



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 NORD OUEST

Réf. : 11851

RAPPORT D'EXPERTISE

VALEUR VÉNALE

Pavillon d'habitation en cours d'édification

Rue d'Etinehem
Section C n°419
80300 MÉAULTE



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 NORD 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 du bien et droits immobiliers sis Rue d'Etinehem - 80300 MÉAULTE.

PROCÉDURE D'EXPERTISE

En date du 26 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

- Ordonnance 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
Urbanisme.....	p.15
Le Bâti.....	p.17
Servitudes.....	p.22
Fiscalité.....	p.23
Situation d'occupation.....	p.24

Le Marché immobilier	p.25
-----------------------------	------

Etude de la valeur vénale

Détermination de la valeur vénale.....	p.30
--	------

Fiche de résumé conclusif d'expertise	p.34
--	------

Conclusion

Valorisation.....	p.35
-------------------	------

Clauses d'utilisation du rapport.....	p.36
--	------

Annexes.....	p.37
---------------------	------

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 NORD OUEST

Selon acte de vente en date du 14 juin 2021, la S.N.C. GEOXIA NORD OUEST a acquis le bien immobilier sous expertise moyennant 56.790,00 €.

MATRICE CADASTRALE

ANNEE DE MAJ		2022	DEP DIR	80 0	COM	523 MEAULTE	TRES	056	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ				NUMERO COMMUNAL	+00132																	
Propriétaire SYNERGIE PARK CD 146 15 AV PIERRE ET MARIE CURIE 59260 LEZENNES																															
SNC GEOXIA NORD OUEST PBC55W																															
DESIGNATION DES PROPRIETES			IDENTIFICATION DU LOCAL			EVALUATION DU LOCAL																									
AN	SECTION	N° PLAN	N° PART	N° VOIRIE	N°	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S	M	TAR	EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL EXO	NAT AN	AN REF	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	OM	TX	COEF	RC	TEOM		
22	C	419		RUE D ETINEHEM		0200		0079	1523A		S																				
REV IMPOSABLE COM 0 EUR COM R IMP R EXO 0 EUR R IMP 0 EUR																															
DESIGNATION DES PROPRIETES																															
RUE D ETINEHEM 35 EUR COM R EXO 0 EUR TAXE AD R IMP 35 EUR MAJ TC 0 EUR																															
EVALUATION																															
HA A CA 7.53 REVENU CADASTRAL 34.7 HA A CA 7.53 R EXO 0 EUR TAXE AD R IMP 35 EUR MAJ TC 0 EUR																															
LIVRE FONCIER																															
Feuillet																															

EMPLACEMENT ET SITUATION

■ CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

➤ *Situations géographique et administrative*

- ✓ À environ 40 kilomètres au Nord-Est d'AMIENS.
- ✓ Région HAUTS-DE-FRANCE.
Département de la SOMME (80).
Arrondissement de PÉRONNE.
- ✓ Intercommunalité de la Communauté de communes du Pays du Coquelicot.
- ✓ Superficie de la commune : 10,75 km².
- ✓ Population : environ 1.250 habitants (*soit une densité d'environ 115 hab./km²*).

➤ *Moyens de transport*

- ✓ Liaison routière :
 - Départementales D42 et D929.
 - Réseau de bus « TRANS'80 ».
- ✓ Liaison ferroviaire :
 - T.E.R. gare S.N.C.F. d'ALBERT à environ 5 kilomètres.
 - T.G.V. et T.E.R. gare S.N.C.F. d'AMIENS à environ 30 kilomètres.

■ INTERET DE L'EMPLACEMENT

Le bien immobilier sous expertise se situe à l'Ouest de la commune de MÉAULTE, rue d'Etinehem.

Il s'agit d'une voie à double sens de circulation présentant un stationnement en surface unilatéral limité.

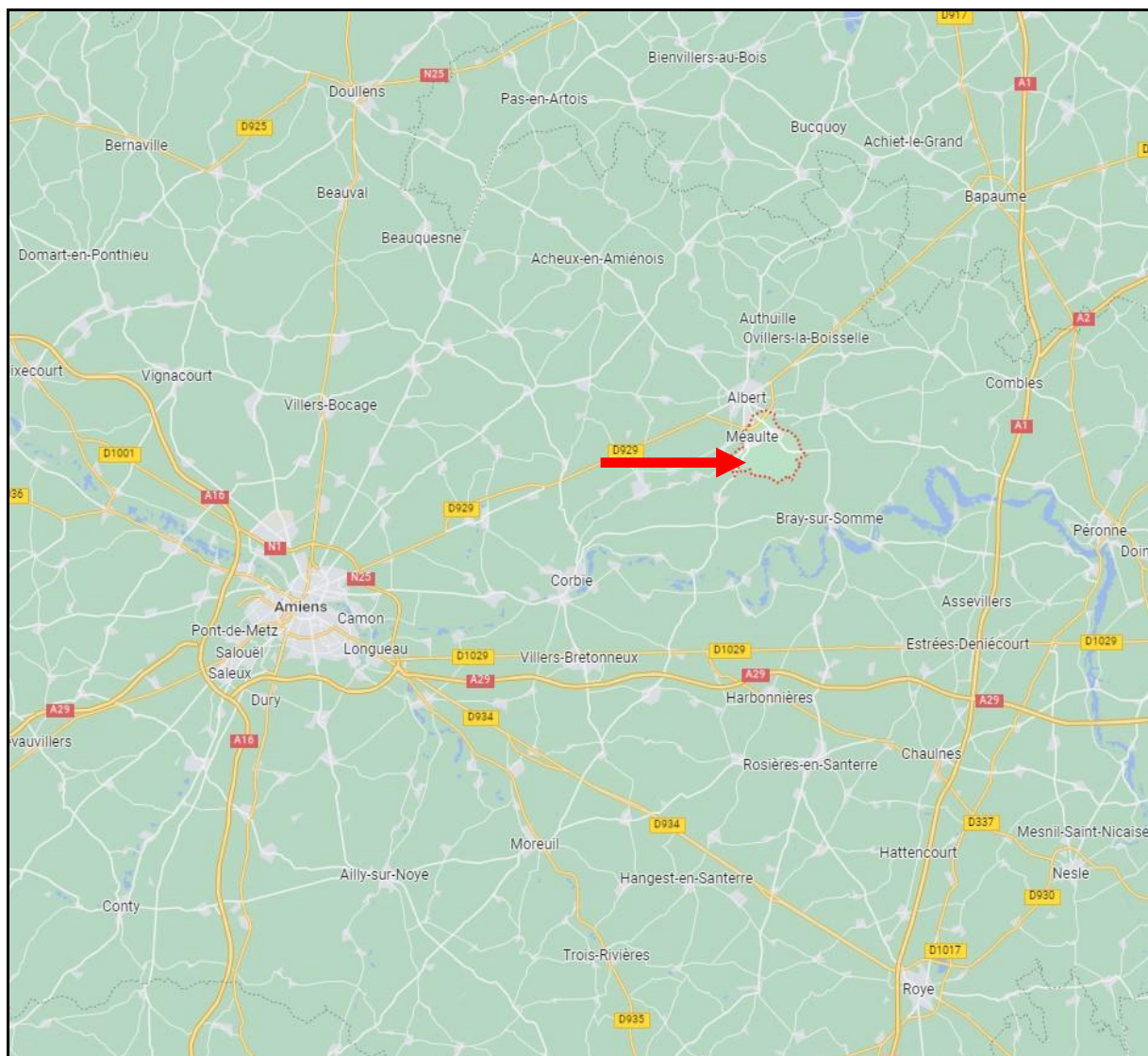
Dans un rayon de 500 mètres se trouvent quelques commerces et services de proximité, un groupe scolaire, un bureau de Poste ainsi que la Mairie.

