



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. : 11850

RAPPORT D'EXPERTISE

VALEUR VÉNALE

Maison d'habitation

123, route Nationale
Section AH n°148 et 149
62670 MAZINGARBE



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 123, route Nationale - 62670 MAZINGARBE.

PROCÉDURE D'EXPERTISE

En date du 24 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, **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.21
Servitudes.....	p.25
Fiscalité.....	p.26
Situation d'occupation.....	p.27

Le Marché immobilier p.28

Etude de la valeur vénale

A/ Valeur vénale actuelle du terrain d'assiette.....	p.33
B/ Valeur vénale actuelle du bâti.....	p.34
Valeur vénale globale.....	p.35

Fiche de résumé conclusif d'expertise p.36

Conclusion

Valorisation.....	p.37
-------------------	------

Clauses d'utilisation du rapport..... p.38

Annexes..... p.39

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

MATRICE CADASTRALE

ANNEE DE MAJ 2022		DEP DIR 62-0	COM 563 MAZINGARBE	TRES 074	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL -00309																
Propriétaire SNC GEIXIA NORD OUEST 15 AV PIERRE ET MARIE CURIE 59260 LEZENNES																						
PROPRIÉTÉS BÂTIES																						
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS			IDENTIFICATION DU LOCAL																			
AN	SEC	N° C	N° PLAN PARTI VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S	M	AF	NAT LOC	NAT AN	AN	AN	FRACTION	%	TX	RC	
11	AH	148	123	RTE NATIONALE	0880	A	01	00	01001	0726698 P	C	C	C	C	99			755	15,00	P	5029	
REV IMPOSABLE COM 5021 EUR COM							R EXO							0 EUR								
REV IMPOSABLE COM 5021 EUR COM							R IMP							5021 EUR								
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS							IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION											
AN	SECTION	N° PLAN VOIRIE	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	PP/DP	TAR	S	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CON TENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT AN	AN	FRACTION	%	TX	RC
11	AH	148		RTE NATIONALE	0880	0071	1563A				T	04		9 96	7,39	C	TA		1,48	20		
11	AH	149		RTE NATIONALE	0880	0071	1563A				T	04		9 96	7,39	TS	TA		1,48	100		
REV IMPOSABLE COM 5021 EUR COM							R EXO							15 EUR								
REV IMPOSABLE COM 5021 EUR COM							R IMP							0 EUR								
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS							IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION											
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																						
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS							IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION						LIVRE FONCIER					
AN	SECTION	N° PLAN VOIRIE	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	PP/DP	TAR	S	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CON TENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT AN	AN	FRACTION	%	TX	RC
REV IMPOSABLE COM 5021 EUR COM							R EXO							15 EUR							Feuille	
REV IMPOSABLE COM 5021 EUR COM							R IMP							0 EUR							MAJ TC 0 EUR	

EMPLACEMENT ET SITUATION

■ CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

➤ *Situations géographique et administrative*

- ✓ À environ 40 kilomètres au Sud-Ouest de LILLE.
- ✓ Région HAUTS-DE-FRANCE.
Département du PAS-DE-CALAIS (62).
Arrondissement de LENS.
- ✓ Intercommunalité de la Communauté d'agglomération de Lens-Liévin.
- ✓ Superficie de la commune : 10,27 km².
- ✓ Population : environ 8.030 habitants (*soit une densité d'environ 780 hab./km²*).

➤ *Moyens de transport*

- ✓ Liaison routière :
 - Autoroute A26.
 - Départementales D75, D165E1, D166 et D943.
 - Réseau de bus « TADAO ».
- ✓ Liaison ferroviaire :
 - T.E.R gare S.N.C.F de MAZINGARBE à environ 5 kilomètres.
 - T.G.V. et T.E.R. gare S.N.C.F. de LENS à environ 15 kilomètres.

■ INTERET DE L'EMPLACEMENT

Le bien immobilier sous expertise se situe à l'Est de la commune de MAZINGARBE, route Nationale (route départementale D943).

