



S.N.C. GEOXIA MÉDITERRANÉE

Réf. : 13002

N° de Greffe : 2022J00341/2022M05913

RAPPORT D'EXPERTISE VALEUR VÉNALE

Terrain en zone urbaine pavillonnaire

41, rue des Rosemarines
Section AX n°19
Lot n°1
06510 CARROS



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 2 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 des biens et droits immobiliers sis 41, rue des Rosemarines - 06510 CARROS.

Date de référence : Valeur actuelle.

PROCÉDURE D'EXPERTISE

En date du 15 avril 2026, 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.
- Règlement de copropriété et État descriptif de division.
- Plans de masse.
- Certificat d'urbanisme d'information.
- Extrait du P.L.U.m.

OPÉRATIONS D'EXPERTISES

ORIGINE ET NATURE DE LA PROPRIETE

Selon acte de vente en date du 10 mai 2000, la S.N.C. DES MAISONS INDIVIDUELLES SUD EST a acquis la parcelle cadastrée Section D n°3731 moyennant la somme de 621.920 francs soit 94.811,09 euros.

Selon acte comportant État descriptif de division et Règlement de copropriété en date du 6 juillet 2000, ladite parcelle a été mise en copropriété et divisé en deux lots.

Selon acte de vente en l'état futur d'achèvement en date du 6 juillet 2000, la S.N.C. DES MAISONS INDIVIDUELLES SUD EST a cédé le lot de copropriété n°2 moyennant la somme de 953.000,00 francs soit 145.283,91 euros.

Suite à un changement de numérotage parcellaire, la parcelle cadastrée Section D n°3731 est devenue la parcelle cadastrée Section AX n°19.



MATRICE CADASTRALE

Année de référence : 2024		Département : 06 0		Commune : 033 CARROS		TRES : 028		Numéro communal : *00272																					
Titulaire(s) de droit(s)																													
Droit réel : Propriétaire																													
Dénomination : F001 LES COPROPRIETAIRES																													
Adresse : LEI BARRACO																													
06510 CARROS																													
Propriété(s) bâtie(s)																													
Évaluation du local																													
An	Sec	N° Plan	C	N° Part	Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S	M	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM		
Total revenu imposable pour la part communale										Total revenu exonéré pour la part communale										Total revenu imposé pour la part communale									
0 euro(s)										0 euro(s)										0 euro(s)									
Propriété(s) non bâtie(s)																													
Évaluation																													
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/DP	S	Tar	SUF	GR/SSGR	CL	Nat cult	Contenance HA	A	CA	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Livre foncier					
01	AX	19	41	RUE DES ROSEMARINES	0476		1	033A	033A	J	AB	01	Terrains à bâtir	18	76	09	38	134,38											
Total de la part communale										Total de la part additionnelle										Majoration des terrains constructibles									
Revenu imposable										Revenu exonéré										Revenu imposé									
134										0										134									
18										76										0									

EMPLACEMENT ET SITUATION

❖ CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

➤ *Situations géographique et administrative*

- ✓ À environ 20 kilomètres au Nord de NICE.
- ✓ Région PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR.
Département des ALPES-MARITIMES (06).
Arrondissement de GRASSE.
- ✓ Intercommunalité de la Métropole Nice Côte d'Azur.
- ✓ Superficie de la commune : 15,11 km².
- ✓ Population : environ 13.800 habitants (*soit une densité d'environ 915 hab./km²*).

