



**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. : 11858*

### RAPPORT D'EXPERTISE

### VALEUR VÉNALE

#### **Tènement immobilier à usage de bureaux et de showroom**

Zone d'activités « *LA FORGE FERET* »

9, rue de la Forge Feret

Section AP n°51

76520 BOOS



# **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 « LA FORGE FERET » - 9, rue de la Forge Feret - 76520 BOOS.

Date de référence : Valeur actuelle.

# **PROCÉDURE D'EXPERTISE**

En date du 19 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.
- Plan de cadastre.
- 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.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

<b>Fiche de résumé conclusif d'expertise</b>	p.33
--	------

## **Conclusion**

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

<b>Clauses d'utilisation du rapport</b> .....	p.35
---	------

<b>Annexes</b> .....	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		DEP	DIR	COM	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL																	
2022		0	0	116 BOOS	TRES 035	+0025																	
Propriétaire																							
3 RUE JOSEPH MONIER PBDZTS SNC GEOXIA OUEST 92500 RUEIL MALMAISON																							
DESIGNATION DES PROPRIETES				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL															
AN	SECTION	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	NAT EXO	AN RET	AN DEB		
09	AP	51		9	RUE DE LA FORGE FERET	1285	A	01	00	010010585148 D					C	CB	BUR2	2137					
09	AP	51		9	RUE DE LA FORGE FERET	1285	B	01	00	010010657254 K					C	CB	MAG1	5306					
REV IMPOSABLE COM				R EXO				0 EUR				7443 EUR				R IMP							
DESIGNATION DES PROPRIETES				EVALUATION																			
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	HA	A	CA	CONTENANCE	REVENU CADASTRAL	NAT EXO	AN RET	AN FRACTION RC					
09	AH	121		RUE DE PARIS	1460		0116A	S						3 42	0								
09	AH	268		LE VILLAGE	B044	0142	1116A	S						49	0								
09	AH	270		LE VILLAGE	B044	0142	1116A	S						11 69	0								
09	AP	51		9 RUE DE LA FORGE FERET	1285									33 00									
HAA				REV				R EXO				0 EUR				HAA							
CA				IMPOSABLE				R IMP				29 EUR				CA							
TONT				48 60				TAXE AD				R IMP				29 EUR				TONT			
																0 EUR							

# EMPLACEMENT ET SITUATION

---

## ■ CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

### ➤ *Situations géographique et administrative*

- ✓ À environ 10 kilomètres au Sud-Est de ROUEN.
- ✓ Région NORMANDIE.  
Département de la SEINE-MARITIME (76).  
Arrondissement de ROUEN.
- ✓ Intercommunalité de la Métropole Rouen Normandie.
- ✓ Superficie de la commune : 14,03 km<sup>2</sup>.
- ✓ Population : environ 4.000 habitants (*soit une densité d'environ 300 hab./km<sup>2</sup>*).

### ➤ *Moyens de transport*

- ✓ Liaison routière :
  - Départementales D13, D138 et D6014.
  - Réseau de bus « ASTUCE ».
- ✓ Liaison ferroviaire :
  - T.G.V. et T.E.R. gare de ROUEN à environ 15 kilomètres.

## ■ INTERET DE L'EMPLACEMENT

Le bien immobilier sous expertise se situe dans la zone d'activités « *LA FORGE FERET* » au Nord-Est de la commune de BOOS, rue de la Forge Feret.

