

**Stéphane JARRY**

Expert Immobilier Foncier et Commercial près la Cour d'Appel de Bordeaux

**RAPPORT D'EXPERTISE**

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX**

**Greffe N°: 2023J01161/2025M1158**

Ordonnance rendue le 26 février 2025

**AFFAIRE**

**PROCÉDURE DE LIQUIDATION JUDICIAIRE  
A L'ENCONTRE**

**DE MONSIEUR QUENTIN REH**

Un exemplaire du présent rapport est envoyé  
au Tribunal de Commerce de BORDEAUX le 15 juillet 2025

Envoi d'un exemplaire du présent rapport avec la note d'honoraires  
à la S.C.P. SILVESTRI-BAUJET le 15 juillet 2025

N/Réf. : 25-5426

22, boulevard de Stalingrad - 24000 PÉRIGUEUX  
Tél. : 06 52 76 08 96  
Email : s.jarry.expert@gmail.com



# RAPPORT D'EXPERTISE

<b>LE(S) BIEN(S)</b>	Immeuble à usage d'habitation
<b>SITUÉ(S)</b>	23, avenue Jean Jaurès 19100 BRIVE-LA-GAILLARDE
<b>POUR</b>	La S.C.P. SILVESTRI-BAUJET, 23, rue du chai des Farines En qualité de liquidateur désigné Par le Tribunal de Commerce de BORDEAUX Palais de la Bourse, CS51474 – 33064 BORDEAUX CEDEX

## 1. PRÉSENTATION

## 2. OBJET DE LA MISSION

- 2.1. Identification des parties
- 2.2. Mission et déroulement des opérations d'expertise
- 2.3. Réception des pièces

## 3. SITUATION

- 3.1. La commune
- 3.2. Le quartier

## 4. DESCRIPTION

- 4.1. Identification et urbanisme
- 4.2. Immeuble expertisé

## 5. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE - MÉTHODE D'EXPERTISE

## 6. CONCLUSION

## 7. ANNEXES

Après avoir visité les lieux **mardi 27 mai 2025**, vérifié les éléments techniques auprès de la mairie, nous avons rédigé le présent rapport.



## 1. PRÉSENTATION

Conformément aux termes du jugement rendu le 06 novembre 2024 par Monsieur le juge-commissaire au tribunal de commerce de BORDEAUX (33), désignant la **S.C.P. SIVESTRI-BAUJET** en qualité de liquidateur dans le cadre de la liquidation judiciaire de **Monsieur Quentin REH**,

Nous soussignés, **Stéphane JARRY**, Expert de Justice Immobilier près la Cour d'Appel de Bordeaux, missionné aux termes de l'ordonnance rendue le 26 février 2025 par **Monsieur Christophe LATASTE**, juge-commissaire au tribunal de commerce de BORDEAUX (33), avons procédé à l'expertise de l'immeuble ci-après désigné, dépendant de ladite procédure.

## 2. OBJET DE LA MISSION

Contexte de la demande : **Tribunal de Commerce de BORDEAUX**, ordonnance rendue le 26 février 2025, **Greffe N°: 2023J01161/2025M1158**

### 2.1 IDENTIFICATION DES PARTIES

**Nom et adresse  
des parties**

**Monsieur Quentin REH**,  
Demeurant 27, route de SAINT-SAVIN  
33820 ETAULIERS

**MANDATAIRE JUDICIAIRE :**

**S.C.P. SILVESTRI-BAUJET**, prise en la personne  
de **Maître Bernard BAUJET**, en qualité de Mandataire  
Judiciaire, 23 rue du Chai des Farines – 33000  
BORDEAUX

### 2.2 MISSION ET DÉROULEMENT DES OPÉRATIONS D'EXPERTISE

**Mission**

D'après l'ordonnance rendue le 26 février 2025,  
littéralement rapportée ci-après :

*« Nous, Christophe LATASTE, Juge commissaire au  
Tribunal de commerce de Bordeaux, nommé dans le  
cadre de la Liquidation judiciaire de :*

*Monsieur QUENTIN REH  
27, rte SAINT-SAVIN  
33820 ETAULIERS*

*Assisté de Marie COURBIN, Greffier assermenté,*



*Vu la requête qui précède et les dispositions des articles L. 621-9, L. 641-11, R. 621-23 et R. 64111 du Code de Commerce,*

*Il dépend notamment de l'actif de la liquidation judiciaire de Monsieur Quentin REH, un studio situé dans un ensemble immobilier à BRIVE-LA-GAILLARDE (19100), 23 avenue Jean Jaurès, lot n°20, cadastré section BI, n°243,*

*Afin de permettre la réalisation dudit immeuble, la SCP SILVESTRI-BAUJET, ès qualités, sollicite la désignation d'un technicien, expert foncier, afin de procéder à l'expertise foncière de ces biens, et nous demande notamment de :*

*L'autoriser à s'assurer le concours d'un expert foncier, pour procéder à l'expertise, ainsi qu'à l'évaluation des droits immobiliers dépendants de l'actif de la liquidation judiciaire dans le cadre d'une cession de gré à gré, mais aussi dans l'hypothèse d'une adjudication,*

*Désigner pour ce faire Monsieur JARRY Stéphane, Expert Foncier près la Cour d'Appel de Bordeaux, 22 boulevard de Stalingrad 24000 PÉRIGUEUX,*

*Autoriser l'expert à solliciter des services compétents de l'état ou des collectivités territoriales toute information utile à la détermination utile à la détermination de la situation urbanistique précise de droits immobiliers dont il s'agit,*

*Autoriser l'expert à consulter auprès des Communes ou de la Communauté Urbaine les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) afin d'apprécier le marché local de l'immobilier,*

*Autoriser l'expert lors de la visite des biens immobiliers à prendre des photographies ou à réaliser des vidéos de l'intérieur et de l'extérieur de l'habitation,*

*Affecter les frais et honoraires subséquents de l'expert en frais privilégiés de procédure,*

*Autorise l'expert à pénétrer, au besoin assisté par un serrurier, dans l'immeuble sis à BRIVE-*



*LA-GAILLARDE (19100), 23 Avenue Jean Jaurès, section cadastré Section BI, N°243, dépendant de l'actif de ladite liquidation judiciaire afin de pouvoir procéder aux opérations d'expertise dudit bien immobilier, dans l'hypothèse où celui-ci se dans l'impossibilité de pénétrer dans les lieux,*

*Dans l'intérêt du bon déroulement de la procédure, pour permettre la réalisation des actifs immobiliers du débiteur dans de bonnes conditions et pour une bonne administration de la justice, il y a lieu de faire droit à la demande du liquidateur,*

**EN CONSÉQUENCE,**

*AUTORISONS la SCP SILVESTRI-BAUJET, ès qualités, à s'assurer le concours d'un technicien, expert foncier, pour procéder à l'expertise, ainsi qu'à l'évaluation des droits immobiliers dépendants de l'actif de la liquidation judiciaire dans le cadre d'une cession de gré à gré, mais aussi dans l'hypothèse d'une adjudication,*

*DÉSIGNONS pour ce faire Monsieur JARRY Stéphane, Expert Foncier près la Cour d'Appel de Bordeaux, 22 boulevard de Stalingrad 24000 PÉRIGUEUX,*

*AUTORISONS l'expert à solliciter des services compétents de l'état ou des collectivités territoriales toute information utile à la détermination utile à la détermination de la situation urbanistique précise de droits immobiliers dont il s'agit,*

*AUTORISONS l'expert à consulter auprès des Communes ou de la Communauté Urbaine les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) afin d'apprécier le marché local de l'immobilier,*

*AUTORISONS l'expert lors de la visite des biens immobiliers à prendre des photographies ou à réaliser des vidéos de l'intérieur et de l'extérieur de l'habitation,*

*AUTORISONS l'affectation des frais et honoraires subséquents de l'expert en frais privilégiés de procédure,*



*AUTORISONS l'expert à pénétrer, au besoin assisté par un serrurier, dans l'immeuble sis à*

*BRIVE-LA-GAILLARDE (19100), 23 Avenue Jean Jaurès, cadastré section cadastré Section BI, N°243, dépendant de l'actif de ladite liquidation judiciaire afin de pouvoir procéder aux opérations d'expertise dudit bien immobilier, dans l'hypothèse où celui-ci se trouverait dans l'impossibilité de pénétrer dans les lieux,*

*DISONS que la présente ordonnance sera notifiée par les soins de Monsieur le Greffier par lettre recommandée avec accusé de réception à :*

*Monsieur QUENTIN REH, demeurant 27 route de Saint-Savin, 33820 ETAULIERS,*

*Monsieur JARRY Stéphane, 22 boulevard de Stalingrad 24000 PÉRIGUEUX, et communiquée contre décharge à la SCP SILVESTRI-BAUJET, Liquidateur »*

**Principales diligences de l'expert**

**Envoi de lettres  
Réception de courriers  
Exécution**

Le 15.04.2025, réception de la **S.C.P. SILVESTRI-BAUJET** par voie électronique de l'ordonnance désignant un technicien, expert foncier, ainsi que les coordonnées de Monsieur REH, de Maître Clément GERMAIN, et de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée Sahuquet et Cie.

