



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DES DEUX RIVES

BUREAU COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 24 NOVEMBRE 2021

L'an deux mille vingt et un, le vingt quatre novembre à dix huit heures, le Bureau Communautaire légalement convoqué par courrier du 18 novembre 2021, s'est réuni dans les locaux de la Communauté de Communes des Deux Rives, sous la présidence de Monsieur Jean Michel BAYLET, Président de la Communauté de Communes des Deux Rives.

2021D3-1-2-183

OBJET : MOULIN DE CASTELS

ACQUISITION DE LA MAISON D'HABITATION

Etaient présents :

Messieurs BAYLET Jean Michel, TERRENNE Jean Paul, RENAUD Olivier, Madame FILLATRE Francine, DELFARIEL Eric, BENOIT Pascal, DOUSSON Bruno (pouvoir donné à Eric DELFARIEL), RATTO Stéphan, LE CORRE Christiane (pouvoir donné à Jean Paul TERRENNE), Jean DUPUY, Madame MAERTEN Marie Bernard, Monsieur Guy MERIEL et Monsieur BOYER Serge.

Absents excusés :

DELACHOUX Jean-Paul.

Assistaient à la réunion :

Mr BRAJOUX Pascal : Directeur Général des Services

Mme DABERNAT Chrystelle : Attachée Territorial

Madame Francine FILLATRE a été désignée secrétaire de séance.

2021D3-1-2-183

OBJET : MOULIN DE CASTELS

ACQUISITION DE LA MAISON D'HABITATION

La Communauté de Communes des Deux Rives s'est portée acquéreur par le biais d'une rente viagère du Moulin de Castels et de ses emprises par délibération du 29 Février 2008.

La propriété comporte un bâtiment anciennement à usage de moulin avec canal d'amenée, canal de fuites et terres attenantes sur une superficie de 46 569 m².

L'objectif de cette acquisition était à la fois patrimoniale et touristique.

Il s'agissait tout d'abord de préserver le patrimoine bâti et notamment la mouline que la Communauté a entièrement restaurée, de même que l'ensemble des ouvrages propres au bon fonctionnement du moulin.

Ensuite à des fins touristiques, la Communauté avait, en partenariat avec le Conseil Départemental de Tarn et Garonne, un projet de mise en valeur du Moulin et de la zone humide. Elle a réalisé la passe à poissons. Tous les autres aménagements restent à faire.

Le propriétaire Monsieur Guy Ladevèze avait conservé en pleine propriété la maison d'habitation qu'il a occupé jusqu'à sa mort. (Mai 2021).

Dans l'acte de vente, il a été prévu un droit de préférence pour l'acquisition de la maison que nous vous proposons de faire valoir à présent.

Une première estimation des héritiers à 110 000 € a été donnée, la Communauté a souhaité une deuxième estimation faute de pouvoir mobiliser France Domaine.

Le montant estimé était de 95 000 € que le Président propose d'arrondir à 100 000 €.

Le Président propose donc :

- d'approuver l'acquisition de la parcelle en section AD n° 0453 d'une surface de 865 m² au lieu dit Moulin de Castels et comprenant une maison d'habitation de 214 m², au prix de 100 000 €, hors frais de notaire.

- de l'autoriser ou son représentant, à signer l'acte de vente et tout document afférent à cette acquisition.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

DÉCIDE

- d'approuver l'acquisition de la parcelle en section AD n° 0453 d'une surface de 865 m² au lieu dit Moulin de Castels et comprenant une maison d'habitation de 214 m², au prix de 100 000 €, hors frais de notaire.
- d'autoriser le Président ou son représentant, à signer l'acte de vente et tout document afférent à cette acquisition.

Fait à Valence d'Agen, le 24 novembre 2021
Au registre sont les signatures

Pour extrait conforme
A Valence d'Agen, le 25 novembre 2021

Le Président de la Communauté de Communes des
Deux Rives



Jean Michel BAYLET

Certifié exécutoire
Reçu en Préfecture le
Affiché sur le panneau des annonces légales le

