

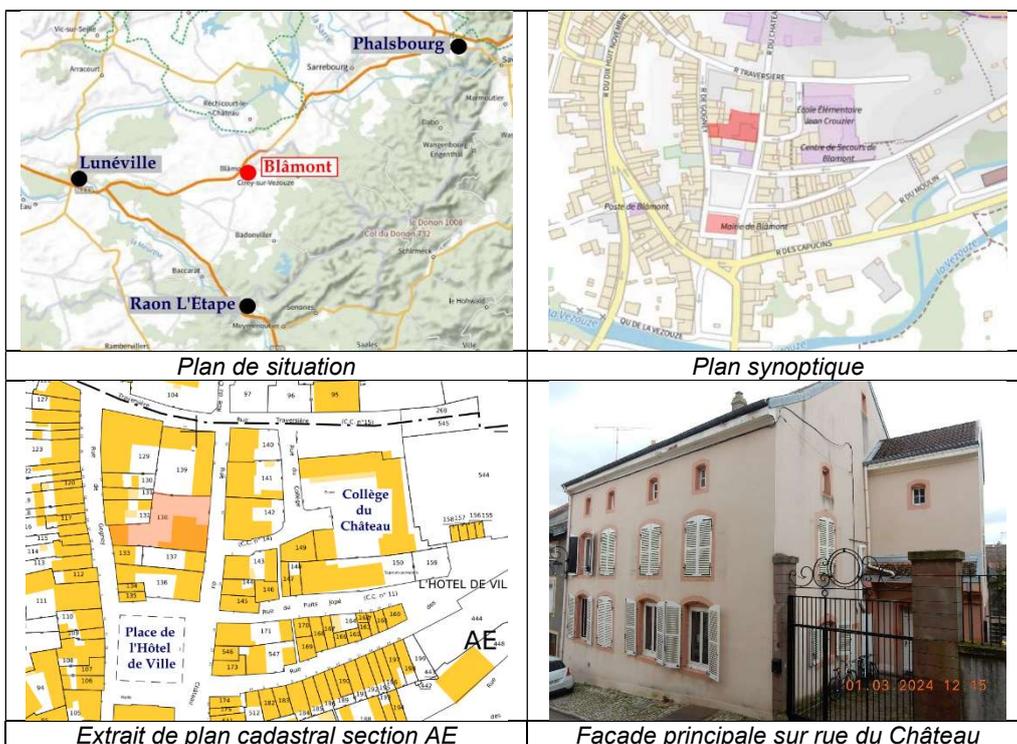
Frédéric MAILFERT
Expert en évaluations immobilières¹

EXPERTISE en évaluation immobilière

Valeur vénale « 18 mars 2024 »

**Biens immobiliers sis sur le territoire de la
Commune de Blâmont 54450, n° 06, rue du Château**

**Un bâtiment d'accueil et d'hébergement de jeunes handicapés
&
Un bâtiment vacant**



Appartenant à l'Association dénommée

Association Pour les Adultes et Jeunes Handicapés 54²

¹ Expert près la Cour d'Appel de Nancy, membre de la Compagnie des Experts Judiciaires près la Cour d'Appel de Nancy.

² Suivant titre de propriété reçu le 09/09/2020 par Maître **Brice WOZNIAK** alors notaire commis par la Cour d'Appel de Nancy le 19/12/2017 pour remplacer Maître **Frédéric ROSSI**, alors notaire à Lunéville 54300, n° 13, Quai des Petits Bosquets.

o **SYNTHESE**

Juridiction	Tribunal Judiciaire de Nancy
Date du jugement	08 fév. -24 : redressement judiciaire,
Ordonnance	04 mar. -24
Mandataire judiciaire	Maître Géraldine DONNAIS, liquidateur judiciaire, 25, rue du Général Fabvier, 54000 Nancy,
Administrateur judiciaire	SCP Pascale CHANEL et Élodie BAYLE , 20, avenue de la Résistance, 54520 Laxou
Propriétaire	Association – loi du 01 juillet 1901 - dénommée « Association pour Adultes et Jeunes Handicapés de Meurthe-et-Moselle » - APAJH 54 , n° 02, rue Jean Jaurès, 54320 Maxéville.
Adresse du bien	N° 06, rue du Château, 54450 Blâmont (<i>Communauté de communes, de Vezouze en Piémont CCVP</i>),
Références et surfaces cadastrales	Section AE : parcelle bâtie n° 138, surface cadastrale totale de 905 m²,
Urbanisme	Zone UA du PLU après approbation de mars 2014 , élément n° 67 du patrimoine à conserver (Mur, grille et marches en pierre de taille).
Type de biens	Immeuble d'accueil et d'hébergement de jeunes handicapés + un bâtiment annexe vacant dont 2 garages VL, implanté 07, rue Gogney.
Composition des biens étudiés	<p>1/ Bâtiment principal sur rue du Château</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ RDC (SH d'environ 192 m²), dégagement, bureau d'accueil, hall central, petit local de rangement, cuisine et arrière-cuisine, salle-à-manger, WC, WC PMR, salle de détente, chambre, SDE avec WC, terrasse pavée, ▪ 1^{er} étage (SH d'environ 142 m²), palier, 4 chambres, salle d'activités, WC et SDB, ▪ 2^{ème} étage (SH d'environ 83 m²), couloir, local avec cumulus, 2 dortoirs, 2 SDE, pièce avec cuisine, accès aux greniers et combles, ▪ Sous-sol comportant la chaufferie et plusieurs caves en enfilade. <p>2/ Bâtiment annexe en fond de parcelle sur rue de Gogney</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ce bâtiment vacant à la date de l'expertise comporte un sous-sol composé de 2 garages individuels sur la rue de Gogney, un RDC d'une SH d'environ 62 m² et un grenier.
Valeur vénale retenue (+/- 15%),	<u>140 000 €, hors droits et hors frais</u>
Date du rapport	18-mar. -2024
Limite de validité	17-sep. -2024
Remarques (5)	<p><i>Faiblesse des prix du marché local, peu de transactions à plus de 1 000 €/m² HD. L'essentiel des transactions se réalisent dans une fourchette de 200 à 700 €/m² HD.</i></p> <p><i>Effet de masse important des surfaces évaluées ; peu de transactions d'immeubles de plus de 300 m² habitables.</i></p> <p><i>Dossier de diagnostics techniques (DPE notamment) non fourni à l'expert,</i></p> <p><i>Si la population de Blâmont augmente légèrement au cours de la période INSEE 2014-2020, celle de l'EPCI régresse de -2,6% soit – 311 habitants,</i></p> <p><i>Taux immobiliers élevés à 3,99% en moyenne en 02/2024, durée moyenne d'amortissement de 245 mois, en baisse toutefois depuis janvier 2024 selon l'Observatoire Crédit-Logement / CSA.</i></p>

SOMMAIRE

Synthèse	2
Préambule.....	4
01°/ Mission	6
02°/ Références cadastrales.....	6
03°/ Liste des documents et informations mis à la disposition de l'expert	7
04°/ Situation géographique.....	7
05°/ Situation juridique	8
06°/ Situation urbanistique	9
07°/ Situation locative	9
08°/ Description technique sommaire	10
09°/ Etude du marché.....	16
10°/ Évaluation de la valeur vénale.....	20
11°/ Éléments de jugement de l'expert.....	21
12°/ Conclusion	22
<i>ANNEXE n° 01 : Ordonnance du Tribunal Judiciaire de Nancy en date du 04/03/2024</i>	<i>23</i>
<i>ANNEXE n° 02 : Liste des diagnostics obligatoires en cas de vente</i>	<i>24</i>
<i>ANNEXE n° 03 : Extrait du plan cadastral parcelle section AE n° 138.....</i>	<i>25</i>
<i>ANNEXE n° 04 : Plans du RDC et du 1^{er} étage.....</i>	<i>26</i>
<i>ANNEXE n° 05 : Reportage photographique du 1^{er} mars 2024.....</i>	<i>27</i>
<i>ANNEXE n° 06 : Fiche des risques majeurs à 54450 Blâmont.....</i>	<i>43</i>
<i>ANNEXE n° 07 : Cartographie du risque inondation de la Vezouze à 54450 Blâmont.....</i>	<i>44</i>
<i>ANNEXE n° 08 : Cartographie du risque sismique en Meurthe-et Moselle.....</i>	<i>45</i>
<i>ANNEXE n° 09 : Attestation d'assurance RCP</i>	<i>46</i>
Notes personnelles :	47

■ 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^{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 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 facturées 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 **18/03/2024**. 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 **17/09/2024** 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.

