



**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 ÎLE-DE-FRANCE**

*Réf. : 11845*

### RAPPORT D'EXPERTISE

### VALEUR VÉNALE

#### **Pavillon d'habitation**

51, allée des Trembles  
Section B n°2162  
77124 CHAUCONIN-NEUFMONTIERS



# 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 ÎLE-DE-FRANCE 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 51, allée des Trembles - 77124 CHAUCONIN-NEUFMONTIERS.

# PROCÉDURE D'EXPERTISE

En date du 7 mars 2023, l'Exposant, pris en la personne de Monsieur Laurent MOITEAUX, s'est rendu sur place afin de procéder à ses opérations d'expertises, **sans pouvoir pénétrer à l'intérieur de la propriété.**

## Support de travail

- Ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.
- Titre de propriété.
- Matrice cadastrale.
- Plan de cadastre.
- Fiche descriptive cadastrale.
- Certificat d'urbanisme d'information.
- Extrait du P.L.U.

# PLAN D'EXPERTISE

## **Opérations d'expertises**

Origine et nature de la propriété.....	p.4
Emplacement et Situation.....	p.6
Le Foncier.....	p.11
Urbanisme.....	p.15
Le Bâti.....	p.17
Maison Phénix.....	p.22
Servitudes.....	p.26
Fiscalité.....	p.27
Situation d'occupation.....	p.28

<b>Le Marché immobilier</b>	p.29
-----------------------------	------

## **Etude de la valeur vénale**

Détermination de la valeur vénale.....	p.34
--	------

<b>Fiche de résumé conclusif d'expertise</b>	p.39
--	------

## **Conclusion**

Valorisation.....	p.40
-------------------	------

<b>Clauses d'utilisation du rapport.....</b>	p.41
--	------

<b>Annexes.....</b>	p.42
---------------------	------

# 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 ÎLE-DE-FRANCE

*Selon acte de vente en date du 1<sup>er</sup> décembre 2017, la S.N.C. GEOXIA ÎLE-DE-FRANCE a acquis le bien immobilier sous expertise moyennant la somme de 235.000,00 €\*.*

*\* **Protocole transactionnel** : « Principe et montant du versement d'une indemnité forfaitaire, globale et définitive, toutes causes de préjudice confondues de 300.000 €. Cette somme inclut le prix de la cession des biens immobiliers (terrain + maison) (appartenant à Monsieur Philippe SERVAUX et Mademoiselle Céline GANTZER) au bénéfice de la société GEOXIA moyennant un prix de 235.000 euros ».*

# MATRICE CADASTRALE

ANNEE DE MAJ 2022		DEP DIR 77 0	COM 135 CHAUCONNIN-NEUFMONTIERS	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL 400149		
Propriétaire 3 RUE JOSEPH MONIER 92500 RUEIL MALMAISON		SNC GEONIA ILE DE FRANCE		TRES 219				
PB0H15								
DESIGNATION DES PROPRIETES		IDENTIFICATION DU LOCAL		EVALUATION DU LOCAL				
AN SEC	C N°	N°	BAT ENT	NIV	N°	N°	N°	
18	B	2162	A	01	00	01001	0760958 X 335A	
51 ALL DES TREMBLES		CODE RIVOLI 0401	N° INVAR 0760958 X 335A		S M	TAR EVAL	NAT LOC	
R EXO		R EXO		H MA		5	5	
REV IMPOSABLE COM 1509 EUR COM		R IMP		1509 EUR		1509		
R IMP		R IMP		0 EUR		0 EUR		
DESIGNATION DES PROPRIETES		EVALUATION		LIVRE FONCIER				
AN SECTION	N° PLAN VOIRIE	N° PARC PRIM	FF/DP	S TAR	SUF	GRSS GR	CL	
18	B	2162	51	ALL DES TREMBLES	0401	1000	1335A	
51 ALL DES TREMBLES		CODE RIVOLI 0401	R EXO		R EXO		R IMP	
REV IMPOSABLE 0 EUR COM		R IMP		0 EUR		0 EUR		
R IMP		R IMP		0 EUR		0 EUR		
HA A CA		HA A CA		REVENU CADASTRAL		NAT AN FRACTION % EXO		
2.86		2.86		0		0		
TAXE AD		TAXE AD		R EXO		R IMP		
0 EUR		0 EUR		0 EUR		0 EUR		
R IMP		R IMP		M A L I C		M A L I C		
0 EUR		0 EUR		0 EUR		0 EUR		

