

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

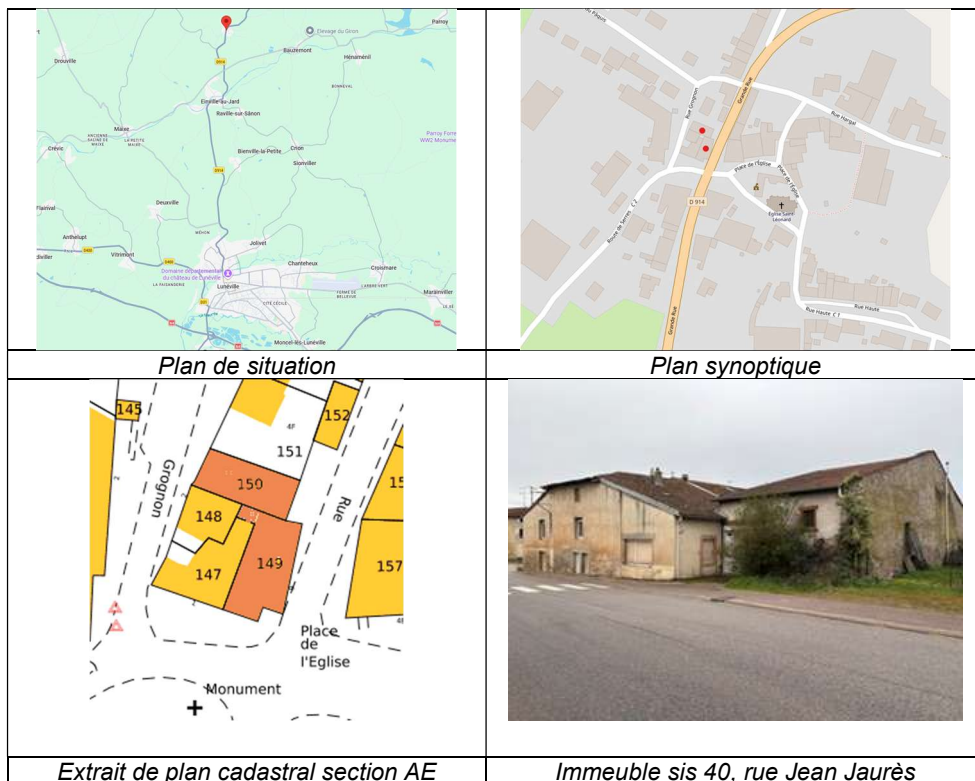
**EXPERTISE en évaluation immobilière**

**Valeur vénale « 7 mai 2026 »**

**Bien immobilier sis sur le territoire de la commune de  
 Valhey (54370), n° 9, Grande Rue**

COPIE

**Un ensemble immobilier composé d'une ancienne habitation totalement vidée de ses aménagements à rénover et une grange attenante servant de garage et annexes, le tout est édifié d'un étage partiel sur rez de chaussée, caves et combles.**



**Appartenant à**

**La S.A.R.L. ETI<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> Suivant titre de propriété reçu le 07/07/2022 par Maître Julien CULMET alors notaire associé à 54300 Lunéville, n° 08, Rue des Bosquets.

○ **SYNTHESE**

Juridiction	Tribunal des Activités Économiques de Nancy
Date du jugement	<b>20 janv.-26 : liquidation judiciaire,</b>
Ordonnance	03 mars -26 : Juge commissaire, Roméo MARTINO
Mandataire judiciaire	Maître <b>Géraldine DONNAIS</b> , 25, rue du Général Fabvier, 54000 Nancy,
Administrateur judiciaire	Sans objet
Propriétaire	<b>S.A.R.L. ETI</b> , 1 bis rue du Pâquis 54370 VALHEY.
Adresse du bien	9, Grande Rue, 54370 VALHEY ( <i>Communauté de communes du Pays du Sânon</i> ),
Références et surface cadastrale	<b>Section AA n° 149</b> : parcelle totalement bâtie à l'exception d'une cour intérieure, d'une surface cadastrale de <b>205 m<sup>2</sup></b> , <b>Section AA n° 150</b> : parcelle totalement bâtie d'une surface cadastrale de <b>154 m<sup>2</sup></b> .
Urbanisme	<b>Le Règlement National de l'Urbanisme (R.N.U.)</b> est applicable sur la commune de Valhey en l'absence de de Plan Local d'Urbanisme approuvé.
Type de biens	<b>Immeuble en pleine propriété</b> de type RDC sur sous-sol + 1 + combles.
Syndic	Sans objet
Composition des biens étudiés	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Une maison à rénover et restructurer de façon lourde</b> comprenant deux caves, deux niveaux à réaménager avec une potentielle surface habitable de 166 m<sup>2</sup> et des dépendances (caves, potentiel garage, greniers) de 188 m<sup>2</sup> (dont caves de 48 m<sup>2</sup>),</li> <li>▪ <b>Une grange</b> (attenante et communicante avec la maison) à usage de garages et dépendances comprenant RDC et combles, le tout d'une surface utile développée de 260 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Valeur vénale retenue (+/- 15%),</b>	<b>34 000 €, hors droits et hors frais</b>
Date du rapport	<b>7 mai 2026</b>
Limite de validité	<b>6 novembre 2026</b>
<b>Remarques (9)</b>	<p><i>Immeuble comprenant une <b>maison d'habitation à rénover</b> (non louable en l'état) et <b>une grange attenante et communicante.</b></i></p> <p><i><b>Lourds travaux de rénovation</b> à effectuer pour rendre la maison habitable (un pan de toiture, ensemble des prestations intérieures (isolation, cloisonnement, revêtements de sols et murs, équipements de chauffage, électricité, plomberie, sanitaires, cuisines...)).</i></p> <p><i><b>Peu d'espaces extérieurs privatifs</b> en dehors d'une cour d'environ 8 m<sup>2</sup>, directement visible depuis la fenêtre d'un voisin.</i></p> <p><i><b>Situation à l'alignement de la Grande Rue sans recul pour la maison, axe principal de la commune.</b></i></p> <p><i><b>La maison et la grange peuvent faire l'objet de cessions séparées</b> (sous réserve de fermer la communication existante),</i></p> <p><i><b>Reprise fragile du marché ancien de l'habitation, avec des inégalités territoriales et une reprise non encore effective en secteur rural.</b></i></p> <p><i><b>Dossier de diagnostics techniques à mettre à jour</b> (délai de validité expiré),</i></p> <p><i>Le village de <b>Valhey</b> (-8,05%) et la <b>communauté de communes du Pays du Sânon</b> (-3,5%) sont en évolution démographique défavorable au cours de la dernière période connue de l'INSEE (2016-2022).</i></p> <p><i><b>Taux immobiliers</b> selon l'Observatoire Crédit Logement : Après avoir reculé durant plus d'une année, le taux des crédits immobiliers s'était stabilisé de mars à août 2025 (à 3.06 % en moyenne). Dès septembre 2025 le taux moyen s'est redressé pour finir l'année 2025 à 3.16 %. Puis la hausse du taux moyen s'est renforcée début 2026 pour atteindre 3,23%.</i></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>10</b>
<b>07°/ Situation locative</b> .....	<b>10</b>
<b>08°/ Description technique sommaire</b> .....	<b>11</b>
<b>09°/ Etude du marché</b> .....	<b>18</b>
<b>10°/ Évaluation de la valeur vénale</b> .....	<b>25</b>
<b>11°/ Éléments de jugement de l'expert</b> .....	<b>26</b>
<b>12°/ Conclusion</b> .....	<b>27</b>
<b>ANNEXE n° 01 : Ordonnance Tribunal des Activités Economiques de Nancy du 03/03/2025</b> .....	<b>28</b>
<b>ANNEXE n° 02 : Liste des diagnostics obligatoires en cas de vente</b> .....	<b>32</b>
<b>ANNEXE n° 03 : Extrait du plan cadastral parcelle section AA n° 149 et 150</b> .....	<b>33</b>
<b>ANNEXE n° 04 : Extrait du rapport GEORISQUES à l'adresse étudiée</b> .....	<b>34</b>
<b>ANNEXE n° 05 : Cartographie du risque sismique en Meurthe-et Moselle</b> .....	<b>45</b>
<b>ANNEXE n° 13 : Attestation d'assurance RCP</b> .....	<b>46</b>
<b>Notes personnelles :</b> .....	<b>47</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 6<sup>ème</sup> édition, novembre 2025** 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 **07/05/2026**. 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 **06/11/2026** 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...*

**Selon les chiffres dévoilés le 20/01/2026 par le Groupe ALTARES,** l'année 2025 s'est terminée sur un seuil de défaillances record avec 19 024 procédures ouvertes sur le dernier trimestre et un pic d'environ 70 000 défaillances, sauvegardes, redressements et liquidations judiciaires. La Région Grand-Est enregistre cependant un recul des défauts sur me 4ième trimestre et se stabilise en 2025.

Dans un contexte qui pèse lourdement sur l'emploi puisque quelques 267 000 dirigeants et salariés voient leur emploi menacés au terme de 2025, soit 11 000 de plus qu'il y a un an.

La construction va lieux et le commerce de détail se ragaillardit, mais les services, l'industrie manufacturière, l'agriculture et le sanitaire & social sont encore fragilisés au 4ième trimestre 2025.

## 1° MISSION

- Suivant jugement en date du **20 janvier 2026**, le Tribunal des Activités Économiques de Nancy a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la société **S.A.R.L. ETI**, n° 1bis, rue du Pâquis, 54370 VALHEY,
- Suivant ordonnance délivrée en date du **03 mars 2026**, par le Juge Commissaire **Roméo MARTINO**, 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 2026*), de rendre à Maître **Géraldine DONNAIS**, Liquidateur Judiciaire, un rapport d'évaluation du bien suivant :
  - Immeuble sis à **54370 Valhey, n° 09, Grande Rue.**

Tel est l'objet du présent rapport correspondant à la valeur **vénale des biens susvisés à la date du 7 mai 2026**. Ce rapport est remis à Maître **Géraldine DONNAIS** mandataire judiciaire.

Nous nous sommes rendus sur place le **samedi 28 mars 2026** par temps couvert et avons procédé à la visite des biens en présence permanente de Monsieur **Yannick TOUBOUL**.

La totalité des lieux a pu être visitée.

## 2° RÉFÉRENCES CADASTRALES

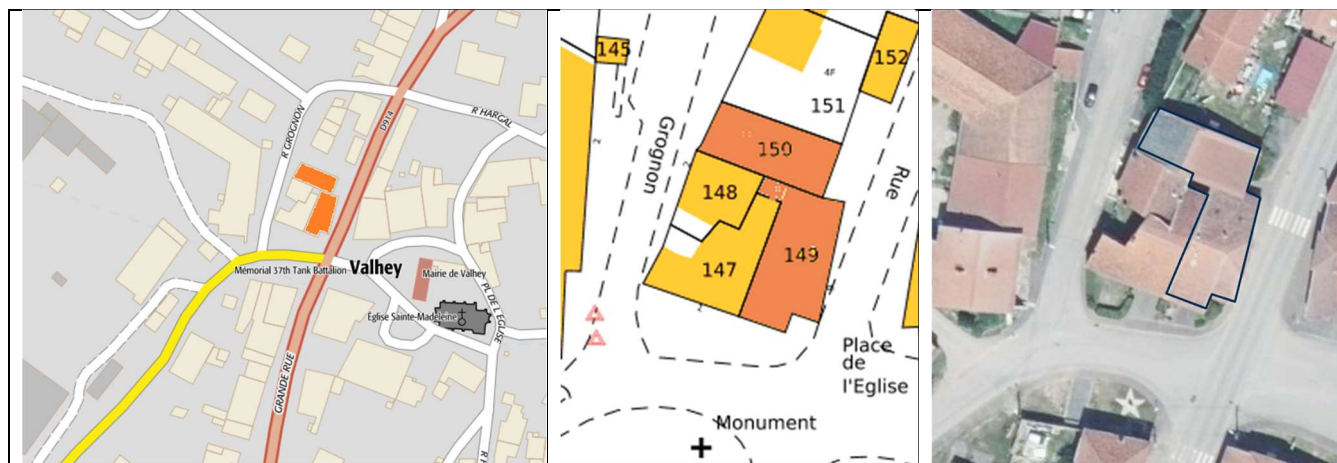
Nature du bien étudié	<b>Un immeuble en pleine propriété</b> , ancienne habitation en cours de travaux (plateau mis à nus) et une grange attenante et communicante ; le tout comprend 2 caves (sous-sol), grange à usage de garage et habitation à aménager (RDC), habitation à aménager (1 <sup>er</sup> étage), combles partiels non aménagés dans la grange et dans la partie habitation.	
Adresse cadastrale	09, Grande Rue, <b>54370 VALHEY</b>	
Section	AA	
N° parcelles	149 et 150	
Surface cadastrale	205 m <sup>2</sup> et 154 m <sup>2</sup>	
Total surface cadastrale	359 m <sup>2</sup>	
Usage à la date de la visite	Immeuble résidentiel avec dépendances, non habitable en l'état, les travaux d'aménagements intérieurs étant à réaliser.	
Remarque	Parcelle cadastrée section AA n°149 : ex-maison à rénover. Parcelle cadastrée section AA n°150 : grange à usage de garage et dépendances.	