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

Dans un rayon de 500 mètres se trouvent quelques commerces et services de proximité ainsi qu'un groupe scolaire.

➤ **Attrait particulier de l'emplacement**

L'emplacement et la situation locale pour un usage d'habitation sont *favorables* dans un quartier ancien de la commune, essentiellement affecté à l'habitation et bénéficiant de la proximité des communes de LENS et de LILLE.

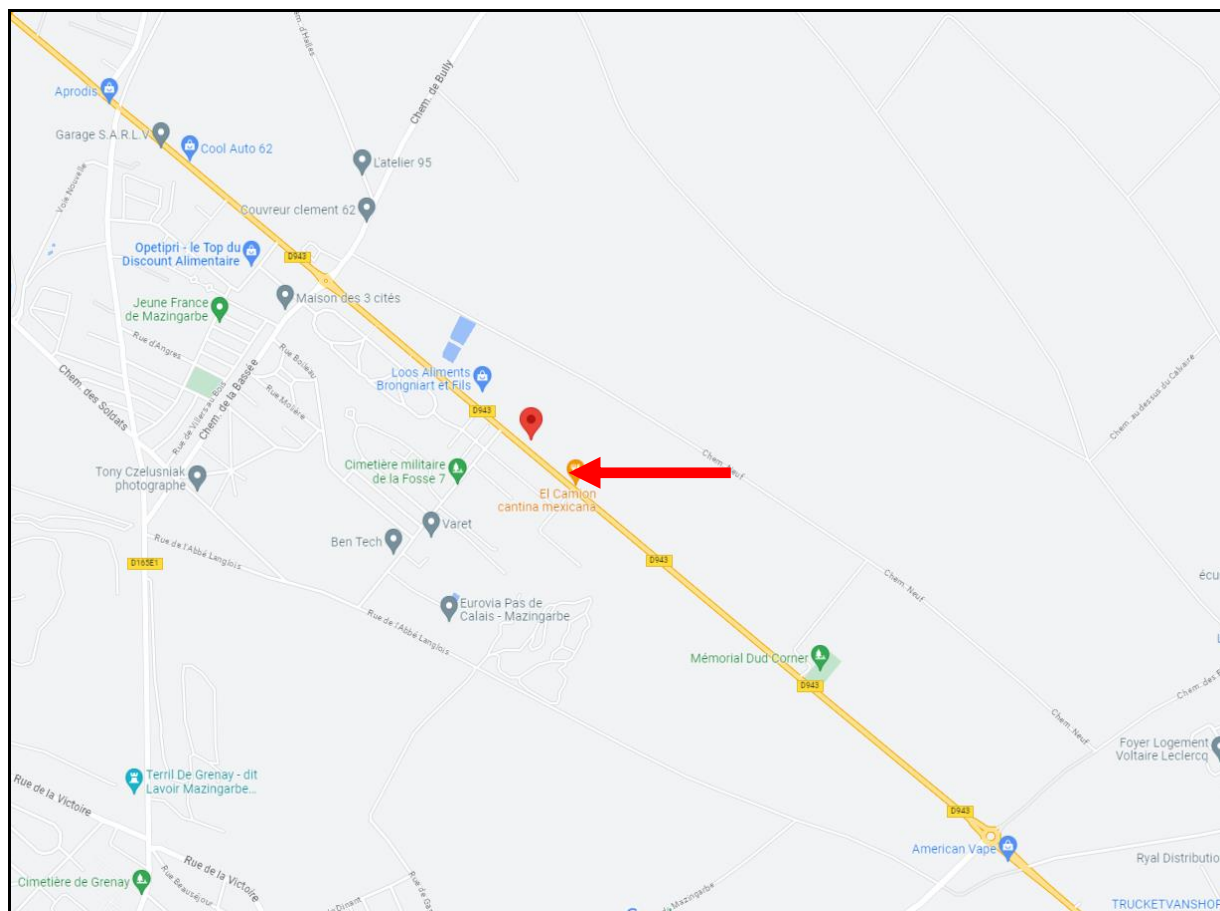
■ SITUATION GÉOGRAPHIQUE

62670 MAZINGARBE.



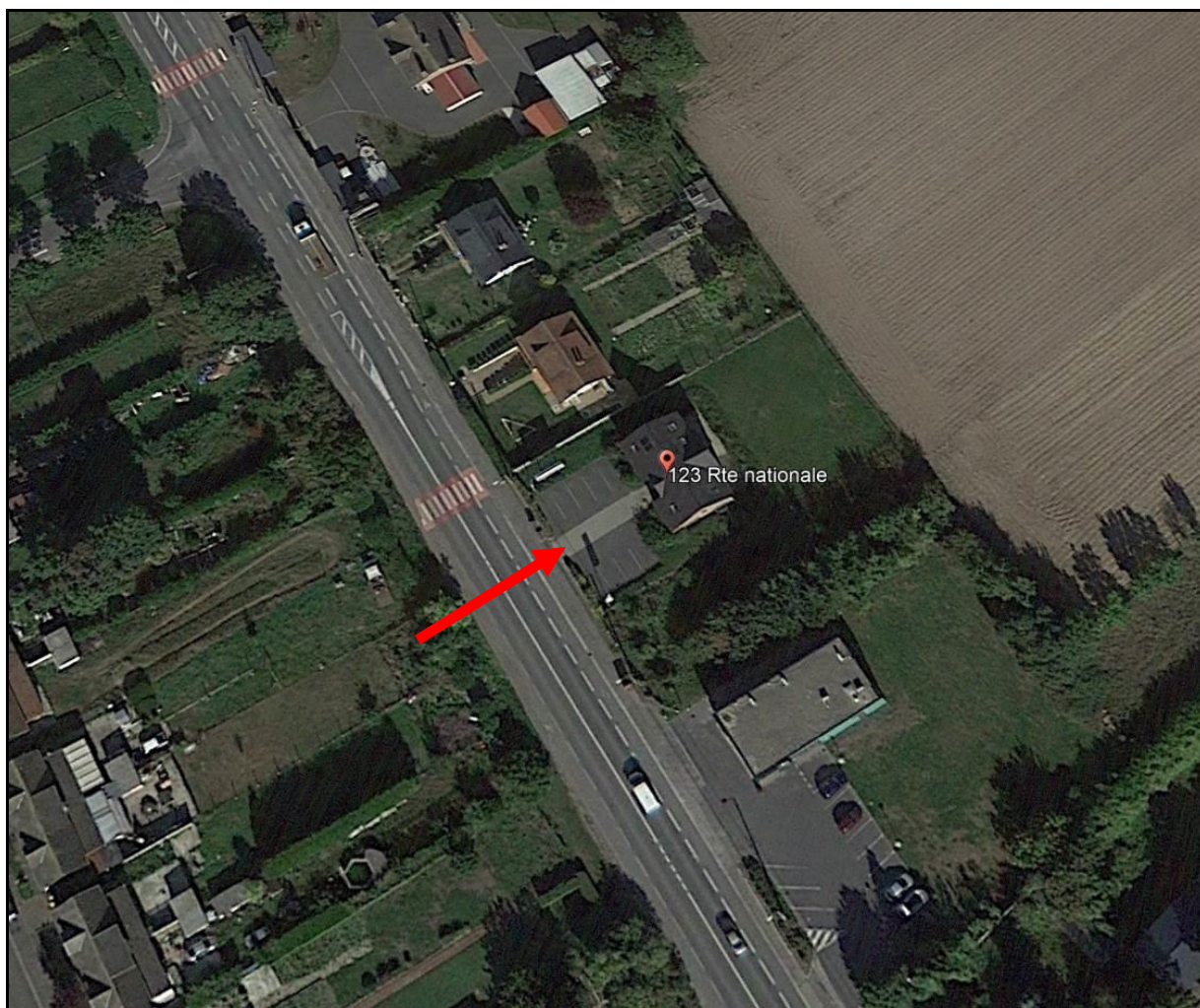
■ PLAN LOCAL

123, route Nationale - 62670 MAZINGARBE.