3 0 NOV. 2021

3 0 NOV. 2021

AR PRÉFECTURE

MOULIN DE CASTELS ACQUISITION DE LA MAISON D'HABITATION

Numéro de l'acte : 2021D3_1_2_183

Date de la décision : 24/11/2021

Identifiant unique de l'acte : 082-248200016-20211124-2021D3_1_2_183-DE

Acte transmis par : FURLAN Sophie

Collectivité emettrice : CC DEUX RIVES

Date de l'accusé de réception : 30/11/2021

Nature de l'acte : Délibérations

Matière de l'acte : Domaine et patrimoine / Acquisitions / biens mobiliers

Document : [99_DE-082-248200016-20211124-2021D3_1_2_183-DE-1-1_1.pdf](#) (Document original)

Annexe : [99_DE-082-248200016-20211124-2021D3_1_2_183-DE-1-1_2.pdf](#) (Document original)

Date de dépôt de l'acte : 30/11/2021 15:39:09

Date d'envoi de l'acte : 30/11/2021 15:41:18

Date de réception de l'AR : 30/11/2021 15:49:01



A la demande de	Bien expertisé
Représentant de la Communauté de Communes des Deux Rives. Bien dépendant de la succession de Monsieur Pierre LADEVEZE	Une maison sise à VALENCE D'AGEN (82400) Moulin de Castels

Fait à VALENCE D'AGEN, le 16 septembre 2021

OFFICE NOTARIAL Maître Julien ORLUC
3 Place Sylvain Dumon
82400 VALENCE D'AGEN
Téléphone : 05.63.39.50.53

Négociateur immobilier : Mr Frédéric FORRIERRE
Mobile : 06.32.80.03.13
Mail : frederic.forrierre.82047@notaires.fr

I. MISSION

1. Introduction

Nous avons le plaisir de vous soumettre notre rapport d'expertise afin de déterminer la valeur vénale d'une maison sise à VALENCE D'AGEN (82400) Moulin de Castels.

2. Visite

La visite a été réalisée le 7 septembre 2021 par Mr Frédéric FORRIERE, en sa qualité de clerc négociateur au sein de l'étude de Maître Julien ORLUC. Les biens ont fait l'objet d'une visite complète.

3. Méthodologie

Pour notre évaluation, nous utiliserons pour la présente mission, la méthodologie suivante :

Méthode dite par "comparaison directe", consistant à affecter aux différents types de surface un prix au m² obtenu par comparaison avec des transactions portant sur des locaux identiques ou tout du moins comparables.

La méthode dite par le revenu (ou par capitalisation) ne sera pas étudiée ici car le bien immobilier objet de la présente étude n'a pas vocation à faire l'objet d'un investissement locatif.

4. Valeur d'expertise

Sur la base des faits et hypothèses énoncés dans ce rapport, nous sommes d'avis que la Valeur Vénale, compte tenu de l'état d'occupation de l'ensemble immobilier est, en date du 7 septembre 2021, de

QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS (95.000€)
(Hors droits d'enregistrement et frais d'actes)

5. Conflits d'intérêts

Nous vous confirmons que nous ne sommes nullement impliqués dans la réalisation de quelque opération qui serait de nature à créer un conflit d'intérêt.

6. Principes généraux

Notre expertise est basée sur les informations que vous nous avez fournies ou sur celles que nous avons obtenues au cours de nos recherches. Nous avons considéré que ces informations sont correctes et complètes, et qu'aucun facteur susceptible d'affecter notre estimation du bien ne nous a été dissimulé. Notre estimation de la valeur du bien immobilier est nette et tient compte des frais de transfert qui seraient applicables dans l'hypothèse d'une vente de l'immeuble.

7. Confidentialité

Ce rapport d'expertise est confidentiel pour les parties auxquelles il est adressé, pour leur seul usage et ne doit être utilisé qu'aux fins auxquelles il était à l'origine destiné. En conséquence, et conformément à la pratique en vigueur, nous n'acceptons aucune responsabilité vis-à-vis d'un tiers quant à la diffusion de tout ou partie de son contenu. Aucun élément de ce rapport d'expertise ne peut être reproduit ou mentionné dans un document, ni faire l'objet d'une discussion verbale, sans avoir au préalable obtenu notre accord écrit sur la forme et le contexte dans lesquels ils pourraient apparaître. La reproduction ou mention de ces éléments ne sera pas autorisée sans y inclure également les hypothèses spécifiques auxquelles il est fait référence ici. Dans le doute, notre accord doit être demandé, qu'il s'agisse de citer le nom de MIN.NOT ou non, et que notre rapport d'expertise soit groupé avec d'autres rapports ou non.

8. Documents et information

Liste des documents obtenus et collectés par l'Expert:

- Relevé cadastral.

