



**Laurent MOITEAUX**

*Estimations foncières*

Expert de Justice près la Cour d'Appel de PARIS

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

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

## **S.N.C. GEOXIA CENTRE EST**

*Réf. : 11843*

### RAPPORT D'EXPERTISE

### VALEUR VÉNALE

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

1, rue du Commerce  
Section 23 n°680 et 682  
67202 WOLFISHEIM



# **SAISINE**

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

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

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

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

# **MISSION**

Procéder à la description et à l'estimation en valeur vénale des biens et droits immobiliers sis 1, rue du Commerce - 67202 WOLFISHEIM.

Date de référence : Valeur actuelle.

# **PROCÉDURE D'EXPERTISE**

En date du 30 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.

## **Support de travail**

- Ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.
- Titre de propriété.
- Matrice cadastrale.
- Plan de cadastre.
- Fiche descriptive cadastrale.
- 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 CENTRE EST

# MATRICE CADASTRALE

ANNEE DE MAJ		DEP DIR		COM		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL																			
2022		67 0		551 WOLFISHEIM		022		-00270																			
Propriétaire																											
90 AV DE THIONVILLE 57050 METZ																											
PBBWHR SNC GEOXIA CENTRE EST																											
DESIGNATION DES PROPRIETES					IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL																	
AN	SEC	N° PLAN	C	N° PART	VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	MIV	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 OM	COEF	RC TEOM
00	23	680			1	RUE DU COMMERCE	0133	B	01	00	01001	0347548 N	C	C	CB	BUR2	3497								D		3232
00	23	680			1	RUE DU COMMERCE	0133	C	01	00	01001	0496322 F	551A	C	H	MA	5	2557							P		2557
REV IMPOSABLE COM					6054 EUR	COM	REXO					0 EUR															
R IMP					6054 EUR																						
DESIGNATION DES PROPRIETES										EVALUATION																	
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	PP/DP	S	TAR	SUF	GR/GR	CL	NAT CULT	CON TENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	LIVRE FONCIER				
00	23	680		RUE DU COMMERCE	0133	0064	1	551A			S	S		21 98	0									01865	Feuille		
00	23	682		RUE DU COMMERCE	0133	0064	1	551A			S	S		13	0									01865	Feuille		
REV IMPOSABLE					0 EUR	COM	REXO					0 EUR															
R IMP					0 EUR																						
TONT					22 11																						

# EMPLACEMENT ET SITUATION

---

## ■ CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

### ➤ *Situations géographique et administrative*

- ✓ À environ 10 kilomètres à l'Ouest de STRASBOURG.
- ✓ Région GRAND EST.  
Département du BAS-RHIN (67).  
Arrondissement de STRASBOURG.
- ✓ Intercommunalité d'Eurométropole de Strasbourg.
- ✓ Superficie de la commune : 5,57 km<sup>2</sup>.
- ✓ Population : environ 4.200 habitants (*soit une densité d'environ 750 hab./km<sup>2</sup>*).

### ➤ *Moyens de transport*

- ✓ Liaison routière :
  - Nationale N4.
  - Métropolitaines M45 et M63.
  - Réseau de bus « CTS ».
- ✓ Liaison ferroviaire :
  - Gare S.N.C.F. de STRASBOURG à environ 5 kilomètres.

## ■ INTERET DE L'EMPLACEMENT

Le bien immobilier sous expertise se situe au Nord de la commune de WOLFISHEIM, rue du Commerce, dans une zone urbaine destinée aux activités économiques comprenant diverses enseignes telles que SUPER U, MERCEDES BENZ, FITNESS PARK, STEINMETZ, METZGER, GERNER, BIM MARKET, MACDONALD'S ainsi que le parc d'activités FORT KLÉBER.

