

# 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 260
- Ordonnance en date du 14.12.2020
- Mandataire Judiciaire : SCP SILVESTRI – BAUJET

### AFFAIRE

LIQUIDATION JUDICIAIRE

ASSOCIATION CLUB MARPEN

IMMEUBLE 2

*Bien sis commune de :*

**16140 TUSSON**

N / Réf. : 3597- 20 – BD/SD

# SOMMAIRE

<b>1 – DESIGNATION.....</b>	<b>4</b>
<b>2 – SITUATION GEOGRAPHIQUE .....</b>	<b>4</b>
<b>3 – SITUATION LOCATIVE.....</b>	<b>5</b>
<b>4 – URBANISME.....</b>	<b>5</b>
<b>5 – DESCRIPTION .....</b>	<b>6</b>
<b>6 – EVALUATION .....</b>	<b>14</b>



Conformément aux termes de l'ordonnance en date du 14 décembre 2020 (N° Minute 260) 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

Aux termes de l'ordonnance susmentionnée, le bien immobilier dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire dont s'agit consiste en trois parcelles, sises département de la Charente, commune de TUSSON, cadastrées section AB numéros 424, 467 et 468.

Il convient d'observer que la parcelle numéro 468 constitue partie d'un l'immeuble édifié également sur la parcelle voisine cadastrée section AB numéro 263, cet immeuble consistant en une seule et même maison d'habitation qui a fait l'objet d'un précédent rapport d'expertise en date du 24 mars 2021 (Immeuble 1).

Nous procéderons donc ci-après à l'évaluation des parcelles cadastrées :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
AB	424	20 route de Souvigné	3 a 71 ca
AB	467	Le bourg	31 ca
Contenance totale			4 a 02 ca

## 2 – SITUATION GEOGRAPHIQUE

Ces parcelles sont situées dans le centre du bourg de **TUSSON** (223 habitants en 2018 – commerces de proximité, absence de service)

- Distance du bourg de **AIGRE**  
(1 500 habitants – commerces et services de proximité) : 7 kilomètres.
- Distance **d'ANGOULEME** (Préfecture Charente) : 39 kilomètres.

Elles présentent une situation enclavée, l'accès au bien se faisant à partir de la route départementale numéro 61 par une servitude de passage sur le fonds voisin (parcelle cadastrée section AB n° 269)

- Cf. *extrait de plan cadastral annexé* -

Par ailleurs, la parcelle cadastrée section AB n° 424 est grevée **d'une servitude de passage** au profit du fonds voisin (parcelle n° 468) et de diverses servitudes de vues (parcelles n° 468 et n°263).

### 3 – SITUATION LOCATIVE

Au jour de nos opérations d'expertise effectuées sur site le 26 février 2021, cet immeuble était occupé par l'Association **MARPEN INSERTION FORMATION** et était à usage d'hébergement d'élèves ou stagiaires.

Les modalités d'occupation ne nous ayant pas été précisées, nous le 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 **TUSSON** sont actuellement régies par le Règlement National d'Urbanisme, à défaut de document d'urbanisme (Carte Communale ou Plan Local d'Urbanisme).

## 5 – DESCRIPTION

Ce bien consiste en plusieurs constructions anciennes attenantes ayant fait l'objet de travaux de rénovation et d'aménagement dans les années 1990 et aujourd'hui organisées en un lieu d'hébergement pour stagiaires. L'ensemble est composé d'un rez de chaussée sur terre plein élevé d'un étage aménagé sous toiture avec cour attenante.