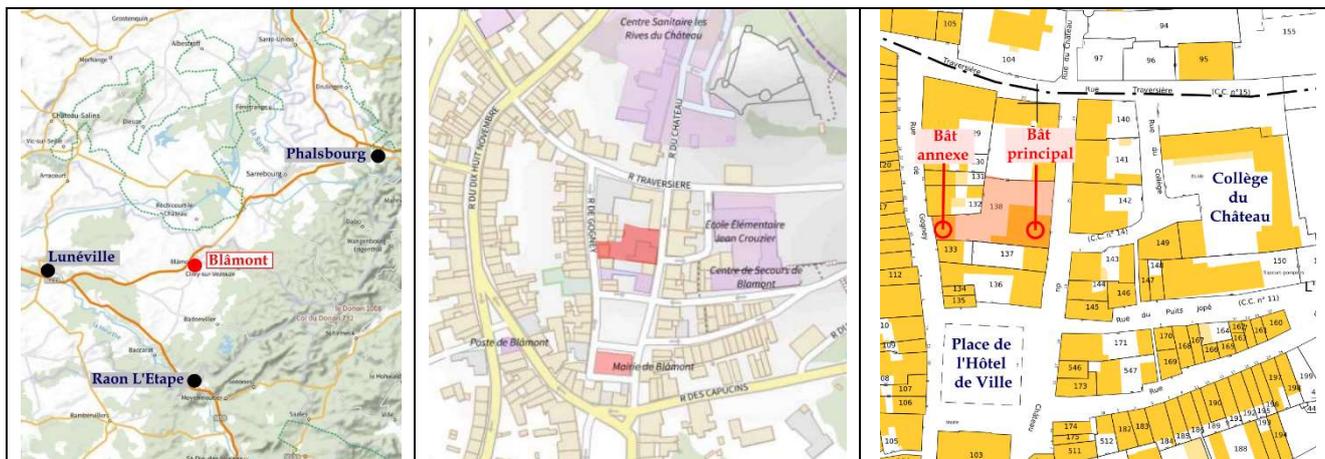
- **À la suite de la guerre en Ukraine et du conflit au Moyen-Orient,** les perspectives économiques apparaissent incertaines et la conjoncture immobilière pourrait être fragilisée : *coût de l'énergie et des matières premières, remontée des taux d'intérêt, revenus des ménages amputés, inflation sous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

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	Ordonnance 2024/59 du 04/03/24 délivré par le Tribunal Judiciaire de Nancy.
Titre de propriété	Administrateur judiciaire	26/02/24	Acte notarié du 09/09/2020 comprenant 19 pages sans annexe, reçu par Maître Brice WOSNIAK , notaire à 54300 Lunéville, n°13, rue des petits Bosquets, avec la participation de Maître Vincent LEMEE, notaire associé à Rennes, assistant le vendeur.
Règlement judiciaire			Jugement du 08/02/24 délivré par le Tribunal Judiciaire de Nancy.
Diagnostics techniques	Néant	Néant	Non communiqués à l'expert.
Renseignements d'urbanisme	Recherche de l'Expert	03/03/24	Site internet de Blâmont, zone d'urbanisme UA du PLU révisé le 05 mars 2014.

4° SITUATION GÉOGRAPHIQUE

4.1 Situation générale



L'ensemble immobilier étudié est situé sur le territoire de la commune de **Blâmont** (*blâmontais*), département de **Meurthe-et-Moselle**, arrondissement de **Lunéville** et canton de **Baccarat**.

Ce petit bourg (*blâmontais*) est situé à environ 65 kilomètres à l'Est de **Nancy**, à la limite avec le département voisin de la **Moselle**. Bien desservi par l'ancienne RN4 qui relie **Strasbourg** à **Nancy**, le village de **Blâmont** se situe à mi-chemin des villes de **Sarrebourg** et **Lunéville** distantes d'une trentaine de kilomètres.

Niché au pied de son château médiéval rénové, **Blâmont** s'organise autour de l'église paroissiale dédiée à Saint-Maurice d'Againe.

Traversé par la **Veuzouze** et son affluent la **Voise**, **Blâmont** est le bourg principal de la « **Communauté de Communes de Veuzouze en Piémont** » structure intercommunale créée le 01 janvier 2017, née de la fusion des communautés de communes de la Veuzouze et du Piémont Vosgien. Elle comporte 51 communes, pour une population totale d'un peu moins de 11 650 habitants en 2020.

Suivant les indications recueillies sur le site internet de l'INSEE, les principales caractéristiques démographiques du bourg et de la communauté de communes sont données dans le tableau ci-dessous.

Si **Blâmont** connaît une évolution démographique légèrement positive entre 2014 et 2020, l'EPCI enregistre une baisse d'environ -2,5% 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 les principales caractéristiques en 2020.

Les propriétaires sont très majoritaires sur le territoire communal blâmontais avec un pourcentage de plus de 82%. On compte 20% d'appartements et 80% de maisons.

A 8,8% soit 45 unités en 2020, le taux de vacance modérément élevé, est en augmentation par rapport à 2014 (8,1%).

Collectivité	Population		Évolution 2014-2020	
	2014	2020	En nombre	En %
Blâmont	1 197	1 210	13	1,1%
CC Vezouze en piémont	11 934	11 623	-311	-2,6%

Blâmont 54450	2020	Pourcentage
Nombre total de logements	510	100,0%
Dont résidences principales	457	89,6%
Dont résidences secondaires	8	1,6%
Dont vacants	45	8,8%
Maisons	410	80,4%
Appartements	100	19,6%
Propriétaires	378	82,7%
Locataires	66	14,4%
Dont logement Hlm	1	0,2%

4.2 Localisation particulière

Le bien étudié est à l'adresse postale du n° **06, rue du Château, 54450 Blâmont.**

Il appartient au cœur de ville et est situé à **moins de 100 mètres de l'hôtel de ville** et de la place éponyme.

Le bâtiment annexe est implanté en fond de parcelle et en limite de la **rue de Gogney**

Le bien comporte un élément (**n° 67 de la liste**) du patrimoine à conserver au titre de l'article L 123-1-5 §7 du CU. Il s'agit des éléments suivants : mur, grille et marches en pierre de taille.



5° SITUATION JURIDIQUE

La présente étude concerne les biens appartenant à l'association dénommée **APAJH 54**. Ils sont situés **06, rue du Château, 54450 Blâmont.**

- **L'acte notarié d'acquisition du bien étudié** daté du **09 septembre 2020** qui a été reçu par Maître **Brice WOZNIAK** alors notaire commis par arrêt de la Cour d'Appel de Nancy le 19/12/2017 pour remplacer dans ses fonctions Maître Frédéric ROSSI, notaire à LUNEVILLE, n° 13 Quai des Petits Bosquets, nous informe des principaux renseignements suivants :

Vendeur	« La société dénommée SODIAAL UNION , ..., dont le siège est à Paris, 75014, n° 200-216, rue Raymond Losserand ... »
Acquéreur	« L'Association dénommée Association pour les Adultes et Jeunes Handicapés de Meurthe-et-Moselle ... dont le siège est à Vandœuvre-lès-Nancy, 01, impasse San Remo, bâtiment Les Eperviers ... »
Désignation du bien	« A Blâmont (Meurthe-et-Moselle) 54450, 06, rue du Château, une assiette foncière supportant deux bâtiments :

	<ul style="list-style-type: none"> • Un bâtiment de trois étages à usage de bureaux et d'activités, • Un bâtiment composé de bureaux et de deux garages, <p>Figurant ainsi au cadastre » :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Section</th> <th rowspan="2">Numéro</th> <th rowspan="2">Lieu-dit</th> <th colspan="3">Surface</th> </tr> <tr> <th>ha</th> <th>a</th> <th>ca</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AE</td> <td>138</td> <td>Rue du Château</td> <td>00</td> <td>09</td> <td>05</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">Total</td> <td>00</td> <td>09</td> <td>05</td> </tr> </tbody> </table>	Section	Numéro	Lieu-dit	Surface			ha	a	ca	AE	138	Rue du Château	00	09	05	Total			00	09	05
Section	Numéro				Lieu-dit	Surface																
		ha	a	ca																		
AE	138	Rue du Château	00	09	05																	
Total			00	09	05																	
Usage du bien	« Le vendeur déclare que le bien est actuellement à usage professionnel de bureaux et d'activités. L'acquéreur déclare qu'il entend l'utiliser à titre de maison de répit – hébergement. »																					
Prix	« La vente est conclue moyennant le prix de CENT MILLE EUROS (100 000, 00 €) . L'acquéreur a payé le prix comptant ce jour ...au moyen de ses fonds personnels... »																					
Servitudes	« Le vendeur déclare ne pas avoir créé ou laisser créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne serait pas relaté aux présentes et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme »																					
Périmètre de protection MH	« Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit ... »																					
Droit de préemption urbain	« Le bien est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain... »																					

6°/ SITUATION URBANISTIQUE³



L'adresse du bien étudié est n° 06, rue du Château, 54450 Blâmont.

La parcelle objets de notre étude, cadastrée section AE n° 138 est située en zone d'urbanisme **UA** du **PLU communal approuvé le 05 mars 2014**.

