

# CABINET D'EXPERTISES FONCIÈRES

**Bruno DENEUVILLE**

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

## RAPPORT D'EXPERTISE

LIQUIDATION JUDICIAIRE :

MONSIEUR THIERRY PETIT

BIENS SIS :

16190 JUIGNAC

# 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

- Affaire : N° RG 21 / 186
- N° Minute : 448
- Ordonnance en date du 18 octobre 2021
- Mandataire Judiciaire : SCP SILVESTRI BAUJET

### AFFAIRE

LIQUIDATION JUDICIAIRE

**MONSIEUR THIERRY PETIT**

*Biens sis :*

**COMMUNE DE JUIGNAC (16190)**

N / Réf. : 3645 - 21 – 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

<b>1 – DESIGNATION .....</b>	<b>4</b>
<b>2 – ORIGINE DE PROPRIETE .....</b>	<b>4</b>
<b>3 – SITUATION GEOGRAPHIQUE .....</b>	<b>5</b>
<b>4 – URBANISME .....</b>	<b>5</b>
<b>5 – DESCRIPTION .....</b>	<b>5</b>
<b>6 – EVALUATION .....</b>	<b>11</b>

\*\*\*

**ORDONNANCE DU JUGE COMMISSAIRE**  
**EXPERTISE FONCIÈRE**

RG n° 21/186

N° minute : 648

Nous, Manuel CARIUS, Juge Commissaire au Tribunal judiciaire d'Angoulême, assisté de Madame Nathalie DEMESTRE, greffier

Vu la requête de S.C.P. SILVESTRI-BAUJET déposée le 23 septembre 2021 et tendant à la désignation d'un expert foncier,

Vu les dispositions des articles L. 621-9 et R. 662-1 du Code de Commerce,

Vu les dispositions des articles 232 et suivants du code de procédure civile,

Vu la nécessité d'ordonner une mesure d'expertise foncière pour éclairer la juridiction sur la valeur vénale des biens immobiliers suivants dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire de Thierry PETIT

**DESIGNONS** Monsieur Bruno DENEUVILLE, expert foncier près la Cour d'Appel de Bordeaux, demeurant 17 rue Gambetta – 24000 PÉRIGUEUX avec pour mission de :

- Faire la description et des clichés photographiques des biens immobiliers dont l'estimation est sollicitée et notamment indiquer pour chacun des immeubles la nature, la situation, la contenance et la désignation cadastrale (section, numéro du plan et lieu-dit) ; pour les immeubles situés dans les parties agglomérées des communes urbaines, le lieu-dit sera remplacé par l'indication de la rue et du numéro ; les fractions d'immeubles divisés, sans changement de limite de propriété du sol, entre plusieurs titulaires de droits réels autres que des servitudes, seront, en outre, désignés par le numéro de lot attribué par l'état descriptif de division ou un document analogue ; le nom du fermier sera indiqué s'il est connu du poursuivant,
- Obtenir des services compétents de l'État ou des collectivités territoriales toute information utile à la détermination de la situation urbanistique précise des droits immobiliers,
- Indiquer la valeur vénale, dans le cas d'une vente amiable,
- Fixer un prix pour une mise en vente aux enchères éventuelle,
- Préciser l'origine de la propriété ainsi que la situation hypothécaire des biens,

**DISONS** que la mesure d'expertise portera sur les parcelles et immeubles dont la liste est annexée à la présente ordonnance,

**DISONS** que l'expert devra dresser de ces opérations un rapport qu'il déposera au greffe et communiquera aux parties ou leurs avocats,

**DISONS** que l'expert devra entreprendre immédiatement les opérations d'expertise,

**DISONS** que l'expert sera autorisé à pénétrer, au besoin assisté par un serrurier, dans les immeubles désignés, dans l'hypothèse où il se trouverait dans l'impossibilité de pénétrer dans les lieux,

**DISONS** que les frais et honoraires d'intervention de l'expert seront réglés en frais privilégiés de procédure après fixation par le juge commissaire sur saisine de l'expert,

**DISONS** que la présente ordonnance sera notifiée conformément aux dispositions de l'article R. 624-3 du Code de commerce à la diligence du greffe à :

- Monsieur Thierry PETIT,
- Monsieur Bruno DENEUVILLE – 17 rue Gambetta – 24000 PÉRIGUEUX,
- La S.C.P. SILVESTRI-BAUJET

Ainsi jugé et prononcé à ANGOULEME.

