

CABINET D'EXPERTISES FONCIERES

Bruno DENEUVILLE

Expert près la Cour d'Appel de Bordeaux
Expert Foncier et Agricole

RAPPORT D'EXPERTISE

TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ANGOULEME

- RG N° : 19 / 01670
- N° Minute 259
- Ordonnance en date du 14.12.2020
- Mandataire Judiciaire : SCP SILVESTRI – BAUJET

AFFAIRE

LIQUIDATION JUDICIAIRE

ASSOCIATION CLUB MARPEN

IMMEUBLE 1

Bien sis commune de :

16140 TUSSON

N / Réf. : 3597- 20 – BD/SD

SOMMAIRE

1 – DESIGNATION.....	4
2 – SITUATION GEOGRAPHIQUE	5
3 – SITUATION LOCATIVE.....	6
4 – URBANISME.....	6
5 – DESCRIPTION	6
6 – EVALUATION	15

Conformément aux termes de l'ordonnance en date du 14 décembre 2020 (N° Minute 259) rendue par **Monsieur Manuel CARIUS**, Juge au Tribunal Judiciaire d'ANGOULEME (Charente), Juge Commissaire de la liquidation judiciaire de **l'Association CLUB MARPEN**,

Nous soussignés **Bruno DENEUVILLE**, Expert foncier près la Cour d'Appel de BORDEAUX, avons procédé à l'évaluation du bien immeuble ci-après désigné.

1 – DESIGNATION

Aux termes de l'ordonnance susmentionnée, le bien immobilier dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire dont s'agit consiste en deux parcelles, sises département de la Charente, commune de TUSSON, cadastrées section AB numéros 263 et 264.

De nos observations sur site, de la consultation du titre de propriété communiqué et de celle du relevé de propriété de l'Association CLUB MARPEN établi par le Centre des Impôts Fonciers, il apparaît qu'est édifié sur la parcelle cadastrée section AB numéro 263 un immeuble ancien formant avec l'immeuble édifié sur la parcelle voisine, cadastrée section AB numéro 468, une seule et même maison d'habitation, étant également précisé que cette maison d'habitation dispose de servitudes de vues et d'accès directs sur le fond voisin cadastré section AB numéro 424.

La parcelle cadastrée section AB numéro 468 appartenant également à l'Association CLUB MARPEN, nous ne pouvons que procéder à l'évaluation de l'ensemble immobilier cadastré section AB numéros 263 et 468 et consistant en une seule et même maison d'habitation.

Par ailleurs, la parcelle cadastrée section AB numéro 264 qui consiste en l'accès à partir de la rue de la Boutonne à la parcelle numéro 263 ne semble pas appartenir à l'Association CLUB MARPEN.

En effet, d'une part, elle ne figure pas sur le relevé de propriété de l'Association sur la commune de TUSSON, et d'autre part, aux termes de l'acte d'acquisition de la parcelle AB numéro 263, en date du 28 avril 1983, reçu par Maître PROUST Notaire associé à Mansle (Charente), au paragraphe "Désignation" la parcelle section AB numéro 264 est ainsi désignée :

"Ensemble le droit de passage sur la parcelle continue cadastrée section AB numéro 264 pour une superficie de 30 centiares, appartenant aux consorts BEGNON ou ayants-droit comme d'origine successorale ; ledit passage joignant le chemin de la Boutonne à la maison ci-dessus vendue."

Dans ces conditions, la parcelle numéro 264 nous semble devoir être exclue de la présente évaluation, hormis en ce qui concerne le droit de passage, qui résulte d'ailleurs de la disposition des lieux en sa qualité de fonds servant.

Nous procéderons donc ci-après à la description et à l'évaluation de la maison d'habitation édifée sur les parcelles cadastrées commune de **TUSSON** :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
AB	263	Le bourg	2 a 52 ca
AB	468	Le bourg	32 ca
Contenance totale			2 a 84 ca

2 – SITUATION GEOGRAPHIQUE

Ce bien est situé dans le centre du bourg de **TUSSON** (223 habitants en 2018 – commerces de proximité, absence de service)

- Distance du bourg de **AIGRE**
(1 500 habitants – commerces et services de proximité) : 7 kilomètres.
- Distance **d'ANGOULEME** (Préfecture Charente) : 39 kilomètres.

Ce bien présente une situation enclavée dans un bâti urbain dense, ancien et pour partie médiéval, son seul accès se faisant par des servitudes de passage sur les fonds voisins (parcelles numéros 264, et 269 et 424).

- Cf. extrait de plan cadastral annexé -

3 – SITUATION LOCATIVE

Au jour de nos opérations d'expertise effectuées sur site le 26 février 2021, cet immeuble était occupé par l'Association **MARPEN INSERTION FORMATION** et était à usage d'hébergement d'élèves ou stagiaires.

Les modalités d'occupation ne nous ayant pas été précisées, nous le considérerons, pour les besoins des présentes, comme libre de toute occupation.

