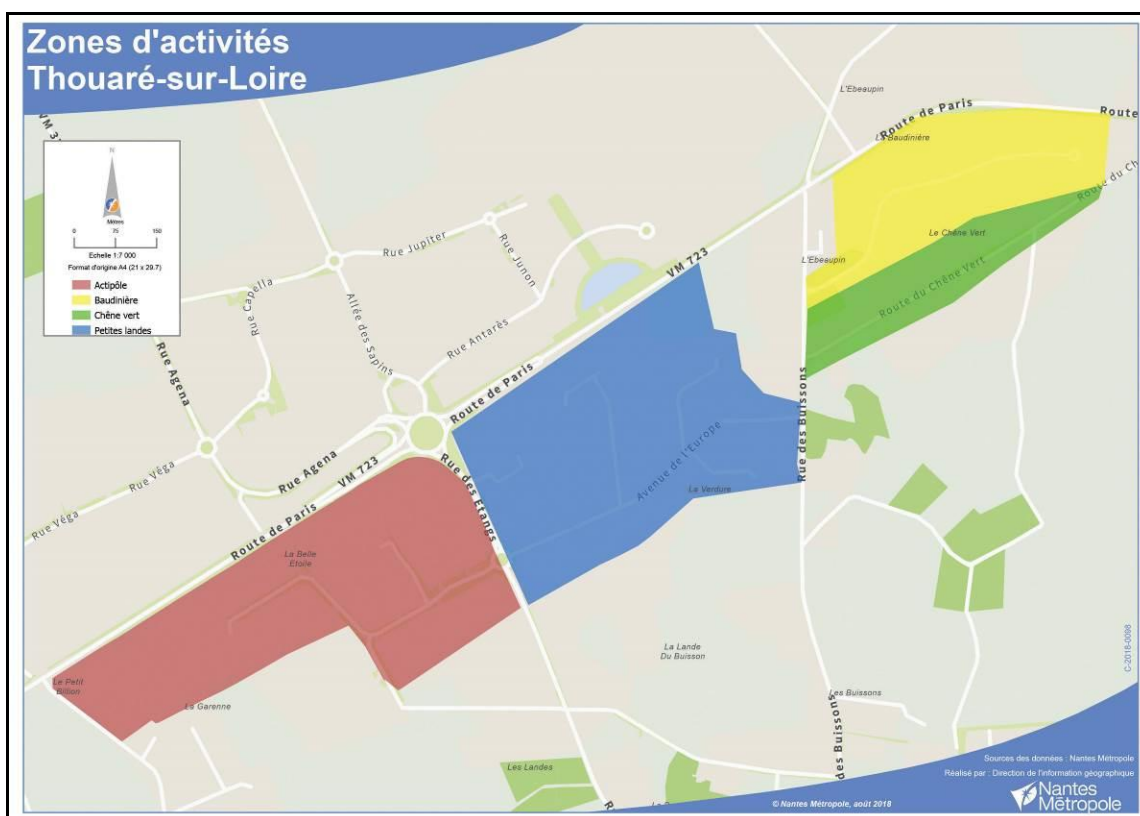
- ✓ Liaison routière :
 - Départementales D37, D68 et D723.
 - Réseaux de bus « CHRONOBUS » et « TAN ».
- ✓ Liaison ferroviaire :
 - T.E.R. PAYS DE LA LOIRE gare S.N.C.F. de THOUARÉ-SUR-LOIRE à environ 2,5 kilomètres.
 - T.G.V. et T.E.R. gare S.N.C.F. de NANTES à environ 10 kilomètres.

■ INTERET DE L'EMPLACEMENT

Le bien immobilier sous expertise se situe dans la zone d'activités « ACTIPOLE 2 » au Nord-Ouest de la commune de THOUARÉ-SUR-LOIRE, rue du Danube.

La commune de THOUARÉ-SUR-LOIRE comprend quatre zones industrielles qui bordent la route de Paris (route départementale D723) :

- Zone Actipole.
- Z.A. Les Petites Landes.
- Z.A.C. de la Baudinière.
- Zone Le Chêne Vert.