Liste des documents non obtenus par l'Expert:

- Diagnostics techniques (pas de mise en vente)
- Certificat d'urbanisme
- Titre de propriété

Réserves :

Si des différences de surfaces étaient constatées à la suite d'un relevé effectué par un géomètre, il conviendrait de modifier en conséquence nos calculs et résultats. Notre responsabilité ne saurait être engagée. S'agissant de l'usage des locaux au regard de la réglementation applicable, nous avons valorisé les surfaces compte tenu de l'usage communiqué constaté lors de la visite.

- Réserves foncières ou droit résiduel à construire

Dans le cadre du présent dossier, seules les constructions existantes ont été valorisées. Si l'analyse des principales règles d'urbanisme applicables aux biens ici estimés, révélait la possibilité d'une surélévation des bâtiments actuels ou d'une adjonction de surfaces nouvelles, il y aurait lieu d'en tenir compte dans le cadre de la valorisation de ceux-ci.

- Servitudes

Dans le cadre du présent dossier, le bien a été apprécié comme n'étant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter sa valeur. S'il se révélait par la suite l'existence d'une servitude de nature à grever la valeur de celui-ci, il conviendrait alors d'effectuer sur la valeur vénale du bien ici estimé un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

Les travaux d'assainissement ayant une incidence économique importante, dans le cas où certains diagnostics s'avèrent positifs, il conviendra de diligenter une étude économique spécifique.

Dans tous les cas, il conviendrait d'effectuer sur la valeur vénale des biens estimés un abattement dont l'importance sera fonction du coût desdits travaux ou de l'importance du ou des risques encourus.

- Pollution des terrains

La dépollution d'un terrain nécessitant des travaux dont l'incidence économique est importante (mise en dépôt des terres polluées dans des décharges classées), il n'est pas tenu compte de ces frais dans notre évaluation, ceux-ci doivent faire l'objet d'une étude spécifique.

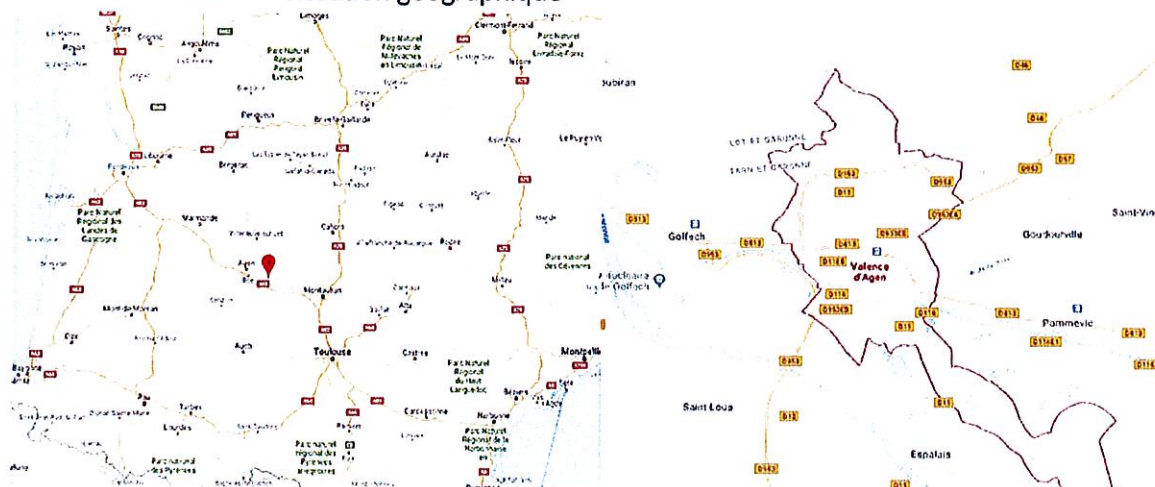
Cette évaluation est bien entendu exprimée sous réserve de l'absence de parasites des bois, d'amiante, de plomb, de conformité de l'installation électrique, de chauffage, et de restriction d'urbanisme dont la recherche ne faisait pas partie de la présente mission.

« Dans le cas où les informations transmises s'avèreraient incorrectes ou bien si des informations supplémentaires nous étaient fournies ultérieurement, la précision de cette évaluation en serait donc affectée et, en de telles circonstances, nous nous réservons le droit de modifier notre rapport en conséquence. »

II. RAPPORT D'EXPERTISE

Les développements ci-après constituent le rapport d'expertise, reprenant l'étude de l'ensemble des éléments constitutifs de la valeur vénale du bien, objet de l'expertise.