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

Désignation	Origine	Date de remise à l'expert	Remarques
Ordonnance du TAE Nancy	Greffe TAE	05/03/2026 (Lettre RAR)	<b>Ordonnance 2025/431 - 2026001551 du 03/03/26</b> délivré par le Tribunal des Affaires Économiques de Nancy.
Titre de propriété et attestation de propriété	Maître Géraldine DONNAIS, Mandataire Judiciaire	13/03/2026 (Courriel)	Titre et Attestation de propriété en date du <b>07/07/2022</b> (date de la vente), établie par l'Office Notariale SCP Stéphanie BRISSIAUD, Mélanie NOIRET et Julien CULMET (Maître Julien CULMET), notaires associés, alors domiciliés n°8, rue des Bosquets 54300 LUNEVILLE).
Certificats surfaces			Non transmis
Diagnostics techniques	Yannick TOUBOUL	28/03/2026 (Remis en mains propres le jour de la visite d'expertise)	Dossier de Diagnostics Techniques réalisés par CIEL EXPERTISES, ZA de la Koehl 57670 FRANCAITROFF, en date 17/01/2022 et du 17/06/2020 (Constat de risque d'exposition au plomb, diagnostic Gaz, diagnostic électricité, diagnostic amiante, DPE).
Renseignements d'urbanisme	Recherche de l'Expert	07/03/26 (Source Géoportail de l'urbanisme)	Le Règlement National de l'Urbanisme – <b>R.N.U.</b> - est applicable.

### 4° SITUATION GÉOGRAPHIQUE

#### 4.1 Situation générale



Les biens étudiés sont situés sur le territoire de la commune de **Valhey**, département de Meurthe-et-Moselle, arrondissement de **Lunéville**, canton de **Lunéville Nord**.

Située au sud du département de Meurthe-et-Moselle, le village de **Valhey** est situé à environ 28 kilomètres à l'Est de la Préfecture Nancy (35 minutes) et à environ 12 kilomètres au nord de la sous-préfecture Lunéville (15 minutes). Elle est desservie par la **RD 914**. La voie express **RN 4 (Nancy/Strasbourg)** et la voie express **RN 59 (Lunéville / Saint-Dié-des-Vosges)** peuvent être empruntées à moins de 20 kilomètres au niveau de Lunéville.

**Valhey** fait partie de la « **Communauté de Communes du Pays du Sânon** », établissement public de coopération intercommunale, créé en 1998 qui compte 28 communes et 5 795 habitants en 2022 (source INSEE).

Suivant les indications recueillies sur le site internet de l'INSEE, les principales caractéristiques démographiques de la ville et de la Communauté de communes sont données dans le tableau ci-contre. Le village de **Valhey** voit sa population diminuer d'environ -8% entre 2016 et 2022. L'EPCI enregistre une régression limitée à -3,5% 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 que les **propriétaires sont très majoritaires sur le territoire communal de Valhey** avec un pourcentage de 89%. On compte plus de 97% de maisons.

**A 4,1% soit 3 unités en 2022**, le taux de vacance est faible.

Collectivité	Population		Évolution 2016-2022	
	2016	2022	En nombre	En %
<b>Valhey</b>	174	160	<b>-14</b>	<b>-8,05%</b>
CC du Pays du Sânon	6 005	5 795	<b>-210</b>	<b>-3,50%</b>

<b>Valhey</b>	2022	Pourcentage
Nombre total de logements	73	100,0%
Dont résidences principales	65	89,0%
Dont résidences secondaires	6	8,2%
<b>Dont vacants</b>	<b>3</b>	<b>4,1%</b>
<b>Maisons</b>	<b>71</b>	<b>97,3%</b>
Appartements	2	2,7%
<b>Propriétaires</b>	<b>65</b>	<b>89,0%</b>
Locataires	2	3,1%
Dont logement Hlm	0	0,0%

## 4.2 Localisation particulière

L'adresse postale du bien étudié est le n°09, Grande Rue, 54370 VALHEY.

Il s'agit d'un petit immeuble de type **Caves + RDC + 1 + Combles**, situé au centre du village, à l'angle formé entre la **route de Serres, la rue Grognon et la Grande Rue**, sur deux parcelles presque totalement bâties, à environ 50 m de la mairie.

L'environnement du bien est composé de la mairie, de l'Eglise et de maisons de village lorraine (édifiées en ordre continu).



## 5/ SITUATION JURIDIQUE

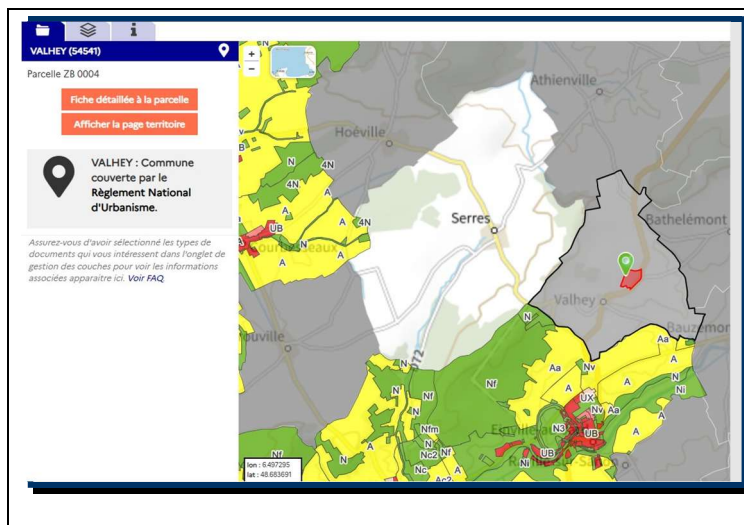
La présente étude concerne un immeuble en pleine propriété appartenant à la **S.A.R.L. ETI**. Il est situé **09, Grande Rue, 54370 VALHEY**.

- **Le titre de propriété du bien étudié** daté du **07 juillet 2022**, a été reçu par Maître **Julien CULMET** alors notaire associé à 54300, Lunéville, 08, rue des Bosquets (Meurthe-et-Moselle) nous informe des principaux renseignements suivants :

Vendeurs	<p>« <b>Monsieur Jean-Marie Joseph METZINGER</b>, chauffeur, époux de Madame Jocelyne WELSCH, demeurant à NIDERHOFF (57560) 16 Rue de l'Eglise.</p> <p><b>Madame Anne Pierrette METZINGER</b>, assistante maternelle, épouse de Monsieur Bernard GERGOINE, demeurant à PAGNY-SUR-MEUSE (55190) 17 rue de la Petite Livière.</p> <p><b>Madame Marie-Claude Thécla METZINGER</b>, infirmière, demeurant à LUNEVILLE (54300) 93 rue de Villers.</p> <p><b>Madame Danièle Sophie NAGEL</b>, retraitée, demeurant à LUNEVILLE (54300) 2 rue Paul Briquel Appt 1525 Bat Colchique.</p> <p><b>Madame Valérie Yvette METZINGER</b>, agent des impôts, épouse de Monsieur Michel Louis MUNIER, demeurant à BELLEVILLE (54940) 74 rue de la Bourgogne. »</p>
----------	--

Acquéreur	« La Société dénommée ETI, Société à responsabilité limitée dont le siège est à VALHEY (54370), 1 Bis rue du Pâquis, identifiée au SIREN sous le numéro 804565034 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANCY. »					
Désignation du bien	« A VALHEY (MEURTHE-ET-MOSELLE) 54370 9 Grande rue, Une maison à usage d'habitation et garage. Figurant ainsi au cadastre :					
	Section	Numéro	Lieu-dit	Surface		
				ha	a	ca
	AA	149	9, Grande Rue	00	02	05
	AA	150	Grande Rue	00	01	54
	Total			00	03	59
Quotité acquise	« La société dénommée ETI acquiert la pleine propriété du BIEN objet de la vente. »					
Contrats de location	Sans objet immeuble vacant					
Prix	« La vente est conclue moyennant le prix de QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 EUR), Ce prix s'applique - Aux MEUBLES à concurrence de : DEUX MILLE EUROS (2 000,00 EUR), - Au BIEN à concurrence de : TRENTE-HUIT MILLE EUROS (38 000,00 EUR). »					
Diagnosics techniques :	« Le dossier de diagnostics techniques porté à la connaissance de l'ACQUEREUR par la remise qui lui en a été faite, ce qu'il reconnaît, a été établi par la société CIEL EXPERTISES le 17 juin 2020. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes - Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur. - Attestation sur l'honneur d'impartialité. - Constat de risque d'exposition au plomb datant du 17 janvier 2022. - Diagnostic amiante. - Diagnostic de l'installation intérieure de gaz. - Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité. - Diagnostic de performance énergétique »					
Assainissement :	« Le VENDEUR déclare que l'immeuble est équipé d'une fosse septique et qu'il est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique. Etant ici précisé qu'aux termes d'un courrier émanant de la Communauté de Communes du Pays du Sânon du 23 juillet 2021 annexé aux présentes, le réseau d'assainissement n'est pas desservi par un dispositif de traitement collectif et il n'existe aucun zonage d'assainissement mais que le bien concerné se situe dans le futur zonage d'assainissement collectif »					

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



*L'adresse du bien étudié est n° 09, Grande Rue, 54370 VALHEY.*

*L'immeuble étudié (parcelles cadastrées section AA n° 149 et 150) est soumis au R.N.U. en l'absence de Plan Local d'Urbanisme approuvé sur la commune de Valhey.*


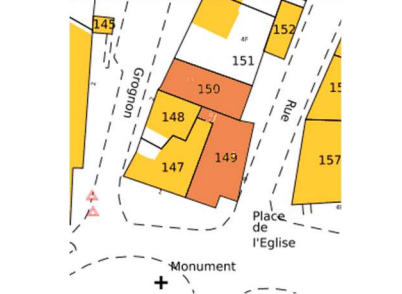








## 7° SITUATION LOCATIVE DE L'IMMEUBLE ÉTUDIÉ

Aucun bail ne nous a été transmis, à la date de l'évaluation, le bien est considéré libre d'occupation.

