

Michel CLOS – Thierry LETOURNEAU
EXPERTS FONCIERS ET IMMOBILIERS PRÈS LA COUR D'APPEL DE BORDEAUX

Michel CLOS

Maîtrise en Droit (Bordeaux)
Maîtrise et Doctorat en Droit (Montréal)
Président d'Honneur de la Compagnie
des Experts Judiciaires
email : m.clos@wanadoo.fr

Thierry LETOURNEAU

Maîtrise en Droit (Bordeaux)
Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires
email : letourneau.bordeaux@gmail.com

RAPPORT D'EXPERTISE

Concernant des biens immobiliers situés à

AIGRE et

MONS

Valeurs vénales dans le cadre de la liquidation judiciaire de Monsieur
Aimé MORAUD

46. Rue d'Aviau – 33000 BORDEAUX – Tél. 05.56.52.11.98 – Télécopie : 05.56.51.79.58

Société Civile – RCS BORDEAUX – N° Siret : 410 791 594 000 14

T.V.A. Intra communautaire : FR 764 107 91 594 000 14

Membre d'une Association Agréée, règlement par chèque accepté

EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

- Par courrier du 23 août 2019, il nous a été demandé par Maître SILVESTRI de procéder à l'évaluation des biens immobiliers de Monsieur Aimé MORAUD dans le cadre de sa liquidation judiciaire.
- Nos opérations d'expertise se sont déroulées le 17 septembre 2019, en présence de Monsieur Aimé MORAUD.
- Par la suite, après étude du dossier, nous avons rédigé le présent rapport.

CONDITIONS GÉNÉRALES D'INTERVENTION DE L'EXPERT EN ÉVALUATIONS IMMOBILIÈRES

L'Expert Foncier est un spécialiste indépendant de l'évaluation des biens et droits immobiliers dans les cadres les plus divers.

Ayant suivi une formation universitaire et titulaire d'un agrément professionnel, il est respectueux des règles déontologiques édictées par la « Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière » dont est signataire l'organisme professionnel auquel il appartient.

L'Expert Foncier est assuré pour les missions qu'il réalise, mais sa responsabilité professionnelle est limitée à une obligation de moyens pendant une année, durée de validité de son expertise.

En outre, il n'entre pas dans les compétences de l'Expert en évaluation immobilière d'apprécier l'état des bâtiments et leurs éléments d'équipement, il n'est pas qualifié pour contrôler la structure des constructions ni le bon fonctionnement des installations techniques et leur conformité aux normes et réglementation en vigueur, ni d'apprécier ou chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination ou la pollution des sols et des bâtiments.

Les superficies indiquées ne sont pas certifiées, elles ne sont utilisées que pour permettre l'appréciation de la valeur en adéquation avec les autres éléments participant à sa formation.

Ce rapport d'expertise forme un document indivisible, toute utilisation partielle de celui-ci est interdite.

COMMUNE D'AIGRE

I – LES IMMEUBLES BATIS

A – Maison d'habitation et dépendances

SITUATION ET DÉSIGNATION DU BIEN IMMOBILIER

(Plan de situation joint en annexe 1)



Façade principale

- Bien immobilier situé à une trentaine de kilomètres au Nord d'ANGOULÊME sur la commune d'AIGRE (Charente). Plus précisément au nord du bourg à l'entrée du lieu-dit « Saint-Mexant », au 1. Rue des marais.
- Il comprend une parcelle formant un terrain de configuration irrégulière sur lequel sont édifiés une construction à usage d'habitation, des dépendances ainsi qu'une grange.
- Terrain en nature de jardin d'agrément et de cour intérieure, entièrement clos par murs de pierres. Deux accès en façade principale par portail métallique manuelle et porte en bois.

CADASTRE

(Plan cadastral joint en annexe 2)

- Ce bien immobilier est cadastré :

Section AC n° 138 pour

315 m²

DESCRIPTION DE LA CONSTRUCTION

1)- Habitation



Façade Sud

- Construction ancienne édifiée de pierres sous crêpi, composée d'un rez-de-chaussée et d'un étage.

Couverture en tuiles, à vérifier et à nettoyer. Le tout sous charpente traditionnelle bois.

Menuiseries extérieures en bois simple vitrage. Occultation par volets battants pleins en bois.

