

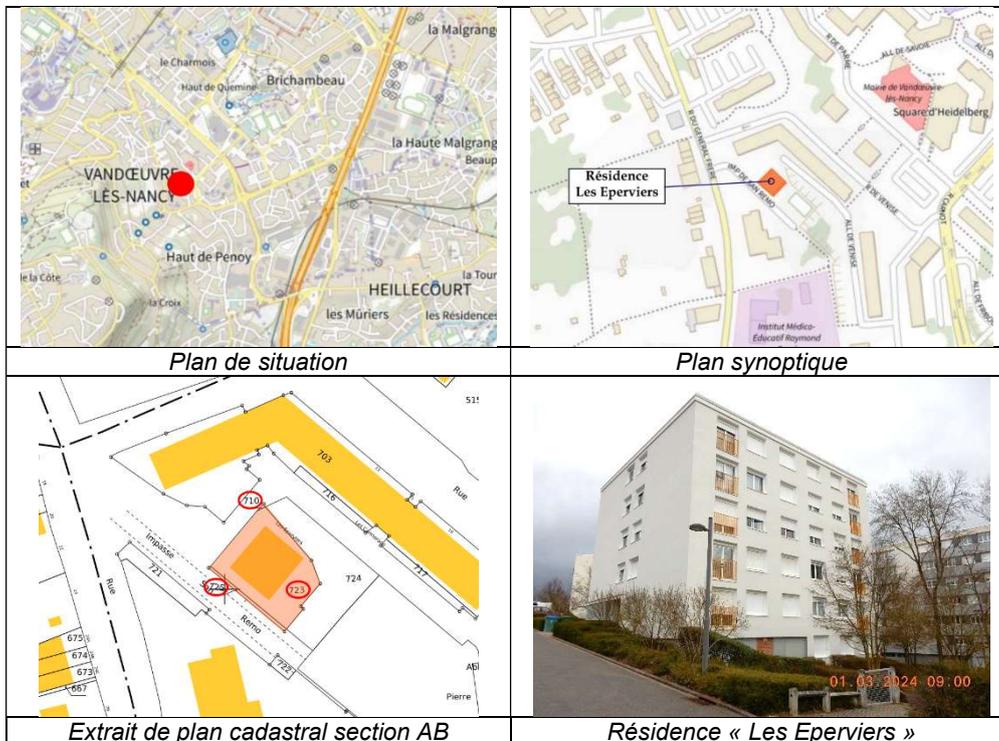
**Frédéric MAILFERT**  
Expert en évaluations immobilières<sup>1</sup>

## **EXPERTISE en évaluation immobilière**

**Valeur vénale « 12 mars 2024 »**

**Biens immobiliers sis sur le territoire de la commune de Vandœuvre-lès-Nancy (54500), n° 01, impasse San Remo**

**2 lots de copropriété n° 23 (appartement F3) & n° 02 (cave)**



**Appartenant à l'Association dénommée**

**Association Pour Adultes & Jeunes Handicapés 54<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Expert près la Cour d'Appel de Nancy, membre de la Cie des Experts Judiciaires près la CA de Nancy.

<sup>2</sup> Association pour Adultes et Jeunes Handicapés de Meurthe-et-Moselle, suivant titre de propriété reçu le 13/12/2004 par Maître Marc BLEYUUX alors notaire associé à 54000 Nancy, n° 09, rue Saint-Nicolas.

o **SYNTHESE**

Juridiction	Tribunal Judiciaire de Nancy
Date du jugement	<b>08 fév. -24 : redressement judiciaire,</b>
Ordonnance	<b>04 mar. -24</b>
Mandataire judiciaire	Maître <b>Géraldine DONNAIS</b> , 25, rue du Général Fabvier, 54000 Nancy,
Administrateur judiciaire	<b>SCP Pascale CHANEL et Élodie BAYLE</b> , 20, avenue de la Résistance, 54520 Laxou,
Propriétaire	Association – loi du 01 juillet 1901 - dénommée « <b>Association pour Adultes et Jeunes Handicapés de Meurthe-et-Moselle</b> » - <b>APAJH 54</b> , n° 02, rue Jean Jaurès, 54320 Maxéville.
Adresse du bien	Résidence Les Eperviers, 01, impasse San Remo, 564500 Vandœuvre-lès-Nancy ( <i>Métropole du Grand Nancy</i> ),
Références et surfaces cadastrales	<b>Section AR</b> : parcelle bâtie n° <b>723</b> et parcelles non bâties n° <b>710 &amp; 725</b> de surfaces respectives 796 m <sup>2</sup> + 2 m <sup>2</sup> + 16 m <sup>2</sup> = surface totale de <b>814 m<sup>2</sup></b> ,
Urbanisme	<b>Zone UD du PLU</b> après approbation de <b>mai 2022</b> ,
Type de biens	<b>Lots de copropriété n° 23</b> : appartement F3 d'une SH d'environ <b>65 m<sup>2</sup></b> et <b>n° 02</b> : cave d'une surface d'environ <b>3 m<sup>2</sup></b> .
Syndic	Agence immobilière <b>IMMO CONSEIL DEBEVER SARL</b> , n° 10, rue Saint-Léon, 54000 Nancy. Tél. 03 83 36 52 55, courriel info@immoconseil-debever.com
Composition des biens étudiés	<p><b>Niveau : Sous-sol</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Appartement de type F3 d'une SH d'environ 65 m<sup>2</sup></b> comprenant : dégagement, cuisine, séjour et annexe, un petit local borgne, un WC borgne, une SDB avec baignoire borgne, 2 chambres,</li> <li>▪ <b>Cave d'une surface d'environ 3 m<sup>2</sup></b> avec accès extérieur en façade exposée au Sud-est.</li> </ul>
<b>Valeur vénale retenue (+/- 10%),</b>	<b>72 000 €, hors droits et hors frais</b>
Date du rapport	<b>12-mar. -2024</b>
Limite de validité	<b>11-sep. -2024</b>
<b>Remarques (9)</b>	<p><i>Appartement 3 pièces de 65 m<sup>2</sup> habitables, positionné au rez-de-jardin (niveau -1 par rapport l'impasse San Remo), accompagné d'une petite cave de 3 m<sup>2</sup> : le tout étant situé dans un immeuble collectif d'une vingtaine de logements.</i></p> <p><i>Prestations intérieures à rafraichir pour l'appartement. Parties communes de l'immeuble en bon état.</i></p> <p><b><i>Pacte de préférence au profit du vendeur jusqu'au 22 décembre 2024.</i></b></p> <p><i>Absence de parking privatif et d'espace extérieur pour le logement évalué.</i></p> <p><i>Système de chauffage collectif par eau chaude et radiateurs.</i></p> <p><i>Dossier de diagnostics techniques (DPE, installation électrique, amiante notamment) non fourni à l'expert,</i></p> <p><i>Stabilité démographique pour la ville de Vandœuvre-lès-Nancy.</i></p> <p><i>Taux de vacance des logements modéré à 8,2% en baisse d'un point par rapport à 2014 (Source INSEE).</i></p> <p><b><i>Taux immobiliers élevés (taux moyen à 3,99% en février 2024, durée moyenne d'amortissement de 245 mois selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA).</i></b></p>

▪ **SOMMAIRE**

<b>Synthèse .....</b>	<b>2</b>
<b>Préambule.....</b>	<b>4</b>
<b>01°/ Mission .....</b>	<b>6</b>
<b>02°/ Références cadastrales.....</b>	<b>6</b>
<b>03°/ Liste des documents et informations mis à la disposition de l'expert .....</b>	<b>7</b>
<b>04°/ Situation géographique.....</b>	<b>7</b>
<b>05°/ Situation juridique .....</b>	<b>8</b>
<b>06°/ Situation urbanistique.....</b>	<b>9</b>
<b>07°/ Situation locative .....</b>	<b>9</b>
<b>08°/ Description technique sommaire .....</b>	<b>10</b>
<b>09°/ Etude du marché.....</b>	<b>15</b>
<b>10°/ Évaluation de la valeur vénale.....</b>	<b>19</b>
<b>11°/ Éléments de jugement de l'expert.....</b>	<b>22</b>
<b>12°/ Conclusion .....</b>	<b>23</b>
<b>ANNEXE n° 01 : Ordonnance Tribunal Judiciaire de Nancy en date du 06/03/2024.....</b>	<b>24</b>
<b>ANNEXE n° 02 : Liste des diagnostics obligatoires en cas de vente .....</b>	<b>25</b>
<b>ANNEXE n° 03 : Extrait du plan cadastral parcelles section AR n° 710, 723 &amp; 725 .....</b>	<b>26</b>
<b>ANNEXE n° 04 : Plan du sous-sol.....</b>	<b>27</b>
<b>ANNEXE n° 05 : Reportage photographique .....</b>	<b>28</b>
<b>ANNEXE n° 06 : Cartographie du risque mouvements de terrain à 54500 Vandoeuvre .....</b>	<b>35</b>
<b>ANNEXE n° 07 : Fiche des risques majeurs à 54500 Vandoeuvre.....</b>	<b>36</b>
<b>ANNEXE n° 08 : Cartographie des sécteurs d'information sur les sols (SIS) à Vandoeuvre .....</b>	<b>38</b>
<b>ANNEXE n° 09 : Cartographie du risque sismique en Meurthe-et Moselle.....</b>	<b>39</b>
<b>ANNEXE n° 10 : Attestation d'assurance RCP .....</b>	<b>40</b>
<b>Notes personnelles : .....</b>	<b>41</b>

## PRÉAMBULE

- **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<sup>ème</sup> 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 distingué 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 du bien, objet du présent rapport d'expertise 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 **12/03/2024**. La durée de validité de notre évaluation s'entend donc à partir de cette date et pour une durée de **6 mois** sous réserve d'absence de modification notable et imprévisible du marché immobilier. Au-delà du **11/09/2024** 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.

- **À la suite de la guerre en Ukraine et du conflit au Moyen-Orient,** les perspectives économiques apparaissent incertaines et la conjoncture immobilière pourrait être fragilisée : *coût de l'énergie et des matières premières, remontée des taux d'intérêt, revenus des ménages amputés, inflation sous tension, télétravail, crise de l'immobilier neuf et ancien...*

## 1° MISSION

- Suivant jugement en date du 08 février 2024, le Tribunal Judiciaire de Nancy a :
  - Ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de l'association dénommée **APAHJ 54**, n° 02, rue Jean Jaurès, 54320 Maxéville,
  - Nommé la **SCP P. CHANEL et E. BAYLE** prise en la personne de **Me Élodie BAYLE**, en qualité d'administrateur judiciaire,
  - Nommé Maître **Géraldine DONNAIS**, en qualité de liquidateur judiciaire,
- Suivant ordonnance délivrée en date du 04 mars 2024, par le Juge Commissaire Madame Sabine GASTON, il a été demandé à Monsieur **Frédéric MAILFERT**, expert en évaluations immobilières, membre de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (I.F.E.I), expert près la Cour d'Appel de Nancy (*liste 2024*), de rendre à **Maitre Élodie BAYLE**, Administrateur Judiciaire, un rapport d'inventaire et d'évaluation des :
  - Biens immobiliers sis à **54500 Vandœuvre-lès-Nancy, n° 01 impasse San Remo : 02 lots de copropriété n° 02 (cave) et 23 (appartement F3)**

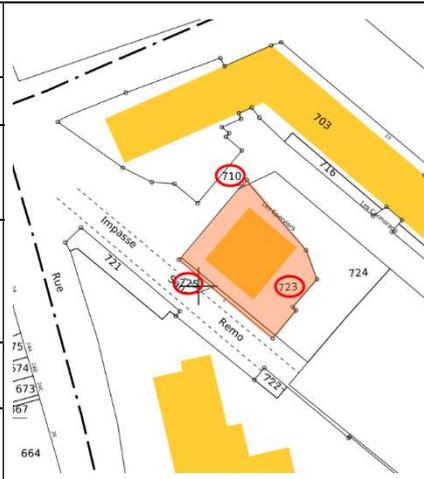
Tel est l'objet du présent rapport correspondant à la valeur **vénale des biens susvisés à la date du 12 mars 2024**. Ce rapport est remis à Maître **Élodie BAYLE** administrateur judiciaire.