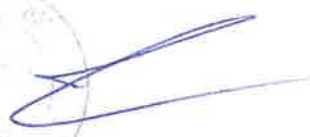
Le Greffier



Le Juge Commissaire



P. J. Cop. Conforme  
Le Greffier



Conformément aux termes de l'ordonnance en date du 18 octobre 2021 rendue par **Monsieur Manuel CARIUS**, Juge Commissaire au Tribunal Judiciaire d'ANGOULEME (Charente), Juge de la procédure de liquidation judiciaire de **Monsieur Thierry PETIT**,

Nous soussignés **Bruno DENEUVILLE**, Expert foncier près la Cour d'Appel de BORDEAUX, avons procédé à l'évaluation du bien immeuble ci-après désigné appartenant à **Monsieur Thierry PETIT**, et dépendant de l'actif de ladite procédure.

## 1 – DESIGNATION

Le bien dont s'agit consiste en un bâtiment à usage agricole sis département de la Charente, commune de **JUIGNAC**, au lieu-dit "les Rapes" édifié sur un tènement référencé au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
B	725	Les Rapes	79 a 50 ca
B	731	Les Rapes	26 a 85 ca
Contenance totale			1 ha 06 a 35 ca

## 2 – ORIGINE DE PROPRIETE

**Monsieur Thierry PETIT** a acquis la pleine propriété de **Monsieur Jean-Guy PETIT** demeurant à Salles-Lavalette (Charente) au lieu-dit "les Treilles" et **Monsieur Christophe PETIT** demeurant à Juignac (Charente) au lieu-dit "les Rapes", des parcelles dont s'agit aux termes d'un acte authentique contenant cession à titre de licitation reçu par Maître Philippe FAULCON, Notaire à Montmoreau Saint Cybard (Charente) en date du 7 septembre 2007.

### 3 – SITUATION GEOGRAPHIQUE

Ce bien est situé au Nord du hameau des Rapes dans un environnement rural isolé, l'accès se faisant par un chemin rural sans issue à partir de la voie départementale N° 456.

- Distance du bourg de JUIGNAC (400 habitants) : 6 kilomètres
- Distance de Montmoreau-Saint-Cybard (tous commerces et services) : 14 kilomètres
- Distance d'ANGOULEME (Préfecture Charente) : 41 kilomètres.

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

### 4 – URBANISME

Les dispositions d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de JUIGNAC sont régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) en l'absence de document spécifique (Carte Communale ou Plan Local d'Urbanisme).

### 5 – DESCRIPTION

Nous avons procédé à nos opérations d'expertise sur site le 14 décembre 2021 en présence de Monsieur Thierry PETIT.

Le bien dont s'agit consiste en une construction, édifiée en 2008, à usage agricole (chèvrerie) en emprise sur les deux parcelles cadastrales.



**Pignon Est**



**Pignon Est**





**Pignon Ouest**



**Façade Sud**



**Façade Sud**



**Façade Nord**

## NATURE DE CONSTRUCTION

**Structure** : bois, traditionnelle

**Bardage** : bois (pin) état moyen, travaux de réfection à prévoir, et pour partie plaques de polyester translucides en élévation, l'ensemble sur soubassement en maçonnerie traditionnelle élevée en blocs agglomérés de béton