Branchements eau et électricité à revoir. Branchement tout-à-l'égout en attente de raccordement. Absence de chauffage. Eau chaude par cumulus électrique vétuste.

- Gros œuvre à revoir en façade Nord.

- Superficies utiles (Mesurées à l'intérieur entre les murs et les cloisonnements)

Habitation	106 m ²
Dépendances	63 m ²
Grange	24 m ²

- Distribution :

Rez-de-chaussée

Entrée : Ouvrant par porte partiellement vitrée en façade Sud dans cuisine. Éclairée Nord par fenêtre. Sol carrelé, au plafond poutres et plancher apparent, faïence murale et tapisserie (moisissures en partie inférieure) Avec cheminée, évier double bac et plaques de cuisson gaz, meubles bas.



Salon/Séjour : Éclairée Sud par fenêtre et porte partiellement vitrée et Est par fenêtre. Sol carrelé, murs peints ou pierres apparentes, au plafond poutre et plancher apparent. Avec cheminée en partie détruite et évier. Escalier bois en emprise.



1^{er} Étage

Palier : Pièce aveugle. Plancher au sol, murs tapissés ou pierres apparentes, au plafond poutre et plancher apparent. Avec WC indépendants éclairé Sud.

Chambre 1 : Éclairée par fenêtre à l'Est. Plancher au sol, murs tapissés en très mauvais état, au plafond poutre et plancher apparent.



Chambre 2 : Éclairée par fenêtre au Sud. Plancher au sol, murs tapissés en très mauvais état, au plafond poutre et plancher apparent.



Chambre 3 : Éclairée par fenêtre au Sud. Plancher au sol, murs tapissés en très mauvais état, au plafond poutre et plancher apparent. En emprise, salle de bains éclairée Nord par fenêtre. Avec baignoire, douche et un lavabo sur pied.

2)- Dépendances



Façade Est

- Construction élevée de pierres avec dalle de béton au sol, au plafond plancher et poutres apparentes, couverture en tuile sur charpente bois à revoir.
- Compartimenté en trois locaux :
 - Premier local éclairé Est. Absence d'huisseries extérieures. Sol en béton brut, murs en pierres, plafond de parquet et poutre apparente. Escalier en emprise avec R+1.
 - Second local, ancien bureau, éclairé Est par porte vitrée et deux petites fenêtres. Sol en béton brut, murs peints, plafond peint avec poutre apparentes.
 - Troisième local, sol en béton brut, murs en pierres, plafond de parquet et poutre apparente. WC indépendant et escalier en emprise. R+1 éclairé Est par fenêtre basse, avec faible hauteur sous plafond.
- Le tout en mauvais état.

B – Chai à bois

Situé sur la parcelle cadastrale section AC n°181 d'une contenance de 12 m², l'ancien chai à bois en occupe la totalité.

- Chai en mauvais état, il est édifié de pierres, couverture de tuiles sur charpente bois et sol en terre battue.

C – Ruines

Elles sont situées sur les parcelles cadastrées section AC n°88 et 96, à une soixantaine de mètres au Nord du bien précédemment étudié.

- La parcelle n°88 est d'une configuration irrégulière et d'une contenance de 905 m². La ruine en pierres se situe au Nord-Ouest de la parcelle. Le reste étant en nature de friche.
- La parcelle n°96 est d'une configuration irrégulière et d'une contenance de 190 m². Les ruines en pierres se situent à l'Est de la parcelle, le long d'un chemin d'exploitation.

SITUATION LOCATIVE

- Ce bien immobilier est libre de toute occupation.

URBANISME

- La parcelle AC n°138 est située en zone naturelle du PLU et classée rouge (aléa fort) pour le risque d'inondation.
- La parcelle AC n°181 est située en zone naturelle du PLU et classée bleue (aléa faible) pour le risque d'inondation.
- La parcelle n°88 est située en zone naturelle du PLU et classée rouge (aléa fort) pour le risque d'inondation.
- La parcelle n° 96 est située en zone UA du PLU et classée bleue (aléa faible) pour le risque d'inondation.

ESTIMATIONS

(Valeur Actuelle)

A – Maison d'habitation et dépendances (Parcelle AC n°138)

1)- Facteurs de la valeur :

Éléments positifs

- Environnement calme.
- Cour et habitation exposées Sud et abritées des vues voisines.

