



**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. : 11855*

### RAPPORT D'EXPERTISE

### VALEUR VÉNALE

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

Zone d'activités « *PORTES DE L'OCÉANE* »

12, rue Louis Chappée

Section AD n°231

72650 SAINT-SATURNIN



# 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 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 « *PORTES DE L'OcéANE* » - 12, rue Louis Chappée - 72650 SAINT-SATURNIN.

Date de référence : Valeur actuelle.

# PROCÉDURE D'EXPERTISE

En date du 29 novembre 2022, l'Exposant pris en la personne de Monsieur Laurent MOITEAUX s'est rendu sur place afin de procéder à ses opérations d'expertises, **sans pouvoir pénétrer à l'intérieur.**

## Support de travail

- Ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.
- Titre de propriété.
- Matrice cadastrale.
- Fiche descriptive cadastrale.
- 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 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 72.0	COM 320 SAINT SATURNIN	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		N° COMMUNAL 400256															
Propriétaire PA ACTI POLE 2		RUE DU DANUBE	44470 THOUARE-SUR-LOIRE	TRES 029																	
SNC GEOXIA OUEST																					
PROPRIETES BATIES																					
DESIGNATION DES PROPRIETES		IDENTIFICATION DU LOCAL		EVALUATION DU LOCAL																	
AN	SEC	N° PLAN PART VOIRIE	CODE BÂTIMENT	N° NIV	N° PORTE	N° INVAR	S	M	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	RC COEF	TEOM	
10	AD	231	0345	A	01	00	01001	0251648	G	C	C	3741						P		3059	
REV IMPOSABLE COM		3741 EUR	COM	R EXO	0 EUR																
R IMP		3741 EUR																			
PROPRIETES NON BATIES																					
DESIGNATION DES PROPRIETES		EVALUATION		LIVRE FONCIER																	
AN	SECTION	N° PLAN VOIRIE	N°	CODE PARC RIVOLI PRIM	N° PARG PP/DF TAR	S	SIF	GRSS GR	CL	NAT CULT	CONTEenance HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT AN EXO	FRACTION RC EXO	% EXO	TC				
10	AD	231	12	RUE LOUIS CHAPPEE	1320A	S					21.21	0									
HA A CA		REV IMPOSABLE	0 EUR	COM	R EXO	TAXE AD	R IMP	0 EUR	MAJ IC	0 EUR											
CONT		21.21																			

# EMPLACEMENT ET SITUATION

---

## ■ CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

### ➤ *Situations géographique et administrative*

- ✓ À environ 10 kilomètres au Nord-Est du MANS.
- ✓ Région PAYS DE LA LOIRE.  
Département de la SARTHE (72).  
Arrondissement du MANS.
- ✓ Intercommunalité du Mans Métropole.
- ✓ Superficie de la commune : 9,66 km<sup>2</sup>.
- ✓ Population : environ 2.700 habitants (*soit une densité d'environ 300 hab./km<sup>2</sup>*).

### ➤ *Moyens de transport*

- ✓ Liaison routière :
  - Autoroute A11.
  - Départementales D197 et D338.
  - Réseau de bus « SETRAM ».
- ✓ Liaison ferroviaire :
  - Gare S.N.C.F. du MANS à environ 10 kilomètres.

## ■ INTERET DE L'EMPLACEMENT

Le bien immobilier sous expertise se situe dans la zone d'activités commerciales « *PORTES DE L'OCÉANE* » au Sud de la commune de SAINT-SATURNIN, rue Louis Chappée.

