

Jean-Yves GREVOT
Expert près la Cour d'Appel de NANCY

EXPERTISE en évaluation immobilière

Valeur vénale « octobre 2020 »

**Bien immobilier sis sur le territoire de la
Commune de Dieuze (57260)
26, rue Clémenceau et 01^b rue Nimsgerns**

*Un immeuble de rapport de type RDC + 2 + grenier sur caves
comportant 4 logements vacants (1 F1, 1 F3 et 2 F4)*



Façade principale sur rue Clémenceau



Façade arrière envahie par la végétation rue Nimsgerns

Appartenant à

La société dénommée "SCI Valparaiso"¹

¹ Suivant le titre de propriété en date du 29 juin 2007 rédigé par Maître Catherine LEIDINGER, notaire à 57260 Dieuze (Moselle), n° 03 Ter rue André Nimsgerns, avec la participation de Maître Didier ARMBRUSTER, notaire associé à 54000 Nancy (Meurthe-et-Moselle), n° 15, rue de la Ravinelle.

o SYNTHÈSE

Juridiction	Tribunal Judiciaire de Nancy
Date du jugement	02 mars 2020 : Liquidation judiciaire
Mandat	4407 - SCI VALPARAISO - DIEUZE - IMM : Maître Géraldine DONNAIS , liquidateur judiciaire, 25, rue du Général Fabvier, 54000 Nancy,
Ordonnance	08/06/2020.
Propriétaire	SCI VALPARAISO représentée par Monsieur Ludovic PICHERY ,
Adresse du bien	26 rue Clémenceau et 01 b rue André Nimsgerns, 57260 Dieuze (<i>Communauté de Communes du Saulnois</i>)
Références et surfaces cadastrales	Une parcelle bâtie section 05 n° 271 d'une surface cadastrale de 228 m ² . Deux parcelles (ancien garage en ruine) section 05 n° 86 et 389 (14 m ² + 17 m ²) et les 125/1 000° indivis de la parcelle section 05 n° 387 (162 m ²).
Urbanisme	Zone UA du PLU communal.
Syndic / Gérance	FONCIA SCHMITT , 57400 Sarrebourg (copropriété).
Type de bien	Immeuble de rapport sur caves, de type RDC + 2 + grenier d'une SH totale d'environ 285 m² comprenant quatre logements.
Composition du bien	<ul style="list-style-type: none"> ▪ RDC surélevé : logt type F1 d'environ 26 m² (ancien local commercial transformé) : entrée / dégagement, pièce unique, SDE avec WC, ▪ RDC, logt type F3 d'une SH d'environ 76 m² : non visité (absence de clés), ▪ Premier étage, logement type F4 d'une SH d'environ 90 m² : couloir, cuisine, salon-séjour, trois chambres, SDB avec WC, ▪ Second étage, logement type F4 d'une SH d'environ 93 m² : couloir, cuisine, deux pièces, deux chambres, SDB avec WC,
Valeur vénale retenue (+/- 15%),	120 000 € hors droits et hors frais
Date du rapport	14-oct.-2020
Limite de validité	13-avr.-2021
Remarques (11)	<p>Situation de l'immeuble en centre-ville dans une rue peu passante à un seul sens de circulation,</p> <p>Offre de surface habitable de 26 m² à 93 m², susceptibles d'intéresser plus de candidats à la location,</p> <p>Deux logements seulement apparaissent en bon état général d'entretien (F1 en RDC et F4 du 1^{er} étage),</p> <p>Désordres constatés en toiture (absence de tuiles faîtières) et effondrement partiel des plafonds de l'espace commun et de la cuisine du logement du 2^{ème} étage. La SDE et la cuisine du logement du 2^{ème} étage (inhabitables en l'état), desservies par un palier ne sont pas au même niveau que les autres pièces,</p> <p>Chauffage individuel au gaz de ville, sauf le studio (électrique direct),</p> <p>Absence d'entrée d'air frais dans les menuiseries extérieures et de système de VMC,</p> <p>Absence de garage et de places de stationnement privatif,</p> <p>Les compteurs gaz et électricité des logements sont implantés dans une partie privative du F1 du RDC (placards de l'entrée-dégagement),</p> <p>L'autorisation administrative relative au changement d'usage de l'ancien local commercial (auto-école) en logement (rue Clémenceau), ne nous a pas été communiquée,</p> <p>Taux immobilier particulièrement bas,</p> <p>Taux de vacance des logements élevé (près de 14%) à Dieuze,</p> <p>Evolution démographique fortement négative à Dieuze (près de 17%).</p>

o **SOMMAIRE**

Synthèse.....	2
Préambule.....	4
1°/ Mission.....	6
2°/ Références cadastrales.....	6
3°/ Liste des documents et informations mis à la disposition de l’expert.....	7
4°/ Situation géographique	7
5°/ Situation juridique	9
6°/ Situation locative à la date de l’expertise	10
7°/ Situation urbanistique du bien	10
8°/ Description technique sommaire du bien.....	11
9°/ Etude du marché.....	15
10°/ Evaluation.....	18
11°/ Eléments de jugement de l’expert.....	21
12°/ Conclusion.....	22
ANNEXE n° 1 : Ordonnance du Tribunal de Grande Instance de Nancy du 08/06/2020	23
ANNEXE n° 2 : Liste des diagnostics techniques obligatoires en cas de vente	24
ANNEXE n° 3 : Extrait du plan cadastral parcelles section 05 n° 86, 271 , 387 et 389	25
ANNEXE n° 4 : Reportage photographique.....	26
ANNEXE n° 5 : Fiche d’état des risques à Dieuze	40
ANNEXE n° 6 : Cartographie du risque inondation à Dieuze	42
ANNEXE n° 7 : Cartographie du risque sismique en Moselle.....	43
Notes personnelles :	44

• PREAMBULE

- **Définition des valeurs locative et vénale et normes d'expertise :** Notre expertise a été effectuée selon les principes énoncés dans la **Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière 5^{ème} édition, mars 2017** et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport se réfèrent aux notions de **valeur vénale** d'une part et **valeur locative** d'autre part.

« **La valeur vénale** est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression. »

« **La valeur locative de marché** (Market rent, Market rental value, Estimated rental value) : correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail. La valeur locative de marché correspond donc au montant qui pourrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant réunies :

- La libre volonté du locataire et du propriétaire,
- La conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré,
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location,
- La présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats,
- L'absence de facteurs de convenance personnelle,
- Une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Le terme de valeur locative de marché doit être distinguée de tout versement en capital, parallèlement ou en sus du loyer, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (indemnité de changement d'activité, pas-de-porte ou droit d'entrée).

La valeur locative de marché est exprimée hors taxes ou TVA et hors charges locatives refacturées au preneur. Il convient de préciser que la pratique des baux commerciaux en France, conduit à considérer aujourd'hui comme condition usuelle, le remboursement par le locataire, de charges telles que la taxe foncière, les assurances d'immeubles...et les honoraires de gestion technique. »

Nous précisons que la valeur vénale des biens objets des présentes sera appréciée : « **Libre de toute occupation** ». De plus, nous précisons que nous n'avons pas entrepris un rapport technique de la structure, ni inspecté les parties du bâtiment couvertes, non exposées ou inaccessibles. Il s'ensuit que nous ne pouvons pas garantir l'existence ou non de matériel nocif ou corrosif ou si des réparations structurelles sont nécessaires.

- **Date et durée de validité de la valeur d'expertise :** Le présent rapport est daté du **14/10/2020**. La durée de validité de notre évaluation s'entend donc à partir de cette date et pour une durée de **6 mois**. Au-delà du **13/04/2021**, et eu égard aux variations du marché, l'expert ne garantit plus l'évaluation proposée.
- **Documents communiqués à l'expert :** Les documents qui nous ont été communiqués sont considérés comme exacts et sincères, notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ceux-ci.

En outre, nous supposons que les biens étudiés bénéficient de toutes les autorisations administratives pour les activités et les usages communiqués et retenus (Usage : art. L. 631-7 et suivants du CCH et art. R. 123-9. Destination : R. 421-14 et suivants du CU).

▪ **Surfaces :**

- **Terrains :** En l'absence de plan dressé par un géomètre-expert, les surfaces prises en compte sont les surfaces cadastrales,
- **Bâtiments :** En l'absence de tout document spécifique relatif aux bâtiments et notamment des plans, les surfaces prises en compte sont les surfaces de planchers (SP) ou utiles (SU) approximatives, découlant soit des mesurages partiels réalisés par l'expert in-situ soit des relevés sur le plan cadastral.

Les surfaces retenues dans le dossier ne constituent qu'une simple présomption. Nous rappelons que si la vérification par un géomètre expert ou un diagnostiqueur agréé devait faire ressortir une surface sensiblement différente, nous nous réservons le droit de revoir notre évaluation.

- **Compétence de l'expert et absence de conflit d'intérêt :** L'expert déclare être compétent et qualifié pour évaluer le bien objet de la présente expertise. Il atteste par ailleurs agir en tant qu'expert indépendant dans le respect des règles déontologiques en matière d'évaluation immobilière. L'Expert soussigné précise qu'il n'existe aucun conflit d'intérêts dans la réalisation de l'expertise qui lui a été confiée.
- **Clause de non publication et d'utilisation du rapport :** Le mandant ne pourra utiliser le présent rapport d'expertise de façon partielle ou en isolant telle ou telle partie de son contenu.
Le présent rapport d'expertise, ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire ou aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra être publié d'une quelconque manière sans l'accord préalable écrit de l'expert soussigné, notamment quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.
- **Réserves relatives à l'environnement et à la contamination éventuelle des sols :** L'expert soussigné rappelle que :
 - Les diagnostics techniques relatifs à la pollution ou contamination des sols et bâtiments d'une part,
 - La recherche d'amiante, termites, plomb, performance énergétique, conformité des réseaux électrique ou gaz - liste non limitative - d'autre part, n'entrent pas dans le cadre de la présente mission d'expertise en évaluation immobilière.

Les obligations qui s'imposent au vendeur et découlent des différents textes en matière de diagnostics techniques sont précisées en annexe n° 1 au présent rapport.

- **Crise sanitaire mondiale Covid-19 :** La présente étude a été réalisée sur la base exclusive du comportement des marchés financiers et immobiliers constatés avant l'éclatement de la crise sanitaire mondiale du Covid-19, soit avant le 11 mars 2020. L'ampleur de cette crise inédite pourrait impacter l'ensemble des marchés immobiliers à un degré non mesurable à la date de rédaction du présent rapport.

○ 1°/ MISSION

Par jugement en date du 27 janvier 2020, le Tribunal Judiciaire de Nancy a prononcé la **liquidation judiciaire** de la SCI dénommée **VALPARAISO** et nommé Maître **Géraldine DONNAIS**, en qualité de Mandataire Judiciaire.