Éléments négatifs

- Rénovation nécessaire.

2)- Valeur par la méthode des comparaisons :

- Il s'agit ici de rechercher la valeur de ce bien en appliquant à la superficie utile des logements un prix au mètre carré, terrain intégré, tenant compte des caractéristiques décrites.

$$106 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €} = 42\,400 \text{ €}$$

Somme arrondie à 40 000 €

QUARANTE MILLE EUROS

B – Chai à bois

$$12 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €} = \underline{120 \text{ €}}$$

CENT VINGT EUROS

=====

C – Ruines

Parcelle AC n° 88 : 1 000 €

MILLE EUROS

=====

Parcelle AC n° 96 : 200 €

DEUX CENT EUROS

=====

II – IMMEUBLES NON BATIS

DESCRIPTION ET EVALUATION DES PARCELLES

NOTA :

- Il est important d'indiquer ici qu'il ne s'agit pas d'évaluer une exploitation agricole mais des parcelles morcelées dont la valeur sera appréciée en tenant compte de ce critère.
- Nous procèderons à une évaluation sous forme de tableau afin de faciliter la lecture.

<u>AIGRE</u>							
Section	N°	Lieu-dit	Nature		Contenanc e en m2	Urbanisme	Estimation
AC	78	Saint Mexant	Non batie	Friches	265	N - Rouge	100,00 €
AC	80	Saint Mexant	Non batie	Taillis	46	N - Rouge	20,00 €
AC	82	Saint Mexant	Non batie	Taillis et ronciers	860	N - Rouge	300,00 €
AC	83	Saint Mexant	Non batie	Taillis et ronciers	232	N - Rouge	100,00 €
AC	92	Saint Mexant	Non batie	Roncier + Ancien chenil	90	UA - Bleu	40,00 €
AC	97	Saint Mexant	Non batie	Friches + Ronciers	130	N - Rouge	50,00 €
AC	98	Saint Mexant	Non batie	Friches + Ronciers	465	N - Rouge	200,00 €
AC	179	Saint Mexant	Non batie	Friches + Ronciers	20	N - Rouge	10,00 €
ZC	86	Grandes Aubuges	Non batie	Terre	880	N - Ø risques	700,00 €
ZC	91	Grandes Aubuges	Non batie	Terre	310	N - Ø risques	250,00 €
ZC	92	Grandes Aubuges	Non batie	Terre avec servitude pompe relevage tout à l'égout 30m2	430	N - Rouge	300,00 €
ZC	126	La Levée	Non batie	Terre bordure de chemin	1 400	N - Rouge	1 100,00 €
ZC	222	Grandes Aubuges	Non batie	Terre	2 680	N - Rouge	2 100,00 €
ZC	276	Grandes Aubuges	Non batie	Terre	3 782	UA/N Ø risques	3 000,00 €
TOTAL COMMUNE							8 270,00 €

Somme arrondie à 8 200 €

COMMUNE DE MONS

DESCRIPTION ET ÉVALUATION DES PARCELLES

=====

(Plan joint en annexe)

NOTA :

- Il est important d'indiquer ici qu'il ne s'agit pas d'évaluer une exploitation agricole mais des parcelles morcelées.
- Nous procèderons ci-dessous à l'évaluation :

Section Z N N° 41, Lieu-dit Legrand Chantegrue, non bâtie de 13610 m², en Zone N
Section Z N N° 53, Lieu-dit Legrand Chantegrue, non bâtie de 27950 m², en Zone N
Section Z N N° 54, Lieu-dit Legrand Chantegrue, non bâtie de 1.800 m², en Zone N

Total 43360 m²

Partie centrale en nature* de vignes Ugni blanc de 1977 destinées à l'élaboration de cognac fin bois pour 20000 m² x 50.000 €/ha, soit :

100.000 €

Parties Est et Ouest en terre sur 23360 m² x 8.000 €/ha, soit

18.688 €

Total 118.688 €

Abattement de 30 % pour location par Bail à Ferme*
consenti à Monsieur Jean François CLEMENT

35.606 €

Total 83.082 €

Arrondie à **83.000 €**

QUATRE VINGT TROIS MILLE EUROS

=====

*Casier viticole et bail à ferme joints en annexes.