■ VUE AÉRIENNE

123, route Nationale - 62670 MAZINGARBE.



LE FONCIER

■ LE CADASTRE

Le bien sous expertise figure au cadastre sous les références :

Section AH n°148 pour une superficie de 996 m².
Section AH n°149 pour une superficie de 996 m².

Soit une unité foncière d'une superficie de 1.992 m².

■ DESCRIPTION DES PARCELLES

Il s'agit de deux parcelles formant une unité foncière en forme de rectangle régulier, sise en première position sur la route Nationale, sous le numéro 123.

Le terrain présente une légère déclivité et dispose d'un linéaire de façade sur route d'environ 38 ml pour une profondeur *maximum* d'environ 48 ml.

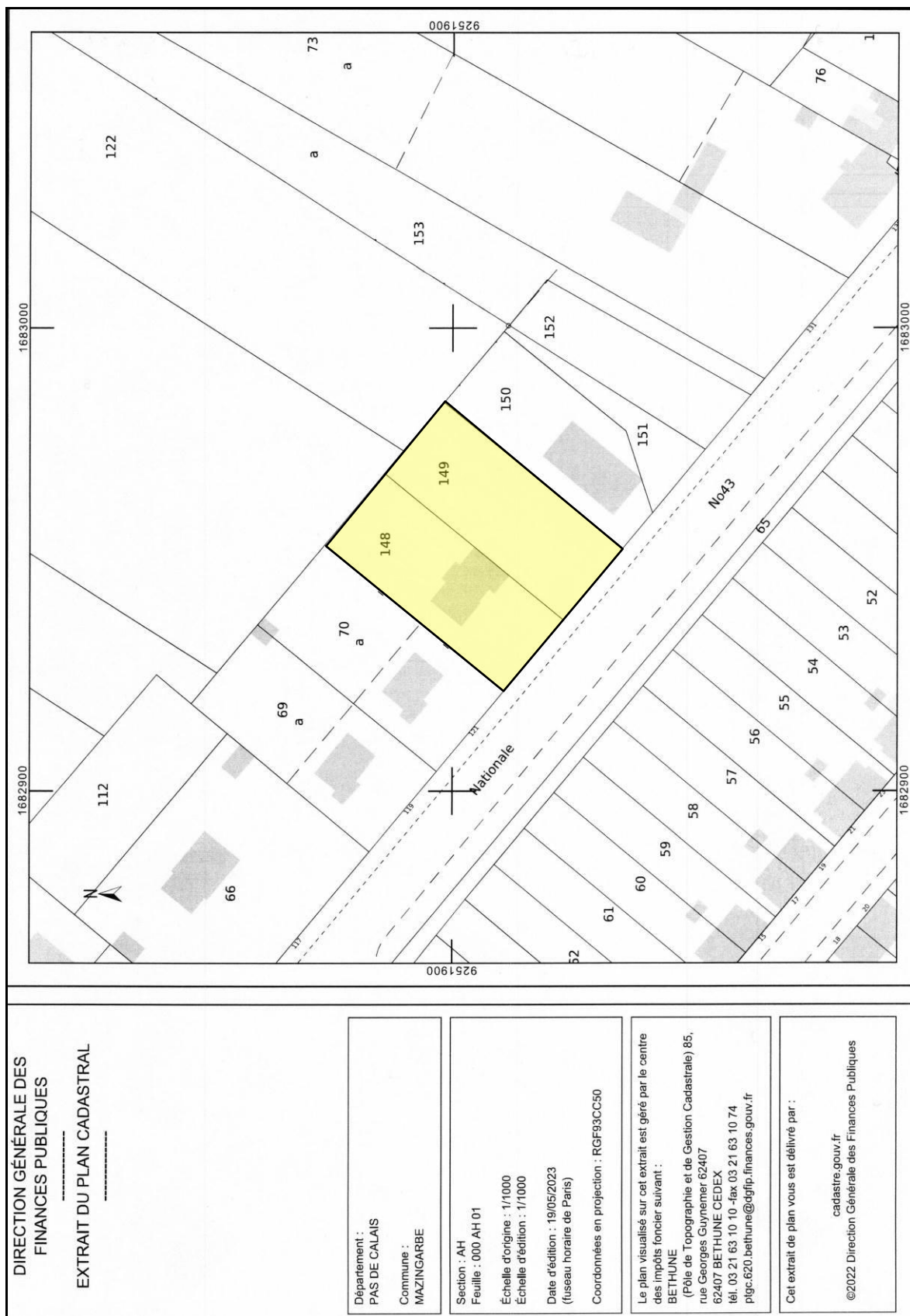
La parcelle est encombrée au centre par *une construction anciennement à usage de bureaux et de showroom (maison d'exposition)*.