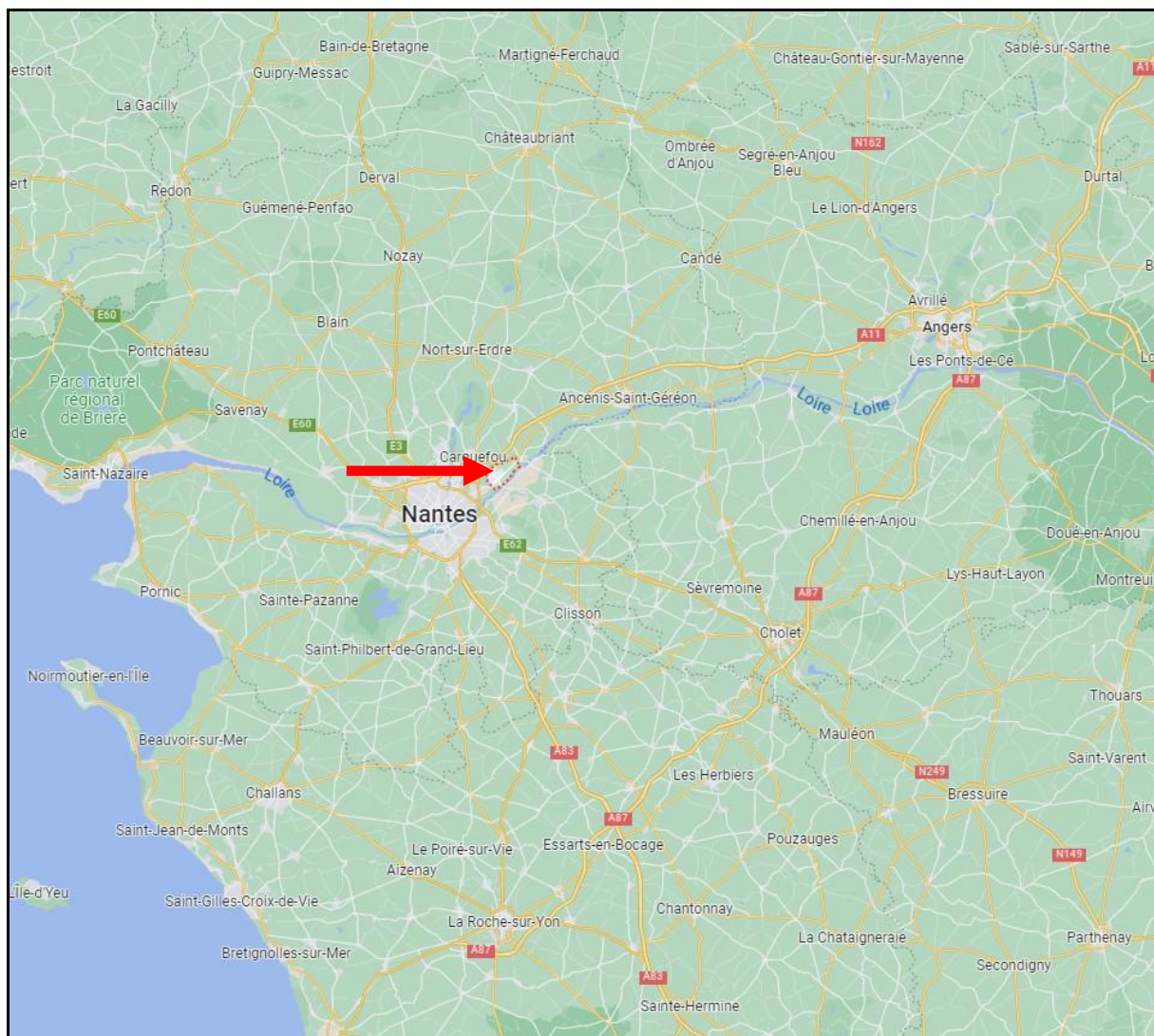
La plus récente, la zone d'activités « ACTIPOLE », créée depuis une quinzaine d'années, comprend une trentaine d'entreprises dans des secteurs variés (logistique, maintenance, environnement) et de nombreuses enseignes telles que DPD, TNT, MERCEDES, CUISINE & MOI, VOLVO, BURGER KING, RENAULT, HACHETTE, DECATHLON...

➤ **Attrait particulier de l'emplacement**

L'emplacement et la situation locale pour l'activité considérée sont favorables dans un secteur d'activités économiques mixtes aux portes de NANTES, correctement desservi par les voies et dessertes et bénéficiant de la proximité de l'autoroute A11.