Suivant ordonnance délivrée en date du 08 juin 2020 par le Juge Commissaire Monsieur **David MELISON** assisté de **F. CHAUSSE** greffier, il a été demandé à Monsieur **Jean Yves GREVOT**, Expert près la Cour d'Appel de Nancy, de rendre à **Maitre Géraldine DONNAIS**, Mandataire Judiciaire, un rapport d'évaluation du bien immobilier suivant : **un immeuble ancien sur caves, mitoyen des deux côtés, comprenant 4 logements (1 F1, 1 F3 et 2 F4)** sis à **57260 Dieuze, n° 26 rue Clémenceau et 01^b rue Nimsgerns** (quatre parcelles cadastrées section 05 n° 86, 387 et 389 dont une parcelle bâtie cadastrée section 05 n° 271) dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire de :

- La société dénommée "SCI Valparaiso".

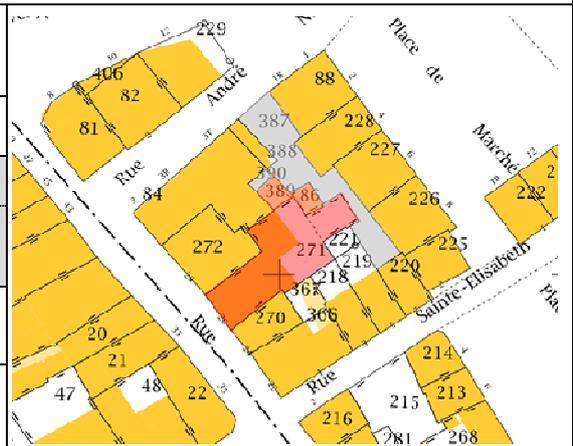
Tel est l'objet du présent rapport correspondant à la **valeur vénale du bien étudié à la date du 14 octobre 2020**. Ce rapport est remis à **Maître Géraldine DONNAIS** mandataire judiciaire.

Nous nous sommes rendus sur place le **jeudi 10 septembre 2020** à partir de 09 heures 30 par temps ensoleillé et avons procédé à la visite de l'ensemble de l'immeuble en l'absence du propriétaire.

A l'exception du logement du RDC situé rue Nimsgerns (clés non fournies), le reste de l'immeuble a pu être visité.

○ 2°/ REFERENCES CADASTRALES

Nature des biens à estimer	Un immeuble de rapport mitoyen des deux côtés, de type RDC + 2 étages + grenier sur caves comportant 04 appartements.			
Adresse	26 rue Clémenceau et 01 B rue André Nimsgerns, 57260 Dieuze			
Section	5			
Numéro(s)	271	86	389	387
Surface cadastrale en m ²	228	14	17	162
Surface cadastrale totale en m ²	259			
Usage à la date de la visite	Immeuble vacant.			
Remarques	<p>1/ Le bien étudié est situé au centre-ville, à moins de 150 m de l'hôtel de ville et de la place du marché,</p> <p>2/ Un seul appartement est accessible au n° 26, rue Clémenceau (ancien local commercial transformé en logement), les 3 autres appartements étant accessibles depuis la rue Nimsgerns,</p> <p>3/ La parcelle section 05 n° 387 est sous le statut de la copropriété.</p>			



3°/ LISTE DES DOCUMENTS ET INFORMATIONS COMMUNIQUEES A L'EXPERT

Désignation	Origine	Date de remise à l'expert	Remarques
Ordonnance	Mandataire judiciaire et /ou Greffe TJ Nancy	30/06/20	Emise par le TJ de Nancy en date du 08/06/2020
Titre de propriété			Acte notarié du 29 juin 2007 comportant 16 pages sans annexe, dressé par Me Catherine LEIDINGER, notaire à Dieuze, avec la participation de Me Didier ARMBRUSTER, notaire associé à Nancy.
Rapport de mission judiciaire	Mandataire		Rapport de 14 pages + 3 annexes, rédigé le 27 janvier 2019 par Jean-Marc OSTERMANN, Expert près la Cour d'Appel de Nancy.
Renseignements d'urbanisme	Mairie de Dieuze	16/09/20	Zone UA du PLU communal.
PV d'AG	FONCIA		PV daté du 02/12/2019, comprenant 16 pages.
Extrait du livre foncier		13/09/20	Situation des droits immobiliers des parcelles en parties communes.
Diagnostics techniques	<i>Diagnostics techniques non communiqués à l'expert</i>		
Taxe foncière	<i>TFPB non communiquée à l'expert</i>		

4°/ SITUATION GEOGRAPHIQUE

4.1 Situation générale



L'immeuble objet du présent rapport, est situé sur le territoire de la Commune de **Dieuze** (*dieuzois*), département de Moselle, arrondissement de **Sarrebourg-Château-Salins** et canton du **Saulnois**.

Dieuze est entre autres, la ville natale de différents académiciens des sciences mathématicien, *Charles Hermite* (1822-1901) ou écrivain *Edmond About* (1828-1885) mais aussi des beaux arts, compositeur *Gustave Charpentier* (1860-1956) et peintre *Emile Friant* (1863-1932).

L'histoire de la ville est liée à l'exploitation du sel qui remonte au Moyen-Âge. Deux périodes principales ont marqué l'histoire du sel, la première se développe depuis les origines jusqu'à la Révolution et la seconde depuis l'exploitation du sel gemme à partir de 1826 jusqu'à l'arrêt définitif de la production de sel le 31 décembre 1973.

Les salines ainsi créées sont les plus anciennes et les seules qui subsistent parmi celles qui furent exploitées industriellement dans la région du Saulnois.

Dieuze ancienne ville de garnison où le 13^{ème} Régiment de Dragons Parachutistes (13^{ème} RDP) était présent depuis 1963. Dans le cadre de la réforme de la carte militaire, il a été transféré en Gironde sur le territoire communal de Martignas-sur-Jalle. Par conséquent, ce départ du "13" allait mettre à mal l'économie locale compte tenu des 1 800 militaires composant le Régiment.

Depuis le 01 juillet 2011, les infrastructures libérées accueillent le centre de formation initiale des militaires du rang (CFIM). Lorsque le CFIM fonctionne à plein régime, c'est environ 650 personnes civiles et militaires présentes dans la garnison.

Dieuze appartient à la « *Communauté de Communes du Saulnois* », établissement public de coopération intercommunale créé le 31 décembre 1997 avec 51 communes qui regroupe aujourd'hui 128 communes et compte 29 100 habitants en 2017.

Suivant les indications recueillies sur le site internet de l'INSEE, les principales caractéristiques démographiques de la ville et de la communauté de communes sont les suivantes :

Collectivité	Population		Évolution 2012-2017	
	2012	2017	En nombre	En %
Dieuze	3 491	2 903	-588	-16,8%
CC du Saulnois	29 818	29 103	-715	-2,4%

La population de **Dieuze** connaît une évolution démographique défavorable marquée alors que celle de l'EPCI diminue dans des proportions plus réduites.

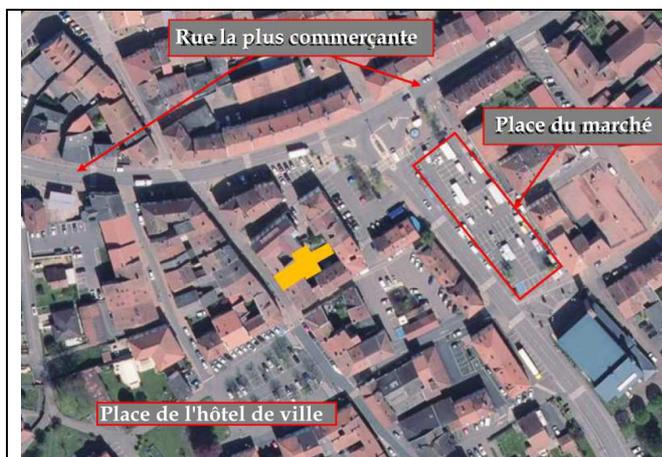
En matière de logements, et toujours selon les données contenues dans les documents publiés par l'INSEE, nous relevons les caractéristiques suivantes :

Dieuze	2017	Pourcentage
Nombre total de logements	1 618	100,0%
Dont résidences principales	1 371	84,7%
Dont résidences secondaires	22	1,4%
Dont vacants	225	13,9%
Maisons	736	45,5%
Appartements	835	51,6%
Propriétaires	356	26,0%
Locataires	685	50,0%
Dont logement Hlm	152	11,1%

Les locataires sont légèrement majoritaires sur le territoire communal avec un pourcentage de 50%. On compte plus de 51 % d'appartement et 11,1% de logements sociaux.

A près de 14%, soit 225 logements en 2017, le taux de vacance a progressé de 2,5 points (+ 31 unités) entre 2012 et 2017.

4.2 Situation particulière



L'adresse postale principale de notre bien est le n° 26, rue Clémenceau, 57260 Dieuze.

Nous nous situons en centre-ville à proximité de la rue la plus commerçante, de la place du marché et de l'hôtel de ville

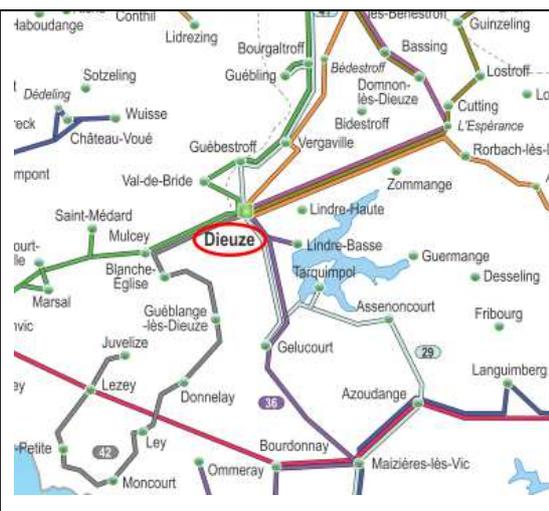
La rue **Clémenceau** est une voie peu passante à sens unique de circulation.

4.3 Transports en commun

L'ATRIV 57, Association des Transporteurs Routiers Interurbains de Voyageurs en Moselle, est l'association qui gère le réseau Transport Interurbain de la Moselle « TIM ». Ce réseau comprend 113 lignes interurbaines régulières et dessert 630 communes.

Dieuze est desservie par cinq lignes différentes et notamment la ligne n° 27 la reliant à **Metz**.

La gare SNCF la plus proche est celle de **Sarrebourg**, l'aéroport régional de **Metz-Nancy-Lorraine** étant situé à environ 1 heure de voiture.