Autour, jardin d'agrément herbé et arboré et aire de stationnement sous asphalte.

La propriété est partiellement délimitée par une clôture, divers murs d'enceinte et haies vives.

- ✓ ***Parcelle rectangulaire encombrée par une construction anciennement à usage de maison d'exposition.***

PLAN DE CADASTRE



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
PAS DE CALAIS
Commune :
MAZINGARBE

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

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

Date d'édition : 19/05/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50

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

BETHUNE
(Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre) 85,
rue Georges Guynemer 62407
62407 BETHUNE CEDEX
tél. 03 21 63 10 10 - fax 03 21 63 10 74
pigc.620.bethune@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

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

■ 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 (P.P.R.) de type Inondation nommé P.P.R.-Mazingarbe a été approuvé sur le territoire de la commune, mais n'affecte pas le bien. Date de prescription : 28/12/2000. Date d'approbation : 04/09/2007. Le P.P.R. couvre les aléas suivants : Inondation par ruissellement et coulée de boue, par remontées de nappes naturelles.
	Risque industriel	Le Plan de prévention des risques technologiques (P.P.R.) de type Risque industriel nommé P.P.R.T. GP SAV MAZINGARBE a été approuvé sur le territoire de la commune, mais n'affecte pas le bien. Date de prescription : 06/06/2006. Date d'approbation : 19/03/2007. Le P.P.R. couvre les aléas suivants : Risque industriel, effet thermique, effet de surpression, effet toxique.
	Radon	2/3 <u>Potentiel radon moyen</u> : Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte. Ce gaz est présent partout dans les sols et il s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.
	Pollution des sols	Dans un rayon de 500 mètres autour des parcelles, sont identifiés : - 4 installation(s) classée(s) pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à autorisation ou à enregistrement, installations qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients du fait de leur activité. - 8 site(s) référencé(s) dans l'inventaire CASIAS des sites ayant accueilli par le passé une activité industrielle ou une activité de service qui a pu générer une pollution des sols.
	Argile	0/3 <u>Exposition nulle</u> : aucune présence de sols argileux n'a été identifiée selon les cartes géologiques actuelles. Toutefois il peut y avoir des poches ponctuelles de sols argileux.
Autres informations		
	Risques miniers	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques miniers.
	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

Les parcelles sont inscrites dans le **Plan Local d'Urbanisme de la commune de MAZINGARBE, dans le périmètre d'une zone UH, secteur UHb** (*certificat d'urbanisme d'information en annexe*), zone qui correspond aux quartiers anciens de la commune, généralement construits à l'alignement des rues, essentiellement affectés à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel.

■ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le camping et l'aménagement de terrains de camping.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

■ ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

■ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

■ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 %.

■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+3 dont combles aménageables ou non. Aucune construction ne peut comporter plus d'un seul niveau de combles.

■ 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.*

LE BATI

■ DESIGNATION NOTARIALE

L'immeuble non bâti situé à MAZINGARBE (PAS-DE-CALAIS) route Nationale, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AH numéro 148 - Route Nationale - Contenance 09 a 96 ca.