4 – URBANISME

Les dispositions d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de TUSSON sont actuellement régies par le Règlement National d'Urbanisme, à défaut de document d'urbanisme (Carte Communale ou Plan Local d'Urbanisme).

5 – DESCRIPTION

Ce bien consiste en un immeuble ancien traditionnel, à usage d'habitation, ayant connu d'importants travaux de rénovation tant du gros œuvre, du second œuvre que de la totalité des aménagements intérieurs dans les années 1990 – 1995.

Il est composé d'un rez de jardin sur terre plein élevé d'un étage aménagé sous toiture avec une petite cour sur sa façade Nord non délimitée et confondue avec le fonds voisin (parcelle N° 424) et une seconde cour plus importante avec dépendances sur sa façade Sud et accessible à partir de la rue de la Boutonne par la parcelle numéro 264.

Il convient de noter également que la petite cour Nord doit être grevée d'une servitude de passage au profit de l'immeuble voisin bâti (porte piétonnière vitrée) sur la parcelle numéro 261.



**Façade Sud-Est
Accès par parcelle N° 264
(servitude)**

**Pignon Sud-Ouest
(Parcelle n° 468)
Porte accès sur
parcelle n° 424
(servitude)**





Façade Nord-Ouest

**Façade Nord-Ouest
Et porte d'accès du
fonds voisin
(parcelle n° 261)**



NATURE DE CONSTRUCTION

Maçonnerie : traditionnelle, élevée en pierres du pays apparentes, état général apparent satisfaisant

Toiture : à deux pans, couverts en tuiles canal, état apparent satisfaisant

Collecte et évacuation des eaux pluviales : gouttières pendantes et tuyaux de descente, zinguerie traditionnelle

Menuiseries extérieures : bois, traditionnelles, simple vitrage avec volets pleins aux ouvertures

L'ensemble du gros œuvre et du second œuvre dans un état général apparent satisfaisant.

Contrôle présence insectes xylophages et tous autres agents polluants à effectuer par technicien habilité. Immeuble estimé exempt de toute pollution ou prédateur dans le cadre de la présente évaluation.

DESCRIPTION INTERIEURE

Observation : Les surfaces mentionnées ci-après ne sont pas certifiées. Il n'en est fait état que pour permettre l'appréciation de la valeur en adéquation avec les autres éléments participant à sa formation.

SURFACE HABITABLE TOTALE : 171.80 m²

REZ DE JARDIN

Surface habitable : 87.60 m²

Séjour (surface habitable : 38.30 m²)

- Accès extérieur par deux portes vitrées à un vantail
- Deux fenêtres à un vantail
- Revêtement de sol : carreaux de terre cuite
- Revêtement mural : peinture sur enduit
- Plafond : poutres et solives apparentes
- Escalier bois d'accès à l'étage
- Cheminée à foyer ouvert

Dégagement (surface habitable : 4.50 m²)

- Revêtement de sol : carreaux de terre cuite
- Revêtement mural et plafond : peinture sur enduit
- Eclairage zénithal en second jour sur séjour

Cuisine (surface habitable : 15.20 m²)

- Revêtement de sol : carreaux de terre cuite
- Revêtement mural : carreaux de faïence
- Plafond : peinture sur enduit
- Une fenêtre à un vantail
- Eléments mobiliers intégrés obsolètes

Sanitaires (surface habitable : 6.10 m²)

- Revêtement de sol : carrelage grés
- Revêtement mural : carreaux de faïence
- Plafond : papier peint
- Une fenêtre à un vantail et un œil de bœuf
- Eléments sanitaires : deux lavabos sur colonne, wc indépendant, réservoir d'eau chaude sanitaire, énergie électrique par accumulation

Bureau (surface utile : 23.50 m²)

- Accès extérieur par une porte vitrée à un vantail sur fonds voisin (parcelle N°424)
- Deux fenêtres à un vantail
- Revêtement de sol : carreaux de terre cuite

- Revêtement mural : peinture sur enduit
- Plafond : peinture sur enduit

ETAGE

Surface habitable : 84.20 m²

Palier - dégagement (surface habitable : 7.20 m²)

- Accès par escalier bois à partir du rez de chaussée
- Revêtement de sol : plancher à l'ancienne
- Revêtement mural : pour partie cloisons à pans de bois, et pour partie enduit projeté
- Volige sous rampants

Chambre 1 (surface habitable : 14.20 m²)

- Revêtement de sol : plancher à l'ancienne
- Revêtement mural : peinture sur enduit
- Une fenêtre à un vantail
- Volige sous rampants

Chambre 2 (surface habitable : 17.80 m²)

- Revêtement de sol : plancher à l'ancienne
- Revêtement mural : peinture sur enduit
- Peinture sur plaques de plâtre de type BA 13 sous rampants
- Deux fenêtres à un vantail

WC (surface habitable : 2.00 m²)