Le 04.04.2025, nous recevons par courrier du tribunal une notification d'ordonnance accompagnée de l'ordonnance de désignation d'un technicien rendue le 26.02.2025, de la demande de la S.C.P. SILVESTRI-BAUJET d'intervention de l'expert afin de procéder à l'expertise ainsi que l'évaluation des droits immobiliers, un acte de vente en date du 13.09.2019.

Le 07.05.2025, nous recevons de la **S.C.P. SILVESTRI-BAUJET** par voie électronique, la copie d'un courrier adressé à **Monsieur REH**.

Le 13.05.2025, demande par voie électronique de certificat d'urbanisme auprès du service de l'urbanisme d'information de la commune



Le 13.05.2025, réception par voie électronique du certificat d'urbanisme d'information.

Le 27.05.2025, visite de lieux en présence de **Monsieur GALINDO**, locataire du bien considéré.

Le 17.06.2025, demande par voie électronique de pièces à la **S.C.P. SILVESTRI-BAUJET**.

Le 17.06.2025, nous recevons par voie électronique de la **S.C.P. SILVESTRI-BAUJET** des informations nous indiquant notamment des difficultés rencontrées pour la prise de contact avec **Monsieur REH**.

Le 18.06.2025, nous recevons par voie électronique une pièce de la **S.C.P. SILVESTRI-BAUJET**, copie du titre de propriété.

Le 18.06.2025, demande par voie électronique à l'agence immobilière Citya Labrousse Immobilier, syndic de l'immeuble, de documents concernant l'immeuble du bien considéré.

Le 18.06.2025, réception par voie électronique de l'agence immobilière Citya Labrousse Immobilier des pièces demandées.

Le 20.06.2025, nous recevons par voie électronique de la **S.C.P. SILVESTRI-BAUJET**, un contrat de location et une attestation d'assurance d'habitation.

Le 12.07.2025, nous avons clos le rapport.

Le 15.07.2025, envoi d'un exemplaire au **Tribunal de Commerce de BORDEAUX** et envoi d'un exemplaire à la **S.C.P. SILVESTRI-BAUJET**.

### Consignation

### **Absence de consignation**

**Les frais et honoraires subséquents de l'expert seront affectés en frais privilégiés de procédure.**



## **2.3 RÉCEPTION DES PIÈCES**

### **DU TRIBUNAL**

#### **par courrier, le 04 avril 2025**

1. Notification d'ordonnance
2. Requête en expertise immobilière en date du 10 février 2025
3. Ordonnance de désignation de l'expert rendue par le tribunal de commerce
4. de Bordeaux le 26 février 2025
5. Acte de vente en date du 13 septembre 2019

### **DE LA S.C.P. SILVESTRI-BAUJET**

#### **Par voie électronique, le 17 juin 2025**

6. Courrier d'information sur le déroulement de la procédure
7. Copie d'un courrier adressé à Monsieur GALINDO, locataire de l'appartement

#### **Par voie électronique, le 18 juin 2025**

8. Acte de vente en date du 13 septembre 2019

#### **Par voie électronique, le 20 juin 2025**

9. Attestation d'assurance d'habitation du locataire, Monsieur GALINDO
10. Contrat de location en date du 23 septembre 2022

### **DE LA MAIRIE DE BRIVE-LA-GAILLARDE**

#### **Par voie courrier, le 13 mai 2025**

#### **Suite à notre demande du 13 mai 2025**

11. Certificat d'urbanisme d'information en date du 13 mai 2025



## DU SYNDIC DE L'IMMEUBLE, CITYA LABROUSSE IMMOBILIER

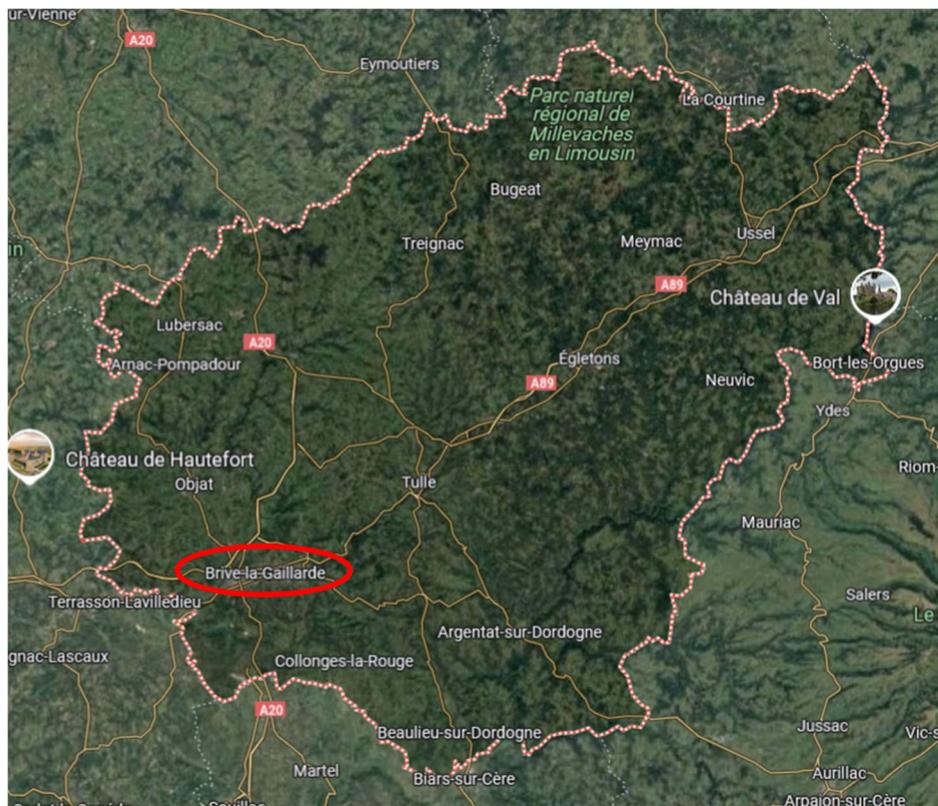
### Par voie électronique, le 18 juin 2025

12. Procès-verbal de l'assemblée générale annuelle en date du 28 septembre 2023
13. Procès-verbal de l'assemblée générale annuelle en date du 27 mai 2024
14. Procès-verbal de l'assemblée générale supplémentaire en date du 20 mars 2025
15. Règlement de copropriété en date du 28 mars 1981
16. Acte de vente en date du 29 juin 2009
17. Acte de vente en date du 25 janvier 2012
18. Acte de vente en date du 25 janvier 2012
19. Carnet d'entretien de l'immeuble
20. Appel de fonds du 3<sup>ème</sup> trimestre 2025

### **3. SITUATION**

#### **3.1 LA COMMUNE**

La commune de **BRIVE-LA-GAILLARDE** (Sous-Préfecture), est située au sud-ouest de TULLE (Préfecture), dans le département de la Corrèze (19), en région **NOUVELLE-AQUITAINE**.



Source Google Maps



Brive-la-Gaillarde est la principale ville du département, plus importante que la préfecture par son nombre d'habitants et son attractivité.