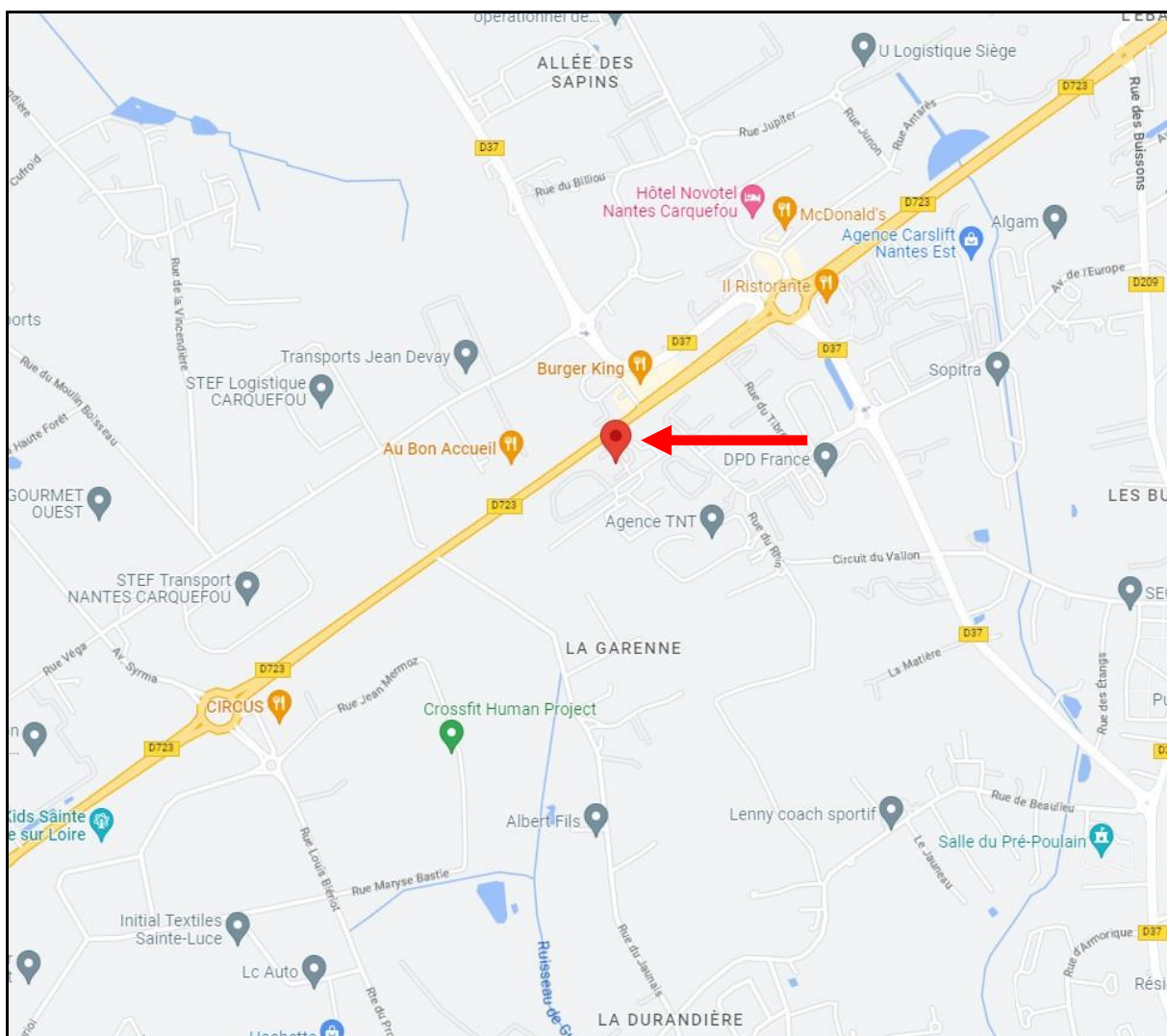
■ SITUATION GÉOGRAPHIQUE

44470 THOUARÉ-SUR-LOIRE.



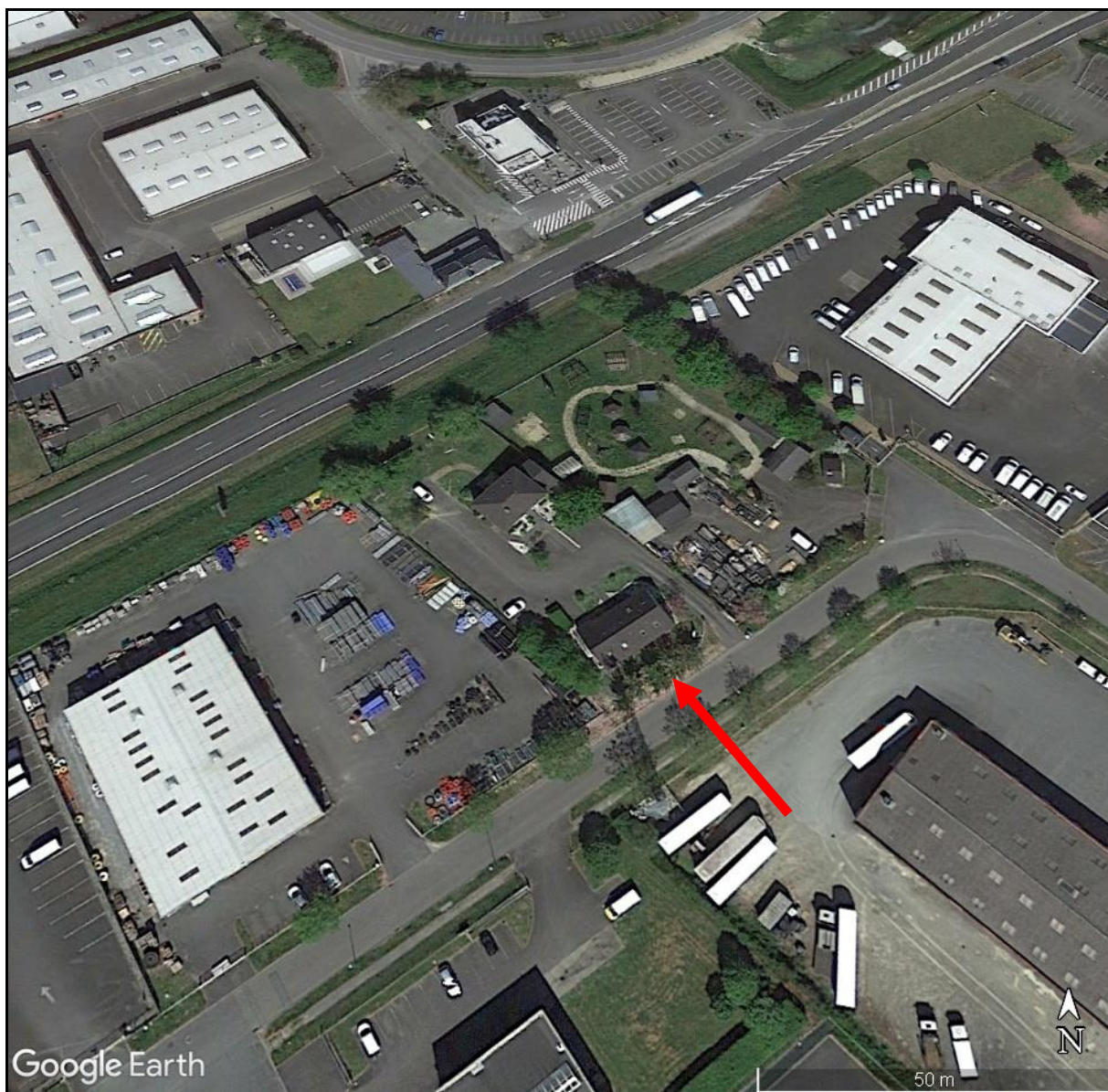
■ PLAN LOCAL

Zone d'activités « ACTIPOLE 2 » - 18, rue du Danube - 44470 THOUARÉ-SUR-LOIRE.



■ VUE AÉRIENNE

Zone d'activités « ACTIPOLE 2 » - 18, rue du Danube - 44470 THOUARÉ-SUR-LOIRE.



LE FONCIER

■ LE CADASTRE

Le bien sous expertise figure au cadastre sous la référence :

Section AA n°136 pour une superficie de 2.008 m².

■ DESCRIPTION DE LA PARCELLE

Il s'agit d'une parcelle en forme de rectangle régulier sise en première position sur la rue du Danube, sous le numéro 136.

Le terrain ne présente pas de déclivité particulière et dispose d'un linéaire de façade sur rue d'environ 29 ml, pour une profondeur maximum d'environ 66 ml.

