



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. : 11853

RAPPORT D'EXPERTISE

VALEUR VÉNALE

Pavillon d'habitation

4 bis, rue de l'Europe
Section AH n°219
62570 WIZERNES



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 4 bis, rue de l'Europe - 62570 WIZERNES.

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.

Support de travail

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

PLAN D'EXPERTISE

Opérations d'expertises

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

Le Marché immobilier	p.29
-----------------------------	------

Etude de la valeur vénale

A/ Valeur vénale actuelle du terrain d'assiette.....	p.34
B/ Valeur vénale actuelle du bâti.....	p.35
Valeur vénale globale.....	p.36

Fiche de résumé conclusif d'expertise	p.37
--	------

Conclusion

Valorisation.....	p.38
-------------------	------

Clauses d'utilisation du rapport.....	p.39
--	------

Annexes.....	p.40
---------------------	------

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. MAISONS INDIVIDUELLES NORD EST

MATRICE CADASTRALE

ANNEE DE MAJ		2022	DEP DIR	62 0	COM	902 WIZERNES	TRES	227	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL	+00273												
Propriétaire SYNERGIE PARK CD 146 15 AV PIERRE ET MARIE CURIE 59260 LEZENNES																								
PRCVFT SNC MAISONS INDIVIDUELLES NORD EST																								
DESIGNATION DES PROPRIETES				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL																
AN	SEC	N° PLAN	N° PART	N° VOIRIE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S	M	AF	NAT LOC	CAT	RC COM	COLL	NAT EXO	AN	AN	FRACTION	%	TX	RC
																IMPOSABLE			RET	DEB	RC EXO	EXO	OMI	TEOM
99	AH	203		21	B021	A	01	00	01001	0591279 X			C	C	CBUR2	5210							P	5012
99	AH	219		4 B	1400	B	01	00	01001	0609213 V			C	C	CBUR2	2030							P	1990
R EXO													0 EUR											
REV IMPOSABLE COM													7240 EUR											
R IMP													0 EUR											
DESIGNATION DES PROPRIETES													EVALUATION											
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC	PP/DP	TAR	S	SUF	GR/SS	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	NAT EXO	AN	AN	FRACTION	%	TX	RC	LIVRE FONCIER	
						PRIM					GR			HA A CA		RET	DEB	RC EXO	EXO	OMI	TEOM			
99	AH	203		LE GD CHEM	0620	0156	1902A				S			9 05	0								Feuille	
99	AH	205		LE GD CHEM	0620	0162	1902A				S			83	0									
99	AH	219		4 B RUE DE L EUROPE	1400	0162	1902A				S			4 30	0									
R EXO													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE													0 EUR											
COM													0 EUR											
CONT													0 EUR											
HA A CA													0 EUR											
REV IMPOSABLE																								

EMPLACEMENT ET SITUATION

■ CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

➤ *Situations géographique et administrative*

- ✓ À environ 70 kilomètres au Nord-Ouest de LILLE.
- ✓ Région HAUTS-DE-FRANCE.
Département du PAS-DE-CALAIS (62).
Arrondissement de SAINT-OMER.
- ✓ Intercommunalité de la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer.
- ✓ Superficie de la commune : 6,16 km².
- ✓ Population : environ 3.300 habitants (*soit une densité d'environ 540 hab./km²*).

➤ *Moyens de transport*

- ✓ Liaison routière :
 - Départementales D198, D210, D211, D212, D928.
 - Réseaux de bus « OSCAR », ligne 34 « MOUVÉO » ligne 5.
- ✓ Liaison ferroviaire :
 - T.E.R. gare S.N.C.F. de SAINT-OMER à environ 5 kilomètres.

■ INTERET DE L'EMPLACEMENT

Le bien immobilier sous expertise se situe au centre de la commune de WIZERNES, rue de l'Europe.