➤ *Attrait particulier de l'emplacement*

L'emplacement et la situation locale pour un usage d'habitation sont *favorables*, en périphérie d'AMIENS, dans un quartier essentiellement pavillonnaire d'un secteur urbain composé majoritairement d'extensions récentes.

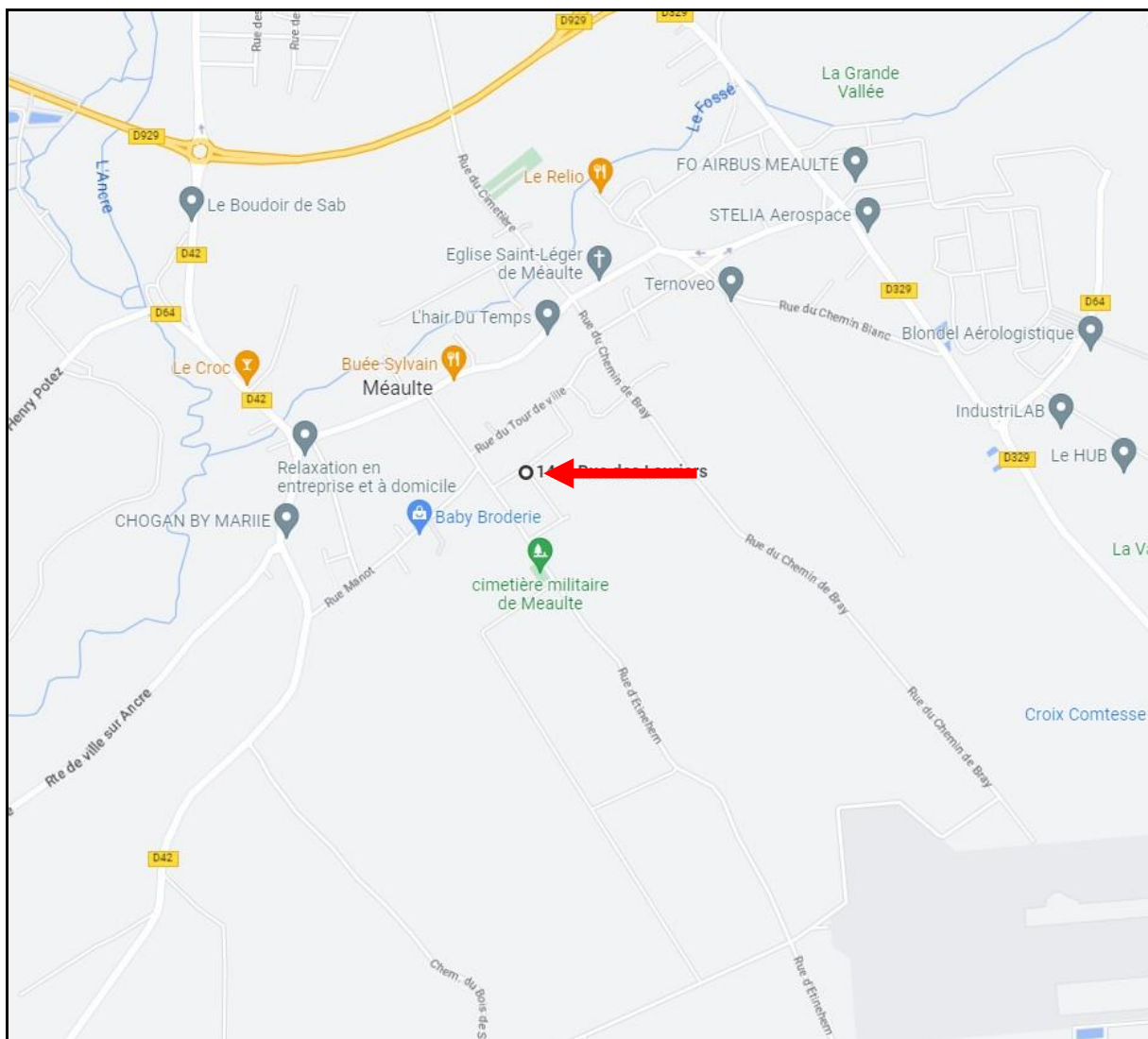
■ SITUATION GÉOGRAPHIQUE

80300 MÉAULTE.



■ PLAN LOCAL

Rue d'Etinehem - 80300 MÉAULTE.