➤ *Moyens de transport*

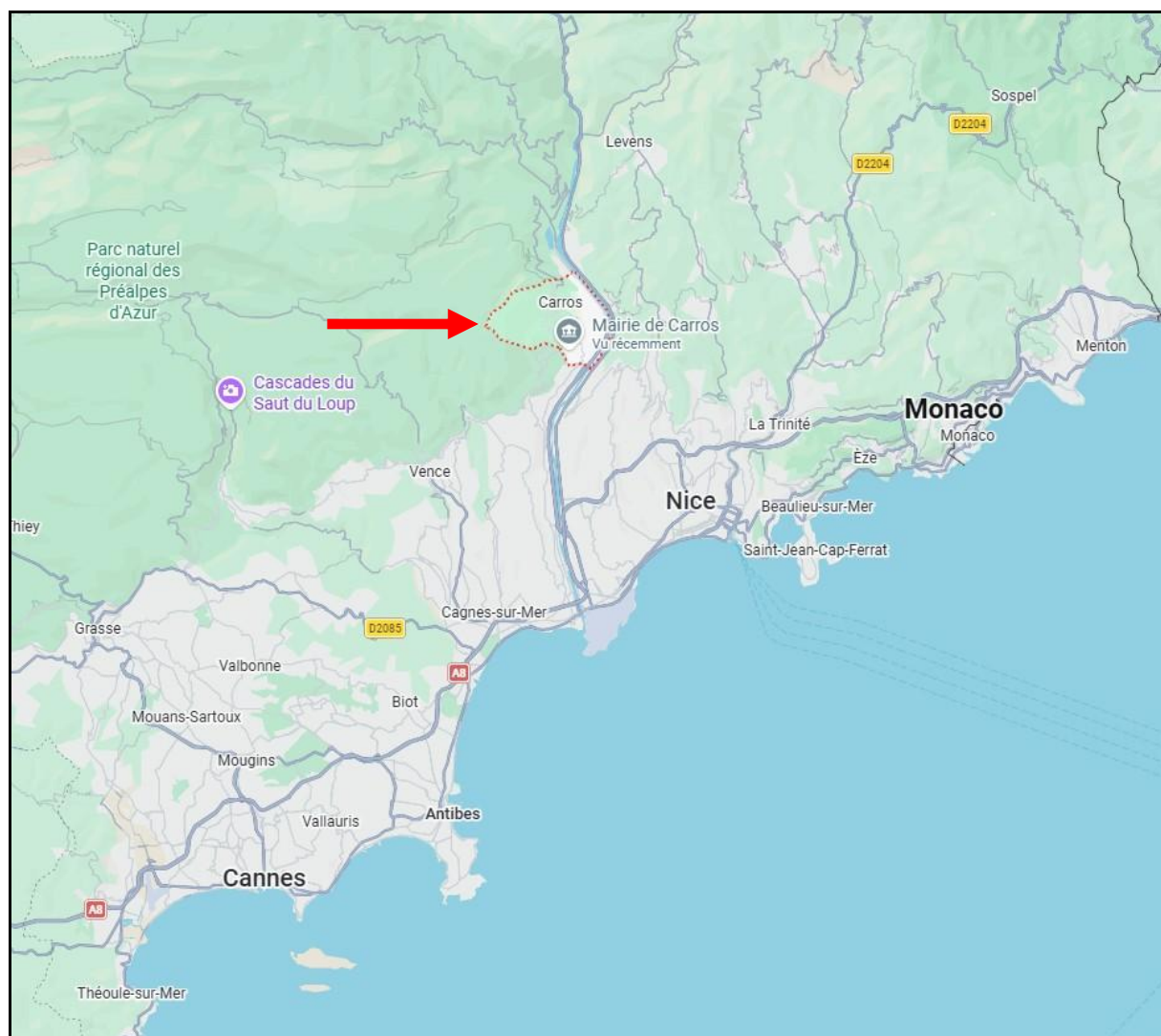
- ✓ Liaison routière :
 - Routes Métropolitaines M1, M2209, M6202.
 - Réseau de bus « LIGNES D'AZUR ».
- ✓ Liaison ferroviaire :
 - Gare S.N.C.F. de NICE à environ 20 kilomètres.
- ✓ Liaison aérienne :
 - Aéroport NICE CÔTE D'AZUR à environ 15 kilomètres.

➤ *Attrait particulier de l'emplacement*

L'emplacement et la situation locale pour un usage d'habitation sont *favorables* au sein d'une zone urbaine pavillonnaire bénéficiant de la proximité de NICE et ce, malgré l'éloignement du centre-ville.