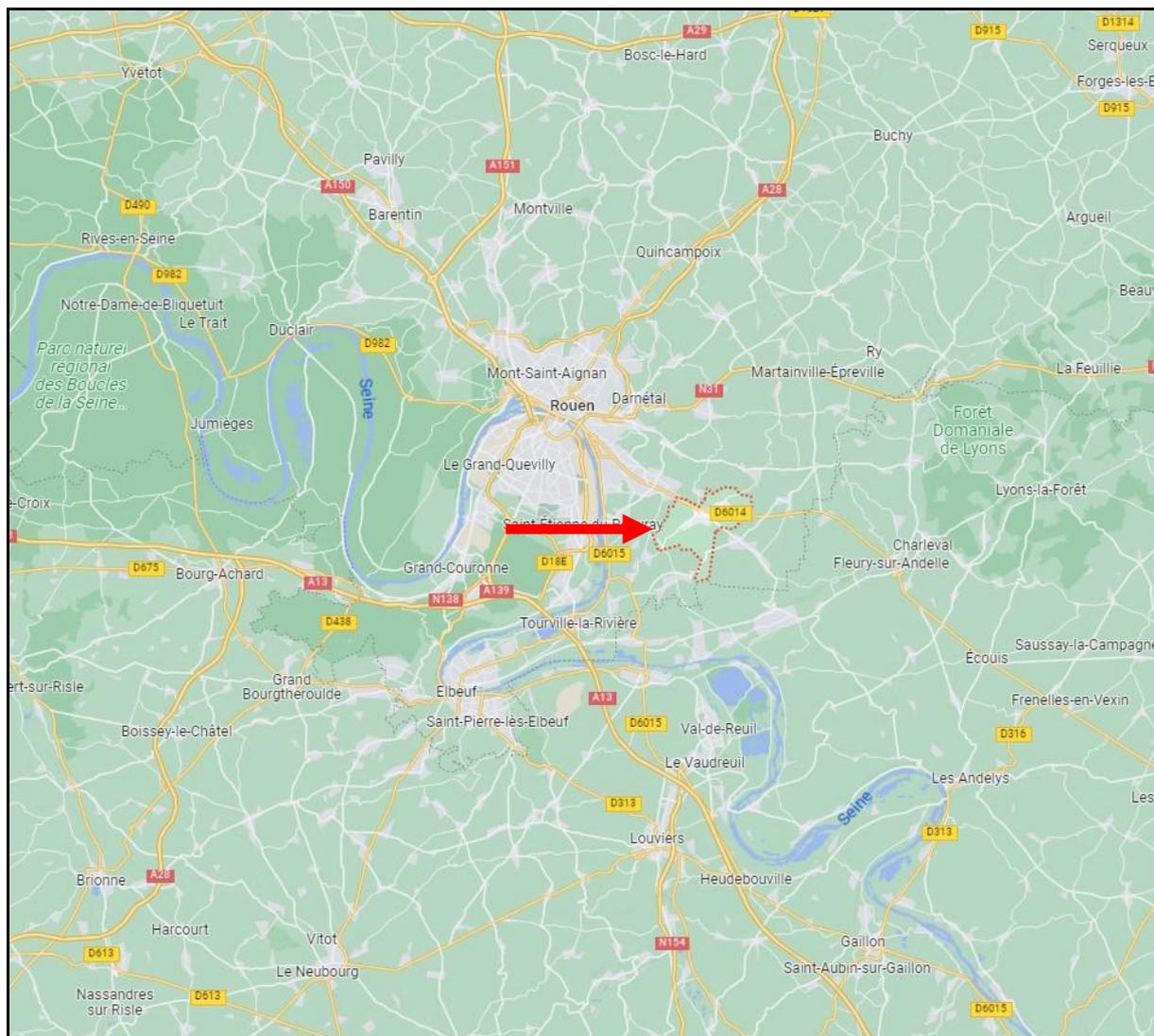
La zone d'activités « *LA FORGE FERET* » s'étend sur 5 hectares le long de la route départementale D6014 et comprend diverses enseignes telles qu'HABITAT CONCEPT, SUMPAR, MAISONS FRANCE CONFORT, CARIER TRANSPORT REFRIGERATION, CREA CONCEPT, MAISONS BALENCY, BOULANGER...

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

L'emplacement et la situation locale pour l'activité considérée sont *favorables* dans une zone d'activités mixtes en périphérie de ROUEN, correctement desservie par les voies et dessertes et bénéficiant de la proximité de la route départementale D6014.