Nous nous sommes rendus sur place le **vendredi 01 mars 2024** par temps couvert et avons procédé à la visite des biens en présence permanente de Monsieur **Bruno LOMBARDO** et une salariée de l'APAJH.

La totalité des lieux a pu être visitée.

## 2° RÉFÉRENCES CADASTRALES

Nature du bien étudié	<b>2 lots de copropriété n° 23</b> (appartement F3 de 65 m <sup>2</sup> de SH) et <b>n° 02</b> (cave d'une SU d'environ 3 m <sup>2</sup> ), les 2 lots susvisés étant situés au niveau « Sous-sol » de l'immeuble dénommé « Les Eperviers ».		
Adresse cadastrale	01, impasse San Remo, <b>54500 Vandœuvre-lès-Nancy</b>		
Section	AR		
N° parcelles	710	723	725
Surface cadastrale	2 m <sup>2</sup>	796 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>
Total surface cadastrale	814 m <sup>2</sup>		
Usage à la date de la visite	L'appartement est vacant. La cave est encombrée d'archives.		
Remarque	En date du 08/03/2024, le syndic de l'immeuble, l'agence Immo Conseil DEBEVER, nous indique que le lot n° 02 - la cave – est la propriété de Monsieur Sébastien GROFFE, domicilié au sein de la résidence « Les Eperviers », n° 01, impasse San Remo, 54500 Vandœuvre-lès-Nancy, ce qui n'a pu être vérifié par l'expert.		



### 3° LISTE DES DOCUMENTS ET INFORMATIONS COMMUNIQUÉS A L'EXPERT

Désignation	Origine	Date de remise à l'expert	Remarques
Ordonnance du TJ Nancy	Greffe TJ	07/03/24	<b>Ordonnance 2024/59 du 04/03/24</b> délivré par le Tribunal Judiciaire de Nancy.
Titre de propriété	Administrateur judiciaire	26/02/24	Acte notarié du <b>23/12/2004</b> comprenant 14 pages sans annexe, reçu par Maître Marc BLETOUX, alors notaire associé à 54000 Nancy, n° 09, rue Saint-Nicolas.
Règlement judiciaire			<b>Jugement du 08/02/24</b> délivré par le Tribunal Judiciaire de Nancy.
Diagnostics techniques	Néant	Néant	Non communiqués à l'expert.
Renseignements d'urbanisme	Recherche de l'Expert	06/03/24	Zone <b>UD</b> du PLU de mai 2022.

### 4° SITUATION GÉOGRAPHIQUE

#### 4.1 Situation générale



Les biens étudiés sont situés sur le territoire de la commune de **Vandœuvre-lès-Nancy, 54500** (*vandopériens*), seconde ville du département de Meurthe-et-Moselle en termes de population, arrondissement de **Nancy** et chef-lieu de canton.

Par sa topographie, la ville de **Vandœuvre-lès-Nancy**, présente trois grandes entités : le plateau avec le technopôle, l'UL (ex INPL), le CHU et la faculté de médecine, accompagnés d'un quartier résidentiel, le coteau avec le village entouré de jardins et vergers et la plaine qui accueille la ville nouvelle et ses quartiers périphériques.

Elle est découpée en 18 quartiers, créés en 2008 dans le cadre d'une politique de la ville volontaire consistant à impliquer davantage les citoyens dans les prises de décisions.

La résidence « Les Eperviers » à laquelle appartiennent les lots de copropriété étudiés, appartient au quartier dénommé « **Embellie-Mairie** » délimité par le boulevard de l'Europe, la rue du Général Frère et les rues Carnot et Eugénie Bergé. Ce quartier est entouré par les différents quartiers suivants (du Nord en tournant dans le sens des aiguilles d'une montre) : Louvain-Nation, Étoile-Forêt Noire, Trèves-Fribourg, Village, Lorraine - Bel Horizon, Hameau du Saule et Reclus.

**Vandœuvre-lès-Nancy** appartient à la « **Métropole du Grand Nancy** », qui regroupe 20 communes pour une population totale de près de **257 000 habitants** en 2020.

Suivant les indications recueillies sur le site internet de l'INSEE, les principales caractéristiques démographiques de la ville et de la métropole sont données dans le tableau ci-contre. La ville de **Vandœuvre-lès-Nancy** connaît une stabilité démographique entre 2014 et 2020. L'EPCI enregistre une hausse <1% de sa population au cours de la même période.

En matière de logements, et toujours selon les données contenues dans les documents publiés par l'INSEE, nous observons que les **locataires sont très majoritaires sur le territoire communal vandopérien** avec un pourcentage de plus de 67%. On compte plus de 82% d'appartements et 16 % de maisons.

**A 8,2% soit 1 411 unités en 2020**, le taux de vacance est modéré, en baisse d'un point par rapport à 2014 (9,2% et 1 536 unités).

Collectivité	Population		Évolution 2014-2020	
	2014	2020	En nombre	En %
Nancy	104 321	104 403	82	0,1%
Grand Nancy	254 788	256 928	2 140	0,8%

Vandoeuvre 54500	2020	Pourcentage
Nombre total de logements	17 232	100,0%
Dont résidences principales	15 533	90,1%
Dont résidences secondaires	287	1,7%
<b>Dont vacants</b>	<b>1 411</b>	<b>8,2%</b>
Maisons	2 755	16,0%
<b>Appartements</b>	<b>14 162</b>	<b>82,2%</b>
Propriétaires	4 758	30,6%
<b>Locataires</b>	<b>10 440</b>	<b>67,2%</b>
Dont logement HLM	3 646	23,5%

## 4.2 Localisation particulière

L'adresse postale du bien étudié est le n°01, **impasse San Remo, 54500 Vandœuvre-lès-Nancy**.

Il s'agit d'un petit immeuble de type RDC + 4 sur sous-sol comportant 4 appartements en étage courant.

Les lots étudiés n° **02 (cave)** d'une part et n° **23 (appartement F3)** d'autre part se situent au niveau du sous-sol ou rez-de-jardin.



## 5/ SITUATION JURIDIQUE

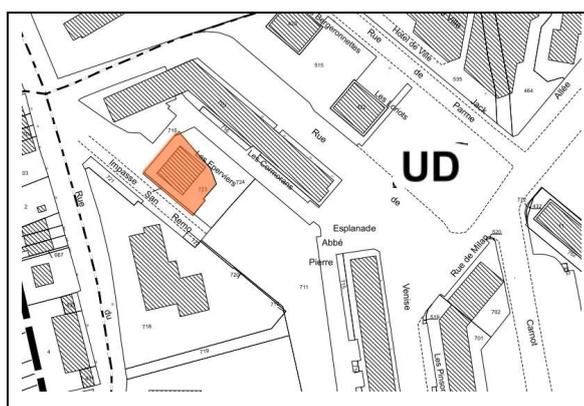
La présente étude concerne 2 lots de copropriété appartenant à l'Association Pour Adultes et Jeunes handicapés de Meurthe-et-Moselle - **APAJH 54** - Ils sont situés **01, impasse San Remo, 54500 Vandœuvre-lès-Nancy**.

- **L'acte notarié d'acquisition du bien étudié** daté du **23 décembre 2004** qui a été reçu par Maître **Marc BLÉTOUX** alors notaire associé à 54000, Nancy, 09, rue Saint-Nicolas (Meurthe-et-Moselle) nous informe des principaux renseignements suivants :

Vendeur	« Michel CIESLA, directeur général... agissant au nom de la société Batigère Nancy, SA HLM dont le siège est à Nancy, 12, rue des Carmes ... »
Acquéreur	« L'association dénommée Association Pour Adultes et Jeunes handicapés de Meurthe-et-Moselle - <b>APAJH 54</b> - dont le siège est à Nancy, 187, rue Gabriel Mouilleron... représentée par Monsieur Michel VIRION... en qualité de vice-président du Conseil d'Administration... »
Désignation du bien	« Commune de <b>Vandœuvre-lès-Nancy</b> , les biens et droits immobiliers qui dépendent d'un ensemble immobilier dénommé « Les Eperviers » composé d'un bâtiment unique cadastré :

	Section	Numéro	Lieu-dit	Surface		
				ha	a	ca
	AR	693	01, impasse San Remo	00	14	78
			Total	00	14	78
<p><i>Les biens et droits immobiliers consistant en :</i></p> <p><b>Lot n° 02</b> : Une cave au sous-sol d'une superficie de 3m<sup>2</sup> et les :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 06/10 000° des parties communes générales,</li> </ul> <p><b>Lot n° 23</b> : Un appartement au sous-sol, à gauche, d'une superficie de 65 m<sup>2</sup> comprenant dégagement, séjour, cuisine, salle de bains, WC, deux chambres rangement et les :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 420/10 000° des parties communes générales,</li> <li>▪ 430/10 000 ° des charges particulières de chauffage collectif</li> </ul>						
Superficie	« Conformément à la loi 96-1107 du 18/12/1996, le vendeur déclare que la superficie du lot n° 23 de 65 m <sup>2</sup> , a été calculée d'après un mesurage effectué par le cabinet Gardeux-Suaire, Géomètres-Experts à Nancy, selon un certificat du 14 mai 1998... »					
EDD et règlement de copropriété	Acte reçu par Maître Jean CHATEAU, alors notaire associé à Nancy, le 01/09/1998 dont une copie a été publiée au bureau des Hypothèques de Nancy le 22/09/1998, volume 1998 P, n° 9750.					
Prix	« La présente vente est consentie et acceptée de part et d'autre moyennant le prix principal de <b>TRENTE SIX MILLE EUROS (36 000, 00 €)</b> .					
Servitudes	« Le vendeur déclare que les biens vendus ou l'ensemble immobilier dont ils dépendent, ne sont, à sa connaissance, grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou des prescriptions d'urbanisme, celles résultant du règlement de copropriété -état descriptif de division sus-énoncé... »,					
<b>Pacte de préférence</b>	<b>Au profit de la société venderesse. Se reporter à l'article correspondant pages 4 &amp; 5 du titre de propriété susvisé. Le pacte de préférence a une durée de validité de 20 années.</b>					

## 6°/ SITUATION URBANISTIQUE<sup>3</sup>



L'adresse du bien étudié est n° 01, impasse San Remo, 54500 Vandœuvre-lès-Nancy.

La résidence « Les Eperviers », (parcelles objets de notre étude, cadastrées section AR n° 710, 725 & 725) est située en zone d'urbanisme UD du PLU communal, modification approuvée en mai 2022.