Section AH numéro 149 - Route Nationale - Contenance 09 a 96 ca.

Contenance totale : 19 a 92 ca.

Cet immeuble consistant en : deux parcelles de terrain.

■ DESIGNATION CADASTRALE

Locaux divers sis 123, route Nationale à MAZINGARBE (62670), catégorie* MAG1, cadastrés Section AH n°148 et 149 pour une superficie totale de 1.992 m².

* MAG1 : Boutiques et magasins sur rue (pour une surface principale inférieure à 400 m²).

■ DESCRIPTION

Il s'agit d'une maison d'exposition anciennement à usage de bureaux et de showroom, datant du début des années 2010, élevée sur un niveau d'un rez-de-chaussée semi-enterré et d'un étage droit sous combles aménagés.

➤ **Murs et ossatures**

Maçonnerie traditionnelle de l'époque en brique apparente.

➤ **Couverture**

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

➤ **Menuiseries extérieures**

Fenêtres double vitrage pvc.

➤ **Orientation**

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

➤ **Concessionnaires**

Eau : Desservie et raccordée
Électricité : Desservie et raccordée

➤ **Distribution**

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

➤ **Équipements**

- Menuiseries extérieures double vitrage pvc.
- Fenêtres de toit.
- Stores 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.

■ **ÉTAT GENERAL**

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

Le bien immobilier nécessitera des travaux de peinture, de décoration et de revêtement des sols, ainsi qu'à la vérification des installations électriques pour les remettre en conformité avec la législation et les normes d'habitabilité actuelles (conformité par rapport aux normes d'habitabilité et de décence fixées par la loi ALUR).

■ 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
Rez-de-chaussée	140	0.40	55
Étage	140	1	140
Combles aménagés	140	0.40	55
Surface Développée Hors Œuvre Pondérée			250 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).

$$250,00 \text{ m}^2 \times 0.80 = 200,00 \text{ m}^2$$

Retenu **200,00 m² habitable**

→ Remarque :

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

■ 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 m², prix de vente moyen de 76.000 € (80.000 € avec un garage).
- Maison Phénix 3 chambres : surface habitable de 90 m², prix de vente moyen de 95.000 € (98.000 € avec un garage).
- Maison Phénix 4 chambres : surface habitable de 105 m², prix de vente moyen de 105.000 €.
- Maison phénix 5 chambres : surface habitable de 110 m², 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 m², prix de vente moyen de 100.000 €.
- Maison Phénix 4 chambres : surface habitable de 120 m², prix de vente entre 115.000 et 120.000 €.
- Maison Phénix 5 chambres : surface habitable de 130 m², prix de vente moyen de 130.000 €.

➤ **Prix au m² d'une maison Phénix**

Le prix d'une maison Phénix revient entre 800 et 1.200 € du m². 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 :

- ATZ : Axe terrestre bruyant RD943.
- SA : Le terrain est situé en Site archéologique : il est donc susceptible de receler des vestiges encore inconnus.
- AS1 : Protection des eaux potables : le terrain est situé dans le périmètre de protection éloigné d'un captage d'eau potable.
- EL7 : Le terrain est soumis à l'alignement Départemental RD.
- PT2 : Zone Spéciale de Dégagement.

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 décèlent 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