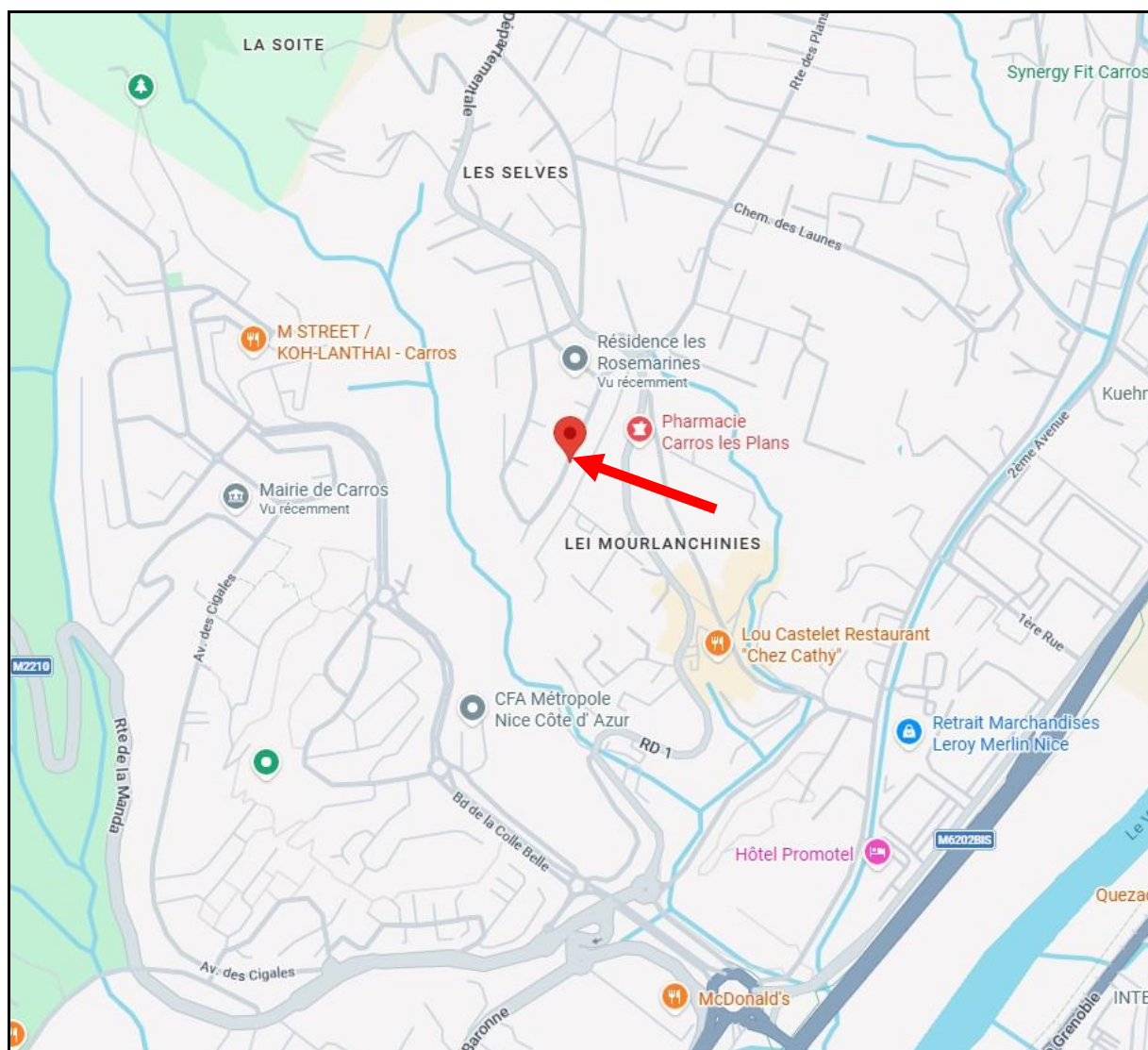
❖ SITUATION GÉOGRAPHIQUE

06510 CARROS.



❖ PLAN LOCAL

41, rue des Rosemarines - 06510 CARROS.



❖ VUE AERIENNE

41, rue des Rosemarines - 06510 CARROS.



LE FONCIER

❖ DÉSIGNATION NOTARIALE

*Sur la commune de CARROS (AM), Chemin des Barraques,
Une parcelle de terrain à bâtir,*

Figurant au cadastre de cette commune de la manière suivante :

Sect.	N°	Lieudit	Contenance		
			Ha	A	Ca
D	3731	Lei Barraco		16	68

Laquelle parcelle forme le lot numéro quarante-et-un (41) du lotissement dénommé « ROSEMARINES », dont il est plus amplement parlé ci-après et bénéficie d'une surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) de 240 m², ainsi qu'il résulte du tableau de répartition de cette S.H.O.N. par lots annexé à l'autorisation de lotir ci-après visée.

Telle que cette parcelle de terrain figure sur le plan de ce lot, qui demeurera ci-annexé après mention et visas des parties.

Précision faite que ce terrain est vendu nu, en l'état et sans murs de soutènement.

❖ DÉSIGNATION SELON RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Le présent règlement s'applique à :

Une propriété située sur la commune de CARROS (ALPES-MARITIMES), chemin des Barraques, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sion:	Lieudit	: Numéro:	Contenance
D :	Lei Barraco	: 3731 :	16a.68ca

Ledit « immeuble » consistant en une parcelle de terrain à bâtir destinée à recevoir la construction d'un bâtiment à usage d'habitation comprenant deux logements conformément au permis de construire ci-après visé.