■ VUE AÉRIENNE

Rue d'Etinehem - 80300 MÉAULTE.



LE FONCIER

■ LE CADASTRE

Le bien sous expertise figure au cadastre sous la référence :

Section C n°419 pour une superficie de 753 m².

■ DESCRIPTION DE LA PARCELLE

Il s'agit d'une parcelle d'angle en forme de rectangle irrégulier, sise en première position à l'angle de la rue des Magnolias et de la rue des Lauriers.

Le terrain ne présente pas de déclivité particulière et dispose d'un linéaire de façade sur rue des Lauriers d'environ 19 ml pour une profondeur *maximum* d'environ 30 ml.

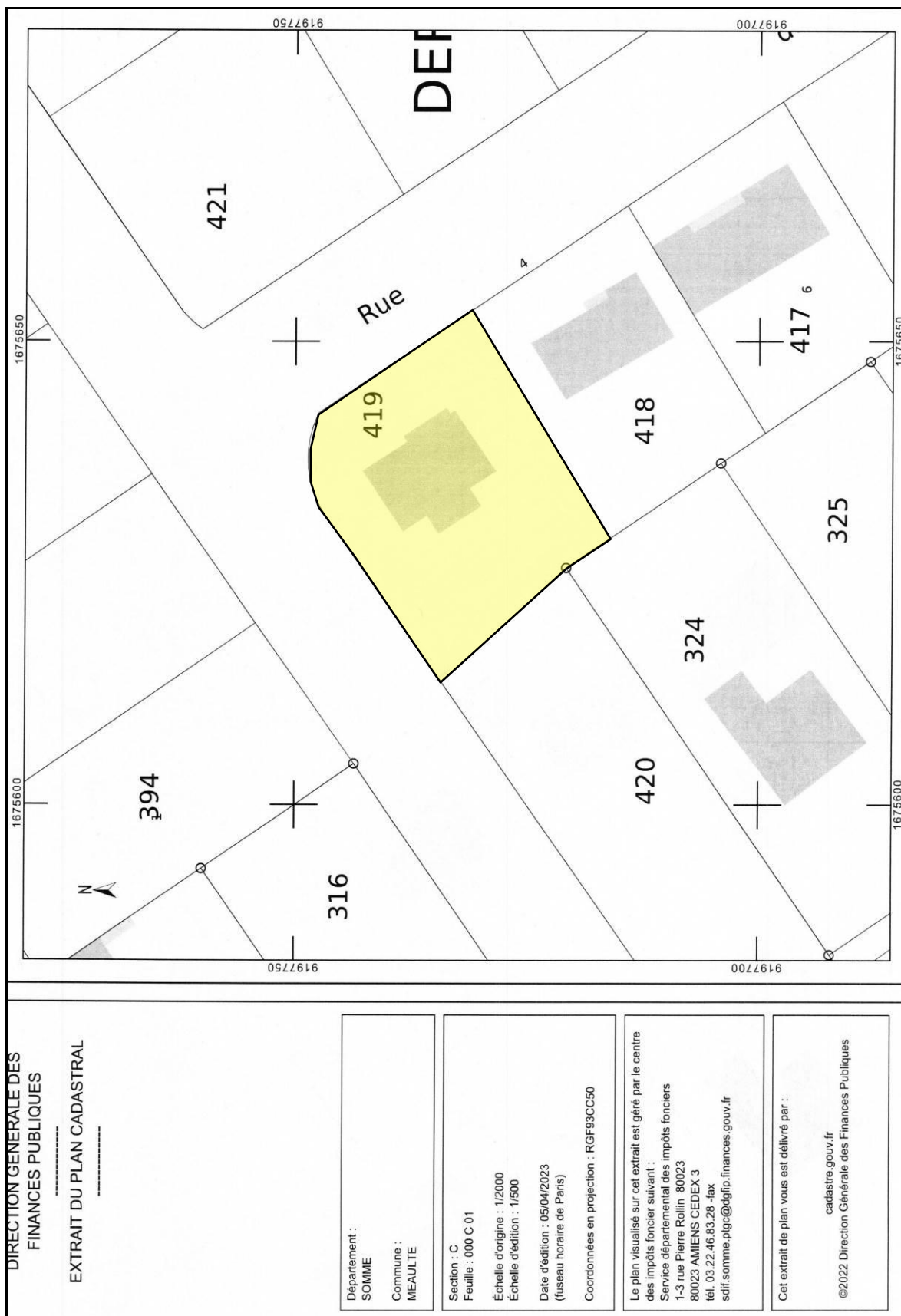
La parcelle est encombrée l'avant par *une construction à usage d'habitation en cours d'édification*.

Autour, jardin d'agrément herbé.

La propriété n'est pas délimitée.

- ✓ ***Parcelle d'angle encombrée par une construction à usage d'habitation en cours d'édification.***

PLAN DE CADASTRE



DIRECTION GENERALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

<p>Département : SOMME</p> <p>Commune : MEAULTE</p>	<p>Section : C Feuille : 000 C 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/500</p> <p>Date d'édition : 05/04/2023 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC50</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :</p> <p>Service départemental des impôts fonciers 1-3 rue Pierre Rollin 80023 80023 AMIENS CEDEX 3 tél. 03 22 46 83 28 -fax sedif.somme-ptgpc@dgifp.finances.gouv.fr</p>	<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastr.gouv.fr ©2022 Direction Générale des Finances Publiques</p>
---	---	--	---

■ ÉTUDE 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 abattement à la valeur vénale estimée dont l'importance serait fonction, soit du préjudice, soit des travaux de dépollution.