1. Situation géographique



2. Situation Juridique

Les biens seront supposés détenus sous le régime de la pleine propriété

3. Situation Locative / Etat d'occupation

Le bien est actuellement libre de toute occupation.

4. Description du bien



Source d'information : <http://www.cadastre-gouv.fr>

Extrait cadastral (maison principale):

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AD	0453	Moulin de castels	865 m ²	Sol

Maison individuelle, comprenant :

- au rez de chaussée : hall d'entrée, salon, salle à manger, une pièce intermédiaire, cellier, pièce de vie avec coin cuisine et atelier (possibilité garage).

- à l'étage : grand palier (donnant accès au balcon), quatre chambres et une pièce d'eau avec dressing (accessible depuis deux chambres).

WC extérieurs

Jardin sur le devant avec bassin

Autres précisions :

- Matériaux de construction : brique foraine et pierre
- Couverture : partie tuile plate ancienne (remaniée) et partie tuile type « romane » en bon état
- Année de construction : avant 1900
- Type de chauffage : un poêle bois dans la pièce de vie
- Production d'eau chaude : petit cumulus électrique
- Huisseries : bois simple vitrage et aluminium pour la pièce de vie
- Assainissement (conformité à fournir) : aucun système
- Installation électrique : très ancienne
- Surface habitable : 214,00 m²
- Surface du terrain : 865 m²
- Mitoyenneté : aucune
- Environnement : campagne
- Sinistres : non
- Servitude : oui

1°)

Servitude de passage par la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX RIVES au profit de Monsieur LADEVEZE

Fonds dominant :

Identification du propriétaire du fonds dominant : Monsieur LADEVEZE

Commune : Valence-d'Agen

Désignation cadastrale : AD 453

Fonds servant :

Identification du propriétaire du fonds servant : la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX RIVES

Commune : Valence-d'Agen

Désignation cadastrale : AD 46 et 452

2°)

Servitude de passage par Monsieur LADEVEZE au profit de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX RIVES

Fonds dominant :

Identification du propriétaire du fonds dominant : la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX RIVES

Commune : Valence-d'Agen

Désignation cadastrale : AD 45, 46 et 451

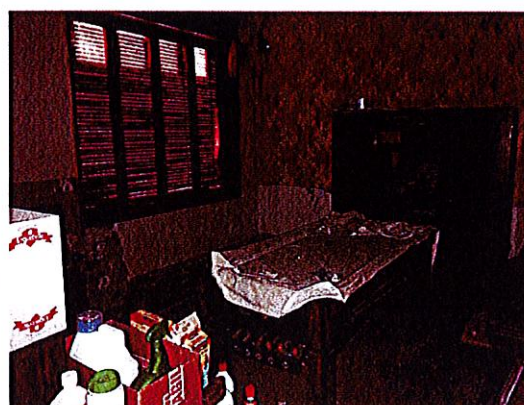
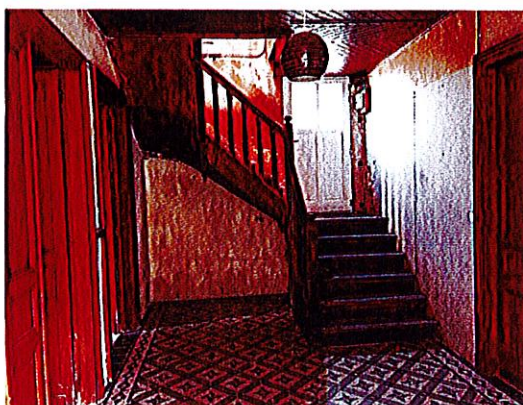
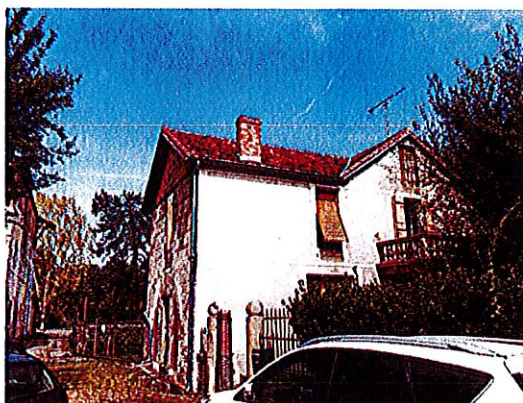
Fonds servant :