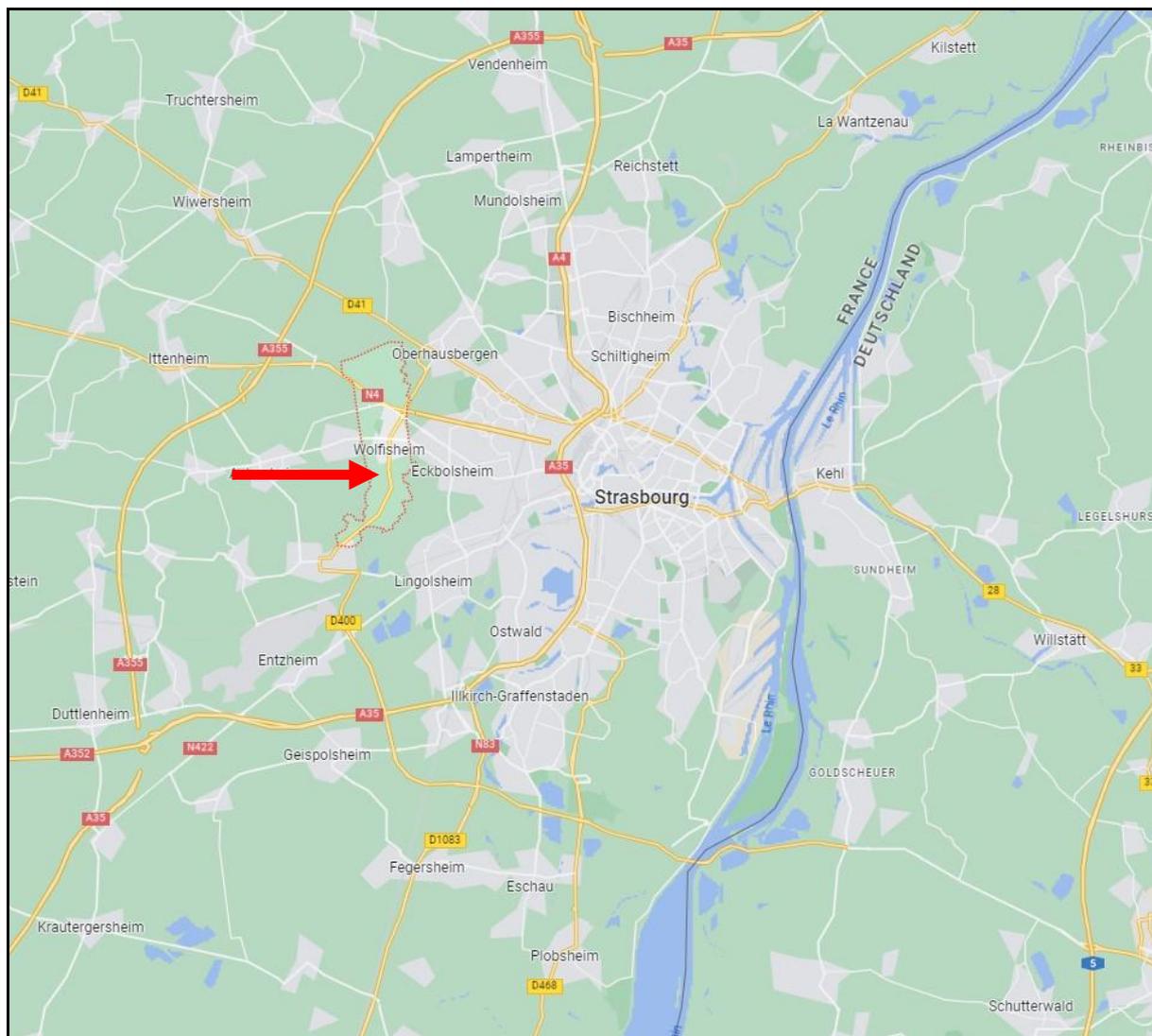
La zone d'activités bénéficie de la proximité directe de la route nationale N4 et des routes métropolitaines M351 et 451.

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

L'emplacement et la situation locale pour l'activité considérée sont *favorables* dans une zone urbaine destinée aux activités économiques en périphérie de STRASBOURG, correctement desservie par les voies et dessertes et bénéficiant de la proximité de la route nationale N4.