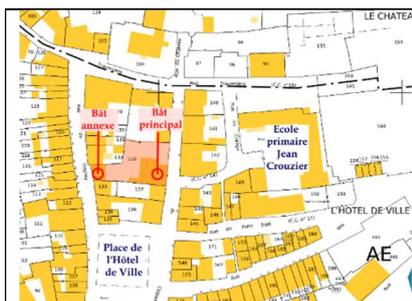
Notre expertise portant sur les biens et droits immobiliers d'un immeuble existant, le présent rapport ne fera pas état des règles de constructibilité. Le lecteur se reportera si nécessaire, aux dispositions du règlement correspondant, pages 07 à 16.

7°/ SITUATION LOCATIVE DE L'IMMEUBLE ÉTUDIÉ

Sans objet, l'immeuble est occupé par l'association propriétaire **APAJH 54**.

³Ces 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



Extrait du plan cadastral section AE



Rue du Château vers le Sud



Façade principale 06, rue du Château



Façade arrière sur jardin



Portail et grille d'entrée



Terrasse pavée



Porte d'entrée de l'immeuble



Hall central



Salle-à-manger



Cuisine

L'ensemble immobilier est composé :

. d'un **bâtiment principal** mitoyen d'un côté, positionné à l'Est du tènement, à l'alignement de la rue du Château ; il s'agit d'une maison de ville aménagée pour les besoins de l'APAJH, composé d'un niveau de caves, d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage partiel, d'un second étage partiel aménagé pour partie (surplus en grenier), et d'un grenier partiel.

. d'un **bâtiment annexe** mitoyen des deux côtés, positionné à l'ouest du tènement à l'alignement de la rue de Gogney. Il s'agit d'un corps de bâtiment composé d'un rez-de-chaussée (stockage et 2 garages), d'un étage (une grande pièce aménagée donnant sur jardin), un grenier perdu (isolation posée sur le plancher).

. La date de construction de ces bâtiments ne nous a pas été transmise ; il s'agit de constructions anciennes. Le bâtiment principal a été réaménagé il y a environ 3 ans.

Aménagements extérieurs :

Le bâtiment principal est accessible via un portail en fer forgé porté par des piliers en grès, donnant sur une cour en pavés autobloquants.

Un escalier à double volée, le long du pignon nord du bâtiment principal permet d'accéder, depuis la cour d'accueil, à un jardin qui surplombe la cour, et à une terrasse à l'arrière du bâtiment. Murs de soutènement du jardin en pourtour de la terrasse et de la cour.

Jardin composé de quelques arbustes d'essences diverses.

Clôture grillagée rigide.

Un second escalier en fond de terrasse permet d'accéder également au jardin puis au 1^{er} étage du bâtiment annexe.

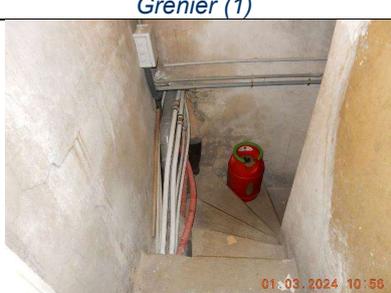
Allée en dalles béton.

Les constructions sont supposées être édifiées en maçonnerie de moellons enduits, charpente traditionnelle assemblée en bois, couverture en tuiles sur voligeage bois. Les menuiseries extérieures sont en PVC ou en bois avec vitrage isolant, portes d'entrées en bois. Portes de garages en bois pour le bâtiment annexe.

8.1 Description sommaire (suite 1)

		<p>Bâtiment principal : Caves (H~2,20 m) :</p> <ul style="list-style-type: none"> . accessibles depuis le RDC par un escalier en béton armé 2 quarts tournants. . accessible depuis la rue, escalier droit intérieur. . 4 caves dont une voûtée : sol béton, plancher haut en béton armé, murs enduits.
Salle de détente	Une chambre au RDC	
		<p>RDC (H~2,60 m) :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Une entrée et un dégagement desservent : un bureau, une salle à manger, un rangement, un WC, une cuisine, une salle TV, une chambre avec salle d'eau (douche, WC suspendu, lavabo). . Doublage partiel des murs périphériques avec isolation. . revêtements de sol : carrelage, stratifié flottant. . revêtements muraux : lambris anciens peints, peinture, faïence dans les sanitaires. . Faux plafonds démontables en dalles sur rails, plafonds moulurés, plafond en plâtre peint ou toile de verre peinte. <p>1er étage (H~2,40 m) :</p> <ul style="list-style-type: none"> . accessible par un escalier en chêne 18 marches, 2 quarts tournants. . Un palier et un dégagement desservent : 5 chambres, local chauffe-eau, une salle de bains (baignoire d'angle, lavabo avec meuble sous vasque, douche). . Doublage partiel des murs périphériques avec isolation. . revêtements de sol : parquet chêne, stratifié flottant. . revêtements muraux : peinture, faïence toute hauteur dans la SDE. . cloisons vitrées. . Faux plafonds en dalles sur rails, plafonds moulurés, plafond en plâtre peint.
Accès à l'étage à D et au sous-sol à G	Une chambre au 1er étage	
		
Autre chambre au 1er étage	Salle d'activités	
		
Escalier d'accès au 2ième étage	Un des 2 dortoirs	
		
SDE	Cuisine	

8.1 Description sommaire (suite 2)

		<p>2^{ème} étage (H~2,40 m) :</p> <ul style="list-style-type: none"> . accessible par un escalier en chêne, 1 quart tournant. . Un palier et un dégagement desservent : un rangement, dortoirs 1 et 2 (dont un dortoir avec salle d'eau attenante), cuisine, WC. . Une partie du deuxième étage n'est pas aménagée (grenier non utilisé). . revêtements de sol : stratifié flottant. . revêtements muraux : peinture, faïence d'une hauteur de 1,20 m environ dans le WC, faïence toute hauteur dans la salle d'eau. . cloisons en plâtre. . Faux plafonds démontables en dalles sur rails, plafond en plâtre peint. <p>Equipements techniques :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Eclairage led et spots . Eclairage de secours, extincteurs . VMC . Trois chauffe-eau électriques de 300 l . Cheminée en marbre (ch. N°2 au 1^{er} étage) ; Une cheminée en marbre dans la chambre du RDC ; cheminée bois dans la salle à manger (RDC) . Détection intrusion . Cuisine équipée (four, micro-onde, hotte, plaques de cuisson, évier), au RDC . Chauffage par eau chaude et radiateurs, chaudière murale gaz De Dietrich en cave. <p>Greniers (2^{ème} étage partiel et un niveau supplémentaire partiel) :</p> <ul style="list-style-type: none"> . planchers en bois, toiture apparente. <p>Bâtiment annexe :</p> <p>RDC :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Deux garages accessibles depuis la rue de Gogney, sol béton, plafonds en plâtre sur lattes, cloisons en briques. . Un escalier vers le 1^{er} étage. <p>1^{er} étage (H~2,45 m) :</p> <ul style="list-style-type: none"> . revêtement de sol stratifié flottant, plafonds en bois (poutres), tapisserie. Convecteur électrique. . Grenier perdu au-dessus
		
		
		
		
<p>Grenier</p>	<p>Un des 2 garages sur rue de Gogney</p>	

8.2 Aménagements intérieurs et surfaces : bâtiment principal

Sous-sol					
Pièce	SU m2	Sols	Murs	Plafonds	Remarques
Caves et chaufferie	nc	béton	Murs bruts	Etat brut	Caves en enfilade, chaufferie.
SU annexes	nc	HSP caves = 2,20 m environ			
Bâtiment principal : RDC					
Pièce	SH m2	Sols	Murs	Plafonds	Remarques
Entrée et couloir, rangement	45,5	Carrelage	Peinture	Faux plafonds en dalles et plafond en plâtre	Etat d'usage
Bureau	19,0	Stratifié	Peinture	Faux plafonds en dalles	Etat d'usage
Salle à manger	25,0	Stratifié	Peinture	Plafond mouluré	Etat d'usage
WC	6,5	Carrelage	Faïence et peinture	Faux plafonds en dalles	Etat d'usage
Cuisines	32,0	Carrelage		Faux plafonds en dalles	Etat d'usage
Salle TV	26,0	Stratifié	Lambris chêne peints	Plafond mouluré	Etat d'usage
Chambre et salle d'eau	38,0	Stratifié et carrelage	Faïence et peinture, lambris peint, peinture	plafond peint	Etat d'usage
Terrasse	pm	Stratifié			
SH du RDC	192	HSP = 2,60 m environ.			
Bâtiment principal : 1er étage					
Pièce	SH m2	Sols	Murs	Plafonds	Remarques
Palier et dégagement	31,0	Parquet chêne	Peinture	Placo plâtre peint	Etat d'usage
Chambre 2	22,0	Stratifié	Peinture	Faux plafonds	Etat d'usage
Chambre 3	12,0	Stratifié	Peinture	Faux plafonds	Etat d'usage
Chambre	17,0	Stratifié	Peinture	Faux plafonds	Etat d'usage
Chambre	12,0	Stratifié	Peinture	Faux plafonds	Etat d'usage
Chambre	19,0	Stratifié	Peinture	Faux plafonds	Etat d'usage
Salle de bains	10,0	Stratifié	Faïence	Faux plafonds	Etat d'usage
Salle activités	19,0	Stratifié	Peinture	Faux plafonds	Etat d'usage
WC	3,0				
SH étage 1	142	HSP = 2,40 m environ.			

