

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 275
- Ordonnance en date du 14.12.2020
- Mandataire Judiciaire : SCP SILVESTRI – BAUJET

AFFAIRE

LIQUIDATION JUDICIAIRE

ASSOCIATION CLUB MARPEN

IMMEUBLE 17

Bien sis commune de :

18 ROUTE DE SOUVIGNE 16140 TUSSON

N / Réf. : 3597- 20 – BD/SD

SOMMAIRE

1 – DESIGNATION.....	4
2 – SITUATION GEOGRAPHIQUE	4
3 – SITUATION LOCATIVE.....	5
4 – URBANISME.....	5
5 – DESCRIPTION	5
6 – EVALUATION	10

Conformément aux termes de l'ordonnance en date du 14 décembre 2020 (N° Minute 275) 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

Le bien dont s'agit consiste en un bâtiment urbain anciennement à usage **d'habitation et de grange - remise** sis département de la Charente, commune de **TUSSON**, le bourg, édifié sur une parcelle référencée au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
AB	267	18 route de Souvigné	1 a 48 ca

2 – SITUATION GEOGRAPHIQUE

Cet immeuble 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 (route de Souvigné), au Nord pour partie un immeuble bâti voisin attenant et mitoyen (parcelle n° 268) et pour partie un passage privé qu'il confronte également à l'Est. Au Sud il confronte un immeuble bâti voisin (parcelle n° 266).

- 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, ce bien était libre de toute occupation et sera évalué 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).

5 – DESCRIPTION

Ce bien consiste en une ancienne construction urbaine traditionnelle, initialement à usages d'habitation et de grange, aujourd'hui à usage de remise, composée d'un simple rez de chaussée, élevé d'un étage.

Cet immeuble est inscrit à l'Inventaire Général du Patrimoine Culturel de la région Nouvelle Aquitaine (base patrimoine architectural – Mérimée) et date probablement du XVII^{ème} siècle.



Façade Ouest sur RD 61

**Pignon commun avec
parcelle n° 269 (fonds voisin)**





**Façade Est au droit
de la parcelle n° 269
(local 1)**



Façade Est

NATURE DE CONSTRUCTION

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

Présence d'un pigeonnier aménagé dans la maçonnerie sur la façade Est.

Partie de la façade Ouest reprise en blocs agglomérés de béton apparents, travaux à prévoir

Toiture : couverte en tuiles canal, état très moyen, travaux de réfection à prévoir

Collecte et évacuation des eaux pluviales : absence de gouttière pendante

Menuiseries extérieures : bois, vétustes, réfection nécessaire.

L'ensemble du gros œuvre et du second œuvre présentant une importante vétusté nécessitant des travaux de rénovation et réhabilitation.

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 : 85.50 m²

LOCAL 1

Surface utile : 34.00 m²

Ce local consiste en une ancienne habitation vétuste composée d'un rez de chaussée élevé d'un étage droit dont deux des ouvertures en pierres de taille sur la façade Est ont fait l'objet de travaux de reprise récents

La totalité des aménagements intérieurs sont à réaliser après reprise de la maçonnerie.

LOCAL 2

Surface utile : 37.50 m²

A usage de remise – dépôt (ancienne grange)

Accès extérieur sur façade Ouest (sur RD N° 61) par un portail bois vétuste à deux vantaux.

Sol : terre battue

Absence de plafond (toiture apparente)

Hauteur sous faitage : 7.80 mètres

Totalité des aménagements intérieurs à réaliser.

LOCAL 3

Surface utile : 14.00 m²

A usage de remise, sol : dalle béton

Accès extérieur par une porte à un vantail sur façade Ouest (sur RD N° 61).

**L'ensemble en mauvais état général et nécessitant une réhabilitation totale.
Absence de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité.**

6 – EVALUATION

ELEMENTS D'APPRECIATION

Elément valorisant :

- Situation dans un bourg rural de caractère
- Bâtiment pouvant présenter un certain caractère qu'après d'importants travaux de réhabilitation (inscription à l'Inventaire Général du Patrimoine Culturel de la région Nouvelle – Aquitaine)

Eléments dévalorisants :

- Très importants travaux de réhabilitation à réaliser (gros œuvre / second œuvre et totalité des aménagements intérieurs)
- Très faible surface de terrain attenant sur la façade Est (absence de jardin ou cour)
- Immeuble élevé au droit de la route départementale N° 61 (façade Ouest).

METHODE D'EVALUATION

La seule méthode 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 : **23 000.00 à 25 000.00 €**

SOIT UNE VALEUR VENALE ARRETEE A : 24 000.00 €

VINGT QUATRE MILLE EUROS

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

10 000.00 €

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 3 novembre 2021

En quatre exemplaires originaux.

Bruno DENEUVILLE