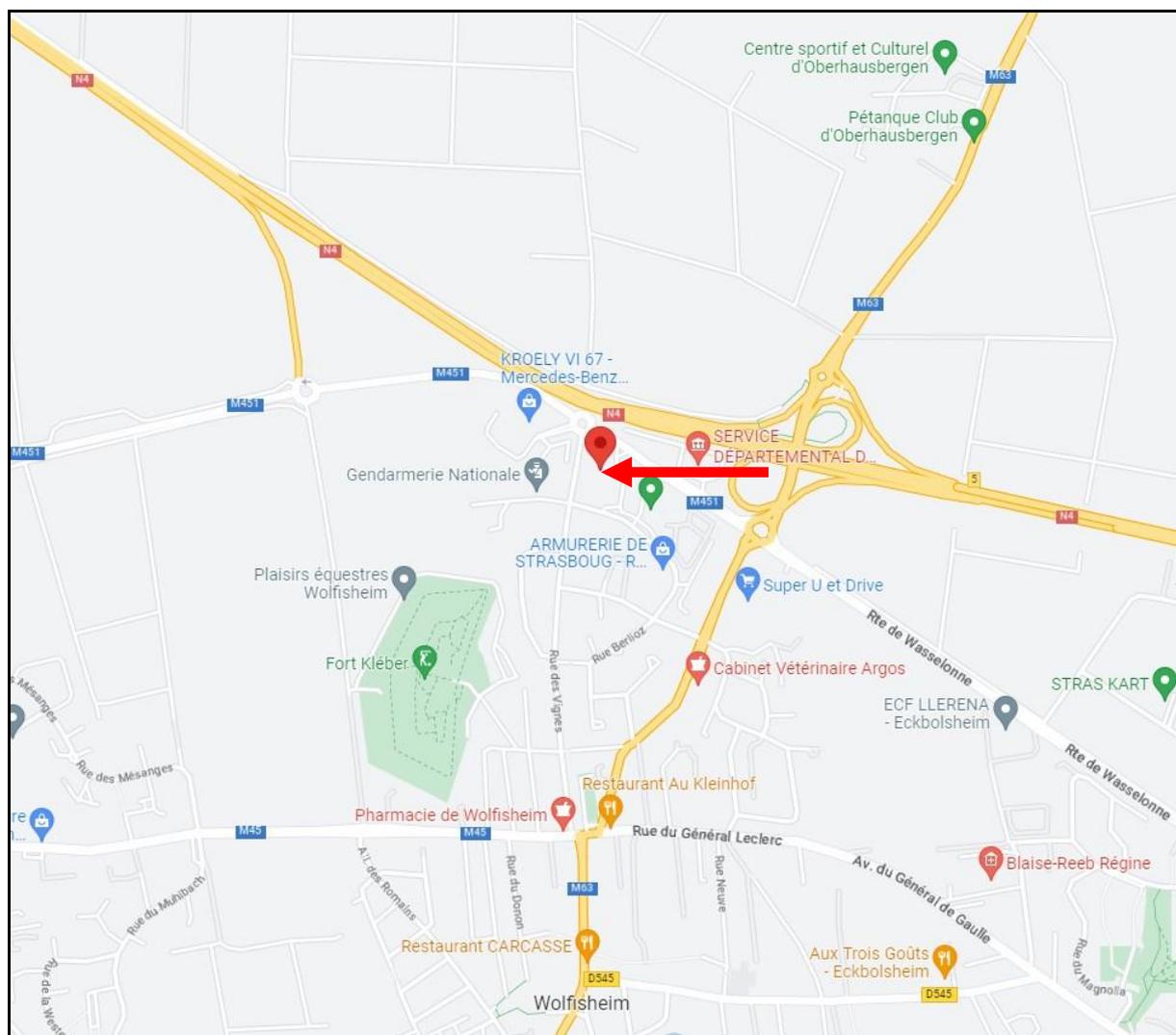
## ■ SITUATION GÉOGRAPHIQUE

67202 WOLFISHEIM.



