

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 271
- Ordonnance en date du 14 12 2020
- Mandataire Judiciaire : SCP SILVESTRI – BAUJET

AFFAIRE

LIQUIDATION JUDICIAIRE

ASSOCIATION CLUB MARPEN

IMMEUBLE 13

Bien sis commune de :

16140 TUSSON

N / Réf. : 3597- 20 – BD/SD

SOMMAIRE

1 – DESIGNATION.....	4
2 – IMMEUBLE BATI	5
2.1 – Situation géographique	5
2.2 – Situation locative	6
2.3 – Urbanisme	6
2.4 – Description	6
2.5 – Evaluation.....	10
3 – PARCELLES EN NATURE DE BOIS TAILLIS.....	12
3.1 – Situation géographique	12
3.2 – Urbanisme	13
3.3 – Description	13
3.4 – Evaluation.....	14

Conformément aux termes de l'ordonnance en date du 14 décembre 2020 (N° Minute 271) 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

Les biens dont s'agit consistent, d'une part, en un **immeuble bâti**, pour partie ruiné, et trois parcelles indépendantes en nature de bois taillis, l'ensemble sis département de la Charente, commune de **TUSSON**, référencé au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
AB	7	Le bourg	72 ca
AB	11	Le bourg	1 a 02 ca
AB	496	21 impasse Beneton	1 a 40 ca
AH	33	Les brandes	30 a 66 ca
AI	74	Le fond des chegnons	7 a 81 ca
ZH	108	La ville	11 a 83 ca
Contenance totale			53 a 44 ca

2 – IMMEUBLE BATI

Références cadastrales :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
AB	7	Le bourg	72 ca
AB	11	Le bourg	1 a 02 ca
AB	496	21 impasse Beneton	1 a 40 ca
Contenance totale			3 a 14 ca

2.1 – Situation géographique

Ces trois parcelles forment un même tènement situé en limite Nord du bourg de TUSSON.

Ce tènement confronte au Nord-Est l'impasse Beneton (parcelles numéros 11 et 496), et au Sud-Ouest la rue de la Boutonne (parcelle numéro 7) – Cf. *extrait de plan cadastral annexé* -

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

- Cf. *extraits de plan cadastral et plan de situation annexés* -

2.2 - Situation locative

Au jour de nos opérations d'expertise effectuées sur site le 9 février 2021, ce bien était libre de toute occupation et en tout en état de cause **inhabitable**.

2.3 - 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).

2.4 - Description

Ce bien consiste en un ensemble immobilier ancien traditionnel composé, pour partie, d'un corps de bâtiment élevé au droit de l'impasse Beneton, organisé en un rez de chaussée élevé d'un étage droit et de combles sous toiture, l'ensemble en très mauvais état général d'entretien et menaçant ruine à court terme, et, pour partie, d'une petite construction ruinée ayant connu un début d'aménagement édifiée sur la parcelle numéro 7, le solde du tènement étant en nature d'ancienne cour empierrée en mauvais état général.



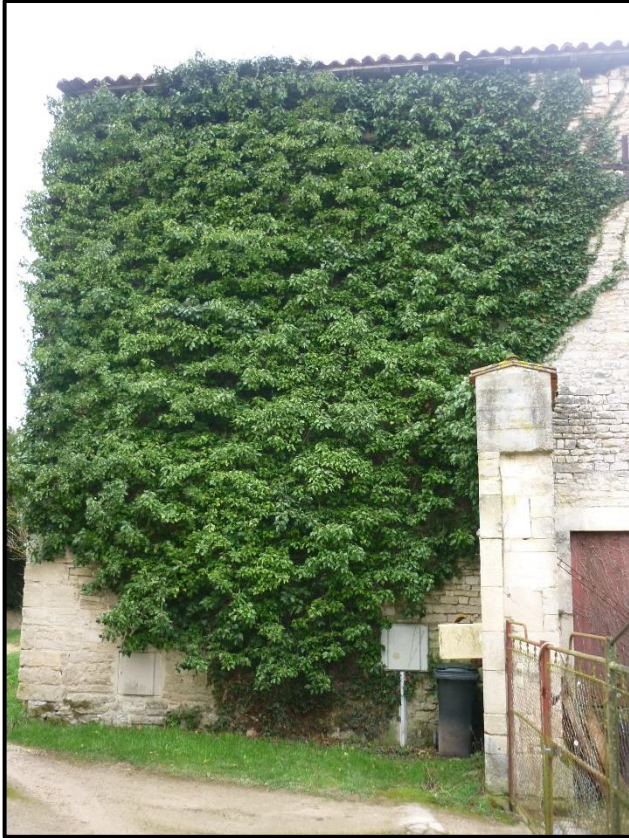
**Façade Sud-Ouest sur
impasse Beneton**