Notre expertise portant sur les biens et droits immobiliers d'un immeuble existant, le présent rapport ne fera pas état des règles de constructibilité. Le lecteur se reportera si nécessaire, aux dispositions du règlement correspondant, pages 39 à 45.

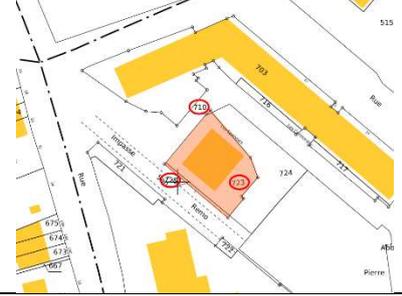
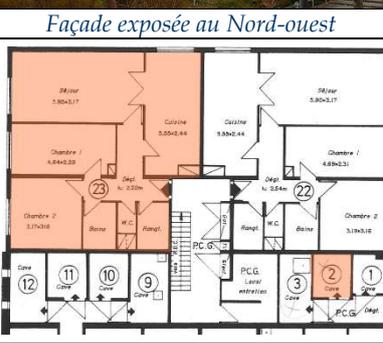
## 7°/ SITUATION LOCATIVE DE L'IMMEUBLE ÉTUDIÉ

Sans objet, les biens étudiés sont la propriété de l'association **APAJH 54**.

<sup>3</sup> Ces renseignements sont communiqués à titre d'information et ne sauraient se substituer à la délivrance d'un certificat d'urbanisme, seul document légal et officiel en la matière.

8°/ DESCRIPTION TECHNIQUE SOMMAIRE

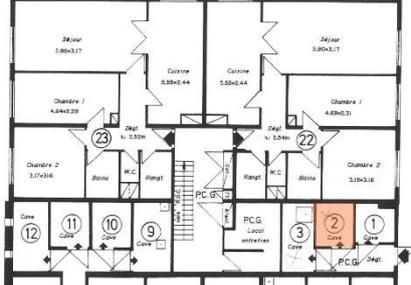
8.1 Description sommaire

		<p><b><u>L'appartement et la cave sous expertise sont positionnés en rez-de-jardin d'un immeuble collectif résidentiel comprenant sous-sol, rez de chaussée, et 4 étages.</u></b> Le tout implanté sur un terrain d'une contenance cadastrale de 814 m<sup>2</sup>.</p>
		<p>Le terrain, en copropriété, présentant une déclivité assez prononcée, est aménagé en espace vert (pelouse essentiellement et plantations diverses composées d'arbres, arbustes et haies), allées piétonnes en pavés autobloquants, portillon métallique pour accès à la cave. Le terrain est viabilisé : branchements sur viabilité primaire (eau potable, électricité, courants faibles, assainissement)</p>
		<p><b><u>L'immeuble, dont la date de construction est probablement 1968/1969 (terrain acheté en 1967), comporte 6 niveaux habitables dont un sous-sol à usage partiel de caves (au même niveau que le RDJ).</u></b></p>
		<p><b><u>Les murs extérieurs sont supposés être édifiés en maçonnerie de béton et parpaings agglomérés, isolation extérieure sous peau aspect enduit, parement brique partiel au niveau de l'accès aux caves.</u></b></p>
		<p><b><u>Les dallages et planchers sont supposés être en béton armé.</u></b>  <b><u>La toiture est de type terrasse avec étanchéité et isolation.</u></b></p> <p><b><u>L'appartement sous expertise est accessible par un hall d'entrée donnant sur la rue San Remo, puis par une cage d'escalier descendant vers le sous-sol.</u></b></p> <p><b><u>La cave est accessible depuis l'extérieur, en façade sud-est du bâtiment, via un cheminement piéton dédié.</u></b></p>

### 8.1 Description sommaire (suite 1)

<p>01.03.2024 09:11</p>	<p>01.03.2024 09:29</p>	<p><b>Parties communes :</b> hall d'entrée carrelé, revêtements muraux en faïence et peinture, plafonds peints, boîtes à lettres récentes, interphone/visiophone, escalier métallique, parties communes chauffées.</p> <p><b>L'appartement objet des présentes comprend :</b> Une entrée et un dégagement qui dessert un petit local de rangement borgne, une salle de bains borgne (baignoire et lavabo), un WC séparé borgne, 2 chambres, un salon et séjour en enfilade.</p> <p><b>Menuiseries extérieures :</b> type monoblocs sont en PVC à double vitrage protégées par des volets roulants en PVC à commande manuelle ; les manivelles de commande manuelle sont à réparer.</p> <p><b>Revêtements de sol</b> souple en PVC collé</p> <p><b>Cloisonnement fixe</b> supposé être en plâtre ; <b>revêtements muraux</b> en toile de verre, peinture ; faïence partiellement dans la salle de bains.</p> <p><b>Plafonds peints</b></p> <p><b>VMC</b> dans les pièces humides.</p> <p><b>Cuisine équipée</b> d'un four, d'un évier, d'un lave-linge, éléments de rangements hauts et bas.</p> <p><b>Chauffage</b> par eau chaude et radiateurs (collectif), production d'eau chaude sanitaire collective.</p> <p><b>Tableau et disjoncteur électrique</b> dans l'entrée.</p> <p><b>Le compteur électrique</b> est supposé être dans les parties communes.</p>
<p>01.03.2024 09:29</p>	<p>01.03.2024 09:29</p>	
<p>01.03.2024 09:29</p>	<p>01.03.2024 09:29</p>	
<p>01.03.2024 09:29</p>	<p>01.03.2024 09:30</p>	
<p>01.03.2024 09:30</p>	<p>01.03.2024 09:30</p>	

### 8.1 Description sommaire (suite 2)

		<p><b><u>Le compteur d'eau</u> est positionné dans la cuisine.</b></p> <p><b><u>La porte palière</u> est sécurisée 3 points.</b></p> <p><b><u>Présence de portes intérieures</u> bois peintes.</b></p> <p><b><u>Cave de petite taille</u> accessible par une porte métallique numérotée 3 (lot 2 de la copropriété). Sol béton et cloisons en maçonnerie de parpaings agglomérés.</b></p>
<p>Seconde chambre (1)</p>	<p>Seconde chambre (2)</p>	
		
<p>Localisation du lot n° 02 (cave)</p>	<p>Accès extérieur aux caves (1)</p>	
		
<p>Accès extérieur aux caves (2)</p>	<p>Porte métallique</p>	
		
<p>Couloir commun</p>	<p>Cave</p>	

## 8.2 Aménagements intérieurs et surfaces

Lot n° 02 : cave au niveau sous-sol					
Local	SU m2	Sols	Murs	Plafonds	Remarques
Cave	3	Béton	agglomérés	béton	Accès par un dégagement desservant 2 caves.
SU lot n° 02	3	HSP > 1,80 m			
Lot n° 23 : appartement au niveau sous-sol					
Pièce	SH m2	Sols	Murs	Plafonds	Remarques
Dégagement et couloir	5,3	PVC	Peinture	Peinture	Etat dégradé des revêtements de sols, embellissements défraichis.
Rangement	3,0	PVC	Peinture	Peinture	
WC	1,2	PVC	Peinture	Peinture	
Cuisine	4,7	PVC	Peinture	Peinture	Etat dégradé des revêtements de sols, embellissements défraichis.
Séjour	18,5	PVC	Peinture	Peinture	Etat dégradé des revêtements de sols, embellissements défraichis.
Annexe au séjour	8,5	PVC	Peinture	Peinture	Etat dégradé des revêtements de sols, embellissements défraichis.
Chambre 1	10,0	PVC	Peinture	Peinture	Etat dégradé des revêtements de sols, embellissements défraichis.
Chambre 2	10,6	PVC	Peinture	Peinture	Etat dégradé des revêtements de sols, embellissements défraichis.
SDB	3,0	PVC	Faïence et peinture	Peinture	
SH lot 23	64,8	HSP = 2,50 m			
SH lot 23 arrondie à 65 m <sup>2</sup> (conforme à la surface loi Carrez indiquée dans le titre de propriété)					

## 8.3 Risques majeurs

En ce qui concerne les **risques naturels et technologiques** à la date de rédaction du rapport et suivant les informations recueillies sur le site internet de la Préfecture 54, rubrique « *Prévention des risques, information Acquéreurs – Locataires* », la commune de **Vandœuvre-lès-Nancy** :

- N'est pas concernée par un périmètre **PPRn** (Plan de prévention des risques naturels),
- N'est pas concernée par un périmètre **PPRt** (Plan de prévention des risques technologiques),
- N'est pas concernée par un périmètre **PPRm** (Plan de prévention des risques miniers),
- Est concernée par un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (**SIS**),
- Est située dans une zone de **sismicité très faible** (zone 1). Se reporter au zonage sismique du département de la **Meurthe-et-Moselle** de septembre 2020.

#### 8.4 Diagnostics techniques :

Dans le cadre de notre expertise, les diagnostics techniques ne nous ont pas été communiqués. Nous avons cependant relevé les informations suivantes au sein du titre de propriété du **23/12/2004** qui nous a été communiqué par l'administrateur judiciaire :