4.4 Equipements et services publics (liste non exhaustive) :

- [Accueil périscolaire](#)
- [Groupe scolaire](#) "Gustave Charpentier",
- [Lycée et collège](#) "Charles Hermite",
- [LEP](#) "la Providence"
- [Salines royales, cinéma](#),
- [Maison de santé pluridisciplinaire](#)
- [Résidence pour personnes âgées](#) "l'Arc en Ciel", [Hôpital](#) "Saint-Jacques" et [EHPAD](#) "les Jardins de Saint-Jacques",

○ 5°/ SITUATION JURIDIQUE DU BIEN

La présente étude concerne les biens appartenant à la société dénommée "**SCI VALPARAISO**" représentée par Monsieur **Ludovic PICHÉRY** et Madame **Margherita POMPILIO**. Ils sont situés à **Dieuze, 57260, n° 26 rue Clémenceau** (entrée 1 appartement) et **01^B rue Nimsgerns** (accès 3 appartements).

[L'acte notarié d'acquisition du 29 juin 2007](#), rédigé par Maître **Catherine LEIDINGER**, notaire à **Dieuze, (57260)**, avec la participation de Maître **Didier ARMBRUSTER**, notaire à **Nancy, (54000)**, nous informe des principaux renseignements et indications suivants :

Vendeur	« Monsieur Rémy CORDIER, professeur de musique et Madame Saritha CHANDRASEKHAR, enseignante, son épouse ... »,
Acquéreur	« La société dénommée SCI VALPARAISO, société civile immobilière...représentée par Madame POMPILIO Margherita, comptable, ... épouse divorcée en premières noces de... n'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité... et Monsieur PICHÉRY Ludovic, aide chimiste, célibataire... n'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité...ce dernier agissant en qualité de gérant et ayant tout pouvoirs à l'effet des présentes en vertu... »,
Désignation des biens vendus	« ARTICLE UN : une maison d'habitation construite depuis plus de cinquante ans, sise à Dieuze 57260, 26 rue Clémenceau , comprenant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rez-de-chaussée : locaux commerciaux avec trois pièces et un studio ▪ 1^{er} étage : un appartement de quatre pièces, cuisine, salle de bains, WC. ▪ 2^{ème} étage : un appartement de quatre pièces, cuisine, salle de bains, WC grenier au dessus avec combles aménageables Maisonnette en mauvais état à l'arrière.

	<p>Ledit bien est cadastré, savoir : commune de Dieuze section 5, numéro 271, lieudit "Ville" nature "sol maison et bât.acc." pour une contenance de DEUX ARES VINGT HUIT CENTIARES (02a 28ca).</p> <p>ARTICLE DEUX : un garage en ruine, sise à Dieuze 57260, 01 rue André Nimsgerns, cadastré, savoir : commune de Dieuze section 5, numéro 86, lieudit "Ville" nature "sol garage" pour une contenance de QUATORZE CENTIARES (14ca), section 5, numéro 389/85, lieudit "rue André Nimsgerns" nature "sol" pour une contenance de DIX-SEPT CENTIARES (17ca). Et les 125/1 000° indivis de section 5, numéro 387/87, lieudit " rue André Nimsgerns " nature "sol" pour une contenance d'UN ARE SOIXANTE DEUX CENTIARES (01a 62ca) »</p>
Prix	« Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT VINGT CINQ MILLE NEUF CENTS EUROS (125 900,00 €) ... »
Servitudes	« L'immeuble étant situé dans un rayon de 500 mètres ou dans le champ de visibilité d'un monument historique, le vendeur informe l'acquéreur des obligations résultant de l'article...Le vendeur déclare qu'il n'a créé ni laissé créer aucune servitude sur l'immeuble vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ».
Droit de préemption	« L'immeuble étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption...un exemplaire de la renonciation au droit de préemption, en date du 18 juin 2007 est ci-annexé... ».

○ 6°/ SITUATION LOCATIVE DU BIEN ETUDIE

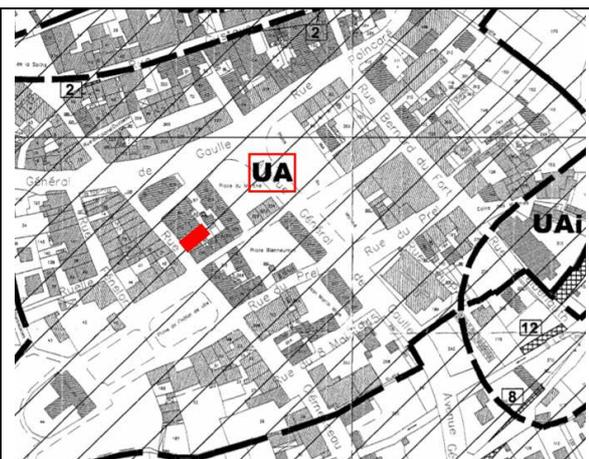
Sans objet, l'immeuble est totalement vacant à la date de la visite d'expertise.

○ 7°/ SITUATION URBANISTIQUE² DU BIEN

A la suite des informations recueillies auprès du service d'urbanisme de la Mairie, de Dieuze, les principaux éléments relatifs à l'urbanisme du bien étudié sont les suivants :

Les parcelles section 05 n° 86, 271, 387 et 389 objets de notre étude, appartiennent à la zone d'urbanisme **UA** du **PLU communal**.

Notre expertise portant sur les biens et droits immobiliers d'un immeuble existant, le présent rapport ne fera pas état des règles de constructibilité. Se reporter si nécessaire aux dispositions du règlement d'urbanisme en vigueur.



² Ces renseignements – recueillis par l'expert à la date de rédaction des présentes – sont donnés à titre d'information et ne sauraient se substituer à la délivrance d'un certificat d'urbanisme, seul document de référence officielle en la matière

8° DESCRIPTION TECHNIQUE SOMMAIRE DU BIEN

8.1 Généralités

		<p>Le bien étudié est de type RDC + 2 + grenier, élevé sur caves. Au n° 26 de la rue Clémenceau, le RDC surélevé de 2 marches extérieures donne accès à un studio aménagé dans un ancien local commercial. L'entrée 01 b rue Nimsgerns, située sur l'arrière permet l'accès aux parties communes, aux caves et aux trois autres logements.</p>
Façade sur rue Clémenceau	Détail de façade (1)	<p>La structure est en maçonnerie de moellons, les murs sont recouverts d'un crépi hydraulique ancien peint aux niveaux supérieurs. Isolation supposée de nature et consistance non précisément déterminée. Dalle basse en béton et plancher bois pour les niveaux supérieurs. La charpente traditionnelle en bois à deux pans est recouverte de tuiles en terre cuite de couleur rouge. Nous avons remarqué l'absence de quelques tuiles faitières et des traces d'humidité sur certaines poutres.</p>
		<p>Les menuiseries extérieures en PVC à double vitrage sans entrée d'air frais, sont protégées par des volets pliants en PVC sur rue Clémenceau et par des volets bois ou PVC en façade arrière.</p>
Détail de façade (2)	Studio en RDC	<p>Le chauffage est mixte : de type électrique direct pour le studio sur rue Clémenceau et au gaz de ville par radiateurs métalliques, alimentés par des chaudières murales individuelles pour les logements accessibles par la rue Nimsgerns.</p>
		<p>Le mur de la façade arrière est totalement recouvert de végétation (lierre) qui envahie les façades des immeubles mitoyens. La porte d'accès à l'immeuble n'est pas sécurisée.</p>
Accès depuis la rue Nimsgerns	Accès à l'immeuble	<p>Le mur de la façade arrière est totalement recouvert de végétation (lierre) qui envahie les façades des immeubles mitoyens. La porte d'accès à l'immeuble n'est pas sécurisée.</p>
		<p>Le mur de la façade arrière est totalement recouvert de végétation (lierre) qui envahie les façades des immeubles mitoyens. La porte d'accès à l'immeuble n'est pas sécurisée.</p>
Façades envahies par la végétation	<p>Le mur de la façade arrière est totalement recouvert de végétation (lierre) qui envahie les façades des immeubles mitoyens. La porte d'accès à l'immeuble n'est pas sécurisée.</p>	<p>Le mur de la façade arrière est totalement recouvert de végétation (lierre) qui envahie les façades des immeubles mitoyens. La porte d'accès à l'immeuble n'est pas sécurisée.</p>
		<p>Le mur de la façade arrière est totalement recouvert de végétation (lierre) qui envahie les façades des immeubles mitoyens. La porte d'accès à l'immeuble n'est pas sécurisée.</p>
Porte d'entrée de l'immeuble	Dégagement	<p>Le mur de la façade arrière est totalement recouvert de végétation (lierre) qui envahie les façades des immeubles mitoyens. La porte d'accès à l'immeuble n'est pas sécurisée.</p>

8.1 Généralités (suite)

		<p><u>L'entrée sur rue Clémenceau</u> dessert un studio en assez bon état général d'entretien.</p> <p><u>L'entrée située rue Nimsgerns</u> donne accès aux parties communes, aux caves et à trois logements dont deux seulement ont pu être visités.</p>
		<p><u>L'appartement du 1er étage</u> est en relativement bon état.</p> <p><u>La cuisine et la salle d'eau</u> du logement du 2nd étage, situées sur le palier intermédiaire sont totalement hors d'usage.</p>
		<p><u>Les caves</u> (trois caves dont deux en enfilades) sont accessibles depuis les parties communes.</p> <p><u>Le grenier</u> est accessible depuis la cuisine et le couloir du logement situé au second étage.</p> <p><u>Absence de garage</u> ou place de stationnement privative.</p>
		<p><u>Les compteurs de gaz et d'électricité</u> sont situés dans une partie privative (placards du studio sur rue Clémenceau) et les compteurs d'eau sont situés dans l'escalier d'accès à la cave.</p>
		

8.2 Aménagements intérieurs de l'immeuble :

Caves						
Pièce	SU	Sol	Plafond	Murs	Remarque	
Trois caves dont deux en enfilades	np	Terre battue	Hourdis	Brut	Escalier droit en pierre de 7 marches.	
SU des caves	np	HSP = 1,60 m à 1,90 m.				
Logement accessible depuis la rue Clémenceau au n° 26						
Pièce	SH	Sol	Plafond	Murs	Remarque	
Entrée	2	Carrelage ou parquet stratifié	Peinture sur plâtre	Peinture sur plâtre	Compteurs des logements.	
Pièce de jour	18				Kitchenette.	
WC + douche	6				Borgne.	
SH du studio	26	HSP = 2,40 m				
Entrée située sur l'arrière, RDC non visité (absence de clé)						
Pièce	SH	Sol	Plafond	Murs	Remarque	
		Logement non visité (absence de clés)				
SH du logement	76	Surface habitable évaluée par l'expert				
Premier étage, accessible au moyen d'un escalier en bois 1/4 tournant haut.						
Pièce	SH	Sol	Plafond	Murs	Remarque	
Couloir en L	13	PVC en lès	Peinture sur plâtre	Peinture sur papier fibre de verre	Placard d'angle.	
Chambre 1	16				Sur cour et moins une marche.	
Chambre 2	14				Sur cour.	
Chambre 3	10				Borgne, faïence partielle.	
SDB et WC	7				Ouverte sur séjour.	
Cuisine	9				Sur rue Clémenceau.	
Séjour	21					
SH du 1er étage	90				HSP = 2,20 m à 2,60 m	
Second étage, accessible au moyen d'un escalier en bois avec palier mi-hauteur						
Pièce	SH	Sol	Plafond	Murs	Remarque	
Salle d'eau	3	Carrelage	Peinture sur plâtre ou sur papier fibre de verre	Carrelage toute hauteur	Pièces totalement inhabitables dans l'état.	
Cuisine	14	Parquet bois		Peinture sur enduit		
Couloir	14	Parquet bois		Peinture sur papier fibre de verre		Couloir en L.
Pièce 1	10	PVC en lès				Sur cour
Pièce 2	13					
Chambre 1	18	Parquet startifié				Sur rue, absence de volets.
Chambre 2	21					
SH du 2nd étage	93	HSP = 2,15 m à 2,20 m				
SH totale	285	Les surfaces non Carrez ont été relevées par l'expert in-situ, le jour de la visite.				