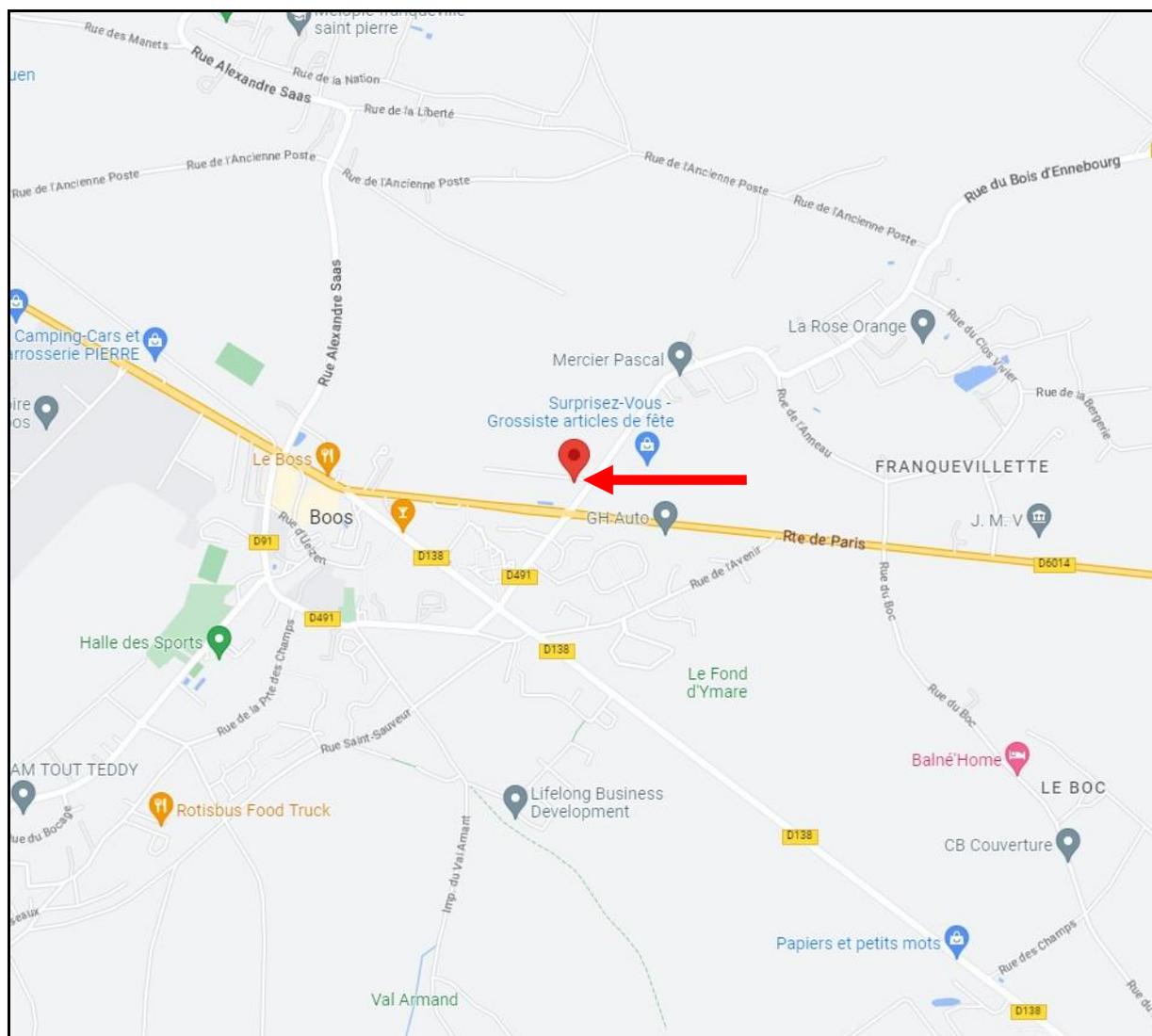
## ■ SITUATION GÉOGRAPHIQUE

76520 BOOS.



## ■ PLAN LOCAL

Zone d'activités « LA FORGE FERET » - 9, rue de la Forge Feret - 76520 BOOS.



■ VUE AÉRIENNE

Zone d'activités « LA FORGE FERET » - 9, rue de la Forge Feret - 76520 BOOS.



## LE FONCIER

---

### ■ LE CADASTRE

Le bien sous expertise figure au cadastre sous la référence :

*Section AP n°51 pour une superficie de 3.300 m<sup>2</sup>.*

### ■ DESCRIPTION DE LA PARCELLE

Il s'agit d'une parcelle d'angle de forme irrégulière sise en première position à l'angle de la route départementale D6014, de la rue du Bois d'Ennebourg et de la rue de la Forge Feret, sous le numéro 9.

Le terrain ne présente pas de déclivité particulière et dispose d'un linéaire de façade sur rue de la Forge Feret d'environ 50 ml, pour une profondeur maximum d'environ 72 ml.