**Toiture** : à deux pans, couverts en plaques ondulées de fibres ciment

**Collecte et évacuation des eaux pluviales** : absence de gouttière pendante ou chéneaux.

**L'ensemble dans un état général moyen. Travaux de réfection partielle (bardage) à prévoir.**

**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

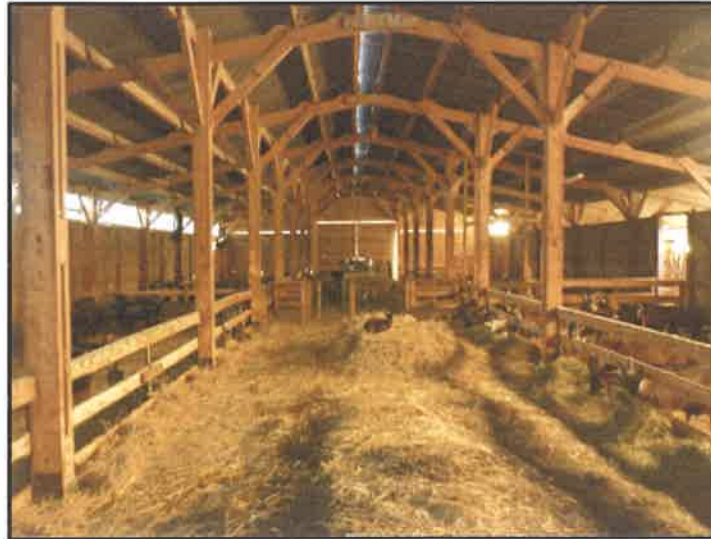
**Observation** : Les surfaces mentionnées ci-après ne sont pas certifiées. Il n'en est fait état que pour permettre l'appréciation de la valeur en adéquation avec les autres éléments participant à sa formation.

**SURFACE UTILE DEVELOPPEE TOTALE : 825.00 m<sup>2</sup>**

**Salle de traite (surface utile : 120.00 m<sup>2</sup>)**

- Construction aménagée en appentis et en extension sur la façade Sud
- Dix postes de traite sur fosse
- Fosse et solde : dalle béton et chape ciment
- Isolation sous rampants (80 m<sup>2</sup> environ) type Styrodur

### Chèvrerie (surface utile : 705.00 m<sup>2</sup>)



- Structure : bois, apparente
- Couloir béton central en surélévation
- Hauteur sous faitage : 5.10 mètres
- Absence de ventilation en toiture
- Abreuvoir automatique
- Accès sur pignons Est et Ouest par portail à deux vantaux coulissants et portails latéraux à un vantail ouvrant à la française, travaux de reprise à prévoir sur ces derniers
- Assainissement non conforme selon les déclarations de Monsieur Thierry PETIT

### *ABORDS*

- Abords en mauvais état général d'entretien, travaux de nettoyage et de remise en état à effectuer, hormis sur pignon Est
- Solde du terrain (parcelle N° 725) pour partie en nature de prairie naturelle (zone Nord de la parcelle), et le solde zone de stockage de matériel et divers
- Tènement confrontant à l'Est le chemin rural desservant le hameau des Rapes.

**L'ensemble dans un état général d'entretien très moyen.**

## 6 – EVALUATION

Nous déterminons pour ce bien, tel que décrit ci-avant, considéré comme libre de toute occupation, dans les conditions actuelles du marché foncier local, en pleine propriété, et dans le cadre d'une vente amiable, **une valeur de :**

### Immeubles bâtis et emprise foncière :

<b>Valeur résiduelle unitaire retenue par mètre carré de surface utile :</b>	30.00 à 34.00 € / m <sup>2</sup>	
<b>Soit une valeur moyenne arrêtée à :</b>	<b>32.00 €</b>	
<i>Soit</i>		
32.00 € x 825 m <sup>2</sup> =		<b>26 400.00 €</b>

### Solde du tènement

<b>Surface estimée :</b>	<b>75 ares</b>	
<b>Valeur unitaire moyenne retenue ha :</b>	<b>3 000.00 € / ha</b>	
<i>Soit</i>		
3 000.00 € x 0.75 ha =		<b>2 250.00 €</b>

---

**SOIT UNE VALEUR TOTALE DE :** **28 650.00 €**

**VALEUR VENALE ARRETEE A :** **29 000.00 €**

VINGT NEUF MILLE EUROS

**Cette valeur s'entend hors droits de mutation ou hors taxe à la valeur ajoutée, si l'immeuble est soumis au régime de TVA, et hors frais d'acquisition.**