8.3 Diagnosics techniques :

Dans le cadre de notre expertise, aucun diagnostic technique ne nous a été communiqué. Cependant, les éléments suivants ont été relevés au sein du titre de propriété.

Type de diagnostic	Réalisateur	Origine de l'information	Synthèses des conclusions en date des 06/12/2006 (DPE), 05/02/2007 (plomb) et 06/02/ 2007 (amiante)
Amiante	EXPERTIS' IMMO 43 bis rue de Beauregard (Nancy)	Titre de propriété	"Absence de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante dans les locaux présentement vendus."
Gaz			-
Electricité			-
Plomb			"Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb telle qu'elle a été déterminée..."
DPE			"Le vendeur déclare qu'à sa connaissance depuis la délivrance du dossier de performance énergétique susvisé, aucune modification des caractéristiques énergétiques de l'immeuble objet du présent acte n'est intervenue."

8.4 Risques majeurs

A la date de rédaction du rapport, en ce qui concerne les **risques naturels et technologiques** et suivant les informations recueillies sur le site internet « PRIM.NET », la commune de **Dieuze** :

- N'est pas située dans le périmètre d'un PPRt (Plan de prévention des risques technologiques),
- Est située dans le périmètre d'un PPRn (Plan de prévention des risques naturels), inondations de la Seille.

➤ **Notre bien n'est pas situé dans la zone concernée.**

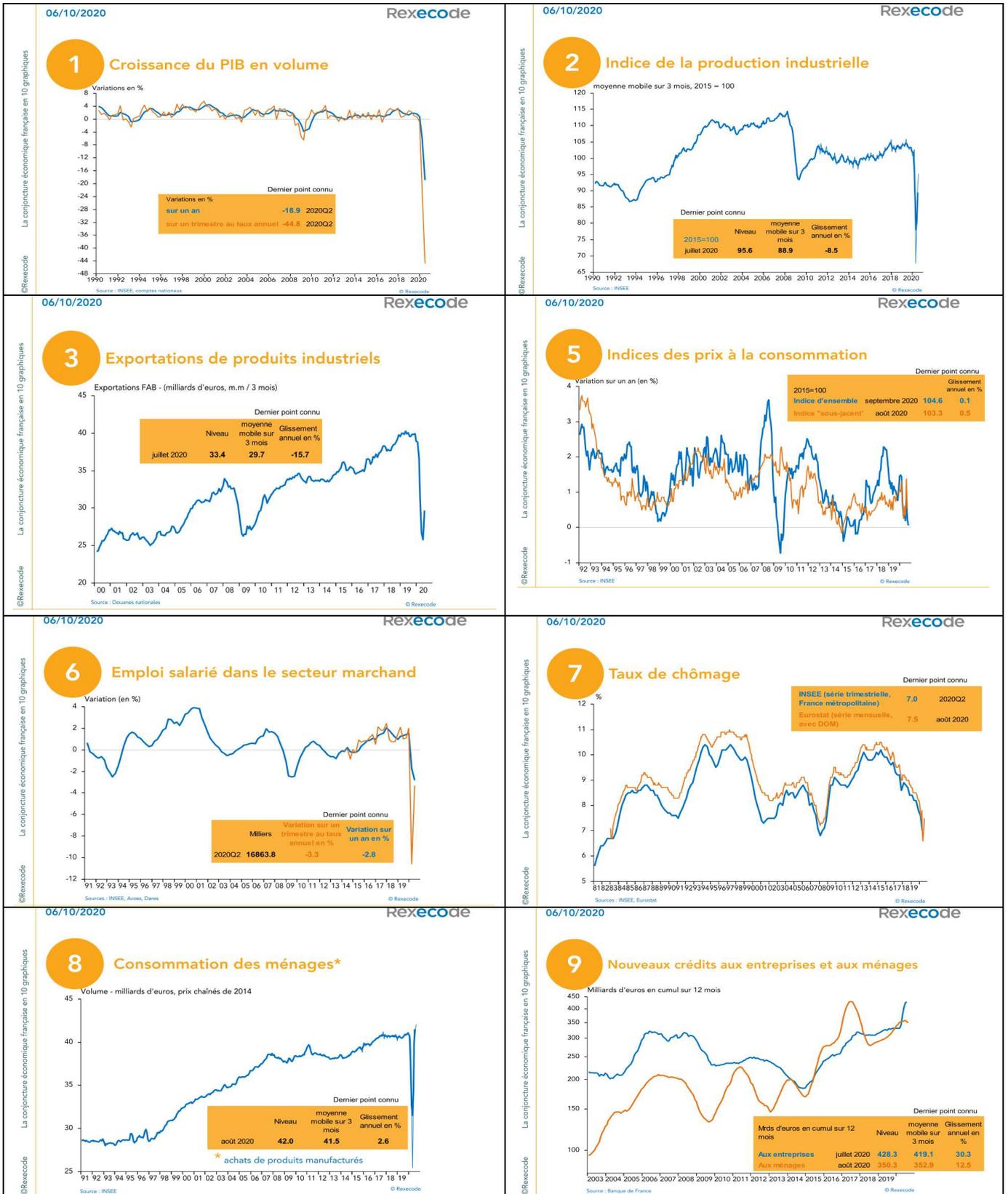
- Est située dans une zone de sismicité très faible (zone 1). Se reporter au zonage sismique du département de la Moselle de mai 2011.

8.5 Eléments de confort ou services généraux pouvant être considérés comme immeubles par destination : néant.

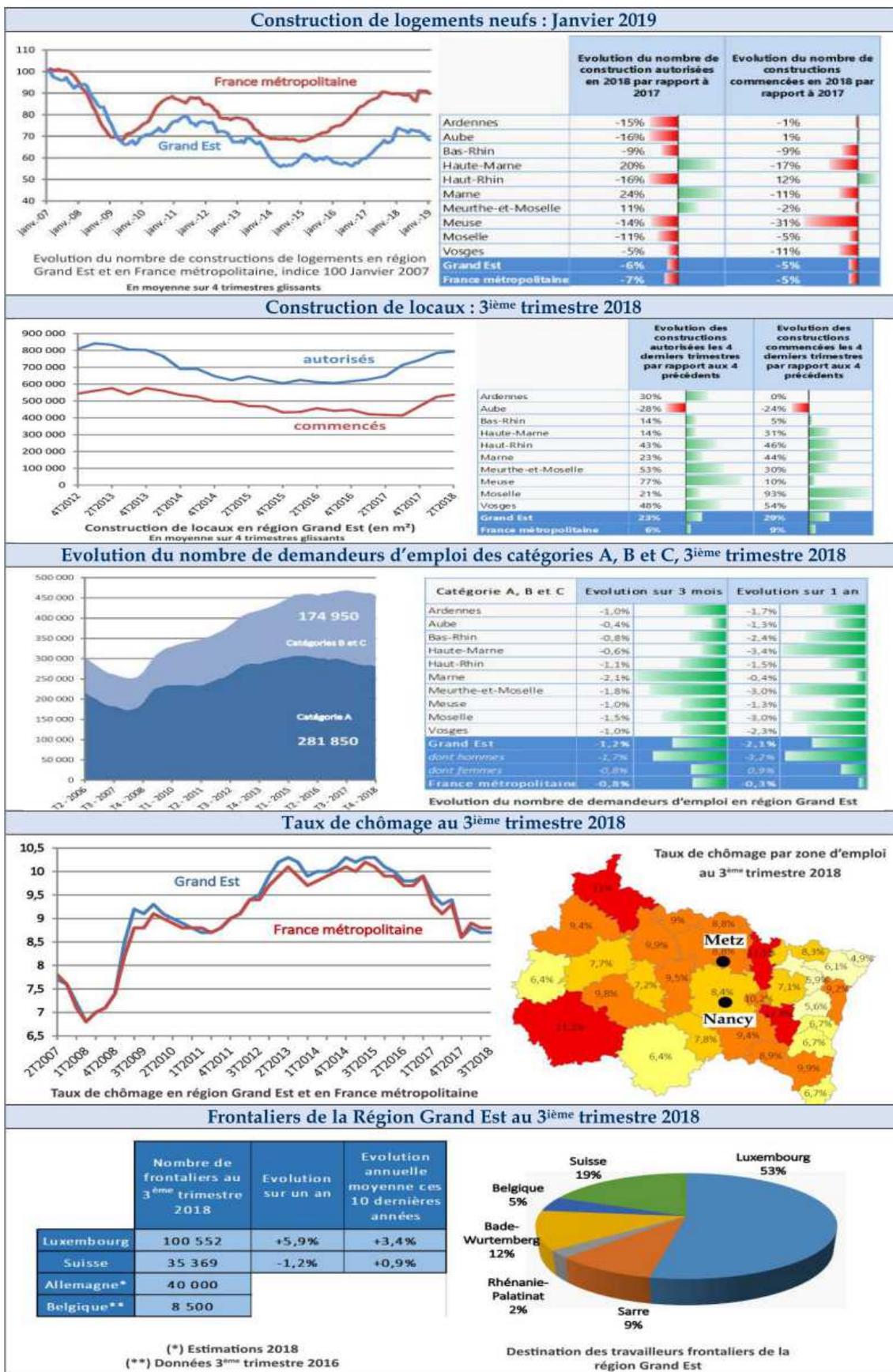
8.6 Annexe au local ou à l'immeuble étudié : néant.