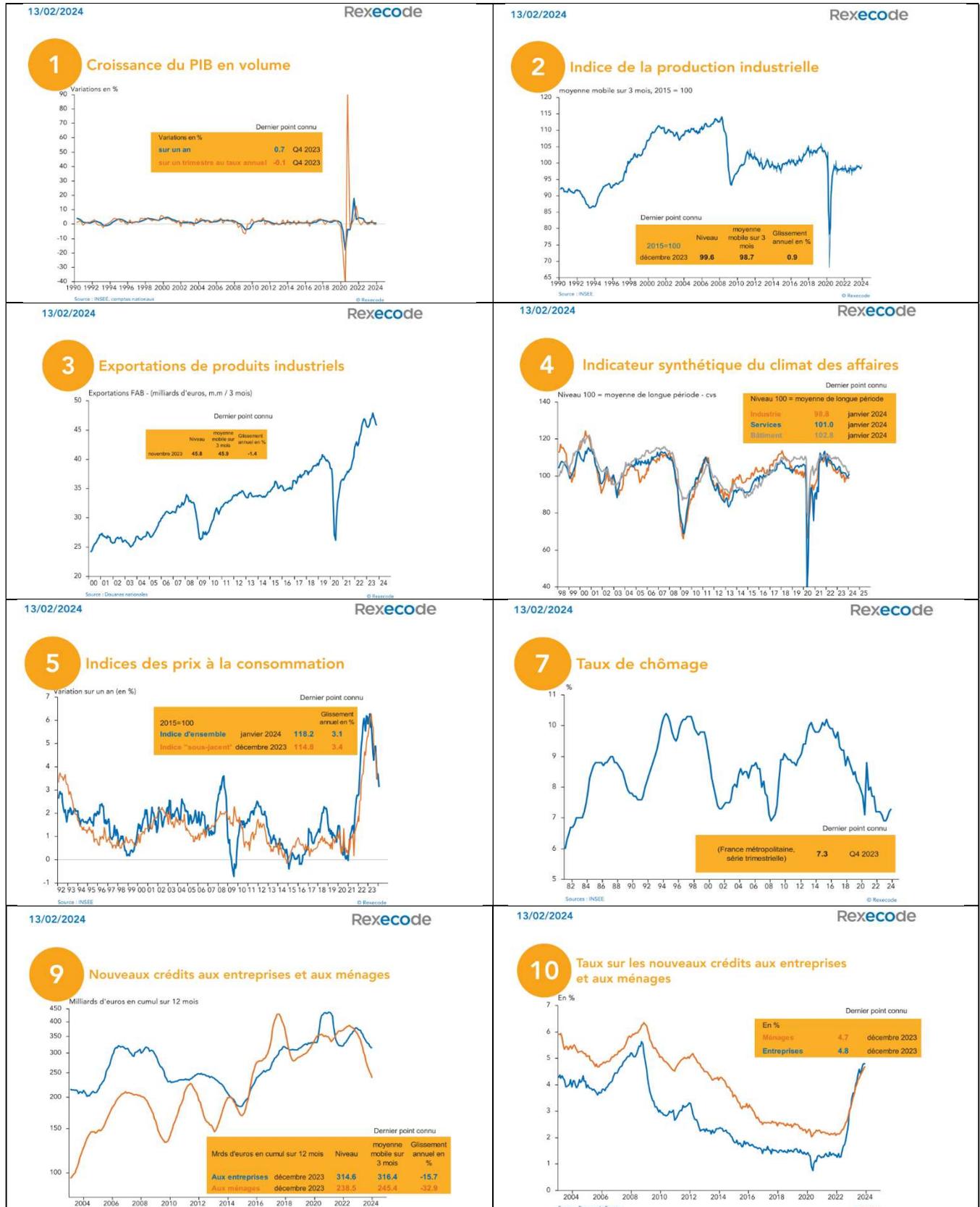
Type de diagnostic (Limite de validité)	Réalisateur ou source	Synthèse des conclusions
Risque « amiante »	Titre de propriété	<i>Les opérations de recherches de présence d'amiante dans le bâtiment dont dépendent les biens vendus ont été effectuées par SOCOTEC (attestations en date du 10 décembre 1997 et pour l'immeuble en date du 24 février 1999). Il résulte de ce premier rapport, que ce bâtiment ne contient pas de flochage, calorifugeage, ni matériaux de faux-plafonds ou produits susceptibles de contenir de l'amiante ou de présence d'amiante et par conséquent aucune émission de fibres d'amiante.</i>
Gaz		<b>« Aucun diagnostic gaz n'a été produit »</b>
DPE		<b>« Aucun DPE n'a été produit »</b>
Risque « plomb » (néant)		<i>Immeuble non concerné, construit après le 31 décembre 1947.</i>
Electricité		<b>« Aucun diagnostic de l'installation intérieure d'électricité n'a été produit »</b>

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

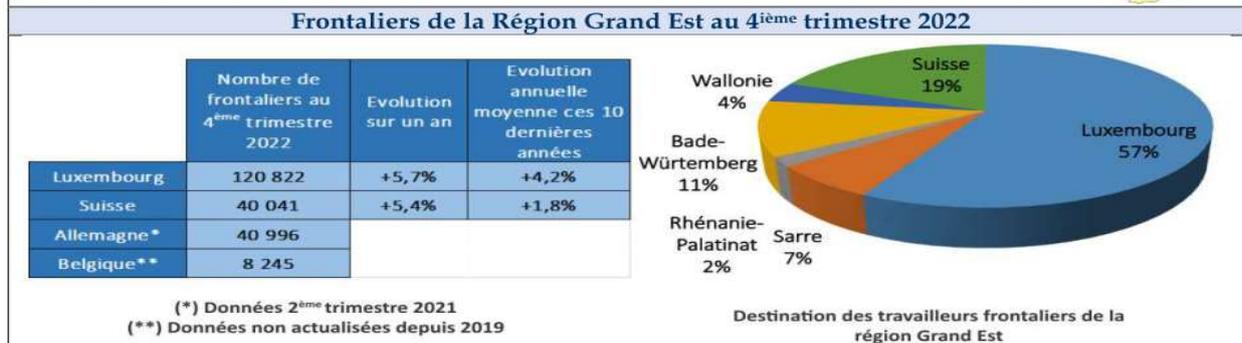
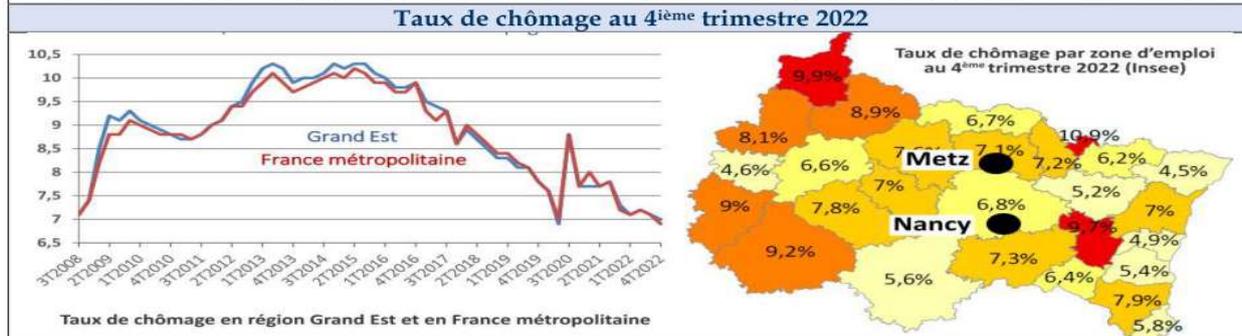
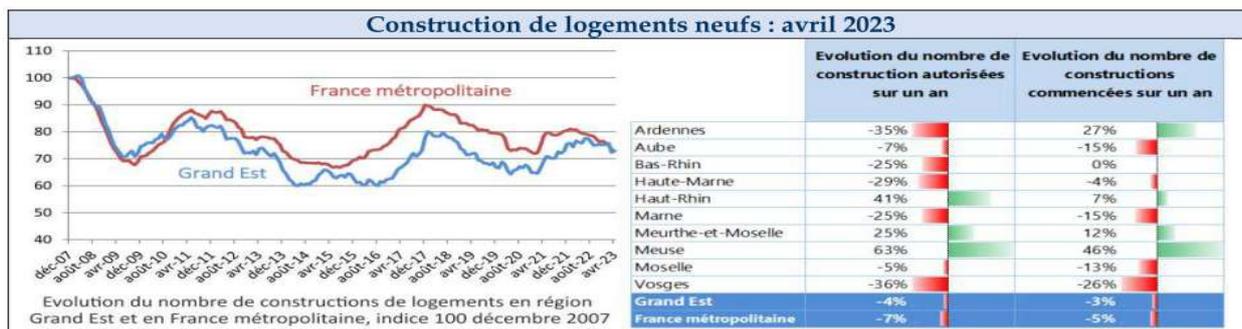
#### 8.6 Annexe au local ou à l'immeuble étudié : néant, en dehors de celle prise en considération (cave).

■ 9°/ ETUDE DU MARCHÉ

**9.1 : Contexte économique général (conjoncture française) :** (source INSEE + COE-REXECODE, Institut privé d'études économiques, n° 29, avenue Hoche, 75008 Paris, « La conjoncture économique française en 10 graphiques », 13/02/2024)



**9.2 Contexte économique régional** (source CESER : la conjoncture économique et sociale dans la région Grand-Est, (Alsace, Champagne-Ardenne, Lorraine) n° 20, date de parution 04 juillet 2023)



**9.3 Le marché immobilier (locatif et vente) des appartements anciens sur le territoire de la commune de Vandœuvre-lès-Nancy,** (source « La Cote annuelle des valeurs vénales au 01/01/2024 » des Editions CALLON-MOULLÉ, 46<sup>ème</sup> année)

Valeurs vénales en €/m <sup>2</sup>								
Commune	Grand Standing		Standing		Normal		Moyen	
	> 10 ans	< 10 ans	> 10 ans	< 10 ans	> 10 ans	< 10 ans	> 10 ans	< 10 ans
Vandoeuvre	1 660 €	2 040 €	1 510 €	1 760 €	1 300 €	1 520 €	680 €	950 €

En synthèse, nous observons que la valeur vénale unitaire moyenne d'un appartement ancien > 10 ans situé sur le territoire de la commune de **Vandœuvre-lès-Nancy** est de **1 300 €/m<sup>2</sup> SH** si l'on considère la catégorie « **Normal** ».

Valeurs locatives en €/m <sup>2</sup> /mois								
Commune	Grand Standing		Standing		Normal		Moyen	
	> 10 ans	< 10 ans	> 10 ans	< 10 ans	> 10 ans	< 10 ans	> 10 ans	< 10 ans
Vandoeuvre	12,3	14,6	11,1	12,6	9,1	11,1	5,8	8,4

Quant au loyer, le montant unitaire oscille entre **5,8 €/m<sup>2</sup>** et **9,1 €/m<sup>2</sup>** sur le territoire de la commune de **Vandœuvre-lès-Nancy**, en considérant les catégories « **Moyen** » et « **Normal** ».

L'expert rappelle que les valeurs observées par les Éditions CALLON-MOULLÉ s'entendent des comme moyennes **toutes typologies confondues**.

**9.4 Les valeurs vénales des appartements anciens situées sur le territoire communal de Vandœuvre-lès-Nancy** (source : les chiffres de l'immobilier des notaires de France, Meilleuragents.com et efficity.com),

Valeurs vénales en €/m <sup>2</sup>			
	Mini	Maxi	Moyenne ou médiane
Immobilier des notaires (1)	1 180 €	1 740 €	<b>1 460 €</b>
Meilleurs agents (01/03/2024), Indice de confiance = 4/5	1 017 €	2 035 €	<b>1 356 €</b>
Efficity (02/2024), Fiabilité forte, impasse San Remo	1 020 €	2 100 €	<b>1 530 €</b>
Moyennes	1 072 €	1 958 €	<b>1 449 €</b>

(1) Les valeurs des notaires concernent 74 ventes de F3 réalisées au cours des 12 derniers mois.

La valeur moyenne ressort à **1 449 €/m<sup>2</sup>** pour un appartement ancien à l'unité situé sur le territoire de la commune de **Vandœuvre-lès-Nancy**.

### 9.5 Les transactions d'appartements de surface comprise entre 55 et 80 m<sup>2</sup>, observées sur le territoire communal de Vandœuvre-lès-Nancy, dans un périmètre de 300 m autour des lots évalués, (source DVI CEIF FNAIM à la date de l'expertise).

