



**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 MÉDITERRANÉE**

*Réf. : 11847*

RAPPORT D'EXPERTISE

VALEUR VÉNALE

**Terrain à bâtir encombré  
d'une construction inachevée**

Impasse du Lieutenant Gourbault  
Section AC n°163  
66820 VERNET-LES-BAINS



# **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 MÉDITERRANÉE 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 Impasse du Lieutenant Gourbault - 66820 VERNET-LES-BAINS.

# **PROCÉDURE D'EXPERTISE**

En date du 23 mai 2023, l'Exposant, pris en la personne de Monsieur Laurent MOITEAUX, s'est rendu sur place afin de procéder à ses opérations d'expertises.

## **Support de travail**

- Ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.
- Titre de propriété.
- Matrice cadastrale.
- Plan de cadastre.
- Protocole d'accord.
- Certificat d'urbanisme d'information.
- Extraits 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.16
Le Bâti.....	p.21
Servitudes.....	p.22
Fiscalité.....	p.23
Situation d'occupation.....	p.24

## **Etude de la valeur vénale**

Détermination de la valeur vénale.....	p.28
--	------

<b>Fiche de résumé conclusif d'expertise</b>	p.32
--	------

## **Conclusion**

Valorisation.....	p.33
-------------------	------

<b>Clauses d'utilisation du rapport.....</b>	p.34
--	------

<b>Annexes.....</b>	p.35
---------------------	------

# OPÉRATIONS D'EXPERTISES

## ORIGINE ET NATURE DE LA PROPRIETE

---

*Selon la matrice cadastrale, le bien immobilier sous expertise appartient en pleine propriété à :*

- GEOXIA MÉDITERRANÉE

*Selon acte de vente en date du 6 avril 2006, la S.N.C. GEOXIA MÉDITERRANÉE a acquis un terrain à bâtir encombré d'une ébauche de construction inachevée moyennant la somme de 57.000,00 €\*.*

*\* **Protocole d'accord** : « GEOXIA MÉDITERRANÉE s'engage à verser aux Consorts Héritiers qui l'acceptent, la somme arrondie de cent quinze mille cent cinquante euros (115.150,00 €) à titre d'indemnité transactionnelle, forfaitaire et définitive, se décomposant comme suit :*

- Indemnité pour préjudice subi : 15.000,00 €.*
  - Prix de l'acquisition du bien immobilier à Vernet-les-Bains : 57.000,00 €.*
  - Frais de bornage et de raccordement : 3.597,69 €.*
  - Remboursement des appels de fonds : 39.547,75 €.*
- Total : 115.145,44 €.* ».

# MATRICE CADASTRALE

ANNEE DE MAJ	2022	DIR	DEP	66	COM	222	VERNET LES BAINS	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ D'UN COMPTE	NUMERO COMMUNAL	+00176																
<p>PROPRIETAIRES</p> <p>PROPRIETES BATIES</p> <p>PROPRIETES NON BATIES</p>																										
<p>PROPRIETAIRE PBDG65 GEOXIA MEDITERRANEE</p> <p>ZONE INDUSTRIELLE LES MILLES 1110 AV JEAN PERRIN 13793 AIX EN PROVENCE</p>																										
<p>IDENTIFICATION DU LOCAL</p>																										
AN	SECTION	N° PLAN	C	N° P	N° VOIRIE	CODE RIVOLI	ADRESSE	BAT	ENT	NIV	N° DE PORTE	INVARIANT	S	M	NAT LOC	AF	CAT	REV CADASTR COMMUNAL	NAT EXON	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OMI	COEF	
<p>EVALUATION DU LOCAL</p>																										
<p>REVENUS</p>																										
<p>REV IMPOSABLE COM 0 €</p>																										
<p>REVENU CADASTRAL 0 €</p>																										
<p>REVENU R EXO 0 €</p>																										
<p>REVENU R IMP 0 €</p>																										
<p>CONT</p>																										
<p>HA 5 53</p>																										
<p>A CA</p>																										
<p>REV IMPOSABLE 0 €</p>																										
<p>COM R EXO 0 €</p>																										
<p>COM R IMP 0 €</p>																										
<p>GC</p>																										
<p>R EXO 0 €</p>																										
<p>R IMP 0 €</p>																										
<p>DESIGNATION DES PROPRIETES</p>																										
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	N° PARC PRIM	FP	S	TARIF	SUF	GR/SS GR	NAT CULT	CLASSE	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OMI	COEF				
07	AC	163		IMP DU LT GOURBAULT		1	A			S			5 53	0,00												
<p>EVALUATION</p>																										
<p>REVENUS</p>																										
<p>REV IMPOSABLE COM 0 €</p>																										
<p>REVENU CADASTRAL 0 €</p>																										
<p>REVENU R EXO 0 €</p>																										
<p>REVENU R IMP 0 €</p>																										
<p>CONT</p>																										
<p>HA 5 53</p>																										
<p>A CA</p>																										
<p>REV IMPOSABLE 0 €</p>																										
<p>COM R EXO 0 €</p>																										
<p>COM R IMP 0 €</p>																										
<p>GC</p>																										
<p>R EXO 0 €</p>																										
<p>R IMP 0 €</p>																										