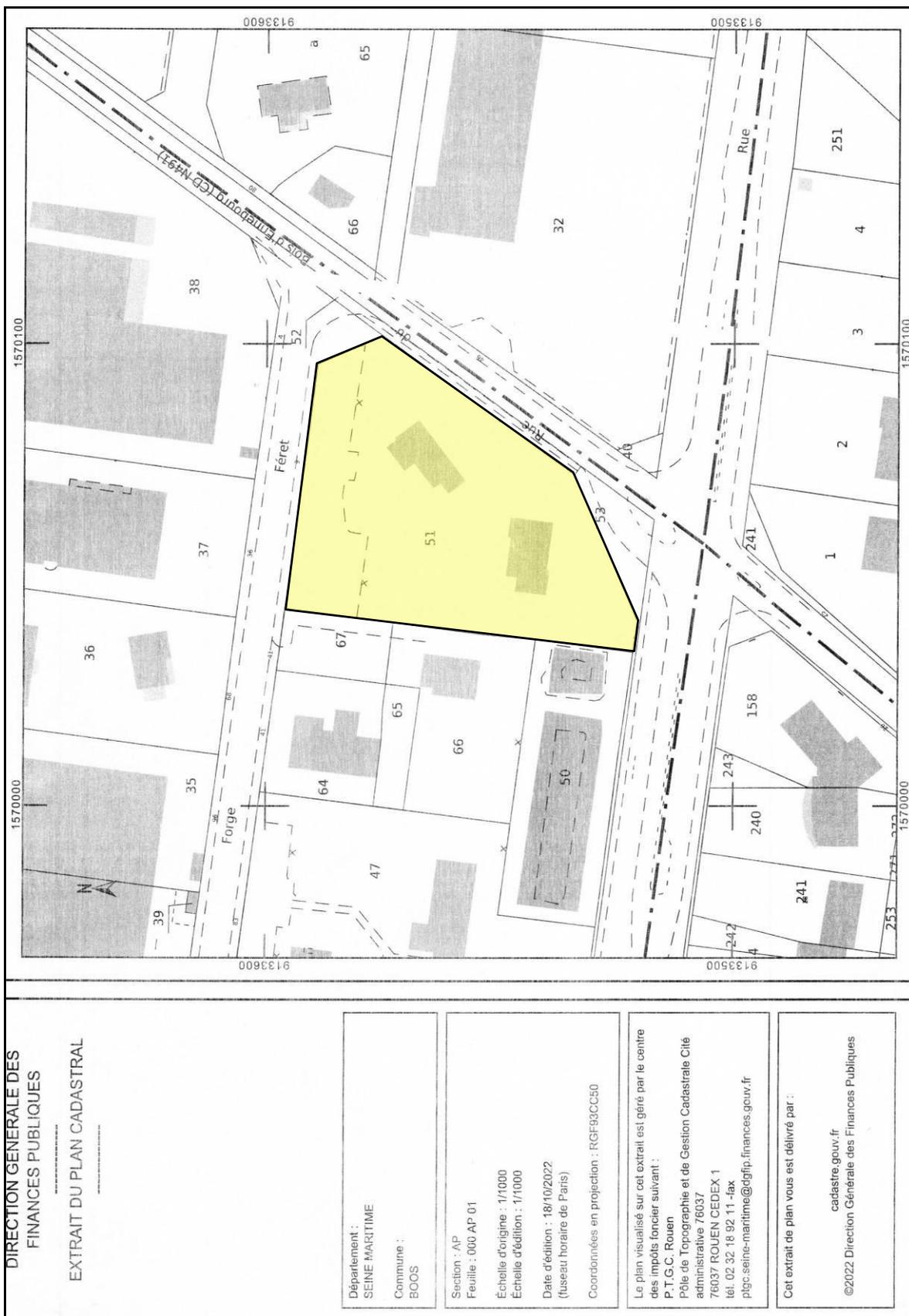
La parcelle est encombrée par *deux constructions à usage de bureaux et de showroom.*

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

La propriété est partiellement délimitée par diverses clôtures en bois et haies vives.

- ✓ ***Parcelle d'angle encombrée par un tènement immobilier à usage de bureaux et de showroom.***

# PLAN DE CADASTRE



DIRECTION GENERALE DES  
FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :  
SEINE MARITIME  
Commune :  
BOOS

Section : AP  
Feuille : 000 AP 01

Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 18/10/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50

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

P.T.G.C. Rouen  
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre Cité  
administrative 76037  
76037 ROUEN CEDEX 1  
tél. 02 32 18 92 11 - fax  
plg.seine-maritime@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastr.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 20/03/2023.***

### ■ **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 20/03/2023.***

## ■ 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 20/03/2023.**

*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.-Cailly Aubette Robec a été approuvé sur le territoire de la commune, mais n'affecte pas le bien. Date de prescription : 28/12/2008. Date d'approbation : 10/07/2022. Le P.P.R. couvre les aléas suivants : Inondation par une crue à débordement lent de cours d'eau, par ruissellement et coulée de boue, par remontées de nappes naturelles.
	<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>	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).
	<b>Canalisations transport 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 de la commune de BOOS, dans le périmètre d'une zone UXM** (*certificat d'urbanisme d'information en annexe*), zone d'activités mixtes où, à la différence des autres zones à vocation d'activités, il n'y a pas de typologies d'activités visées (toutes les destinations et sous destinations sont autorisées).