RÉCAPITULATIF GÉNÉRAL

COMMUNE D'AIGRE :

I – LES IMMEUBLES BATIS :

A)- Maison d'habitation et dépendances : (Parcelle A C 138) **40.000 €**

QUARANTE MILLE EUROS

B)- Chai à bois : (Parcelle A C 181) **120 €**

CENT VINGT EUROS

C)- Ruines : (Parcelle A C N° 88) **1.000 €**

MILLE EUROS

(Parcelle A C N° 96) **200 €**

DEUX CENT EUROS

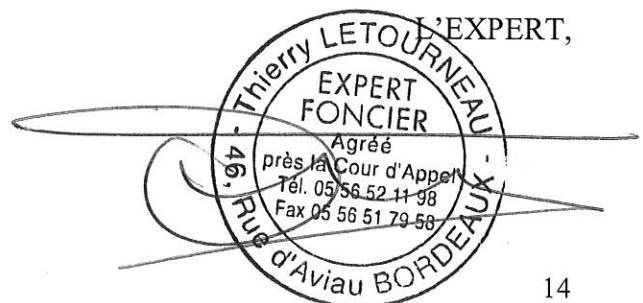
II – PARCELLES (TOTAL) : **8.200 €**

HUIT MILLE DEUX CENT EUROS

COMMUNE DE MONS : Parcelles (Total) **83.000 €**

QUATRE VINGT TROIS MILLE EUROS

Fait à BORDEAUX, le 14 Octobre 2019





PROJET DE BAIL A FERME
=====

375 F. CA. Etc.

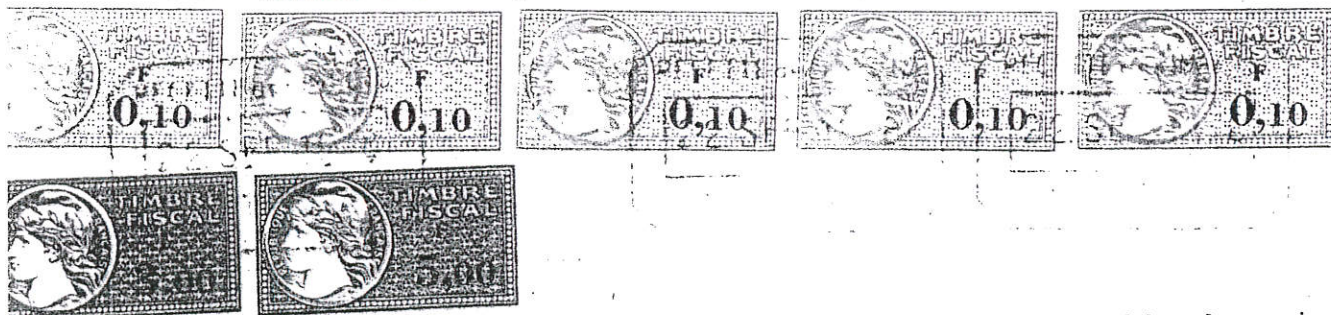
DESIGNATION DES PARTIES

Entre les soussignés : d'une part, Mr. MORAUD Aimé.....
.....BAILLEUR, demeurant à S.t. Méxent. 16140. AIGRE.....
et Mr et Mme CLEMENT dit PONTTHIEU Jean François.....PRENEURS, conjoints
et solidaires, demeurant à Germeville d'Oradour. 16140. AIGRE.....
Monsieur MORAUD Aimé.....bailleur, donne par ces présentes, à bail
et à ferme, pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront
à prendre cours le1. OCTOBRE.....mil neuf cent. 78.....
pour se terminer le 30. SEPTEMBRE.....mil neuf cent. 87.....
à Mr et Mme CLEMENT dit PONTTHIEU Jean François..... qui acceptent.