Ladite parcelle consistant en le lot numéro quarante-et-un (41) du lotissement dénommé « ROSEMARINES » et bénéficiant d'une surface hors œuvre nette constructible de 290 m² et d'une emprise au sol de 240 m².

Ledit lotissement régulièrement autorisé par Monsieur le Maire de la commune de CARROS aux termes d'un arrêté délivré le 28 décembre 1998 sous le numéro LT00603398R0002, modifié suivant l'arrêté délivré par Monsieur le Maire de la commune de CARROS, le 26 février 1999, sous les références LT00603398R0002 M1 et dont l'ensemble des pièces constitutives a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître DOMENGE, Notaire à NICE, suivant acte reçu le 27 octobre 1999.

Étant ici précisé qu'un permis de construire a été délivré par la Mairie de CARROS, le 7 octobre 1999, sous les références PC 00603399R0038, ledit permis ayant fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître Thierry EYMARD, Notaire à CUERS, en date de ce jour.

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en deux lots ainsi composés :

Lot numéro un

Une maison à usage d'habitation de plain-pied devant comprendre en son état future d'achèvement :

- ***Au rez-de-chaussée : dégagement, cuisine, entrée, séjour, wc, une salle de bains et trois chambres.***
- ***Un garage attenant.***
- ***Un porche et une pergola.***
- ***Et la jouissance privative du terrain figurant en teinte bleue sur le plan de division joint et annexé aux présentes.***

Et les 500/1.000èmes indivis des parties communes générales.

Lot numéro deux

Une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée devant comprendre en son état future d'achèvement :

- ***Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, séjour, wc.***
- ***À l'étage : dégagement, salle de bains et trois chambres.***
- ***Un garage attenant.***
- ***Une terrasse couverte.***
- ***Et la jouissance privative du terrain figurant en teinte jaune sur le plan de division joint et annexé aux présentes.***

Et les 500/1.000èmes indivis des parties communes générales.

❖ **LE CADASTRE**

Le bien sous expertise figure au cadastre sous la référence :

Section AX n°19 pour une superficie de 1.876 m² dont :

- *Terrains à bâtir de 938 m².*
- *Sols de 938 m².*

❖ DESCRIPTION DU TERRAIN (LOT N°1)

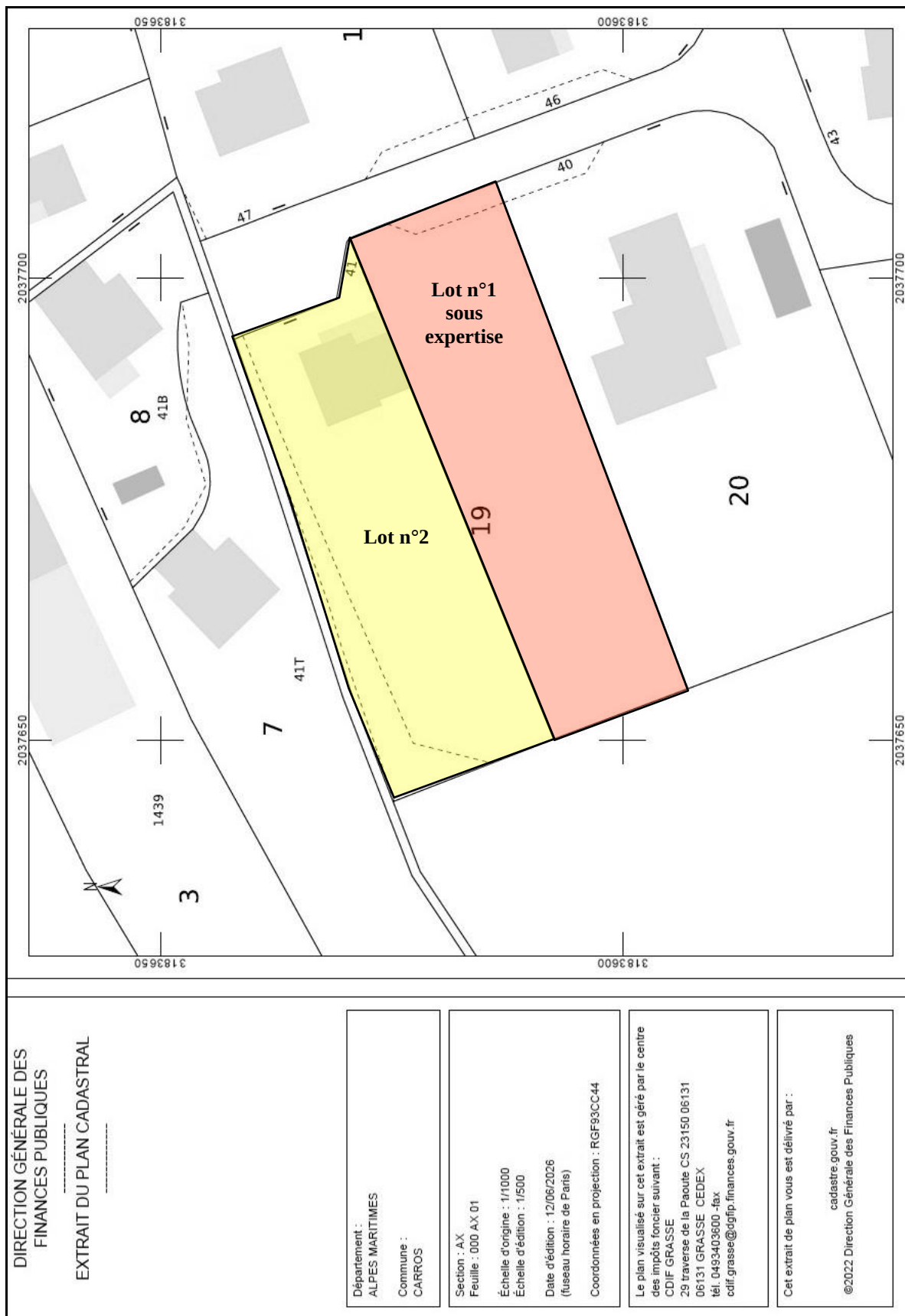
Il s'agit d'un terrain en forme de rectangle régulier, partie Sud de la parcelle cadastrée Section AX n°19, sise en première sur la rue des Rosemarines, sous le numéro 41.