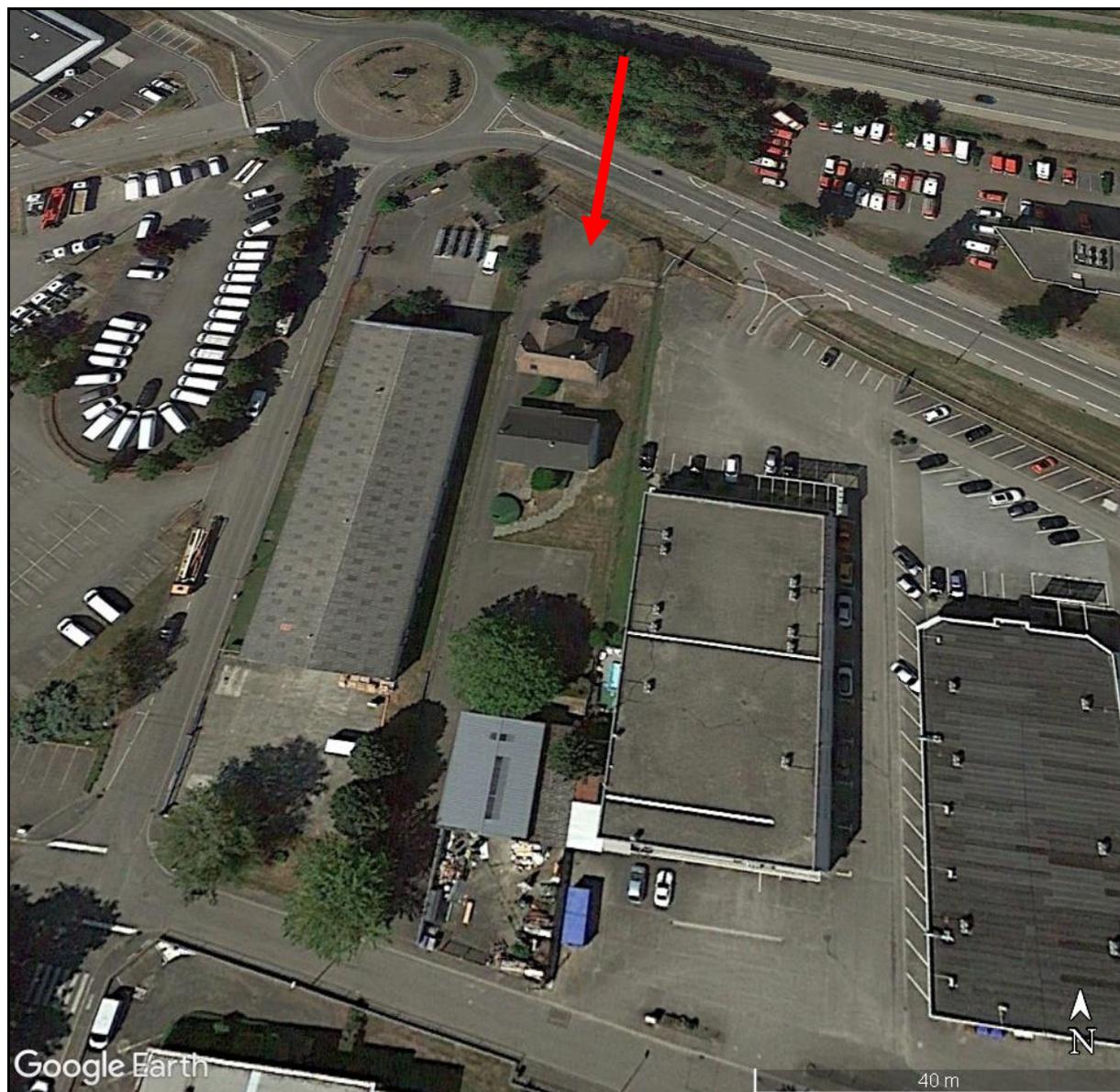
## ■ PLAN LOCAL

1, rue du Commerce - 67202 WOLFISHEIM.