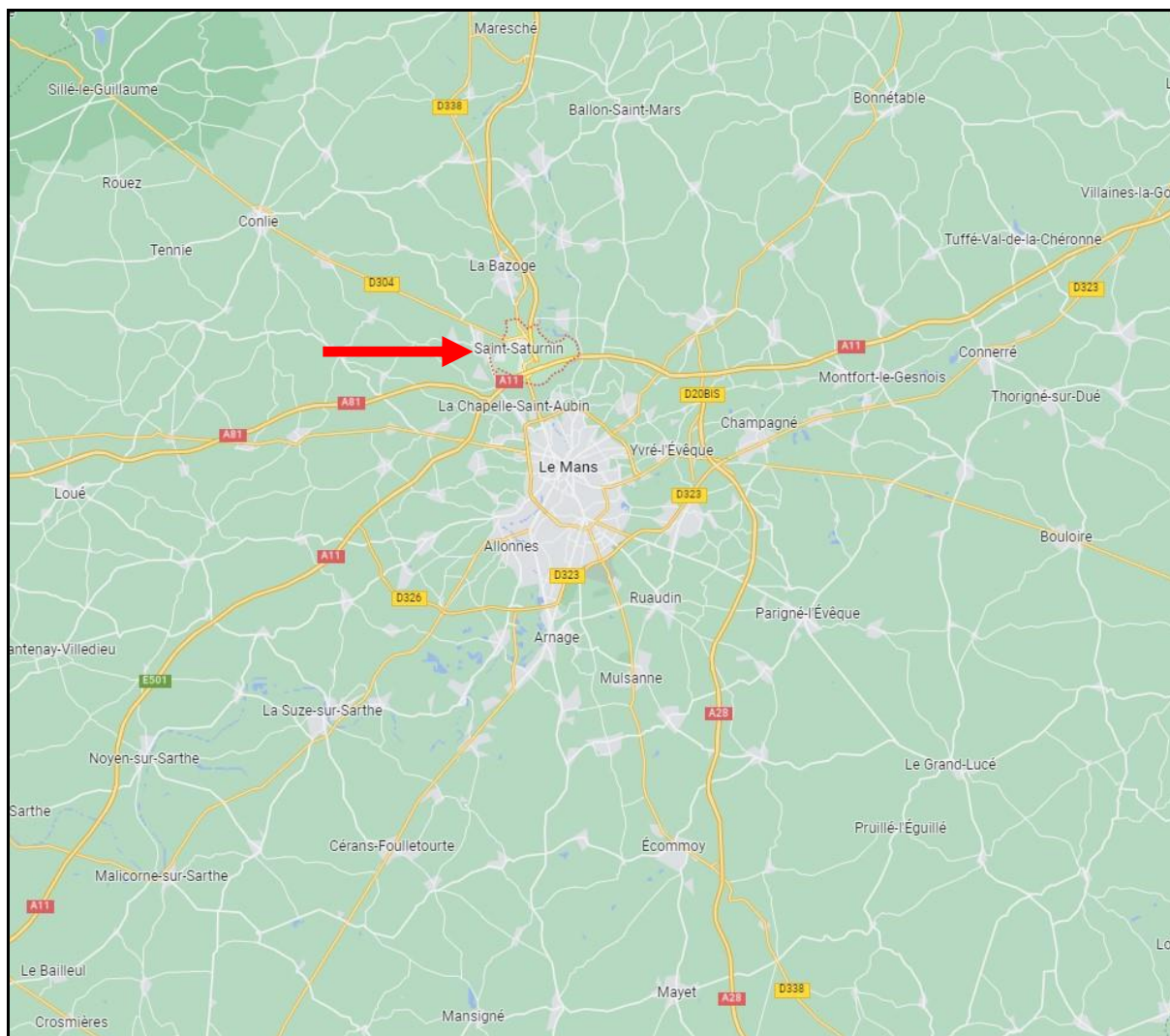
La zone d'activités commerciale « *PORTES DE L'OCÉANE* », créée dans les années 1990, s'étend sur environ 85 hectares, à la fois sur l'extrémité Nord du MANS, notamment sur la Zone Industrielle Nord, mais aussi sur les communes périphériques de SAINT-SATURNIN et de LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN. Ces dernières ayant pu profiter de l'attractivité de l'autoroute et de la desserte aisée pour se développer. La zone d'activités comprend de nombreuses enseignes telles que B&B, HIPPOPOTAMUS, MCDONALD'S, COURTEPAILLE, SPEEDPARK, LÉON, BUFFALO GRILL, BURGER KING, AUCHAN... Elle bénéficie de la proximité directe de l'autoroute A11 ainsi que de la route départementale D338.