Bâtiment principal : 2ième étage					
Pièce	SH m2	Sols	Murs	Plafonds	Remarques
Palier et dégagement	6	Stratifié	Peinture	Faux plafond	Etat d'usage
Rangement	3	Stratifié	Peinture	Faux plafond	Etat d'usage
Dortoir 1 et SDE	21	Stratifié	Peinture et faïence	Faux plafond	Etat d'usage
Dortoir 2	33	Stratifié	Peinture	Faux plafond	Etat d'usage
Cuisine	18	Stratifié	Peinture	Plafond en plâtre	Etat d'usage
WC	2	Stratifié	Faïence	Faux plafond	Etat d'usage
SH étage 2	83	HSP = 2,40 m environ.			
SH totale	417	Surfaces non CARREZ, relevées par l'expert in situ			

8.3 Aménagements intérieurs et surfaces : bâtiment annexe

Bâtiment annexe : RDC					
Pièce	SH m2	Sols	Murs	Plafonds	Remarques
Garages	62	Béton	enduit	plâtre	Etat d'usage
Bâtiment annexe : 1er étage					
Pièce	SH m2	Sols	Murs	Plafonds	Remarques
Une pièce	62	Stratifié	tapisserie	Poutres	Etat d'usage
SH totale	124	Surfaces non CARREZ, relevées par l'expert in situ			

8.4 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 **Blâmont** :

- Est concernée par un périmètre **PPRn** (Plan de prévention des risques naturels), se reporter au zonage du **PPRi Vezouze** approuvé le **25/08/2011**,
 - **L'immeuble étudié n'est pas situé dans le périmètre PPRi susvisé.**
- 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),
- N'est pas concernée par un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (**SIS**),
- Est située dans une zone de **sismicité faible** (zone 2). Se reporter au zonage sismique du département de la **Meurthe-et-Moselle** de septembre 2020.

8.5 Diagnostiques techniques :

Dans le cadre de notre expertise, les diagnostics techniques ne nous ont pas été transmis. Nous avons cependant relevé les informations suivantes au sein du titre de propriété du **09/09/2020** qui nous a été communiqué par l'administrateur judiciaire :

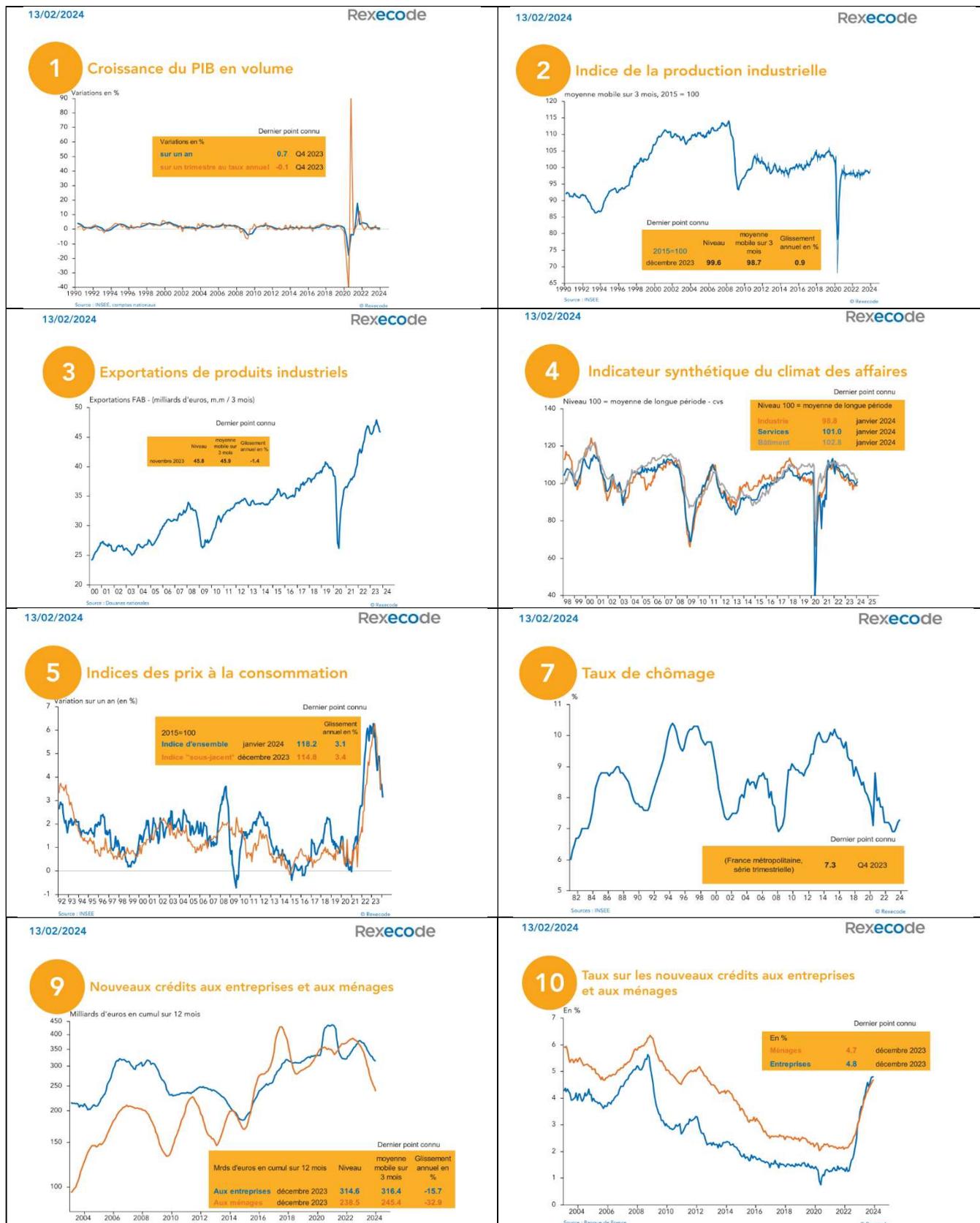
Type de diagnostic (Limite de validité)	Réalisateur ou source	Synthèse des conclusions
Risque « amiante »	Titre de propriété	Un diagnostic technique amiante a été réalisé en date du 10 mars 2020 par le cabinet CUNY EXPERTISES ; la conclusion est la suivante : « Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante ». L'expert conseille le propriétaire sur la nécessité de réaliser un nouveau diagnostic technique amiante. Des travaux de rénovation ayant été effectués après l'acquisition des locaux en 2020.
Gaz		Un diagnostic gaz a été réalisé par le cabinet ATBMI LE 1 ^{er} septembre 2018 ; la conclusion est la suivante : « L'installation ne comporte aucune anomalie ».
DPE		Un diagnostic de performance énergétique a été réalisé par le cabinet ATBMI LE 1 ^{er} septembre 2018 ; la conclusion est la suivante : Concernant le 7 Rue de Gogney à Blâmont : DPE vierge pour les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. Concernant le 6 Rue du Château à Blâmont : DPE vierge pour les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.
Risque « plomb » (néant)		Un diagnostic a été établi par le cabinet CUNY EXPERTISES en date du 28 février 2020 ; il s'avère positif, des mesures de classes 2 et 3 ont été effectuées. Commentaire de l'expert : les locaux sont correctement entretenus et peu de revêtements sont dégradés ; le risque d'exposition au plomb semble limité (sous réserve de l'actualisation du diagnostic ci-dessus).
Electricité		Un contrôle de l'installation intérieure d'électricité a été réalisé par le cabinet ATBMI LE 1 ^{er} septembre 2018 ; la conclusion est la suivante : « L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies ».

