

CABINET D'EXPERTISES FONCIERES

Bruno DENEUVILLE

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

R A P P O R T D ' E X P E R T I S E

TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ANGOULEME

- RG N° : 19 / 01670
- N° Minute 277
- Ordonnance en date du 14.12.2020
- Mandataire Judiciaire : SCP SILVESTRI – BAUJET

AFFAIRE

LIQUIDATION JUDICIAIRE

ASSOCIATION CLUB MARPEN

IMMEUBLE 19

Bien sis :

"MOTTE DE LA GARDE" 16230 LUXE

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	8

Conformément aux termes de l'ordonnance en date du 14 décembre 2020 (N° Minute 277) 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 une **parcelle de terrain** sise département de la Charente, commune de **LUXÉ**, référencée au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
ZO	11	Motte de la Garde	11 a 93 ca

Il convient d'observer que, selon les éléments qui nous ont été communiqués, **ces parcelles étaient précédemment cadastrées section ZD N° 54 et 56** et que suite tant à un acte d'échange multilatéral en date du 14 septembre 2010 reçu par Maître Serge PROUST, Notaire à Mansle (Charente), qu'à une révision cadastrale, **elle est aujourd'hui référencée comme mentionnée ci-dessus.**

(Cf. copie en annexe du relevé de propriété de l'Association CLUB MARPEN sur la commune de LUXE édité par le Centre des Impôts Fonciers).

2 – SITUATION GEOGRAPHIQUE

Cette parcelle est située dans un environnement rural isolé.

Elle est éloignée de toutes zones urbanisées et à proximité de la ligne TGV (Bordeaux / Paris) distante d'environ 800 mètres.

Distance du bourg de **LUXÉ** : 4 kilomètres.

(Cf. extrait de plan cadastral et plan de situation annexés).

3 – SITUATION LOCATIVE

Aucun élément ne nous a été communiqué quant à la situation locative de cette parcelle que nous 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 **LUXÉ** 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 la situation géographique de ce bien, nous le considérerons comme **non constructible**.

5 – DESCRIPTION

Ce bien consiste en une parcelle de terrain au relief plat et à la configuration irrégulière.

La zone Nord de la parcelle est en nature de chemin empierré et la zone Sud en nature de prairie naturelle partiellement arborée sur laquelle est situé un dolmen dénommé : "*Dolmen de la Maison de la vieille*".

PROTECTION :

- Site archéologique
- Inscription Monuments Historiques par Arrêté en date du 23 janvier 1956.

PERIODE :

Néolithique.

L'ensemble du site est en bon état général d'entretien et fait l'objet de visites régulières.







6 – EVALUATION

Cette parcelle, sur laquelle est situé le dolmen de "la Maison de la Vieille", classé Monument Historique depuis 1956, ne peut faire l'objet d'aucune exploitation agricole et supporte la totalité des contraintes attachées au classement.

Par ailleurs, du fait de la modicité du site et de sa situation isolée dans un environnement rural, aucune exploitation commerciale ne peut être envisagée.

De ce fait, la propriété de ce site ne peut que représenter une charge incombant au propriétaire.

Dans ces conditions, **nous déterminons pour ce bien**, tel que décrit ci-avant, en pleine propriété, libre de toute occupation, **une valeur de terrain d'agrément estimé à :**

1.00 € / m²

SOIT UNE VALEUR D'ENSEMBLE DE : 1 193.00 €

VALEUR VENALE ARRETEE A : 1 200.00 €

MILLE DEUX CENT EUROS

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

300.00 €

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