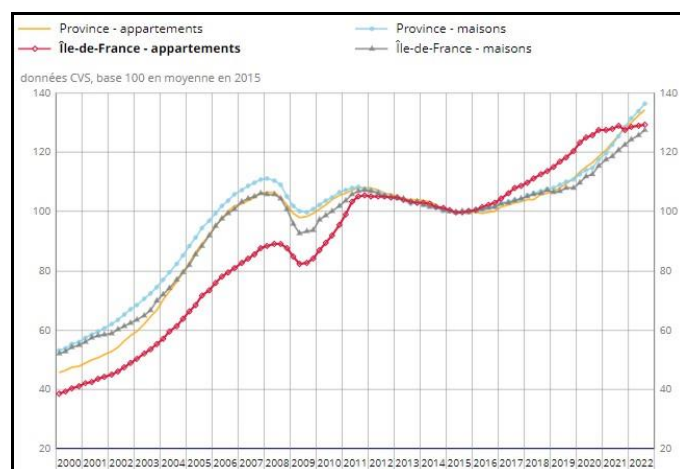
Les prix des logements anciens en ÎLE-DE-FRANCE augmentent sur un trimestre pour le troisième trimestre consécutif : + 0,6 % au troisième trimestre 2022, après + 0,5 % et + 1,1 % aux deux trimestres précédents. Sur un an, les prix augmentent également : + 2,0 % au troisième trimestre 2022, après + 2,4 % 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>	1,2	1,7	1,6	7,6	7,3	6,9
<i>Banlieues</i>	1,6	1,9	1,2	7,8	7,4	6,8
- 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>	-0,4	0,0	1,8	1,1	0,1	1,9
- 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>	2,9	2,4	2,2	9,9	9,9	10,8
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>	4,1	0,0	1,2	7,5	6,0	5,5
- Provence-Alpes-Côte d'Azur	2,7	1,9	2,9	10,8	9,0	10,4

(p) : provisoire - (d) : définitif

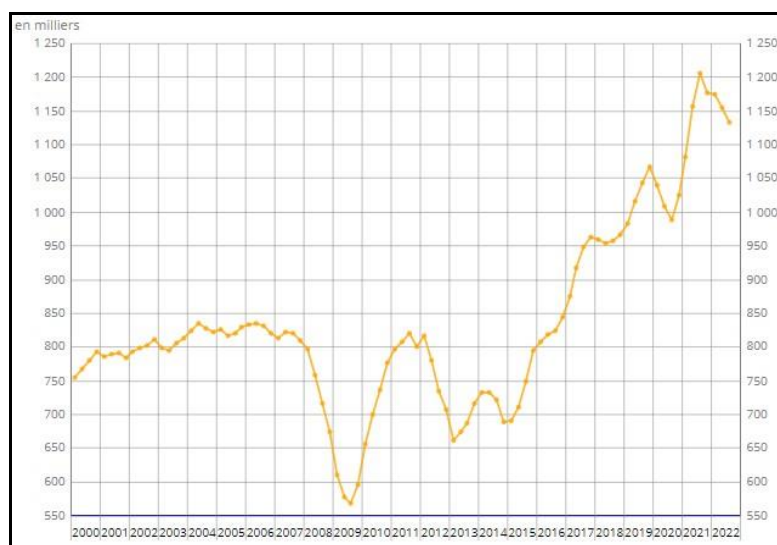
Champ : FRANCE métropolitaine

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

Liminaire : la valeur vénale de ce bien immobilier est composée de l'assiette foncière encombrée du bâti existant. Au regard de l'implantation de la construction, la présente évaluation s'entend terrains intégrés.

Conformément aux prescriptions d'urbanisme, 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 occupation,*
- *non soumis au régime juridique de la copropriété des immeubles bâtis,*
- *ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude.*

A/ VALEUR VENALE ACTUELLE DU TERRAIN D'ASSIETTE

■ QUOTE-PART FONCIERE AU REGARD DE LA VALEUR VENALE

Pour le calcul de sa valeur, le terrain qui supporte la construction est considéré nu, compte tenu du marché local immobilier.

Nous nous baserons donc, comme s'il s'agissait de foncier, sur les pourcentages publiés par l'AFREXIM qui estime la quote-part foncière au regard de la valeur vénale :

Valeur globale/m ²	% part foncière sur prix total
Jusqu'à 1.000 €/m ² bâti*	8 % à 10 %
De 1.001 € à 1.500 €/m ²	10 % à 15 %
De 1.501 € à 1.800 €/m ²	15 % à 20 %
De 1.801 € à 2.400 €/m ²	20 % à 25 %
De 2.401 € à 3.800 €/m ²	25 % à 30 %
De 3.801 € à 5.300 €/m ²	30 % à 35 %
De 5.301 € à 7.600 €/m ²	40 % à 45 %
De 7.601 € à 9.200 €/m ²	45 % à 55 %
Au-delà de 9.200 €/m ²	60 % et plus

* Le prix d'une maison Phénix revient entre 800 et 1.200 € du m². Le prix varie en fonction :

- De la surface totale de la maison.
- De la gamme de la maison.
- De l'équipement utilisé dans la maison.