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

L'emplacement et la situation locale pour l'activité considérée sont *favorables* dans une zone urbaine économique à dominante commerciale en périphérie du MANS, correctement desservie par les voies et dessertes et bénéficiant de la proximité de l'autoroute A11.

## ■ SITUATION GÉOGRAPHIQUE

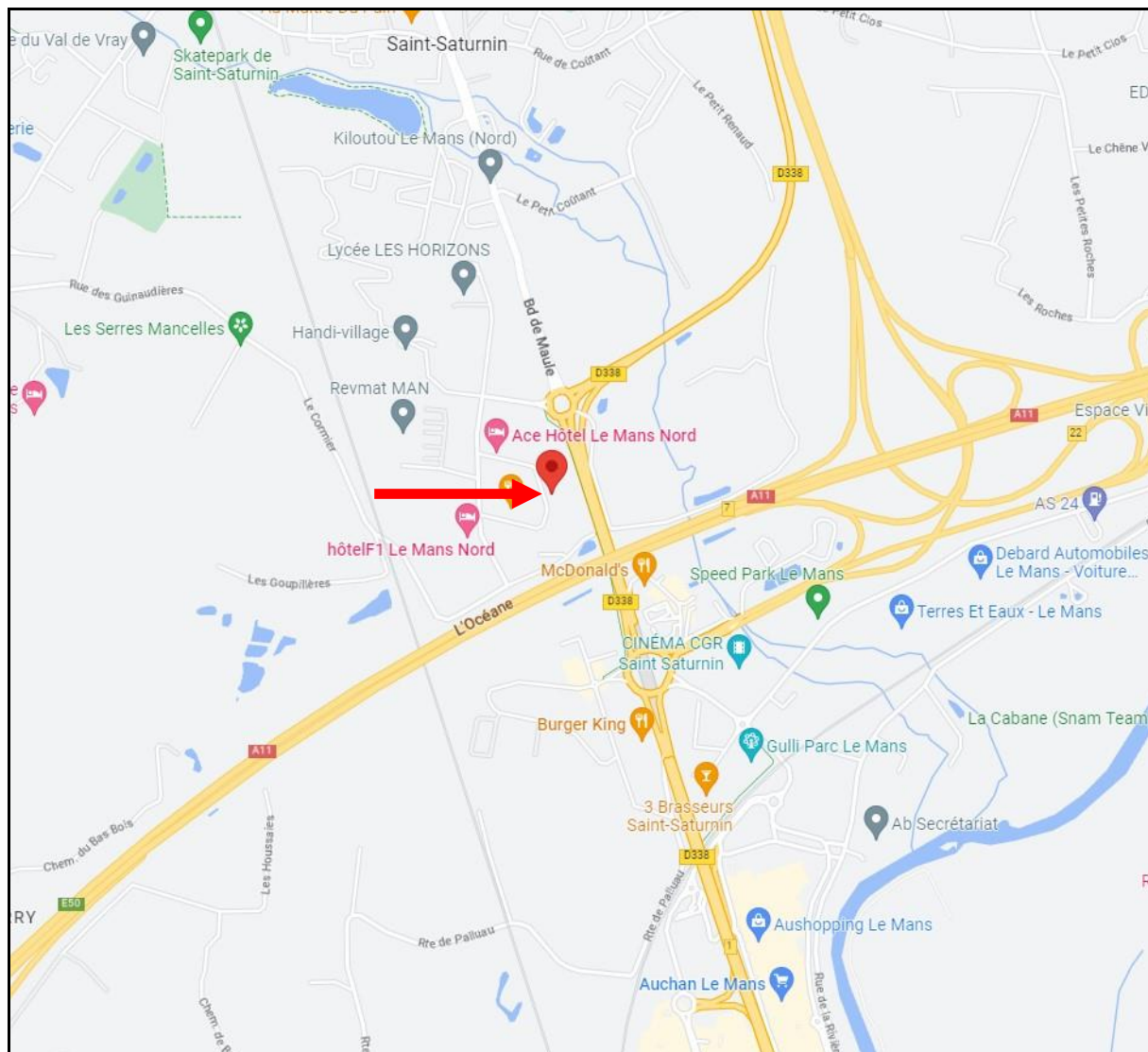
72650 SAINT-SATURNIN.