## EMPLACEMENT ET SITUATION

---

### ■ CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

#### ➤ *Situations géographique et administrative*

- ✓ A environ 60 kilomètres au Nord-Est de PARIS.
- ✓ Région ÎLE-DE-FRANCE.  
Département de la SEINE-ET-MARNE (77).  
Arrondissement de MEAUX.
- ✓ Intercommunalité de la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux.
- ✓ Superficie de la commune : 17,39 km<sup>2</sup>.
- ✓ Population : environ 3.600 habitants (*soit une densité d'environ 210 hab./km<sup>2</sup>*).

#### ➤ *Moyens de transport*

- ✓ Liaison routière :
  - Autoroutes A4 et A344.
  - Nationales N3 et N330.
  - Départementales D5, D27, D129, D140 et D603.
  - Réseau de bus « KEOLIS CIF », ligne 777.
- ✓ Liaison ferroviaire :
  - T.E.R. gare S.N.C.F. de MEAUX à environ 5 kilomètres.
  - Transilien ligne P gare « MEAUX » à environ 5 kilomètres.

## ■ INTERET DE L'EMPLACEMENT

Le bien immobilier sous expertise se situe au centre de la commune de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS, allée des Trembles.

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

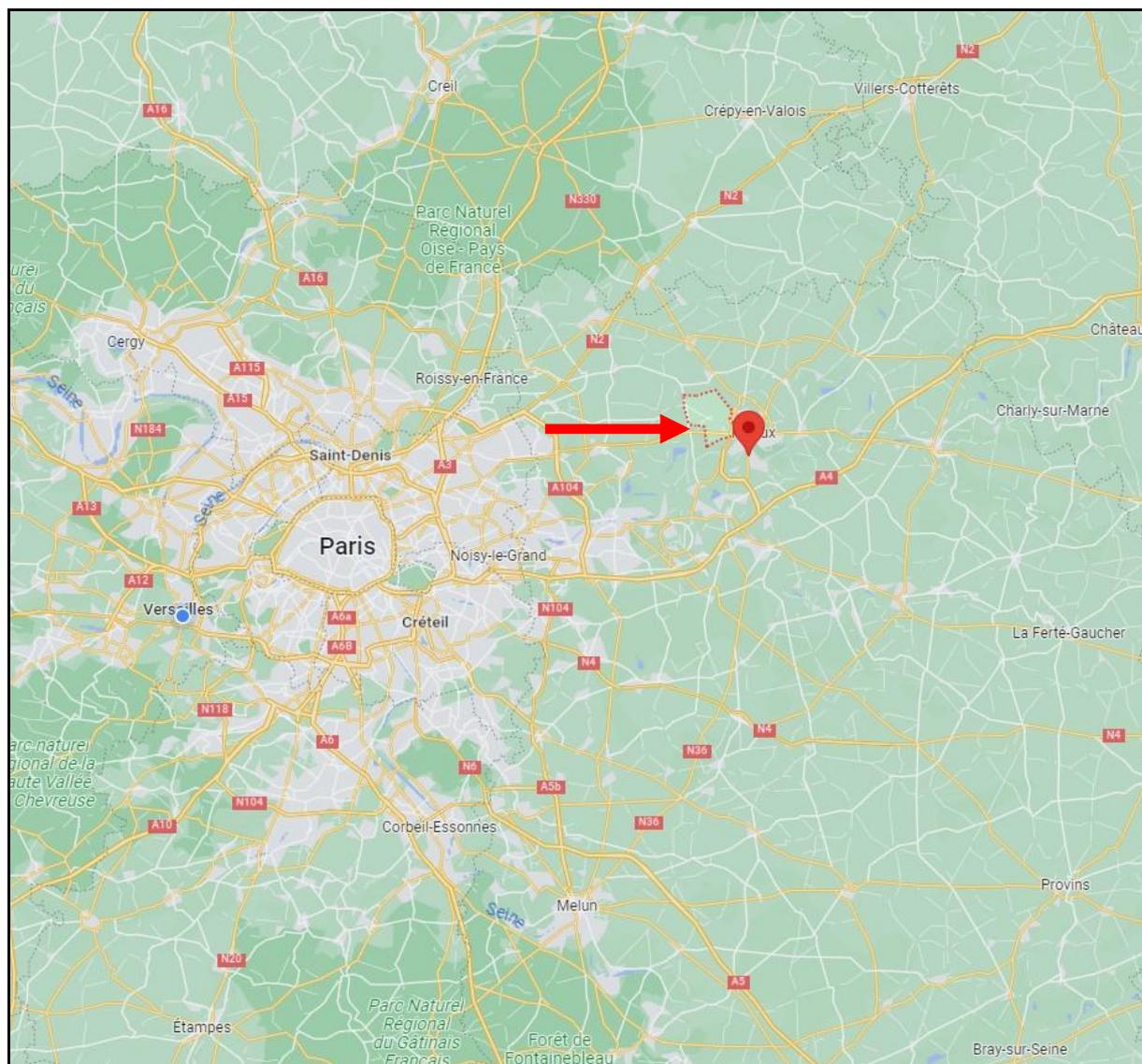
Dans un rayon de 500 mètres se trouvent quelques commerces et services de proximité, un groupe scolaire, des infrastructures sportives ainsi que la Mairie.