<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>Les locaux évalués consistent en une maison de village à rénover et une grange à usage d'annexe et garage :</u></b></p> <p>. <b>La maison (parcelle 149)</b> est composée de deux caves en sous-sol, de deux plateaux à rénover en RDC et au 1<sup>er</sup> étage, d'un comble non aménagé. La maison est positionnée à l'angle de la Grande Rue et de la route de Serres.</p> <p>. <b>La grange (parcelle 150)</b> attenante et communicante avec la maison est composée d'une partie garages et d'annexes en RDC, d'un comble non aménagé. Cette grange est accessible depuis la rue Grognon et depuis la Grande rue par deux portes sectionnelles.</p> <p><b><u>Maison :</u></b></p> <p><b>Sol et planchers :</b></p> <p>Dallage en béton armé ou plancher en bois au RDC.</p> <p>Plancher haut du RDC en bois ou en hourdis terre cuite entre fer. Plancher haut des caves en bois. Plancher du 1<sup>er</sup> étage en bois avec laine de verre déroulée sur le plancher des combles.</p> <p>Sol en terre battue pour les caves.</p> <p><b>Clos et couvert :</b></p> <p>Murs en maçonnerie de moellons agglomérés sous enduit.</p> <p>Toiture à deux versants et croupe pour la maison avec charpente assemblée en bois. Couverture en tuiles.</p>
		
		
		
		

## 8.1 Description sommaire (suite 1)

		<p><b>Menuiseries extérieures :</b></p> <p>Porte vitrée alu au niveau de l'entrée principale. Volets roulants. Châssis PVC ou métalliques vitrés.</p> <p><b>Circulations verticales :</b></p> <p>Un escalier liant la partie RDC au 1<sup>er</sup> étage dans la maison. Deux escaliers liant le RDC aux deux caves dans la maison.</p> <p>Un escalier en béton armé liant le RDC aux combles dans la partie grange.</p> <p>Rampe béton au sol du RDC dans la partie grange.</p> <p><b>Prestations et équipements :</b></p> <p>La maison a été vidée et curatée ; les prestations et équipements techniques sont totalement à rénover ou à réinstaller.</p> <p>En l'état il subsiste quelques anciens revêtements de sols en carrelage, quelques revêtements muraux en faïence ou peinture, un sanitaire, une cheminée ancienne à foyer ouvert.</p> <p><b>Les équipements techniques sont à reprendre : électricité, plomberie et sanitaires (cuisine, salle de bains, WC, chauffage)</b></p>
Surface à aménager au RDC (habitation)	Surface à aménager au RDC (habitation)	
		
Surface à aménager au RDC (habitation)	Surface à aménager au RDC (habitation)	
		
Surface à aménager au RDC (habitation)	Surface à aménager au RDC (habitation)	
		
Surface à aménager au RDC (habitation)	Surface à aménager au RDC (habitation)	
		
Surface à aménager au RDC (habitation)	Surface à aménager au RDC (habitation)	

## 8.1 Description sommaire (suite 2)

		<p><b>Etat d'entretien de la maison :</b></p> <p>Une partie de la toiture a été rénovée récemment ; le surplus est ancien et devra probablement être repris dans le cadre d'une rénovation lourde.</p> <p>Les planchers en bois sont anciens.</p> <p>Les prestations intérieures doivent totalement être rénovées et aménagées : cloisonnement, isolation thermique, revêtements muraux et de sols, plafonds.</p> <p>Equipements techniques à installer : chauffage, plomberie, sanitaires, cuisine et salle d'eau, électricité.</p> <p>Ravalement de façades à prévoir.</p>
Surface à aménager au 1 <sup>er</sup> étage (habitation)	Surface à aménager au 1 <sup>er</sup> étage (habitation)	
		
Surface à aménager au 1 <sup>er</sup> étage (habitation)	Surface à aménager au 1 <sup>er</sup> étage (habitation)	
		
Surface à aménager au 1 <sup>er</sup> étage (habitation)	Surface à aménager au 1 <sup>er</sup> étage (habitation)	
		
Surface à aménager au 1 <sup>er</sup> étage (habitation)	Surface à aménager au 1 <sup>er</sup> étage (habitation)	
		
Combles (habitation)	Combles (habitation)	

## 8.1 Description sommaire (suite 3)

		<p><b>Grange :</b></p> <p><b>Sol et planchers :</b></p> <p>Dallage en béton armé.</p> <p>Plancher haut du RDC partiellement en bois ou partiellement en hourdis béton entre poutrelles en béton armé.</p> <p><b>Clos et couvert :</b></p> <p>Murs en maçonnerie de moellons agglomérés sous enduit, murs en maçonnerie de béton cellulaire ou agglomérés de béton très partiellement.</p> <p>Toiture à deux versants pour la grange avec charpente assemblée en treillis métalliques ou en bois.</p> <p>Couverture en tuiles pour un versant et couverture en fibrociment pour un versant.</p> <p><b>Menuiseries extérieures :</b></p> <p>2 portes sectionnelles pour la grange.</p> <p><b>Etat d'entretien de la grange :</b></p> <p>Les locaux sont d'aspect ancien tant à l'extérieur qu'à l'intérieur.</p> <p>Ravalement à prévoir.</p>
Grange et garage RDC	Grange et garage RDC	
		
Grange et garage RDC	Grange et garage RDC	
		
Grange et garage RDC	Grange et garage RDC	
		
Grange et garage combles	Grange et garage combles	
		
Grange et garage combles	Grange et garage combles	

## 8.1 Description sommaire (suite 3)

		
<i>Cour intérieure</i>	<i>Cour intérieure</i>	

## 8.2 Surfaces

Les surfaces ont été mesurées par l'expert le jour de la visite d'expertise ; elles sont considérées comme surfaces utiles ou surfaces potentiellement habitables en cas de rénovation des locaux. Ces surfaces s'entendent sous réserve de certification par un géomètre expert ; si un relevé de surfaces réalisé par un homme de l'art, révélait un différentiel avec celles-ci-après annoncées, il conviendrait de reconsidérer notre évaluation.

Partie habitation à rénover			
Local	Surface potentiellement habitable à rénover (m <sup>2</sup> )	Surfaces utiles dépendances (m <sup>2</sup> )	Remarques
Maison à aménager RDC	68,00		Hauteur sous plafonds variant d'environ 2,15 m à 2,45 m.
Maison à aménager 1er étage	98,00		Hauteur sous plafonds variant d'environ 2,05 m à 2,30 m.
Garage et dépendances RDC		83,00	Hauteur sous plafonds variant d'environ 2,05 m à 2,70 m.
Grenier au 1er niveau (combles perdus isolés au 2ème étage comptés pour mémoire)		57,00	Hauteur sous plafonds ou toiture variant d'environ 1,10 m à 4,20 m.
Caves comptées pour mémoire (23 et 25 m <sup>2</sup> )		48,00	Hauteurs d'environ 1,70 m et 1,85 m pour les 2 caves.
<b>SH habitation à rénover</b>	<b>166,00</b>		
<b>SU dépendances</b>		<b>188,00</b>	
Grange			
Pièce		Surface utile	Remarques
Garage et locaux divers en RDC		130,00	Hauteur sous plafonds variant de 2,10 m à 3,80 m.
Combles		130,00	Hauteur sous toiture variant de 1,50 m à 5,10 m.
<b>SU grange</b>		<b>260,00</b>	

### 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 [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr), les locaux évalués sont situés dans une commune concernée par 6 risques naturels et 2 risques technologiques :

#### 6 Risques naturels identifiés :

	<b>INONDATION</b>	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
	<b>REMONTÉE DE NAPPE</b>	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
	<b>SÉISME</b>	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE
	<b>MOUVEMENTS DE TERRAIN</b>	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
	<b>RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES</b>	à mon adresse : MODÉRÉ	sur ma commune : IMPORTANT
	<b>RADON</b>	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE

#### 2 Risques technologiques identifiés :

	<b>CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES</b>	à mon adresse : CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ
	<b>POLLUTION DES SOLS</b>	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : CONCERNÉ

Note : la canalisation de transport de matières dangereuses est une canalisation de gaz naturel.

#### 8.4 Diagnostics techniques :

Dans le cadre de notre expertise, les diagnostics techniques réalisés dans le cadre de la vente du 7 juillet 2022 (acquisition par la SARL ETI) nous ont été transmis par Monsieur TOUBOUL.

Type de diagnostic (Limite de validité)	Réalisateur ou source	Synthèse des conclusions
Plomb (16/01/2023)	CIEL EXPERTISES	Des revêtements non dégradés, non visibles (classe 1) ou en état d'usage (classe 2) contenant du plomb ont été mis en évidence.
Amiante (diagnostic en date du 17/06/2020)		Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante (amiante ciment).
Gaz (diagnostic en date du 17/06/2020 et valable jusqu'au 16/06/2023)		L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais. L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.
Electricité (diagnostic en date du 17/06/2020 et valable jusqu'au 16/06/2023)		<i>L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'agir.</i>
DPE en date du 17/06/2020 (à réaliser à nouveau)		Etiquette D pour les consommations énergétiques.  Etiquette E pour les émissions de gaz à effet de serre.
Assainissement		

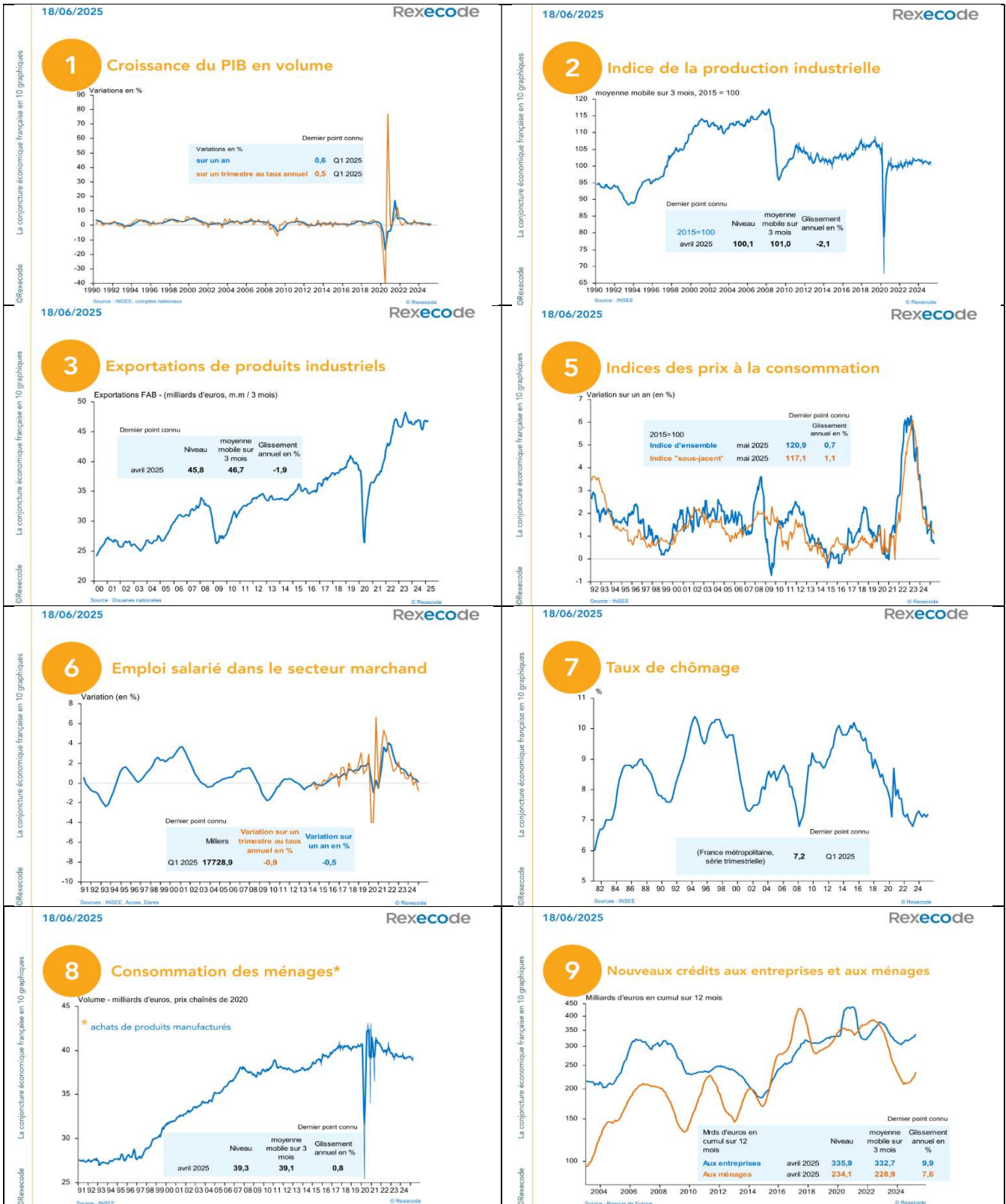
**Remarque : les limites de validité des diagnostics ont été dépassées ; par ailleurs le SARL ETI a réalisé certains travaux de curetage. Le dossier de diagnostic technique doit être à nouveau réalisé.**

#### 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, combles, grange).

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 », 18/06/2025)

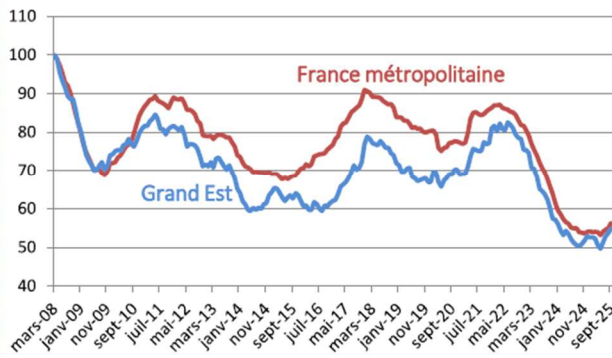


**9.2 Contexte économique régional** (source CESER : la conjoncture économique et sociale dans la région Grand-Est, (Alsace, Champagne-Ardenne, Lorraine) n° 25, date de parution 25 novembre 2025).