## EMPLACEMENT ET SITUATION

---

### ■ CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

#### ➤ *Situations géographique et administrative*

- ✓ À environ 60 kilomètres au Sud-Ouest de PERPIGNAN.
- ✓ Région OCCITANIE.  
Département des PYRÉNÉES-ORIENTALES (66).  
Arrondissement de PRADES.
- ✓ Intercommunalité de la Communauté de communes Conflent-Canigó.
- ✓ Superficie de la commune : 16,76 km<sup>2</sup>.
- ✓ Population : environ 1.450 habitants (*soit une densité d'environ 85 hab./km<sup>2</sup>*).

#### ➤ *Moyens de transport*

- ✓ Liaison routière :
  - Départementales D27 et D116.
  - Réseau de bus « LIO », ligne 521.
- ✓ Liaison ferroviaire :
  - T.E.R. gare S.N.C.F. de VILLEFRANCHE-VERNET-LES-BAINS à environ 5 kilomètres.
  - T.G.V. et T.E.R. gare S.N.C.F. de PERPIGNAN à environ 60 kilomètres.

## ■ INTERET DE L'EMPLACEMENT

Le bien immobilier sous expertise se situe à l'Est de la commune de VERNET-LES-BAINS, impasse du lieutenant Gourbault.

Il s'agit d'une impasse 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, un groupe scolaire, des infrastructures sportives, un bureau de Poste ainsi que la Mairie et l'ESPACE AQUATIQUE DE VERNET.

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

L'emplacement et la situation locale pour un usage d'habitation sont *favorables* au cœur du PARC NATUREL RÉGIONAL DES PYRÉNÉES CATALANES, au pied du MASSIF DU CANIGOU, dans un quartier essentiellement pavillonnaire de la commune de VERNET-LES-BAINS.