- Revêtement de sol : carrelage grès
- Revêtement mural : carreaux de faïence
- Plafond : lambris bois
- Pièce sans éclairage zénithal direct
- Lave-mains
- Ventilation mécanique contrôlée

Salle de douche (surface habitable : 6.40 m²)

- Revêtement de sol : carrelage
- Revêtement mural : pour partie carreaux de faïence, pour partie lambris bois
- Volige sous rampants
- Une fenêtre à un vantail
- Eléments sanitaires : deux vasques sur meuble, cabine de douche

Chambre 3 (surface habitable : 12.70 m²)

- Revêtement de sol : plancher à l'ancienne
- Revêtement mural : peinture sur enduit
- Rampants : peinture sur enduit
- Une fenêtre à un vantail

Chambre 4 (surface habitable : 23.90 m²)

- Revêtement de sol : plancher à l'ancienne
- Revêtement mural : peinture sur enduit
- Volige sous rampants
- Trois fenêtres à un vantail.

L'ensemble dans un état général d'entretien dit d'usage. Prestations standards.

ELEMENTS DE CONFORT

Eau : sous pression par réseau d'adduction publique

Installation électrique : encastrée, conformité aux normes à contrôler

Chauffage : énergie électrique par convecteurs muraux

Production d'eau chaude sanitaire : énergie électrique par accumulation

Assainissement : individuel, par épandage sur fonds voisin (parcelle N° 274 - servitudes). Conformité aux normes à contrôler.

COUR Sud

Surface : 100 m²

- Close de murs
- Accès par portail bois à deux vantaux vétustes sur parcelle N° 264 vers rue de la Boutonne
- Sol : enherbé
- Escalier pierre extérieur d'accès à l'étage

Cour Sud



Dépendance 1

Abri élevé en maçonnerie traditionnel, sans huisserie.

Dépendances sur cour



Dépendance 2

Ancienne petite construction attenante au fonds voisin, sur deux niveaux, sans huisserie.



Dépendances sur cour

6 – EVALUATION

ELEMENTS D'APPRECIATION

Eléments valorisants :

- Situation dans un bourg rural de caractère
- Immeuble présentant un certain caractère et en bon état général apparent
- Surface habitable : 171 m²

Eléments dévalorisants :

- Situation enclavée, bien grevé de nombreuses servitudes (accès, vues)
- Absence de terrain d'agrément attenant, hormis les deux cours
- Absence d'installation de chauffage central et travaux d'isolation à réaliser.

METHODE D'EVALUATION

La seule méthode d'évaluation adaptée à ce type de bien est **la méthode d'évaluation par comparaison.**

METHODE PAR COMPARAISON

Cette méthode repose sur **la connaissance et les réalités du marché immobilier.** Le bien à évaluer est comparé à des biens similaires ayant fait l'objet de transactions récentes dans un secteur déterminé.

Toutefois, il est difficilement concevable de relever des termes de comparaison **parfaitement identiques.** Il est dès lors nécessaire de procéder à l'estimation par des réductions directes.

Nous retiendrons donc une ou plusieurs caractéristiques communes au bien concerné et à d'autres biens comparables ayant fait l'objet de ventes récentes.

Les différences existantes entre ces biens impliquent l'établissement d'une **marge d'appréciation** comportant une limite supérieure et une limite inférieure, déterminées en fonction des éléments d'appréciation.

Par cette méthode, **nous déterminons pour ce bien** tel que décrit ci-avant, considéré comme libre de toute occupation, dans les conditions actuelles du marché immobilier local, en pleine propriété, et dans le cadre d'une vente amiable, **une valeur de :**

135 000.00 à 145 000.00 €

SOIT UNE VALEUR VENALE MOYENNE ARRETEE A : 140 000.00 €

CENT QUARANTE MILLE EUROS

Il convient d'observer que pendant **la période du mois de janvier 2020 au mois de septembre 2020**, pour les ventes de maisons anciennes relevées sur la communauté de communes "Cœur de Charente" dont fait partie la commune de **TUSSON** (nombre de ventes : 96 - Source Notaires de la Dordogne), **les prix au mètre carré s'établissaient comme suit :**

- Prix haut 1 080.00 € / m²
- Prix médian 770.00 € / m²
- Prix bas 470.00 € / m²

La valeur du bien dont s'agit s'établissant, à :

140 000.00 € / 171 m² = **818.00 € / m²**

Prix haut : *prix en-dessous duquel se situe 75 % des ventes*

Prix médian : *prix en-dessous duquel se situe 50 % des ventes*

Prix bas : *prix en-dessous duquel se situe 25 % des ventes*

En cas de vente judiciaire, le montant de la mise à prix de cet immeuble pourrait s'établir à hauteur de :

70 000.00 €

Nous concluons ainsi le présent rapport que nous laissons à l'appréciation souveraine du Tribunal.

Tel est notre avis d'Expert

Dressé et clos à PERIGUEUX

Le 24 mars 2021

En quatre exemplaires originaux.

Bruno DENEUVILLE