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

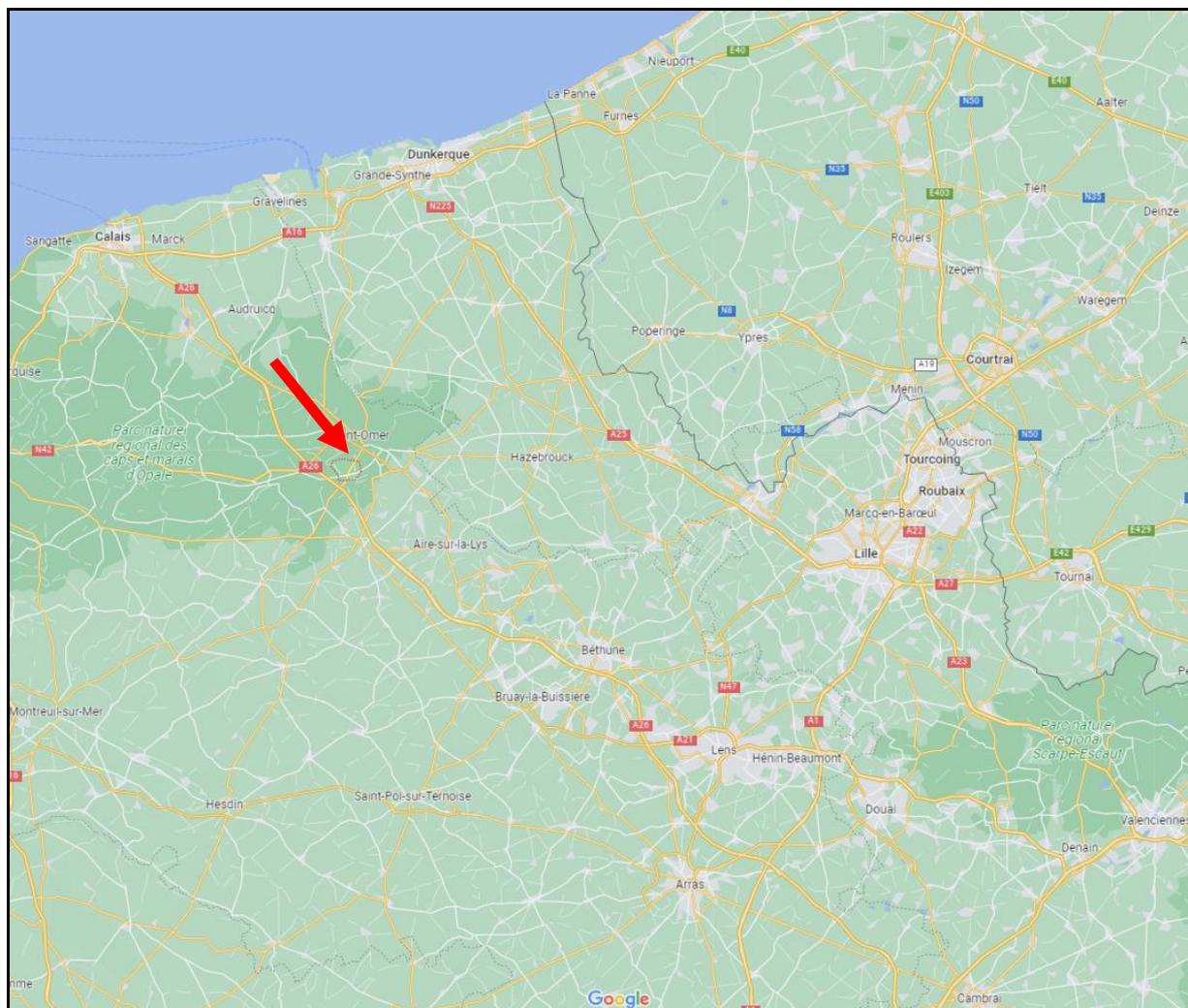
Dans un rayon de 500 mètres se trouvent quelques commerces et services de proximité, un groupe scolaire et des infrastructures sportives.

➤ **Attrait particulier de l'emplacement**

L'emplacement et la situation locale pour un usage d'habitation sont *favorables*, dans une zone urbaine mixte de faible densité au cœur du PARC NATUREL RÉGIONAL DES CAPS ET MARAIS D'OPALE.