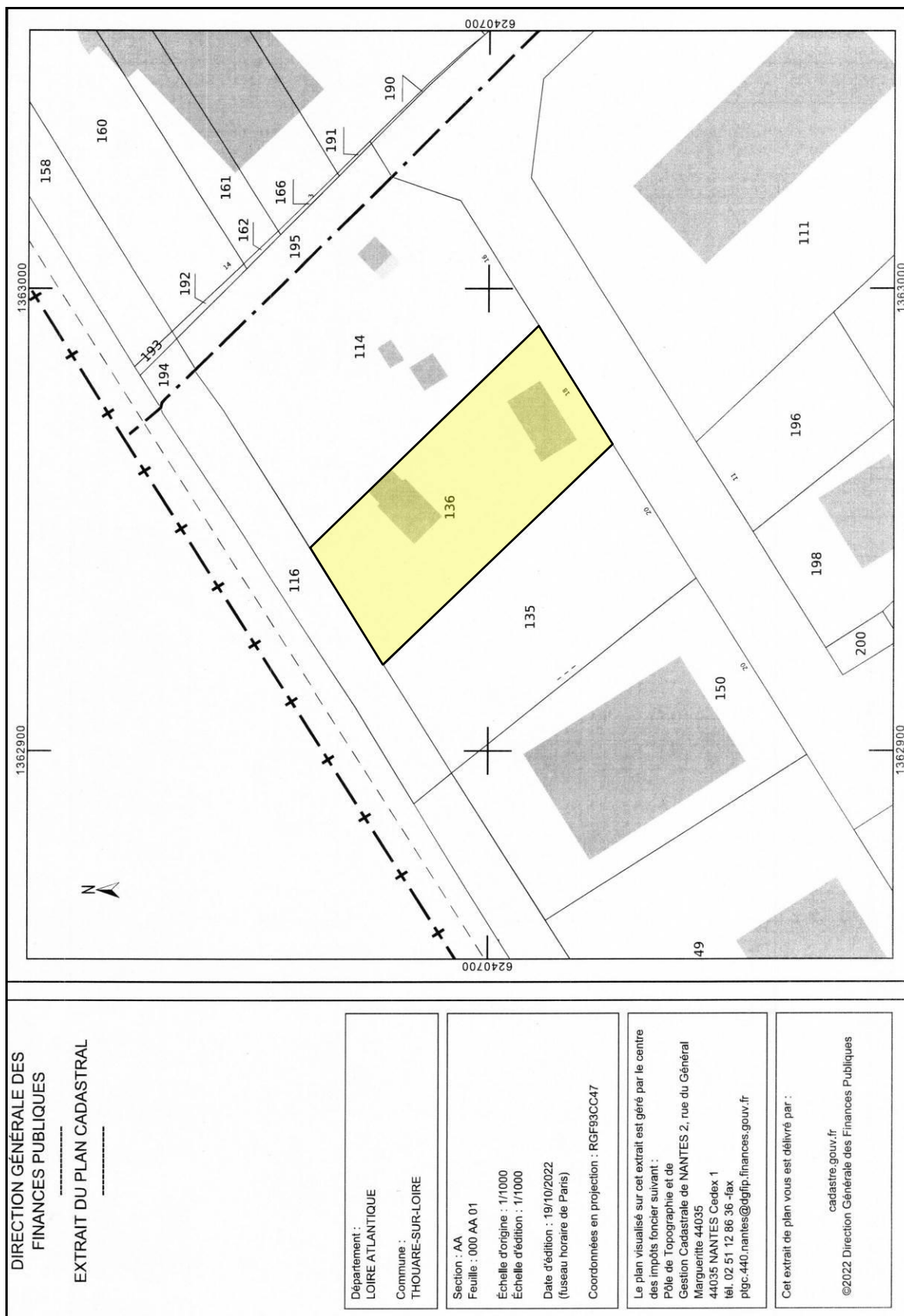
La parcelle est encombrée, à l'avant, par *une première construction à usage de bureaux et de showroom* et, à l'arrière, par *une seconde construction à usage de bureaux et de showroom*.

Entre les constructions, espaces verts, circulation sous asphalte et aire de stationnement.

La propriété est délimitée :

- sur rue, par un grillage métallique.
 - sur les autres directions, par divers grillages métalliques et murs d'enceinte.
- ✓ ***Parcelle rectangulaire encombrée par un tènement immobilier à usage de bureaux et de showroom.***

PLAN DE CADASTRE



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

<p>Département : LOIRE ATLANTIQUE</p> <p>Commune : THOUARE-SUR-LOIRE</p>	<p>Section : AA Feuille : 000 AA.01</p> <p>Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000</p> <p>Date d'édition : 19/10/2022 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC47</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre de NANTES 2, rue du Général Marguerite 44035 44035 NANTES Cedex 1 tél. 02 51 12 86 36 - fax plgc.440.nantes@dgi.fr.finances.gouv.fr</p>	<p>Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr ©2022 Direction Générale des Finances Publiques</p>
--	--	---	--

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 16/03/2023.*

■ **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 16/03/2023.*

■ **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 :











Non classé (N.C.)	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.
Déclaration (D)	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 ».
Déclaration avec contrôle (D.C.)	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.).
Enregistrement (E)	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.
Autorisation (A)	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.
Autorisation avec servitudes (A.S.)	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 16/03/2023.

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		
	Inondation	Le Plan de prévention des risques naturels de type Inondation nommé P.P.R.i.-Loire Amont - Révision a été prescrit sur le territoire de la commune. Date de prescription : 16/09/2019. Le P.P.R. couvre les aléas suivants : Inondation par une crue à débordement lent de cours d'eau.
	Sismicité	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		
	Inondation	Le Plan de prévention des risques naturels de type Inondation nommé P.P.R.i.-Loire Amont a été approuvé sur le territoire de la commune, mais n'affecte pas le bien. Date de prescription : 25/05/1999. Date d'approbation : 11/03/2001. Le P.P.R. couvre les aléas suivants : Inondation par une crue à débordement lent de cours d'eau et par remontées de nappes naturelles.
	Radon	2/3 : <u>Potentiel radon moyen</u> : Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte. Ce gaz est présent partout dans les sols et il s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.
	Pollution des sols (500 m)	Dans un rayon de 500 mètres autour de la parcelle, sont identifiés : - 1 installation(s) classée(s) pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement, installations qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients du fait de leur activité. - 2 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.
	Argile	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		
	Risques miniers	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques miniers.
	Risques technologiques	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques technologiques.
	Pollution des sols	Aucune installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou enregistrement sur la parcelle ne figure dans la base de données des installations classées
	Bruit	La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

La parcelle est inscrite dans le **Plan Local d'Urbanisme Métropolitain de NANTES MÉTROPOLE, dans le périmètre d'une zone UE, secteur UEm** (*certificat d'urbanisme d'information en annexe*), zone dédiée à l'accueil d'activités économiques de production, de fabrication ou de logistique pour favoriser le maintien et le développement du tissu économique. Le secteur UEm favorise la mixité des activités économiques dont celles de production, de fabrication et de logistique. Elle permet également l'installation d'activités de services avec accueil de clientèle, de commerces de détail, et de bureaux (non rattachés aux activités implantées dans le même site d'activités) dans des périmètres délimités au règlement graphique.

■ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, extensions, réhabilitations, ouvrages et installations relevant de la sous-destination Exploitation forestière.
- Les constructions relevant de la destination habitation à l'exception des locaux nécessaires au gardiennage d'une activité autorisée dans la zone.
- Les constructions relevant des sous-destinations hôtel, autres hébergements touristiques.
- Le stationnement des caravanes et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les parcs de stationnement dont la réalisation n'est pas exigée au titre des constructions autorisées dans la zone, à l'exception de ceux mentionnés en A.2.
- L'extension et le changement de destination des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone à l'exception de celles mentionnées en A.2.
- Les constructions relevant de la sous-destination artisanat et commerce de détail en dehors des polarités commerciales majeures et intermédiaires et en dehors des pôles de services identifiés au règlement graphique.
- Les constructions relevant de la sous-destination activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en dehors des polarités commerciales majeures et intermédiaires et en dehors des pôles de services identifiés au règlement graphique.
- L'extension des constructions existantes relevant de la sous-destination artisanat et commerce de détail situées en dehors des pôles de service identifiés au règlement graphique.

■ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Si les réseaux d'assainissement existent, la construction nouvelle doit y être raccordée.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, l'évacuation et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

■ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

■ EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

■ 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

Sur la commune de THOUARÉ-SUR-LOIRE (LOIRE ATLANTIQUE)

Zone d'activités « ACTIPOLE 2 »

Une parcelle de terrain à bâtir sise en ladite commune.

Figurant au cadastre :

Section AA numéro 136 - Lieudit « Pièce du Champ » - Surface 20 a 08 ca.

Ce bien dépend du lotissement dénommé ACTIPOLE 2 composé de vingt lots maximum, réalisé par la commune de THOUARÉ-SUR-LOIRE.

Régulièrement autorisé par Monsieur le Maire suivant Arrêté en date du 3 juillet 1998, rectifié le 6 octobre 1998.

■ DESIGNATION CADASTRALE

Locaux divers sis 18, rue du Danube à THOUARÉ-SUR-LOIRE (44470), catégories* MAG1 et BUR2, cadastrés Section AA n°136 pour une superficie totale de 2.008 m².

** MAG1 : Boutiques et magasins sur rue (surface principale inférieure à 400 m²).*

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

■ DESCRIPTION

Il s'agit d'un tènement immobilier comprenant deux bâtiments à usage de bureaux et de showroom (maison d'exposition), datant du début des années 2010, comme suit :

- **Bâtiment A**, en première ligne, élevé sur un niveau de sous-sol semi-enterré, d'un rez-de-chaussée sous combles aménagés comprenant :
 - Sous-sol : Hall d'accueil, réception client, kitchenette, bloc sanitaire, dégagement, salle de réunion, trois bureaux service travaux, un bureau technicien géométrie et un local d'archive.
 - Rez-de-chaussée : Entrée, toilettes indépendantes, salon/séjour, bureau, cuisine, dégagement, quatre chambres et une salle de bains.
 - Combles aménagés : Dégagement, quatre bureau vente, bloc sanitaire, kitchenette et un local de rangement.

- **Bâtiment B**, en seconde ligne, élevé sur un niveau de sous-sol semi-enterré, d'un rez-de-chaussée et d'un étage droit comprenant :
 - Sous-sol : Dégagement, coin détente, quatre bureaux vente, un bureau chef des ventes, bloc sanitaire, salle de réunion, local d'archive, un bureau technicien géomètre.
 - Rez-de-chaussée : Entrée, bibliothèque, séjour, cuisine, toilettes indépendantes, cellier, accueil handicapés/réception client, hôtesse d'accueil.
 - Étage : Mezzanine, cinq chambres, deux salles de bains, des toilettes indépendantes et lingerie.

➤ **Murs et ossatures**

Maçonnerie traditionnelle de l'époque sous enduit.

➤ **Couverture**

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

➤ **Orientation**

Façades avant : Nord-Ouest.

➤ **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...).