Comptant 46 769 habitants (2022), contre 13 602 habitants (2022) pour la préfecture, elle fait partie de **Communauté d'agglomération du Bassin de Brive** composée de 48 communes au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le territoire communal est traversé par la Corrèze et drainé par divers cours d'eau.

Le point culminant de la commune est situé à 315 mètres et le point le plus bas à 102 mètres.

## **LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

### **Établissements scolaires publics et privés**

La commune permet de suivre une scolarité de la maternelle au lycée et bénéficie pour l'enseignement supérieur d'un campus de LIMOGES.

### **Voies de communication et transports**

La commune bénéficie de l'ensemble des moyens de transport des grandes agglomérations, réseau ferroviaire, réseau de bus, aéroport international et un réseau routier dense avec le croisement d'autoroutes et d'un réseau secondaire important.

### **Voies routières**

Le territoire communal est desservi principalement par l'A20 sur l'axe Paris-Toulouse, avec 3 sorties, et par l'A89 reliant Bordeaux à Lyon.

Le réseau secondaire est principalement composé des routes départementales D1089, et D6089.

### **Éloignement**

Nous donnons les distances approximatives suivantes :

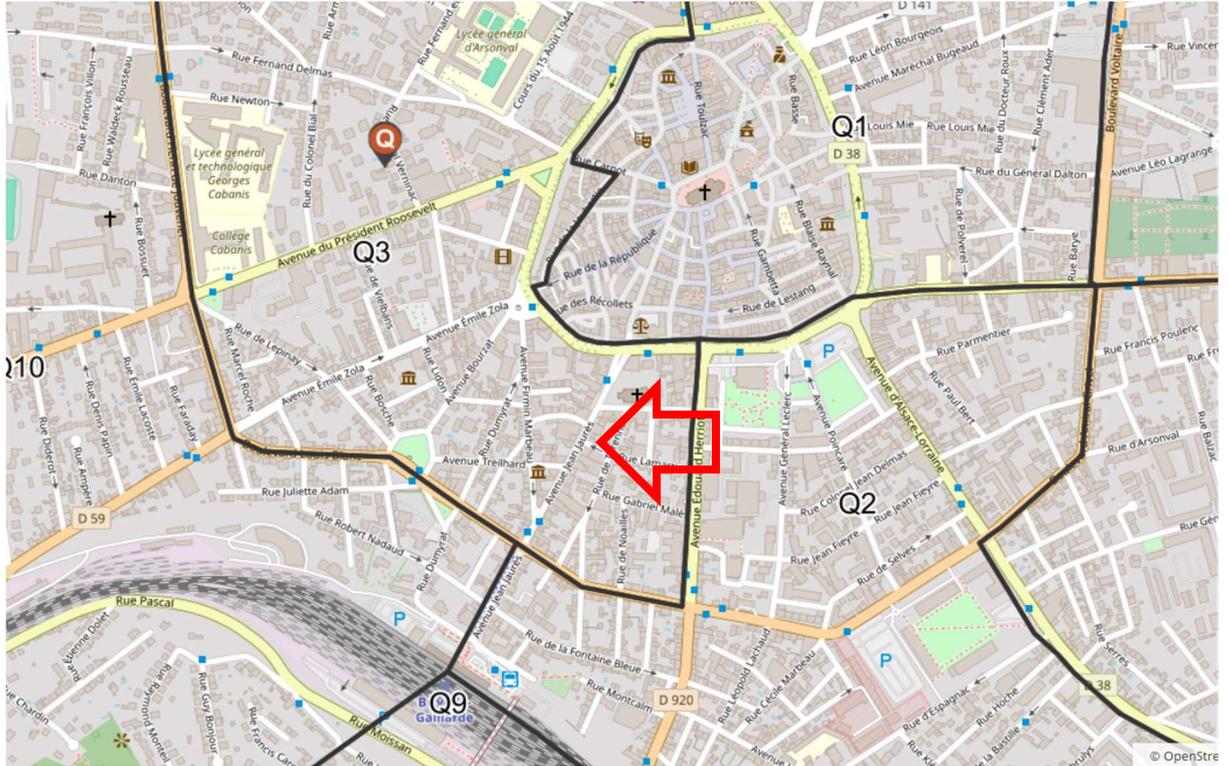
- TULLE (Préfecture) à 38 kilomètres
- PÉRIGUEUX (Préfecture de la Dordogne) à 74 kilomètres
- LIMOGES (Préfecture de la Haute-Vienne) à 94 kilomètres
- BORDEAUX (Préfecture de la Gironde) à 200 kilomètres
- TOULOUSE (Préfecture de la Haute-Garonne) à 200 kilomètres



### **3.2 LE QUARTIER**

La ville de BRIVE-LA-GAILLARDE est composée de 17 quartiers

Plus précisément, le bien se trouve dans le **quartier 3 - Lycées**, à environ 170 mètres de la ceinture du cœur de ville et 280 mètres de la gare.



Source Site internet de la ville – Brive.fr

### **ACCÈS**

Accès piétonnier aisé, immeuble élevé au droit de l'avenue Jean Jaurès.

### **CARACTÈRES FAVORABLES**

- Situation de l'immeuble
- Proximité avec l'hyper centre-ville
- Proximité avec la gare



## 4. DESCRIPTION

Le jour de nos opérations, l'immeuble est occupé par la Monsieur Teddy GALINDO, en qualité de locataire, aux termes d'un contrat de location en date du 23 septembre 2022, d'un appartement de type Studio d'une *surface habitable de 26 m<sup>2</sup>*, situé au troisième étage, moyennant loyer mensuel de TROIS CENTS EUROS hors charges (300,00 euros H.C), commençant à courir depuis 23 septembre 2023 pour se terminer le 24 septembre 2025.

Nous observons l'absence de mention de communication au locataire des diagnostics obligatoires.

Néanmoins, seul l'acte de vente en date du 13 septembre 2019, indique une *consommation énergétique de 585,47 kWh/m<sup>2</sup>.an (G) et Émissions de gaz à effet de serre de 35,09 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an (D)*.

**Depuis le 1er janvier 2025, les logements situés en France métropolitaine dont le diagnostic de performance énergétique correspond à la lettre G ne peuvent plus être proposés à la location.**

Aucun autre diagnostic de performance énergétique (DPE) ne nous a été communiqué.

### 4.1 IDENTIFICATION ET URBANISME

Le bien dont s'agit consiste en un immeuble bâti à usage d'habitat collectif, référencé au cadastre rénové de la commune sous les relations suivantes :

#### Références cadastrales

Section	N°	Lieu-dit	Surface			Zone
			ha	a	ca	PLU
BI	243	23, avenue Jean Jaurès	0	2	97	UB
<b>Total</b>			<b>0</b>	<b>.02</b>	<b>97</b>	

L'ensemble d'une contenance totale de **02a 97ca**.





La parcelle confronte sur sa façade principale nord-ouest l'avenue Jean Jaurès et sur sa façade sud-est la rue de Turenne.

Suite à notre demande portant sur les dispositions d'urbanisme applicables auprès du service compétent de la commune, Monsieur le Maire, a tenu à porter à notre connaissance les informations suivantes concernant l'unité foncière considérée :

### **DISPOSITIONS D'URBANISME NOTAMMENT APPLICABLES**

La commune est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 16 décembre 2011, dont la dernière procédure a été approuvée le 02 avril 2025.

Unité foncière située en **zone UB, faubourgs de première couronne**.

### **DROIT DE PRÉEMPTION**

*Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé au bénéfice de Territoires.*

*La Ville de Brive a institué un droit de préemption renforcé, au bénéfice de Territoires, sur les fonds de commerce et sur les cessions de bail.*

### **SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

- *AC4 : Terrain situé dans un Site Patrimonial Remarquable (15/11/2017)*
  - *Périmètre : Première ceinture*
  - *Immeuble : Accompagnement*



## OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Terrain inclus dans une zone de protection contre les **termites** et autres insectes xylophages. Conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12/02/2001, lors de toutes transactions immobilières, une attestation décrivant l'état sanitaire (termites) du bien cédé (concerne uniquement les bâtiments) sera établie.

Terrain inclus dans une zone de risque de gonflement d'**argile**, risque moyen.