## ■ PLAN LOCAL

Zone d'activités « *PORTES DE L'OcéANE* » - 12, rue Louis Chappée  
72650 SAINT-SATURNIN.



■ VUE AÉRIENNE

Zone d'activités « PORTES DE L'OcéANE » - 12, rue Louis Chappée  
72650 SAINT-SATURNIN.



# LE FONCIER

---

## ■ LE CADASTRE

Le bien sous expertise figure au cadastre sous la référence :

*Section AD n°231 pour une superficie de 2.121 m<sup>2</sup>.*

## ■ DESCRIPTION DE LA PARCELLE

Il s'agit d'une parcelle en forme de rectangle irrégulier sise en première position sur la rue Louis Chappée, sous le numéro 12.

Le terrain ne présente pas de déclivité particulière et dispose d'un linéaire de façade sur rue d'environ 25 ml, pour une profondeur maximum d'environ 80 ml.

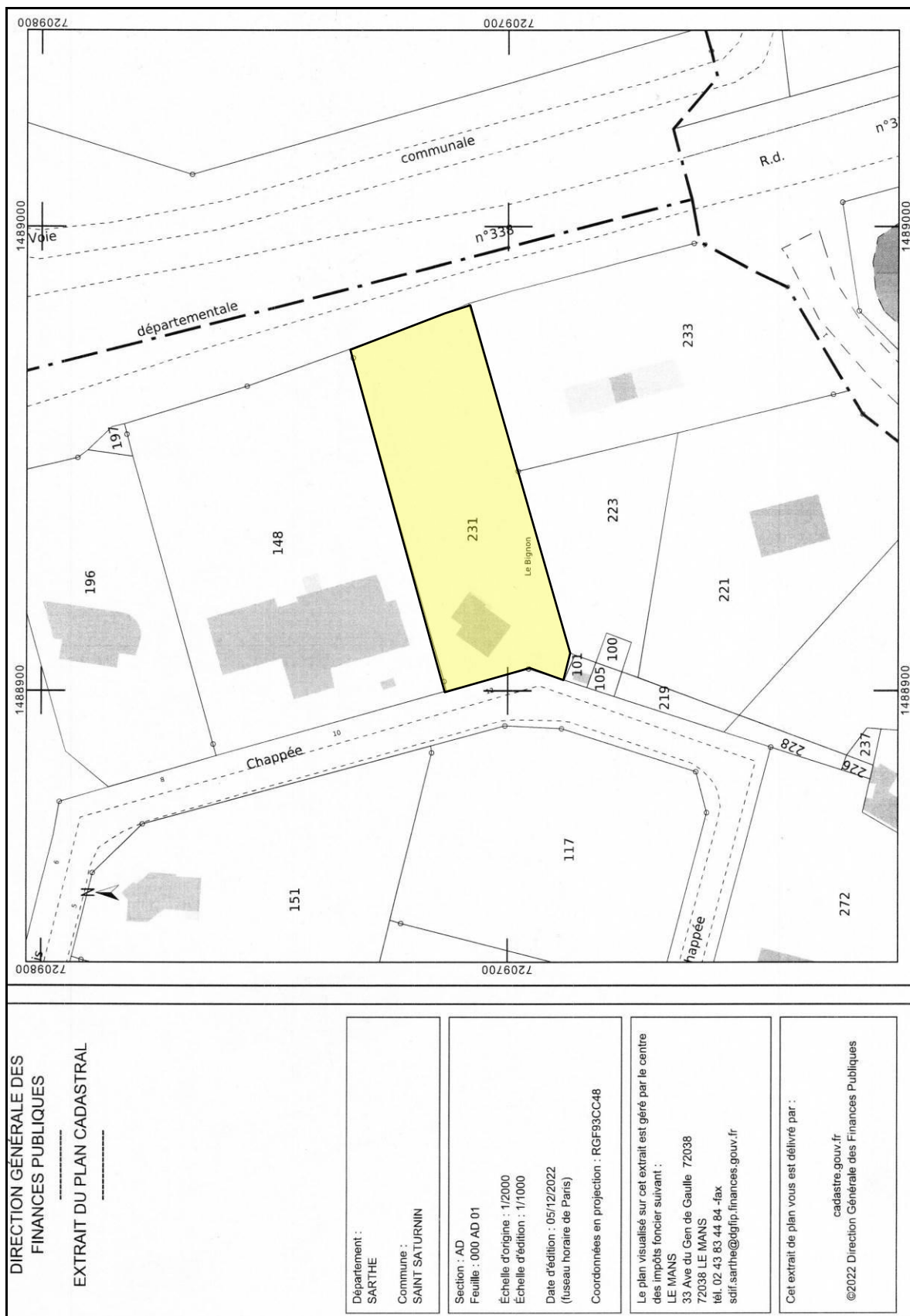
La parcelle est encombrée à l'avant par *une construction à usage de bureaux et de showroom.*