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

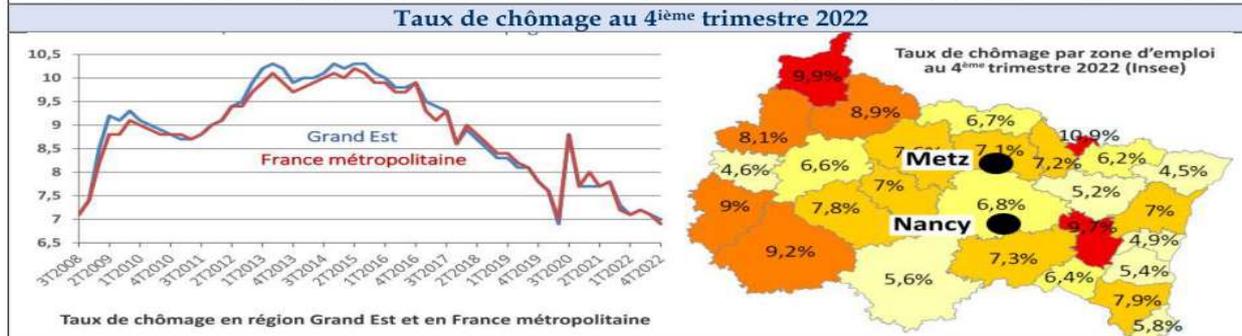
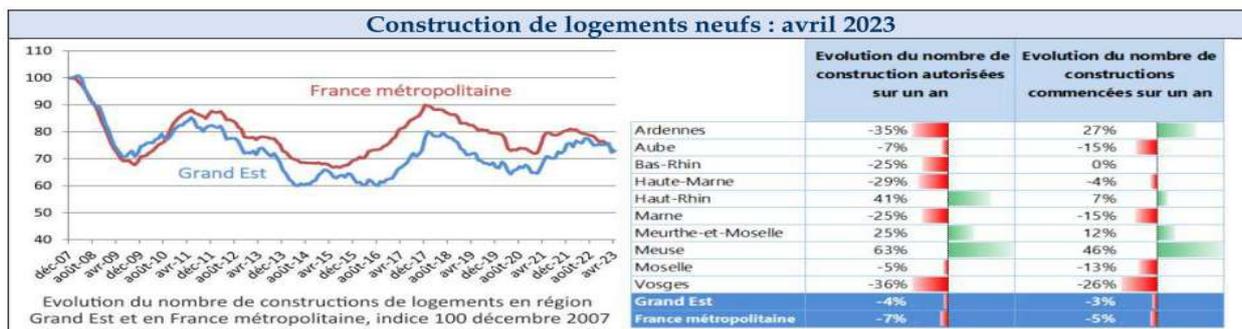
8.6 Annexe au local ou à l'immeuble étudié : néant, en dehors de celle prise en considération (bâtiment vacant).

■ 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 des communes de Baccarat et Sarrebourg, en l'absence de données sur la territoire considéré (source « La Cote annuelle des valeurs vénales au 01/01/2024 » des Editions CALLON-MOULLÉ, 46^{ème} 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
Baccarat	1 110 €	1 340 €	1 010 €	1 200 €	920 €	1 050 €	460 €	620 €
Sarrebourg	1 540 €	1 980 €	1 350 €	1 640 €	980 €	1 160 €	600 €	820 €
Moyennes	1 325 €	1 660 €	1 180 €	1 420 €	950 €	1 105 €	530 €	720 €

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
Baccarat	8,1	9,7	7,1	8,5	6,0	7,1	4,1	5,8
Sarrebourg	9,8	12,8	8,7	11,1	7,6	8,5	5,7	6,4
Moyennes	9,0	11,3	7,9	9,8	6,8	7,8	4,9	6,1

En synthèse, nous observons que la valeur vénale unitaire moyenne d'un appartement ancien > 10 ans situé sur les territoires des communes de **Baccarat et Sarrebourg** est de **950 €/m² SH** si l'on considère la catégorie « **Normal** ».

Quant au loyer, le montant unitaire moyen est de **6,8 €/m²** si l'on considère les territoires des communes de **Baccarat et Sarrebourg** toujours en considérant la catégorie « **Normal** ».

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

9.4 Les valeurs vénales des appartements anciens situées sur le territoire communal de Blâmont (source : les chiffres de l'immobilier des notaires de France, Meilleurgents.com et efficity.com),

Valeurs vénales en €/m ²			
	<i>Mini</i>	<i>Maxi</i>	<i>Moyenne ou médiane</i>
Immobilier des notaires (1)			
Meilleurs agents (01/03/2024), Indice de confiance = 5/5 (2)	518 €	1 635 €	934 €
Efficity (02/2024), Fiabilité forte,	340 €	710 €	550 €
Moyennes	429 €	1 173 €	742 €
(1) Transactions insuffisantes pour les notaires.			
(2) Concerne le prix des maisons			

9.5 Les transactions observées sur le territoire communal de Blâmont, dans le centre de la commune (source DVI-CEIF FNAIM).

Date de vente	Type de mutation	Adresse complète	Nature des biens	Montant de la cession hors droits	Surface Bâtie	Surface Terrain	Nombre de pièces	Prix / m ² bâti
24/05/2023	Vente	3 Rue Des Deportes 54450 Blamont	Une maison	59 500 €	90 m ²	472 m ²	4	661,11 €
22/12/2022	Vente	6 B Rue De Voise 54450 Blamont	Une maison	135 000 €	200 m ²	767 m ²	5	675,00 €
19/11/2022	Vente	13 Rue Du Puits Jope 54450 Blamont	Une maison	40 000 €	48 m ²	40 m ²	3	833,33 €
18/10/2022	Vente	54 Rue Du Dix Huit Novembre 54450 Blamont	Bati mixte - logement/activité	92 000 €	206 m ²	238 m ²	5	446,60 €
02/09/2022	Vente	26 Rue De Gogney 54450 Blamont	Une maison	30 000 €	90 m ²	435 m ²	5	333,33 €
28/07/2022	Vente	3 Rue Du Dix Huit Novembre 54450 Blamont	Une maison	50 000 €	88 m ²	92 m ²	4	568,18 €
08/06/2022	Vente	43 Rue Du Dix Huit Novembre 54450 Blamont	Une maison	20 000 €	89 m ²	120 m ²	5	224,72 €
17/05/2022	Vente	31 Rue Des Voileurs 54450 Blamont	Une maison	89 300 €	80 m ²	220 m ²	3	1 116,25 €
09/02/2022	Vente	40 Rue Du Dix Huit Novembre 54450 Blamont	Bati mixte - logement/activité	137 000 €	552 m ²	313 m ²	17	248,19 €
18/01/2022	Vente	24 Rue De Gogney 54450 Blamont	Une maison	40 000 €	95 m ²	360 m ²	4	421,05 €
21/12/2021	Vente	11 Rue De Voise 54450 Blamont	Une maison	59 000 €	128 m ²	250 m ²	4	460,94 €
13/12/2021	Vente	12 Rue De Gogney 54450 Blamont	Une maison	83 000 €	120 m ²	225 m ²	4	691,67 €
18/10/2021	Vente	20 Rue Victor Pierre 54450 Blamont	Bati mixte - logement/activité	100 000 €	368 m ²	1 000 m ²	12	271,74 €
29/09/2021	Vente	1 Pl General De Gaulle 54450 Blamont	Bati mixte - logement/activité	275 000 €	235 m ²	725 m ²	5	1 170,21 €
21/09/2021	Vente	13 Rue Traversiere 54450 Blamont	Une maison	62 000 €	49 m ²	67 m ²	3	1 265,31 €
21/09/2021	Vente	53 Rue Du Dix Huit Novembre 54450 Blamont	Bati mixte - logement/activité	90 000 €	232 m ²	235 m ²	5	387,93 €
03/08/2021	Vente	17 Rue Du Puits Jope 54450 Blamont	Une maison	55 000 €	59 m ²	91 m ²	3	932,20 €
20/07/2021	Vente	9005 Rue Marechal Foch 54450 Blamont	Bati mixte - logement/activité	88 000 €	197 m ²	650 m ²	6	446,70 €
19/07/2021	Vente	30 Rue De Gogney 54450 Blamont	Une maison	50 000 €	70 m ²	125 m ²	3	714,29 €
09/07/2021	Vente	6 Rue Traversiere 54450 Blamont	Une maison	19 000 €	87 m ²	84 m ²	5	218,39 €
Moyenne et moyenne pondérée :					154 m²			510 €
Moyenne sans les extrêmes en prix :					153 m²			464 €

En synthèse, les valeurs de maisons et immeubles de centre-ville à Blâmont sont comprises entre 218 €/m² hors droits et 1 170 €/m² hors droits. La valeur vénale moyenne s'établit à 510 €/m² hors droits ; sans les deux extrêmes, cette moyenne est ramenée à 464 €/m² hors droits.

Notons que la seule transaction qui porte sur un bien de plus 400 m² (similaire en surface au bien sous expertise) affiche un ratio métrique de 248 €/m² HD.

Seules quatre transactions ont été réalisées à minimum 100 000 € Hors droits.

10°/ ÉVALUATION DE LA VALEUR VÉNALE

Pour l'évaluation d'un bien, ancienne maison réaménagée pour les besoins de l'APAJH 54, développant une surface de plus de 400 m², la méthode d'évaluation la plus pertinente est la méthode par comparaison.

En effet les investisseurs ne s'intéressent que très peu à ce type de biens, peu liquides à la location, dans un secteur où la demande locative est faible.