Changement de destination du **rez-de-chaussée** réglementé.

**RLP** : Règlement Local de Publicité, Zone 1

## SITUATION ENVIRONNEMENTALE

### ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Il résulte des informations consultées sur les risques majeurs naturels et technologiques (base de données GEORISQUES) prévisibles que la commune est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques.

### Synthèse

5 Risques naturels identifiés :

 INONDATION	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
 REMONTÉE DE NAPPE	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
 SÉISME	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE
 RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	à mon adresse : MODÉRÉ	sur ma commune : IMPORTANT
 RADON	à mon adresse : IMPORTANT	sur ma commune : IMPORTANT



#### 4 Risques technologiques identifiés :

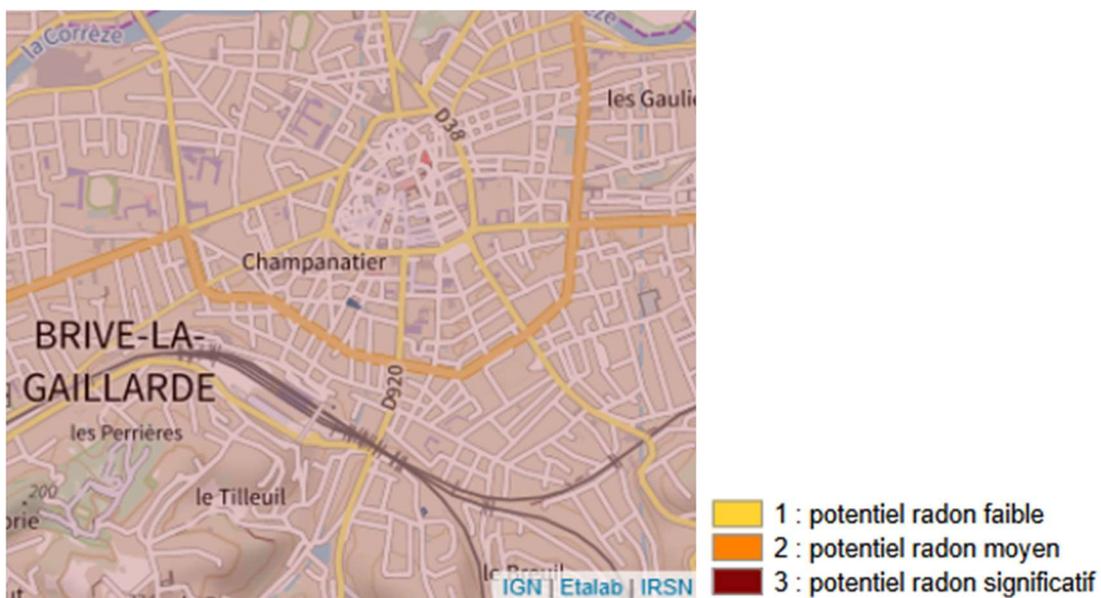
	<b>INSTALLATIONS INDUSTRIELLES CLASSÉES (ICPE)</b>	à mon adresse : <b>NON CONCERNÉ</b>	sur ma commune : <b>CONCERNÉ</b>
	<b>CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES</b>	à mon adresse : <b>CONCERNÉ</b>	sur ma commune : <b>CONCERNÉ</b>
	<b>POLLUTION DES SOLS</b>	à mon adresse : <b>CONCERNÉ</b>	sur ma commune : <b>CONCERNÉ</b>
	<b>RUPTURE DE BARRAGE</b>	à mon adresse : <b>INCONNU</b>	sur ma commune : <b>CONCERNÉ</b>

### EXTRAITS DE L'ÉTAT DES RISQUES RÉGLEMENTÉS, POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES (ERRIAL)\*

#### A L'ADRESSE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :

##### RADON : 3/3

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte. Ce gaz est présent partout dans les sols et il s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.

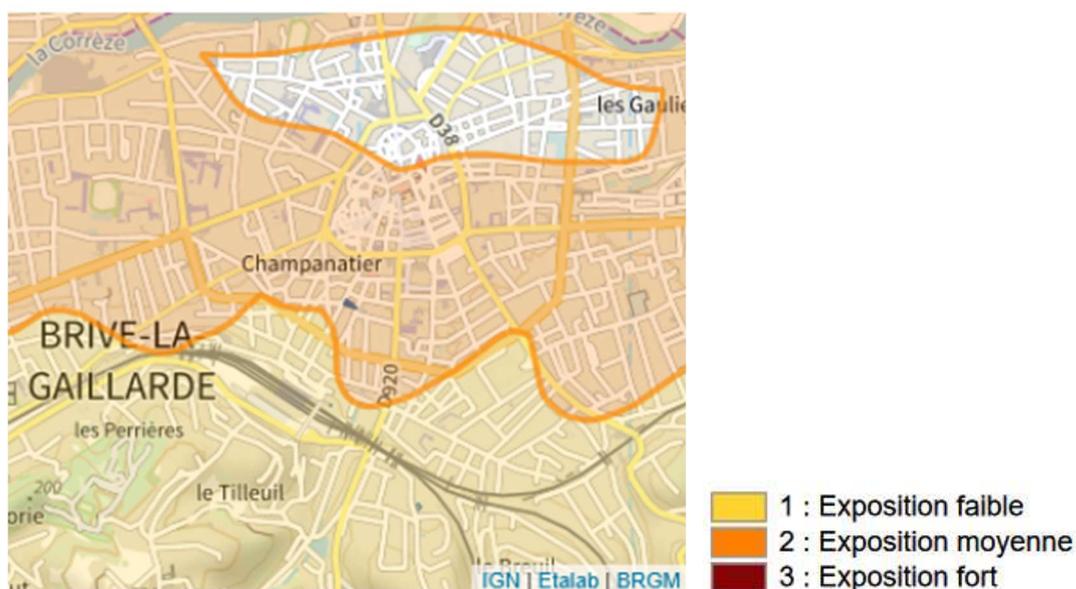


## **ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT, MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL**

### **ARGILE : 2/3**

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

**Exposition moyenne :** La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc.



### **POLLUTION DES SOLS (500 m)**

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 3 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 35 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).





Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

<b>Nom du site</b>
ESSO SAF -STATION SERVICE
AMIDER'S
EDF - BRIVE



## Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

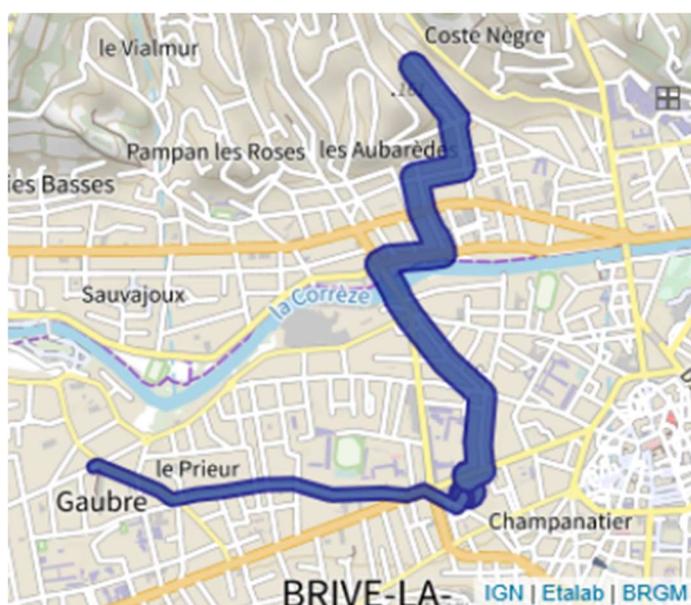
Nom du site
Dépôt temporaire d'explosifs, exploitation de carrière de pierre
DEPOTS D'HYDROCARBURES
DEPOT D'HYDROCARBURES
DEPOT D'ACETYLENE DISSOUS
FONDERIE DE FONTE
FABRIQUE DE GLACE ARTIFICIELLE
DEPOT D'HYDROCARBURES
CYCLES Lestrade Emile.
DEPOT D'HYDROCARBURES
DEPOTS D'HYDROCARBURES
ABATTOIR
ABATTOIR
Atelier de Teinturier et de Dégraissage.
Société A.N.T.A.R
Société Les Consommateurs de Pétrole.
DEPOT DE GAZ COMBUSTIBLES LIQUEFIES
DEPOT DE GAZ COMBUSTIBLES LIQUEFIES
GARAGE
BLANCHISSERIE
GARAGE CITROEN



<b>Nom du site</b>
INTERNATIONAL GARAGE
STOCKAGE DE PEINTURE
IMPRIMERIE
IMPRIMERIE
GARAGE RENAULT
DEPOT D'HYDROCARBURES
DEPOT D'ACETYLENE DISSOUS
DEPOT DE PEINTURE
IMPRIMERIE
TEINTURERIE
TEINTURERIE
PRESSING
BLANCHISSERIE
ATELIER DE CARROSSERIE
TOLERIE GENERALE

### **CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES**

Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Il convient de rechercher une information plus précise en se rendant en mairie.