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

L'emplacement et la situation locale pour un usage d'habitation sont *favorables*, dans un secteur d'habitation de type pavillonnaire bénéficiant de la proximité de la commune de MEAUX.

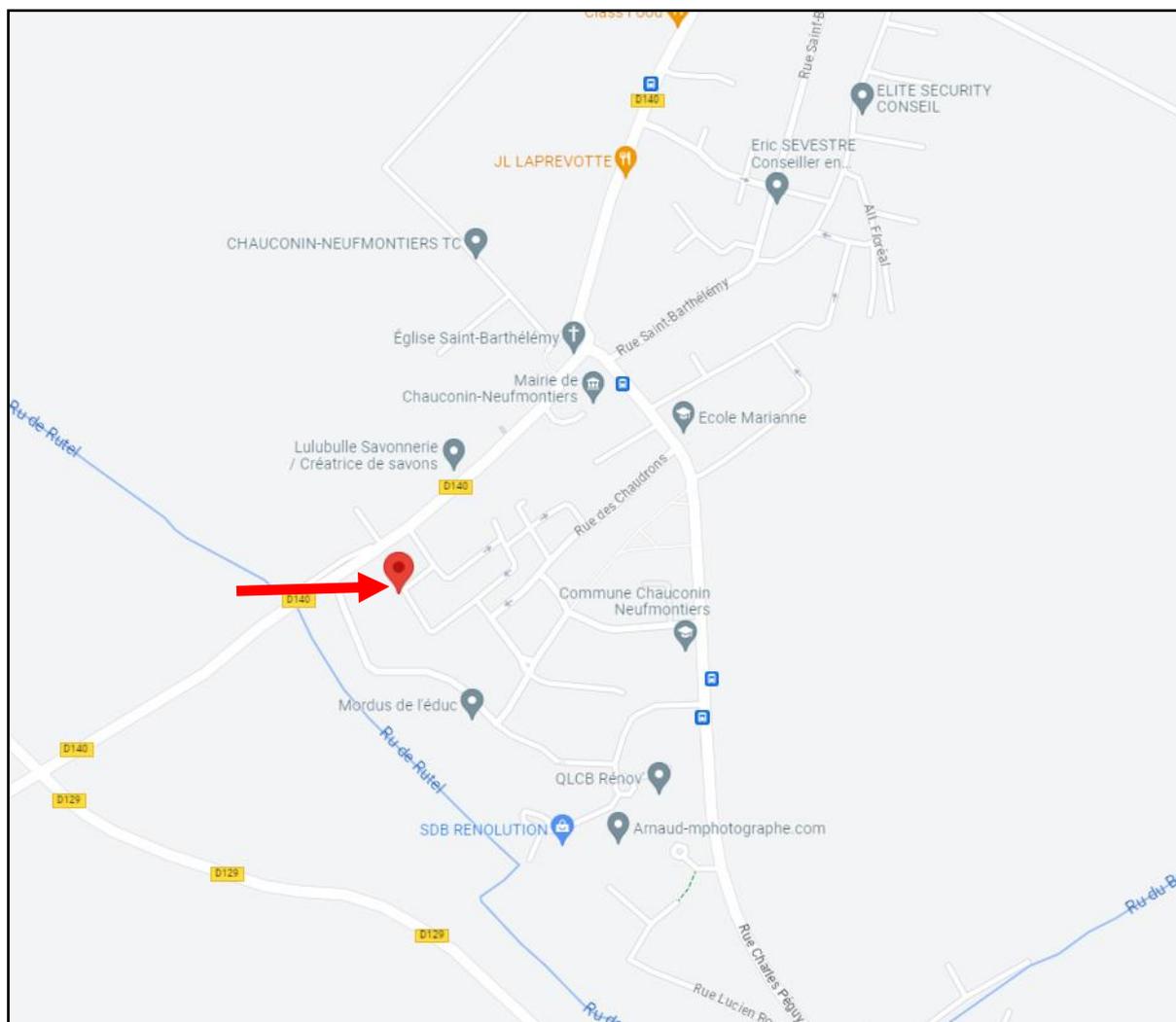
## ■ SITUATION GÉOGRAPHIQUE

77124 CHAUCONIN-NEUFMONTIERS.



## ■ PLAN LOCAL

51, allée des Trembles - 77124 CHAUCONIN-NEUFMONTIERS.



■ VUE AÉRIENNE

51, allée des Trembles - 77124 CHAUCONIN-NEUFMONTIERS.



## LE FONCIER

---

### ■ LE CADASTRE

Le bien sous expertise figure au cadastre sous la référence :

*Section B n°2162 pour une superficie de 286 m<sup>2</sup>.*

### ■ DESCRIPTION DE LA PARCELLE

Il s'agit d'une parcelle en forme de rectangle irrégulier, sise en première position sur l'allée des Trembles, sous le numéro 51.

Le terrain ne présente pas de déclivité particulière et dispose d'un linéaire de façade sur allée d'environ 4 ml pour une profondeur *maximum* d'environ 20 ml.

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

Autour, jardin d'agrément à l'état de friche.

La propriété est partiellement délimitée par un mur pignon de la propriété bâtie, un mur en parpaing et diverses haies vives.

✓ ***Parcelle rectangulaire encombrée par une construction à usage d'habitation.***



## ■ 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		
	<b>Pollution des sols</b>	Dans un rayon de 500 mètres autour de la parcelle, sont identifiés : - 16 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>	2/3 <u>Exposition moyenne</u> : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc.
Autres informations		
	<b>Risques naturels</b>	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques naturels.
	<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>	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.
	<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 CHAUCONIN-NEUFMONTIERS, dans le périmètre d'une zone U, secteur Ub** (*certificat d'urbanisme d'information en annexe*), secteurs déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Le secteur UB comprend les secteurs d'habitation typés pavillonnaire situés à la périphérie des secteurs Ua.