## 6 - CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE - SEPTEMBRE 2025

SOURCE : MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE ET INSEE // TYPE DE DONNÉES : BRUTES, EN DATE DE PRISE EN COMPTE

**La construction de logement peine à redécoller.** Après le haut niveau atteint en 2021-2022, inédit depuis plus de 10 ans, la construction résidentielle s’est effondrée, passant de 28 900 nouveaux logements sur un an en juin 2022 à 17 400 en mai 2025, plus bas niveau enregistré depuis 25 ans. Néanmoins, on observe ces derniers mois une sensible inflexion à la hausse, mais qui reste fragile, d’autant que les autorisations de construction demeurent peu dynamiques (+2% sur un an). En France métropolitaine, la tendance est un peu plus favorable pour les autorisations (+10%) comme pour les mises en chantier (+8%), malgré là encore des chiffres parmi les plus faibles jamais enregistrés. Les autorisations de construction sont relativement stables dans l’ensemble des territoires. Toutefois, concernant les mises en chantier, des disparités persistent entre les départements : à la hausse dans le Haut-Rhin (+34% sur un an), la Meuse (+26%) et la Haute-Marne (+12%), elles fléchissent fortement dans l’Aube (-44%), la Moselle (-33%) ou les Ardennes (-14%).



Evolution du nombre de constructions de logements en région Grand Est et en France métropolitaine, indice 100 février 2008

En moyenne sur 12 mois glissants, source INSEE

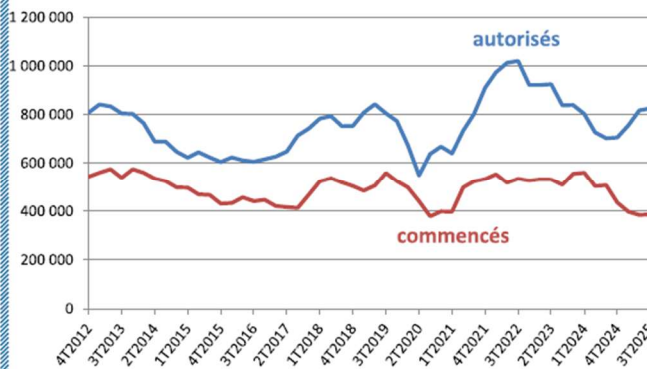
	Evolution du nombre de constructions autorisées sur un an	Evolution du nombre de constructions commencées sur un an
Ardennes	-18%	-14%
Aube	0%	-44%
Bas-Rhin	5%	2%
Haute-Marne	11%	12%
Haut-Rhin	1%	34%
Marne	0%	-7%
Meurthe-et-Moselle	9%	-13%
Meuse	26%	26%
Moselle	0%	-33%
Vosges	-16%	-10%
<b>Grand Est</b>	<b>2%</b>	<b>-7%</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>10%</b>	<b>8%</b>

Source : Ministère de la Transition écologique et solidaire

## 7 - CONSTRUCTION NON RÉSIDENTIELLE - 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2025

SOURCE : MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE // TYPE DE DONNÉES : BRUTES, EN DATE DE PRISE EN COMPTE

**Faible niveau de la construction, toutefois les autorisations repartent à la hausse.** Les bons chiffres observés fin 2024 se confirment, et les autorisations de construction de locaux progressent fortement sur les 4 derniers trimestres (+18%), retrouvant un niveau élevé (3,3 millions de m<sup>2</sup> sur un an). Concernant les ouvertures de chantier de locaux, la situation est toujours préoccupante, car elles chutent de 24% sur un an, malgré un 3<sup>ème</sup> trimestre 2025 moins morose. Ainsi, 1,5 millions de m<sup>2</sup> de locaux ont été construits sur un an, à comparer avec les 2,2 millions de m<sup>2</sup> de 2023 (le Grand Est enregistrerait alors les surfaces construites les plus importantes depuis près de 10 ans). Quelques départements tirent leur épingle du jeu, comme la Haute-Marne, la Meurthe-et-Moselle, le Haut-Rhin ou encore les Vosges. A l’inverse des tendances baissières sont constatées dans les Ardennes, l’Aube ou le Bas-Rhin. A l’échelle de la France métropolitaine, on enregistre un quasi statu quo pour les autorisations de construction comme pour les mises en chantier.



Evolution des autorisations et des constructions de locaux en région Grand Est (en m<sup>2</sup>)

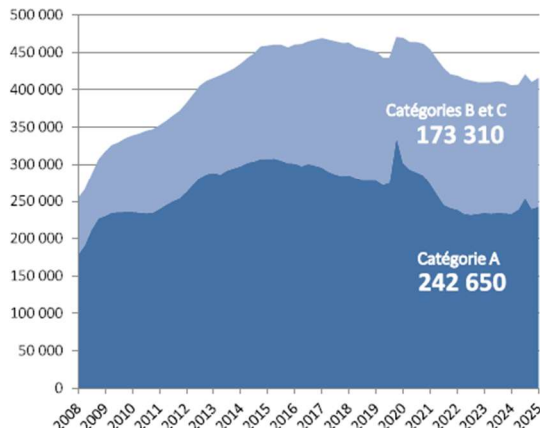
En moyenne sur 4 trimestres glissants

	Evolution des constructions autorisées sur un an	Evolution des constructions commencées sur un an
Ardennes	-34%	-42%
Aube	-34%	-72%
Bas-Rhin	-13%	-50%
Haute-Marne	92%	53%
Haut-Rhin	14%	24%
Marne	-15%	-26%
Meurthe-et-Moselle	45%	35%
Meuse	-27%	10%
Moselle	122%	-13%
Vosges	28%	18%
<b>Grand Est</b>	<b>18%</b>	<b>-24%</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>2%</b>	<b>-2%</b>

## 14 - DEMANDEURS D'EMPLOI (CATÉGORIES A, B ET C) - 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2025

SOURCE : FRANCE TRAVAIL // TYPE DE DONNÉES : CORRIGÉES DES VARIATIONS SAISONNIÈRES

**En augmentation.** Depuis 2020, on observait une baisse spectaculaire des demandeurs d'emploi, puis modérée à partir de début 2023. Si leur nombre dans le Grand Est était fin 2024 au plus bas depuis plus de 10 ans, on assiste désormais à une progression du nombre de demandeurs d'emploi : + 10 000 sur un an (+2,5%), dont + 6 000 rien que sur le dernier trimestre. L'évolution annuelle en France métropolitaine est encore plus préoccupante, avec près de 275 000 personnes de plus (+5,4%). Il est à noter que la part des demandeurs d'emploi résidant dans le Grand Est par rapport à l'effectif national est passée de 8,6% en 2013 à 7,7% aujourd'hui, plus faible proportion depuis 2002. En outre, la tendance est toujours plus défavorable aux hommes (+3,5% de demandeurs sur un an) par rapport aux femmes (+1,5%). 2025 est la première année où l'on comptabilise dans le Grand Est plus de demandeurs d'emploi que de demandeuses. Au total, on recense en région 415 960 inscrits à France Travail en catégories A, B ou C.



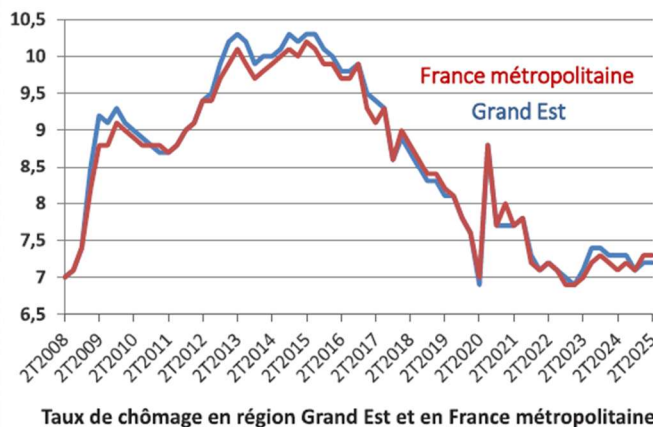
Catégorie A, B et C	Evolution au 3ème trimestre 2025	Evolution sur un an
Ardennes	1,3%	2,0%
Aube	2,7%	2,0%
Bas-Rhin	0,9%	3,4%
Haute-Marne	1,7%	5,1%
Haut-Rhin	0,6%	2,0%
Marne	2,4%	4,1%
Meurthe-et-Moselle	1,3%	0,6%
Meuse	1,7%	2,9%
Moselle	1,9%	2,7%
Vosges	1,4%	1,0%
<b>Grand Est</b>	<b>1,5%</b>	<b>2,5%</b>
dont hommes	1,8%	3,5%
dont femmes	1,1%	1,5%
France métropolitaine	1,5%	5,4%

Evolution du nombre de demandeurs d'emploi en région Grand Est

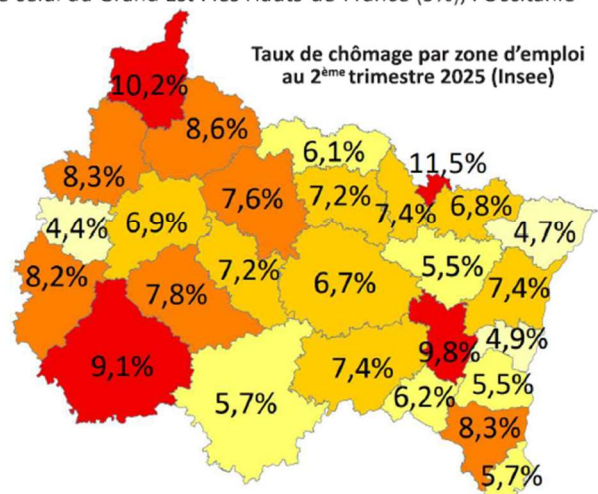
## 18 - TAUX DE CHÔMAGE - 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2025

SOURCE : INSEE // TYPE DE DONNÉES : CORRIGÉES DES VARIATIONS SAISONNIÈRES

**Un taux régional désormais en dessous de celui de la France métropolitaine.** A l'exception de l'épisode Covid-19, le taux de chômage régional reculait continuellement entre 2015 et 2023, passant même pour la première fois depuis 2008 sous la barre des 7%. Par la suite, il s'est sensiblement redressé, et depuis début 2025, il se maintient à 7,2%, se situant désormais en-deçà du taux enregistré en France métropolitaine (7,3%), une première depuis 4 ans. Sur un trimestre, les taux de chômage sont stables dans la totalité des zones d'emploi régionales. Sur un an, quelques territoires, principalement situés en Champagne-Ardenne, affichent des reculs allant de -0,3 à -0,6 point (Romilly-sur-Seine, Châlons-en-Champagne, Charleville-Mézières, Troyes, Sedan mais aussi Thionville, Saint-Louis et Remiremont). A l'échelle de la France métropolitaine, 4 régions sont marquées par un taux de chômage plus élevé que celui du Grand Est : les Hauts-de-France (9%), l'Occitanie (8,9%), la PACA (8%) et désormais l'Île-de-France (7,3%).



Taux de chômage en région Grand Est et en France métropolitaine



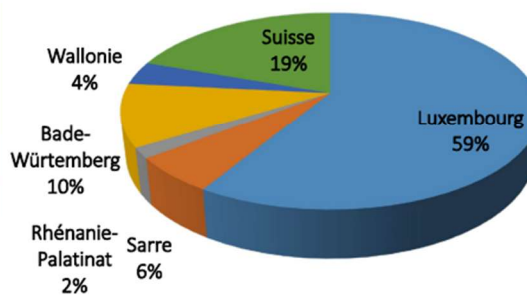
## 21 - FRONTALIERS DE LA RÉGION GRAND EST - 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2025

SOURCE : STATEC – INSEE – OIE – IBA – OFS – BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT

**3 500 frontaliers de plus en un an.** A la faveur d'une forte reprise de l'emploi transfrontalier après la crise Covid-19, la barre des 200 000 travailleurs frontaliers dans le Grand Est a été franchie dès 2021 et celle des 210 000 seulement un an plus tard. Depuis, la croissance a ralenti quelque peu, et on enregistre sur ces 4 derniers trimestres 3 500 nouveaux frontaliers : 2 500 à destination du Luxembourg et 1 000 vers la Suisse. La progression des travailleurs en direction du Grand Duché est deux fois inférieure à la croissance annuelle moyenne enregistrée ces 10 dernières années (+2,1% contre 4%), tandis que celle vers la Suisse reste soutenue (+2,5% sur un an). Ainsi, mi-2025, 127 101 habitants du Grand Est exercent une activité au Luxembourg et 42 443 en Suisse. Pour ce qui concerne l'Allemagne, ils étaient en 2023 estimés à 38 800 répartis sur 3 Länder : 22 500 au Bade-Wurtemberg, 12 600 en Sarre et 3 700 en Rhénanie-Palatinat. Pour rappel, ils étaient 58 400 en 1999, et pesaient alors pour 44% des frontaliers du Grand Est (18% aujourd'hui). Enfin, la Belgique compte environ 8 300 travailleurs frontaliers en 2023 résidant dans le Grand Est, effectif stable depuis les années 2010.