■ VUE AÉRIENNE

1, rue du Commerce - 67202 WOLFISHEIM.



# LE FONCIER

---

## ■ LE CADASTRE

Le bien sous expertise figure au cadastre sous les références :

*Section 23 n°680 pour une superficie de 2.198 m<sup>2</sup>.*

*Section 23 n°682 pour une superficie de 13 m<sup>2</sup>.*

***Soit une unité foncière totale de 2.211 m<sup>2</sup>.***

## ■ DESCRIPTION DES PARCELLES

Les parcelles forment une unité foncière en forme de rectangle irrégulier sise en première position entre la route de Paris (route métropolitaine M451) et la rue du Commerce, sous le numéro 1.

Le terrain présente une légère déclivité et dispose d'un linéaire de façade sur rue du Commerce d'environ 6 ml, pour une profondeur maximum d'environ 122 ml.

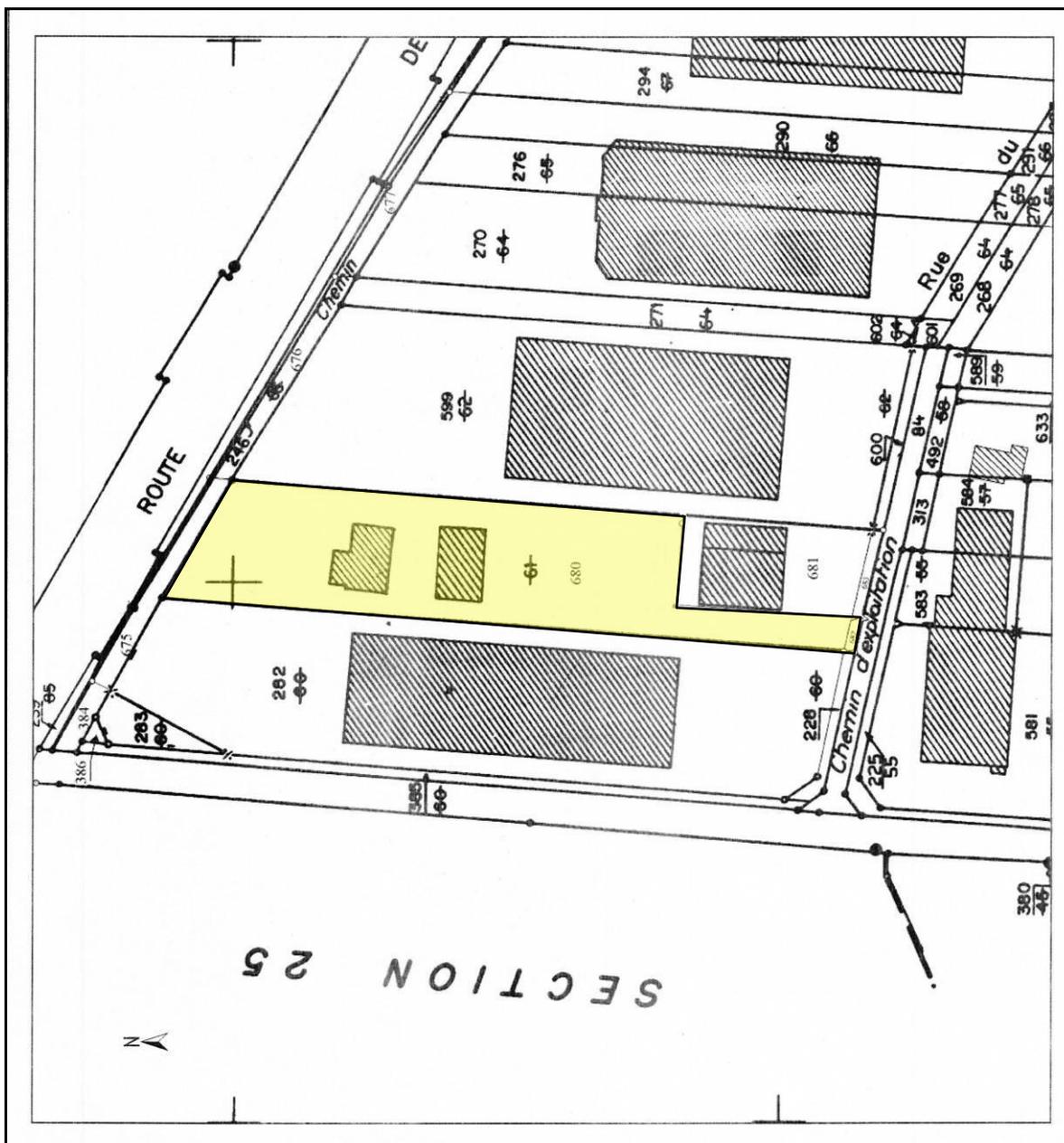
La parcelle est encombrée à l'arrière par *deux constructions à usage de bureaux et de showroom*.