## ■ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Exploitations forestières.
- Les constructions agricoles.
- Commerce de gros.
- Industrie, entrepôts, centre de congrès et d'exposition.
- Toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les dépôts de plus de 3 mois non liés à une activité autorisée sur la zone.
- Les campings.
- Les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## ■ ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

### Eaux pluviales

Les eaux doivent être gérées sur le terrain, par infiltration drainage, récupération, noues paysagères, etc. Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales collectif, sauf impossibilité technique qui devra être justifiée.

## ■ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Non réglementé.*

## ■ EMPRISE AU SOL

Les constructions à vocation habitat :

- Pour les premiers 300 m<sup>2</sup> de l'unité foncière, l'emprise au sol est limitée à 40 % hors annexes et dépendances.
- Pour les m<sup>2</sup> compris au-delà de 300 m<sup>2</sup> de l'unité foncière, l'emprise au sol est limitée à 30 % hors annexes et dépendances.
- Une habitation ne peut excéder 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## ■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,50 mètres au faîtage, 14 mètres au faîtage lorsqu'il s'agit d'habitat collectif et 9 mètres à l'acrotère lorsqu'il s'agit de toitures terrasses.

## ■ 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 CHAUCONIN-NEUFMONTIERS (SEINE-ET-MARNE) 77124 51, allée des Trembles.

Une maison à usage d'habitation comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée, placard, séjour, cuisine ouverte, cellier, wc, garage accolé.
- À l'étage : dégagement, wc, salle de bains, trois chambres.

Terrain en nature de cour et jardin.

### ■ DESIGNATION CADASTRALE

Maison d'habitation sise 51, allée des Trembles à CHAUCONIN-NEUFMONTIERS (77124), catégorie 5, cadastrée Section B n°2162 pour une superficie totale de 286 m<sup>2</sup>.

## ■ DESCRIPTION

Il s'agit d'une maison d'habitation de type « *trois faces jumelée* », datant du début du milieu des années 2010 (permis de construire délivré le 23 octobre 2012), élevée de plain-pied, d'un rez-de-chaussée et d'un étage droit sous combles non aménagés.

### ➤ **Murs et ossatures**

Maçonnerie traditionnelle de l'époque sous enduit.

### ➤ **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

### ➤ **Distribution**

**L'Exposant n'a pas pu pénétrer à l'intérieur de la propriété.**

### ➤ **Superficie**

Superficie cadastrale : L'Exposant s'est rapproché du Service des Impôts des Particuliers de MEAUX afin d'obtenir la fiche cadastrale descriptive.

Selon le relevé en date du 19 janvier 2023, la **surface du pavillon d'habitation** est de l'ordre de **90.00 m<sup>2</sup>**.

#### → 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.

### ➤ **Équipements**

- Menuiseries extérieures double vitrage pvc.
- Fenêtre barreaudée.
- Volets.

### ➤ **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 GENERAL

Selon protocole transactionnel :

*« Un Procès-verbal de constat d'Huissier était rédigé le 31 juillet 2013 par Maître MICHEL dans lequel étaient stigmatisées les différentes malfaçons.*

*Une deuxième réception était prévue le 8 janvier 2014, en présence de Maître MICHEL, qui faisait les constatations suivantes :*

### SOUS-SOL

*Tuyaux d'évacuation soutenus par des colliers en plastique (clichés). Monsieur SERVEAUX déclare qu'il n'existe pas de réducteur.*

*Monsieur LUCAS lui indique que c'est inutile car le réducteur est intégré au gros tuyau.*

### EXTÉRIEUR

*Le puisard initialement placé trop près de la maison (cf. précédent constat) est désormais situé à 3 mètres de la façade arrière de la maison et de la limite séparative.*