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 ».

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 300 €/m²** de surface habitable pour le bâtiment principal (417 m²) et **de 250 €/m² habitable** pour le bâtiment annexe (62 m²) en moins bon état.

Ce ratio tient compte de l'effet de masse du bien par rapport aux points de comparaison relevés (moyenne des surfaces à 154 m² soit bien inférieure à celle de l'immeuble expertisé).

Les autres surfaces (greniers, garages, caves) sont comptées pour mémoire et sont incluses dans l'évaluation.

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 ² HD	Valeur vénale hors droits
6 Rue du Château	Locaux APAJH 54 - Bâtiment principal	417 m ²	300 €/m ²	125 100 €
	Dépendances (caves et greniers)			Incluses
	Locaux APAJH 54 - Bâtiment annexe	62 m ²	250 €/m ²	15 500 €
	Dépendances (Garages et greniers)			Incluses
Total		479 m²		140 600 €
Valeur vénale totale				140 600 €

Valeur vénale annuelle arrondie à :	140 000 €
Soit au m ²	292 €

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.

<p>Forces : éléments internes de valorisation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etat d'usage satisfaisant pour le bâtiment principal. Absence de travaux lourds à prévoir sur ce bâtiment. • Bien supposé occupé par l'APAJH 54. • Présence d'un jardin relativement important pour un immeuble de centre-ville. • Aménagements extérieurs en état correct (cour et terrasse notamment) 	<p>Faiblesses : éléments internes de dévalorisation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Effet de masse important des surfaces évaluées ; peu de transactions d'immeubles de plus de 300 m² habitables. • Faiblesse des prix du marché local, peu de transactions à plus de 1 000 €/m² HD. L'essentiel des transactions se réalisent dans une fourchette de 200 à 700 €/m² HD. • Dossier de diagnostics techniques non fourni.
<p>Opportunités : facteurs externes favorables</p> <ul style="list-style-type: none"> • Immeuble bien situé au centre de Blâmont, à 100 m de l'hôtel de ville, • Immeuble donnant sur deux rues pouvant potentiellement être divisé en 2 lots. 	<p>Menaces : facteurs externes défavorables</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si Blâmont connaît une évolution démographique légèrement positive entre 2014 et 2020, la communauté de communes enregistre une baisse d'environ -2,5% de sa population au cours de la même période, • Taux immobiliers élevés (taux moyen à 3,99% en février 2024, durée moyenne d'amortissement de 245 mois selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA), en baisse toutefois depuis janvier 2024. • Taux de vacance des logements de 8,8%, en augmentation par rapport à 2014 (8,1%).

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 étudié, dont la composition est la suivante :

- **Un bâtiment principal** de type R+2 + grenier sur sous-sol complet, à usage d'accueil et d'hébergement d'adultes ou jeunes handicapés, d'une surface habitable (SH) totale d'environ 417 m² (192 m² + 142 m² + 83 m²) d'une part,
- **Un bâtiment annexe** de type RDC + grenier sur sous-sol comprenant 2 garages, encombré et non utilisé à la date de la visite d'expertise, d'une surface utile (SU) totale d'environ 62 m² (hors garages),
- **L'ensemble immobilier étant situé sur le territoire de la commune de 54450 Blâmont, n° 06, rue du Château**, étant précisé que le bâtiment annexe est implanté en fond de parcelle et en limite de la **rue de Gogney (n°07)** (parcelle bâtie cadastrée section AE n° 138 d'une surface cadastrale de 905 m², classée en zone UA du PLU communal de mars 2014), pourrait avoir une valeur vénale arrondie (hors droits et hors frais éventuels de négociation) de :

Valeur vénale* HD en l'état d'occupation actuelle	140 000 €
--	------------------

**La valeur vénale - à la date du 18/03/2024 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 +/- 15 % (fourchette de 120 000 € à 160 000 €) suivant les conditions dans lesquelles se déroulera la transaction,*

**Sous réserve des résultats des diagnostics techniques et en particulier du Diagnostic de Performance Énergétique, non communiqué à l'expert.*

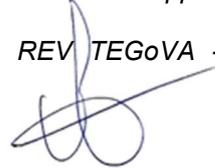
Fait à Villers-lès-Nancy le 18 mars 2024

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
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 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
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).

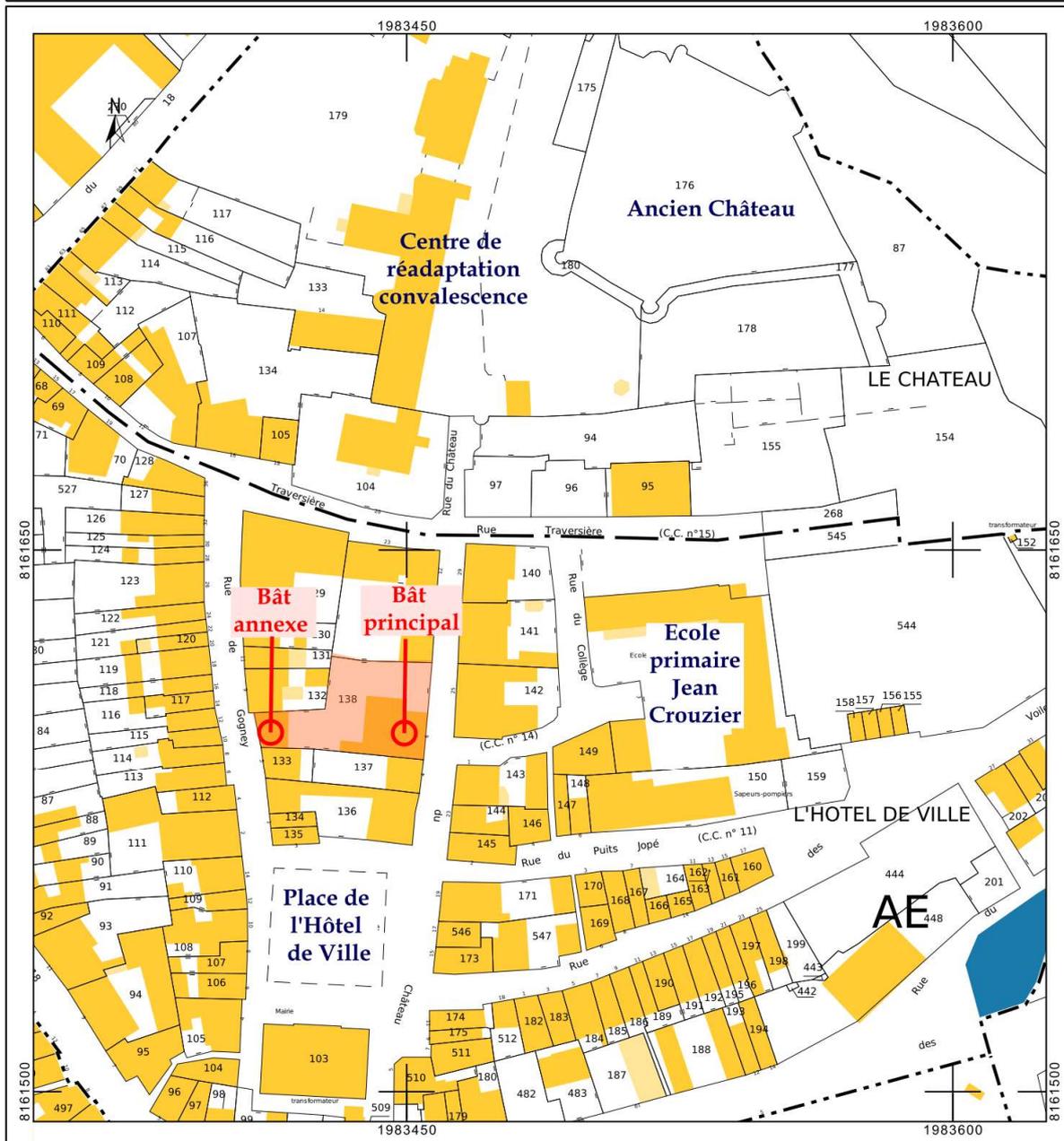
(3) Article R. 134-4-2 du CCH.

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).