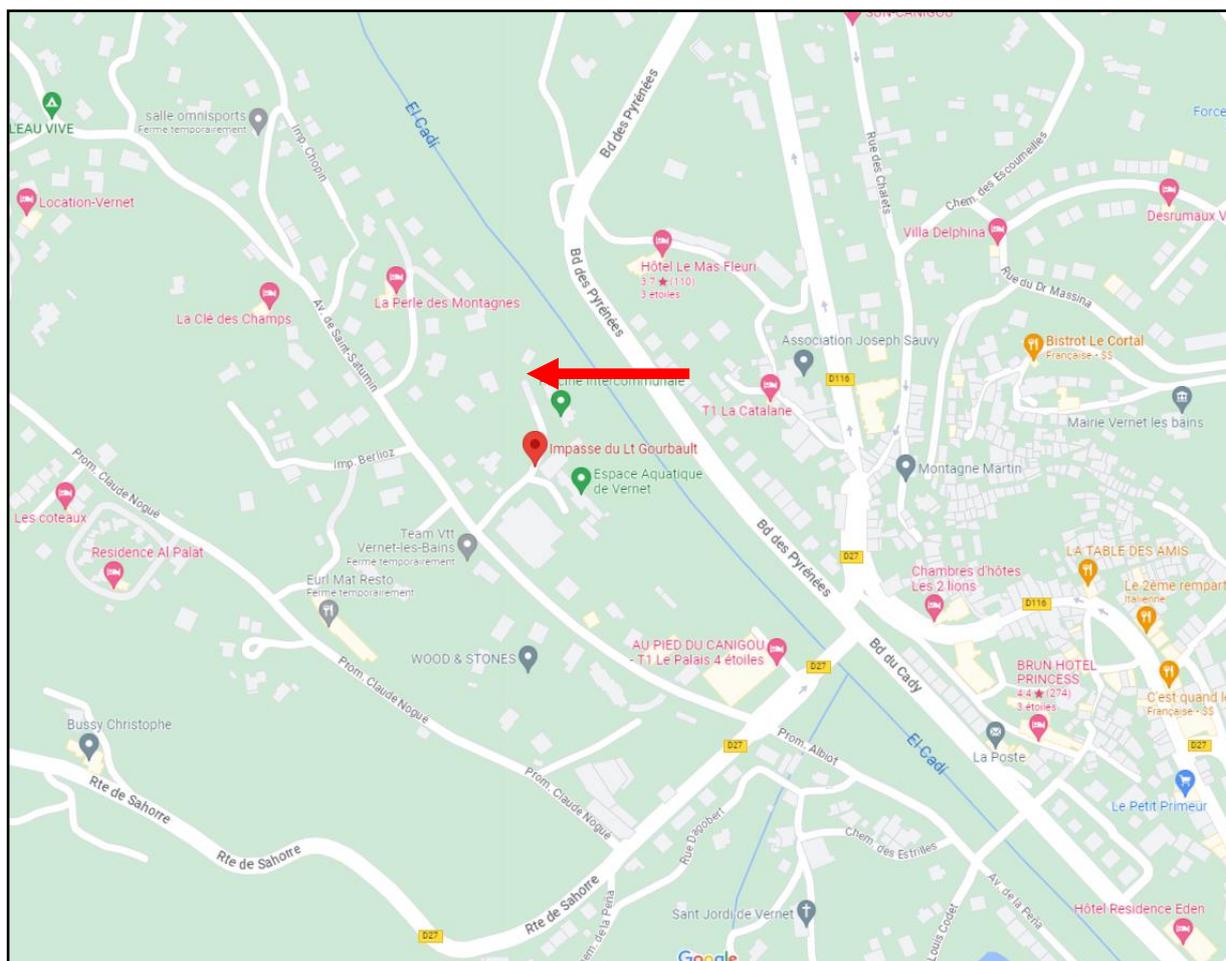
## ■ SITUATION GÉOGRAPHIQUE

66820 VERNET-LES-BAINS.



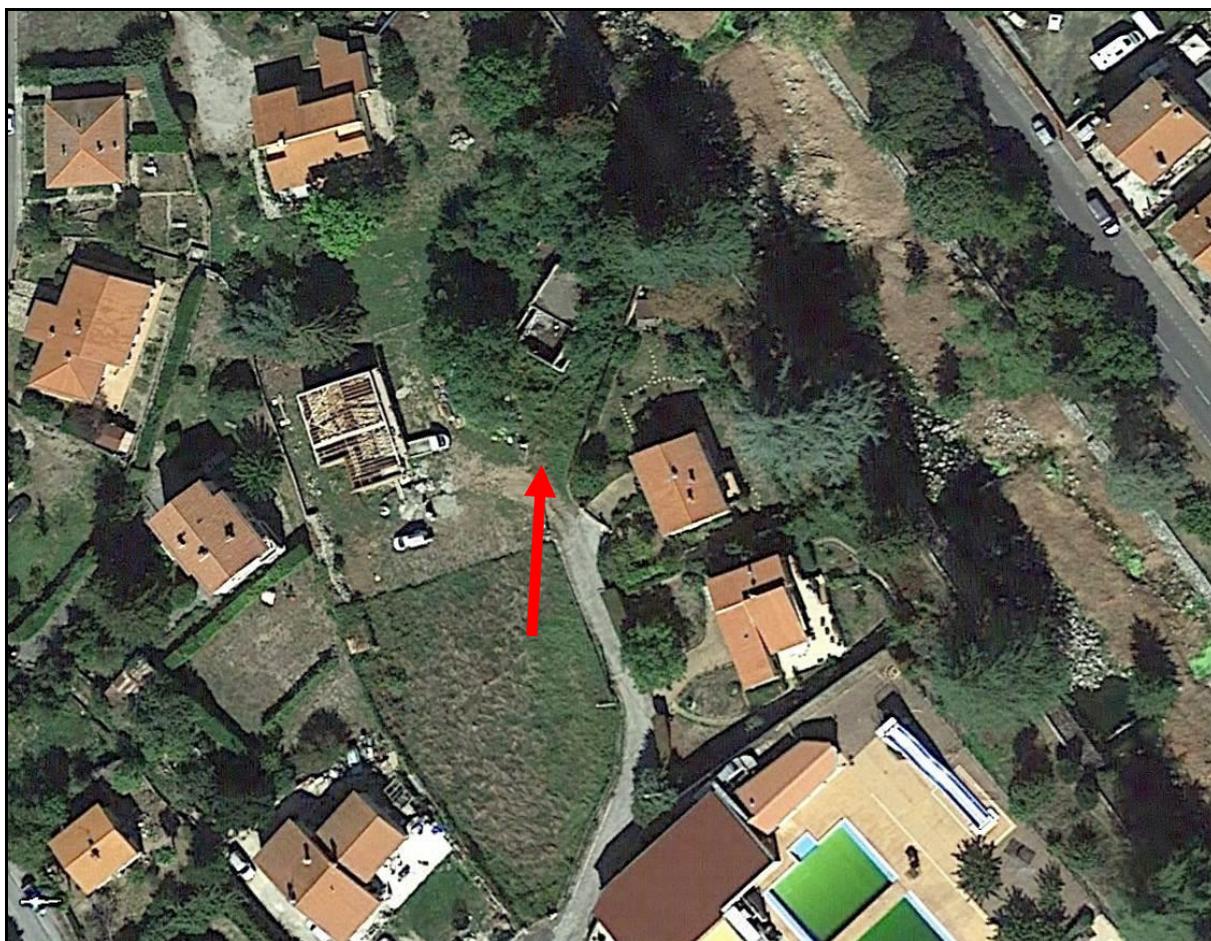
## ■ PLAN LOCAL

Impasse du Lieutenant Gourbault - 66820 VERNET-LES-BAINS.



■ VUE AÉRIENNE

Impasse du Lieutenant Gourbault - 66820 VERNET-LES-BAINS.