*La porte-fenêtre du séjour bouge sous la pression sur toute la largeur, ce que je constate en appuyant dessus de l'extérieur.*

*Je constate que la pompe de relevage est enfouie à même le sol, et je constate l'absence de trappe de visite ; compte-tenu de la présence de boue, je constate qu'elle n'est pas localisable (cliché).*

*Monsieur LUCAS indique que c'est à voir avec Monsieur RICBOLJRG. Monsieur SERVEAUX déclare qu'aucun dialogue n'est possible avec personne.*

*Monsieur LUCAS propose de prendre rendez-vous sur les lieux avec Monsieur RICBOURG selon date convenue avec Monsieur SERVEAUX et Mademoiselle GANTZER, pour débattre du problème.*

*Trace rectiligne sur le ravalement en pignon (clichés).*

*Eclats noirâtres sur le ravalement autour de la porte-fenêtre (clichés).*

*Les rives de la toiture sont en zinc et donc, selon les déclarations des requérants, non conformes aux plans.*

*Le terrain est en pente inclinée vers la maison, ce qui ne permet pas de circuler par rapport à l'emplacement du futur garage accolé au pignon de la maison, Monsieur LUCAS en convient, propose un mur de soutènement et la création d'une plateforme. Dans ces conditions, mes requérants ne prennent pas les clefs et réservent leur réponse.*

*Des clichés pris par mes soins reflétant mes constatations sont annexés au présent procès-verbal.*

*Il était donc relevé dans le procès-verbal de constat de l'huissier que Monsieur Philippe SERVEAUX et Mademoiselle Céline GANTZER, compte tenu des nombreuses malfaçons qui affectaient leur maison, refusaient de la réceptionner.*

*Dès lors que la société GEOXIA ILE-DE-FRANCE n'était pas en mesure de remédier à ces différentes malfaçons, Monsieur Philippe SERVEAUX et Mademoiselle Céline GANTZER étaient contraints de demander la désignation d'un Expert Judiciaire.*

*Selon ordonnance de référé en date du 2 juillet 2015, Monsieur Marc AUBERT était désigné en qualité d'Expert Judiciaire. Dans son rapport, déposé le 25 mai 2016, sont relevées de nombreuses malfaçons qui affectent les ouvrages de la société GEOXIA. »*

***En l'espèce, nous considérerons que les travaux sont achevés à hauteur de 85 %.***

## ■ 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

---

Servitude d'utilité publique :

- PT1 : Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques – Source DDT77 19/04/2018.

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.**

# 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

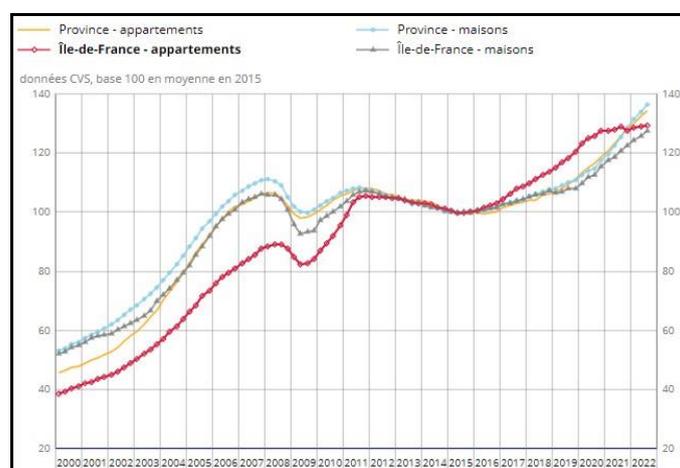
Les prix des logements anciens en ÎLE-DE-FRANCE augmentent sur un trimestre pour le troisième trimestre consécutif : + 0,6 % au troisième trimestre 2022, après + 0,5 % et + 1,1 % aux deux trimestres précédents. Sur un an, les prix augmentent également : + 2,0 % au troisième trimestre 2022, après + 2,4 % 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)
<b>France métropolitaine</b>	<b>1,7</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>	<b>7,3</b>	<b>6,8</b>	<b>6,4</b>
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
<b>Appartements</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>0,9</b>	<b>4,7</b>	<b>4,5</b>	<b>4,0</b>
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>
<b>Maisons</b>	<b>2,1</b>	<b>1,5</b>	<b>1,9</b>	<b>9,2</b>	<b>8,6</b>	<b>8,2</b>
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*