BÂTIMENT A	
Désignation	Surface commercialisable
Sous-sol	131,20 m ²
Rez-de-chaussée	126,44 m ²
Combles aménagés	61,54 m ²
SURFACE TOTALE BÂTIMENT A	319,18 m²

BÂTIMENT B	
Désignation	Surface commercialisable
Sous-sol	108,59 m ²
Rez-de-chaussée	100,27 m ²
Étage	78,75 m ²
SURFACE TOTALE BÂTIMENT B	287,61 m²

→ 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 du tènement immobilier est correct.

Il s'agit de locaux récents utilisés à usage de bureaux et de show-room (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 m², prix de vente moyen de 76.000 € (80.000 € avec un garage).
- Maison Phénix 3 chambres : surface habitable de 90 m², prix de vente moyen de 95.000 € (98.000 € avec un garage).
- Maison Phénix 4 chambres : surface habitable de 105 m², prix de vente moyen de 105.000 €.
- Maison phénix 5 chambres : surface habitable de 110 m², 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 m², prix de vente moyen de 100.000 €.
- Maison Phénix 4 chambres : surface habitable de 120 m², prix de vente entre 115.000 et 120.000 €.
- Maison Phénix 5 chambres : surface habitable de 130 m², prix de vente moyen de 130.000 €.

➤ **Prix au m² d'une maison Phénix**

Le prix d'une maison Phénix revient entre 800 et 1.200 € du m². 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 :

- T7 : Protections de la circulation aérienne.

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

Liminaire : la valeur vénale de ce tènement 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 de 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 ²	% part foncière sur prix total
Jusqu'à 1.000 €/m ² bâti*	8 % à 10 %
De 1.001 € à 1.500 €/m ²	10 % à 15 %
De 1.501 € à 1.800 €/m ²	15 % à 20 %
De 1.801 € à 2.400 €/m ²	20 % à 25 %
De 2.401 € à 3.800 €/m ²	25 % à 30 %
De 3.801 € à 5.300 €/m ²	30 % à 35 %
De 5.301 € à 7.600 €/m ²	40 % à 45 %
De 7.601 € à 9.200 €/m ²	45 % à 55 %
Au-delà de 9.200 €/m ²	60 % et plus

* Le prix d'une maison Phénix revient entre 800 et 1.200 € du m². 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	2.008 m ²	850 €	8 %	68 €	136.544 €
VALEUR VÉNALE TOTALE arrondie à					135.000 €

A/ VALEUR VÉNALE DU TERRAIN D'ASSIETTE

135.000 Euros

(Cent trente-cinq mille euros)

B/ VALEUR VENALE ACTUELLE DU BATI

Désignation	Surface	Prix €/m ² *	Valeur vénale	Abattement pour vétusté**	Valeur vénale actuelle
Bâtiment A	319,18 m ²	850 €/m ²	271.303 €	- 15 %	230.607 €
Bâtiment B	287,61 m ²	850 €/m ²	244.468 €	- 15 %	207.798 €
VALEUR VÉNALE TOTALE arrondie à					440.000 €

* Le prix d'une maison Phénix revient entre 800 et 1.200 € du m². 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
440.000 Euros
(Quatre cent quarante 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	135.000 €
B/ Valeur vénale du bâti	<u>440.000 €</u>
Valeur vénale globale	575.000 €

Soit, par cette méthode une valeur vénale (montant arrondi), après déduction des droits et frais de mutation s'élevant à 7,20 %*, du prix en principal, de l'ordre de :

536.380 € H.D.

Et 883 € le mètre carré libre toutes surfaces confondues.

520.000 Euros à 550.000 Euros Hors Droits
(Cinq cent vingt mille euros à cinq cent cinquante 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 OUEST.
- **Objet** Tènement immobilier à usage de bureaux et de showroom.
- **Situation d'occupation** Libre.
- **Adresse** Zone d'activités « ACTIPOLE 2 »
18, rue du Danube
44470 THOUARÉ-SUR-LOIRE.
- **Foncier** Section AA n°136 pour une superficie totale de 2.008 m².
- **Superficie** Surface commercialisable :
Bâtiment 1 : 319,18 m².
Bâtiment 2 : 287,61 m².



■ 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 TÈNEMENT IMMOBILIER À USAGE DE BUREAUX ET DE SHOWROOM, libre à la vente, à un montant de prix entre :**

Hors droits - Hors frais

520.000 €

Cinq cent vingt mille euros

550.000 €

Cinq cent cinquante 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 16 mars 2023.

Le Seize 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



NOTE D'INFORMATION D'URBANISME

La note d'information d'urbanisme synthétise sur une parcelle cadastrale, l'ensemble des zonages, prescriptions, informations et servitudes contenus dans le PLUm opposable ou le PSMV (pour le centre historique de Nantes). Elle ne produit aucune valeur au titre des autorisations d'urbanisme, son contenu doit être confirmé par l'ensemble des pièces constitutives du PLUm.
Pour les parcelles situées dans le PSMV, les références au règlement du PLUm ne doivent pas être prises en compte.