Date de vente	Type de mutation	Adresse complète	Nature des biens	Montant de la cession hors droits	Surface Bâtie	Nombre de pièces	Prix / m <sup>2</sup> bâti	N° de lots	Références cadastrales
27/06/2023	Vente	2 Rue D Alsace 54500 Vandoeuvre Les Nancy	Un appartement	90 000 €	73 m <sup>2</sup>	5	1 232,88 €	Lots 13 et 29	AC n°124
26/06/2023	Vente	1 Pi De Paris 54500 Vandoeuvre Les Nancy	Un appartement	99 750 €	78 m <sup>2</sup>	4	1 278,85 €	Lots 200, 410 et 507	AE n°155
21/06/2023	Vente	3 All De Savoie 54500 Vandoeuvre Les Nancy	Un appartement	85 550 €	80 m <sup>2</sup>	4	1 069,38 €	Lots 29, 70 et 697	AE n°155 et 225
20/06/2023	Vente	31 Rue General Frere 54500 Vandoeuvre Les Nancy	Un appartement	85 500 €	59 m <sup>2</sup>	4	1 449,15 €	Lots 819 et 903	AE n°593
15/05/2023	Vente	9100 Rue D Italie 54500 Vandoeuvre Les Nancy	Un appartement	78 850 €	77 m <sup>2</sup>	4	1 024,03 €	Lots 199 et 409	AE n°155
17/04/2023	Vente	23 Rue General Frere 54500 Vandoeuvre Les Nancy	Un appartement	59 000 €	59 m <sup>2</sup>	4	1 000,00 €	Lots 643 et 729	AE n°593
30/03/2023	Vente	3 Pi De Paris 54500 Vandoeuvre Les Nancy	Un appartement	95 000 €	70 m <sup>2</sup>	3	1 357,14 €	Lots 185, 378 et 499	AE n°155
08/03/2023	Vente	3 Pi De Paris 54500 Vandoeuvre Les Nancy	Un appartement	80 000 €	70 m <sup>2</sup>	3	1 142,86 €	Lots 189, 390 et 548	AE n°155
04/11/2022	Vente	2 Rue De Fribourg 54500 Vandoeuvre Les Nancy	Un appartement	54 000 €	80 m <sup>2</sup>	4	675,00 €	Lots 119 et 150	AR n°781
20/10/2022	Vente	9100 Rue D Italie 54500 Vandoeuvre Les Nancy	Un appartement	70 000 €	70 m <sup>2</sup>	3	1 000,00 €	Lots 79, 285 et 787	AE n°155
27/09/2022	Vente	23 Rue General Frere 54500 Vandoeuvre Les Nancy	Un appartement	90 250 €	59 m <sup>2</sup>	4	1 529,66 €	Lots 655 et 735	AE n°593
28/07/2022	Vente	9100 Rue D Italie 54500 Vandoeuvre Les Nancy	Un appartement	125 500 €	70 m <sup>2</sup>	3	1 792,86 €	Lots 66, 269 et 518	AE n°155
27/07/2022	Vente	39 Rue General Frere 54500 Vandoeuvre Les Nancy	Un appartement	78 500 €	59 m <sup>2</sup>	4	1 330,51 €	Lots 1003 et 1076	AE n°593
22/07/2022	Vente	33 Rue General Frere 54500 Vandoeuvre Les Nancy	Un appartement	84 700 €	59 m <sup>2</sup>	4	1 435,59 €	Lots 854 et 923	AE n°593
01/07/2022	Vente	2 Rue D Alsace 54500 Vandoeuvre Les Nancy	Un appartement	88 860 €	63 m <sup>2</sup>	4	1 410,48 €	Lots 6 et 22	AC n°124
Moyenne et moyenne pondérée :				<b>84 364 €</b>	<b>68,40 m<sup>2</sup></b>		<b>1 233 €</b>		
Moyenne sans les extrêmes en prix :					<b>67,38 m<sup>2</sup></b>		<b>1 240 €</b>		

En synthèse, la valeur vénale moyenne d'un appartement libre, comportant 3 à 5 pièces (surfaces comprises entre 55 et 80 m<sup>2</sup>), pour une surface habitable moyenne de 68 m<sup>2</sup> environ, ressort à environ **84 364 €**, correspondant à une valeur moyenne unitaire pondérée de **1 233 €/m<sup>2</sup> SH**.

Hors extrêmes, le ratio au m<sup>2</sup> moyen pondéré est ramené à un ratio proche du précédent de 1 240 €/m<sup>2</sup> Hors droits.

### 9.6 Les offres locatives d'appartements de surface comprise entre 55 et 80 m<sup>2</sup>, observées sur le territoire communal de Vandœuvre-lès-Nancy, (source Se Loger et Nestoria à la date de l'expertise).

	Adresse complète	Nature des biens	Loyer mensuel hors charges	Surface habitable	Nombre de pièces	Prix / m <sup>2</sup> habitable/mois	Commentaire
A la location	Quartier Les Nations 54500 Vandoeuvre-lès-Nancy	Un appartement	570 €	64 m <sup>2</sup>	3	8,91 €	Appartement au RDC d'une résidence de 1975, parking et cave en annexe
A la location	Avenue Jeanne d'Arc 54500 Vandoeuvre-lès-Nancy	Un appartement	650 €	67 m <sup>2</sup>	3	9,70 €	Appartement au 2ème étage avec balcon et cave
A la location	Quartier Les Nations 54500 Vandoeuvre-lès-Nancy	Un appartement	600 €	70 m <sup>2</sup>	3	8,57 €	Appartement avec balcon au 3ème étage.
A la location	Quartier Les Nations 54500 Vandoeuvre-lès-Nancy	Un appartement	540 €	62 m <sup>2</sup>	4	8,71 €	Logement avec balcon
A la location	Quartier Les Nations, rue du Luxembourg 54500 Vandoeuvre-lès-Nancy	Un appartement	490 €	69 m <sup>2</sup>	3	7,10 €	Appartement avec balcon au 4ème étage.
A la location	Quartier Les Nations 54500 Vandoeuvre-lès-Nancy	Un appartement	570 €	63 m <sup>2</sup>	3	9,05 €	
A la location	Quartier Vélodrome 54500 Vandoeuvre-lès-Nancy	Un appartement	682 €	74 m <sup>2</sup>	5	9,22 €	Appartement T5 avec garage
Moyenne et moyenne pondérée :			<b>586 €</b>	<b>67,00 m<sup>2</sup></b>		<b>8,75 €</b>	

En synthèse, la valeur locative moyenne d'un appartement libre, comportant 3 à 5 pièces (surfaces comprises entre 55 et 80 m<sup>2</sup>), pour une surface habitable moyenne de 67 m<sup>2</sup> environ, ressort à environ **586 €/mois**, correspondant à une valeur moyenne unitaire pondérée de **8,75 €/m<sup>2</sup> SH**. Notons que les loyers les plus élevés sont généralement constatés pour des appartements bénéficiant d'un stationnement et/ou d'un balcon. Ces valeurs confirment la fourchette observée par les éditions CALLON-MOULLE.

## 10°/ ÉVALUATION DE LA VALEUR VÉNALE

Pour l'évaluation d'un bien tel qu'un appartement de type 3 pièces avec cave, deux méthodes d'évaluation sont envisageables :

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

### 10.1 : 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.

La valeur locative de marché 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 est déterminée par comparaison.

Les références présentées dans l'étude de marché font ressortir des valeurs comprises entre 7,1 €/m<sup>2</sup>/mois et 9,7 €/m<sup>2</sup>/mois, avec une moyenne de 8,75 €/m<sup>2</sup>/mois.

Pour l'appartement évalué, positionné en rez-de-jardin, sans balcon et stationnement, nous nous positionnerons au niveau moyen de loyer de 8,75 €/mois.

Avant remise en location du bien évalué, il convient de réaliser des travaux pour rafraîchir le bien (revêtements de sol, peinture, cuisine, reprise des manivelles des volets roulants...), pour un budget évalué à 10 000 € (prix à confirmer par un homme de l'art).

#### Valeur locative de marché pour l'appartement et la cave évalués

Désignation	Usage actuel	Surface considérée	Valeur unitaire HT HC/mois/m <sup>2</sup>	Valeur locative HT HC/an	Valeur locative mensuelle
1 impasse San Remo 54500 VANDOEUVRE- LES-NANCY	Appartement T3  Cave	65 m <sup>2</sup>	8,75 €/m <sup>2</sup>	6 825 €  Incluse	569 €
<b>Valeur locative de marché</b>		<b>65 m<sup>2</sup></b>		<b>6 825 €</b>	

#### Paramètres d'estimation de la valeur vénale

Note : Le marché de l'investissement en immobilier est entré dans une phase de turbulences et de fortes incertitudes à partir de l'été 2022 et durant l'année 2023.

La prime de risque immobilière s'est réduite considérablement par rapport aux années précédentes en raison de la brutale remontée du taux de l'OAT 10 ans. Celui-ci est passé en moyenne semestrielle de 1,1% au 1S 2022 à 3,1% au 2S 2023.

Cet environnement a beaucoup diminué la visibilité des investisseurs sur : le financement, la liquidité des actifs, la rentabilité locative et l'espérance de plus-value.

Le coût de la dette s'est fortement apprécié, ce qui a fortement pénalisé les acquéreurs ayant recours à l'endettement.

Ces paramètres ont conduit à la chute drastique des volumes d'investissements en 2023. Par ailleurs, amorcé au 2S 2022, l'ajustement à la hausse des taux de rendement s'est poursuivi en 2023.

En matière d'investissement immobilier, les taux de rendement escomptés par les investisseurs sont étroitement liés :

- A la qualité de la situation des biens et à la profondeur du marché, critères qui garantissent généralement des délais de relocations plus courts en cas de libération des locaux.
- A la durée des baux et à la qualité de la signature des locataires, critères qui limitent les risques d'impayés des loyers.
- Aux éventuels travaux à envisager sur le bien qui peuvent affecter la rentabilité de l'investissement à court/moyen terme.

Dans le cas présent, l'appartement évalué :

- Nécessite d'être rafraîchi avant relocation.
- Est situé dans un environnement d'ensembles immobiliers résidentiels de taille importante datant des années 1960 / 1970 et qui ont fait pour certains l'objet d'améliorations.
- Est situé dans un immeuble collectif en bon état au niveau des parties communes et de l'état extérieur.
- Est situé en rez-de-jardin avec vue sur l'espace vert de l'immeuble et un immeuble collectif voisin.

Nous retenons un taux de rendement 8% conforme aux taux observés en matière d'investissement dans les immeubles du quartier des Nations à Vandoeuvre-lès-Nancy.

Les travaux de rénovation de l'appartement à hauteur de 10 000 € sont pris en compte dans l'évaluation.

La fiscalité retenue est : les droits de mutation pour les immeubles anciens ont été forfaitisés à 9,3%.

#### Calcul de la valeur vénale par le revenu

<b>Revenus effectifs ou potentiels à capitaliser</b>		
Valeur locative globale		6 825 €
<b>Total</b>		<b>6 825 €</b>
<b>Valeur vénale par capitalisation</b>		
Taux de rendement retenu		8,00%
Valeur vénale droits et frais d'acquisition inclus		85 313 €
<b>Correctifs sur la valeur vénale</b>		
Travaux		-10 000 €
Total correctifs		-10 000 €
<b>Valeur vénale retenue droits et frais d'acquisition inclus après correctifs</b>		<b>75 313 €</b>
Montant des droits et frais d'acquisition considérés		9,30%
Valeur vénale hors droits et frais d'acquisition	H.D.	68 904 €
<b>Valeur vénale arrondie hors droits et frais d'acquisition</b>		<b>68 900 €</b>
<b>Ratio</b>		
Prix/m <sup>2</sup> moyen		1 060 €

## 10.2 : 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 ».**

Cette méthode d'évaluation nous semble **la mieux adaptée** à l'étude de notre bien.

- **Valeur vénale de référence retenue :** compte tenu des divers éléments de marché à notre disposition sur le territoire concerné, il nous paraît raisonnable de retenir pour base de notre calcul, la **valeur unitaire de 1 300 €/m<sup>2</sup>** de surface habitable, pour ce logement ne bénéficiant pas d'extérieur privatif, ni de stationnement privatif.

