

# 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 272
- Ordonnance en date du 14 12 2020
- Mandataire Judiciaire : SCP SILVESTRI – BAUJET

### AFFAIRE

LIQUIDATION JUDICIAIRE

ASSOCIATION CLUB MARPEN

IMMEUBLE 14

*Biens sis commune de :*

**16140 TUSSON**

N / Réf. : 3597- 20 – BD/SD

# SOMMAIRE

<b>1 – DESIGNATION.....</b>	<b>4</b>
<b>2 – SITUATION GEOGRAPHIQUE .....</b>	<b>4</b>
<b>3 – SITUATION LOCATIVE.....</b>	<b>5</b>
<b>4 – URBANISME.....</b>	<b>5</b>
<b>5 – DESCRIPTION .....</b>	<b>6</b>
<b>6 – EVALUATION .....</b>	<b>9</b>



Conformément aux termes de l'ordonnance en date du 14 décembre 2020 (N° Minute 272) 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 en un **bâtiment urbain** anciennement à usage **d'habitation** et **une parcelle** non attenante en nature de **landes**, l'ensemble sis département de la Charente, commune de **TUSSON**, le bourg, référencé au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
AB	255	Le bourg	56 ca
AB	268	Le bourg	24 ca
Contenance totale			80 ca

## 2 – SITUATION GEOGRAPHIQUE

L'immeuble bâti (parcelle N° 268) est situé dans le bourg de TUSSON (223 habitants en 2018 – commerces de proximité, absence de service). Il confronte à l'Ouest la voie départementale numéro 61, au Nord un passage privé desservant les immeubles voisins, et est mitoyen de l'immeuble bâti voisin sur ses façades Est et Sud – Cf. *extrait plan cadastral annexé*.

La parcelle N° 255, en nature de landes, présente une situation enclavée avec les fonds voisins et n'est accessible que par une servitude de passage sur ces derniers. Elle est distante de l'immeuble bâti d'environ 100 mètres.

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

- Cf. *extrait plan cadastral et plan de situation annexés* –

### 3 – SITUATION LOCATIVE

Au jour de nos opérations d'expertise effectuées sur site le 26 février 2021, ces biens étaient libres de toute occupation et seront évalués comme tel.

### 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).

Nous avons eu en communication copie d'un certificat administratif, en date à AIGRE en date du 18 novembre 2004, établi par la Direction Départementale de l'Équipement de la Charente aux termes duquel l'adjoint au chef de la subdivision d'AIGRE certifie que l'immeuble cadastré section AB n° 268, agglomération le bourg commune de TUSSON, est **frappé d'alignement conformément au plan d'alignement approuvé le 17 mai 1872.**  
(Cf. *copie en annexe*).

## 5 – DESCRIPTION

### MAISON D'HABITATION

Cet immeuble bâti consiste en une ancienne maison d'habitation composée d'un rez de chaussée élevé d'un étage et de combles sous toiture. Elle est par ailleurs imbriquée et attenante à l'immeuble voisin (parcelle N° 267) Cf. *extrait de plan cadastral annexé*



**Pignon Nord commun  
avec immeuble édifié sur  
parcelle n° 267  
(fonds voisins)**



**Façade Ouest sur RD 61**

## **NATURE DE CONSTRUCTION**

**Maçonnerie** : traditionnelle, élevée en pierres du pays apparentes, état général très moyen, travaux de ravèlement à prévoir

**Toiture** : à un pan, couvert en tuiles canal, état très moyen, travaux de réfection à prévoir

**Collecte et évacuation des eaux pluviales** : gouttières pendantes et tuyaux de descente, pour partie zinguerie traditionnelle, pour partie PVC, l'ensemble vétuste

**Menuiseries extérieures** : bois, vétustes, réfection nécessaire

**Plancher** : bois, traditionnel sur poutres et solives.

**L'ensemble du gros œuvre et du second œuvre présentant une importante vétusté et nécessitant d'importants travaux de rénovation.**

**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 UTILE TOTALE : 26.00 m<sup>2</sup>**

### *REZ DE CHAUSSEE*

**Surface utile : 12.90 m<sup>2</sup>**

- Organisé en une seule pièce avec accès direct sur voie départementale par une porte vitrée à un vantail
- Sol : dalle béton brut
- Plafond : solivage et plancher apparents
- Escalier bois d'accès à l'étage
- Ancienne cheminée à foyer ouvert
- Une fenêtre à un vantail
- L'ensemble sommaire et vétuste

### *ETAGE*

**Surface utile : 13.10 m<sup>2</sup>**

- Organisé en un seul volume
- Sol : plancher vétuste
- Murs : enduit projeté vétuste
- Plafond : plaques de plâtre type BA 13 sommaire et vétuste
- Deux fenêtres à un vantail
- Ancienne cheminée à foyer ouvert.

**L'ensemble sommaire et vétuste nécessitant une réhabilitation totale. Absence d'éléments de confort (installations électrique et sanitaire). Raccordement aux réseaux d'adduction d'eau publique et d'assainissement non renseigné.**



## PARCELLE N° 255

**Contenance : 56 ca**

- Parcelle en nature de landes boisées
- Relief plat
- Situation enclavée, accès uniquement par servitude sur le fonds voisin.

## 6 – 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 ces biens** tels que décrits ci-avant, considérés comme libres 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 :**

**13 000.00 €**

**TREIZE MILLE EUROS**

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

**5 000.00 €**

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 27 août 2021

En quatre exemplaires originaux.

**Bruno DENEUVILLE**