■ 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		
	Inondation	Le Plan de prévention des risques naturels de type Inondation nommé P.P.R.I. vallée de la Somme a été approuvé sur le territoire de la commune, mais n'affecte pas le bien. Date de prescription : 25/04/2001. Date d'approbation : 02/08/2012. Le P.P.R. couvre les aléas suivants : Inondation par ruissellement et coulée de boue et par remontées de nappes naturelles.
	Pollution des sols	Dans un rayon de 500 mètres autour de la parcelle, sont identifiés : - 1 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. - 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.
	Argile	1/3 <u>Exposition faible</u> : La survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Il est conseillé, notamment pour la construction d'une maison individuelle, de réaliser une étude de sols pour déterminer si des prescriptions constructives spécifiques sont nécessaires.
Autres informations		
	Risques miniers	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques miniers.
	Risques technologiques	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques technologiques.
	Pollution des sols	La parcelle n'est pas située sur un secteur d'information sur les sols. Aucune installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou enregistrement sur la parcelle ne figure dans la base de données des installations classées.
	Bruit	La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

L'URBANISME

La parcelle est inscrite dans le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays du Coquelicot, dans le périmètre d'une zone U, secteur Uc** (*certificat d'urbanisme d'information en annexe*), zone urbaine. Le secteur Uc est un secteur urbain composé majoritairement d'extensions récentes.

■ **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Exploitations forestières.
- Cinéma.
- Industrie.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, pour la réalisation de constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la réalisation d'opérations d'intérêt écologique, à la réalisation de bassins de retenues des eaux réalisées par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.
- Les terrains de camping caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou de tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public ou d'abri désaffectés sont interdits (sauf après sinistre, où dans ce cas la durée est portée au temps nécessaire des travaux).
- Les logements temporaires pendant la réalisation de travaux de construction d'un logement sont autorisés.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules hors d'usage, épaves ou n'étant pas en état de circuler, de matériaux de démolition, de déchets, dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

■ **ASSAINISSEMENT**

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

■ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

■ EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles ou d'attiques aménageable inclus (R+2 ou R+1+C ou R+1+A).

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m au faîtage.

■ 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

À MÉAULTE (SOMME) 80300 2 rue des Lauriers.

Un terrain, sur lequel est édifié une construction individuelle à usage d'habitation non terminée mise hors d'eau et en partie hors d'air.

Formant le lot numéro 38 du lotissement « Derrière les Haies ».

Figurant ainsi au cadastre :

Section C n°419 – Lieudit « Derrière les Haies » - Surface 00 ha 07 a 53 ca.

■ DESIGNATION CADASTRALE

La matrice cadastrale ne mentionne pas de bâti, la construction n'étant pas achevée.

■ DESCRIPTION

Il s'agit d'un pavillon d'habitation en cours d'édification, datant du début des années 2020, élevé sur un niveau de sous-sol semi-enterré et d'un rez-de-chaussée sous combles à aménager.

➤ **Murs et ossatures**

Maçonnerie traditionnelle de l'époque en parpaing.

➤ **Couverture**

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

➤ **Menuiseries extérieures**

Fenêtres double vitrage pvc.

➤ **Orientation**

Façade avant : Nord-Est.
Façade arrière : Sud-Ouest.

➤ **Concessionnaires**

Eau : Desservie et raccordée
Électricité : Desservie et raccordée

➤ **Équipements**

- Menuiseries extérieures double vitrage pvc.

➤ **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.

■ CALCUL DE LA S.D.H.O.P.

La Surface Développée Hors Œuvre Pondérée d'un immeuble, désignée par l'abréviation S.D.H.O.P. est égale à la somme des superficies des divers plans de l'immeuble affectée chacune d'un coefficient particulier tenant compte de l'utilité respective de chaque plan par rapport à celle d'un niveau courant, affectée du coefficient 1.

Désignation	Surface Hors Œuvre	KF %	Surface Hors Œuvre Pondérée
Sous-sol	100	0.10	10
Rez-de-chaussée	100	1	100
Combles	100	0.60	60
Surface Développée Hors Œuvre Pondérée			170 m ²

→ Observation :

Surfaces communiquées à titre indicatif pour la présente valorisation, sous réserve de vérification par un Géomètre Expert.

■ DETERMINATION DE LA SURFACE HABITABLE OU UTILE PONDEREE

La détermination de la surface habitable ou de la surface utile pondérée à partir de la S.D.H.O.P. s'effectue d'après la relation entre ces deux surfaces, liées par un coefficient r tel que :

$$r = \text{surface utile pondérée} / \text{S.D.H.O.P.}$$

Plus les murs et cloisons sont épais, les escaliers larges, plus ce coefficient est faible. Il peut varier entre 85% et 90% pour un pavillon récent de plain-pied, de 75% à 85% pour une maison ancienne avec étage (murs plus épais et cage d'escalier non comptée comme surface habitable).

$$170,00 \text{ m}^2 \times 0.80 = 136,00 \text{ m}^2$$

Retenu **135.00 m² habitable**

→ Remarque :

La présente étude n'a pas comporté de diagnostics amiante, plomb ou insectes xylophages, ni attestation de surfaces.

■ ÉTAT GENERAL

Le pavillon d'habitation est en cours d'édification.

En l'espèce, nous considèrerons que les travaux sont achevés à hauteur de 40 %.

SERVITUDES

Servitude d'utilité publique :

- Servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome Albert-Bray (T5).
- Zone potentiellement sujette aux inondations de cave.