Dans ces conditions, la valeur théorique par comparaison de l'immeuble résulte du tableau ci-dessous :

### Evaluation des constructions et terrain d'assiette intégré

	Usage actuel / Niveau	Surface habitable	Ratio unitaire retenu €/m <sup>2</sup> HD	Valeur vénale
1 impasse San Remo 54500 VANDOEUVRE- LES-NANCY	Appartement T3 - Lot 23  Cave - lot 2	65 m <sup>2</sup>	1 300 €/m <sup>2</sup>	84 500 €  Incluse
<b>Total</b>		<b>65 m<sup>2</sup></b>		<b>84 500 €</b>
<b>Incidence travaux =</b>				<b>-10 000 €</b>
<b>Valeur vénale totale</b>				<b>74 500 €</b>

<b>Valeur vénale annuelle arrondie à :</b>	<b>74 500 €</b>
Soit au m <sup>2</sup>	<b>1 146 €</b>

## 11° ÉLÉMENTS DE JUGEMENT DE L'EXPERT

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

Forces : éléments internes de valorisation	Faiblesses : éléments internes de dévalorisation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Position de l'appartement</b> à l'arrière du bâtiment, soit en retrait de la rue.</li> <li>• <b>Présence d'une cave en annexe</b>, de petite taille néanmoins.</li> <li>• <b>Configuration</b> satisfaisante pour l'appartement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Travaux de rafraîchissement à prévoir à l'intérieur de l'appartement.</b></li> <li>• <b>Absence d'espaces extérieurs privatifs</b> pour le logement évalué (balcon ou terrasse, jardin)</li> <li>• <b>Absence de stationnement privatif.</b></li> <li>• <b>Environnement à dominante résidentiel</b>, composé essentiellement de grands ensembles collectifs des années 1960 / 1970.</li> </ul>
Opportunités : facteurs externes favorables	Menaces : facteurs externes défavorables
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Proximité</b> des Ecoles Jeanne d'Arc et Brossolette, de la MJC Lorraine, de l'Ecole de Musique, de la mairie.</li> <li>• <b>Taux de vacance des logements modéré à 8,2 %</b>, en baisse de 1 point sur la période considérée de l'INSEE (2014-2020).</li> <li>• <b>Environnement plutôt calme</b> dans une impasse.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fort ralentissement du marché immobilier résidentiel</b> depuis un an sous les effets de la hausse des taux d'emprunt immobilier.</li> <li>• <b>Contexte géopolitique international incertain, et pressions inflationnistes pouvant impacter les marchés immobiliers et notre économie.</b></li> <li>• <b>Taux immobiliers élevés</b> (<i>taux moyen à 3,99% en février 2024, durée moyenne d'amortissement de 245 mois selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA</i>), en baisse toutefois depuis janvier 2024.</li> </ul>

## • 13°/ 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 étudié, **un appartement ancien T3 avec cave situé au rez-de-jardin d'un immeuble collectif comprenant une vingtaine de logements, d'une SH totale d'environ 65 m<sup>2</sup>**, implanté à **54500 VANDOEUVRE-LES-NANCY, n° 1, impasse San Remo**, (parcelle en copropriété cadastrée section AR n° 710, 723, 725 d'une surface cadastrale de 814 m<sup>2</sup>, classée en zone UD du PLU communal de mai 2022), pourrait avoir une valeur vénale arrondie (hors droits et hors frais éventuels de négociation) de :

<b>Valeur vénale* HD et libre de toute occupation</b>	<b>72 000 €</b>
---	-----------------

*\*La valeur vénale - à la date du 12/03/2024 pour une durée de validité de 6 mois sous réserve d'absence de modification notable et imprévisible du marché immobilier - devra toujours être considérée comme une valeur moyenne. La réalisation en vente amiable pourra faire apparaître un montant légèrement différent pouvant s'établir dans une fourchette indicative de l'ordre de +/- 10 % (fourchette de 65 000 € à 79 000 €) suivant les conditions dans lesquelles se déroulera la transaction,*

*\*Sous réserve des résultats des diagnostics techniques et en particulier du Diagnostic Performance Energétique non communiqués à l'expert.*

**Fait à Villers-lès-Nancy le 12 mars 2024**

**Frédéric MAILFERT**

*Expert en évaluations immobilières*

*Expert près la Cour d'Appel de Nancy (liste 2024)*

*Accrédité REV TEGoVA - Recognised European Valuer*



**ANNEXE n° 1 : Ordonnance du Tribunal Judiciaire de Nancy en date du 04/03/2024**

Extrait des minutes du greffe

**ORDONNANCE** 2024 / 59

Nous, Sabine GASTON,

Juge Commissaire du redressement judiciaire de l'ASSOCIATION APAJH 54 - 2 Rue Jean Jaurès  
54320 MAXEVILLE,

Assistée du Greffier, F. CHAUSSE

Vu la requête qui précède et ses motifs,

Vu les articles L621-9 et R621-23 du code de commerce,

**PAR CES MOTIFS**

**DESIGNONS** Monsieur Frédéric MAILFERT - Expert en évaluation immobilière, 38, Rue de Laxou - 54600 VILLERS-LES-NANCY en vue de réaliser l'inventaire et la valorisation des biens immobiliers de l'APAJH 54 situés à VANDOEUVRE LES NANCY (54500), Les Eperviers - 1 impasse San Remo et à BLAMONT (54450) - 6 rue du Château.

**DISONS** que les frais de l'intervention de Monsieur Frédéric MAILFERT - Expert en évaluation immobilière seront à la charge de la procédure.

**ORDONNONS** la notification de la présente Ordonnance par pli recommandé avec demande d'avis de réception par les soins du Greffe à toutes les parties à savoir :

- Monsieur Frédéric MAILFERT - Expert en évaluation immobilière 38, Rue de Laxou - 54600 VILLERS-LES-NANCY
- L'ASSOCIATION APAJH 54 2 Rue Jean Jaurès 54320 MAXEVILLE .

Et la communiquons aux Mandataires de justice :

- Maître Géraldine DONNAIS Mandataire judiciaire
- la SCP CHANEL -BAYLE prise en la personne de Me BAYLE, Administrateur Judiciaire



Pour copie certifiée conforme

Le Greffier,

Fait à Nancy  
le 4 mars 2024  
le juge commissaire

**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
<b>PLOMB : Constat de risque d'exposition au plomb</b>	Immeubles d'habitation construits avant le 1 <sup>er</sup> janvier 1949	Nationale	1 an (sauf article L. 271-5, alinéa 3, du CCH <sup>(1)</sup> )	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
<b>AMIANTE : État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante</b>	Tous les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1 <sup>er</sup> 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
<b>TERMITES : État relatif à la présence de termites dans le bâtiment</b>	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
<b>GAZ : État de l'installation intérieure de gaz</b>	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
<b>État des risques naturels, miniers et technologiques</b>	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 <a href="http://www.prim.net">www.prim.net</a>	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
<b>Diagnostic de performance énergétique</b>	Tous bâtiments avec chauffage <sup>(2)</sup>	Nationale	10 ans <sup>(3)</sup>	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
<b>LOI CARREZ : Attestation de superficie privative</b>	Tous, pour les lots de copropriété (sauf garage, cave ou lot inférieur à 8 m <sup>2</sup> )	Nationale	Permanente tant qu'il n'y a 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
<b>État de l'installation intérieure d'électricité</b>	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
<b>Contrôle des installations d'assainissement non collectif</b>	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<sup>er</sup> 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).

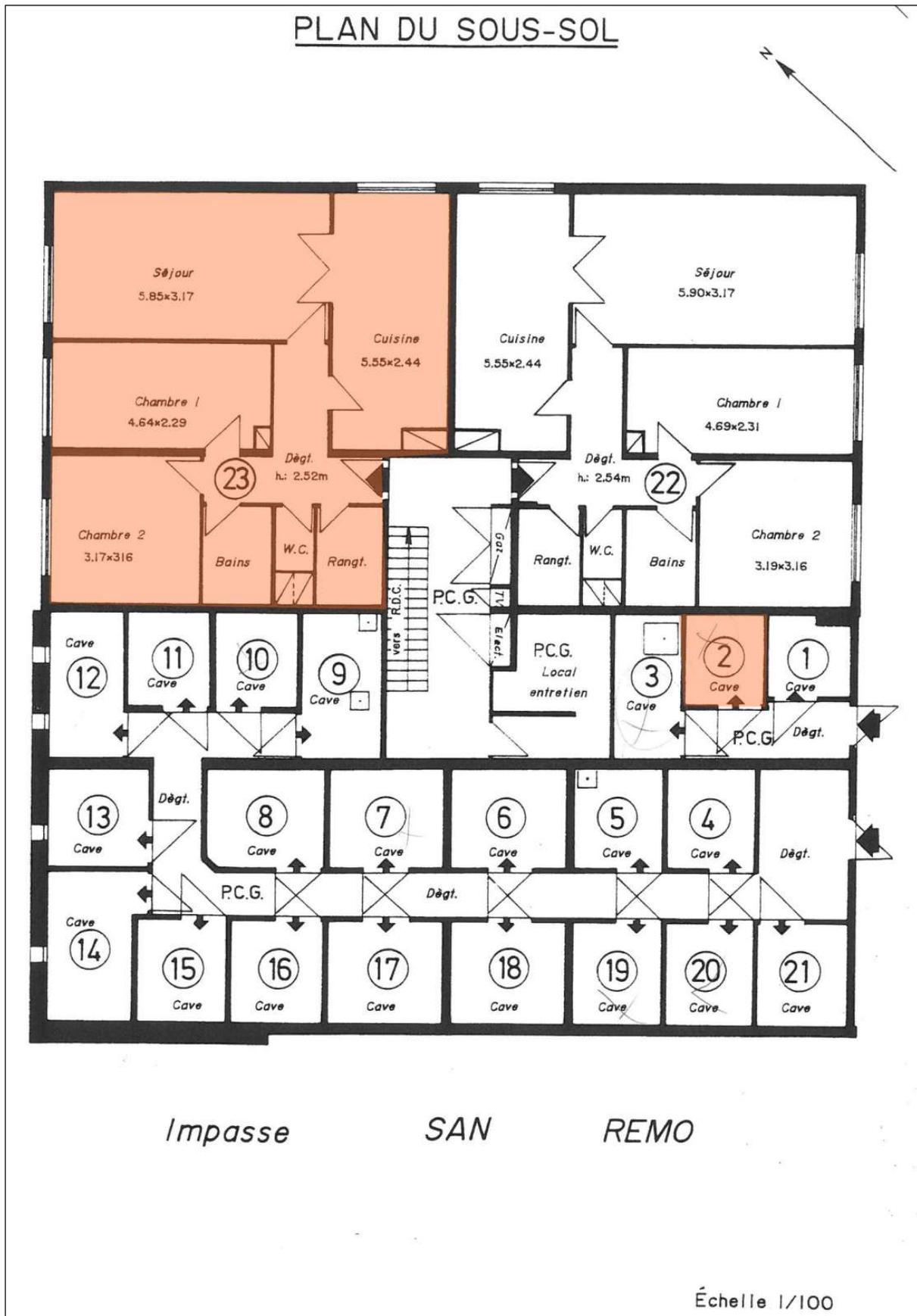
**(\*) Nouveau DPE à compter du 1er juillet 2021**