Le terrain ne présente pas de déclivité particulière et dispose d'un linéaire de façade sur rue d'environ 16 ml.

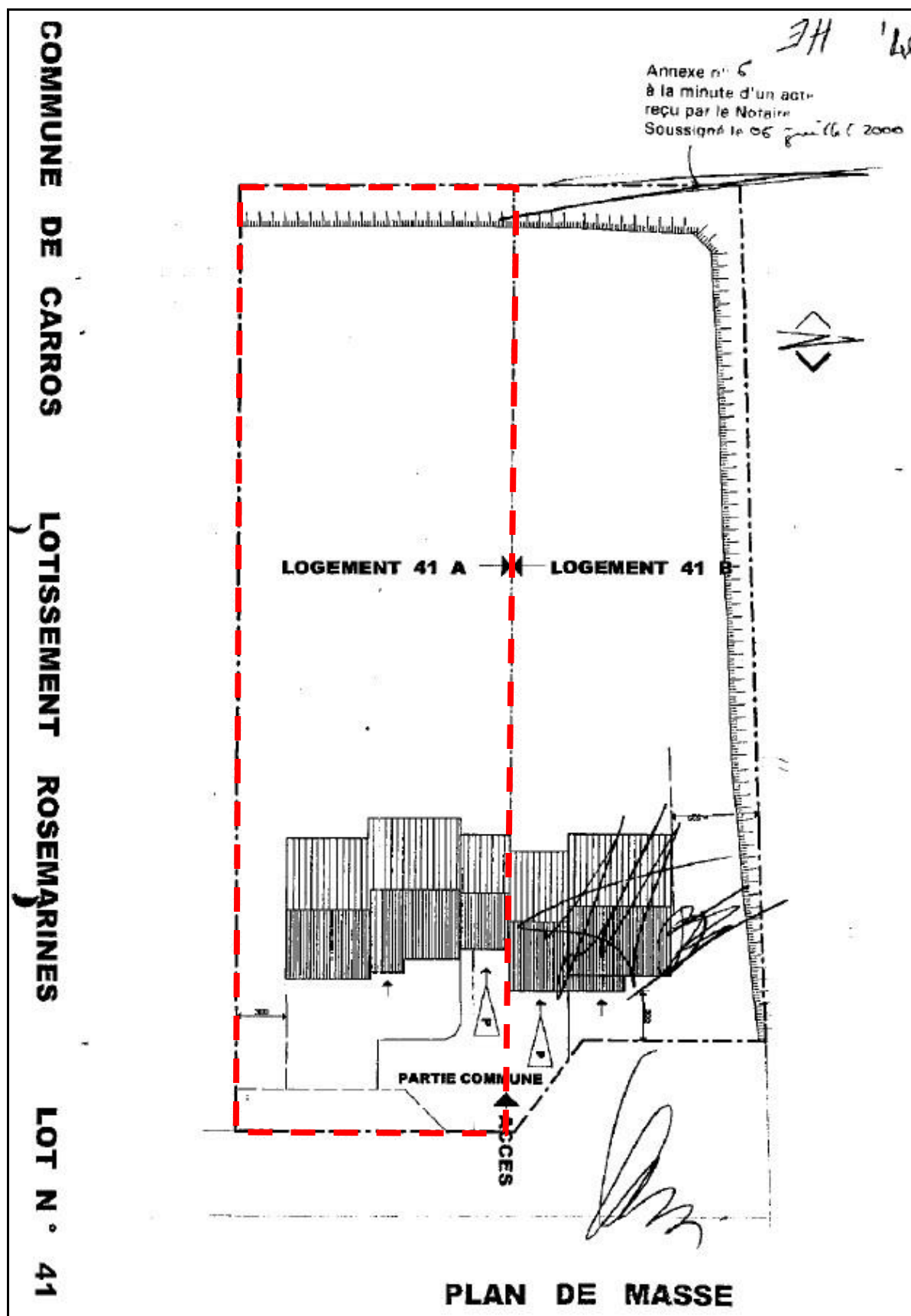
Le lot n°1, en **nature cadastrale de terrain à bâtir**, herbée et arborée, n'est encombrée par *aucune construction*.