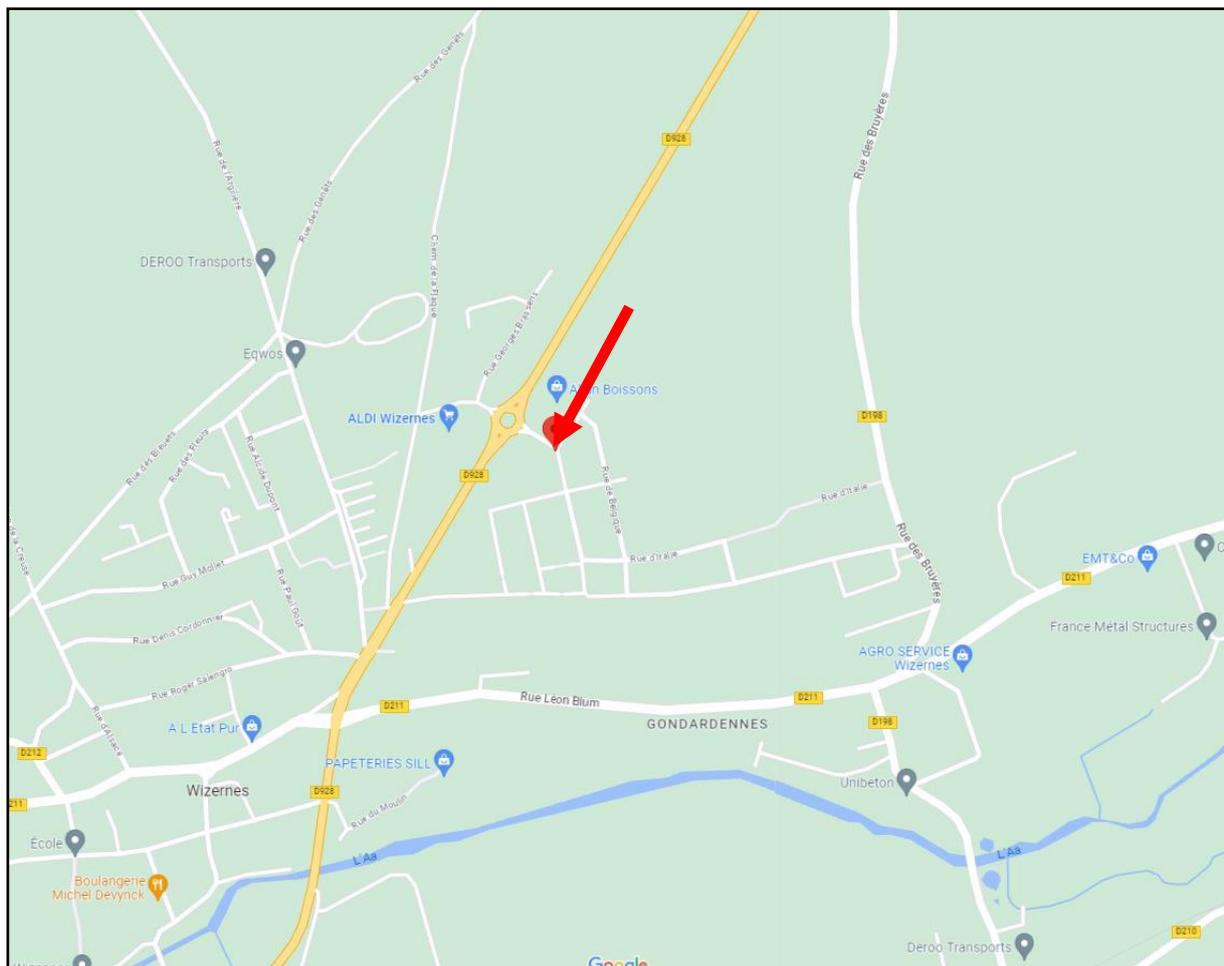
■ SITUATION GÉOGRAPHIQUE

62570 WIZERNES.



■ PLAN LOCAL

4 bis, rue de l'Europe - 62570 WIZERNES.