## LE FONCIER

---

### ■ DESIGNATION NOTARIALE

À VERNET-LES-BAINS (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66820 Lieudit « Saint-Saturnin », un terrain à bâtir cadastré :

Section A n°919 - Lieudit « Saint Saturnin » - Surface 00 ha 06 a 49 ca.

Section A n°920 - Lieudit « Saint Saturnin » - Surface 00 ha 00 a 88 ca.

Total surface : 00 ha 07 a 37 ca.

**Précision ici fait qu'il existe sur ce terrain une ébauche de construction inachevée et qu'en application des dispositions de l'article 1594-0 G A, I, 2° du Code Général des Impôts, le bien objet des présentes est assimilé à un terrain à bâtir.**

### ■ LE CADASTRE

Le bien sous expertise figure au cadastre sous la référence :

Section AC n°163 pour une superficie de 553 m<sup>2</sup>.

### ■ DESCRIPTION DE LA PARCELLE

Il s'agit d'une parcelle de forme irrégulière, sise en seconde position sur l'impasse du Lieutenant Gourbault.

La parcelle, présentant une déclivité et surplombant la rivière CADY, est encombrée au centre par *une ébauche de construction inachevée*.

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

La propriété n'est pas délimitée.

✓ **Parcelle encombrée par une ébauche de construction inachevée.**

## ■ ÉTAT GENERAL

Selon protocole d'accord :

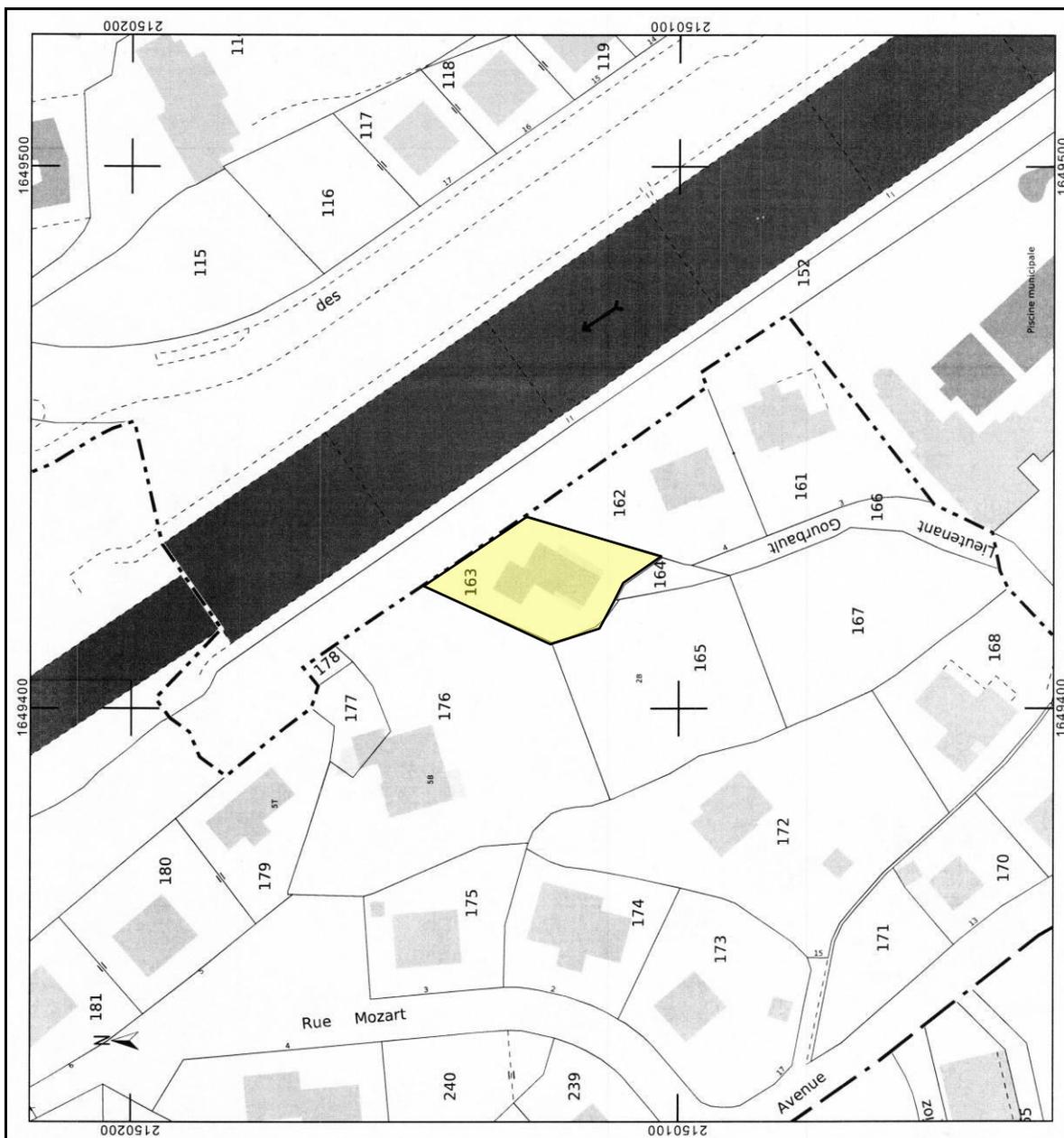
*« Suivant contrat de construction n°25440025638 en date du 10 mars 2023, Madame Margaret MADDEN CURPHEY a confié à la société GEOXIA MÉDITERRANÉE, la réalisation d'une maison individuelle de marque MAISON FAMILIALE, modèle Lilas sur le terrain visé ci-dessus, moyennant un prix convenu, après avenants, de 161.781,18 € T.T.C.*