## **PROPRIÉTÉ**

Aux termes de l'acte de vente communiqué en date du 13 septembre 2019, reçu par Maître Arnaud PEYRONNIE, Notaire à BRIVE-LA-GAILLARDE (19), **Monsieur Quentin REH**, né le 24 avril 1993, a fait l'acquisition de la pleine propriété, dans un ensemble immobilier sis 23 avenue Jean Jaurès, 19100 BRIVE-LA-GAILLARDE, référencé au cadastre section BI n°243, du lot de copropriété à usage d'habitation numéro 20, dont la surface privative du bien est de 23,19 m<sup>2</sup>.\*

La vente a été conclue moyennant le prix de TRENTE-QUATRE MILLE EUROS (34 000,00 euros).

\*Attestation établie par ASE le 18 octobre 2018

## **SERVITUDES**

*Aux termes de l'acte, le Vendeur déclare ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes, qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modifications.*

### **4.2 IMMEUBLE EXPERTISÉ**

Ce bien consiste en un studio comprenant une pièce principale avec kitchenette et rangement, WC indépendant, salle d'eau indépendante, situé au 3ème étage d'un immeuble de plus grande importance composé de 5 étages et un sous-sol.

- **Lot n°20 (depuis le 25 janvier 2012)**
- **Et les trente-six /mille sixièmes (36 /1006 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.**

Le logement présente un état moyen du fait d'importantes traces d'infiltration d'eau depuis le toit-terrasse d'un logement situé à l'étage supérieur.

Le locataire a tenu à porter à notre connaissance la déclaration d'un sinistre auprès de son assurance suite à ces infiltrations d'eau qui sont toujours apparente.

### **CARNET D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIÉTÉ (extraits)**

Communiqué par l'agence **CITYA LABROUSSE IMMOBILIER**, syndic de l'immeuble suite à la délibération lors de l'Assemblée Générale du 27 mai 2024.



## ANCIEN SYNDIC

JEAN-MICHEL LASCAUX IMMO.

### DIAGNOSTIC TECHNIQUE

#### Amiante des Parties Communes

##### AMIANTE :

expertise réalisée le 05/02/2014 par la cabinet ADENA Mr MICHELEAU Jean Marie, 111 Ceyrat 19130 VOUTEZAC.  
Il a été reperé dees matériaux et produits contenant de l'amiante : plaques ondulées en amiante-ciment en couverture sur l'arrière, conduits de fumée en amiante-ciment sur la toiture.

##### PLOMB :

expertise réalisée le 05/02/2014 par la Cabinet ADENA Mr MICHELEAU Jean Marie, 111 Ceyrat 19130 VOUTEZAC.  
Des revêtements non dégradés (classe 1) contenant du plomb ont été mis en évidence :  
le propriétaire doit veuiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2 , afin d'éviter leur dégradation future.

### TRAVAUX REALISES

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
	<b>Societe ISTA</b> ista CIS Bordeaux 14 rue François Arago 33700 MERIGNAC Téléphone : 05 57 92 88 20	Pose de répartiteur de frais de chaleur	Réalisés le 18/12/2017 Pour 110.78€
Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
		POSE DE L'ENSEMBLE DES INTERPHONES - Combinés appartements	Réalisés le 22/11/2018 Pour 1321.54€
Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
	<b>S.A.R.L. MENUISERIE GAILLARDE</b> 7 Avenue André Malraux 19100 BRIVE LA GAILLARDE Téléphone : 05 19 98 08 19	Remplacement Porte entrée	Réalisés le 20/06/2023 Pour €

Les charges annuelles de l'appartement de type studio comprenant notamment l'eau froide, sont de 330,96 euros TTC.



## PRESTATIONS GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE COLLECTIF

<b>Maçonnerie</b>	Pierres de taille, briques de verre
<b>Couverture</b>	Ardoise, plaques ondulées fibrociment, matériaux contenant de l'amiante*
<b>Charpente</b>	Traditionnelle bois
<b>Collecte et évacuation des eaux pluviales</b>	Gouttières pendantes et tuyaux de descente, zinguerie traditionnelle

Le gros œuvre et le second œuvre se trouvent dans un état général apparent d'usage.

Prévoir le contrôle de présence d'insectes xylophages et autres agents polluants.

\*Aux termes du carnet d'entretien de l'immeuble communiqué.

## DÉTAIL DES PIÈCES

### STUDIO, 3<sup>ème</sup> ÉTAGE (R+3)

#### **PIÈCE / ESPACE KITCHENETTE / ESPACE SÉJOUR / ESPACE NUIT**

État général	État moyen
Porte(s)	Porte bois
Fenêtre(s)	Trois fenêtres PVC, double vitrage
Sol	Revêtement plastique
Murs	Peinture, faïence, revêtement mural
Plafond	Peinture
Observations	Volets roulants manuels Kitchenette, évier sur meuble, réfrigérateur, plaque de cuisson, hotte Absence de ventilation mécanique contrôlée Deux convecteurs électriques à panneau rayonnant Traces d'infiltration d'eau et d'humidité en mur et plafond Fissurations en plafond Présence d'un ballon électrique d'eau chaude, d'un tableau électrique Trappe en plafond, divers rangement Interphone Détecteur de fumée



## **SALLE DE DOUCHE**

État général	État vétuste
Fenêtre(s)	Absence de fenêtre, Briques/pavés de verre
Sol	Revêtement plastique
Murs	Peinture, faïence
Plafond	Peinture
Observations	Lavabo/vasque sur meuble Bac de douche Traces importantes d'humidité en mur et plafond Absence de ventilation mécanique contrôlée, présence de grilles d'aération Chauffage mural infrarouge halogène

## **WC**

État général	État d'usage
Fenêtre(s)	Absence de fenêtre
Sol	Revêtement plastique
Murs	Peinture, faïence
Plafond	Peinture
Observations	Cuvette Absence de ventilation mécanique contrôlée, présence de grilles d'aération

## **Viabilité - Réseaux techniques**

### **Eau**

Immeuble raccordé au réseau d'adduction public d'eau potable

### **Installation électrique**

Encastrée, conformité à contrôler  
Compteur Linky dans les parties communes

### **Installation de chauffage**

Installation de chauffage par convecteur et chauffage mural infrarouge halogène

### **Production d'eau chaude**

Ballon électrique à accumulation

### **Assainissement**

Immeuble supposé raccordé au réseau public d'assainissement



## CALCUL DES SURFACES

DÉSIGNATION	NIVEAUX	SURFACE UTILE	COEFFICIENT PONDÉRATION	SURFACE UTILE PONDÉRÉE
<b>APPARTEMENT DE TYPE STUDIO</b>				
Pèce/kitchenetteSéjour/Nuit	3ème étage	20,20	1,0	20,20
Salle de douche	3ème étage	2,21	1,0	2,21
WC	3ème étage	0,75	1,0	0,75
<b>TOTAL</b>		<b>23,16</b>		<b>23,16</b>

Soit une surface mesurée habitable du logement de 23,16 m<sup>2</sup>.

Nous relevons que la **surface indiquée dans l'acte de vente est de 23,19 m<sup>2</sup>**, alors que la **surface indiquée dans le contrat de location est de 26,00 m<sup>2</sup>**.