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

ANNEXE n° 3 : Extrait du plan cadastral, parcelle section AE n° 138
Echelle indéterminée après insertion

Département : MEURTHE ET MOSELLE Commune : BLAMONT	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	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@dgifp.finances.gouv.fr
Section : AE Feuille : 000 AE 01 Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1500 Date d'édition : 02/03/2024 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques	Situation cadastrale de la parcelle Section AE n° 138, sise N° 06, rue du Château, 54450 Blâmont Propriété de l'Association dénommée "Association Pour les Adultes et Jeunes Handicapés de Meurthe-et-Moselle" APAJH 54	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr



ANNEXE n° 5 : Reportage photographique

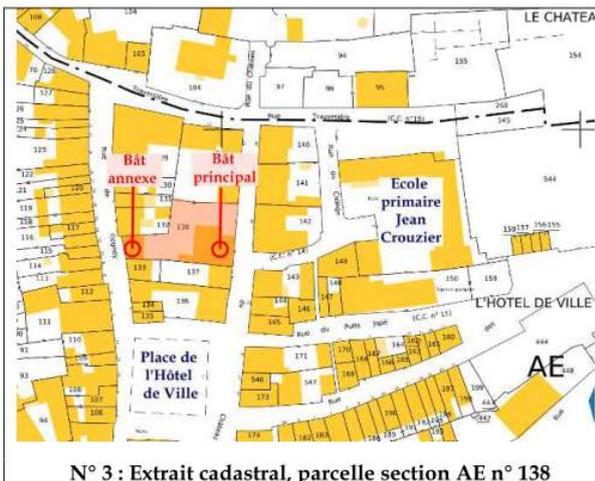
Environnement et extérieurs



N° 1 : Plan de situation



N° 2 : Plan synoptique



N° 3 : Extrait cadastral, parcelle section AE n° 138



N° 4 : Rue Traversière vers le Nord-ouest



N° 5 : Vers le Château



N° 6 : Rue Traversière vers l'Est



N° 7 : Rue du Château vers le Nord



N° 8 : Rue du Château vers le Sud (1)



N° 9 : Rue du Château vers le Sud (2)



N° 10 : Façade principale de l'immeuble, côté Est



N° 11 : Détail de la toiture (1)



N° 12 : Détail de la toiture (2)



N° 13 : Détail de façade (1)



N° 14 : Ancien accès au sous-sol (caves)



N° 15 : Entrée principale



N° 16 : Accès secondaire sur le terrain



N° 17 : Détail de façade (2)



N° 18 : Détail de façade (3)



N° 19 : Passage latéral côté Nord (1)



N° 20 : Passage latéral côté Nord (2)



N° 21 : Façades exposées au Nord



N° 22 : Façade arrière exposée à l'Ouest



N° 23 : Détail de façade (4)



N° 24 : Détail de façade (5)



N° 25 : Terrasse côté Sud (cuisine)



N° 26 : Terrasse côté Nord (terrain surélevé)



N° 27 : Façade de la cuisine exposée au Nord



N° 28 : Terrain surélevé



N° 29 : Mur de clôture côté Nord



N° 30 : Grille côté rue du Château

Aménagements du RDC



N° 31 : Cour et grille côté rue du Château



N° 32 : Porte d'entrée



N° 33 : Dégagement 1



N° 34 : Bureau d'accueil - direction



N° 35 : Porte-fenêtre de sortie sur la terrasse



N° 36 : Détail d'un radiateur acier



N° 37 : Dégagement-hall central



N° 38 : Local de rangement



N° 39 : Salle-à-manger (1)



N° 40 : Salle-à-manger (2)



N° 41 : Couloir et WC en prolongement



N° 42 : Cuisine



N° 43 : Cumulus de 300 l



N° 44 : WC PMR



N° 45 : Pièce de détente



N° 46 : Chambre



N° 47 : Cheminée



N° 48 : SDE avec WC

Aménagements du 1^{er} étage



N° 49 : Escalier d'accès à droite



N° 50 : Palier



N° 51 : Une chambre



N° 52 : Détail d'une cheminée



N° 53 : Seconde chambre



N° 54 : Autre chambre



N° 55 : Autre chambre



N° 56 : SDB



N° 57 : WC



N° 58 : Salle d'activités

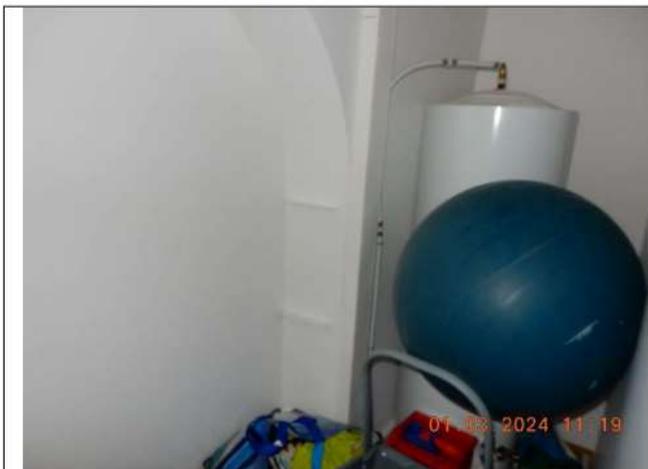
Aménagements du 2^{ème} étage



N° 59 : Escalier d'accès avec contremarches



N° 60 : Couloir



N° 61 : Cumulus de 300 l



N° 62 : Dortoir



N° 63 : SDE



N° 64 : Détail d'un radiateur acier



N° 65 : Autre dortoir



N° 66 : Autre SDE



N° 67 : Pièce avec cuisine (1)



N° 68 : Pièce avec cuisine (2)

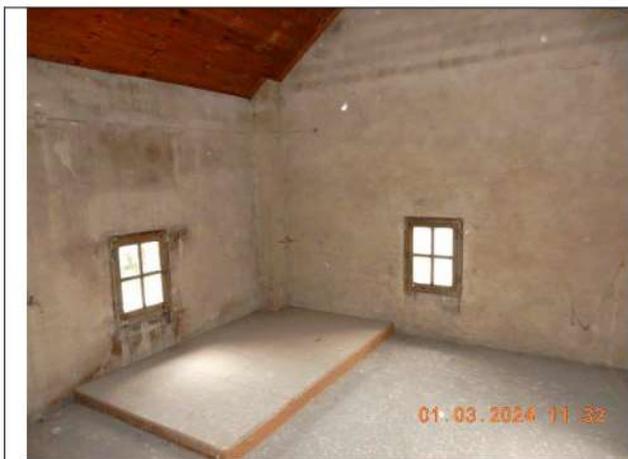
Greniers



N° 69 : Porte d'accès au grenier



N° 70 : État des lieux (1)



N° 71 : État des lieux (2)



N° 72 : État des lieux (3)



N° 73 : État des lieux (4)



N° 74 : Présence d'une ancienne cuve métallique

Sous-sol : caves



N° 75 : Escalier d'accès au sous-sol à gauche



N° 76 : Escalier 2/4 tournants



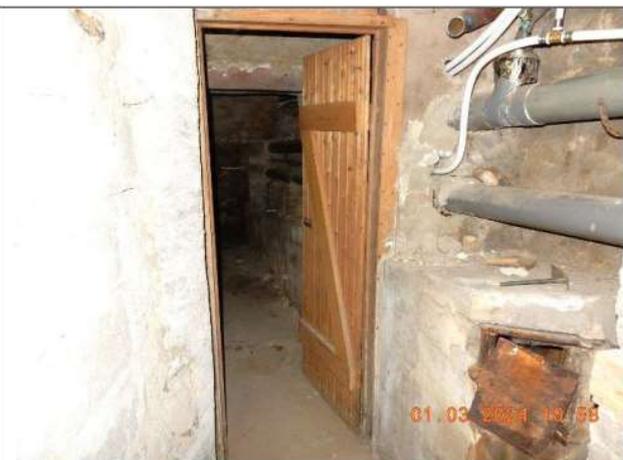
N° 77 : Chaudière murale < 5 ans



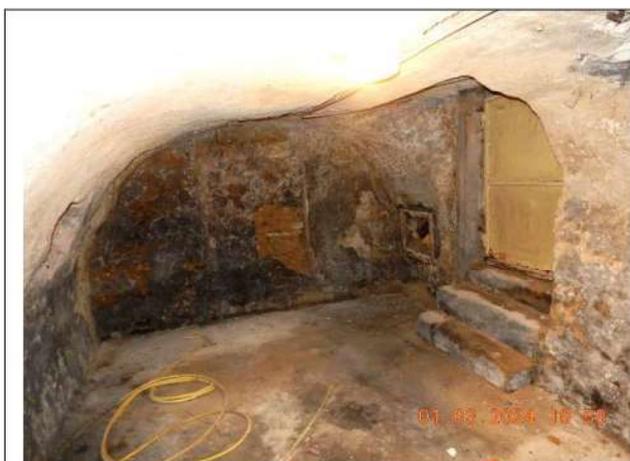
N° 78 : État des lieux (1)



N° 79 : État des lieux (2)



N° 80 : État des lieux (3)



N° 81 : État des lieux (4)



N° 82 : État des lieux (5)

Bâtiment annexe vacant



N° 83 : Façade arrière exposée à l'Est



N° 84 : Détail de la façade Est



N° 85 : Façade sur rue de Gogney exposée à l'Ouest



N° 86 : Détail de la façade Ouest



N° 87 : Porte d'entrée cassée en partie basse



N° 88 : Porte d'entrée côté intérieur



N° 89 : Grande pièce traversante encombrée (1)