	Nombre de frontaliers au 2 <sup>ème</sup> trimestre 2025	Evolution sur un an	Evolution annuelle moyenne ces 10 dernières années
Luxembourg	127 101	+2,1%	+4%
Suisse	42 443	+2,5%	+2,1%
Allemagne*	38 800		
Belgique*	8 300		

(\*) Données 2023



Destination des travailleurs frontaliers de la région Grand Est

### 9.3 Synthèse du marché immobilier résidentiel en France – Avril/Mai 2026 (source « Notaires et FNAIM »)

#### Contexte général : une reprise modérée et fragile

Le marché immobilier français sort progressivement de la crise entamée en **2022**, avec une **reprise des transactions** et une **stabilisation des prix**, mais sous des contraintes économiques et géopolitiques persistantes.

#### Volume des transactions :

- 958 000 ventes (cumul sur 12 mois à fin février 2026, +11 % sur un an – *Notaires*).
- 956 000 ventes (cumul sur 12 mois à fin janvier 2026, +12 % sur un an – *FNAIM*).
- Progression attendue en 2026 : +3 % (FNAIM), confirmant un redémarrage progressif après trois années de contraction (2022-2024).
- Hétérogénéité territoriale : Hausse marquée en Île-de-France (+15 à +20 % dans les Hauts-de-Seine, Seine-et-Marne) et dans certains départements (Ain, Haute-Garonne, Gironde). Reprise plus mesurée dans l'Orne, la Nièvre, ou la Moselle (+5 %).

#### Prix des logements anciens :

- Stabilité globale : +1,1 % sur un an au 4<sup>e</sup> trimestre 2025 (France métropolitaine, Notaires), avec des variations limitées :
  - Appartements : +1,5 % (France), +1,2 % (Île-de-France), +1,7 % (Province).
  - Maisons : +0,8 % (France), -0,4 % (Île-de-France), +1 % (Province).
- Projections à mai 2026 : Quasi-stabilité (-0,2 % sur un an), avec des écarts minimes entre appartements (+0,3 %) et maisons (-0,5 %).
- Disparités locales :
  - Hausse : Nice (+4 %), Toulouse (+2,1 %), Lyon (+1,6 %), périphéries des grandes villes (+2,3 %).
  - Baisse : Zones rurales (-1,4 %), Paris (stabilité relative).

Zone	Logements anciens (1 an)	Appartements (1 an)	Maisons (1 an)
France métropolitaine	+1,1 %	+1,5 %	+0,8 %
Île-de-France	+0,7 %	+1,2 %	-0,4 %
Province	+1,2 %	+1,7 %	+1 %

Source : Notaires de France - INSEE, 2026.

### Facteurs clés de la conjoncture

#### Conditions de financement : un équilibre précaire :

- Taux d'intérêt :  
Légère hausse en début 2026 : 3,2 % à 3,3 % sur 20 ans (avril 2026, Notaires ; 3,20 % en janvier, FNAIM).  
Impact : Stabilisation du pouvoir d'achat immobilier (après amélioration en 2024-2025 grâce à la baisse des taux et des prix).  
Risque : Une remontée plus forte des taux pèserait sur la solvabilité, surtout pour les primo-accédants.
- Production de crédits :  
11,6 Md€ en février 2026 (hors renégociations, Banque de France), en hausse par rapport à janvier (10,9 Md€).  
Encours stables : Les remboursements compensent les nouveaux prêts.  
Concurrence bancaire : Les taux immobiliers restent inférieurs aux obligations d'État à 10 ans (contexte de méfiance envers la dette publique).

#### Offre et demande : déséquilibres persistants :

- Marché de l'ancien :  
Demande soutenue (valeur refuge de l'immobilier), mais offre insuffisante → négociations serrées plutôt que corrections brutales des prix.  
Investissement locatif en retrait : Le dispositif Jeanbrun (2025) n'a pas encore eu d'effet significatif.
- Marché du neuf :  
Faible dynamique : 27 158 logements mis en chantier en février 2026 (-1,6 % vs janvier), avec une baisse des logements collectifs (-4,9 %) et une hausse des logements individuels (+16,9 %).  
Autorisations en hausse : +3,3 % en février (33 151 unités), mais insuffisantes pour répondre aux besoins.  
Commercialisation :  
Ventes (réservations) : +12 % sur un an (15 536 unités, 4<sup>e</sup> trimestre 2025).  
Mises en vente : +4,9 % (17 325 unités).  
Encours : +3,5 % (129 945 unités).  
Annulations : -16 % (2 474 unités), signe d'un marché moins spéculatif.

#### Environnement économique :

- Inflation :  
1 % en France (février 2026), 1,1 % en zone euro (données harmonisées).  
Risque : Tensions sur les prix de l'énergie (conflits au Moyen-Orient) → surveillance accrue de la BCE.
- Croissance :  
1 % en 2026 (Banque de France), 1,1 % en 2028 → trajectoire atone.  
Incertitudes : Contexte géopolitique, fiscales, et élections présidentielles 2027.

Perspectives 2026 : entre stabilité et risques :

Indicateur	Tendance 2026	Risques
Transactions	+3 % (FNAIM), stabilisation (Notaires)	Incertitudes politiques, taux d'intérêt
Prix	+1 % à +2 % (FNAIM), -0,2 % (Notaires)	Inflation, pouvoir d'achat
Taux de crédit	~3,2 % (stable)	Hausse possible (tensions énergétiques)
Marché du neuf	Faible reprise, offre insuffisante	Coûts fonciers, réglementations
Investissement locatif	En retrait	Lisibilité fiscale, rentabilité

## Scénarios :

Optimiste : Maintien de la stabilité des prix et des taux → reprise progressive.

Pessimiste : Hausse des taux (au-delà de 4 %) ou choc inflationniste → frein brutal sur la demande.

**Conclusion : un marché en convalescence**

Le marché immobilier français en **2026** se caractérise par :

- Une reprise des transactions (+11 à +12 % sur un an), portée par une demande résiliente et un effet rattrapage après la crise de 2022-2024.
- Une stabilisation des prix (variations limitées entre -1 % et +2 %), avec des disparités territoriales marquées.
- Des risques persistants :
  - Hausse des taux (impact sur la solvabilité).
  - Inflation énergétique (pouvoir d'achat).
  - Incertitudes politiques (élections 2027).
  - Offre insuffisante (neuf et ancien).

**9.4 Le marché immobilier des maisons de villages et des dépendances anciennes nécessitant des travaux – prix de vente** (source « SEEIF – DVI)

Date de la vente	Adresse	Nature	Références cadastrales	Surface bâtie	Superficie terrain	Prix de vente hors	Ratio métrique au m <sup>2</sup> bâti hors droits	Commentaires
01-déc.-25	6 Rue Beranger 54110 Crevic	Maison	Section A n°92 Section D n°394 et 443 Section n°298 et 299 Section AD n°250, 252, 293 et 351 Section AL n°47	70 m <sup>2</sup>	7 602 m <sup>2</sup>	32 000 €	457 €/m <sup>2</sup>	Maison de village de 70 m <sup>2</sup> (mitoyenne d'un côté) sur terrain d'une superficie de 170 m <sup>2</sup> . Maison ancienne. Le surplus des parcelles forment des terrains à usage de vergers prés, taillis, terres (agricoles) pour une superficie totale de 7 432 m <sup>2</sup> .
25-sept.-25	5001 F Rue De La Halle 54370 Einville-Au-Jard	Maison	Section AB n°176 et 18	97 m <sup>2</sup>	470 m <sup>2</sup>	30 000 €	309 €/m <sup>2</sup>	Maison ancienne mitoyenne des 2 côtés sur terrain 180 m <sup>2</sup> . Dépendance (garage) sur terrain annexe proche et non contigu sur terrain de 290 m <sup>2</sup> également à usage de jardin.
03-avr.-25	3 Rue Des remparts 54370 Einville-au-jard	Maison	Section AB n°161	110 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	20 000 €	182 €/m <sup>2</sup>	Maison ancienne à rénover mitoyenne des deux côtés.
08-nov.-23	5 Rue De L Eglise 54370 Deuxville	Maison	Section AC n°182	104 m <sup>2</sup>	415 m <sup>2</sup>	30 000 €	288 €/m <sup>2</sup>	Maison ancienne à rénover mitoyenne des deux côtés.
12-mai-22	5 Rue Du Faubourg 54370 Henamenil	Maison	Section AB n°184 et 18	90 m <sup>2</sup>	1 160 m <sup>2</sup>	20 000 €	222 €/m <sup>2</sup>	Maison ancienne à rénover mitoyenne des deux côtés.
30-sept.-22	3 Rue Du Cougnat 54370 Deuxville	Maison	Section AC n°192	190 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	35 000 €	184 €/m <sup>2</sup>	Maison ancienne comprenant deux appartements
06-janv.-21	11, Rue Haute 54370 Valhey	Maison	Section AA n°256	114 m <sup>2</sup>	526 m <sup>2</sup>	30 000 €	263 €/m <sup>2</sup>	Maison ancienne à rénover.
11-déc.-20	7, Grande Rue 54370 Valhey	Maison	Section AA n°132	114 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	12 000 €	105 €/m <sup>2</sup>	Maison ancienne à rénover mitoyenne d'un côté implantée le long de la Grande Rue face au bien évalué.
21-août-23	9001 F Grandes Vignes 54370 Valhey	Dépendance	Section AA n°39	25 m <sup>2</sup>	992 m <sup>2</sup>	6 000 €	240 €/m <sup>2</sup>	Dépendance située à l'écart du village.
02-avr.-25	9 Baquets Champs 54370 Valhey	Dépendance	Section ZE n°57	38 m <sup>2</sup>	1 180 m <sup>2</sup>	15 000 €	395 €/m <sup>2</sup>	Dépendance située à l'écart du village.

En synthèse, les prix de vente des maisons anciennes (6 références) nécessitant des travaux de rénovation sont compris entre **105 et 457 €/m<sup>2</sup> hors droits**.

Notons que le ratio le plus haut est constaté pour une vente relative à une maison de petite taille accompagnée de terrains agricoles diffus d'une superficie globale de 7 432 m<sup>2</sup>.

Si cette référence est écartée, la fourchette de prix est ramenée dans une fourchette de **105 à 309 €/m<sup>2</sup> hors droits pour des maisons de surfaces habitables comprises entre 90 et 190 m<sup>2</sup>, surfaces dépendances incluses**. La valeur moyenne du panel de ces 5 références (valeur haute écartée pour les raisons indiquées précédemment) est de **216 €/m<sup>2</sup> hors droits pour une surface habitable moyenne de 117 m<sup>2</sup>**.

Le panel de références est complété par deux cessions portant sur des locaux annexes indépendants de petites surfaces (25 et 38 m<sup>2</sup>) cédés à 240 et 395 €/m<sup>2</sup> utile hors droits. Ces prix intègrent des terrains respectifs de superficies de 992 m<sup>2</sup> et 1 180 m<sup>2</sup>.

## 10°/ ÉVALUATION DE LA VALEUR VÉNALE

Pour l'évaluation d'une maison de village à rénover, accompagnée d'une grange à usage de dépendances, le tout étant considéré en l'état et libre d'occupation à la date de l'expertise, nous appliquons la méthode par comparaison. La méthode par le revenu n'étant pas applicable à un bien qui n'est pas louable en l'état. Par ailleurs, le marché local en matière résidentiel est davantage un marché de résidences principales pour des propriétaires occupants qu'un marché investisseur.