DESIGNATION :

Différentes parcelles de terre, situées sur la commune de ..MONS.....
.....cadastrées sous les N° qui suivent :

<u>SECTION</u>	<u>N°</u>	<u>LIEU-DIT</u>	<u>SURFACES</u>
ZN	41	Grand Chantegrue	1 ha 36 a 10
ZN	53	Grand Chantegrue	2 ha 79 a 50
ZN	54	Grand Chantegrue	18 a 00



D'une superficie totale de : 4 ha 33 a 60 DONT 2 ha 00 a 00 de vigne

RESERVE : le bailleur se réserve

USAGE ET ENTRETIEN DES BIENS LOUES :

Les preneurs jouiront de la propriété en bon père de famille, sans com-
mettre ni souffrir qu'il soit commis des dégâts ou des dégradations aux biens loués.
Ils s'opposeront à toute usurpation et à tout empiètement sur les terres louées et
préviendront le bailleur de tout ce qui pourrait avoir lieu dans le délai prescrit
par l'article 1768 du Code Civil sous peine de dommages et intérêts.

Pendant le cours du bail, les preneurs entretiendront et rendront à leur
sortie tous les bâtiments d'habitation ou d'exploitation en bon état de réparation
locative, suivant l'état des lieux à l'entrée ou les réparations faites le cas éché-
ant au cours du bail. Sont comprises dans les réparations locatives, les menues répa-
rations de toiture, à l'entretien desquelles les preneurs devront soigneusement
veiller.

.... /

RELEVÉ PARCELLAIRE

Données extraites du Casier Viticole Informatisé le : 19/11/2018

Numéro CVI de l'exploitation : 1624800200

Nom de l'exploitant : SCEA CLEMENT
GERMEVILLE

Résumé de la recherche :

Commune : Toutes mes communes

Cépage : Tous mes cépages

Produit : Tous mes produits

Segment : Tous mes segments

SUPERFICIES PLANTÉES

SUPERFICIES PLANTÉES												
LIEU-DIT	REFERENCE CADASTRALE	PRODUIT SUSCEPTIBLE D'ÊTRE REVENDIQUÉ	CEPAGE	SUPERFICIE ENCEPAGEE			CAMP. DE PLANT.	PORTE GREFFE	ECART		ETAT	MODE DE FAIRE VALOIR
				HA	AR	CA			PIED	RANG		
Commune de MONS												
LES CHAUMES DE LA CITE	160221 ZD0095	Vin destiné à l'élaboration de Cognac Fins Bois	UGNI BLANC B	001	48	07	1972-1973	9903	120	300	PROD	Fermier
TOTAL PRODUIT VIN DESTINÉ À L'ÉLABORATION DE COGNAC FINS BOIS				001	48	07						
TOTAL PARCELLE				001	48	07						
LES CHAUMES DE LA CITE	160221 ZD0098	Vin destiné à l'élaboration de Cognac Fins Bois	UGNI BLANC B	000	32	63	1972-1973	9904	120	300	PROD	Fermier
TOTAL PRODUIT VIN DESTINÉ À L'ÉLABORATION DE COGNAC FINS BOIS				000	32	63						
TOTAL PARCELLE				000	32	63						
LES CHAUMES DE LA CITE	160221 ZD0099	Vin destiné à l'élaboration de Cognac Fins Bois	UGNI BLANC B	001	85	80	1972-1973	9950	120	300	PROD	Fermier
TOTAL PRODUIT VIN DESTINÉ À L'ÉLABORATION DE COGNAC FINS BOIS				001	85	80						
TOTAL PARCELLE				001	85	80						
LES CHAUMES DE LA CITE	160221 ZD0104	Vin destiné à l'élaboration de Cognac Fins Bois	UGNI BLANC B	000	89	50	1970-1971	9950	120	300	PROD	Fermier
TOTAL PRODUIT VIN DESTINÉ À L'ÉLABORATION DE COGNAC FINS BOIS				000	89	50						
TOTAL PARCELLE				000	89	50						
LE GRAND CHANTEGRUE	160221 ZN0053	Vin destiné à l'élaboration de Cognac Fins Bois	UGNI BLANC B	002	00	00	1977-1978	9913	120	300	PROD	Fermier
TOTAL PRODUIT VIN DESTINÉ À L'ÉLABORATION DE COGNAC FINS BOIS				002	00	00						
TOTAL PARCELLE				002	00	00						
TOTAL COMMUNE DE MONS				006	56	00						
Commune de ORADOUR												
LES FOSSES	160248 ZH0018	Vin destiné à l'élaboration de Cognac Fins Bois	UGNI BLANC B	000	29	90	1997-1998	9982	120	300	PROD	Fermier
LES FOSSES	160248 ZH0018	Vin destiné à l'élaboration de Cognac Fins Bois	UGNI BLANC B	000	21	00	1989-1990	9982	120	300	PROD	Fermier
TOTAL PRODUIT VIN DESTINÉ À L'ÉLABORATION DE COGNAC FINS BOIS				000	50	90						