■ VUE AÉRIENNE

4 bis, rue de l'Europe - 62570 WIZERNES.



LE FONCIER

■ LE CADASTRE

Le bien sous expertise figure au cadastre sous la référence :

Section AH n°219 pour une superficie de 430 m².

■ DESCRIPTION DE LA PARCELLE

Il s'agit d'une parcelle en forme de rectangle irrégulier, sise en première position sur la rue de l'Europe, sous le numéro 4 bis.

Le terrain ne présente pas de déclivité particulière et dispose d'un linéaire de façade sur rue d'environ 13 ml pour une profondeur *maximum* d'environ 20 ml.

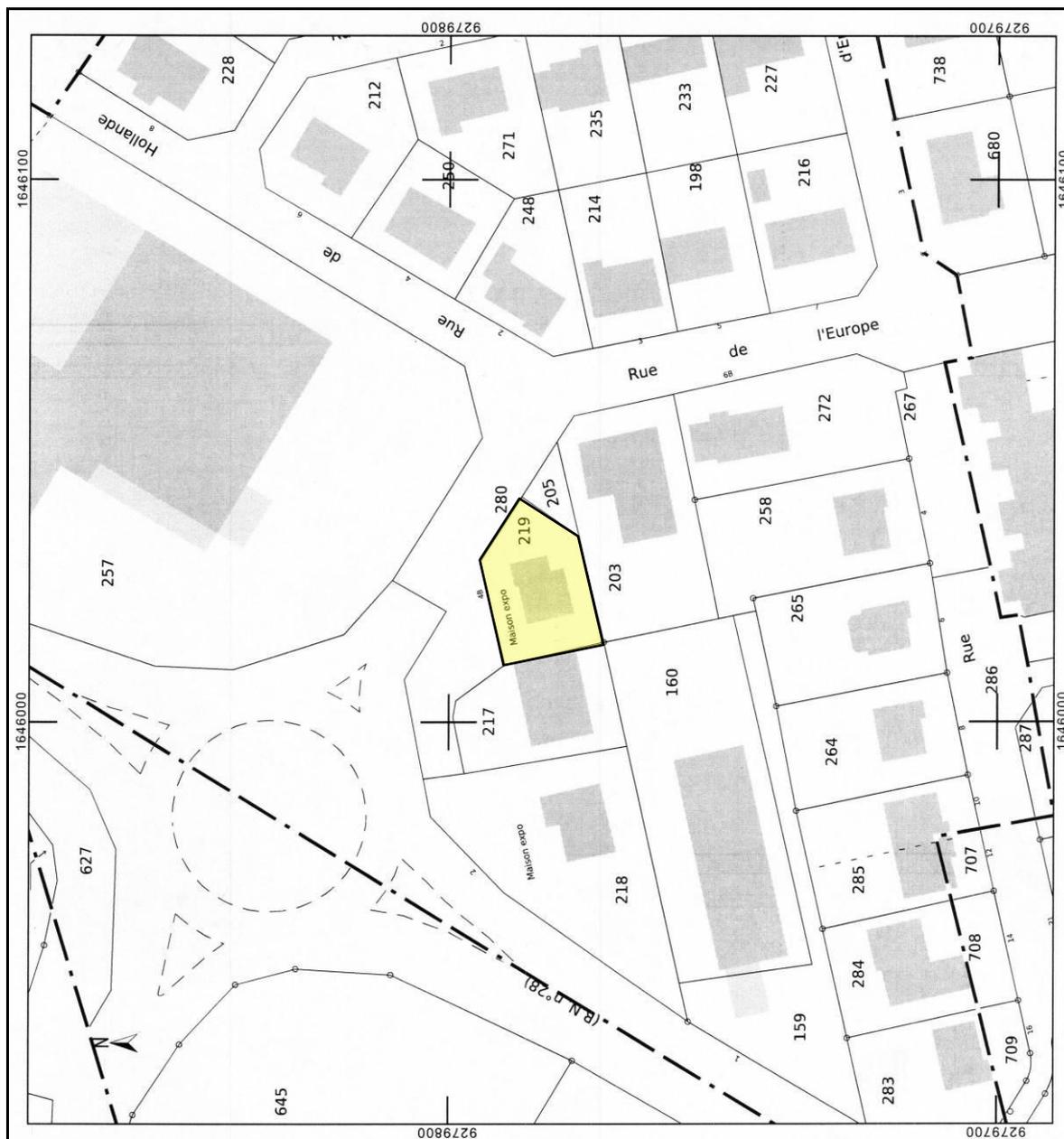
La parcelle est encombrée au centre par *une construction anciennement à usage de bureaux et de showroom (maison d'exposition)*.