Il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- des anciens titres de propriété.
- de la situation naturelle des lieux et de la loi.
- des règlements d'urbanisme,
- du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs.

→ Remarque :

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

■ DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Au bénéfice de la Communauté de communes.

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.**

LE MARCHÉ IMMOBILIER

AU TROISIEME TRIMESTRE 2022, LES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS AUGMENTENT DE 1,5 %

Au troisième trimestre 2022, la hausse des prix des logements anciens en FRANCE (hors MAYOTTE) se poursuit : + 1,5 % par rapport au deuxième trimestre 2022 (données provisoires corrigées des variations saisonnières), après + 1,4 % et + 1,7 % aux trimestres précédents.

Sur un an, les prix décélèrent légèrement : + 6,4 % au troisième trimestre 2022, après + 6,8 % au deuxième trimestre et + 7,3 % au premier. La hausse reste plus marquée pour les maisons (+ 8,2 % sur un an au troisième trimestre 2022) que pour les appartements (+ 4,1 %), et ce depuis le quatrième trimestre 2020.

Variations des prix des logements anciens en FRANCE sur un an



Variations des prix des logements anciens en FRANCE

	Variations (en %) au cours des					
	3 derniers mois (C.V.S.)			12 derniers mois		
	2022 T1 (d)	2022 T2 (d)	2022 T3 (p)	2022 T1 (d)	2022 T2 (d)	2022 T3 (p)
Ensemble	1,7	1,4	1,5	7,3	6,8	6,4
Appartements	1,2	1,2	1,0	4,7	4,5	4,1
Maisons	2,1	1,5	1,9	9,1	8,5	8,2

(p) : provisoire - (d) : définitif

Champ : FRANCE hors MAYOTTE

Source : I.N.S.E.E., ADSN-BASE-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France-Perval

EN ÎLE-DE-FRANCE, LES PRIX DES MAISONS ANCIENNES AUGMENTENT BEAUCOUP PLUS VITE QUE CEUX DES APPARTEMENTS ANCIENS

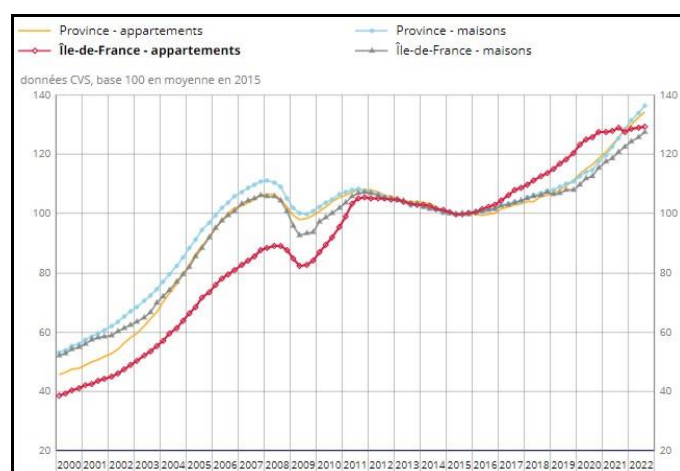
Les prix des logements anciens en ÎLE-DE-FRANCE augmentent sur un trimestre pour le troisième trimestre consécutif : + 0,6 % au troisième trimestre 2022, après + 0,5 % et + 1,1 % aux deux trimestres précédents. Sur un an, les prix augmentent également : + 2,0 % au troisième trimestre 2022, après + 2,4 % au deuxième trimestre et + 2,5 % au premier trimestre. Cette hausse régulière est nettement plus marquée pour les maisons (+ 5,7 % sur un an, après + 5,8 % au deuxième trimestre 2022 et + 5,9 % au premier) que pour les appartements (+ 0,2 %, après + 0,8 % et + 0,9 %). Ce plus fort dynamisme des prix des maisons en ÎLE-DE-FRANCE s'observe depuis le quatrième trimestre 2020.

À PARIS, les prix des appartements restent quasi stable sur un trimestre pour le troisième trimestre consécutif : - 0,1 % au troisième trimestre 2022 après + 0,1 % au deuxième trimestre et une stabilité au premier. Sur un an, les prix des appartements parisiens sont néanmoins en baisse (- 1,2 %).

EN PROVINCE, LA HAUSSE DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS SE POURSUIT A UN RYTHME COMPARABLE AUX DEUX DERNIERS TRIMESTRES

Au troisième trimestre 2022, les prix des logements anciens en province augmentent de 1,8 % sur un trimestre, après + 1,7 % au deuxième trimestre 2022 et + 1,9 % au premier. Sur un an, les prix restent très dynamiques : + 8,1 % au troisième trimestre 2022, après + 8,6 % et + 9,2 %. Depuis le début de l'année 2021, les prix des maisons en province (+ 8,6 % sur un an au troisième trimestre 2022) augmentent plus fortement que ceux des appartements (+ 7,1 %), alors que c'était l'inverse en 2019 et 2020.