Nous retiendrons la **surface indiquée dans l'acte de vente, soit 23,19 m<sup>2</sup>**

### Façade principale de l'immeuble, exposée nord-ouest



## Désordres, observations

### Entrée, parties communes



**3<sup>ème</sup> étage**, palier, parties communes, appareillage électrique vétuste et obsolète, notamment interrupteurs porte fusible

**Entrée du logement** depuis le palier



Pièce, espace kitchenette



Espace séjour et nuit

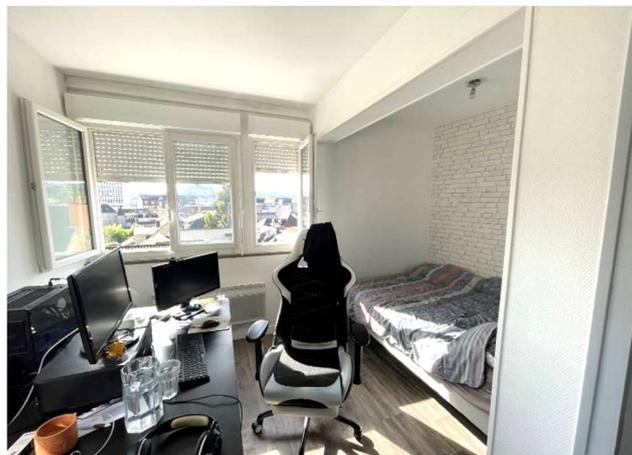


Tableau électrique



Convecteur électrique



Traces d'humidité en mur et plafond



**Salle de douche, traces d'humidité en mur et plafond**



**Traces d'humidité en mur et plafond**



### Caractères favorables

- Situation de l'immeuble
- Proximité avec l'hyper centre-ville
- Proximité avec la gare

### Caractère(s) défavorable(s)

- État du logement, traces d'infiltration et d'humidité en mur et plafond
- Rénovation nécessaire des murs et plafond
- Absence de ventilation mécanique contrôlée
- DPE, étiquette énergétique G\*
- Absence de pièce/cave indépendante
- Absence d'ascenseur
- Parties communes, état moyen
- Parties communes, présence d'appareillage électrique vétuste et obsolète, conformité à contrôler
- Immeuble, présence de matériaux et produits contenant de l'amiante\*\*, contrôle périodique à effectuer
- Absence de stationnement non payant à proximité dans l'avenue
- Immeuble impacté par les risques naturels et technologiques

\*Depuis le 1er janvier 2025, les logements situés en France métropolitaine dont le diagnostic de performance énergétique correspond à la lettre G ne peuvent plus être proposés à la location

\*\*Aux termes du carnet d'entretien de l'immeuble communiqué, il est fait état d'une *expertise réalisée le 05/02/2014 par le cabinet ADENA Mr MICHELEAU Jean Marie, 111 Ceyrat 19130 VOUTEZAC, qui a repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante : plaques ondulées en amiante-ciment en couverture sur l'arrière, conduits de fumée en amiante-ciment sur la toiture.*

## **5. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE - MÉTHODES D'EXPERTISE**

### GÉNÉRALITÉS

Nous nous permettons de définir ce qui est communément admis comme valeur vénale d'un bien immobilier.

La valeur vénale est le prix auquel un droit de propriété peut raisonnablement être vendu en cas de mise en vente amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées réunies :



- a) la libre volonté du vendeur,
- b) l'existence d'au moins deux acquéreurs potentiels,
- c) la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché
- d) le maintien de la valeur à niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- e) des conditions de mise en vente et de publicité normale,
- f) que les parties en présence n'ont pas été influencées par des raisons de convenances personnelles.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, prix de marché, ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 5 novembre 1992 concernant les compagnies d'assurances).

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

\* La valeur libre d'un bien ou supposée telle, partant du principe que le bien est vacant et libre de toute occupation,

\* La valeur du bien occupé, qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

### **Le Point de la Jurisprudence sur la Valeur Vénale et les méthodes**

\* Le Principe : la valeur vénale réelle d'un immeuble pour la liquidation des droits de mutation à titre onéreux est constituée par le prix qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande, dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel se trouve l'immeuble cédé (avant la mutation et des clauses de l'acte de vente) et que cette valeur vénale réelle se déduit essentiellement des termes de comparaisons relatifs aux prix de vente de biens intrinsèquement comparables au dit immeuble, au jour de la mutation. (Cour de cassation 10 mai 1988 aff Delbos c/ Direction générale des Impôts Bull IV, n° 154, p 108) Définition donnée par la Cour de cassation : "Le prix que donne l'acheteur ordinaire et avisé".

\* Les exceptions : cette exigence peut connaître des exceptions et il a été admis qu'elle n'impliquait pas pour autant que des biens pris en considération soient strictement identiques, dans le temps, dans l'environnement et dans l'espace (Cour de cassation Arrêt du 12 janvier 1993).

Enfin l'expert, en l'absence de tout élément de comparaison, peut cependant utiliser une méthode de calcul pour fonder ses conclusions. (Cour de cassation, chambre commerciale 22 janvier 1991, affaire Sté Bartissol c/ Direction générale des impôts). Ainsi toute expertise a une dimension économique sous-jacente dont le point de départ en matière d'évaluation, envisagée sous sa plus grande généralité, réside dans la notion de valeur vénale locative ou immobilière entendue comme la plus forte probabilité de prix, pour un bien négocié dans un marché résultant de l'offre et de la



demande, et des conditions particulières de l'acte de vente, hors de toute convenance" (Cass Comm. 12 nov. 1986)

### **Deux méthodes comparatives adaptées à ce type de bien ont été utilisées.**

- Méthode par capitalisation du revenu
- Méthode par comparaison

Dans la cadre du présent rapport, l'immeuble est considéré soumis au régime juridique de la copropriété des immeubles bâtis.

### **MÉTHODE PAR CAPITALISATION DU REVENU**

La méthode par capitalisation du revenu consiste à déterminer la valeur du logement en fonction des loyers perçus par sa location ou par la valeur locative qu'il pourrait générer.

Le lien entre ces loyers et la valeur vénale est le taux de capitalisation mesurant principalement les critères de commercialité, mais également la qualité intrinsèque du commerce et la fluidité de marché pour des locaux de même type.

Compte tenu des éléments communiqués et exposés dans le présent rapport, nous prenons en compte le revenu brut annuel H.T. effectif.

Critères retenus des taux de capitalisation :

- Nature et type de l'immeuble
- État général, entretien et travaux à prévoir
- Marché immobilier local
- Exigences des investisseurs potentiels compte tenu du revenu locatif

La valeur obtenue par capitalisation du revenu s'entend valeur terrain intégrée.

### **Synthèse**

Le logement d'une superficie arrêtée de 23,19 m<sup>2</sup>, présente un état général moyen, nécessitant des travaux de rénovations, notamment des revêtements horizontaux et vertical (plafond).



Il est occupé à ce jour, et génère un **loyer annuel de 3 600 € HT/HC\***, soit un **loyer mensuel de 300,00 euros HT/HC**.

Compte tenu des éléments décrits dans le présent rapport, un **taux de capitalisation de 10 %** est retenu, reflétant le niveau de risque associé à l'actif dans son état actuel.

La valeur vénale du bien, déterminée par la méthode du revenu, s'établit donc à :

### **VALEUR VÉNALE PAR CAPITALISATION DU REVENU**

<b>Valeur locative mensuelle H.C</b>		300,00 €
<b>Valeur locative annuelle H.C</b>	Valeur locative mensuelle x 12	3 600,00 €
<b>Taux de capitalisation arrêté en %</b> (Retenu entre 5% et 14%)	10	
<b>Valeur vénale</b>	Valeur loc. annuelle / Taux de rendement	<b>36 000,00 €</b>

Soit une valeur vénale du logement par capitalisation du revenu arrêtée à **36 000,00 €**

Cette valeur est donnée sous réserve de l'absence de contraintes juridiques, administratives ou techniques non identifiées pouvant affecter la valorisation (ex. : pollution, servitudes, non-conformités...).

### **MÉTHODE PAR COMPARAISON**

Elle découle de l'examen approfondi du marché immobilier : il s'agit de sélectionner, parmi des ventes réalisées des biens similaires à celui que nous expertisons (secteur géographique, état, nuisances, marché environnant...).