**En conséquence, nous appliquons la seule méthode par comparaison.**

### 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 » ou « utile ».**

Cette méthode d'évaluation nous semble **la mieux adaptée** à l'étude de notre bien. Pour le bien en question, nous retenons :

- **Pour la maison évaluée, compte tenu :**
  - . Des travaux de rénovation importants à envisager (ensemble des prestations intérieures, un versant de la toiture, menuiseries extérieures, isolation),
  - . De la surface habitable de 166 m<sup>2</sup>, taille sensiblement supérieure à la surface moyenne des références (117 m<sup>2</sup> soit plus de 41%),
  - . De la taille des dépendances importantes potentiellement aménageables mais moyennant des travaux importants (188 m<sup>2</sup> dont 48 m<sup>2</sup> de caves), ces dépendances
  - . De la petite taille du terrain privatif non bâti (petite cour d'environ 8 m<sup>2</sup> totalement insérée dans du bâti dont un voisin qui bénéficie d'une fenêtre avec vue sur cette cour), point pénalisant pour une maison de village,

Nous retenons un ratio de **150 €/m<sup>2</sup> habitable hors droits** appliqué à la surface habitable de 166 m<sup>2</sup>, dépendances incluses (188 m<sup>2</sup>), soit un ratio métrique inférieur d'environ 30% à la moyenne des références.
- Pour la grange à usage de dépendance et garage, qui pourrait être cédée séparément et qui constitue une dépendance complémentaire valorisable en sus, nous retenons un ratio à hauteur du tiers de 150 €/m<sup>2</sup> retenu ci-dessus, soit un ratio **de 50 €/m<sup>2</sup>** appliqué à la surfaces utile de 260 m<sup>2</sup>.

Les surfaces de caves et de greniers et autres dépendances de la maison sont incluses. Dans ces conditions, la valeur par comparaison de l'immeuble résulte du tableau ci-dessous :

Désignation	SH ou SU en m <sup>2</sup>	Valeur unitaire retenue en €/m <sup>2</sup>	Valeur technique par comparaison
Maison (dépendances de 188 m <sup>2</sup> dont 48 m <sup>2</sup> de caves incluses)	166,00	150 €	24 900 €
Grange (RDC et combles)	260,00	50 €	13 000 €
Total			37 900 €
Abattement pour vente en bloc (10%) : (soit la déduction d'une somme de 3 790 €)			10%
Soit une valeur de :			34 110 €
Valeur vénale hors droits en l'état arrondie à :			<b>34 000 €</b>

**La valeur de 34 000 € hors droits fait ressortir un ratio au m<sup>2</sup> habitable retenue de 166 m<sup>2</sup>, de 205 €/m<sup>2</sup> HD habitable (dépendance maison et grange incluses).**

## ○ 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>La maison et la grange peuvent faire l'objet de cessions séparées</b> (sous réserve de fermer la communication existante),</li> <li>• <b>Dépendances de taille importantes</b> pour la maison.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lourds travaux de rénovation à envisager pour créer des surfaces habitables</b> (prestations intérieures, équipements techniques, cuisine, salle d'eau, une partie de la toiture, menuiseries extérieures...).</li> <li>• <b>Situation à l'alignement de la Grande Rue sans recul pour la maison</b>, axe principal de la commune.</li> <li>• <b>Très peu d'espaces extérieurs privatifs</b> (une cour d'environ 8 m<sup>2</sup> avec fenêtre du voisin donnant sur cette cour). Cette situation peut</li> <li>• <b>Pas de commerces</b> localement.</li> <li>• <b>Présence d'amiante</b>, dans les locaux.</li> </ul>
Opportunités : facteurs externes favorables	Menaces : facteurs externes défavorables
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Situation à 12 km environ de Lunéville</b>, où l'on retrouve une offre commerciale et de services.</li> <li>• <b>Bien pouvant intéresser un acquéreur</b> qui pourrait procéder lui-même à la rénovation du bien.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Prix immobiliers très modérés localement</b>, ce qui rend le potentiel de valorisation du bien compliqué au vu des lourds travaux de rénovation à envisager.</li> <li>• <b>La reprise du marché du marché de l'immobilier ancien d'habitation reste fragile</b> : cette reprise n'est pas constatée de façon homogène sur le territoire, et le prix ne sont pas repartis à la hausse dans la plupart des marchés ruraux du secteur.</li> <li>• <b>Contexte géopolitique international incertain</b>, et risques inflationnistes pouvant impacter les marchés immobiliers et notre économie.</li> <li>• <b>Baisse démographique localement</b>, à l'échelle du village de Valhey mais aussi de la communauté de communes.</li> <li>• <b>Taux immobiliers selon l'Observatoire Crédit Logement</b> : Après avoir reculé durant plus d'une année, le taux des crédits immobiliers s'était stabilisé de mars à août 2025 (à 3.06 % en moyenne). Dès septembre 2025 le taux moyen s'est redressé pour finir l'année 2025 à 3.16 %. Puis la hausse du taux moyen s'est renforcée début 2026 pour atteindre 3,23%.</li> </ul>

## 13° CONCLUSION

Dans le cadre d'un marché libre, amiable, type vente de gré à gré au jour de notre rapport (bien considéré libre d'occupation et en l'état au jour de la visite d'expertise), nous estimons que le bien étudié, **une maison de village à restructurer et rénover avec dépendances et une grange** comprenant :

- **Une maison à rénover et restructurer de façon lourde** comprenant deux caves, deux niveaux à réaménager avec une potentielle surface habitable de 166 m<sup>2</sup> et des dépendances (caves, potentiel garage, greniers) de 188 m<sup>2</sup> (dont caves de 48 m<sup>2</sup>),
- **Une grange** (attenante et communicante avec la maison) à usage de garages et dépendances comprenant RDC et combles, le tout d'une surface utile développée de 260 m<sup>2</sup>.
- **Pas d'espaces extérieurs** en dehors d'une petite cour entièrement enserrée de bâti.

Sis à **54370 Valhey**, n° 9, Grande Rue (deux parcelles cadastrées section AA n°149 et 150 pour une contenance cadastrale totale de 359 m<sup>2</sup>, le Règlement National de l'Urbanisme étant applicable à ces parcelles), pourrait avoir une valeur vénale arrondie (hors droits et hors frais éventuels de négociation) de :

<b>Valeur vénale* HD en l'état</b>	<b>34 000 €</b>
------------------------------------	-----------------

*\*La valeur vénale - à la date du 07/05/2026 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 +/- 12 % (fourchette de 29 900 € à 38 000 €) suivant les conditions dans lesquelles se déroulera la transaction.*

*\*Sous réserve des résultats des diagnostics techniques à mettre à jour.*

**Fait à Villers-lès-Nancy le 7 mai 2026**

**Frédéric MAILFERT**

*Expert en évaluations immobilières*

*Membre de l'Institut Français*

*De l'Expertise Immobilière IFEI*

*Accrédité REV TEGoVA*

*Recognised European Valuer*

*Expert près la Cour*

*D'Appel de Nancy (liste 2026)*



**ANNEXE n° 1 : Ordonnance du Tribunal des Activités Économiques de Nancy en date du  
03/03/2026****GREFFE DU TRIBUNAL DES ACTIVITES ECONOMIQUES de  
NANCY**

Rue du Général Fabvier BP 30108 54003 Nancy Cedex

Nancy, le 05/03/2026

**RECOMMANDE AVEC AR****Liquidation Judiciaire :**SARL ETI  
1 Bis Rue du Paquis 54370 ValheyMonsieur Frédéric MAILFERT  
38 R DE LAXOU  
54600 VILLERS LES NANCYJuge-Commissaire : Monsieur Roméo MARTINO  
Juge-Commissaire suppléant : Monsieur Jean-Baptiste MERVELET  
Liquidateur : Maître Géraldine DONNAISJgt de Liquidation : 20/01/2026  
Jgt de Redressement : 16/12/2025  
Réf. greffe : 2025/431 - 2026001551**NOTIFICATION D' UNE ORDONNANCE RENDUE LE 03 mars 2026**  
(Articles R 621-21 du Code de Commerce)

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, expédition de l'ordonnance rendue par le Juge-Commissaire le 03 mars 2026 concernant :

**SARL ETI**

Ordonnance autre (divers) du Juge Commissaire

Cette décision est susceptible de recours dans un délai de DIX JOURS (10 jours) à compter de la réception de la présente notification. Le recours est formé, soit **par déclaration au Greffe (par vous-même ou par un mandataire muni d'un pouvoir), soit par lettre recommandée avec accusé réception adressée au Greffe du Tribunal des activités économiques de Nancy.**

En application des articles 680 et 32-1 du Code de Procédure Civile, nous vous indiquons que l'auteur d'un recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile et au paiement de dommages et intérêts à l'autre partie.

Le Greffier du Tribunal,  
Maître Pierre-Alexandre DICHE

**R.621-21 Code de Commerce :** Le juge-commissaire statue par ordonnance sur les demandes, contestations et revendications relevant de sa compétence ainsi que sur les réclamations formulées contre les actes de l'administrateur, du mandataire judiciaire et du commissaire à l'exécution du plan.

Si le juge-commissaire n'a pas statué dans un délai raisonnable, le tribunal peut être saisi à la demande d'une partie ou du ministère public.

Les ordonnances du juge-commissaire sont déposées sans délai au greffe qui les communique aux mandataires de justice et les notifie aux parties et aux personnes dont les droits et obligations sont affectés. Sur sa demande, elles sont communiquées

au ministère public.

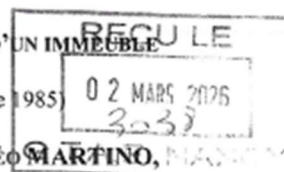
Ces ordonnances peuvent faire l'objet d'un recours devant le tribunal dans les dix jours de la communication ou de la notification, par déclaration faite contre récépissé ou adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au greffe.

Le ministère public peut également saisir le tribunal par requête motivée, dans les dix jours de la communication qui lui est faite de l'ordonnance.

L'examen du recours est fixé à la première audience utile du tribunal, les intéressés et les mandataires de justice étant avisés.

**REQUÊTE****NOMINATION D'UN EXPERT CHARGÉ DE FIXER LA VALEUR D'UN IMMEUBLE**

(sur le fondement l'Article 125 du décret du 27 décembre 1985)



À MONSIEUR ROMÉO MARTINO,  
 Juge-Commissaire au Tribunal de Commerce  
 Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire  
 de la SARL ETI

N° GREFFE : 2025/431

La Soussignée, Maître Géraldine DONNAIS, Mandataire Judiciaire, domiciliée en ses bureaux sis 25 Rue du Général Fabvier à NANCY,

Agissant en qualité de Liquidateur, à la procédure de Liquidation Judiciaire de la SARL ETI 1Bis Rue du Paquis à VALHEY (54370)

Nommée à cette fonction, par un jugement du Tribunal des Activités Économiques de NANCY en date du 20/01/2026.

**À L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :**

Qu'il dépend de cette liquidation judiciaire un immeuble à usage d'habitation, sis 9 Grande Rue, cadastrée AA 149 et un garage sis Grande Rue, cadastré AA 150.

Qu'afin de permettre de procéder à la vente dudit bien, il apparaît opportun qu'un expert soit désigné afin de rendre un rapport sur la teneur et la valeur,

Que l'article L 621-9 du code de commerce dispose « Lorsque la désignation d'un technicien est nécessaire, seul le juge-commissaire peut y procéder en vue d'une mission qu'il détermine, sans préjudice de la faculté pour le tribunal prévue à l'article L. 621-4 de désigner un ou plusieurs experts. Les conditions de la rémunération de ce technicien sont fixées par un décret en Conseil d'État. »

Attendu qu'au terme de l'article R 621-23 du code de commerce, « Dès l'achèvement de la mission du technicien, le juge-commissaire arrête sa rémunération en fonction notamment des diligences accomplies, de la qualité du travail fourni et du respect des délais impartis. »

Attendu dès lors qu'il est requis que vous désigniez un technicien afin de procéder à l'évaluation de l'immeuble appartenant à la SARL ETI, dont la rémunération sera prélevée par priorité sur les fonds disponibles de la liquidation, en fonction des modalités de rémunération que vous voudrez bien définir.

C'est pourquoi la requérante vous prie qu'il vous plaise, Monsieur le Juge Commissaire,

Vu l'intérêt des créanciers; vu la requête qui précède ;

De bien vouloir autoriser la requérante à faire procéder à l'évaluation de l'immeuble appartenant à SARL ETI et désigner tel expert qu'il vous plaira.