*Le projet de construction a fait l'objet d'un permis de construire n°PC6622203G0002 délivré le 23 mai 2003 et la levée des conditions suspensives a été notifié le 24 mai 2003.*

*Les travaux ont débuté le 21 juillet 2003 conformément à la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier.*

*Cependant, en raison de malfaçons imputables à l'entreprise de maçonnerie FAHMI GMR, GEOXIA MÉDITERRANÉE décidait d'interrompre les travaux. Cet état de fait a été constaté par Monsieur Christian LAPORTE, Huissier de Justice de PRADES (66500) dans un procès-verbal de constat établi le 16 septembre 2004 à la demande de GEOXIA MÉDITERRANÉE ainsi que dans un rapport d'expertise établi par Monsieur ARTAUD, sis quai Port Sud à SAINT-CYPRIEN (66750), à la demande des Consorts Héritiers ».*

# PLAN DE CADASTRE



DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :  
PYRENEES ORIENTALES  
Commune :  
VERNET LES BAINS

Section : AC  
Feuille : 000 AC 01

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

Date d'édition : 17/05/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43

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

PERPIGNAN  
24 avenue de la Côte Vermelle TSA 10009 66961  
66961 PERPIGNAN Cedex 9  
tél. 0468664132 - fax 0468661516  
cdfi.perpignan@dgi.fr.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		
	<b>Multirisques</b>	Le Plan de prévention des risques naturels de type multirisques nommé P.P.R.-Vernet-les-Bains a été approuvé et affecte le bien. Date de prescription : 08/11/1998. Date d'approbation : 13/02/2000. Le P.P.R. couvre les aléas suivants : Inondation, mouvement de terrain.
	<b>Sismicité</b>	3/5 <u>Aléa modéré</u> : Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.
	<b>Radon</b>	3/3 <u>Potentiel radon significatif</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.
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 : - 1 site(s) référencé(s) dans l'inventaire CASIAS des sites ayant accueilli par le passé une activité industrielle ou une activité de service qui a pu générer une pollution des sols.
	<b>Argile</b>	1/3 <u>Exposition faible</u> : La survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Il est conseillé, notamment pour la construction d'une maison individuelle, de réaliser une étude de sols pour déterminer si des prescriptions constructives spécifiques sont nécessaires.
Autres informations		
	<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 VERNET-LES-BAINS, dans le périmètre de deux zones** (*certificat d'urbanisme d'information en annexe*) :

- **Zone 2UD, secteur 2UD2**, tissus de type habitat individuel spontané, extensions pavillonnaires lâches.

- **Zone N, secteur N1**, zone naturelle comprenant les espaces naturels sans spécificités.

✓ *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.*

## ■ ZONE 2UD, SECTEUR 2UD2

### ➤ **Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les habitations légères de loisir.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code de Tourisme.
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

### ➤ **Assainissement**

#### Eaux usées

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur.

### ➤ **Caractéristiques des terrains**

*Non réglementé.*

➤ **Emprise au sol**

*Non réglementé.*

➤ **Hauteur des constructions**

Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8,50 mètres (maximum R+1).  
À l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6,50 mètres (maximum R+1).

➤ **Coefficient d'Occupation du Sol**

*Non réglementé.*

## ■ ZONE N, SECTEURS N1

### ➤ **Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les habitations légères de loisir.
- Les terrains de camping et de caravaning de plus de 20 personnes ou 6 emplacements.
- Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code de Tourisme.
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
- Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol.
- Les aménagements liés aux activités de sports mécaniques et de golf.

### ➤ **Assainissement**

#### Eaux usées

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur.

➤ **Caractéristiques des terrains**

*Non réglementé.*

➤ **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

➤ **Hauteur des constructions**

Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8,50 mètres.  
À l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6,50 mètres.

➤ **Coefficient d'Occupation du Sol**

*Non réglementé.*

# SERVITUDES

---

Servitude d'utilité publique :

- Aléa phénomène torrentiel risque fort.