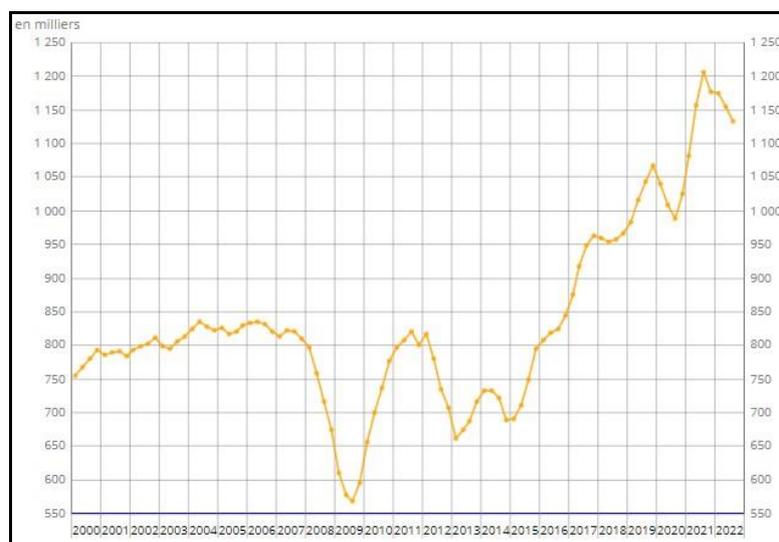
*Source : I.N.S.E.E., ADSN-BASE-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France-Perval*

## 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 <sup>2</sup>
11/2022	28, rue Pierre Charton 77124 Chauconin-Neufmontiers Pavillon d'habitation Libre 5 pièces	93 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	266.000 €	2.891 €/m <sup>2</sup>
09/2022	16, rue de la Chantonne 77124 Chauconin-Neufmontiers Pavillon d'habitation Libre 5 pièces	518 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	299.000 €	2.491 €/m <sup>2</sup>
08/2022	48, Grande Rue 77124 Chauconin-Neufmontiers Pavillon d'habitation Libre 3 pièces	74 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	199.000 €	3.316 €/m <sup>2</sup>
08/2022	47, allée des Trembles 77124 Chauconin-Neufmontiers Pavillon d'habitation Libre 4 pièces	245 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	270.000 €	3.214 €/m <sup>2</sup>
07/2022	2 A, rue Georges Frisez 77124 Chauconin-Neufmontiers Pavillon d'habitation Libre 6 pièces	63 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	300.000 €	2.400 €/m <sup>2</sup>
07/2022	27, Grande Rue 77124 Chauconin-Neufmontiers Pavillon d'habitation Libre 4 pièces	90 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	180.000 €	2.093 €/m <sup>2</sup>

*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 2.700 €/m<sup>2</sup>, en état d'usage et d'entretien actuel, soit :

Désignation	Superficie	€/m <sup>2</sup>	Valeur vénale travaux achevés	Taux d'achèvement des travaux	Valeur vénale actuelle
Pavillon d'habitation	90 m <sup>2</sup>	2.700 €/m <sup>2</sup>	243.000 €	85 %	<b>206.550 €</b>

**205.000 Euros Hors Droits**  
*(Deux cent cinq mille euros)*

## ■ VALEUR GLOBALE

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

**200.000 Euros à 210.000 Euros Hors Droits**  
*(Deux cent mille euros à deux cent dix 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 ÎLE-DE-FRANCE.
- **Objet** Pavillon d'habitation.
- **Situation d'occupation** Libre.
- **Adresse** 51, allée des Trembles  
77124 CHAUCONIN-NEUFMONTIERS.
- **Foncier** Section B n°2162 pour une superficie totale de 286 m<sup>2</sup>.
- **Superficies** Surface habitable : 90 m<sup>2</sup>.