FAIT A NANCY, le 27 février 2026



**ORDONNANCE**

NOUS, Roméo MARTINO,

*Juge Commissaire de à la procédure de Liquidation Judiciaire de la SARL ETI 1Bis Rue du Paquis à VALHEY (54370).*

*VU la requête qui précède et les motifs y exposés,*

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

*Commettons pour ce faire, Monsieur Frédéric MAILFERT sis 38 Rue de Laxou à VILLERS-LES-NANCY (54600)*

*Autorisons, à cette fin, Monsieur Frédéric MAILFERT, à se faire assister d'un huissier de justice, d'un serrurier et de la force publique.*

*Disons qu'une provision d'un montant de 1.000 euros hors taxes sera allouée à l'expert.*

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

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

- Monsieur Yannick TOUBOUL 1Bis Rue du Paquis 54370 VALHEY
- Monsieur Frédéric MAILFERT 38 Rue Laxou à VILLERS-LES-NANCY
- Maître Géraldine DONNAIS, 25 Rue du Général Fabvier à NANCY

Rendu à NANCY le, 3 Mars 2026

  
P. Alexandre DICHIE  
Greffier Associé

Pour EXPEDITION certifiée conforme  
Expédition délivrée le 05-03-2026

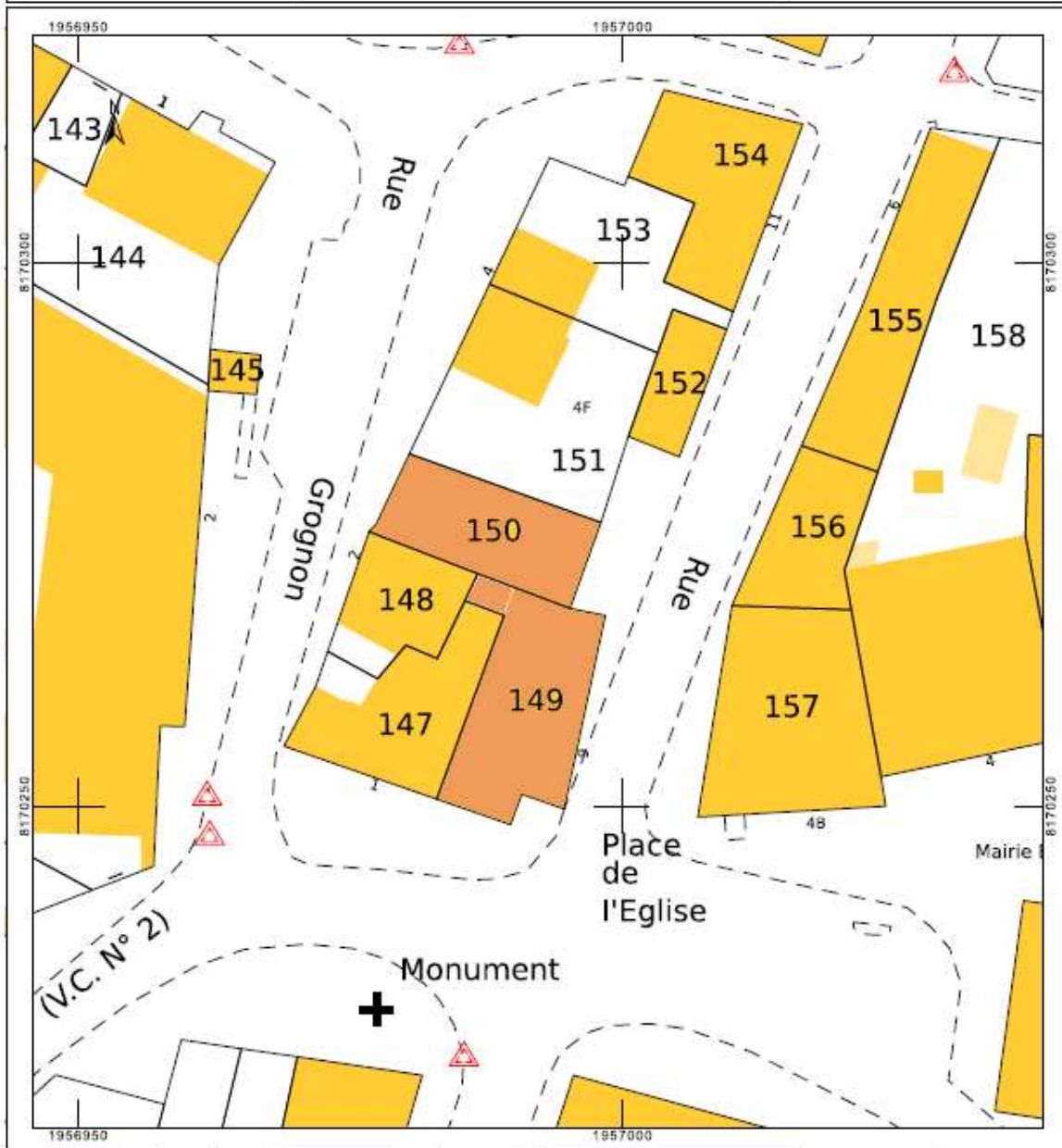


**ANNEXE n° 2 : Liste indicative des diagnostics techniques obligatoires en cas de vente**Source : Dossier de Diagnostics techniques ou DTT du Notariat : <https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/diagnostics>

Certificat	Immeubles visés	Zones géographiques concernées	Durée de validité	Sanctions	Textes de référence
<b>PLOMB</b> Constat de risque d'exposition au plomb	Immeubles d'habitation construits PC < 01/01/1949	Nationale	Si positif : 1 an sauf art L 271-5 §2 du CCH. Si négatif: illimitée	Clause d'exonération des vices cachés inefficace en cas d'absence de ce diagnostic.	Articles L 1334-5 et L 1334-6 du Code de la santé publique
<b>AMIANTE</b> Constat de présence ou absence d'amiante	Tous les Immeubles bâtis PC < 01/07/1997	Nationale	Si négatif, la durée est permanente. Si diagnostic réalisé <01/04/2013, il doit être renouvelé	Clause d'exonération des vices cachés inefficace en cas d'absence de ce diagnostic.	Article L 1334-13 du Code de la santé publique
<b>TERMITES</b> État relatif à la présence de termites	Tous	Zones contaminées délimitées par AP	6 mois		Article L 126-24 du Code de la santé publique
<b>GAZ</b> État de l'installation intérieure	Immeubles d'habitation avec installation gaz > 15 ans	Nationale	3 ans		Article L 134-09 du Code de la santé publique
<b>ERP</b> État des risques & pollutions	Tous	Zones couvertes par un plan de prévention	6 mois	A défaut, résolution de la vente ou une diminution du prix	Article L 125-05 du Code de l'environnement
<b>DPE et Audit énergétique</b>	Tous les bâtiments clos et couverts dotés d'une installation de chauffage ou d'eau chaude	Nationale	10 ans sauf si DPE réalisé entre le 01/01/2013 et le 31/12/2017, validité limitée au 31/12/2022. Si DPE réalisé entre le 01/01/2018 et le 30/06/2021, validité limitée au 31/12/2024	Les informations relatives à la performance énergétique, exemple étiquette "F", sont opposables au vendeur depuis le 01/07/2021. Seules les recommandations ont une valeur informative.	Articles L 126-26 à L 126-33-1 et R 126-15 à R 126-20 du CCH
<b>ÉLECTRICITÉ</b> État de l'installation intérieure	Immeubles d'habitation avec installation électrique > 15 ans	Nationale	3 ans	Clause d'exonération des vices cachés inefficace en cas d'absence de ce diagnostic.	Articles L 134-7 et R 126-35 et R 126-36 du CCH
<b>Assainissement NON COLLECTIF</b>	Immeubles bâtis non raccordés au réseau public	Nationale	3 ans	Clause d'exonération des vices cachés inefficace en cas d'absence de ce diagnostic. Si non-conformité, l'acquéreur doit le faire dans un délai de 1 an.	Article L 1331-11-1 du Code de la Santé publique
<b>MÉRULE</b>	Immeubles dans des zones contaminées	Suivant arrêté préfectoral	Néant	Néant	Article L 131-3 du CCH
<b>BRUIT</b>	Immeubles dans des zones de bruit aérodromes	Article L 112-6 du Code de l'Urbanisme		A défaut de l'état des nuisances, résolution de la vente ou diminution du prix	Article L 112-11 du code de l'urbanisme
<b>Appareil CHAUFFAGE AU BOIS</b>	Cheminées à ciel ouvert	Article L 22 -4 du code de l'environnement			Article L 127-4-1 11° du CCH
<b>Assainissement Métropole NANCY</b>	Tous immeubles depuis 01/01/2026	Territoire 20 communes	10 ans	Se reporter chapitre VIII du règlement du service d'assainissement	Délibération Métropole du 11/12/2025

**ANNEXE n° 3 : Extrait du plan cadastral, parcelles section AA n°149 et 150**  
*Echelle indéterminée après insertion*

Département : MEURTHE ET MOSELLE  Commune : VALHEY	<b>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</b>  <b>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</b>	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : SDIF Meurthe et Moselle Cité administrative Maréchal Lyautey bâtiment Montauelle 54036 54036 NANCY cedex tél. 03.83.85.48.36 -fax sdif.meurthe-et-moselle@dgif.finances.gouv.fr
Section : AA Feuille : 000 AA 01  Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/500  Date d'édition : 07/03/2026 (fuseau horaire de Paris)  Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques	<b>Situation cadastrale :</b>  <b>Section AA n° 149 pour une contenance de 205 m<sup>2</sup>.</b>  <b>Section AA n° 149 pour une contenance de 154 m<sup>2</sup>.</b>	Cet extrait de plan vous est délivré par :  <div style="text-align: center;">cadastre.gouv.fr</div>



## ANNEXE n° 4 : Extrait du rapport GEORISQUES à l'adresse étudiée

Source : site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



# GÉORISQUES

## Rapport de risques

### 📍 Adresse recherchée :

9 Grande Rue, 54370

Valhey (parcelle : 000-AA-0149)



Ce rapport de risques est délivré à titre informatif.  
Il a pour but de vous montrer une vision simplifiée des risques naturels et technologiques situés près de chez vous.

Vous pouvez consulter nos conditions d'utilisation sur :  
[georisques.gouv.fr/cgu](http://georisques.gouv.fr/cgu)



Géorisques est réalisé en partenariat entre le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et le BRGM.



## 6 Risques naturels identifiés :

	<b>INONDATION</b>	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
	<b>REMONTÉE DE NAPPE</b>	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
	<b>SÉISME</b>	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE
	<b>MOUVEMENTS DE TERRAIN</b>	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
	<b>RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES</b>	à mon adresse : MODÉRÉ	sur ma commune : IMPORTANT
	<b>RADON</b>	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE

## 2 Risques technologiques identifiés :

	<b>CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES</b>	à mon adresse : CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ
	<b>POLLUTION DES SOLS</b>	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : CONCERNÉ

## Risque d'inondation près de chez moi

Risque à mon adresse **INCONNU**










Risque sur la commune **EXISTANT**

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau.

### Les types de risques d'inondation à mon adresse

- Par une crue à débordement lent de cours d'eau  
On parle de « crue lente de plaine » lorsqu'un fleuve ou une rivière sort lentement de son lit et envahit les terrains alentours. Il s'agit d'inondations relativement longues, qui peuvent persister plusieurs jours, voire semaines.



	Prescription hors zone d'aléa		Délaissement possible
	Prescriptions		Expropriation possible
	Interdiction		Zones hors prescription
	Interdiction stricte		Non identifié
	Zone à risque d'inondation entraînant une servitude d'utilité publique		

### Informations détaillées :

#### PAPI : PAPI d'intention Moselle Aval

Votre commune bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) dont l'identifiant est 54DREAL20200001.

Il couvre les aléas et sous aléas :

##### Inondation

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Par ruissellement et coulée de boue

Par remontées de nappes naturelles

Ce programme vise à réduire les conséquences des inondations sur les personnes et les biens. Un PAPI peut ouvrir droit à des subventions au profit des habitants et les petites entreprises, pour les aides à réaliser des travaux de réduction de la vulnérabilité de leur habitation ou de leur bâtiment.