9°/ ETUDE DU MARCHÉ

9.1 : Contexte économique général (conjoncture française) : (source COE-REXECODE, Institut privé d'études économiques, n° 29, avenue Hoche, 75008 Paris, « La conjoncture économique française en 10 graphiques », 06/10/2020)



9.2 : Contexte économique régional (source CESER : la conjoncture économique et sociale dans la région Grand-Est, Alsace, Champagne-Ardenne, Lorraine, n° 10, date de parution 02 avril 2019)



9.3 : Le marché immobilier résidentiel et commercial local :

- **Les valeurs vénales des appartements anciens situés sur le territoire communal de Dieuze** (source : les chiffres de juillet 2018 à mars 2020 pour l'immobilier des notaires de France et 01 septembre 2020 pour Meilleuragents.com et effcity.com),

Valeurs vénales en €/m ²			
Source et date de valeur	Mini	Maxi	Médiane* ou moyenne
Immobilier des notaires	430 €	760 €	450 €
Effcity	487 €	1 276 €	970 €
Meilleurs agents	360 €	1 530 €	780 €
Moyennes	426 €	1 189 €	733 €

- **Les transactions d'appartements observées sur le territoire communal de Dieuze** (source : appartements du Fichier MIN PERVAL des notaires)

Nos recherches de mutations réalisées depuis octobre 2016 relatives à des appartements libres, situés à proximité et dont les caractéristiques en termes de surfaces sont les plus proches de celle de notre bien, sont répertoriées dans le tableau suivant.

Rue	N°	Références cadastrales	SH en m ²	Prix de vente actualisé	Nbre pièces	Prix / m ²	Etage	Date de la construction
Général de Gaulle	11	5 296	99	35 000 €	4	354 €	1	np
	6	6 126	48	30 000 €	2	625 €	2	np
Colonel Ducasse	2	5 296	100	35 000 €	3	350 €	2	np
Gustave Charpentier	14	5 320	80	50 000 €	4	625 €	2	np
Moyennes et moyenne pondérée			82	37 500 €	3,3	459 €	1,8	

En synthèse, les valeurs moyennes d'un appartement libre, situé au **1,8^{ième}** étage, comportant **3,3 pièces**, pour une surface habitable de **82 m²** font état d'un prix de vente actualisé de **37 500 €**, soit une valeur moyenne unitaire pondérée de **459 €/m²**.

- **Le marché immobilier (vente et locatif) des appartements anciens à Dieuze**, (source « La Cote annuelle des valeurs vénales au 01/01/2020 » des Editions CALLON-MOULLE, 42^{ième} année)

Valeurs vénales en €/m ²								
Commune	Grand Standing		Standing		Normal		Moyen	
	> 10 ans	< 10 ans	> 10 ans	< 10 ans	> 10 ans	< 10 ans	> 10 ans	< 10 ans
Dieuze	1 120 €	1 460 €	1 000 €	1 220 €	730 €	890 €	480 €	630 €

Valeurs locatives en €/m ² /mois								
Commune	Grand Standing		Standing		Normal		Moyen	
	> 10 ans	< 10 ans	> 10 ans	< 10 ans	> 10 ans	< 10 ans	> 10 ans	< 10 ans
Dieuze	7,0	9,7	6,6	8,4	6,1	6,5	4,5	5,1

En conclusion, l'expert observe des valeurs unitaires de marché par m² de SH s'établissant dans une fourchette de prix de 450 €/m² (notaires) à 480 €/m² (CALLON-MOULLE) et 459 €/m² selon le relevé des (transactions réalisées au sein de la commune dieuzoise.

- Le marché de la location d'appartements sur le territoire de la communauté de communes du Saulnois, en l'absence de données sur le territoire communal considéré (source observatoire des loyers privés 2018 de l'association « CLAMEUR »)

Loyer de marché en €/m ² /mois						
Type de logement	F1	F2	F3	F4	F5 et +	Ensemble
CC du Saulnois	9,0	8,9	6,8	5,0	5,2	6,8
Evolution en 2018	4,1	18,2	4,2	-13,2	2,6	3,8

A l'exception des logements de types F4, le montant unitaire de loyer pour tous les autres logements est en hausse de 2,6 % à 18,2 %.

○ 10°/ EVALUATION

Pour l'évaluation d'un bien tel qu'un immeuble de rapport comprenant quatre appartements indépendants, deux méthodes d'évaluation sont envisageables :

- Valeur par comparaison,
- Valeur par le rendement (capitalisation du revenu).

10.1 : Valeur par comparaison :

Cette méthode consiste à déterminer la valeur du bien considéré par comparaison d'immeuble ayant des caractéristiques similaires et dont seules les surfaces utiles des constructions seront retenues. La surface du terrain « moyen » est intégrée et n'est pas influente dans l'analyse. La surface retenue pour cette méthode est une surface dite « habitable ».

Compte tenu de l'absence d'éléments de comparaison suffisamment pertinents susceptibles d'être rapprochés de l'immeuble étudié, **cette méthode d'évaluation n'apparaît pas la mieux adaptée à l'étude de notre bien.**

10.2 : Valeur par le rendement (capitalisation du revenu) :

La méthode consiste à assimiler le bien à un capital capable de produire les intérêts égaux à son revenu locatif. L'analyse du marché local permet de retenir un taux de capitalisation pour des biens de même type. Par ailleurs, les textes stipulant l'obligation faite au bailleur de délivrer au locataire un logement en bon état de réparations de toute espèce, il y a lieu de chiffrer, préalablement à cette capitalisation, les travaux de modernisation indispensables. Ces travaux seront naturellement à déduire de la valeur obtenue par capitalisation du loyer ou de la valeur locative.

Cette méthode dite « par capitalisation du revenu » s'applique dans le cadre d'opérations immobilières en construction neuve ou réhabilitation lourde (immobilier résidentiel et d'entreprise) réalisées par des sociétés ou organismes qualifiés « d'investisseurs », essentiellement en zones urbaines à fort potentiel locatif. Malgré l'évolution démographique défavorable de la ville de Dieuze où 50 % des logements sont sous statut locatif, **cette méthode par capitalisation du revenu ou « par le rendement » semble la mieux adaptée** pour l'évaluation d'un immeuble de rapport comportant seulement 04 appartements.

➤ **Calcul :**

A la suite de notre étude de marché, nous observons les éléments suivants :

Sur le territoire de la communauté de commune du « Saulnois » dont dépend la ville de **Dieuze**, l'observatoire des loyers privés CLAMEUR indique des valeurs locatives, selon le type de logement de :

- 9,0 € HT/m²/an pour un logement F1,
- 6,8 € HT/m²/an pour un logement F3,
- 5,0 € HT/m²/an pour un logement F4.

Dans ces conditions, le loyer annuel potentiel « marché » de notre immeuble s'élèverait à :

Désignation	SH en m ²	Loyer €/m ² /mois	Loyer mensuel	Loyer annuel
F1	26	9,0 €	234 €	2 808 €
F3	76	6,8 €	517 €	6 202 €
F4	90	5,0 €	450 €	5 400 €
F4	93		465 €	5 580 €
Totaux	285	5,84 €	1 666 €	19 990 €

Si nous capitalisons le revenu annuel de l'immeuble au taux de 11 %, correspondant à ce type de bien situé dans un secteur moyennement attractif, nous obtenons alors une valeur "droits inclus" de :

Loyer annuel potentiel	Taux de capitalisation	Valeur droits inclus
19 990 €	11,0%	181 727 €

Montant pour lequel il nous faut déduire les droits d'enregistrement et frais notariés estimés à 7,8 % du prix d'acquisition. Nous obtenons ainsi une valeur « **par le rendement** » de :

Valeur droits inclus	Montant des droits	Valeur par le rendement "hors droits"
181 727 €	7,8%	168 578 €

➤ **Prise en compte des caractéristiques propres à notre immeuble :**

De cette valeur globale de **168 500 €**, il y a lieu de prendre en compte les critères d'attractivité et les caractéristiques propres à notre bien et notamment :

- **Etat général d'entretien extérieur** présentant des désordres du revêtement extérieur en façade principale sur rue Clémenceau et l'envahissement par la végétation de la totalité de la façade sur rue Nimsgerns,
- **Porte d'accès côté rue Nimsgerns** non sécurisée,
- **Désordres constatés sur la couverture en tuile** (absence de plusieurs tuiles faîtières) et en plafond du dégagement de l'entrée (effondrement partiel),
- **Certaines pièces sont inhabitables dans l'état**, cuisine (sinistre en plafond partiellement effondré) et salle d'eau du logement du second étage notamment,
- **Absence d'un système** de VMC,
- **Absence de garage privatif** (possibilité de stationnement aérien sur le domaine public uniquement)

En conséquence, il nous paraît raisonnable d'appliquer à la valeur précédemment calculée, un abattement de l'ordre de 30 % représentant le montant des travaux à réaliser afin de permettre la location aux conditions retenues du marché. Cela nous conduit à retenir la valeur « par le rendement » à : $168\,500\text{ €} \times 0,70 = 118\,000\text{ € arrondis}$.

➤ **Contrôle de cohérence :**

Par référence aux transactions réelles répertoriées au sein du fichier PERVAL des notaires, le prix unitaire moyen d'un appartement libre situé à proximité de notre bien, comprenant une surface habitable moyenne de 82 m^2 est de l'ordre de 459 €/m^2 .

Ce montant unitaire s'avère être très proche de la valeur unitaire moyenne (450 €/m^2 de SH) selon l'immobilier des notaires.

La valeur théorique par comparaison de notre immeuble de rapport s'élèverait donc à :

Immeuble 26, rue Clémenceau			
Désignation	SH m ²	€/m ²	Montant
F1 du RDC (1)	26	551	14 326 €
F3 du RDC non visité	76	459	34 884 €
F4 du 1er étage	90		41 310 €
F4 du 2ième étage	93		42 687 €
Valeur théorique de l'immeuble par comparaison			133 207 €
<i>(1) Application à la valeur unitaire de 459 € d'un coefficient de 1,2 pour tenir compte de la surface</i>			

Cette valeur vénale calculée par la méthode par comparaison, soit $133\,000\text{ €}$ arrondis s'entend pour une vente à l'unité.

Dans l'hypothèse de la vente d'un immeuble entier à un seul investisseur, nous retiendrons un coefficient d'abattement d'environ 10%, pour retenir le montant de ($133\,000\text{ €} \times 0,90$) soit $119\,700\text{ €}$ arrondis correspondant à un prix unitaire de $120\,000\text{ €} / 285\text{ m}^2 = 421\text{ €/m}^2$.

A titre d'information, l'expert a relevé deux offres de ventes d'immeubles de rapport situés sur le territoire communal de **Dieuze**.