**ANNEXE n° 3 : Extrait du plan cadastral, parcelle section AR n°710, 723 et 725**  
*Echelle indéterminée après insertion*

Département : MEURTHE ET MOSELLE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : SDIF Meurthe et Moselle Cité administrative bâtiment H2 54036 54036 NANCY CEDEX tél. 03-83-85-48-55 -fax sdif.meurthe-et-moselle@dgif.finances.gouv.fr
Commune : VANDOEUVE LES NANCY	EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr
Section : AR Feuille : 000 AR 01	<b>Situation cadastrale des parcelles section AR n° 710, 723 &amp; 725, sises N° 01, Impasse San Remo, 54500 Vandoeuvre-lès-Nancy</b>	
Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000	<b>Résidence "Les Eperviers" Lots de copropriété n° 02 (cave) et 23 (F3) Propriété de l'Association dénommée APAJH 54</b>	
Date d'édition : 01/03/2024 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		



**ANNEXE n° 4 : Plan des lots de copropriété n° 02 & 23 étudiés**  
Source Syndic IMMO conseil DEBEVER



## ANNEXE n° 5 : Reportage photographique du 01/03/2024

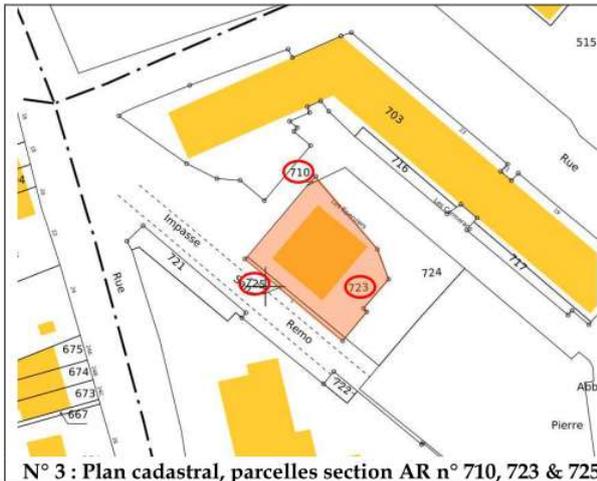
### Environnement et extérieurs



N° 1 : Plan de situation



N° 2 : Plan synoptique



N° 3 : Plan cadastral, parcelles section AR n° 710, 723 & 725



N° 4 : Impasse san Remo vers le Nord-ouest



N° 5 : Impasse san Remo vers le Sud-est



N° 6 : Rés Eperviers : Façade principale orientée Sud-ouest



N° 7 : Façades orientées Sud-ouest et Sud-est



N° 8 : Détail de la façade Sud-est



N° 9 : Façade exposée au Nord-ouest



N° 10 : Façade exposée au Nord-Est



N° 11 : Cheminement piéton côté Nord-ouest



N° 12 : Cheminement piéton côté Nord-Est



N° 13 : Aire de jeux pour les enfants



N° 14 : Autre aire de jeux de type City stade



N° 15 : Liaison piétonnière vers l'impasse San Remo

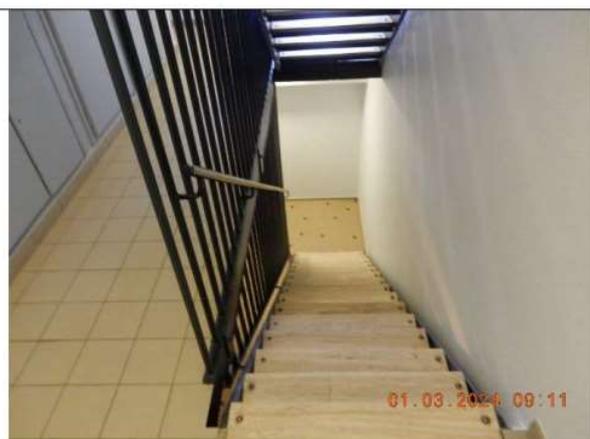


N° 16 : Entrée de l'immeuble

### Aménagements intérieurs du lot de copropriété n° 23 : appartement de type F3



N° 17 : Hall d'entrée de l'immeuble avec batterie de BAL



N° 18 : Escalier commun d'accès au sous-sol



N° 19 : Porte palière du lot étudié à gauche



N° 20 : Porte palière côté intérieur



N° 21 : Tableau et disjoncteur électriques



N° 22 : WC



N° 23 : Cagibi



N° 24 : Cuisine borgne



N° 25 : Séjour



N° 26 : Pièce annexe au séjour



N° 27 : Détail d'un radiateur en fonte



N° 28 : Treuil de manœuvre du volet roulant absent



N° 29 : Couloir



N° 30 : Chambre 1



N° 31 : SDB borgne



N° 32 : Chambre 2 (1)



N° 33 : Chambre 2 (2)



N° 34 : Vue sur le cheminement piétonnier depuis CH 2

### Lot de copropriété n° 02 : cave en sous-sol



N° 35 : Accès au lot n° 02 par l'extérieur (1)



N° 36 : Accès au lot n° 02 par l'extérieur (2)



N° 37 : Porte d'accès métallique



N° 38 : Partie commune



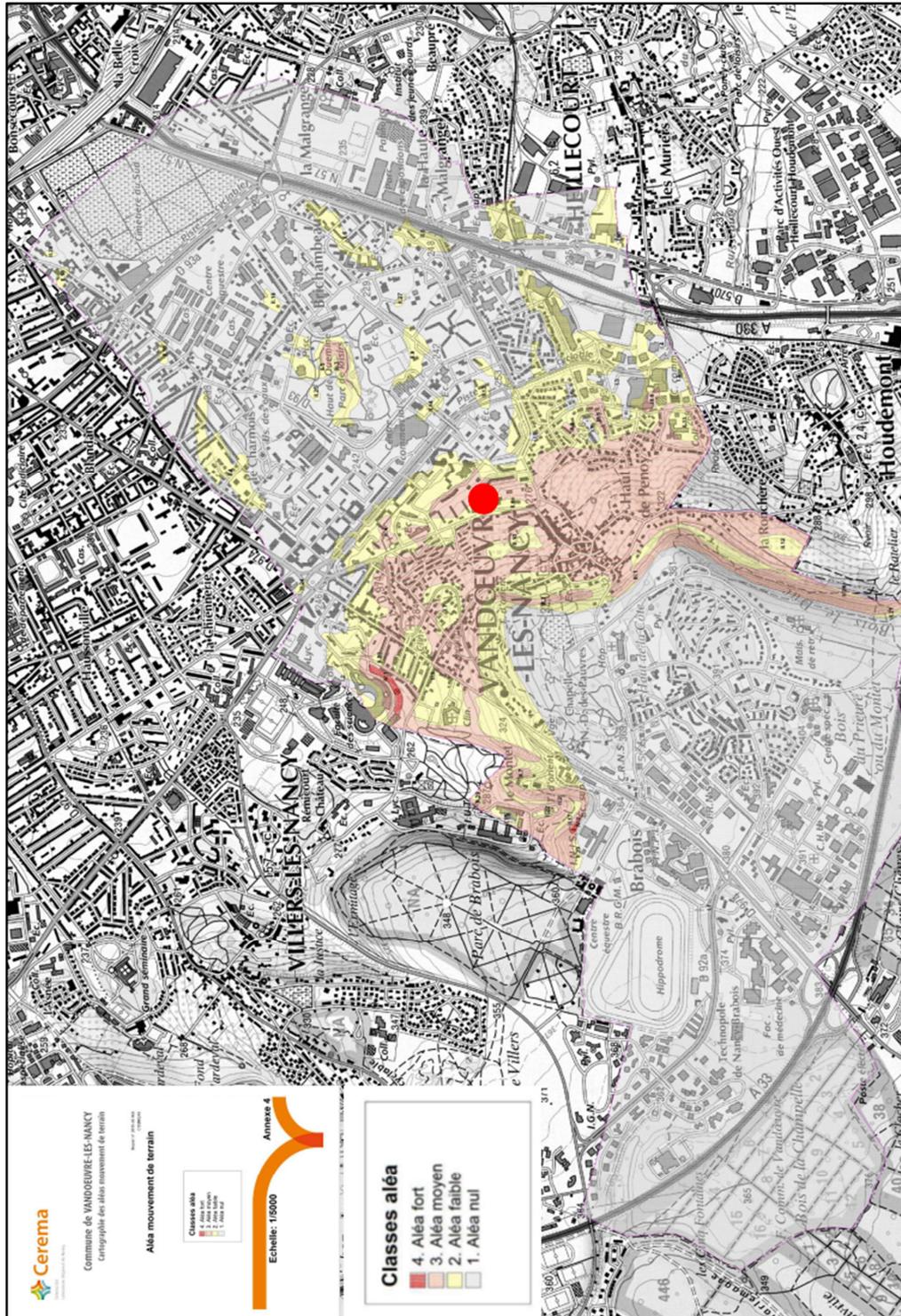
N° 39 : Cave



N° 40 : Situation des lots n° 02 (cave) et 23 (appartement)

## ANNEXE n° 6 : Cartographie de l'aléa « Mouvement de terrain » à Vandœuvre-lès-Nancy

Source : Rapport d'Étude CEREMA Est, Laboratoire Régional de Nancy, Dossier 2015 65 068 du 24/07/2017



## ANNEXE n° 7 : Fiche des risques majeurs à Vandœuvre-lès-Nancy (1/2)

Source : site de la préfecture de Meurthe-et-Moselle

Code postal 54500	<b>Commune de</b> <b>VANDOEUVRE-LES-NANCY</b>	Code INSEE 54547
----------------------	--	---------------------

**Informations sur les risques naturels et technologiques**  
pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

Annexe à l'arrêté préfectoral  
n° 263/2011/SIDPC du 23/06/11 mis à jour le **23 SEP. 2020**

**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 <sup>1</sup> oui  non

prescrit  anticipé  approuvé  date

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

> Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux <sup>2</sup> oui  non

<sup>2</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non

■ La commune est concernée par le périmètre d'un autre PPR N <sup>1</sup> oui  non

prescrit  anticipé  approuvé  date | |

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

> Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux <sup>2</sup> oui  non

<sup>2</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non

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

> La commune est concernée par le périmètre d'un PPR M <sup>3</sup> oui  non

prescrit  anticipé  approuvé  date

<sup>3</sup> Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à :  
mouvement de terrain  autres

> La commune est concernée par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM. <sup>4</sup> oui  non

<sup>4</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non

**Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)**

> La commune est concernée par le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit <sup>5</sup> oui  non

<sup>5</sup> 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 aux risques 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 <sup>5</sup> oui  non

<sup>5</sup> Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non

<sup>5</sup> Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels la commune est exposée ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. oui  non