## ■ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour l'ensemble de la zone toutes les occupations et utilisations du sol non-autorisées sous condition à l'article 2 sont interdites

## ■ ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage, sous réserve que le système d'assainissement public soit en capacité de collecter ou de traiter les effluents supplémentaires.

### Eaux pluviales

Afin de lutter contre les risques d'inondation, les eaux pluviales doivent être gérées en infiltration sur la parcelle, en fonction de la capacité des sols, sans générer de ruissellement sur les propriétés voisines (domaine privé ou public).

## ■ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Non réglementé.*

## ■ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain.  
L'emprise au sol est limitée à 250 m<sup>2</sup> par construction.

## ■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est fixée à 15 mètres en tout point du bâtiment.

## ■ 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

*Commune de BOOS (SEINE-MARITIME)*

*Un ensemble immobilier comprenant :*

*9, rue de la Forge Feret :*

*Deux maisons d'exposition et terrain figurant au cadastre Section E n°564 pour trente-quatre ares (34 a 00 ca).*

*Formant le lot 1 du lotissement.*

## ■ DESIGNATION CADASTRALE

Locaux divers sis 9, rue de la Forge Feret à BOOS (76520), catégories\* MAG1 et BUR2, cadastrés Section AP n°51 pour une superficie totale de 3.300 m<sup>2</sup>.

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

*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), comme suit :

- **Bâtiment A**, édifié en 1991, élevé d'un rez-de-chaussée sous combles aménagés.
- **Bâtiment B**, édifié en 2007, élevé d'un rez-de-chaussée sous combles aménagés.

### ➤ **Murs et ossatures**

Maçonnerie traditionnelle de l'époque sous enduit.

### ➤ **Couverture**

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

### ➤ **Orientation**

Bâtiment A : Façade avant : Nord-Ouest.

Bâtiment B : Façade avant : Sud.

### ➤ **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...).

<b>BÂTIMENT A</b>	
<b>Désignation</b>	<b>Surface commercialisable</b>
Rez-de-chaussée	150,00 m <sup>2</sup>
Combles aménagés	
<b>SURFACE TOTALE BÂTIMENT A</b>	<b>150,00 m<sup>2</sup></b>

<b>BÂTIMENT B</b>	
<b>Désignation</b>	<b>Surface commercialisable</b>
Rez-de-chaussée	350,00 m <sup>2</sup>
Étage	
<b>SURFACE TOTALE BÂTIMENT B</b>	<b>350,00 m<sup>2</sup></b>

→ Observation :

Surfaces communiquées à titre indicatif selon fiches descriptives cadastrales 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).

## ■ 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 :

- Secteur de mixité sociale (SMS1).
- Zone de 100 mètres autour du réseau autoroutier et 75 mètres des RGC.
- Classement sonore des infrastructures de transport terrestre : fuseau de 30 mètres.

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 <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	3.300 m <sup>2</sup>	850 €	8 %	68 €	224.400 €
<b>VALEUR VÉNALE TOTALE arrondie à</b>					<b>225.000 €</b>

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

**225.000 Euros**

*(Deux cent vingt-cinq mille euros)*

## B/ VALEUR VENALE ACTUELLE DU BATI

---

Désignation	Surface	Prix €/m <sup>2</sup> *	Valeur vénale	Abattement pour vétusté**	Valeur vénale actuelle
Bâtiment A	150 m <sup>2</sup>	850 €/m <sup>2</sup>	127.500 €	- 15 %	108.375 €
Bâtiment B	350 m <sup>2</sup>	850 €/m <sup>2</sup>	297.500 €	- 10 %	267.750 €
<b>VALEUR VÉNALE TOTALE arrondie à</b>					<b>376.125 €</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**

**375.000 Euros**

*(Trois cent soixante-quinze 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 .....	225.000 €
B/ Valeur vénale du bâti .....	<u>375.000 €</u>
<b>Valeur vénale globale .....</b>	<b>600.000 €</b>
- Abattement pour contraintes urbanistiques - 20 %* .....	<u>- 120.000 €</u>
Soit.....	<b>480.000 €</b>

Soit, par cette méthode une valeur vénale (montant arrondi), après déduction des droits et frais de mutation s'élevant à 7,25 %\*, du prix en principal, de l'ordre de :

**447.552 € H.D.**

Et 895 € le mètre carré libre toutes surfaces confondues.