TERRAIN

ADRESSE DU TERRAIN : 18 RUE DU DANUBE

PARCELLE : AA136

SURFACE DE LA PARCELLE : 2008 m²

1 - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 05/04/2019.

Le terrain est situé en zone UEm - Secteur d'activités économiques mixtes.

2 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Le terrain est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Loire.

Le terrain est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Climat Air Energie.

3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES OU DE SECTEURS D'AMÉNAGEMENT

Le terrain n'est pas concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle ou de secteurs d'aménagement.

4 - IMPLANTATION DU BÂTI

Le terrain est concerné par un recul / retrait minimal (35.00 mètres).

5 - HAUTEURS / ÉPANNELAGE

Le terrain n'est pas concerné par une règle graphique relative à une hauteur ou un épannelage. Se référer au règlement écrit (Cf. Pièce 4-1-1).

6 - EMPLACEMENT RÉSERVÉS

Le terrain n'est pas concerné par un emplacement réservé.

7 - ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Le terrain n'est pas concerné par une règle graphique relative aux activités économiques. Se référer au règlement écrit (Cf. Pièce 4-1-1).

8 - SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE

Le terrain n'est pas concerné par une règle graphique relative à la mixité sociale.

9 - PROTECTIONS PATRIMONIALES

Le terrain n'est pas concerné par une règle graphique relative aux protections patrimoniales. Se référer au règlement écrit (Cf. Pièce 4-1).

10 - PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

Le terrain n'est pas concerné par une règle graphique relative aux protections environnementales. Se référer au règlement écrit (Cf. Pièce 4-1).

11 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le terrain est concerné par une norme plancher applicable à la sous-destination Logement collectif pour les véhicules à moteur. Nombre de places minimum exigé par logement : 1,5 + 1 pl. visiteur pour 4 logements (Cf. Pièce 4-2-5-1). Pour les normes de stationnement vélo, et de véhicules à moteur (en cas de constructions autres que le logement collectif et les bureaux), se référer au règlement écrit (Cf. Pièce 4-1-1).

12 - LIAISONS

Le terrain n'est pas concerné par une règle graphique relative aux liaisons viaires ou modes actifs.

13 - CYCLE DE L'EAU

Le terrain n'est pas concerné par règle graphique relative au cycle de l'eau.

14 - SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le terrain est concerné par une servitude relative aux protections de la circulation aérienne (T7).

15 - BRUIT

Le terrain est concerné par un secteur affecté par le bruit du transport terrestre de catégorie 2 (250 mètres).

16 - PÉRIMÈTRES OPÉRATIONNELS ET PRÉ-OPÉRATIONNELS

Le terrain est situé dans un secteur de programme d'aménagement d'ensemble : PAE D'ACTIVITES DES HAUTES LANDES créé le 26/11/1993.

17 - ZONE DE PRÉEMPTION

Le terrain est concerné par le droit de préemption urbain, communément appelé droit de préemption urbain "simple", en date du 05/04/19 au bénéfice de NANTES METROPOLE.

18 - PÉRIMÈTRE DE PROTECTION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PÉRIURBAINS

Le terrain n'est pas concerné par un périmètre de protection d'espaces agricoles et naturels périurbains.

19 - ZONAGE ASSAINISSEMENT ET ZONAGE PLUVIAL

Le terrain est situé dans une zone d'assainissement collectif existant.
Le terrain est concerné par un zonage pluvial de catégorie 1 - prioritaire principal (Cf. Pièce 5-2-9 Zonage pluvial).

20 - RESEAU DE CHALEUR

Le terrain n'est pas concerné par une obligation de raccordement au réseau de chaleur.

21 - PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Le terrain n'est pas concerné par un périmètre de protection du patrimoine archéologique.

22 - PÉRIMÈTRES D'APPELATION D'ORIGINE CONTRÔLÉE

Le terrain n'est pas concerné par un périmètre d'appellation d'origine contrôlée.

23 - PÉRIMÈTRES DE RÉCIPROCITÉ AGRICOLE

Le terrain n'est pas concerné par un périmètre de réciprocité agricole.

24 - RÉSEAU D'EAU BRUTE DES MARAÎCHERS

Le terrain n'est pas concerné par un réseau d'eau brute des maraîchers.

25 - RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

Le terrain n'est pas concerné par un risque de mouvement de terrain.

26 - RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le terrain n'est pas concerné par un risque technologique.

27 - RISQUES DE POLLUTION

Le terrain n'est pas concerné par un périmètre de Secteurs d'information sur les Sols.

28 - PÉRIMÈTRES DE QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE

Le terrain n'est pas concerné par un périmètre de quartier politique de la ville.

Fait à Thouaré-sur-Loire
Le : 13 janvier 2023