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

**15 000.00 €**

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

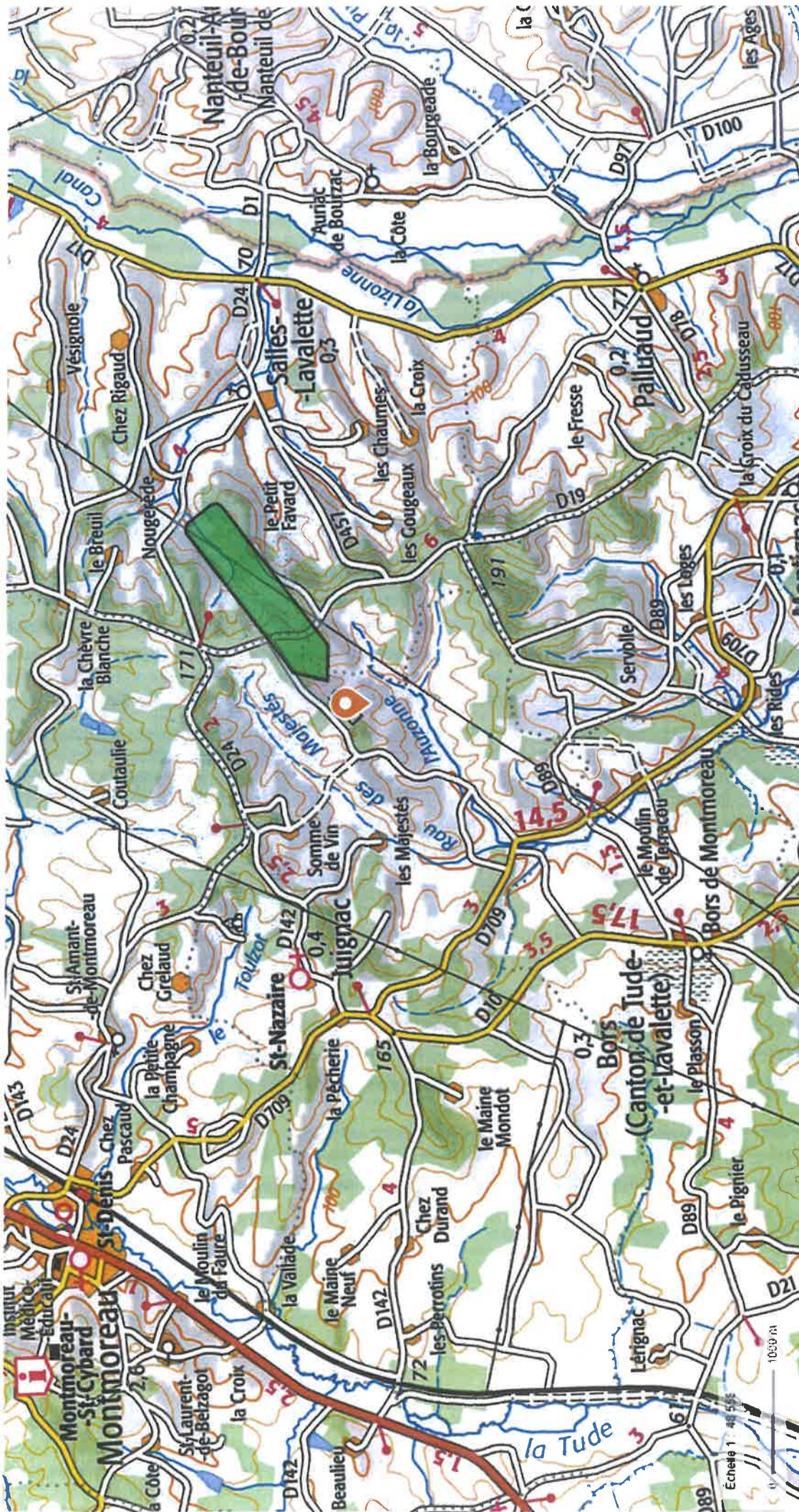
Le 23 février 2022

En quatre exemplaires originaux.



**Bruno DENEUVILLE**

# PLAN DE SITUATION



PLAN DE SITUATION



**EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL**

Département :  
CHARENTE

Commune :  
JUIGNAC

Section : B  
Feuille : 000 B 05

Échelle d'origine : 1/1250  
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 16/02/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des Impôts foncier suivant :  
PTGC  
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES  
1, rue de la Combe 16025  
16025 ANGOULEME CEDEX  
tél. 0545975700 -fax 0545975861  
ptgc.charente@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