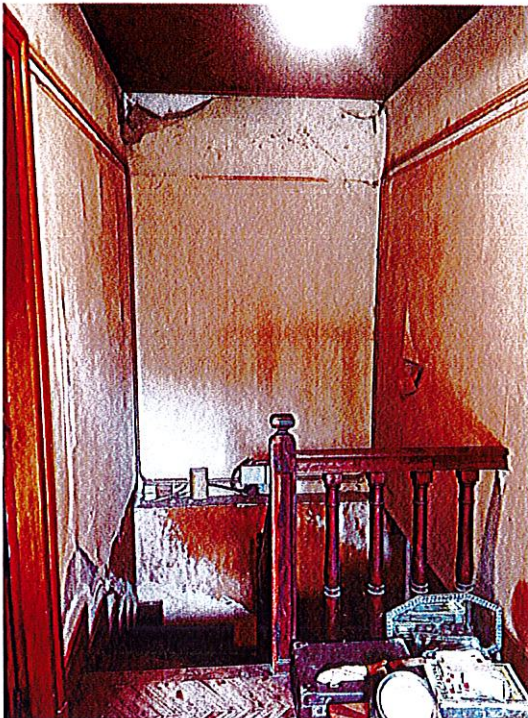
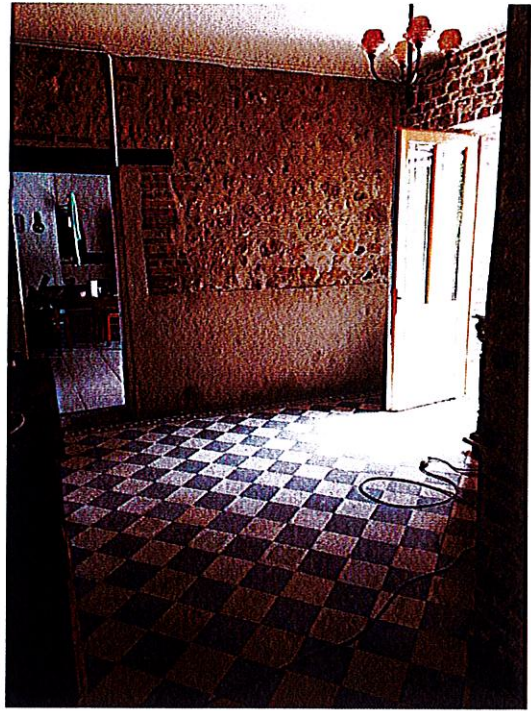
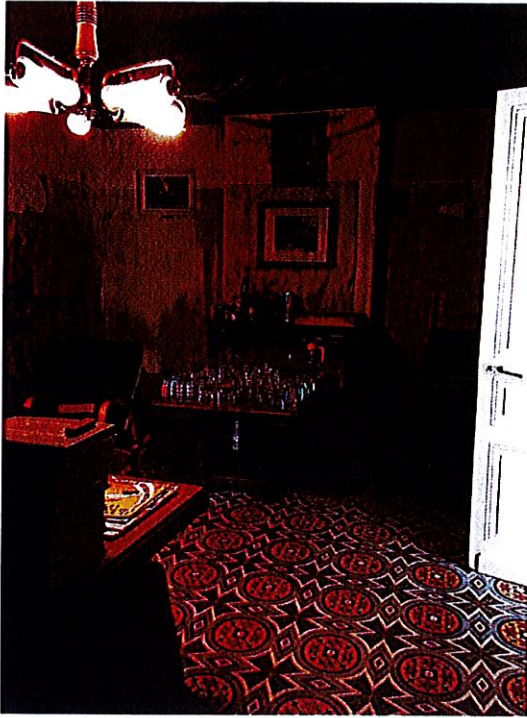
Identification du propriétaire du fonds servant : Monsieur LADEVEZE

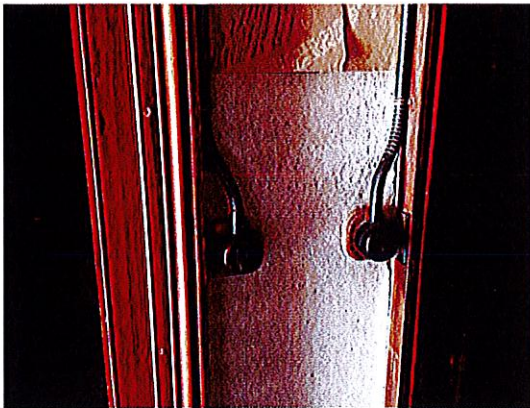
Commune : Valence-d'Agen

Désignation cadastrale : AD 453

- Contrat d'affichage : non
- Autres précisions : absence de confort, maison à rénover totalement. La maison se trouve en bordure du cour d'eau. Présence de plaques fibrociment en doublage de certains murs.