Après analyse des éléments susvisés :

Typologie	Surface	Valeur vénale retenue	% part foncière	Rapport métrique	Valeur foncière arrondie à
Habitation	1.992 m ²	800 €	8 %	64 €	127.488 €
VALEUR VÉNALE TOTALE arrondie à					125.000 €

A/ VALEUR VÉNALE DU TERRAIN D'ASSIETTE

125.000 Euros

(Cent vingt-cinq mille euros)

B/ VALEUR VENALE ACTUELLE DU BATI

Désignation	Surface	Prix €/m ² *	Valeur vénale	Abattement pour vétusté**	Valeur vénale actuelle
Maison d'habitation	200 m ²	800 €/m ²	160.000 €	- 15 %	136.000 €
VALEUR VÉNALE TOTALE arrondie à					135.000 €

* Le prix d'une maison Phénix revient entre 800 et 1.200 € du m². Le prix varie en fonction :

- De la surface totale de la maison.
- De la gamme de la maison.
- De l'équipement utilisé dans la maison.

** Abattement pour vétusté : pour pouvoir obtenir la valeur vénale actuelle du bâti existant il faut pratiquer un abattement pour vétusté, qui doit représenter la moins-value subie par l'immeuble depuis sa construction en raison de son âge et de son état d'entretien au moment de l'estimation.

B/ VALEUR VÉNALE DU BÂTI
135.000 Euros
(Cent trente-cinq mille euros)

VALEUR VENALE GLOBALE

Par l'application de ces méthodes, nous retiendrons une valeur vénale de l'ordre de :

A/ Valeur vénale du terrain d'assiette	125.000 €
B/ Valeur vénale du bâti	<u>135.000 €</u>
Valeur vénale globale	260.000 €

Soit, par cette méthode une valeur vénale (montant arrondi), après déduction des droits et frais de mutation s'élevant à 7,58 %*, du prix en principal, de l'ordre de :

241.680 € H.D.

Et 1.208 € le mètre carré libre toutes surfaces confondues.

235.000 Euros à 245.000 Euros Hors Droits

(Deux cent trente-cinq mille euros à deux cent quarante-cinq mille euros hors droits)

* Barème rapide A1 - Janvier 2023

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

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

→ **Réserve** :

Nous n'avons pas tenu compte :

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

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

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

FICHE DE RÉSUMÉ CONCLUSIF D'EXPERTISE

- **Mission** Description et évaluation de la valeur du bien et droits immobiliers dépendant de la Liquidation judiciaire de la S.N.C. GEOXIA NORD OUEST.
- **Objet** Maison d'habitation.
- **Situation d'occupation** Libre.
- **Adresse** 123, route Nationale
62670 MAZINGARBE.
- **Foncier** Section AH n°148 et 149 pour une superficie totale de 1.992 m².
- **Superficies** S.D.H.O.P. : 240 m² - Surface habitable : 200 m².



■ FACTEURS FAVORABLES

- + Situation et emplacement.
- + Zone mixte à dominante d'habitat.
- + Jardin d'agrément.

■ FACTEURS LIMITANTS

- Travaux à prévoir.
- Nuisances sonores (route départementale).
- 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.

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 **une MAISON D'HABITATION, libre à la vente, à un montant de prix entre :**

Hors droits - Hors frais

235.000 €

Deux cent trente-cinq mille euros

245.000 €

Deux cent quarante-cinq 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

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

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 m²** 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 Ile-de-France
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



DOSSIER N° CU 77335 22 00048

PAGE 2 / 3