**435.000 Euros à 460.000 Euros Hors Droits**

*(Quatre cent trente-cinq mille euros à quatre cent soixante mille euros hors droits)*

\* Zone d'activités mixtes.

\*\* 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 « LA FORGE FERET »  
9, rue de la Forge Feret  
76520 BOOS.
- **Foncier** Section AP n°51 pour une superficie totale de 3.300 m<sup>2</sup>.
- **Superficie** Surface commercialisable :  
Bâtiment A : 150,00 m<sup>2</sup>.  
Bâtiment B : 350,00 m<sup>2</sup>.



## ■ FACTEURS FAVORABLES

- + Emplacement et situation.
- + Superficies.
- + Construction récente.

## ■ FACTEURS LIMITANTS

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

→ **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

**435.000 €**

*Quatre cent trente-cinq mille euros*

**460.000 €**

*Quatre cent soixante 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.*

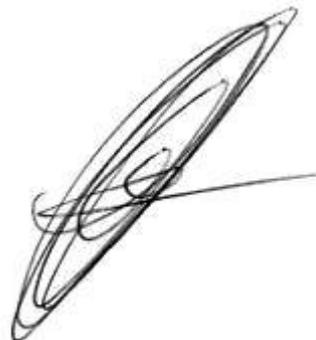
**Fait et clos en notre Cabinet à PARIS, le 20 mars 2023.**

*Le Vingt 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, a 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



Département de Seine Maritime

Canton de MESNIL ESNARD

02 35 80 20 62

02 35 80 22 06

[contact@mairie-boos.com](mailto:contact@mairie-boos.com)

## MAIRIE DE BOOS

Permanence de 9 H à 12 H

BP 12 76520 BOOS

Le 16 novembre 2022

Maître MOITEAUX Laurent

36 rue des Etats Généraux  
78000 VERSAILLES

**OBJET : Renseignements d'Urbanisme Propriété GOEXIA 9 RUE DE LA FORGE FERRET 76520 BOOS**

Maîtres,

En réponse à votre courrier du 24 octobre 2022 concernant l'affaire citée en objet, j'ai l'honneur de vous informer que cette propriété :

- Porte bien le numéro 9 rue de la forge ferret
- Le terrain est situé dans une zone de D.P.U.
- Le terrain n'est pas situé dans une Z.A.D.
- Au vue du plan du P.L.U cette propriété est située dans une zone où n'apparaît pas d'indice de cavité
- Elle est bien desservie par le tout à l'égout.
- Le terrain n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, des risques naturels prévisibles, de sismicité

Vous en souhaitant bonne réception de ces renseignements,

Je vous prie d'agréer, Maîtres, l'assurance de mes sentiments dévoués.-

Monsieur Le Maire,



Bruno GRISEL

## RENSEIGNEMENT D'URBANISME



Date : 16/11/2022

Echelle : 1:500

<b>Parcelle</b>	<b>760116 AP0051</b>	
Commune	BOOS	Le terrain est bâti : Oui
Adresse	0009 RUE DE LA FORGE FERET	Le terrain est dans un lotissement : Non
Surface	3300m <sup>2</sup>	
<b>Propriétaire(s)</b>	<b>+00253</b>	
GEOXIA OUEST (Principal)		
<b>P.L.U.</b>		
<b>Type</b>	<b>Nom</b>	<b>Impact</b>
Zonages	UXM	3299m <sup>2</sup>
Prescriptions	Secteur de mixité sociale SMS1 (MIXITE)	3299m <sup>2</sup>
Informations	Taxe d'aménagement : taux 5% (TA)	3299m <sup>2</sup>
Informations	Syndicat de bassin-versant de Andelle (SBV)	3299m <sup>2</sup>
Informations	Droit de Prémption Urbain simple (DPU)	3299m <sup>2</sup>
Informations	Zone de 100m autour du réseau autoroutier et 75m autour des RGC (RGC)	2605m <sup>2</sup>
Informations	Classement sonore des infrastructures de transport terrestre : fuseau de 30m (CITT)	620m <sup>2</sup>

Page 1