Indices des prix des logements anciens en FRANCE métropolitaine



Champ : FRANCE métropolitaine

Source : I.N.S.E.E., ADSN-BASE-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France-Perval

Variations des prix des logements anciens en FRANCE métropolitaine

Variations (en %) au cours des						
	3 derniers mois (C.V.S.)			12 derniers mois		
	2022 T1 (d)	2022 T2 (d)	2022 T3 (p)	2022 T1 (d)	2022 T2 (d)	2022 T3 (p)
France métropolitaine	1,7	1,4	1,5	7,3	6,8	6,4
Île-de-France	1,1	0,5	0,6	2,5	2,4	2,0
Province	1,9	1,7	1,8	9,2	8,6	8,1
- Auvergne-Rhône-Alpes	1,7	1,4	1,9	8,3	7,9	7,1
- Hauts-de-France	1,9	1,6	1,0	6,4	6,5	5,5
- Provence-Alpes-Côte d'Azur	2,0	2,1	2,7	8,9	8,2	9,2
Appartements	1,2	1,2	0,9	4,7	4,5	4,0
Île-de-France	0,9	0,3	0,2	0,9	0,8	0,2
- Paris	0,0	0,1	-0,1	-1,2	-0,7	-1,2
- Petite Couronne	1,2	0,4	0,5	1,9	1,3	0,9
- Grande Couronne	2,8	0,8	0,2	5,0	4,1	2,9
Province	1,4	1,8	1,5	7,8	7,5	7,1
- Agglo. > 10 000 hab.	1,3	1,8	1,5	7,6	7,3	6,8
<i>Villes-centres</i>	<i>1,2</i>	<i>1,7</i>	<i>1,6</i>	<i>7,6</i>	<i>7,3</i>	<i>6,9</i>
<i>Banlieues</i>	<i>1,6</i>	<i>1,9</i>	<i>1,2</i>	<i>7,8</i>	<i>7,4</i>	<i>6,8</i>
- Agglo. < 10 000 hab. et rural	2,2	2,0	2,1	10,0	9,5	9,2
- Auvergne-Rhône-Alpes	1,9	1,2	0,9	6,5	6,1	5,8
<i>Lyon</i>	<i>-0,4</i>	<i>0,0</i>	<i>1,8</i>	<i>1,1</i>	<i>0,1</i>	<i>1,9</i>
- Hauts-de-France	0,5	3,5	1,0	6,2	7,4	5,8
- Provence-Alpes-Côte d'Azur	1,2	2,2	2,4	7,0	7,4	8,0
<i>Marseille</i>	<i>2,9</i>	<i>2,4</i>	<i>2,2</i>	<i>9,9</i>	<i>9,9</i>	<i>10,8</i>
Maisons	2,1	1,5	1,9	9,2	8,6	8,2
Île-de-France	1,5	0,8	1,5	5,9	5,8	5,7
- Petite Couronne	1,0	1,0	1,9	5,3	4,8	5,5
- Grande Couronne	1,9	0,8	1,4	6,2	6,2	5,7
Province	2,2	1,7	1,9	9,8	9,1	8,6
- Auvergne-Rhône-Alpes	1,5	1,5	2,8	9,9	9,5	8,3
- Hauts-de-France	2,2	1,2	1,0	6,5	6,4	5,5
<i>Lille agglomération</i>	<i>4,1</i>	<i>0,0</i>	<i>1,2</i>	<i>7,5</i>	<i>6,0</i>	<i>5,5</i>
- Provence-Alpes-Côte d'Azur	2,7	1,9	2,9	10,8	9,0	10,4

(p) : provisoire - (d) : définitif

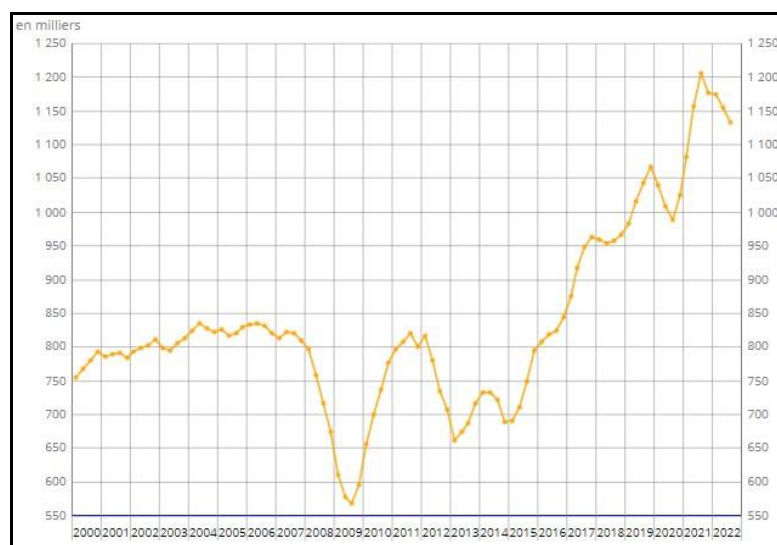
Champ : FRANCE métropolitaine

Source : I.N.S.E.E., ADSN-BASE-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France-Perval

LE NOMBRE DE TRANSACTIONS ANNUELLES DECROIT LEGEREMENT FIN SEPTEMBRE 2022

Au troisième trimestre 2022, le volume annuel de transactions continue de décroître légèrement : fin septembre 2022, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois est estimé à 1.133.000, après 1.155.000 fin juin 2022. Si l'on rapporte ce nombre de transactions au stock de logements, qui augmente d'environ 1 % par an, la proportion de ventes concerne 3,0 % du stock. Elle dépasse depuis 2019 le niveau élevé observé au début des années 2000 (autour de 2,6 %), malgré la décline du nombre de transactions depuis le quatrième trimestre 2021.

Nombre de transactions de logements anciens cumulé sur 12 mois



***Avertissement** : la hausse récente des taux de couverture des données notariales peut avoir un impact sur les redressements historiquement mis en œuvre pour tenir compte de l'hétérogénéité des défauts de couverture dans le calcul du nombre de transactions. Dans l'attente de plus de recul sur ces impacts, l'incertitude sur l'estimation de ce nombre à partir du T3 2021 peut être légèrement accrue.*

***Champ** : FRANCE hors MAYOTTE*

***Source** : CGEDD d'après D.G.F.I.P. (MEDOC) et bases notariales*

REVISIONS

L'indice des prix des logements anciens peut être révisé pour prendre en compte les observations des périodes couvertes qui n'avaient pas encore été enregistrées lors de la publication précédente. Par rapport aux données publiées le 6 septembre 2022, la variation trimestrielle des prix au second trimestre 2022 en FRANCE (hors MAYOTTE) n'est pas révisée : elle s'établit à + 1,4 %.