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

La propriété est partiellement délimitée par divers grillages métalliques et haies vives.

- ✓ ***Parcelle longitudinale encombrée par une construction à usage de bureaux et de showroom.***

# PLAN DE CADASTRE



DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :  
SARTHE

Commune :  
SAINT SATURNIN

Section : AD  
Feuille : 000 AD 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 05/12/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre  
des impôts foncier suivant :

LE MANS  
33 Ave du Gen de Gaulle 72038  
72038 LE MANS  
tél. 02 43 83 44 84 - fax  
sdf.sarthe@dgrip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

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

## ETUDE DU SOL

---

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

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

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

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

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

*Site **non inventorié** au 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 :









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

**Site non soumis à la réglementation I.C.P.E. au 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		
Néant.		
Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information		
	<b>Inondation</b>	Le Plan de prévention des risques naturels de type Inondation nommé P.P.R.i.-Sarthe amont a été approuvé sur le territoire de la commune, mais n'affecte pas le bien. Date de prescription : 07/11/2000. Date d'approbation : 20/06/2007. Date de modification 03/12/2018. Le P.P.R. couvre les aléas suivants : Par une crue à débordement lent de cours d'eau.
	<b>Pollution des sols (500 m)</b>	Dans un rayon de 500 mètres autour de la parcelle, sont identifiés : - 3 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>	3/3 : <u>Exposition forte</u> : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc.
	<b>Canalisations transport de matières dangereuses</b>	Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 mètres autour de la parcelle.
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 la parcelle ne figure dans la base de données des installations classées
	<b>Bruit</b>	La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

# L'URBANISME

---

La parcelle est inscrite dans le **Plan Local d'Urbanisme communautaire du MANS MÉTROPOLE, dans le périmètre d'une zone U, secteur U ECO 2** (*certificat d'urbanisme d'information en annexe*), zone urbaine économique à dominante commerciale qui s'étend sur les secteurs commerciaux majeurs situés en périphérie de l'agglomération et qui ont été identifiés au SCoT (Zone d'Aménagement Commercial : ZACOM). La vocation de ces zones commerciales de périphérie est affirmée. Elles sont destinées à accueillir des commerces principalement de grandes surfaces répondant aux besoins des habitants de l'agglomération, voire au-delà.

## ■ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Exploitation forestière.
- Exploitation agricole.
- Les campings, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et caravanes.

## ■ ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

Le système de collecte des eaux usées des constructions et installations nouvelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

### Eaux pluviales

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires et dans le respect du règlement d'assainissement en vigueur, l'aménageur sera tenu de réaliser sur son terrain d'assiette des dispositifs appropriés de gestion des eaux pluviales avant infiltration totale ou partielle de la pluie de référence. Dans le cas d'un rejet celui-ci se fera vers l'exutoire désigné à cet effet par le gestionnaire du réseau ou du fossé.