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

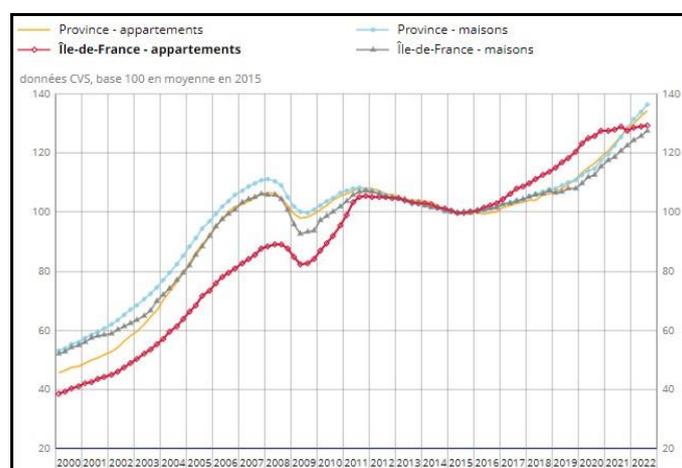
Les prix des logements anciens en ÎLE-DE-FRANCE augmentent sur un trimestre pour le troisième trimestre consécutif : + 0,6 % au troisième trimestre 2022, après + 0,5 % et + 1,1 % aux deux trimestres précédents. Sur un an, les prix augmentent également : + 2,0 % au troisième trimestre 2022, après + 2,4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

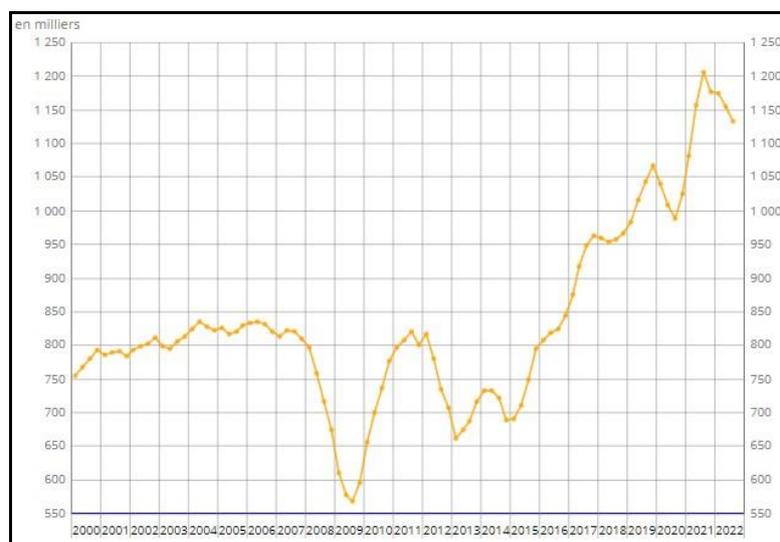
*Source : I.N.S.E.E., ADSN-BASE-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France-Perval*

## 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 décreue 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

## METHODE DE LA RECUPERATION FONCIERE

---

Il peut arriver que la valeur vénale d'une propriété bâtie soit essentiellement fonction des possibilités de récupération du terrain pour la construction.

Dans l'hypothèse où la valeur de récupération foncière est admise, cas d'une construction n'ayant aucune valeur en fonction de son état de délabrement, l'immeuble sera évalué de la manière suivante :

- valeur du sol considéré comme nu et libre d'occupation,
- diminuée des frais de démolition
- et, le cas échéant, des frais d'éviction ou de relogement des occupants.

Ceci, sachant qu'aucune indemnité complémentaire ne peut être allouée pour l'existence de constructions dont les frais de démolition, au contraire, doivent être déduits de la valeur du terrain nu et libre.

## ■ ÉVALUATION AU PRIX MOYEN DU METRE CARRE

La méthode d'évaluation par comparaison au prix moyen du mètre carré consiste à :

- Rechercher sur le marché immobilier local des mutations à titre onéreux dont les prix paraissent sincères et qui ont pour objet des terrains présentant une situation et une configuration identiques à celles du bien estimer.
- Déterminer le prix moyen au mètre carré qui ressort de ces mutations.
- Appliquer au terrain à expertiser ce prix moyen au mètre carré.

*L'évaluation par comparaison est la seule qui procède de la réalité et qui, par conséquent, doit être retenue (Tri. Ci., 30 janv.1951).*

## ■ DETERMINATION DU PRIX MOYEN EN FONCTION DE LA CONSTRUCTIBILITE

La valeur unitaire de réduction (du prix du terrain) s'obtient en considérant non pas la surface réelle du terrain, mais la superficie constructible, c'est-à-dire le nombre de mètres carrés hors œuvre (H.O.) que l'on peut édifier sur ce terrain en fonction du Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) en vigueur.

Il convient de rechercher le prix moyen du terrain, compte tenu :

- des possibilités de construction des terrains qui ont fait l'objet des ventes citées comme termes de comparaison,
- des possibilités de construction du terrain à évaluer.

## ■ DETERMINATION DU C.O.S.

La parcelle est inscrite dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de VERNET-LES-BAINS dans le périmètre de deux zones : zone 2UD2 et zone N1.

*Il n'est pas fixé de C.O.S.*

## ■ ÉTUDE DU MARCHÉ IMMOBILIER LOCAL

Il s'agit de rechercher la « charge foncière dominante » dans le secteur considéré, à partir des ventes de terrains constatées.