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

La propriété est partiellement délimitée par diverses haies vives.

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

PLAN DE CADASTRE



<p>DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p>		
<p>Département : PAS DE CALAIS</p> <p>Commune : WIZERNES</p>	<p>Section : AH</p> <p>Feuille : 000 AH 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/2000</p> <p>Échelle d'édition : 1/1000</p> <p>Date d'édition : 24/05/2023 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC50</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :</p> <p>BETHUNE (Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre) 85 Rue Georges Guynemer 62407 62407 BETHUNE CEDEX tél. 03.21.63.10.10 - fax pigc.620.bethune@dgifp.finances.gouv.fr</p>
<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr ©2022 Direction Générale des Finances Publiques</p>		

■ ÉTUDE DU SOL

Nous n'avons pas évalué l'incidence des risques liés à la contamination des sols, la pollution des terrains et l'environnement, ni les nuisances acoustiques ou phoniques qui pourraient être évaluées par des spécialistes en la matière.

Aucun rapport de diagnostic concernant la présence ou non de quelque pollution des sols ne nous a été communiqué, ni l'étude du sol en général.

S'il se révélait par la suite, une quelconque pollution ou servitude, il conviendrait d'effectuer un abattement à la valeur vénale estimée dont l'importance serait fonction, soit du préjudice, soit des travaux de dépollution.

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

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

Risques faisant l'objet d'une obligation d'information		
Néant.		
Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information		
	Inondation	Le Plan de prévention des risques naturels de type Inondation nommé P.P.R._Vallée_de_l'Aa_Supérieure a été approuvé sur le territoire de la commune, mais n'affecte pas le bien. Date de prescription : 28/12/2000. Date d'approbation : 07/12/2009. Le P.P.R. couvre les aléas suivants : Inondation par ruissellement, coulée de boue.
	Pollution des sols	Dans un rayon de 500 mètres autour de la parcelle, sont identifiés : - 1 installation(s) classée(s) pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à autorisation ou à enregistrement, installations qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients du fait de leur activité. - 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.
	Argile	1/3 <u>Exposition faible</u> : La survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Il est conseillé, notamment pour la construction d'une maison individuelle, de réaliser une étude de sols pour déterminer si des prescriptions constructives spécifiques sont nécessaires.
	Canalisations transport de matières dangereuses	Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 mètres autour de la parcelle.
Autres informations		
	Risques miniers	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques miniers.
	Risques technologiques	Il n'y a pas de plan de prévention des risques (P.P.R.) recensé sur les risques technologiques.
	Pollution des sols	La parcelle n'est pas située sur un secteur d'information sur les sols. Aucune installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou enregistrement sur la parcelle ne figure dans la base de données des installations classées.
	Bruit	La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

L'URBANISME

La parcelle est inscrite dans le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté d'agglomération du PAYS DE SAINT-OMER, dans le périmètre d'une zone UD, secteur UDb** (*certificat d'urbanisme d'information en annexe*), zone affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et à certaines activités sans nuisances qui en sont le complément naturel.

■ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des piscines.
- Les aménagements de terrains de camping et de caravanning, les aires d'accueil de camping-cars.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ...
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les établissements d'élevage et d'engraissement.
- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées relevant de la législation sur les installations classées.

■ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Eaux pluviales

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

■ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

■ EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser à l'égout du toit :

- 4 mètres dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée.
- 7 mètres dans le cas d'une construction comportant un rez-de-chaussée plus un étage.

Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous 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.*

■ DESIGNATION NOTARIALE

Commune de WIZERNES (PAS-DE-CALAIS)

Une parcelle de terrain à bâtir, sise Z.A.C. de la Large Patte, en bordure d'une voie nouvelle, reprise au plan cadastral sous les références suivantes, savoir :

Section AH numéro 219 - VC Le Grand Chemin - Contenance 430 m².

■ DESIGNATION CADASTRALE

Locaux divers sis 4 bis, rue de l'Europe à WIZERNES (62570), catégorie* BUR2, cadastrés Section AH n°219 pour une superficie totale de 430 m².

* BUR2 : Locaux à usage de bureaux d'agencement récent.

■ DESCRIPTION

Il s'agit d'une maison d'exposition anciennement à usage de bureaux et de showroom, datant du début des années 2000, élevée sur un niveau de sous-sol semi-enterré et d'un rez-de-chaussée sous combles aménagés comme suit :

- Rez-de-chaussée : Salon, salle à manger, cuisine, bureau et toilettes indépendantes.
- Combles aménagés : Palier, chambres, salle de bains, salle d'eau et toilettes indépendantes.
- Sous-sol : Pièces, toilettes indépendantes.

➤ **Murs et ossatures**

Maçonnerie traditionnelle de l'époque soubassement et pignons sous enduit, élévation en brique apparente.

➤ **Couverture**

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

➤ **Menuiseries extérieures**

Fenêtres double vitrage pvc.

➤ **Orientation**

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

➤ **Concessionnaires**

Eau : Desservie et raccordée
Électricité : Desservie et raccordée

➤ **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.

■ CALCUL DE LA S.D.H.O.P.

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

Désignation	Surface Hors Œuvre	KF %	Surface Hors Œuvre Pondérée
Sous-sol	95	0.10	10
Rez-de-chaussée	95	1	95
Combles aménagés	95	0.80	75
Surface Développée Hors Œuvre Pondérée			180 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).

$$180,00 \text{ m}^2 \times 0.80 = 144,00 \text{ m}^2$$

Retenu **145.00 m² habitable**

→ Remarque :

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

■ ÉTAT GENERAL

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).

MAISON PHENIX

■ 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

Servitudes d'utilité publique :

- Servitude PT3 (communications téléphoniques) : câble.
- Servitude AS1 (périmètre de protection des eaux potables) : périmètre éloigné du captage de Blendecques.
- Servitude PT1 (protection contre les perturbations électromagnétiques) : zone de protection du centre de Blendecques.
- Servitude T5 (aéronautique, protection de la circulation aérienne) : zone maximale de dégagement.
- Loi Barnier (Route à Grande Circulation RGC : D928).
- Zone de contrainte archéologique.
- ATB : Axe Terrestre Bruyant.

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

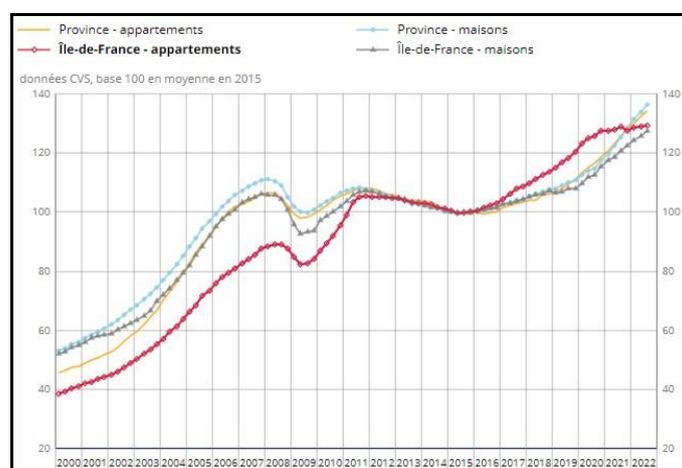
Les prix des logements anciens en ÎLE-DE-FRANCE augmentent sur un trimestre pour le troisième trimestre consécutif : + 0,6 % au troisième trimestre 2022, après + 0,5 % et + 1,1 % aux deux trimestres précédents. Sur un an, les prix augmentent également : + 2,0 % au troisième trimestre 2022, après + 2,4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