## ■ 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

Hauteur maximale autorisée : 20 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

*Une parcelle de terrain à bâtir viabilisée, figurant à la matrice cadastrale de la commune de SAINT-SATURNIN.*

*Figurant au cadastre :*

*Section AD numéro 159 - « Rue Louis Chappée » - Surface 17 a 52 ca.*

*Section AD numéro 161 - « Rue Louis Chappée » - Surface 03 a 69 ca.*

*Total : 21 a 21 ca.*

### ■ DESIGNATION CADASTRALE

Locaux divers sis 12, rue Louis Chappée à SAINT-SATURNIN (72650), catégorie\* MAG1, cadastrés Section AD n°231 pour une superficie totale de 2.121 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, datant du début des années 2010, actuellement à usage de bureaux et de showroom, élevée d'un rez-de-chaussée sous combles aménagés.

*Non donnée à la visite intérieure.*

### ➤ **Murs et ossatures**

Maçonnerie traditionnelle de l'époque sous enduit.

### ➤ **Couverture**

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

### ➤ **Orientation**

Façade 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...).

Désignation	Surface commercialisable
Rez-de-chaussée	239 m <sup>2</sup>
Combles aménagés	
<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>239 m<sup>2</sup></b>

#### → Observation :

Surfaces communiquées à titre indicatif selon fiche descriptive cadastrale en date du 09/03/2023 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**

Nous considérerons que l'état d'usage et d'entretien est courant.

## ■ 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 :

- I3 : canalisations de transport de gaz naturel gérées par GRTgaz.
- Zones 5 et 6 du Règlement local de Publicité communautaire.
- Axe routier sur lequel la création de nouveaux accès directs est interdite hors agglomération.
- Secteur affecté par le bruit défini par l'Arrêté Préfectoral du 18 mars 2016 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres.

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 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	2.121 m <sup>2</sup>	850 €	8 %	68 €	144.228 €
<b>VALEUR VÉNALE TOTALE arrondie à</b>					<b>145.000 €</b>

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

**145.000 Euros**

*(Cent quarante-cinq mille euros)*

## **B/ VALEUR VENALE ACTUELLE DU BATI**

---

Désignation	Surface	Prix €/m <sup>2</sup> *	Valeur vénale	Abattement pour vétusté**	Valeur vénale actuelle
Bureaux Showroom	239 m <sup>2</sup>	850 €/m <sup>2</sup>	203.150 €	- 20 %	162.520 €
<b>VALEUR VÉNALE TOTALE arrondie à</b>					<b>160.000 €</b>

\* 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**

**160.000 Euros**

*(Cent soixante 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 .....	145.000 €
B/ Valeur vénale du bâti .....	<u>160.000 €</u>
<b>Valeur vénale globale</b> .....	<b>305.000 €</b>
- Abattement pour contraintes urbanistiques - 20 %* .....	<u>- 61.000 €</u>
Soit.....	<b>244.000 €</b>

Soit, par cette méthode une valeur vénale (montant arrondi), après déduction des droits et frais de mutation s'élevant à 7,65 %\*, du prix en principal, de l'ordre de :

**226.660 € H.D.**

Et 948 € le mètre carré libre toutes surfaces confondues.

**220.000 Euros à 230.000 Euros Hors Droits**  
*(Deux cent vingt mille euros à deux cent trente mille euros hors droits)*

\* Zone urbaine économique à dominante commerciale.

\*\* 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** Immeuble à usage de bureaux et de showroom.
- **Situation d'occupation** Libre.
- **Adresse** Zone d'activités « PORTES DE L'OCÉANE »  
12, rue Louis Chappée  
72650 SAINT-SATURNIN.
- **Foncier** Section AD n°231 pour une superficie totale de 2.121 m<sup>2</sup>.
- **Superficie** Surface commercialisable : 239,00 m<sup>2</sup>.



## ■ FACTEURS FAVORABLES

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

## ■ FACTEURS LIMITANTS

- Absence de visite intérieure.
- Concurrence des produits récemment rénovés.
- Concurrence des produits répondant aux nouvelles normes en matière d'environnement.
- Périmètre de repreneurs limité.