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
CHARENTE

Commune :
AIGRE

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250

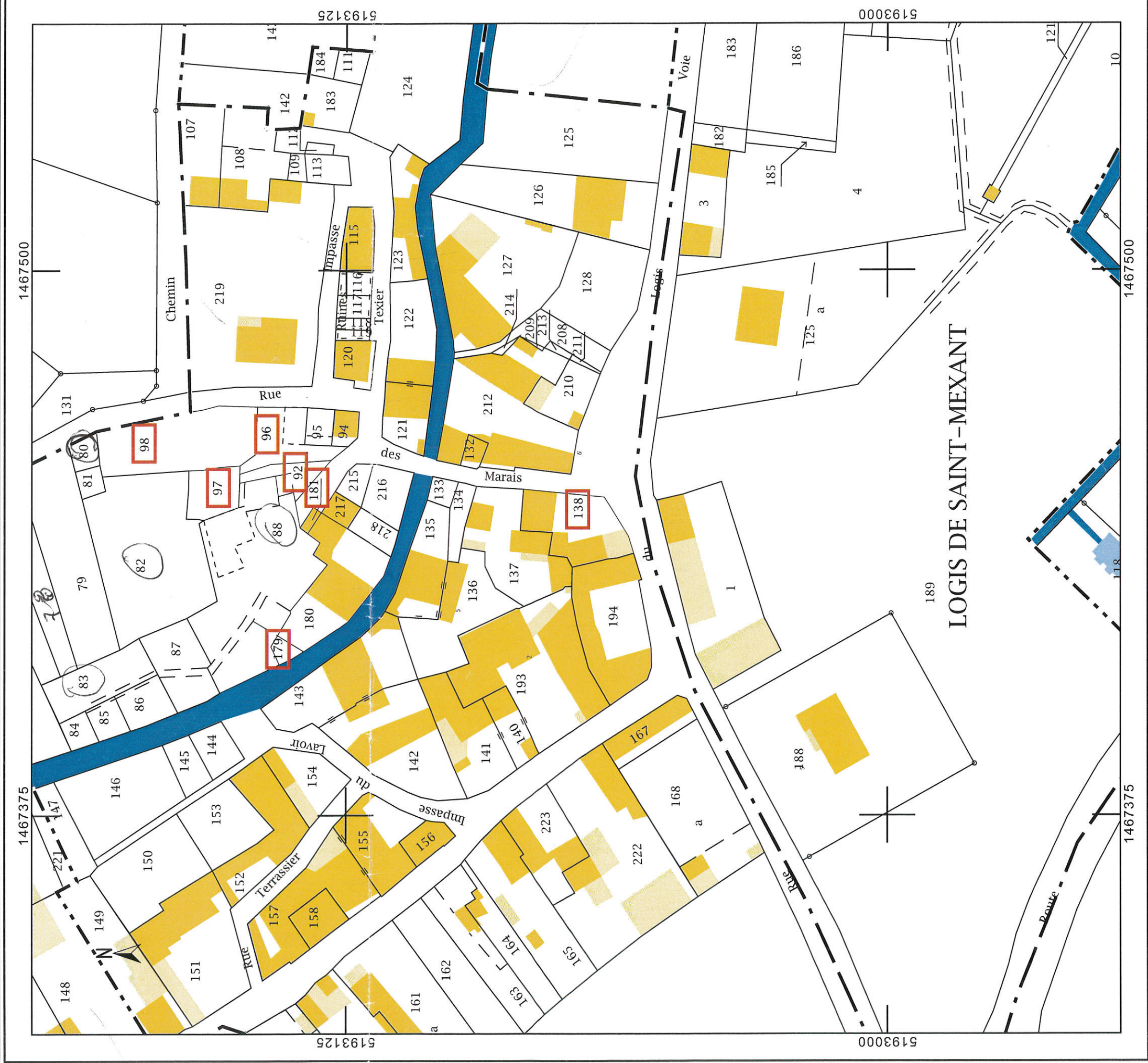
Date d'édition : 16/09/2019
(fuseau horaire de Paris)