Lors de notre déplacement sur place, nous avons pu relever plusieurs mutations de biens de même nature auprès des agences immobilières locales et études notariales desquelles il résulte une large fourchette de prix comme suit :

Date	Description	Surface Totale	Cession	Prix €/m <sup>2</sup>
10/2022	13, rue Paul Chichet 66820 Vernet-les-Bains Constructible Habitation	518 m <sup>2</sup>	79.900 €	154 €/m <sup>2</sup>
12/2021	19, rue Paul Chichet 66820 Vernet-les-Bains Constructible Habitation	451 m <sup>2</sup>	54.900 €	121 €/m <sup>2</sup>
03/2021	4, rue Paul Chichet 66820 Vernet-les-Bains Constructible Habitation	450 m <sup>2</sup>	49.900 €	110 €/m <sup>2</sup>
12/2019	17, rue Paul Chichet 66820 Vernet-les-Bains Constructible Habitation	264 m <sup>2</sup>	31.000 €	117 €/m <sup>2</sup>

*Source : 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).

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 la valeur dominante suivante :

**Charge foncière dominante : 120 €/m<sup>2</sup>**

## ■ APPLICATION DU PRIX MOYEN OBTENU AU TERRAIN A EVALUER

Après analyse des termes de comparaison, il convient d'appliquer à la surface du terrain à évaluer, la valeur unitaire au mètre carré calculée d'après la charge foncière.

En considérant une charge foncière de 120 €/m<sup>2</sup>, nous obtenons :

553 m <sup>2</sup>	x	120 €/m <sup>2</sup>	=	66.360 €
<i>Déduction des frais de déconstruction*</i>	:			<u>- 10.000 €</u>
				56.360 €

<b>VALEUR VÉNALE libre arrondie</b>	<b>:</b>	<b>55.000 €</b>
-------------------------------------	----------	-----------------

*\*Frais de rédaction du plan de retrait, les travaux de désamiantage, les mesures libératoires et le certificat de suivi des déchets...*

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 :

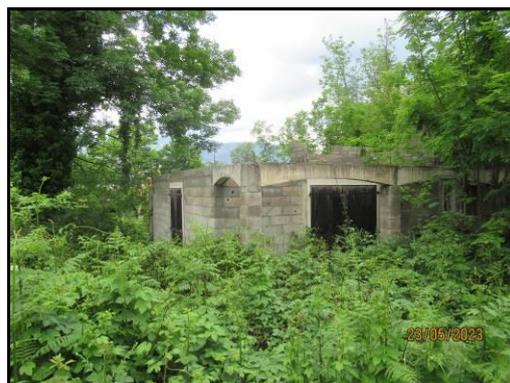
- de la situation d'urbanisme applicable à l'ensemble immobilier, seul un certificat d'urbanisme sollicité auprès des services administratifs considérés serait seul valable en la matière,
- de la vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations 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 MÉDITERRANÉE.
- **Objet** Terrain à bâtir encombré d'une construction inachevée.
- **Situation d'occupation** Libre.
- **Adresse** Impasse du Lieutenant Gourbault  
66820 VERNET-LES-BAINS.
- **Foncier** Section AC n°163 pour une superficie totale de 553 m<sup>2</sup>.



## ■ FACTEURS FAVORABLES

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

## ■ FACTEURS LIMITANTS

- Déconstruction à prévoir.
- Sous réserve de l'obtention d'un permis de construire.
- Concurrence des produits récemment rénovés.
- Concurrence des produits répondant aux nouvelles normes en matière d'environnement.

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

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

## CONCLUSION

En considérant les observations ci-dessus exposées et l'analyse des différents paramètres et des calculs élaborés précédemment, il est possible d'évaluer la valeur vénale actuelle de ces biens et droits immobiliers représentés par **un TERRAIN À BÂTIR ENCOMBRÉ D'UNE CONSTRUCTION INACHEVÉE, libre à la vente, à un montant de prix entre :**

Hors droits - Hors frais

**50.000 €**

*Cinquante mille euros*

**60.000 €**

*Soixante mille euros*

*Pour la cour de cassation (décision de la chambre commerciale du **23 octobre 1984**), la valeur vénale est constituée par le prix qui peut être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel au jour de la mutation. Démarche respectant par ailleurs l'étymologie du mot « **vénal** » signifiant « **ce qui peut être vendu** ». C'est pour cette raison que notre expertise est fondée sur un marché réel, loin de toute spéculation à moyen ou long terme.*

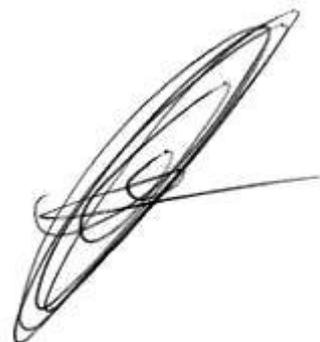
**Fait et clos en notre Cabinet à PARIS, le 31 mai 2023.**

*Le Trente-et-Un 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

**VERNET-LES-BAINS**

**CERTIFICAT D'URBANISME**  
**CU 066 222 22 G0124**  
**DELIVRÉ AU NOM DE LA COMMUNE**

## DEMANDEUR

Demandeur du certificat : M. MOITEAUX Laurent  
Demeurant : 36 RUE DES ETATS GENERAUX 78000 VERSAILLES FRANCE

## LOCALISATION DU TERRAIN

Adresse du terrain : IMP DU LT GOURBAULT 66820 VERNET-LES-BAINS  
Cadastre : AC0163 SUPERFICIE : 553 M2  
*Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur.*

## OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME DEPOSÉ LE 18/11/2022

Certificat d'urbanisme d'information : Demande en vue de connaître les dispositions applicables au terrain.