→ **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

**220.000 €**

*Deux cent vingt mille euros*

**230.000 €**

*Deux cent trente 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



«COMMUNEINSEESERVICENOM»

## CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF «COMMUNEINSEEDIRECTIONNOM»

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA  
COMMUNE

Date de dépôt : 05/12/2022 N° de la demande : CU 72320 22 Z0080		VOLONIA EXPERTISES Monsieur MOITEAUX Laurent 36 Rue des Etats Généraux 78000 VERSAILLES
<b>ADRESSE DU TERRAIN</b> 4 rue Louis Chappée 72650 SAINT-SATURNIN		
<b>SUPERFICIE DU TERRAIN</b>  2 121 m <sup>2</sup> <i>(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)</i>	<b>CADASTRE</b>  AD0231	

### OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

- a) Simple information (art. L.410-1-a du code de l'urbanisme)  
 b) Possibilité de réaliser une opération déterminée (art. L.410-1-b du code de l'urbanisme)

### DROIT DE PRÉEMPTION

- le terrain est situé dans un secteur où s'exerce un Droit de Préemption Urbain simple au bénéfice de Le Mans Métropole, communauté urbaine. Si une mutation de propriété est envisagée, elle devra être précédée d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner adressée au Maire et déposée en Mairie.
- le terrain n'est pas compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

### NATURE DES SERVITUDES

- le terrain n'est pas situé dans un périmètre d'un plan de prévention de risques naturels inondation,
- le terrain n'est pas situé dans un périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques,
- le terrain n'est pas situé dans une zone de carrière,
- le terrain n'est pas situé dans une zone termitée ou susceptible de l'être à court terme,
- le terrain ou l'immeuble n'est pas situé dans une zone de présence de la mérule,
- le terrain n'est pas soumis à une servitude d'alignement,
- le terrain est situé en zone de sismicité 2 (faible) du plan de prévention du risque sismique,
- le terrain est grevé d'une servitude I3 relative aux canalisations de transport de gaz naturel gérées par GRTgaz,
- le terrain se situe dans une zone où la hauteur maximale autorisée est de 20 mètres,
- le terrain se situe en zone 5 du Règlement Local de Publicité communautaire,
- le terrain se situe le long d'un axe routier sur lequel la création de nouveaux accès directs est interdite hors agglomération,
- le terrain se situe en zone 6 du Règlement Local de Publicité communautaire,
- le terrain est situé dans un secteur affecté par le bruit défini par l'Arrêté Préfectoral du 18 mars 2016 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres.

### NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME

- les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme : articles R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme. L'article R111-27 est applicable hors Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager et secteur sauvegardé.

Suite du certificat d'urbanisme n° «DossierNom» (page 2)

- le Plan Local d'Urbanisme communautaire de Le Mans Métropole approuvé le 30/01/2020, mis à jour le 25/02/2020, le 05/07/2021, modifié le 17/12/2020, le 29/09/2022 et révision allégée le 30/06/2022 - Zone : **U ECO 2**.

- le terrain est situé dans la Zone d'Aménagement Concertée des PORTES DE L'OCEANE.

#### RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

(Articles L.331-1 et suivants)

Les **TAXES** exigibles () sur le territoire de la Commune sont :

- Taxe d'Aménagement intercommunale = taux **3 %**
- Taxe d'Aménagement départementale = taux **1,80 %**
- Redevance d' Archéologie Préventive = taux **0,40 %**

**PARTICIPATIONS** exigibles () sans procédure de délibération préalable :

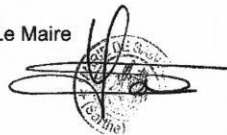
- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)
- Participation pour équipements propres (article L.332-15)

**PARTICIPATIONS** préalablement instaurées par délibération :

- Projet Urbain Partenarial (article L.332-11-3)
- Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L.332-9).
- Participation pour voirie et réseaux (article L.332-11-1)
- Participation en zone d'aménagement concerté (article L.311-4).
- Taxe sur la cession de terrains devenus constructibles (article 26 de la Loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement).

SAINT-SATURNIN, le 15/12/2022

Le Maire



Yvan GOULETTE

**-DUREE DE VALIDITE** - Le présent certificat d'urbanisme est valable **18 mois**. Sa prorogation pour une année peut-être demandée 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

**-DÉLAIS ET VOIES DE 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. 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. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).