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

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



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
CHARENTECommune :
AIGRE

Section : ZC
Feuille : 000 ZC 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

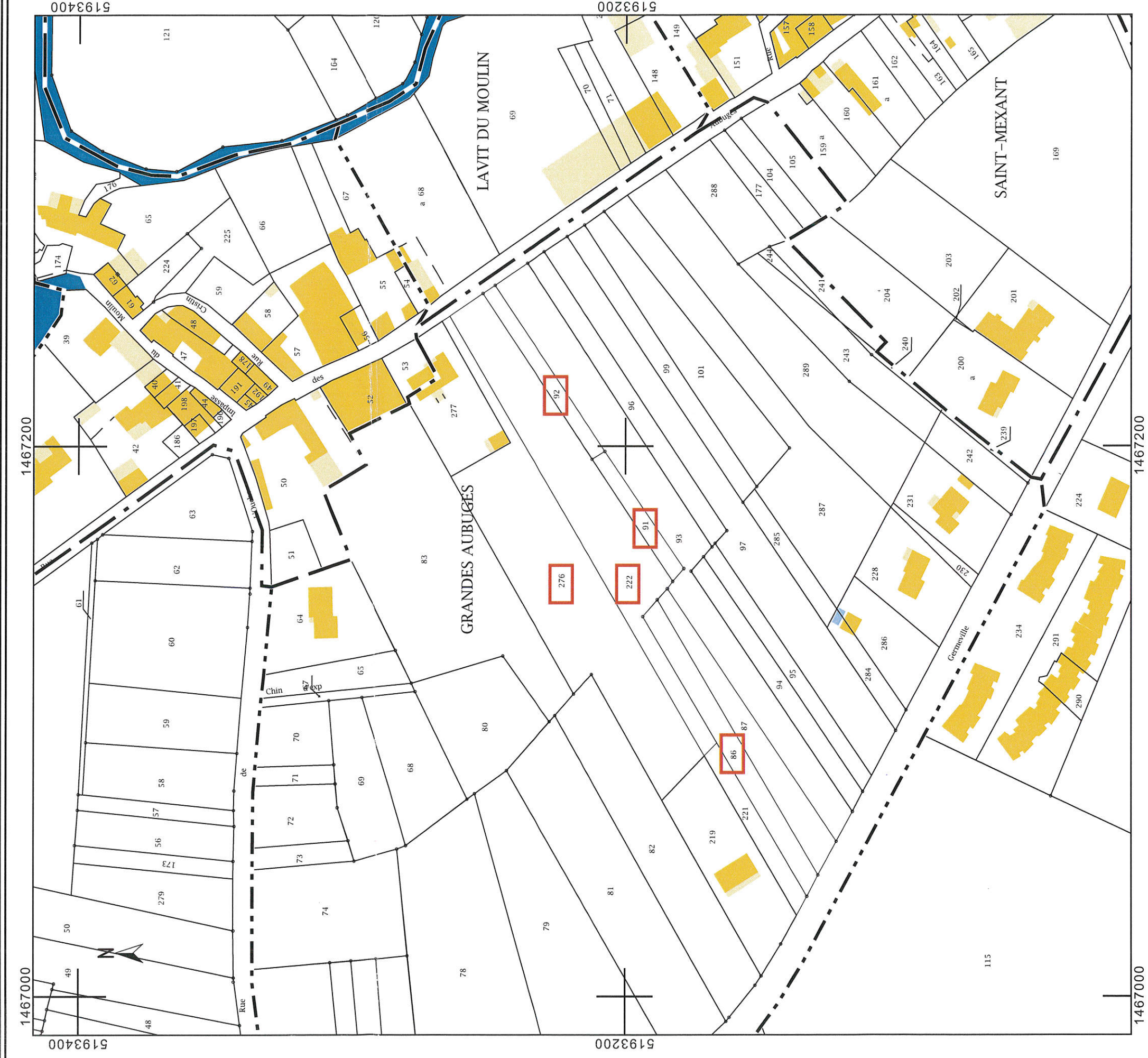
Date d'édition : 16/09/2019
(fuseau horaire de Paris)

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

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@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadaastre.gouv.fr