Ensuite, à partir de l'ensemble des prix obtenus, nous allons pouvoir évaluer l'immeuble que nous étudions.

Toutefois, un immeuble n'étant jamais semblable à un autre, il faut tenir compte d'une marge d'appréciation comportant une limite supérieure et une limite inférieure entre lesquelles doit se situer la valeur de l'immeuble considéré.



## Mutations retenues dans le secteur considéré

### Les références :

Nous donnons le descriptif sommaire de biens vendus :

**Immeuble 1** Vente du 27/12/2023

Parcelle BI n°582 – Surface : **59 m<sup>2</sup>** - Prix de vente **82 000,00 €**

Prix/m<sup>2</sup> : **1 389,83 €/m<sup>2</sup>**

**Immeuble 2** Vente du 01/08/2022

Parcelle DK n°46 – Surface : **57 m<sup>2</sup>** - Prix de vente **42 000,00 €**

Prix/m<sup>2</sup> : **736,84 €/m<sup>2</sup>**

**Immeuble 3** Vente du 24/10/2022

Parcelle BI n°269 – Surface : **18 m<sup>2</sup>** - Prix de vente **20 500,00 €**

Prix/m<sup>2</sup> : **1 138,89 €/m<sup>2</sup>**

**Immeuble 4** Vente du 23/06/2022

Logement avec dépendance situé dans l'immeuble considéré

Parcelle BI n°243 – Surface : **83 m<sup>2</sup>** - Prix de vente **169 000,00 €**

Prix/m<sup>2</sup> : **2 036,14 €/m<sup>2</sup>**

Dans les références retenues, du fait de sa surface développée, nous excluons l'immeuble 4.

	Surface Habitable (m <sup>2</sup> )	Lieu	État
Immeuble 1	59,00	4	5
Immeuble 2	57,00	4	2
Immeuble 3	18,00	4	4
<b>MOYENNE</b>	<b>44,67</b>	<b>4,00</b>	<b>3,67</b>
<b>Notre affaire</b>	<b>23,00</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
Ratio	0,51	1,00	0,82
Ratio moyen		<b>0,78</b>	

Très bon / Neuf	6
Bon	5
État d'usage	4
Moyen	3
Médiocre / Vétuste	2
Mauvais / État de ruine	1



## VALEUR VÉNALE PAR COMPARAISON

Immeuble 1		82 000,00
Immeuble 2		42 000,00
Immeuble 3		20 500,00
Valeur moyenne		48 166,67
Ratio moyen	0,78	
<b>Valeur</b>	Valeur moyenne x Ratio moyen	37 570,00
<b>Arrêtée à</b>		<b>38 000,00</b>

## MOYENNE DES DEUX MÉTHODES

Méthode par capitalisation du revenu	36 000,00 €
Méthode par comparaison	38 000,00 €
<b>Moyenne des méthodes</b>	37 000,00 €
<b>arrêtée à</b>	<b>37 000,00 €</b>

## **6. CONCLUSION**

La valeur définitive concluant notre rapport devra toujours être considérée comme valeur moyenne, base de toute déclaration fiscale ou utile dans le cadre de mutations qu'elles soient à titre gratuit ou onéreuse.

Néanmoins, la réalisation en vente amiable pourra faire apparaître un prix légèrement différent qui découlera des conditions dans lesquelles se déroulera la transaction.

Il est impossible en amont de prévoir tous les paramètres spécifiques à la discussion commerciale qui peuvent sensiblement modifier le prix.

Conformément à la mission confiée, une visite complète du bien a été réalisée mardi 27 mai 2025.

Au jour de nos opérations, nous concluons pour ce bien dans son état à une valeur vénale de l'immeuble arrêtée à :



**Logement**

**37 000,00 euros**  
(TRENTE-SEPT MILLE EUROS)

**Dans le cadre d'une vente judiciaire, la mise à prix pourrait être fixée à :**

**24 000,00 euros**  
(VINGT-QUATRE MILLE EUROS)

Considérant avoir rempli notre mission, nous avons clos et arrêté le présent rapport en notre cabinet.

Tel est notre avis d'expert  
Périgueux, le 12 juillet 2025

Rapport réalisé en trois exemplaires originaux.

Un exemplaire envoyé au **Tribunal de Commerce de BORDEAUX**

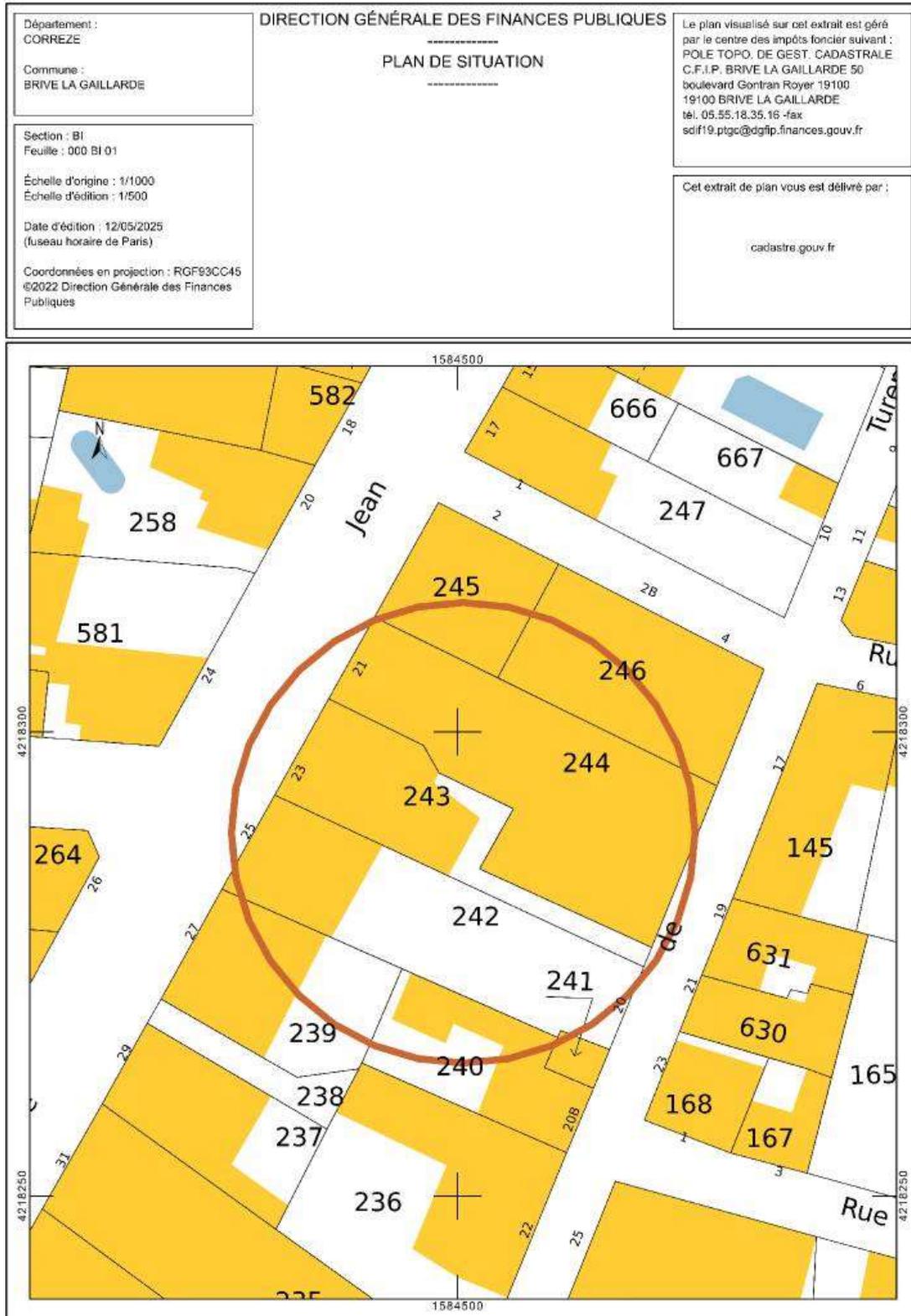
Un exemplaire envoyé à la **S.C.P. SIVESTRI - BAUJET**

Un exemplaire conservé aux archives du cabinet.