La propriété est délimitée par diverses palissades en bois et haies vives.

✓ ***Terrain rectangulaire encombré par aucune construction.***



❖ PLAN DE MASSE



❖ 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.

La parcelle est inscrite dans le **Plan Local d'Urbanisme Métropolitain de la Métropole NICE CÔTE D'AZUR**, dans le **périmètre d'une zone UF, secteur UFb6** (*certificat d'urbanisme d'information en annexe*), zone qui correspond à un tissu pavillonnaire divisé en quatre sous-zones (UFa à UFd) en fonction de la densité observée (allant de faible en UFc jusqu'à forte en UFa). Les sous-zones sont elles-mêmes divisées en secteurs.

❖ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les commerces de gros.
- Les entrepôts.
- Les industries.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs.
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition.
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition.
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions.

❖ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

❖ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15 %.

❖ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 mètres.

❖ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

✓ *Ces renseignements sont communiqués à titre d'éléments d'information selon certificat d'urbanisme en annexe.*

SERVITUDES

Servitudes d'utilité publique :

- Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvement de Terrains (P.P.R.mvt) approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 21 juin 2001 : la parcelle est concernée par la zone bleue EbR.
- Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Forêt (P.P.R.I.F.) approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 6 janvier 2014 : la parcelle est concernée par la zone bleue B1.
- Porter à connaissance de l'aléa "Retrait-gonflement des sols Argileux" : la parcelle est concernée par la zone d'aléa faible.

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.**

MARCHÉ IMMOBILIER

CARROS

Le marché des terrains à bâtir destinés à l'habitation à CARROS (06510) demeure soutenu en raison de la proximité de NICE, de l'aéroport Nice Côte d'Azur, de la zone d'activités de Carros-Le Broc et d'une offre foncière relativement limitée.

L'analyse des offres actuellement commercialisées met en évidence plusieurs segments de marché :

- Terrains résidentiels courants de 700 à 1.500 m² : entre 175 €/m² et 300 €/m² selon la topographie, la vue, les réseaux et les possibilités de construction.
- Terrains plats ou faiblement pentus dans le secteur recherché des Plans de Carros : entre 240 €/m² et 560 €/m². Les parcelles de 1.000 m² s'affichent fréquemment autour de 249.000 €, soit environ 249 €/m².
- Terrains bénéficiant d'une vue dominante, d'une exposition favorable ou d'un permis obtenu : jusqu'à 350 €/m² à 500 €/m² et davantage dans certains cas particuliers.

Pour une expertise foncière, il convient toutefois de distinguer le prix affiché du prix effectivement négocié. Les écarts observés sur ce secteur sont souvent compris entre 5 % et 12 % selon les caractéristiques du terrain et sa durée de commercialisation.