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

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

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

# PLAN DE CADASTRE



<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p>	<p>Departement : BAS RHIN</p> <p>Commune : WOLFISHEIM</p>	<p>Section : 23</p> <p>Feuille : 000 23 01</p> <p>Echelle d'origine : 1/1000</p> <p>Echelle d'édition : 1/1000</p> <p>Date d'édition : 27/10/2022 (fuseau horaire de Paris)</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : STRASBOURG 1</p>	<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>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 30/03/2023.***

### ■ **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 30/03/2023.***

## ■ 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 30/03/2023.**

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

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

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

Risques faisant l'objet d'une obligation d'information		
	<b>Inondation</b>	Le Plan de prévention des risques naturels de type Inondation nommé P.P.R.i. EMS a été approuvé et affecte le bien. Date de prescription : 16/01/2011. Date d'approbation : 19/04/2018. Le P.P.R. couvre les aléas suivants : Inondation par une crue à débordement lent de cours d'eau, par remontées de nappes naturelles.
	<b>Sismicité</b>	3/5 : <u>Aléa modéré</u> : Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.
Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information		
	<b>Pollution des sols (500 m)</b>	Dans un rayon de 500 m autour des parcelles, sont identifiés : - 2 installation(s) classée(s) pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à autorisation ou à enregistrement, installations qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients du fait de leur activité. - 8 site(s) référencé(s) dans l'inventaire CASIAS des sites ayant accueilli par le passé une activité industrielle ou une activité de service qui a pu générer une pollution des sols.
	<b>Argile</b>	1/3 : <u>Exposition faible</u> : La survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol).
Autres informations		
	<b>Risques miniers</b>	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques miniers.
	<b>Risques technologiques</b>	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques technologiques.
	<b>Pollution des sols</b>	Aucune installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou enregistrement sur les parcelles ne figure dans la base de données des installations classées
	<b>Bruit</b>	Les parcelles ne sont pas concernées par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

# L'URBANISME

---

Les parcelles sont inscrites dans le **Plan Local d'Urbanisme de la commune de WOLFISHEIM dans le périmètre d'une zone UX, secteur UXb4** (*certificat d'urbanisme d'information en attente*), zone urbaine spécifique, destinée aux activités économiques.

## ■ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations non autorisées à l'article 2.

## ■ ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif.

### Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière, avec ou sans admission au réseau d'assainissement public, sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur.