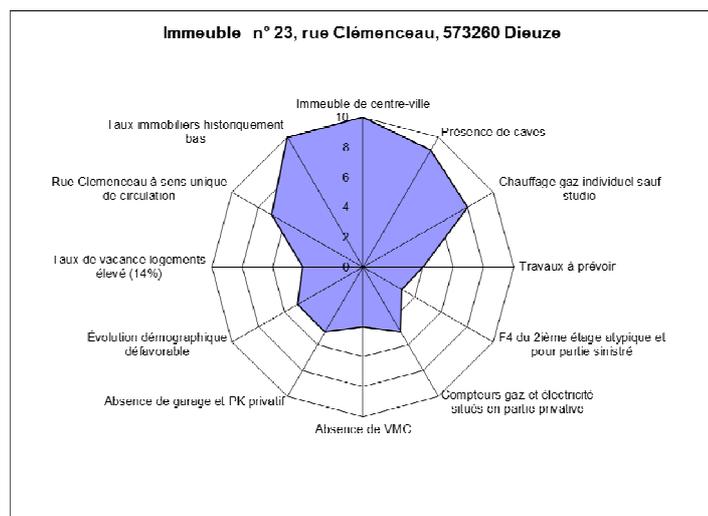


Immeuble comptant trois logements, proposé à la vente au prix de 120 000 € pour une SH de 300 m² soit 400 €/m² de SH



Immeuble comptant quatre logements, proposé à la vente au prix de 175 000 € pour une SH de 350 m² soit 500 €/m² de SH

• 11°/ ELEMENTS DE JUGEMENT DE L'EXPERT



Au regard de son utilisation et des conditions de marché dans lesquelles il se situe, nous classerons le bien objet du présent rapport dans la catégorie : « **immeuble ancien de rapport de type RDC + 2 + grenier sur caves d'une surface habitable totale d'environ 285 m² répartie en 4 logements (1 F1, 1 F3 et 2 F4), implanté en centre-ville de Dieuze** ».

Nous résumerons ci-dessous les forces et faiblesses (facteurs internes) et les opportunités et menaces (facteurs externes) de notre bien.

➤ Les forces (éléments internes de valorisation) :

- **Immeuble de centre-ville offrant 4 logements de 26 m² à 90 m² de SH**, susceptible d'intéresser plus de candidats à la location,
- **Deux logements (studio et F4)** sont en assez bon état général d'entretien,
- **Système de chauffage individuel au gaz de ville** à l'exception du studio (électrique direct),
- **Présence de caves,**

➤ Les faiblesses (éléments internes de dévalorisation) :

- **Travaux de remise en état à prévoir** compte tenu des désordres constatés : façade arrière envahie par la végétation, porte d'entrée non sécurisée, absence de certaines tuiles faîtières, effondrement partiel des plafonds de l'espace commun côté rue Nimsgerns et de la cuisine du logement du 2^{ème} étage, SDE du 2^{ème} étage en mauvais état notamment,
- **Certaines pièces sont inhabitables**, cuisine et salle d'eau du logement du 2^{ème} étage,
- **La cuisine et la SDE du logement du 2^{ème} étage** ne sont pas au même niveau que les autres pièces de l'appartement,
- **Absence d'un système de VMC,**
- **Absence de garages ou places de stationnement privatif**, possibilité de stationnement aérien sur le Domaine Public, Place de l'Hôtel de Ville notamment,

➤ Opportunités (facteurs externes favorables) :

- **Immeuble à proximité des commerces** et services du centre-ville,
- **Rue Clémenceau** à sens unique de circulation, peu passante,
- **Taux immobiliers historiquement bas,**

➤ Menaces (facteurs externes défavorables) :

- **Evolution démographique défavorable très (-17 %) à Dieuze** entre 2012 et 2017,
- **Forte progression du taux de logements vacants (+2,5 points) soit plus 31 logements vacants** entre 2011 et 2016 sur le territoire communal considéré,

• 12°/ CONCLUSION

Dans le cadre d'un marché libre, amiable, type vente de gré à gré au jour de notre rapport, nous estimons que le bien, un immeuble ancien de rapport, de type R + 2 sur caves + grenier, d'une surface habitable totale d'environ 285 m² répartie en quatre logements (1 F1, 1 F3 et 2 F4), implanté sur le territoire de la commune de Dieuze (57260), sis n° 26, rue Clémenceau et rue Nimsgerns, (parcelles cadastrées section 05 n° 86, 271 et 389 d'une surface cadastrale totale de 259 m² + les 125/1 000° indivis de la parcelle section 05 n° 387 de 162 m², parcelles classées en zone UA du P.L.U.), pourrait avoir une valeur vénale arrondie de :

Valeur vénale* (hors frais éventuels de négociation et hors droits)	120 000 €
---	-----------

**Sous réserve d'une part des résultats des diagnostics techniques obligatoires en cas de vente, non communiqués à l'expert et d'autre part de la surface réelle et de l'état d'entretien du logement non visité de type F3 situé au RDC, état considéré comme équivalent à celui du studio sur rue Clémenceau,*

** Cette valeur devra toujours être considérée comme une valeur moyenne. La réalisation en vente amiable pourra faire apparaître un prix légèrement différent pouvant s'établir dans une fourchette indicative de +/- 15 % (102 000 € / 135 000 €) suivant les conditions dans lesquelles se déroulera la transaction.*

Fait à Villers-lès-Nancy le 14 octobre 2020

Jean-Yves GREVOT
Expert près la Cour
D'Appel de Nancy

ANNEXE n° 1 : Ordonnance du Tribunal Judiciaire de Nancy

ORDONNANCE

2020/25

Extrait des minutes du greffe

NOUS, David MELISON, assisté de F. CHAUSSE, greffier

Juge Commissaire de à la procédure de Liquidation Judiciaire de la SCI VALPARAISO 23 Grande Rue à CRION (54300),

Vu la requête qui précède et les motifs y exposés,

Autorisons le liquidateur à faire procéder à l'évaluation de l'immeuble appartenant au débiteur, tel que décrit dans la requête ;

Commettons pour ce faire, Monsieur Jean-Yves GREVOT, 108 Rue des Haillottes à VILLERS LES NANCY (54600),

Disons qu'une provision d'un montant de 1.000 euros hors taxes sera allouée à l'expert, outre frais de déplacement, de photocopies, envois postaux et de fournitures nécessaires à la rédaction du rapport.

Disons que les honoraires définitifs de l'expert seront pris en compte au titre de frais privilégiés de Justice et payés par priorité,

En application des articles R 621-21 et R 642-39 du code de commerce, ordonnons la notification par lettre recommandée avec accusé de réception, par les soins de Monsieur le Greffier à

- Monsieur Ludovic PICHERY 7 avenue Général de Gaulle 54300 LUNEVILLE
- Monsieur Jean-Yves GREVOT, 108 Rue des Haillottes à VILLERS LES NANCY (54600),
- Maître Géraldine DONNAIS, 25 Rue du Général Fabvier à NANCY

Le greffier,


Rendu à NANCY le, 8 juin 2020

Le Juge-commissaire




Pour copie certifiée conforme

Le Greffier,




ANNEXE n° 2 : Liste des diagnostics techniques obligatoires en cas de vente

Source : Revue « 25 millions de propriétaires » de février 2015 (UNPI), auteur Arnaud Couvelard

Les certificats à produire par le vendeur

Nature du certificat	Immeubles visés	Zone géographique concernée	Durée de validité	Qui l'établit ?	Conséquences ou sanctions	Textes de référence
PLOMB : Constat de risque d'exposition au plomb	Immeubles d'habitation construits avant le 1 ^{er} janvier 1949	Nationale	1 an (sauf article L. 271-5, alinéa 3, du CCH ⁽¹⁾)	Un contrôleur technique certifié	En l'absence de ce constat, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par le risque d'exposition au plomb	Articles L. 1334-5, L. 1334-6, R. 1334-10 et suivants du Code de la santé publique
AMIANTE : État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante	Tous les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1 ^{er} juillet 1997	Nationale	Permanente (sous réserve d'un décret ultérieur)	Un contrôleur technique certifié	En l'absence de cet état, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par la présence d'amiante	Articles L. 1334-13, R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique
TERMITES : État relatif à la présence de termites dans le bâtiment	Tous	Zones à risques déterminées par un arrêté préfectoral	6 mois	Un contrôleur technique certifié	En l'absence d'état parasitaire, la clause d'exonération de garantie pour vice caché, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée	Articles L. 133-6, R. 133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation
GAZ : État de l'installation intérieure de gaz	Immeubles d'habitation comportant une installation intérieure de gaz de plus de 15 ans	Nationale	3 ans	Un contrôleur technique certifié	Inefficacité de la clause d'exonération de la garantie des vices cachés susceptibles d'affecter cette installation	Articles L. 134-6, R. 134-6 à R. 134-9 du Code de la construction et de l'habitation
État des risques naturels, miniers et technologiques	Tous	Zones couvertes par un plan de prévention de risques technologiques, naturels ou miniers, zones de sismicité	6 mois (article R. 125-26 du Code de l'environnement)	Le vendeur (modèle défini par arrêté) ou un professionnel de son choix. Les informations nécessaires pour le remplir sont disponibles en mairie, en préfecture et sur www.prim.net	En cas de non respect, possibilité pour l'acquéreur de demander au juge la résolution du contrat ou une diminution du prix	Articles L. 125-5, R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement
Diagnostic de performance énergétique	Tous bâtiments avec chauffage ⁽²⁾	Nationale	10 ans ⁽³⁾	Un contrôleur technique certifié	Ce rapport n'a qu'une valeur informative. L'acquéreur ne peut se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l'encontre du vendeur	Articles L. 134-1 à L. 134-5, R. 134-1 à R. 134-5 du Code de la construction et de l'habitation
LOI CARREZ : Attestation de superficie privative	Tous, pour les lots de copropriété (sauf garage, cave ou lot inférieur à 8 m ²)	Nationale	Permanente tant qu'il n'y pas de modification de la superficie privative	Le vendeur lui-même ou un professionnel assuré pour cette mission	- Nullité de la vente à défaut de cette mention - Si erreur de plus de 5% sur la surface : réduction du prix proportionnelle	Article 46 de la loi du 10 juillet 1965, articles 4-1 et 4-2 du décret du 17 mars 1967
État de l'installation intérieure d'électricité	Immeubles d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité de plus de 15 ans	Nationale	3 ans	Un contrôleur technique certifié	Inefficacité de la clause d'exonération de la garantie des vices cachés	Articles L. 134-7, R. 134-10 à R. 134-13 du Code de la construction et de l'habitation
Contrôle des installations d'assainissement non collectif	Immeubles d'habitation non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées	Nationale	3 ans	La commune, si elle a procédé à ce contrôle (se renseigner auprès de celle-ci). À défaut, il est pris en charge par le vendeur.	À défaut de ce document, résolution de la vente ou réduction du prix	Articles L. 1331-1-1 et L. 1331-11-1 du Code de santé publique et L. 2224-8 du Code général des collectivités territoriales

(1) « Si le constat mentionné au 1^{er} établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation, le constat initial étant joint au dossier de diagnostic technique ».