Département :
CHARENTE

Commune :
AIGRE

Section : ZC
Feuille : 000 ZC 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 16/09/2019
(fuseau horaire de Paris)

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

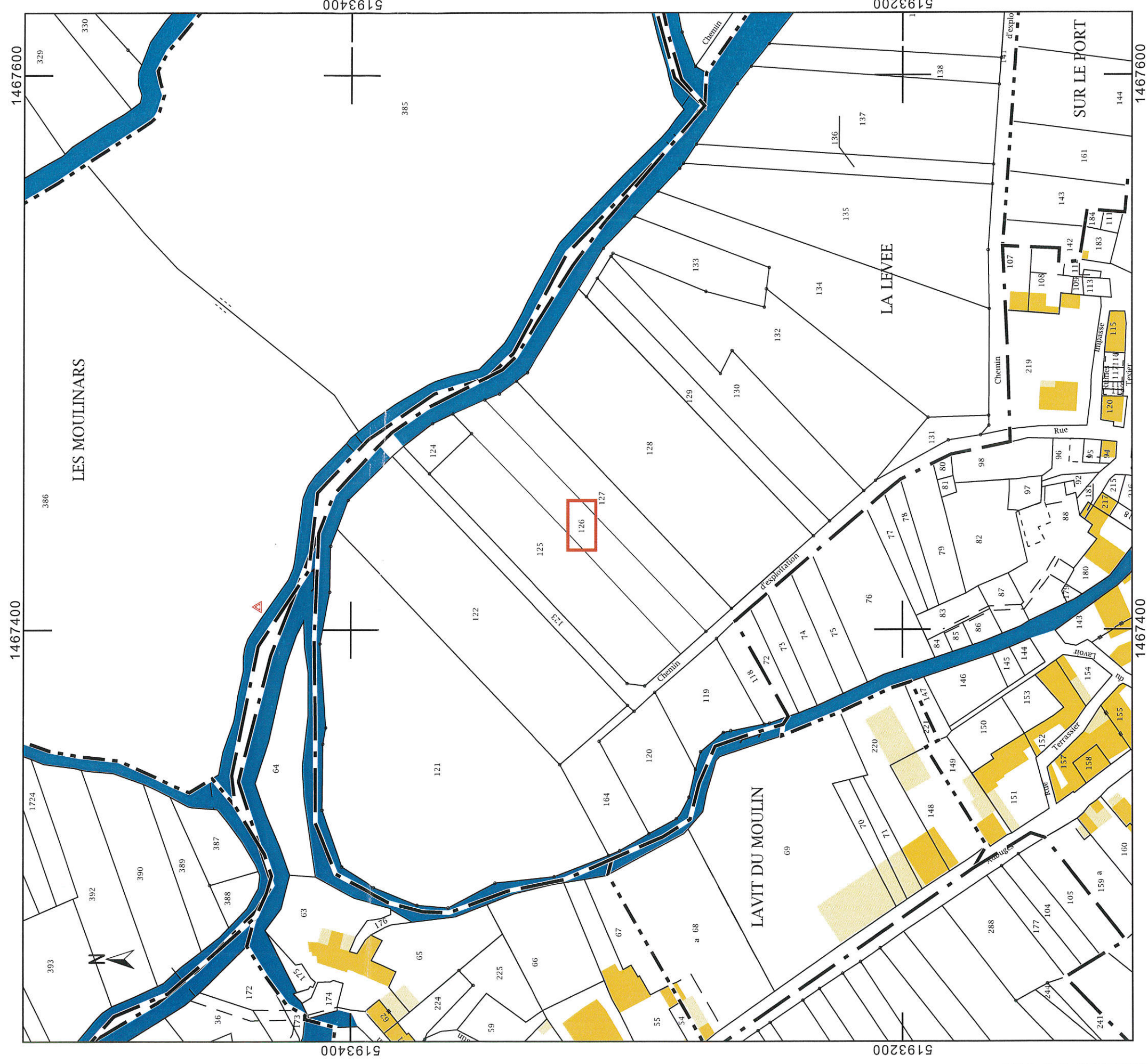
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
CHARENTE

Commune :
MONS

Section : ZN
Feuille : 000 ZN 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 16/09/2019
(fuseau horaire de Paris)

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

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@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