#### DDRM : DDRM54

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

##### Inondation

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

## Risque d'inondation près de chez moi

### 7 inondations classées en catastrophe naturelle dans ma commune :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

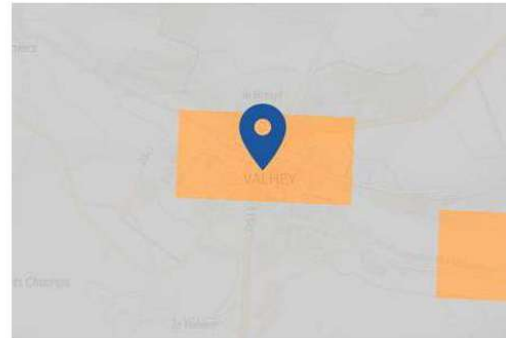
Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE9900627A	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	30/12/1999
INTE9900026A	Inondations et/ou Coulées de Boue	28/10/1998	05/02/1999
INTE9700188A	Inondations et/ou Coulées de Boue	24/02/1997	25/05/1997
INTE9400004A	Inondations et/ou Coulées de Boue	13/12/1993	15/01/1994
NOR19870127	Inondations et/ou Coulées de Boue	22/10/1986	14/02/1987
NOR19830720	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/05/1983	26/07/1983
NOR19830111	Inondations et/ou Coulées de Boue	08/12/1982	13/01/1983

## Risque de remontées de nappe près de chez moi

Risque à mon adresse **INCONNU**Risque sur la commune **EXISTANT**

Une inondation par remontée de nappe se produit lorsque la nappe phréatique (le réservoir d'eau souterrain) sature le sol et remonte à la surface, souvent après des pluies prolongées ou des crues.

Les remontées de nappes peuvent provoquer l'inondation de caves et engendrer l'endommagement du bâti, notamment du fait d'infiltrations dans les murs. A long terme, des infiltrations dans les murs peuvent désagréger les mortiers. Il faut être très prudent lors des opérations de pompage lorsque des caves ont été inondées afin de ne pas fragiliser les murs à cause d'une différence de pression exercée par l'eau.



Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe : fiabilité FORTE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave : fiabilité FORTE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave : fiabilité FORTE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe : fiabilité MOYENNE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave : fiabilité MOYENNE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave : fiabilité MOYENNE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe : fiabilité FAIBLE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave : fiabilité FAIBLE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave : fiabilité FAIBLE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe : fiabilité INCONNUE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave : fiabilité INCONNUE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave : fiabilité INCONNUE

### Informations détaillées :

#### REMONTÉE DE NAPPES :

Votre niveau d'exposition aux remontées de nappes est : Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave.  
L'indication de fiabilité associé à votre zone est : FAIBLE

#### PAPI : PAPI d'intention Moselle Aval

Votre commune bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) dont l'identifiant est 54DREAL20200001.

Il couvre les aléas et sous aléas :

##### Inondation

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Par ruissellement et coulée de boue

Par remontées de nappes naturelles

Ce programme vise à réduire les conséquences des inondations sur les personnes et les biens. Un PAPI peut ouvrir droit à des subventions au profit des habitants et les petites entreprises, pour les aides à réaliser des travaux de réduction de la vulnérabilité de leur habitation ou de leur bâtiment.

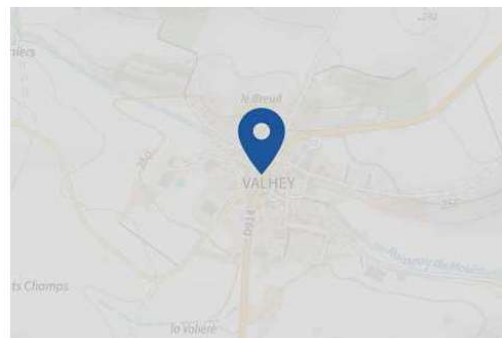
## Risque de séisme près de chez moi

Risque à mon adresse **FAIBLE**

Risque sur la commune **FAIBLE**

Les tremblements de terre naissent généralement dans les profondeurs de l'écorce terrestre et causent des secousses plus ou moins violentes à la surface du sol. Généralement engendrés par la reprise d'un mouvement tectonique le long d'une faille, ils peuvent avoir pour conséquence d'autres phénomènes : mouvements de terrain, raz de marée, liquéfaction des sols (perte de portance), effet hydrologique.

Certains sites, en fonction de leur relief et de la nature du sol, peuvent amplifier les mouvements créés par le séisme. On parle alors d'effet de site. On caractérise un séisme par sa magnitude (énergie libérée) et son intensité (effets observés ou ressentis par l'homme, ampleurs des dégâts aux constructions).



### Informations détaillées :

#### SÉISME : Échelle réglementaire et obligations associées

Sur l'échelle réglementaire, à votre adresse, le risque sismique est de **1/5**.

Pour votre sécurité, à partir d'un risque de niveau 2, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir votre risque sismique. Vous pouvez les consulter sur cette fiche.

## Risque de mouvements de terrain près de chez moi

Risque à mon adresse **INCONNU**

Risque sur la commune **EXISTANT**

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol.

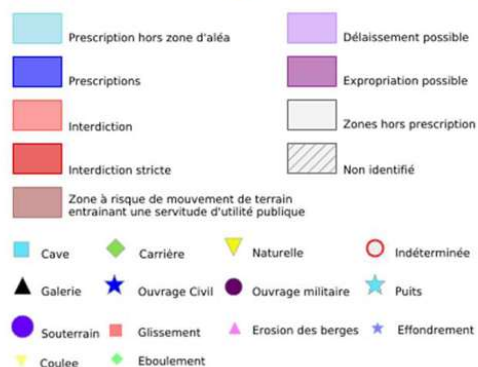
Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes.

Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour).

Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.

### Les types de risques mouvements de terrain à mon adresse:

- Affaissements et effondrements d'origine anthropique (anciennes carrières souterraines, hors mines) : Cavités souterraines formées naturellement, générant des vides dont les toits sont susceptibles de rompre subitement



### Informations détaillées :

#### DDRM : DDRM54

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

Mouvement de terrain

Affaissements et effondrements d'origine anthropique (anciennes carrières souterraines, hors mines)

### 2 Mouvements de terrain classés en catastrophe naturelle dans ma commune :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE9900627A	Mouvement de Terrain	25/12/1999	30/12/1999
NOR19830720	Glissement de Terrain	25/05/1983	26/07/1983

## Risque de retrait gonflement des argiles près de chez moi

Risque à mon adresse **MODÉRÉ**Risque sur la commune **IMPORTANT**

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétraction du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente ce risque.



Faible Modéré Important

### Informations détaillées :

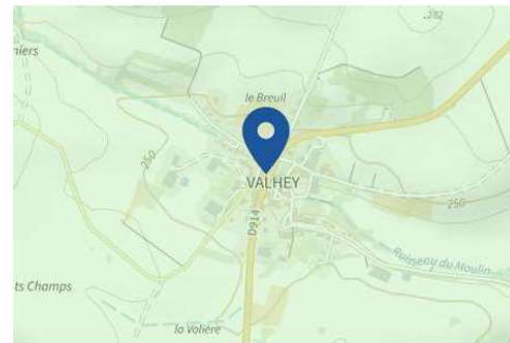
#### **RGA : Échelle réglementaire et obligations associées**

Sur l'échelle réglementaire, à votre adresse, le risque de gonflement des argiles est de **2/3**.  
Pour votre sécurité, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir le risque.

## Risque radon près de chez moi

Risque à mon adresse **FAIBLE**Risque sur la commune **FAIBLE**

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.



Faible Modéré Important

### Informations détaillées :

#### **RADON : Potentiel radon faible : recommandations et obligations**

Sur l'échelle réglementaire dans votre commune, le potentiel radon est de **1/3**.

Pour votre sécurité, lorsque le potentiel radon est élevé (niveau 3), il existe des recommandations et une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires. Vous pouvez les consulter sur cette fiche.

## Canalisations de transport de matières dangereuses près de chez moi

Risque à mon adresse **CONCERNÉ**

Risque sur la commune **CONCERNÉ**

Les canalisations sont fixes et protégées. En général, elles sont enterrées à au moins 80 cm de profondeur. Les canalisations sont utilisées pour le transport sur grandes distances du gaz naturel (gazoducs), des hydrocarbures liquides ou liquéfiés (oléoducs, pipelines), de certains produits chimiques (éthylène, propylène...) et de la saumure (saumoduc).



## Risque de pollution des sols près de chez moi

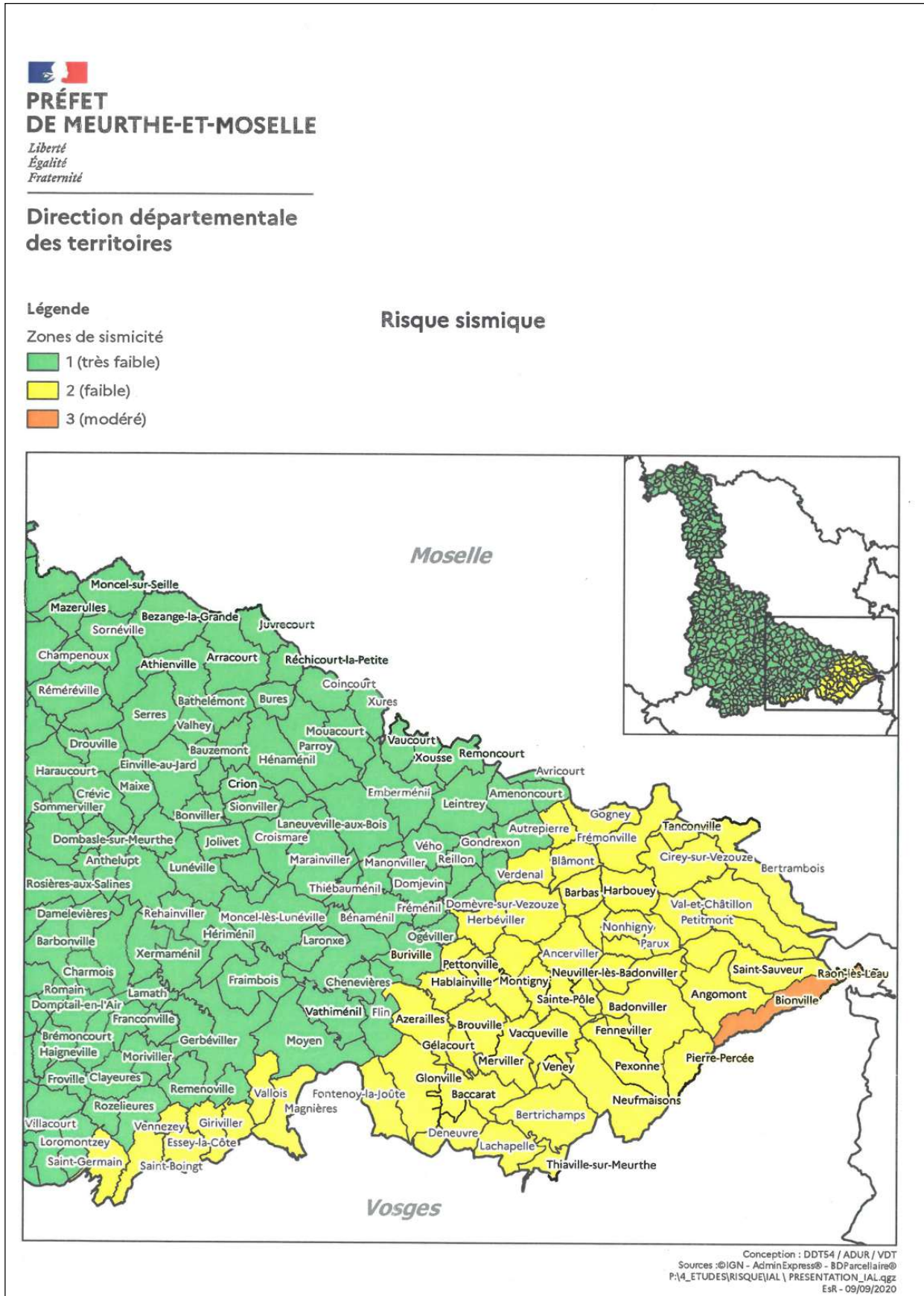
Risque à mon adresse **PAS DE RISQUE CONNU**

Risque sur la commune **CONCERNÉ**

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.



### ANNEXE n° 5 : Cartographie du risque sismique en Meurthe-et-Moselle



**ANNEXE n° 6 : 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 - C18.4 Estimations immobilières

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

Période de validité :  
Du 01/01/2026 au 31/12/2026

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 9 janvier 2026

**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

---