D'un point de vue urbanistique, les principaux déterminants de valeur à Carros sont :

- le classement au P.L.U.m. de la Métropole Nice Côte d'Azur ;
- le coefficient d'emprise au sol autorisé ;
- la surface de plancher réalisable ;
- la présence ou non des réseaux en limite de propriété ;
- les contraintes de terrassement liées aux restanques ou aux fortes pentes ;
- les risques naturels (mouvements de terrain, incendie, ruissellement) ;
- la qualité de la desserte et des vues.

À la date actuelle, pour un terrain à bâtir destiné à la construction d'une villa individuelle, une valeur vénale de référence raisonnable se situe généralement entre 220 €/m² et 320 €/m² pour les parcelles résidentielles classiques de CARROS, avec des pointes supérieures pour les emplacements les plus qualitatifs.

Source : Interne – Juin 2026.

ÉTUDE DE LA VALEUR VÉNALE

Conformément à la demande de notre mandant, nous avons considéré le bien précité à usage de parcelle en zone urbaine.

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

- *libre de toute occupation,*
- *ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude.*

Nous déterminerons la valeur vénale du bien en utilisant la méthode, dite "***par comparaison directe***", qui consiste à appliquer directement aux surfaces une valeur unitaire. Il s'agit d'une méthode principalement employée par les acquéreurs-utilisateurs.

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, nous déterminerons la valeur vénale du bien précité, par l'approche suivante :

DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

❖ METHODE PAR COMPARAISON DIRECTE

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

La méthode empirique par comparaison directe se révèle sans conteste la plus appropriée. L'administration fiscale utilise couramment ce procédé tout comme le juge de l'expropriation. Cette méthode consiste à apprécier la valeur vénale du bien à l'aide de termes de comparaison constitués par des ventes récentes portant sur des biens similaires situés dans le voisinage.

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

Les caractéristiques de ce type de parcelle compliquent souvent la recherche de termes de comparaisons similaires.

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

Lors de mon déplacement sur place, nous avons pu relever plusieurs mutations de biens de même nature des agences immobilières locales et études notariales, desquelles il résulte :

➤ **Références conventionnelles**

Date	Désignation	Surface	Cession	Prix €/m ²
06/2025	Chemin du Gourg 06510 Carros Terrain à bâtir Habitation	1.119 m ²	228.534 €	204 €/m ²
06/2025	Chemin des Launes 06510 Carros Terrain à bâtir Habitation	650 m ²	260.000 €	400 €/m ²
01/2025	Route Jean Natale 06510 Carros Terrain à bâtir Habitation	818 m ²	216.034 €	264 €/m ²
01/2025	Chemin du Gourg 06510 Carros Terrain à bâtir Habitation	808 m ²	198.534 €	246 €/m ²
12/2024	Route Jean Natale 06510 Carros Terrain à bâtir Habitation	902 m ²	228.534 €	253 €/m ²
12/2024	Chemin de la Terehentine 06510 Carros Terrain à bâtir Habitation	804 m ²	255.000 €	317 €/m ²
07/2024	Chemin des Launes 06510 Carros Terrain à bâtir Habitation	603 m ²	266.385 €	442 €/m ²
11/2023	Lieudit « Lou Crestian » 06510 Carros Terrain à bâtir Habitation	868 m ²	110.000 €	127 €/m ²
10/2023	Chemin Lou Plan 06510 Carros Terrain à bâtir Habitation	836 m ²	260.666 €	312 €/m ²

Source : Interne

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

➤ **Valeur vénale**

Compte tenu de l'analyse de ces termes de comparaison, de l'évolution du marché immobilier et des caractéristiques du bien sous expertise, nous retiendrons une valeur vénale pour ce bien de :

$$938 \text{ m}^2 \quad \times \quad 290 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 272.020 \text{ €}$$

270.0000 Euros

(Deux cent soixante-dix mille euros)

❖ VALEUR GLOBALE

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

270.0000 Euros
(Deux cent soixante-dix mille euros)

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** Procéder à la description et à l'estimation en valeur vénale des biens et droits immobiliers dépendant de la Liquidation Judiciaire de la S.N.C. GEOXIA MÉDITÉRANÉE.
- **Objet** Terrain en zone urbaine pavillonnaire.
- **Situation d'occupation** Libre.
- **Adresse** 41, rue de Rosemarines
06510 CARROS.
- **Foncier** Lot n°2 issu de la parcelle cadastrée Section AX n°19 pour une superficie totale de 938 m².



❖ FACTEURS FAVORABLES

- + Situation et emplacement.
- + Quartier pavillonnaire.
- + Superficie du foncier.
- + Jardin d'agrément.