## ■ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Non réglementé.*

## ■ EMPRISE AU SOL

*Non réglementé.*

## ■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*Non réglementé.*

## ■ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*Non réglementé.*

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

## ■ DESIGNATION NOTARIALE

*Commune de WOLFISHEIM (BAS-RHIN)*

*1, rue du Commerce*

*Un ensemble immobilier comprenant :*

*Une maison exposition (sous-sol, rez-de-chaussée, étage).*

*Bureaux.*

*Hangar*

*Et terrain.*

## ■ DESIGNATION CADASTRALE

Locaux divers et maison d'habitation sis 1, rue du Commerce à WOLFISHEIM (67202), catégories\* BUR2 et 5, cadastrés Section 23 n°680 et 682 pour une superficie totale de 2.211 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**, élevé sur un niveau de sous-sol semi-enterré, d'un rez-de-chaussée sous combles non aménagés, comprenant une salle de réunion, un bureau et un bloc sanitaire.
- **Bâtiment B**, élevé sur un niveau de sous-sol semi-enterré, d'un rez-de-chaussée sous combles aménagés. *Non donné 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**

Façades avant : Nord.

### ➤ **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	175,00 m <sup>2</sup>
<b>SURFACE TOTALE BÂTIMENT A</b>	<b>175,00 m<sup>2</sup></b>

<b>BÂTIMENT B</b>	
<b>Désignation</b>	<b>Surface commercialisable</b>
Rez-de-chaussée	220,00 m <sup>2</sup>
Combles aménagés	
<b>SURFACE TOTALE BÂTIMENT B</b>	<b>220,00 m<sup>2</sup></b>

→ Observation :

Surfaces communiquées à titre indicatif 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

*Pour mémoire.*

*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	2.211 m <sup>2</sup>	950 €	10 %	95 €	210.045 €
<b>VALEUR VÉNALE TOTALE arrondie à</b>					<b>210.000 €</b>

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

**210.000 Euros**

*(Deux cent dix 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	175 m <sup>2</sup>	950 €/m <sup>2</sup>	166.250 €	- 10 %	149.625 €
Bâtiment B	220 m <sup>2</sup>	950 €/m <sup>2</sup>	209.000 €	- 10 %	188.100 €
<b>VALEUR VÉNALE TOTALE arrondie à</b>					<b>340.000 €</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**

**340.000 Euros**

*(Trois 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 .....	210.000 €
B/ Valeur vénale du bâti .....	<u>340.000 €</u>
<b>Valeur vénale globale</b> .....	<b>550.000 €</b>
- Abattement pour contraintes urbanistiques - 20 %* .....	<u>- 110.000 €</u>
Soit.....	<b>440.000 €</b>

Soit, par cette méthode une valeur vénale (montant arrondi), après déduction des droits et frais de mutation s'élevant à 7,29 %\*, du prix en principal, de l'ordre de :

**410.103 € H.D.**

Et 1.038 € le mètre carré libre toutes surfaces confondues.

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

\* Zone urbaine destinée aux activités économiques.

\*\* Barème rapide A1 - Janvier 2023

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

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

### → **Réserve :**

Nous n'avons pas tenu compte :

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

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

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

# FICHE DE RÉSUMÉ CONCLUSIF D'EXPERTISE

- **Mission** Description et évaluation de la valeur des biens et droits immobiliers dépendant de la Liquidation Judiciaire de la S.N.C. GEOXIA CENTRE EST.
- **Objet** Tènement immobilier à usage de bureaux et de showroom.
- **Situation d'occupation** Libre.
- **Adresse** 1, rue du Commerce  
67202 WOLFISHEIM.
- **Foncier** Section 23 n°980 et 682 pour une superficie totale de 2.211 m<sup>2</sup>.
- **Superficie** Surface commercialisable :  
Bâtiment A : 175,00 m<sup>2</sup>.  
Bâtiment B : 220,00 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

**400.000 €**

*Quatre cent mille euros*

**420.000 €**

*Quatre cent vingt 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.*

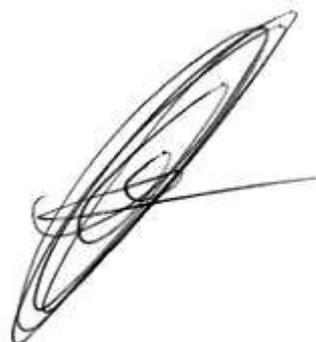
**Fait et clos en notre Cabinet à PARIS, le 30 mars 2023.**

*Le Trente 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

---