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

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

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

Indices des prix des logements anciens en FRANCE métropolitaine



Champ : FRANCE métropolitaine

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

Variations des prix des logements anciens en FRANCE métropolitaine

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

(p) : provisoire - (d) : définitif

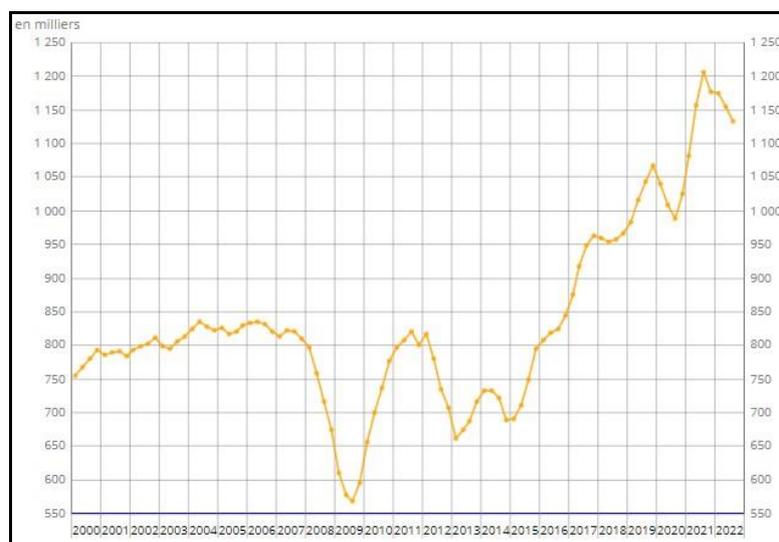
Champ : FRANCE métropolitaine

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

LE NOMBRE DE TRANSACTIONS ANNUELLES DECROIT LEGEREMENT FIN SEPTEMBRE 2022

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

Nombre de transactions de logements anciens cumulé sur 12 mois



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

***Champ** : FRANCE hors MAYOTTE*

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

REVISIONS

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

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

ÉTUDE DE LA VALEUR VÉNALE

Liminaire : la valeur vénale de ce bien immobilier est composée par l'assiette foncière encombrée du bâti existant.

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	430 m ²	900 €	9 %	81 €	34.830 €
VALEUR VÉNALE TOTALE arrondie à					35.000 €

A/ VALEUR VÉNALE DU TERRAIN D'ASSIETTE

35.000 Euros

(Trente-cinq mille euros)

B/ VALEUR VENALE ACTUELLE DU BATI

Désignation	Surface	Prix €/m ² *	Valeur vénale	Abattement pour vétusté**	Valeur vénale actuelle
Pavillon d'habitation	145 m ²	900 €/m ²	130.500 €	- 10 %	117.450 €
VALEUR VÉNALE TOTALE arrondie à					120.000 €

* 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

120.000 Euros

(Cent vingt 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	35.000 €
B/ Valeur vénale du bâti	<u>120.000 €</u>
Valeur vénale globale	155.000 €

Soit, par cette méthode une valeur vénale (montant arrondi), après déduction des droits et frais de mutation s'élevant à 8,11 %*, du prix en principal, de l'ordre de :

143.372 € H.D.

Et 988 € le mètre carré libre toutes surfaces confondues.

140.000 Euros à 150.000 Euros Hors Droits
(Cent quarante mille euros à cent cinquante 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** Pavillon d'habitation.
- **Situation d'occupation** Libre.
- **Adresse** 4 bis, rue de l'Europe
62570 WIZERNES.
- **Foncier** Section AH n°219 pour une superficie totale de 430 m².
- **Superficies** S.D.H.O.P. : 180 m² - Surface habitable : 145 m².