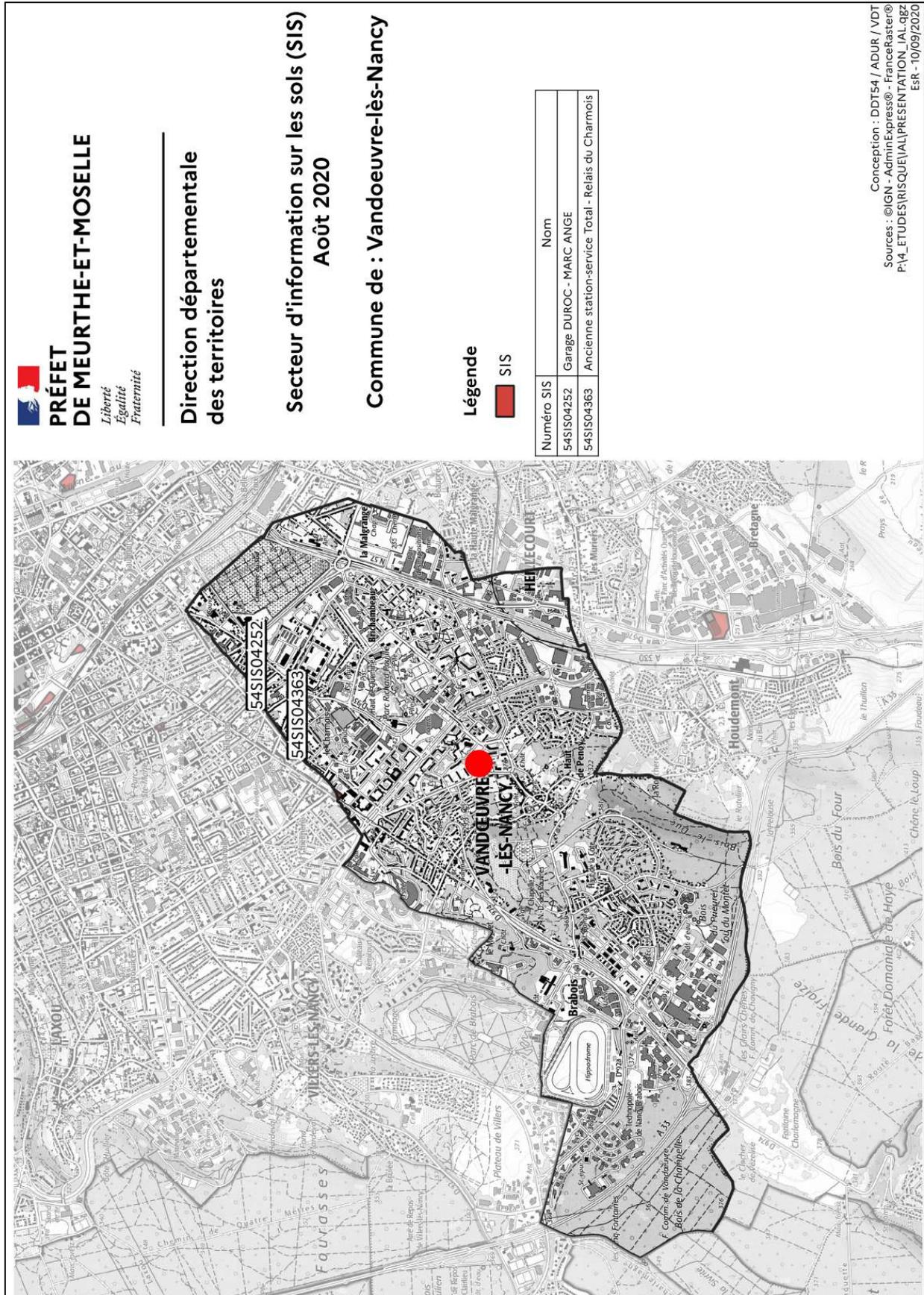
## ANNEXE n° 7 : Fiche des risques majeurs à Vandœuvre-lès-Nancy (2/2)

Source : site de la préfecture de Meurthe-et-Moselle

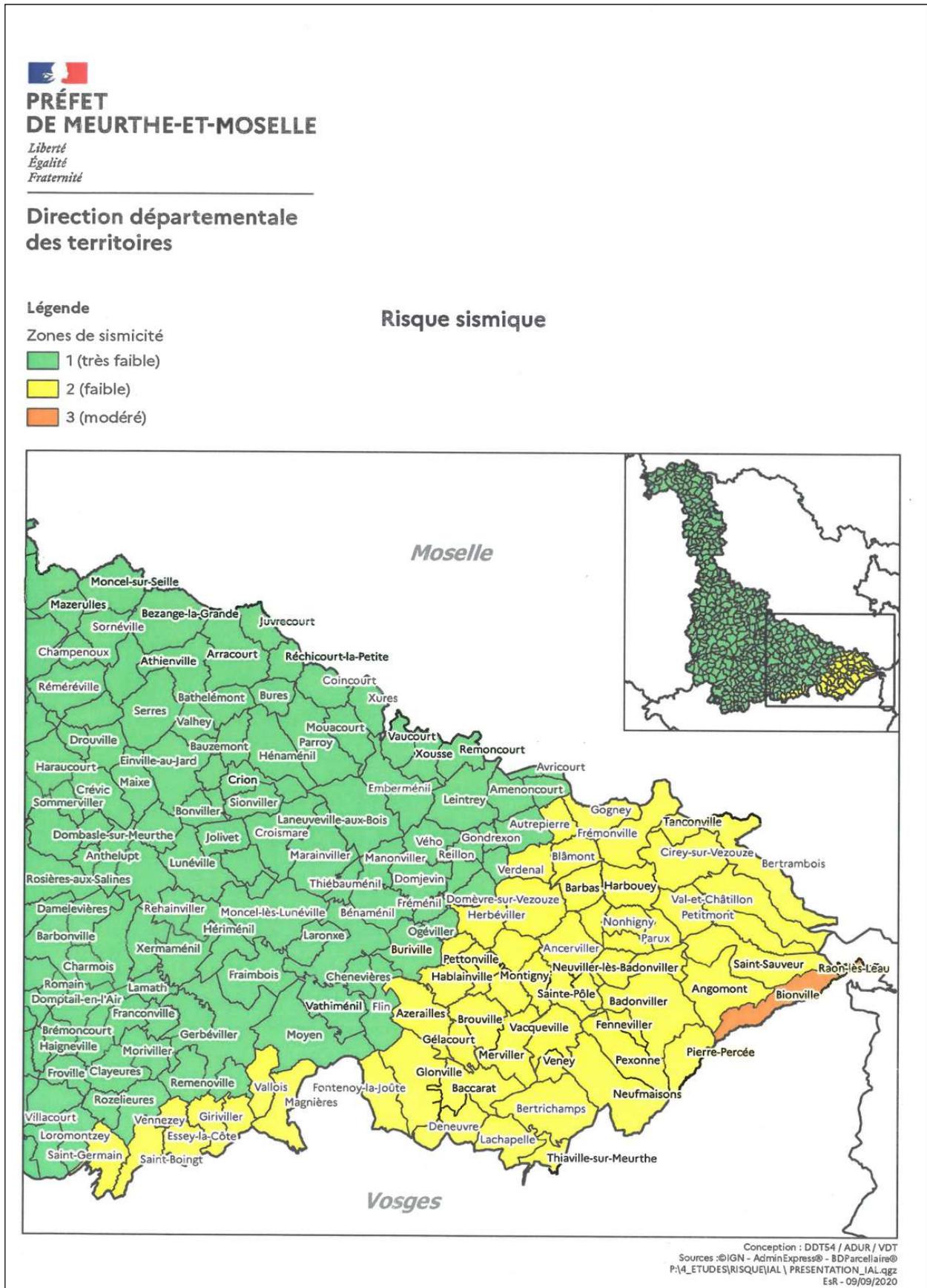
<b>Situation de la commune au regard du zonage sismique réglementaire</b>					
> La commune se situe en zone de sismicité classée en :					
zone 1 <input checked="" type="checkbox"/>	zone 2 <input type="checkbox"/>				
très faible	faible				
zone 3 <input type="checkbox"/>	zone 4 <input type="checkbox"/>				
modérée	moyenne				
zone 5 <input type="checkbox"/>					
	forte				
<b>Situation de la commune au regard du zonage réglementaire à potentiel radon</b>					
> La commune est classée à potentiel radon de niveau 3					
	oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>				
<b>Information relative à la pollution de sols</b>					
> La commune comprend un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS)					
	oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>				
<b>Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique</b>					
> La commune est concernée depuis 1982 par un ou plusieurs arrêtés					
. de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle	nombre 8				
. de reconnaissance de l'état de catastrophe technologique	nombre 0				
Pièces jointes *					
<b>Documents de référence permettant la définition des travaux prescrits</b>					
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					
<table border="1"> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> <tr><td> </td></tr> </table>					
<b>Cartographies relatives au zonage réglementaire</b>					
Extraits cartographiques permettant la localisation de la commune au regard des risques encourus en application du code de l'environnement : articles R. 125-23, 24, 26 et R 563-4					
Zonage sismique du département de Meurthe-et-Moselle du 1 <sup>er</sup> mai 2011					
Périmètre du SIS n°54SIS04252 - Garage DUROC - MARC ANGE créé par arrêté préfectoral du 3 janvier 2019					
Périmètre du SIS n°54SIS04363 - Ancienne station-service Total - Relais du Charmois créé par arrêté préfectoral du 3 janvier 2019					
date	<b>23 SEP. 2020</b>				
	Le chef du service Aménagement Durable, Urbanisme et Risques				
	Le préfet de Meurthe-et-Moselle				
	<b>F. THORNER</b>				
* Les pièces jointes sont consultables sur le site internet de la préfecture de Meurthe-et-Moselle, <a href="http://www.meurthe-et-moselle.gouv.fr">www.meurthe-et-moselle.gouv.fr</a>					

## ANNEXE n° 8 : Cartographie des secteurs d'information sur les sols (SIS)

Source : site de la préfecture de Meurthe-et-Moselle



## ANNEXE n° 9 : Cartographie du risque sismique en Meurthe-et-Moselle



## ANNEXE n° 10 : Attestation d'assurance RCP

CABINET Jean-Claude HINAULT  
11 Bis Avenue de Boufflers  
BP 93619  
54098 NANCY CEDEX  
☎ 03.83.40.18.23  
📠 03.83.90.30.29  
✉ [agence.hinault@axa.fr](mailto:agence.hinault@axa.fr)  
Orias 07 013 455



**Assurance et Banque**

M. MAILFERT Frédéric  
38 rue de Laxou  
54600 VILLERS LES NANCY

### ATTESTATION

Je soussigné, Jean-Claude HINAULT, Agent Général, atteste par la présente que M. MAILFERT Frédéric est assuré dans le cadre du contrat responsabilité civile souscrit auprès de la Compagnie AXA sous le n° 35494040421687 par la Compagnie des Experts Judiciaires près la Cour d'Appel de Nancy.

Activités garanties :  
Expertises judiciaires

Spécialités  
- C.18.1 – C.18.2 – C.18.3 – C.18.4 Estimations immobilières

Les garanties accordées sont celles de l'option 2 tableau joint en annexe.

Période de validité :  
Du 01/01/2024 au 31/12/2024

La présente attestation ne peut pas engager la compagnie en dehors des clauses et limites de garanties du contrat auquel elle se réfère.

Fait à Nancy, le 7 mars 2024

**Jean-Claude HINAULT**  
Agent Général d'assurance - Agencé de PSI - Mandataire  
exclusif en opérations de banque et services de paiement  
11 bis avenue de Boufflers - BP 93619  
54098 NANCY CEDEX  
Tél. 03 83 40 18 23 - Fax 03 83 90 30 29  
Email : [info@hinault-assurances.com](mailto:info@hinault-assurances.com)  
SIREN 449 211 671 - N° ORIAS 07 013 455

## Notes personnelles

---