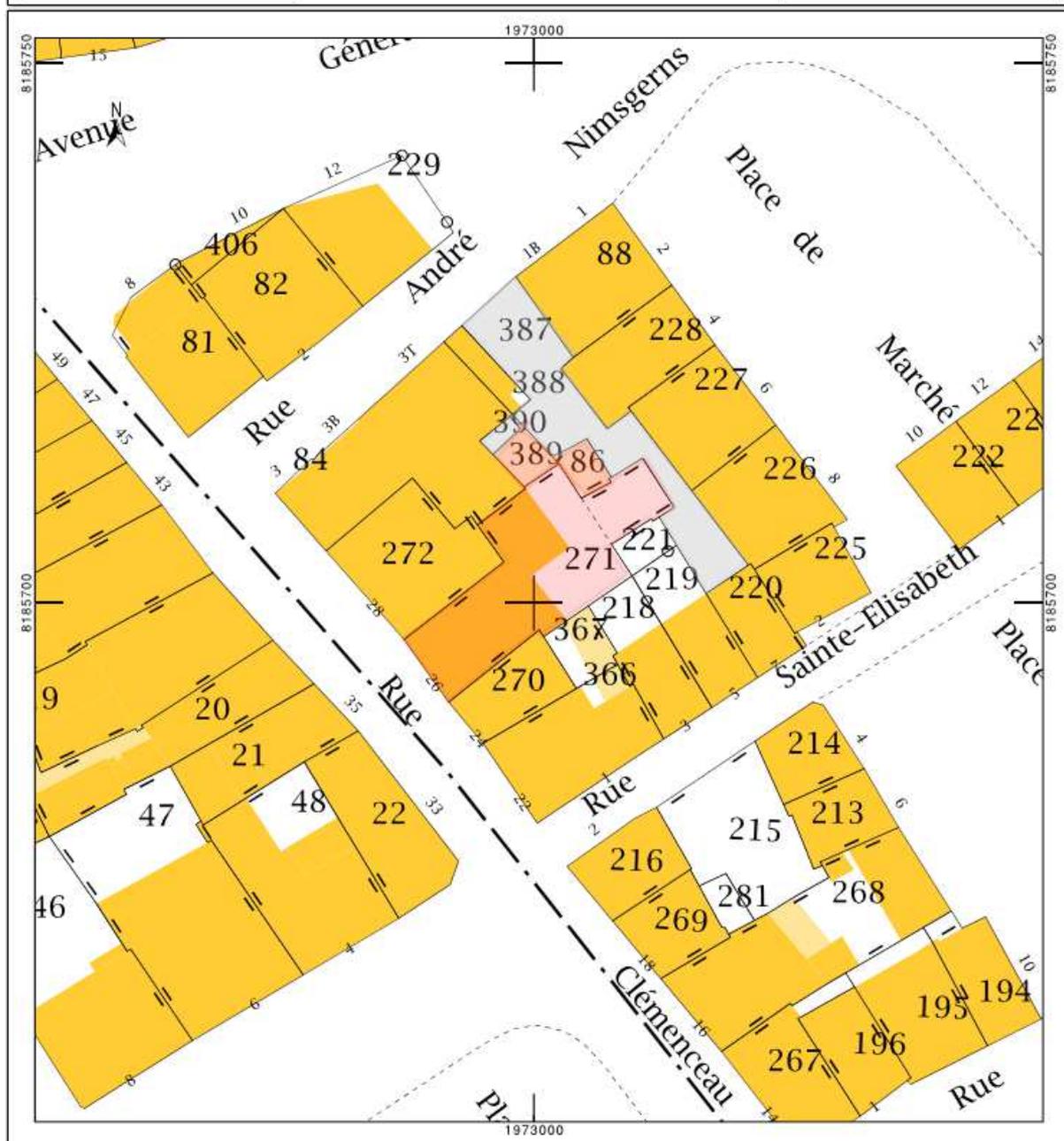
(2) Le propriétaire doit tenir ce diagnostic à la disposition de tout candidat acquéreur (article L. 134-3 du CCH).

(3) Article R.134-4-2 du CCH.

Enfin, en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L. 133-8 du CCH, une information sur la présence d'un risque de mэрule est produite dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L. 271-4 (article L. 133-9 du CCH).

ANNEXE n° 3 : Extrait de plan cadastral : Parcelles section 05 n° 86, 271, 387 et 389
Echelle indéterminée après insertion

Département : MOSELLE Commune : DIEUZE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL ----- Situation cadastrale des parcelles section 5 n° 86, 271, 389 et 387 (partie commune) sises 57260 Dieuze, n° 26, rue Clémenceau (n° 271) et rue André Nimsgerns (n° 86, 387 et 389) appartenant à la société dénommée SCI Valparaiso (LJ du 27/01/2020, TJ de Nancy)	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : PTGC Branche Sarrebourg 12 rue de Luneville 57400 57400 SARREBOURG tél. 03 87 23 49 50 -fax ptgc.moselle@dgif.finances.gouv.fr
Section : 5 Feuille : 000 5 01 Echelle d'origine : 1/500 Echelle d'édition : 1/500 Date d'édition : 03/02/2020 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr	



ANNEXE n° 4 : Reportage photographique

Environnement et extérieurs



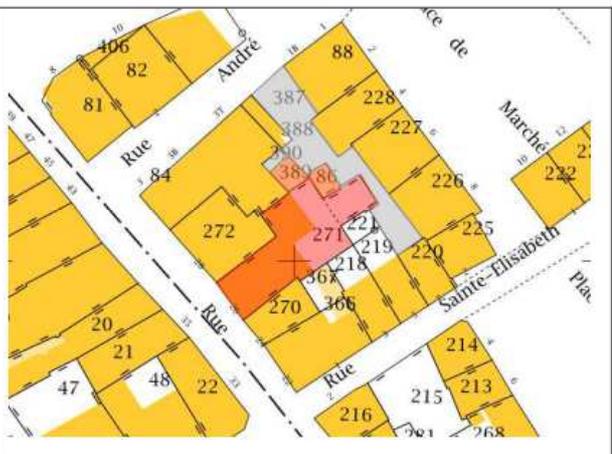
N° 1 : Plan de situation



N° 2 : Plan synoptique



N° 3 : Vue aérienne



N° 4 : Extrait cadastral



N° 5 : Rue Clémenceau vers la Place de l'Hôtel de ville



N° 6 : Rue Clémenceau vers l'avenue Général De Gaulle



N° 7 : Immeuble n°26, rue Clémenceau



N° 8 : Détail de façade (1)



N° 9 : Détail de façade (2)



N° 10 : Accès à l'immeuble depuis la rue Nimsgerns



N° 11 : Façades envahies par la végétation (1)



N° 12 : Façades envahies par la végétation (2)



N° 13 : Façades envahies par la végétation (3)



N° 14 : Accès à l'immeuble (parcelle n° 380)



N° 15 : Mur envahi par la végétation



N° 16 : Accès



N° 17 : Porte d'accès envahie par la végétation



N° 18 : Porte d'accès

Appartement F1, RDC, n° 26, rue Clémenceau



N° 19 : Porte d'accès



N° 20 : Dégagement (1)



N° 21 : Dégagement (2)



N° 22 : Compteurs gaz des appartements des 1^{er} et 2^{ième}



N° 23 : Compteurs électriques



N° 24 : Pièce unique (1)



N° 25 : Pièce unique (2)



N° 26 : Kitchenette



N° 27 : Détail d'un convecteur



N° 28 : Détail d'un store intérieur



N° 29 : SDE + WC (1)



N° 30 : SDE + WC (2)

Entrée n° 1b rue Nimsgerns, partie commune



N° 31 : Porte d'accès à l'immeuble



N° 32 : Dégagement



N° 33 : Désordre en plafond



N° 34 : Enduit du plafond effondré

Appartement F ? RDC, n° 1b rue Nimsgerns (non visité)



N° 35 : Porte palière

Cet appartement est probablement issu du découpage de l'ancien local commercial.

Il n'a pu être visité (clé non fournie).

N° 36 :

Appartement F4 1^{er} étage, n° 1b rue Nimsgerns



N° 37 : Escalier commun



N° 38 : Porte d'entrée du 1^{er} étage



N° 39 : Couloir en L (1)



N° 40 : Couloir en L (2)



N° 41 : Chambre 1



N° 42 : Chambre 2



N° 43 : Chambre 3



N° 44 : SDB + WC (1)



N° 45 : SDB + WC (2)



N° 46 : Cuisine ouverte sur le séjour



N° 47 : Détail de la cuisine



N° 48 : Séjour



N° 49 : Détail d'une fenêtre et volets PVC pliants



N° 50 : Détail d'un radiateur acier

Appartement F4 2^{ième} étage, n° 1b rue Nimsgerns

N° 51 : Porte d'accès depuis le palier du 1^{er} étage

N° 52 : Escalier



N° 53 : Demi-palier avec accès à la cuisine et à la SDE



N° 54 : SDE



N° 55 : Cuisine sinistrée (1)



N° 56 : Cuisine sinistrée (2)



N° 57 : Effondrement d'une partie du plafond (1)



N° 58 : Effondrement d'une partie du plafond (2)



N° 59 : Présence de la chaudière murale



N° 60 : Désordre probablement dû au gel



N° 61 : Porte palière au palier supérieur



N° 62 : Couloir (1)



N° 63 : Couloir (2)



N° 64 : Chambre 1



N° 65 : Chambre 2



N° 66 : Séjour



N° 67 : Chambre 3



N° 68 : Présence d'un meuble dans la chambre 3



N° 69 : Détail d'une fenêtre sur rue



N° 70 : Détail d'un radiateur acier

Grenier accessible depuis le couloir du niveau supérieur



N° 71 : Escalier d'accès



N° 72 : Grenier



N° 73 : tuiles faitières manquantes



N° 74 : traces d'infiltration

Grenier accessible depuis la cuisine



N° 75 : Escalier d'accès



N° 76 : Grenier

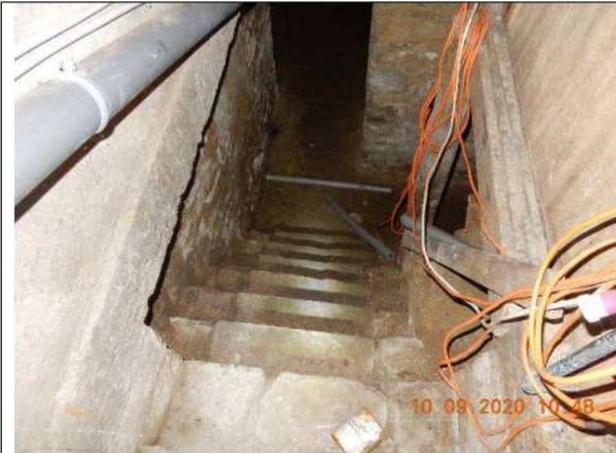


N° 77 : Détail de la structure (1)