■ FACTEURS FAVORABLES

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

■ FACTEURS LIMITANTS

- Travaux à prévoir.
- Nuisances sonores (axe terrestre bruyant).
- 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 **un PAVILLON D'HABITATION, libre à la vente, à un montant de prix entre :**

Hors droits - Hors frais

140.000 €

Cent quarante mille euros

150.000 €

Cent cinquante 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.*

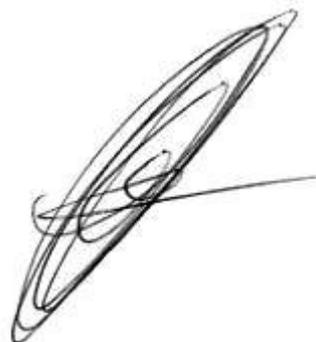
Fait et clos en notre Cabinet à PARIS, le 26 mai 2023.

Le Vingt-Six 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, à priori, dans le cadre d'une vente forcée ; en effet si l'aliénation a un caractère obligatoire, les bases d'indemnisation doivent être la valeur du marché et le dommage subi par l'exproprié à la date de référence.

ANNEXES

PLANCHE PHOTOS





CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION



COMMUNE DE
WIZERNES

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

CERTIFICAT D'URBANISME n° CU 062902 22 A0057

Déposé le	21/10/2022
Par	VOLONIA EXPERTISES
Demeurant	36 Rue des Etats Généraux 78000 VERSAILLES
Sur un terrain sis	2 Rue de l'Europe 62570 WIZERNES
Références cadastrales	AH218
Surface du terrain	1 170,00 m²

Le Maire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1, R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables,
Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) du pôle territorial de Longuenesse approuvé le 24/06/2019 ;

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 à 6 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 soumis aux dispositions d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

Zone (s) :

UDb : Zone urbaine mixte de faible densité, identifiant les extensions urbaines récentes sur les communes des entités paysagères

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

- Articles L102-13, R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27.

Article 3 : Droit de préemption :

Le terrain est soumis à un droit de préemption urbain (D.P.U) au bénéfice de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (C.A.P.S.O.).

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.

Article 4 : Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

Servitudes d'utilités publiques :

- Servitude PT3 (Communications téléphoniques) : Câble
- Servitude AS1 (Périmètre de protection des eaux potables) : Périmètre éloigné du captage de Blendecques
- Servitude PT1 (Protection contre les perturbations électromagnétiques) : Zone de protection du centre de Blendecques
- Servitude T5 (Aéronautique - protection de la circulation aérienne) : zone maximale de dégagement

Informations et obligations diverses :

- Loi Barnier (Route à Grande Circulation RGC : D928)
- Le terrain est situé dans une zone de contrainte archéologique en application de l'arrêté du Préfet de région du 30/11/2007 : Seuil de consultation à 5 000m² (WIZERNES)
- ATB : Axe Terrestre Bruyant
- Présence de cavités souterraines non cartographiées sur le territoire de la commune
- RG faible : Retrait gonflement des sols argileux, aléa faible
- ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 2 : La moyenne Vallée de l'Aa et ses versants entre Remilly-Wirquin et Wizernes
- Zone de sismicité 2 : sismicité faible

Article 5 : Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain :
(Articles L 332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

Les contributions suivantes seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme) :

- Redevance d'archéologie préventive (projet soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme) : 0,40 %
- Taxe d'aménagement départementale : 1,80 %
- Taxe d'aménagement communale : 3%

Les contributions suivantes pourront être prescrites (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme) : par le permis de construire, le permis d'aménager ou les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)

Participations préalablement instaurées par délibération : Le terrain n'est soumis à aucune participation

Article 6 : Sursis à statuer : Néant

Fait à WIZERNES, le

pr Le Maire
Nom, Prénom



09 NOV. 2022
Le Maire Adjoint Délégué

Fr François SEGURA

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

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

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L. 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des

DOSSIER N° CU 062902 22 A0057

PAGE 2 / 3