<u>CATEGORIE</u>	<u>ENTRETIEN</u>	<u>OSSATURE</u>	<u>COUVERTURE</u>
☐ Luxe ☐ Bon standing ☐ Standing ☐ Courant ☒ Autre : modeste	☐ Neuf ☐ Très bon ☐ Bon avec petits travaux ☐ Actualisation des éléments d'équipement à prévoir ☒ Nombreux travaux à prévoir ☐ Vétuste	☐ Béton sous placage ☐ Parpaing ☒ Brique ☒ Pierre ☐ Autres	☐ Ardoise ☒ Tuile terre cuite (mécanique ou canal) ☐ Tuile béton ☐ Zinc ☐ Terrasse ☐ Fibrociment

Aménagement / prestations :

<u>Circulations verticales</u>	<u>Équipements techniques</u>	<u>Sécurité</u>	<u>Assainissement</u>
☒ Escalier ☐ Ascenseur	☐ Internet haut débit disponible ☒ Jardin d'agrément ☐ Piscine ☐ Tennis	☐ Interphone ☐ Digicode ☐ Gardien ☐ Caméra ☐ Portail électrique	☐ Tout à l'égout ☐ Fosse septique ☐ micro-station ☒ aucun système

1) Surfaces :

Maison d'habitation	Surface habitable (Sh)
Rez de chaussée	
Hall d'entrée	21,30 m ²
Salon	16,40 m ²
Salle à manger	28,90 m ²
Pièce intermédiaire	14,10 m ²
Pièce de vie avec coin cuisine	40,60 m ²
Cellier	Non comptabilisé dans Sh (≈ 8,80 m ²)
1^{er} étage	
Palier	8,00 m ²
Chambre 1	19,10 m ²
Chambre 2	20,20 m ²
Chambre 3	17,40 m ²
Chambre 4	23,00 m ²
Pièce d'eau avec dressing	5,00 m ²

Dépendance	
Atelier	Non comptabilisé dans Sh (≈ 11 et 18 m^2)
WC extérieur (plaques fibrociment)	Non comptabilisé dans Sh (non mesuré)
Petite dépendance dans le jardin (plaques fibrociment)	Non comptabilisé dans Sh (non mesuré)
TOTAL Surface habitable :	214,00 m²

* Il est précisé ici que conformément au code la construction et de l'habitation (Article R*111-2), il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Il est ici précisé que les surfaces données, le sont sous réserve d'un relevé effectué par un géomètre expert, professionnel habilité à certifier leur exactitude. En l'état, notre responsabilité ne pourrait donc pas être engagée si des différences venaient à apparaître. Nous nous réservons alors le droit de modifier nos calculs.

5. Etude de marché / Termes de comparaison

Références Ventes :

Nous appliquons ici la méthode par comparaison, conformément à la charte de l'expertise, en listant les produits vendus sur la commune de VALENCE D'AGEN ou communes proches présentant des données intrinsèques similaires ou proches du bien expertisé.

Etant donné le manque de références disponibles sur le secteur pour des biens en l'état du bien concerné, nous choisissons des biens en différents états auxquels nous ajouterons une plus-value ou nous déduirons une moins-value par rapport à l'état du bien objet de l'expertise.

Rappel :

- Surface totale parcelles : 865 m^2
- Surface habitable : $214,00 \text{ m}^2$

Date de Mutation	Année de construction	Lieu	Etat du bien	Valeur vénal hors droit et frais d'acte	Surface habitable	Surface terrain	Prix moyen au m ²	Type
08/04/2021	1914/1947	GOLFECH (82)	A RAFRAICHIR	112.150 €	153 m ²	4409 m ²	733 €/m ² Retenu 400 €/m ²	Maison rurale en pierre - 2 SdB dont une récente - CC central fuel - Tout à l'égout
22/03/2021	1850/1913	CLERMONT SOUBIRAN	A RAFRAICHIR	95.000 €	131 m ²	1020 m ²	725 €/m ² Retenu 400 €/m ²	Fermette en partie rénovée avec piscine et pigeonnier - Toutes les toitures et l'assainissement sont à revoir - 1 mitoyenneté