N° 90 : Grande pièce traversante encombrée (2)



N° 91 : Escalier en bois d'accès au grenier



N° 92 : Grenier



N° 93 : Détail de la charpente



N° 94 : Escalier en bois d'accès au sous-sol



N° 95 : Garage de gauche sur rue de Gogney



N° 96 : Garage de droite sur rue de Gogney

ANNEXE n° 6 : Fiche des risques majeurs à Blâmont



Préfecture de Meurthe-et-Moselle

Commune de **BLÂMONT**

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

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 22/2006/SIDPC

du 17 février 2006

mis à jour le 24 octobre 2011

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPR n]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

oui non

P.P.R.i. Approuvé

date 25 août 2011

aléa inondation VEZOUBE

date

aléa

date

aléa

date

aléa

date

aléa

date

aléa

Les documents de référence sont :

Plan de prévention des risques inondation de BLÂMONT approuvé le 25 août 2011

Consultable sur Internet Consultable sur Internet Consultable sur Internet

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui non

date

effet

date

effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet Consultable sur Internet

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte
zone 5 Moyenne
zone 4 Modérée
zone 3 Faible
zone 2 Très faible
Zone 1

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Zonage du Plan de Prévention des Risques inondation de BLÂMONT approuvé le 25 août 2011

Zonage sismique du département de la Meurthe-et-Moselle du 1er mai 2011

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Date 24 octobre 2011

Le préfet de département

ANNEXE n° 7 : Cartographie du risque inondation (Vezouze) à Blâmont



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

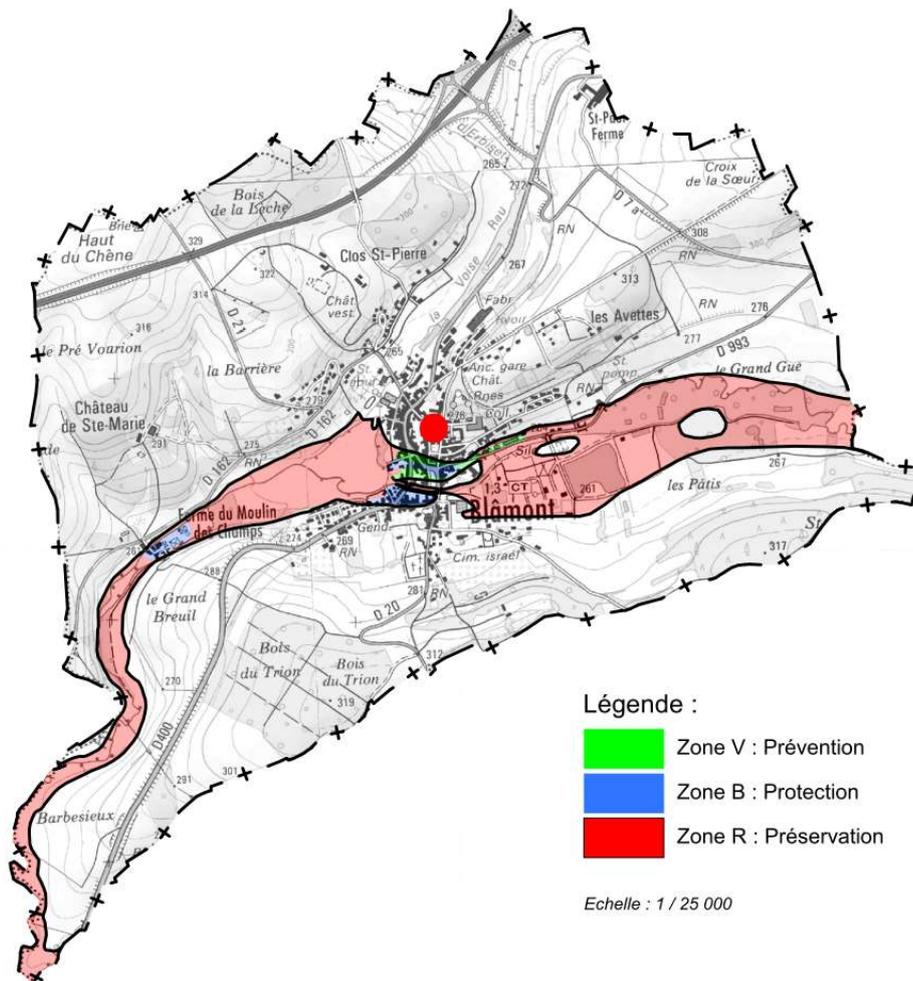
PRÉFECTURE DE MEURTHE-ET-MOSELLE

Direction départementale
des Territoires

Service aménagement durable,
urbanisme, risques
(ADUR)

Unité prévention
des risques
(PR)

Commune de BLAMONT



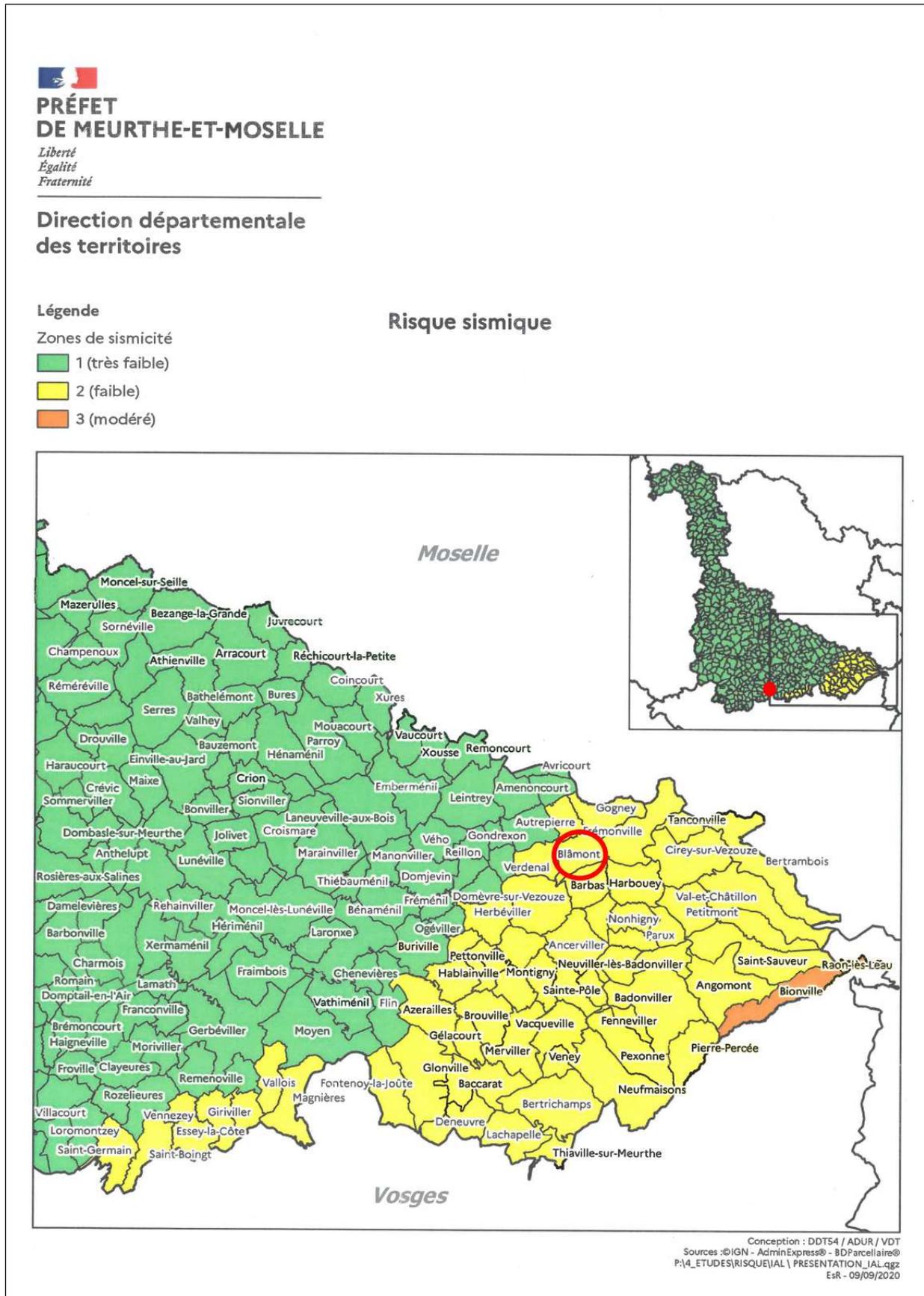
Fond : IGN@SCAN25 - 2010

INONDATIONS

PPR approuvé

le 25/08/2011

ANNEXE n° 8 : Cartographie du risque sismique en Meurthe-et-Moselle



ANNEXE n° 9 : 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
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 – C18.4 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
SIREN 449 211 671 - N° ORIAS 07 013 455

Notes personnelles