❖ FACTEURS LIMITANTS

- Sous réserve de l'obtention des droits à construire.
- Potentiel mitoyenneté du bâti futur.
- Copropriété.

→ **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 EN ZONE URBAINE PAVILLONNAIRE, libre à la vente, à un montant de prix de :**

270.000 €

Deux cent soixante-dix mille euros

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

Fait et clos en notre Cabinet à PARIS, le 15 juin 2026.

Le Quinze Juin Deux Mil Vingt-Six.

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 destinés 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



CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION délivré par le Maire au nom de la Commune

DESCRIPTION DE LA DÉCLARATION	Référence du dossier
Type de demande : Certificat d'urbanisme d'information Déposée le : 06 mai 2026 Par : SCP VOLONIA EXPERTISES Représenté par : Monsieur MOITEAUX Laurent Demeurant à : 36 Rue des Etats Généraux, 78000 VERSAILLES Sur un terrain sis : 41 Rue des Rosemarines, 06510 CARROS	C.U 006 033 26 R 0007

Le Maire,

VU la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de la propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé au 41 Rue des Rosemarines, 06510 CARROS cadastré AX n°0019 présentée le 06 mai 2026 par la SCP VOLONIA EXPERTISES demeurant au 36 Rue des Etats Généraux, 78000 VERSAILLES et enregistrée par la Mairie de CARROS sous le numéro CUa 006 033 26 R0007.

VU le code de l'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) approuvé le 25/10/20219, mis à jour les 21 août 2020, 4 juin 2021, 24 septembre 2021, modifié le 21 octobre 2021, mis à jour le 18 juillet 2022, modifié le 6 octobre 2022, le 30 novembre 2023 et le 11 juillet 2025 et mis à jour 10 septembre 2025 ;

VU le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvement de Terrains (PPRmvt) approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 juin 2001 ;

VU le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Forêt (PPRIF) approuvé par arrêté préfectoral en date du 6 janvier 2014 ;

VU le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondations de la Basse Vallée du Var (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 avril 2011 ;

VU le Plan de Prévention des Risques Technologique approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 septembre 2015 ;

VU le décret n° 2008-229 du 07 Mars 2008 inscrivant les opérations d'aménagement de la plaine du Var parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R 121-4-1 du code de l'urbanisme.

CERTIFIE

Article 1

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

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

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) susvisé.

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

- Art. L.130-1 art. R.111-2, R.111-4, R. 111-15 et R.111-21.

Zones, emprise au sol et autres contraintes règlementaires :

- La parcelle se situe en : Zone UF Zones Pavillonnaires : Secteur Ufb6
- C.E.S : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%.
- Trame Verte et Bleue : La parcelle se situe en Zone 4 : Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement ;
- La parcelle se situe dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (O.I.N.) ;
- La parcelle se situe en zone ZP3 du Règlement Local de Publicité métropolitain (RLPm).

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvement de Terrains (PPRmvt) approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 juin 2001 : La parcelle est concernée par la zone bleue EbR ;
- Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Forêt (PPRIF) approuvé par arrêté préfectoral en date du 6 janvier 2014 : La parcelle est concernée par la zone bleue B1 ;
- Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondations de la Basse Vallée du Var (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 avril 2011 : Parcelle non concernée ;
- Plan de Prévention des Risques Technologique approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 septembre 2015 : Parcelle non concernée ;
- Porter à Connaissance de l'aléa « Retrait-gonflement des sols Argileux » : La parcelle est concernée par la zone d'aléa Faible ;
- Situation des périmètres de protection des ressources en eau : Parcelle non concernée ;
- Ouvrage électrique et servitudes I4 : Parcelle non concernée.

Droit de Préemption Urbain :

- La parcelle AX n°0019 est concernée par un Droit de Préemption Urbain Simplifié.

Article 3

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

Taxe d'aménagement		Redevance d'archéologie préventive
Part communale	Part départementale	0,4%
5%	2,5%	

Article 4

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

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

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

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2°bis-a du code de l'urbanisme)

Fait à CARROS, le 12 mai 2026

Estelle BORNE

4e Adjointe déléguée à l'Urbanisme,
au Foncier et à l'Aménagement



Nota : En application de l'article 3 du B du I de l'article 28 de la loi de finances rectificatives pour 2010 du 30 décembre 2010, le régime des taxes et participations d'urbanisme mentionné dans le présent certificat d'urbanisme ne sera pas applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 01 mars 2012.

INFORMATIONS

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

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

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

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

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

Droit des tiers : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.