**Immeuble
parcelle n° 496**

Façade Sud-Ouest

**Immeuble parcelle
n° 496**





Pignon Nord-Est
Immeuble parcelle n° 496



Parcelle n° 7
et façade Sud-Ouest
Immeuble parcelle n° 496

Parcelle n° 7
Pignon sur rue de la
Boutonne



NATURE DE CONSTRUCTION

Maçonnerie : traditionnelle, élevée en pierres de taille et moellons du pays en mauvais état général d'entretien, importants travaux de reprise et ravalement nécessaires pour partie envahi de végétation grimpante (pignon Nord-Est, immeuble parcelle N° 496), et pour partie ruinée (immeuble parcelle N° 7)

Toiture : subsistante sur immeuble parcelle N° 496 couverte en tuiles canal, vétuste, en très mauvais état général d'entretien, infiltrations d'eaux pluviales

Charpente : bois, traditionnelle, non contrôlée et non visitée
Reserves d'usage sur risques d'effondrement éventuel

Menuiseries extérieures : partielles, vétustes, réfection totale nécessaire.

L'ensemble du gros œuvre et du second œuvre en très mauvais état général. Réhabilitation totale nécessaire.

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

- Immeuble inaccessible
- Non visité
- Absence de cloison et plancher suivant descriptions faites par les représentants de l'Association CLUB MARPEN.

Totalité des aménagements intérieurs à réaliser.

Emprise au sol totale des deux constructions (parcelle N° 7 et 496) : **180 m² environ**

2.5 - Evaluation

METHODE D'EVALUATION

Pour procéder à l'évaluation de ce bien nous retiendrons **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 :**

10 000.00 à 12 000.00 €

SOIT UNE VALEUR VENALE MOYENNE ARRETEE A : 11 000.00 €

ONZE MILLE EUROS

3 – PARCELLES EN NATURE DE BOIS TAILLIS

Références cadastrales :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
AH	33	Les brandes	30 a 66 ca
AI	74	Le fond des chegnons	7 a 81 ca
ZH	108	La ville	11 a 83 ca
Contenance totale			50 a 30 ca

3.1 - Situation géographique

Ces trois parcelles présentent des situations géographiques disséminées sur le territoire de la commune de TUSSON.

Elles sont distantes du bourg d'environ 1,5 à 2 kilomètres (*Cf. extrait plan cadastral annexé*).

Les parcelles cadastrées section AH n° 33 et AI n° 74 présentent des situations enclavées dans des massifs forestiers, leur accès se faisant uniquement par des servitudes de passage sur les fonds voisins.

La parcelle section ZH n° 108 est également située dans un massif forestier d'une faible importance. Elle confronte sur sa façade Sud-Est un chemin rural (*Cf. plan de situation et extrait de plans cadastraux annexés*).

3.2 - 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).

En tout état de cause et eu égard à leur situation géographique nous nous devons de considérer ces parcelles comme **non constructibles**.

3.3 - Description

Parcelle section AH N° 33

Contenance : 30 a 66 ca

- Parcelle en nature de bois taillis
- Peuplement local traditionnel
- Densité moyenne
- Configuration régulière, rectangulaire
- Faible relief.

Parcelle section AI N° 74

Contenance : 7 a 81 ca

- Parcelle en nature de bois taillis
- Peuplement local traditionnel
- Densité moyenne
- Configuration étroite en longueur rendant son exploitation difficile
- Faible relief.

Parcelle section ZH N° 108**Contenance : 11 a 83 ca**

- Configuration irrégulière en limite Sud-Ouest
- Absence de relief.

3.4 - Evaluation

Nous déterminons pour l'ensemble de ces parcelles telles que décrites ci-avant dans les conditions actuelles du marché foncier local, **une valeur hectare (sol et peuplement) de :**

1 600.00 à 2 000.00 €

Soit une valeur moyenne arrêtée à :**1 800.00 € / ha***Soit*

1 800.00 € x 0.5030 ha =

905.00 €**SOIT UNE VALEUR VENALE ARRETEE A :****900.00 €****NEUF CENTS EUROS**

En cas de vente judiciaire, les montants des mises à prix de ces immeubles pourraient s'établir à hauteur de :

- IMMEUBLE BATI

Références cadastrales :

Section AB N° 7 – 11 – 496

3 000.00 €

- PARCELLES EN NATURE DE BOIS TAILLIS

Références cadastrales :

Section AH N° 33

Section AI N° 74

Section ZH N° 108

400.00 €

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 26 août 2021

En quatre exemplaires originaux.

Bruno DENEUVILLE