

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 255
- Ordonnance en date du 11.07.2022
- Mandataire Judiciaire : SCP SILVESTRI – BAUJET

AFFAIRE

LIQUIDATION JUDICIAIRE

ASSOCIATION CLUB MARPEN

Parcelles sises commune de :

16140 TUSSON

N / Réf. : 3683- 22 – BD/SD

14 Allée d'Aquitaine - 24000 PERIGUEUX
Société par Actions Simplifiée au capital de 100 000 €

Tél. : 05.53.53.44.69 - Fax : 05.53.53.45.75
e-mail : b.deneuille@experts-fonciers.com

Membre de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière
Membre de la Compagnie Nationale des Experts de Justice en Immobilier

SOMMAIRE

1 – DESIGNATION.....	4
2 – SITUATION GEOGRAPHIQUE	4
3 – URBANISME.....	5
4 – DESCRIPTION	5
6 – EVALUATION	7

Conformément aux termes de l'ordonnance en date du 11 juillet 2022 (N° Minute 255) 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 des biens immeubles ci-après désignés.

1 – DESIGNATION

Les biens dont s'agit consistent en **diverses parcelles en nature de bois taillis** sises département de la Charente, commune de **TUSSON**, référencées au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
AH	103	Le grand bois	5 a 77 ca
AI	322	Les Chegnons	22 a 96 ca
AI	329	Les Chegnons	4 a 44 ca
AK	226	La Garenne	1 a 81 ca
Contenance totale			34 a 98 ca

2 – SITUATION GEOGRAPHIQUE

Ces parcelles, non attenantes et de faibles surfaces unitaires, sont toutes les quatre situées au Sud du bourg de TUSSON dans des massifs forestiers et à des distances de 1 à 2 kilomètres du bourg (*Cf. plan de situation annexé*).

Chacune de ces parcelles est accessible par des chemins ruraux.

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).

Eu égard à la situation géographique et aux configurations de ces parcelles, celles-ci doivent être considérées comme **non constructibles**.

4 – DESCRIPTION

Parcelle section AH N° 103

Contenance : 577 m²

- Parcelle à la configuration irrégulière confrontant à l'Est un chemin rural et situé dans un massif forestier
- Relief plat
- Peuplement local traditionnel.

- Cf. extrait de plan cadastral en annexe -

Parcelles section AI N° 322 et 329**Contenance totale : 27 a 40 ca**

- Parcelles à la configuration en longueur situées de part et d'autre de la route départementale N° 736 que la parcelle N° 322 confronte à l'Est et la parcelle N° 329 à l'Ouest.
Etant précisé que la parcelle N° 329 confronte à l'Est une voie communale.

- Cf. extrait de plan cadastral en annexe -

- Relief plat
- Configuration en longueur rendant difficile leurs exploitations
- Peuplements locaux traditionnels.

Parcelle section AK N° 226**Contenance : 1 a 81 ca**

- Petite parcelle à la configuration en longueur confrontant au Sud un chemin rural
- Relief plat
- Peuplements locaux traditionnels
- Exploitation malaisée du fait de sa faible surface.

- Cf. extrait de plan cadastral en annexe -

6 – EVALUATION

Pour procéder à l'évaluation de ces parcelles, 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 existant 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 parcelles boisées**, telles que décrites ci-avant, considérées comme libres de toute occupation, dans les conditions actuelles du marché foncier local, en pleine propriété, et dans le cadre d'une vente amiable,

UNE VALEUR VENALE GLOBALE SOL ET PEUPELEMENT DE : 1 200.00 €

MILLE DEUX CENT EUROS

En cas de vente judiciaire, le montant de la mise à prix de ces parcelles pourraient s'établir à hauteur de :

500.00 €

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 6 octobre 2022

En quatre exemplaires originaux.

Bruno DENEUVILLE