N° 78 : Détail de la structure (2)

Caves



N° 79 : Escalier d'accès en pierre



N° 80 : Présence de compteurs



N° 81 : Caves (1)



N° 82 : Caves (2)



N° 83 : Caves (3)



N° 84 : Détail de la structure

ANNEXE n° 5 : Fiche d'état des risques à Dieuze



Préfecture de département

Code postal
57260Commune de
DIEUZECode INSEE
57177

Fiche communale d'information risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Annexe à l'arrêté préfectoral

n° DDE/SAT n° 2009-019

du 23 | 07 | 2009

mis à jour le 28 | 11 | 2019

Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

- La commune est concernée par le périmètre d'un PPR N ¹ oui non
 prescrit anticipé approuvé date 25 | 11 | 2010

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :inondations autres

- > Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux oui non

- La commune est concernée par le périmètre d'un autre PPR N ¹ oui non
 prescrit anticipé approuvé date | |

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :inondations autres

- > Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux oui non

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPR M)

- > La commune est concernée par le périmètre d'un PPR M ² oui non
 prescrit anticipé approuvé date | |

² Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :mouvement de terrain autres

- > Le règlement du PPR M comprend des prescriptions de travaux oui non

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPR T)

- > La commune est concernée par un périmètre d'étude d'un PPR T prescrit ³ oui non

³ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :effet toxique effet thermique effet de surpression

- > La commune est concernée par le périmètre d'exposition d'un PPR T approuvé oui non

- > Le zonage comprend un ou plusieurs secteurs d'expropriation ou de délaissement oui non

- > Le zonage comprend une ou plusieurs zones de prescription de travaux pour les logements ⁴ oui non

⁴ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.

Code postal
57260Commune de
DIEUZECode INSEE
57177

page 2/2

Situation de la commune au regard du zonage sismique réglementaire

> La commune se situe en zone de sismicité classée

zone 1
très faiblezone 2
faiblezone 3
modéréezone 4
moyennezone 5
forte**Situation de la commune au regard du zonage réglementaire à potentiel radon**

> La commune est classée à potentiel radon de niveau 3

oui non **Information relative à la pollution de sols**

> La commune comprend un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS)

oui non **Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique**

> La commune est concernée depuis 1982 par un ou plusieurs arrêtés

. de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

nombre 9

. de reconnaissance de l'état de catastrophe technologique

nombre 0

Pièces jointes *

Documents de référence permettant la définition des travaux prescrits

Extraits de documents ou de dossiers permettant la définition des travaux prescrits au regard des risques encourus en application du Code de l'environnement : articles R.125-23, 24, 26 et R.563-4

Titre II du règlement du PPR

Cartographies relatives au zonage réglementaire

Extraits cartographiques permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus en application du Code de l'environnement : articles R.125-23, 24, 26 et R.563-4

Plan de zonage du PPR

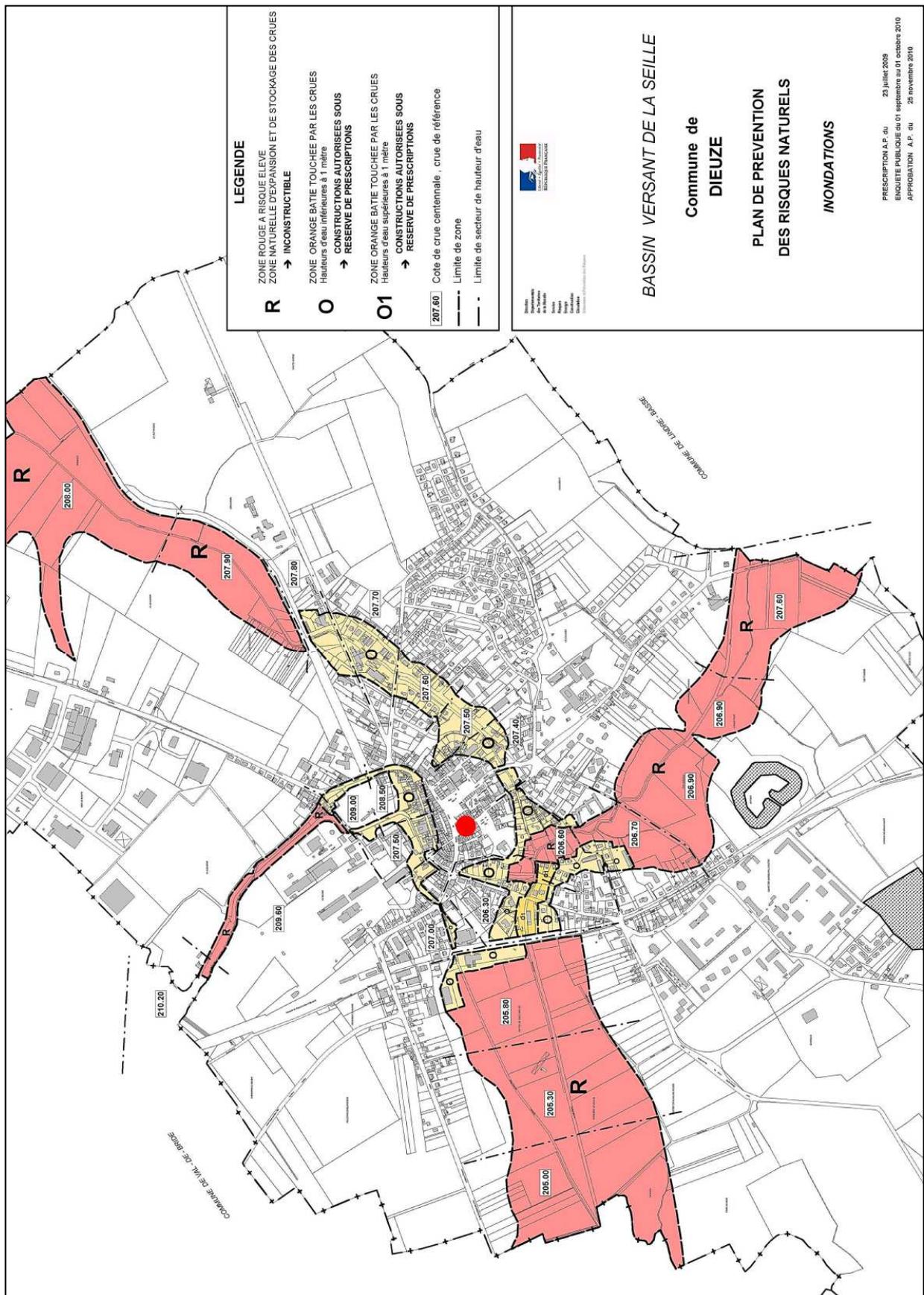
3 cartes indiquant le périmètre de chaque SIS

date Novembre 2019

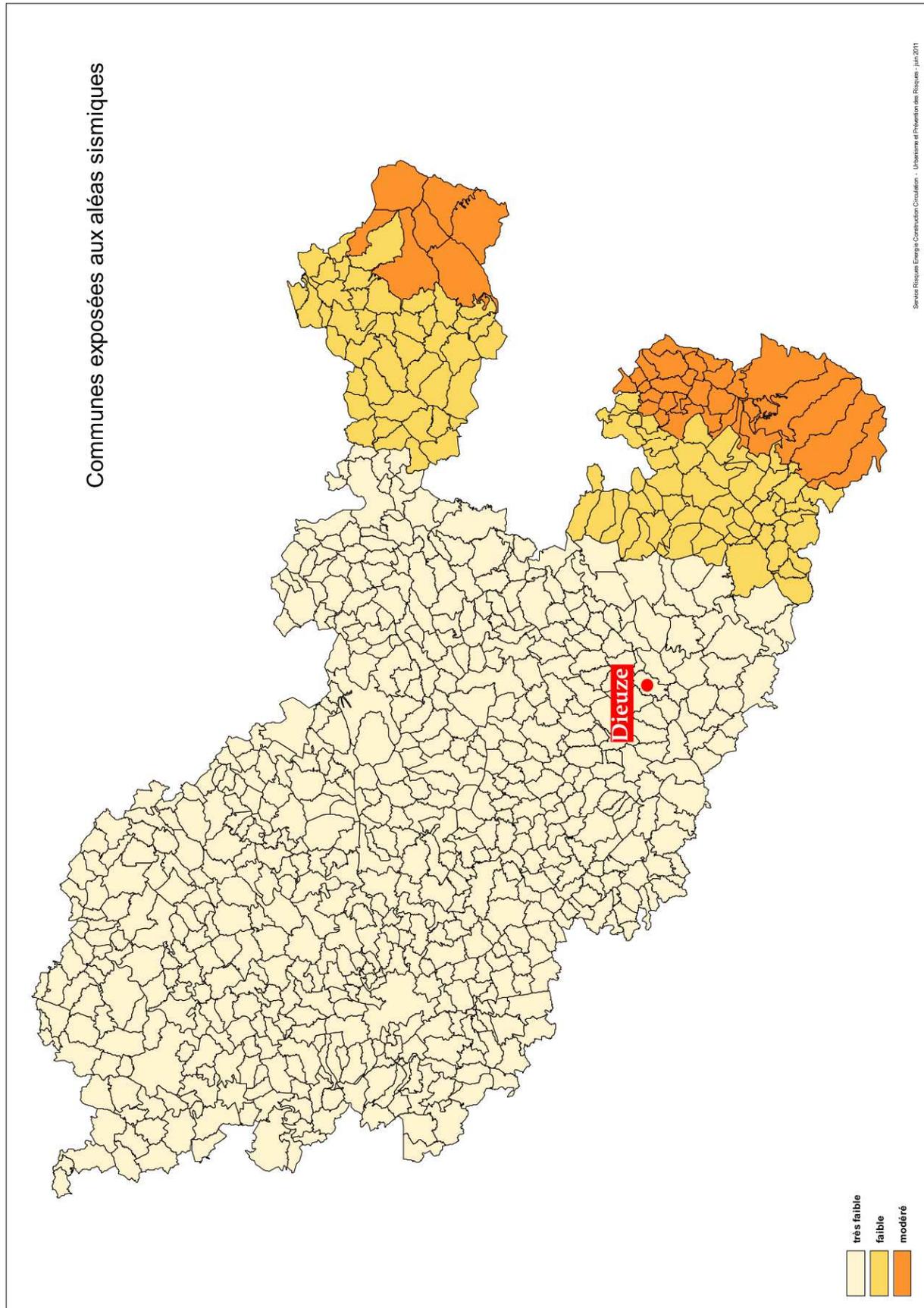
le préfet de département

* Les pièces jointes sont consultables sur le site Internet de la préfecture de département
www.departement.gouv.fr

ANNEXE n° 6 : Cartographie du risque inondation à Dieuze



ANNEXE n° 7 : Cartographie du risque sismique en Moselle



Notes personnelles