**Stéphane JARRY**



## 7. ANNEXES



Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune : BRIVE LA GAILLARDE (19).

**Références de la parcelle 000 BI 243**

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 BI 243</b>
Contenance cadastrale	<b>297 mètres carrés</b>
Adresse	<b>23 AV JEAN JAURES 19100 BRIVE LA GAILLARDE</b>

Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Informations sur la feuille éditée par internet le 12/05/2025(fuseau horaire de Paris)





## CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Délivré par le Maire au nom de la Commune

Numéro du dossier : CU 19031 25 10522	
Demande déposée le 13/05/2025	
Par :	JARRY STEPHANE Stéphane JARRY - EXPERT DE JUSTICE COUR D'APPEL DE BORDEAUX
Demeurant à :	22 Boulevard de Stalingrad 24000 PERIGUEUX
Sur un terrain sis à :	23 Avenue Jean Jaures

Vu le code de l'Urbanisme  
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 décembre 2011 ;  
Vu la révision n° 1 approuvée par le Conseil Municipal le 16 mai 2013 ;  
Vu la modification simplifiée n° 1 approuvée le 20 mai 2015 ;  
Vu la révision allégée n° 1 approuvée le 24 février 2016 ;  
Vu la modification simplifiée n° 2 approuvée le 18 mai 2016 ;  
Vu la modification simplifiée n° 3 approuvée le 17 mai 2017 ;  
Vu la révision allégée n° 2 approuvée le 28 juin 2017 ;  
Vu la modification simplifiée n° 1 approuvée le 18 mai 2022 ;  
Vu la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 1er février 2023 ;  
Vu la modification simplifiée n°4 approuvée le 28 juin 2023 ;  
Vu la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 22 mai 2024 ;  
Vu la modification simplifiée n° 2 approuvée le 2 avril 2025 ;

### A. TERRAIN DE LA DEMANDE

Parcelle(s) du Terrain	BI243
Superficie cadastrale du terrain :	297,00 m <sup>2</sup>

### B. DROIT DE PREEMPTION

- Le terrain est soumis au **droit de préemption urbain simple** au bénéfice de la **commune**.
- Le terrain est soumis au **droit de préemption urbain renforcé** au bénéfice de **Territoires**
- Le terrain est soumis au droit de **préemption urbain simple** au bénéfice de la **Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive** (développement économique - zone **UF**)
- Le terrain **n'est pas soumis** au droit de préemption urbain.

**POUR INFORMATION** : la Ville de Brive a institué un droit de préemption renforcé, au bénéfice de Territoires, sur les fonds de commerce et sur les cessions de bail.

### C. DISPOSITIONS D'URBANISME

Zonage du PLU : **UB : Faubourgs de première couronne**

Ces dispositions peuvent être consultées sur le site internet de la ville de Brive : « [www.brive.fr](http://www.brive.fr) » rubriques « Urbanisme ».



« PLU »

- EBC** : Terrain incluant une zone de protection des espaces boisés classés.
- ER** : Terrain comprenant un emplacement réservé :  
Opération n° Intitulé :
- OAP** : Terrain concerné par une Opération d'Aménagement et de Programmation :
- ZAC** : Terrain situé dans une Zone d'Aménagement Concerté

#### D. NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- AC1** : Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique
- AC2** : Terrain situé dans un site inscrit « Vallée de Planchetorte »
- AC4** : Terrain situé dans un Site Patrimonial Remarquable (15/11/2017)  
Périmètre :  Centre ancien  1ere ceinture  2e ceinture-ensembles isolés  
Immeuble :  Courant  Accompagnement  Qualité  Remarquable
- PM1** : **PPRI** - Terrain situé dans une zone inondable (Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin de Brive approuvé le 29/01/2019)  
 zone bleue  zone rouge  zone violette  bande de précaution
- PM2** : **ICPE** - Servitude autour des Installations Classées par la Protection de l'Environnement et sur des sites pollués
- PM3** : **PPRT** (Plan de Prévention des Risques Technologiques de Butagaz approuvé le 26/10/2018)
- T1** : Servitude relative aux chemins de fer
- I3** : Servitude relative aux canalisations de transport et distribution de gaz
- I4** : Servitude relative aux ouvrages de transport et distribution d'électricité
- A5** : Servitude pour l'établissement de canalisations publiques d'eau et d'assainissement

#### E. OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Terrain supportant un bâtiment comportant un **élément du patrimoine bâti protégé** au titre du L.151-19 du code de l'Urbanisme
- Terrain comportant un **élément du patrimoine naturel protégé** au titre du L.151-23 du code de l'Urbanisme
- Terrain inclus dans une zone de **bruit**
- Terrain situé dans un secteur de raccordement prioritaire au **réseau de chaleur urbain**
- Terrain inclus dans une zone de protection contre les **termites** et autres insectes xylophages. Conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12/02/2001, lors de toutes transactions immobilières, une attestation décrivant l'état sanitaire (termites) du bien cédé (concerne uniquement les bâtiments) sera établie.
- Terrain inclus dans une zone de risque de gonflement d'**argile**  
 risque faible  risque moyen  risque fort
- Changement de destination du **rez-de-chaussée** réglementé
- Recul** le long des voies à grande circulation et des routes départementales  
 75m  100m
- ZPPA** : Terrain situé dans une zone de présomption de prescription archéologique
- RLP** : Règlement Local de Publicité  
 Zone 1  Zone 2  Zone 3



---

**Autre :**

**Pour information, aucun règlement de lotissement sur la commune de Brive n'est encore applicable. Se référer aux règles du PLU.**

#### **E. FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A UNE OPERATION**

L'édification de construction ou la réalisation d'opération d'aménagement est susceptible d'être soumise aux formalités administratives préalables suivantes :

- Demande de permis de construire,
- Demande de permis d'aménager
- Demande de permis de démolir,
- Demande d'autorisation d'ouverture d'un établissement recevant du public (ERP),
- Demande d'autorisation environnementale (coupe et abattage)
- Déclaration préalable de travaux
- Demande d'autorisation d'installation d'une enseigne.

#### **F. REGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS**

##### **TAXES**

Les contributions cochées ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable :

- Taxe d'aménagement :  taux commune : 2%  
 taux département : 1%.
- Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles sont prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).  
Taux : 0.4%

##### **PARTICIPATIONS**

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites par :

- le permis de construire
- le permis d'aménager
- les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable
- Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :
- Participations pour équipements publics exceptionnels
- Participations préalablement instaurées par délibération :
- Participation en programme d'aménagement d'ensemble
- Participation au renforcement du réseau d'assainissement
- Participation pour voiries et réseaux

#### **G. DUREE DE VALIDITE**

Une demande formulée en vue de réaliser une opération sur ce terrain, (notamment demande de Permis de Construire, d'aménager et déclaration préalable) doit être déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance de ce certificat d'urbanisme et doit respecter les dispositions mentionnées, celles-ci ne pouvant être remises en cause. Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans ce certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer préalablement à l'acquisition d'une construction qu'aucune décision de justice n'a ordonné sa démolition (Greffes des Tribunaux de Grande Instance, Notaires...)



*Prolongation de validité (ART.R410-17)*

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée peut être prolongée pour une durée d'un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, doit être soit adressée au Maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal soit déposée contre décharge à la mairie.

## H. DELAIS ET VOIE DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Fait à Brive, le 13/05/2025

 Pour le Maire,  
Le conseiller municipal délégué  
Franck PEYRET

**Pour information :**

Les autres demandes de certificats sont à adresser directement aux services concernés :

Salubrité	Service Environnement Hygiène et Santé
Termites	10 Rue Berlioz
Carrière	19100 BRIVE
Numérotation / Adressage	Service Occupation du domaine public
Alignement	Place Jean Charbonnel 19100 BRIVE
Assainissement	Service Eau et Assainissement 9 Avenue Léo Lagrange 19100 BRIVE
Péril	Service de la Planification territoriale 56 Avenue Maréchal Bugeaud 19100 BRIVE