13/11/2020	Avant 1900	LAMAGISTERE (82)	A RAFRAICHIR	45.000 €	120 m ²	87 m ²	375 €/m ²	Maison individuelle surplombant la Garonne - CC gaz -
20/12/2019	1914/1947	GASQUES (82)	NC	62.000 €	110 m ²	17153 m ²	564 €/m ²	Ferme - Chauff. Bois -

Méthode par comparaison

Compte tenu d'une part, des caractéristiques et de la localisation du bien étudié, et d'autre part, du marché immobilier considéré, nous retenons un prix moyen au m² de :

$(400 + 400 + 375 + 564) / 4 = 434,75 \text{ €/m}^2$, soit rapporté à la surface habitable $214 \text{ m}^2 \times 434,75 \text{ €} = 93036,50 \text{ €}$.

Soit la valeur vénale retenue pour la maison de :

QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS (95.000€)
(Hors droits d'enregistrement et frais d'actes)

Fait à VALENCE D'AGEN, le 16 septembre 2021

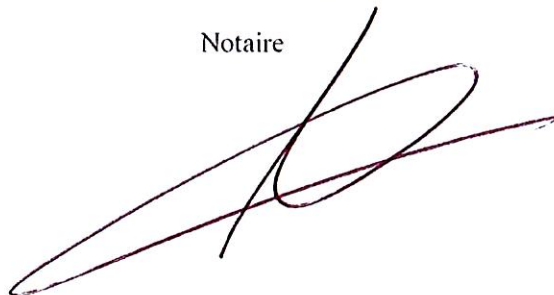
Mr Frédéric FORRIERE

Négociateur immobilier



Me Julien ORLUC

Notaire



Office notarial de Maître Julien ORLUC

3 Place Sylvain Dumon

82400 VALENCE D'AGEN

Office Labélisé NOTEXPERT (évaluation / expertise de bien immobilier)



III. ANNEXES

DEFINITIONS

a) VALEUR VENALE

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable au moment de l'Expertise, en supposant que les conditions suivantes ont été réunies

- la libre volonté du vendeur,
- un délai raisonnable de négociation compte-tenu de la nature du bien et de la situation du marché, la stabilité du marché et de la valeur pendant cette période,
- des conditions de mise en vente et de publicité considérées comme normales,
- que les parties en présence ne soient pas influencées par des raisons de convenance exceptionnelles.

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être, selon les cas :

- la valeur du bien libre ou supposé comme tel,
- la valeur du bien "occupé" ; celle-ci tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Elle dépend donc des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

Elle peut également être définie

- soit en partant de son usage actuel et en le supposant poursuivi,
- soit en envisageant une utilisation alternative

b) VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y ait pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée). La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

c) SURFACE CADASTRALE

La surface cadastrale est la surface d'un terrain ou d'une assiette foncière telle qu'elle figure dans les documents cadastraux.

d) SURFACES HORS ŒUVRE

La surface hors œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (1^{er} alinéa de l'article L 112-1 et R 122-2 du Code de l'Urbanisme).

La surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiment aménagées en vue du stationnement des véhicules. (Cf. Articles L. 112-7 et R. 112-2 du Code de l'Urbanisme, et circulaire n° 90/80 du 12 Novembre 1990).

NOTA : La densité d'une construction est définie par le rapport entre la surface de plancher H.O.N. d'une construction et la surface du terrain sur laquelle cette construction est ou doit être implantée.

e) NOUVELLES DEFINITIONS DES SURFACES

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 précisant la définition de la « **surface de plancher** » annoncé par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 est paru au Journal Officiel du 31 décembre 2011. Le texte fixe les modalités de calcul de cette nouvelle surface qui se substituera le 1 mars prochain aux « surface hors œuvre nette (SHON) » et « surface hors œuvre brute (SHOB) ». Ces dernières demeurent pour les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées jusqu'à cette date. Le décret définit également la notion d'« emprise au sol ». Cette dernière, étroitement liée à la première dans les différents articles du code concernées, a pour objet de maintenir un contrôle préalable sur certaines constructions qui sont exclues du calcul de la surface de plancher, telles les constructions non closes comme les hangars ou les constructions dédiées au stationnement. La notion est également utilisée pour apprécier si un projet de construction soumis à permis de construire peut être dispensé de l'obligation de recourir à un architecte.