## ACCORDS NECESSAIRES

Sans objet

## DROIT DE PREEMPTION URBAIN ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Droit de préemption urbain simple.

DPU : délibération communautaire N° 40-21 du 13 Mars 2021 instaurant le droit de préemption urbain pour les zones U et AU.

DPU : délibération communautaire N° 41-21 du 13 Mars 2021 donnant délégation du DPU aux Communes membres sur leur territoire respectif.

Ces deux délibérations sont annexées au présent certificat.

*En zone urbanisée, 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 cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. Sanction : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration d'intention d'aliéner.*

## NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLE AU TERRAIN (L126-1)

PPR en cours de réalisation (révision du PER)

Le porter à connaissance N° 1 notifié par le Préfet des P.O à la Commune de Vernet Les Bains en date du 17/02/2011 laisse apparaître un aléa phénomène torrentiel risque fort sur le terrain (objet de la demande) cadastré AC n° 163.

## NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Se référer au Plan local d'urbanisme intercommunal ayant les effets d'un Schéma de cohérence territoriale approuvé le 13/03/2021.

## CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Se référer au règlement de la zone 2UD2 / N1 du Plan local d'urbanisme intercommunal susvisé.

Autres dispositions : Sans objet

**REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLE AU TERRAIN**  
**Articles L332-6 et suivants et L520-1 du Code de l'urbanisme**

Taxe d'Aménagement part Communale : 2.2 %  
Taxe d'Aménagement part Départementale : 2 %  
Redevance d'Archéologie préventive : 0.60 %

► CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS : P.A.C. (Participation Assainissement Collectif)

Renseignements complémentaires

- Taxe sur les terrains à bâtir (Art 1529 CGI) : Néant
- Le terrain est-il constructible depuis plus de 18 ans : oui
- S'agit-il d'un terrain constructible du fait de son classement postérieur au 13 Janvier 2010 (art 1605 nonies CGI) : non

*Les taxes et participations énoncées ci-dessus pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable; Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de l'autorisation d'urbanisme.*

**OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

**ALIMENTATION EN EAU POTABLE** : toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

**ASSAINISSEMENT** : toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement (non concernée, répertoriée en zone d'assainissement non collectif).

**RACCORDEMENT A L'EGOUT ET CONFORMITE** : formuler votre demande auprès de la SAUR Avenue de la Côte Vermeille 66300 THUIR

**TERMITES** : Arrêté préfectoral n°1011-01 du 27 mars 2001, portant délimitation des zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être.

**PREVENTION DES RISQUES SISMIQUES** : Le projet se situe dans la zone 3 qui correspond à un risque de sismicité modéré. La construction devra respecter les exigences de l'arrêté du 27 mai 1997 sur les règles de constructions parasismiques.

**PLOMB** : Arrêté préfectoral n°3367/2001 délimitant les zones à risque d'exposition au plomb dans le département des Pyrénées-Orientales en date du 22 octobre 2001.

**FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION**

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies, en fonction du type de projet :  
Demande de Permis de Construire – Déclaration de travaux – Autorisation de Travaux – Permis de démolir – Autorisation de Lotir – Autorisation d'Aménager un terrain de camping ...

**ATTENTION** : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé, en application de l'article L480-4 du Code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

## INFORMATIONS

**DUREE DE VALIDITE** : Lorsqu'une demande d'autorisation ou de déclaration préalable est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un 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 la date du certificat 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 L410-1 du Code de l'Urbanisme).

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L410-1 du Code de l'urbanisme court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R410-12 du même code, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, que aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffe du Tribunal de Grande Instance, notaire...).

**PROLONGATION DE VALIDITE** : Conformément à l'article R410-17 du Code de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R410-3 du présent code.

**RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (ARTICLES L431-1 ET R431-2 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME)** : L'établissement du projet architectural est obligatoire pour toutes les personnes morales à l'exception des exploitations agricoles à responsabilité limitée.

Conformément aux dispositions de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, par dérogation à l'article L431-1, ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction de faible importance dont les caractéristiques, notamment la surface maximale de plancher, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat. Ces caractéristiques peuvent être différentes selon la destination des constructions.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les 2 mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Fait à VERNET-LES-BAINS  
Le 30/11/2022

Le Maire,

Henri GUITART



Le présent certificat comprend 3 pages.

*Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article R.410-9 et L.424-7 du code de l'urbanisme dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.*

CU 066 222 22 G0124 - Page 3/3