***Source** : Indices Notaires-INSEE des prix des logements anciens*

ÉTUDE DE LA VALEUR VÉNALE

Conformément à la demande de notre mandant, nous avons considéré le bien précité à usage d'habitation.

En outre, dans le cadre de la présente estimation, ce bien a été considéré :

- libre de toute location ou occupation,
- non soumis au régime juridique de la copropriété des immeubles bâtis,
- ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude.

Nous déterminerons la valeur vénale du bien supposé loué à sa valeur locative de marché en utilisant les deux méthodes suivantes :

1/ La première méthode, dite "**par le revenu**", consiste à capitaliser la valeur locative de marché de l'ensemble à un taux susceptible d'être retenu par un investisseur. Ce taux est établi sur le taux moyen des O.A.T. auquel on ajoute un pourcentage d'illiquidité et un taux de risque fonction de la situation et de l'état du bien.

Nous retiendrons les fourchettes de taux de rendement immobiliers dominants suivants :

	Biens « prime »		Biens hors « prime »	
	Île-de-France	Régions	Île-de-France	Régions
Bureaux	2,80 % - 5,50 %	3,50 % - 6,50 %	5,50 % - 10,00 %	6,0 % - 11,00 %
Locaux d'activités et entrepôts	5,25 % - 7,50 %	6,50 % - 8,50 %	7,50 % - 11,00 %	8,50 % - 13,00 %
Logistique	4,00 % - 6,50 %	4,00 % - 6,50 %	6,50 % - 8,50 %	6,50 % - 11,50 %
Hôtellerie	3,75 %* - 5,00 %	3,75 %* - 7,00 %	5,00 % - 10,00 %	7,00 % - 11,00 %
Établissements de santé	4,00 % - 6,00 %	4,00 % - 7,00 %	6,00 % - 8,00 %	7,00 % - 10,50 %
Commerces de périphérie**	4,75 % - 6,50 %	4,75 % - 6,50 %	6,50 % - 10,00 %	6,50 % - 11,00 %
Boutiques et galeries centre-ville	3,00 % - 4,50 %	3,00 % - 4,50 %	4,50 % - 9,50 %	6,00 % - 10,50 %
Centres commerciaux	4,25 % - 9,50 %			
Résidentiel	2,00 % - 3,50 %	3,00 % - 6,00 %	3,50 % - 8,00 %	6,00 % - 9,50 %

* Peut s'avérer inférieur dans le cas de « trophy assets ».

** Y compris grandes surfaces alimentaires de périphérie.

2/ La seconde méthode, dite "**par comparaison directe**", consiste à appliquer directement aux surfaces une valeur unitaire. Il s'agit d'une méthode principalement employée par les acquéreurs-utilisateurs.

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, nous déterminerons la valeur vénale du bien précité, par les approches suivantes :

DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

■ METHODE PAR LE REVENU

➤ *Détermination d'après la valeur locative théorique*

En l'espèce, au regard de l'état d'usage et d'entretien actuel du pavillon d'habitation et des travaux à achever, la détermination de la valeur vénale par l'application d'un taux de rendement théorique est inappropriée.

■ METHODE PAR COMPARAISON DIRECTE

La valeur vénale d'un *pavillon d'habitation* peut être déterminée par plusieurs méthodes de calcul, desquelles nous pouvons supposer la meilleure offre qu'un acquéreur présenterait en vue de concrétiser une vente.

La méthode empirique par comparaison directe se révèle sans conteste la plus appropriée. L'administration fiscale utilise couramment ce procédé tout comme le juge de l'expropriation.

Cette méthode consiste à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par des ventes récentes portant sur des biens similaires situés dans le voisinage.

Sa mise en œuvre suppose une étude de marché destinée à relever les transactions les plus significatives que l'on a coutume d'appeler « termes de comparaison » et qui doit permettre de procéder à l'évaluation.

Elle comprend trois étapes :

- Recherche des ventes :

De même nature et similaires.
Dans le voisinage.
Récentes.

- Sélection des termes de comparaison.

- Analyse des prix déclarés.

Les caractéristiques d'un tel bien compliquent souvent la recherche de termes de comparaison similaires.

En effet, il est toujours difficile de relever la vente de deux biens exactement identiques, de ce fait l'expert corrigera la valeur pour tenir compte des différents facteurs physiques, juridiques et sociaux économiques.

La Base d'Information Économique Notariale nous indique les transactions réalisées suivantes concernant des biens comparables vendus libres dans le secteur :

➤ **Références conventionnelles**

Date	Désignation	Terrain	Surface	Cession	Prix €/m ²
11/2021	20, place du Souvenir 80300 Méaulte Pavillon d'habitation Libre 6 pièces	744 m ²	205 m ²	270.000 €	1.317 €/m ²
10/2021	70, Grande rue 80300 Méaulte Pavillon d'habitation Libre 5 pièces	1.500 m ²	180 m ²	206.640 €	1.148 €/m ²
09/2021	62, Grande rue 80300 Méaulte Pavillon d'habitation Libre 5 pièces	158 m ²	363 m ²	138.500 €	876 €/m ²

Sources : Base DVF produite par la Direction Générale des Finances Publiques

Remarque : Nous rappelons qu'une estimation en valeur vénale n'est pas l'application d'une valeur moyenne issue des références conventionnelles mais consiste à retenir une valeur traduisant les facteurs d'appréciation endogènes et exogènes d'un bien immobilier et prenant en compte la demande constatée sur celui-ci. Par ailleurs, la Jurisprudence indique que le périmètre de référence pour la recherche des termes de comparaison est la commune dans son intégralité, non le seul arrondissement, ni le quartier d'arrondissement. La seule proximité géographique est insuffisante à qualifier les termes de comparaison de comparables (cf. Cass. Com. 24 juin 1997 n°1687).