Article R.* 112-2 du Code de l'urbanisme : la « **surface de plancher** » de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements ont desservis par des parties communes intérieures. »

Article R.* 420-1 du Code de l'urbanisme : L'« emprise au sol » au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

f) SURFACE UTILE BRUTE

Elle comprend :

- les locaux à usage de bureaux, salle de réunions, archives, réserves, entrepôts,
- les circulations horizontales,
- les sanitaires.

Elle ne comprend pas :

- les circulations verticales,
- les murs, les locaux et gaines techniques.

NOTA: La surface utile brute est généralement retenue pour valoriser des constructions existantes à usage de bureaux.

g) SURFACE UTILE PONDEREE

Cette notion est principalement utilisée pour les surfaces de ventes et en particulier les boutiques. Elle

est établie à partir de la surface utile brute en décomposant celle-ci en zones affectées de coefficients variant en fonction de leur intérêt commercial (surfaces de vente, réserves...).

h) SURFACE HABITABLE

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, ni des lots ou fraction de lot inférieur à 8 m². (Cf. Article R. 111-2 du Code de la Construction et de l'habitation).

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

i) SURFACE LOI CARREZ

Il s'agit de la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties et locaux d'une hauteur inférieure à 1,80m. Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette superficie. Cette surface privative est donc très proche des notions de surface utile brute en immobilier d'entreprise et de surface habitable en logement, sans toutefois se confondre entièrement avec celles-ci. Pour les obligations de déclarer cette superficie privative concernant les biens soumis au régime de la copropriété et faisant l'objet d'un acte de vente, il convient de se reporter à la loi du 18 décembre 1996 et aux textes d'application (décret du 23 mai 1997).

j) LOGEMENT DECENT

Un logement décent (Cf. décret n° 2002-120) est un logement qui répond aux caractéristiques suivantes :

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation.
2. Les dispositifs de retenue des personnes, sont dans un état conforme à leur usage.
3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires.
4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.
5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.
6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant

donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal.
2. Une installation d'alimentation en eau potable.
3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes munies de siphon.
4. Une cuisine comprenant un évier alimenté en eau chaude et froide.
5. Une installation sanitaire comprenant un W-C, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, alimentée en eau chaude et froide, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un W-C extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.
6. Un réseau électrique permettant l'éclairage de toutes les pièces ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers.

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

k) LOI AURILLAC

La loi Aurillac (Loi n 2006-685) crée un droit de préemption au profit du locataire en cas de vente en bloc d'un immeuble de plus de 10 logements

« Art. 10-1. - I. - A. - Préalablement à la conclusion de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de dix logements au profit d'un acquéreur ne s'engageant pas à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente qui contiendra la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail, le bailleur doit faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chacun des locataires ou occupants de bonne foi l'indication du prix et des conditions de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe. Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, cette notification est de plein droit opposable au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. Elle vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi. L'offre est valable pendant une durée de quatre mois à compter de sa réception. Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois. Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit... ».

l) LA METHODE PAR COMPARAISON

Cette méthode permet de définir la valeur par référence au marché, c'est-à-dire en se référant aux transactions récemment intervenues et s'inscrivant dans un même marché pour des locaux de même nature. Toutefois, en cas de marchés spéculatifs, les références de transactions, fussent-elles récentes, ne peuvent, seules, servir de base à une estimation. Il y a lieu de considérer aussi les grandes tendances du marché. On l'appelle également parfois méthode par le marché ou encore par comparaison directe. Selon les types de biens, les mesures retenues pourront être la surface (habitable, utile, pondérée) ou l'unité (parking, chambre, etc..).

m) LA METHODE PAR LE REVENU (OU PAR CAPITALISATION)

Cette méthode consiste à prendre pour base, soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), puis à le diviser par un taux de rendement, donc à le capitaliser. Le choix du taux est essentiellement comparatif et doit se référer aux données réelles du marché immobilier de la catégorie du bien concerné. Il doit également tenir compte de la situation géographique, de l'activité du secteur économique concerné, des qualités propres de

l'immeuble, de son état d'entretien, de l'affectation des locaux considérés. La méthode par le revenu est également appelée méthode par capitalisation du revenu ou par le rendement.

Conformément à la loi "Informatique et Libertés" du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.