## ■ FACTEURS FAVORABLES

- + Situation et emplacement.
- + Zone urbaine à usage d'habitation.
- + Jardin d'agrément.

## ■ FACTEURS LIMITANTS

- Travaux à prévoir.
- Mitoyenneté du bâti.
- Malfaçons.
- Sous réserve d'un changement de destination.
- 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.

**Réserve : Nous n'avons pas pu pénétrer dans la propriété, de ce fait, l'expertise est le résultat de la visite effectuée de l'extérieur et de nos investigations administratives et juridiques.**

## 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, libre à la vente, à un montant de prix entre :**

Hors droits - Hors frais

**200.000 €**

*Deux cent mille euros*

**210.000 €**

*Deux cent dix 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.*

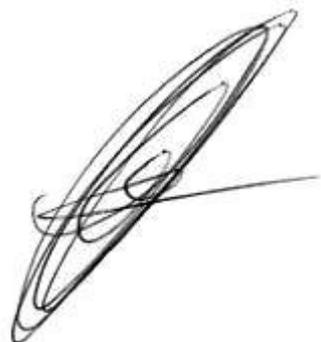
**Fait et clos en notre Cabinet à PARIS, le 24 mai 2023.**

*Le Vingt-Quatre Mai 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



## CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE

---

<b>DOSSIER N° déposé le</b>	<b>CU 77335 22 00048</b> 21/10/2022
<b>par demeurant</b>	Maître LAURENT MOITEAUX 36 rue des Etats Généraux 78000 VERSAILLES
<b>sur un terrain sis</b>	51 Allée des Trembles 77100 Chauconin-Neufmontiers cadastré B2162
<b>surface</b>	286,00 m <sup>2</sup>

---

### Le Maire de Chauconin-Neufmontiers,

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 à un terrain situé à 51 Allée des Trembles 77100 CHAUCONIN-NEUFMONTIERS cadastré section(s) **B2162**, d'une superficie totale de **286,00 m<sup>2</sup>** présentée le 21/10/2022 par Maître LAURENT MOITEAUX, demeurant à 36 rue des Etats Généraux 78000 VERSAILLES et enregistrée par la mairie de Chauconin-Neufmontiers sous le n° **CU 77335 22 00048**.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06 février 2020 ;

### CERTIFIE

#### Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au 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 limitations 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

Le terrain est situé en zone **UB** de la commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme susvisé.

Le terrain est grevé des servitudes d'utilités publiques suivantes :

- PT1 - Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques - Source DDT77 19/04/2018

### Article 3

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple par délibération du 11 juin 2020, au bénéfice de la commune.

### Article 4

Les taxes 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 Taux en % : 5,00 |
| - Taxe d'aménagement, part départementale   | 2 Taux en % : 2,20 |
| - Taxe d'aménagement, part régionale  | 3 Taux en % : 1 %  |
| - Redevance d'archéologie préventive  | 4 Taux en % : 0,60 |
| - Redevance relative à la création dans la Région Île-de-France<br>De locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux ou de locaux de stockage |                    |

### Article 5

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites sous la forme d'une redevance forfaitaire définie par le c) de l'article L332-12.

**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)

**Participations préalablement instaurées par délibération :**

- Participation pour l'Assainissement Collectif prévue par l'article L. 1331-7 du Code de la santé publique

Fait à Chauconin-Neufmontiers, le 17 novembre 2022

Pour le Maire,  
L'adjoint délégué à l'urbanisme,  
Emmanuel KALAYAN