➤ **Valeur vénale**

Compte tenu de l'analyse de ces termes de comparaison, de l'évolution du marché immobilier et des caractéristiques du bien sous expertise, nous retiendrons une valeur vénale pour ce bien, de l'ordre de 1.300 €/m², en état d'usage et d'entretien actuel, soit :

Désignation	Superficie	€/m ²	Valeur vénale travaux achevés	Taux d'achèvement des travaux	Valeur vénale actuelle
Pavillon d'habitation	135 m ²	1.300 €/m ²	175.500 €	40 %	70.200 €

70.000 Euros Hors Droits
(Soixante-dix mille euros)

■ VALEUR GLOBALE

Par l'application de cette méthode, nous retiendrons une valeur vénale de l'ordre de :

65.000 Euros à 75.000 Euros Hors Droits

(Soixante-cinq mille euros à soixante-quinze mille euros hors droits)

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 du bien et droits immobiliers dépendant de la Liquidation judiciaire de la S.N.C. GEOXIA NORD OUEST.
- **Objet** Pavillon d'habitation en cours d'édification.
- **Situation d'occupation** Libre.
- **Adresse** Rue d'Etinehem
80300 MÉAULTE.
- **Foncier** Section C n°419 pour une superficie totale de 753 m².
- **Superficies** S.D.H.O.P. : 170 m² - Surface habitable : 135 m².



■ FACTEURS FAVORABLES

- + Situation et emplacement.
- + Secteur urbain.
- + Jardin d'agrément.

■ FACTEURS LIMITANTS

- Travaux à prévoir.
- Concurrence des produits récemment rénovés.
- Concurrence des produits répondant aux nouvelles normes en matière d'environnement.

→ **Réserve** : La présente étude n'a pas comporté de diagnostics amiante, plomb ou insectes xylophages, ni d'attestation de surface. S'il se révélait par la suite qu'un quelconque préjudice technique non mentionné dans le présent rapport pèse sur le bien en cause, il conviendrait d'effectuer sur les valeurs ci-après déterminées un abattement dont l'importance serait fonction du montant du préjudice.

Pour ces raisons majeures lesquelles ne sont pas exhaustives, la présente estimation sera fixée par une large fourchette de prix.

CONCLUSION

En considérant les observations ci-dessus exposées et l'analyse des différents paramètres et des calculs élaborés précédemment, il est possible d'évaluer la valeur vénale actuelle de ces biens et droits immobiliers représentés par **un PAVILLON D'HABITATION EN COURS D'ÉDIFICATION, libre à la vente, à un montant de prix entre :**

Hors droits - Hors frais

65.000 €

Soixante-cinq mille euros

75.000 €

Soixante-quinze 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 13 avril 2023.

Le Treize Avril 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

MEAULTE

DIRECTION DE L'URBANISME

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Délivré par le maire au nom de la commune

Si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier, adressez-vous :

Mairie, 24 Grande rue 80300 MEAULTE

 C U 0 8 0 5 2 3 2 2 0 0 0 3 2	 1 1 0 0 0 0 0 0 6 8 7 2
Dossier : CU 080523 22 00032	Demandeur :
Déposé le : 28/11/2022	EXPERT IMMOBILIER LAURENT MOITEAUX
Adresse des travaux : 2 RUE DES LAURIERS 80300 MEAULTE	REPRÉSENTÉ(E) PAR MONSIEUR MOITEAUX LAURENT
Références cadastrales: 000C0419 - 753 M ²	36 RUE DES ETATS GÉNÉRAUX
	78000 VERSAILLES
	Demandeur(s) co-titulaire(s) : - - - -

Le Maire de MEAULTE,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain susvisé, et enregistrée par la mairie de MEAULTE sous le numéro CU 080523 22 00032,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1 a) et R.410-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays du Coquelicot approuvé en date du lundi 10 décembre 2018 et sa modification simplifiée n°1 approuvée le lundi 9 novembre 2020,

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au droit du terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme, ainsi que les limites administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé dans une commune dotée du document d'urbanisme susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-9, et L.111-10 R.111-2 et R.111-4 et art. R.111-26, R.111-27.

Zonage :

Le terrain est situé dans la zone Uc du Plan Local d'urbanisme Intercommunal approuvé le Lundi 10 Décembre 2018.

Lotissement.

Servitudes d'Utilité Publique et Contraintes :

- Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer - Direction de la sécurité de l'Aviation civile

Nord : Servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome Albert-Bray (T5),
- Zone potentiellement sujette aux inondations de cavé.

ARTICLE 3 : DROIT DE PRÉEMPTION

Droit de préemption urbain (DPU) par délibération du Lundi 10 Décembre 2018 au bénéfice de la Communauté de communes du Pays du Coquelicot.

ARTICLE 4 : RÉGIME DES TAXES, REDEVANCES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

ARTICLE 4.1: TAXES ET REDEVANCES

Les taxes et redevances suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'Aménagement – part communale	1 %
Taxe d'Aménagement – part départementale	2,3 %
Redevance d'Archéologie Préventive	0,40 %

ARTICLE 4.2: PARTICIPATIONS

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de déclaration préalable ou de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date tacite du permis ou de la non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme) & pvr.

ARTICLE 5 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

- Il est rappelé qu'en cas de changement de propriétaire, le raccordement au tout à l'égout est obligatoire si celui-ci n'est pas existant.

Fait à MEAULTE, le 20 novembre 2022
Le Maire

Jean-Michel FOURNIER

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :

La présente décision est transmise au représentant de l'état dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux (le tribunal peut être saisi par la voie de l'application informatique 'Télérecours citoyens' accessible depuis le site internet www.telerecours.fr). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.