**Façade Sud-Ouest  
Accès par parcelle n° 269  
(fonds voisin servitude)**

**Façade Sud-Ouest**



**Pignon Sud-Est**

**Pignon Sud-Est**



**Façade Nord-Est**

## NATURE DE CONSTRUCTION

**Maçonnerie** : traditionnelle, élevée en pierres du pays apparentes, bon état apparent

**Toitures** : couvertes en tuiles canal, état apparent moyen

**Collecte et évacuation des eaux pluviales** : gouttières pendantes et tuyaux de descente, zinguerie traditionnelle, état moyen

**Menuiseries extérieures** : bois, simple vitrage, vétustes avec volets aux ouvertures, travaux de réfection à prévoir.

**L'ensemble du gros œuvre et du second œuvre dans un état général moyen. Travaux d'entretien et d'isolation 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 HABITABLE TOTALE : 167.50 m<sup>2</sup>**

## **REZ DE JARDIN**

**Surface habitable : 93.30 m<sup>2</sup>**

### **Salle commune (surface habitable : 49.70 m<sup>2</sup>)**

- A usage de réfectoire – salle à manger
- Accès extérieur par deux portes vitrées à un vantail sur cour
- Une fenêtre à deux vantaux
- Une fenêtre à un vantail
- Revêtement de sol : dallage pierres
- Revêtement mural : peinture sur enduit
- Plafond : poutres et solives apparentes
- Escalier bois d'accès à l'étage
- Cheminée à foyer ouvert en pierres de taille

### **Sanitaires (surface habitable : 6.40 m<sup>2</sup>)**

- Revêtement de sol : carrelage
- Revêtement mural : carreaux de faïence
- Plafond : peinture sur enduit
- Pièce sans éclairage zénithal
- Ventilation mécanique contrôlée
- Deux wc indépendants
- Lave-mains

### **Dégagement (surface habitable : 4.30 m<sup>2</sup>)**

- Accès direct à partir de la salle commune
- Revêtement de sol : carrelage avec dénivelé cinq marches vers cuisine en contrebas
- Revêtement mural : peinture sur enduit
- Plafond : peinture sur enduit
- Local plonge attenant au dégagement (surface habitable : 4.40 m<sup>2</sup>)
- Revêtement de sol : carrelage
- Revêtement mural : peinture sur enduit
- Plafond : peinture sur enduit
- Eclairage zénithal en second jour sur dégagement

### **Cuisine (surface habitable : 18.20 m<sup>2</sup>)**

- Revêtement de sol : carrelage grés avec siphon de sol
- Revêtement mural : carreaux de faïence
- Plafond : peinture sur enduit

- Accès extérieur par une porte vitrée à deux vantaux vétustes
- Une petite fenêtre haute à un vantail

#### **Buanderie (surface utile : 10.30 m<sup>2</sup>)**

- Revêtement de sol : carrelage
- Revêtement mural : peinture sur enduit
- Plafond : peinture sur enduit
- Raccordement lave-linge
- Réservoir eau chaude sanitaire, énergie électrique par accumulation
- Chaudière chauffage central, énergie gaz de ville
- Accès extérieur par une porte pleine à un vantail
- Tableau d'alarme détecteur incendie

## ***ETAGE***

### **Surface habitable : 74.20 m<sup>2</sup>**

Accès par escalier bois dans salle commune

#### **Palier - dégagement (surface habitable : 12.40 m<sup>2</sup>)**

- Revêtement de sol : parquet
- Revêtement mural : peinture sur enduit
- Plafond : peinture sur enduit
- Eclairage zénithal par un châssis de toit type Velux
- Garde-corps bois sur trémie d'escalier

#### **Salle de douche (surface habitable : 4.00 m<sup>2</sup>)**

- Revêtement de sol : carrelage
- Revêtement mural : carreaux de faïence
- Plafond : peinture sur enduit
- Trappe d'accès vers combles perdus
- Ventilation mécanique contrôlée
- Pièce sans éclairage zénithal
- Eléments sanitaires : bac receveur de douche, lavabo sur colonne
- L'ensemble sommaire, vétuste et obsolète

**Chambre 1 (surface habitable : 15.00 m<sup>2</sup>)**

- Revêtement de sol : parquet
- Revêtement mural : peinture sur enduit
- Revêtement rampant : peinture sur enduit
- Eclairage zénithal par un châssis de toit type Velux

**WC (surface habitable : 1.10 m<sup>2</sup>)**

- Revêtement de sol : carrelage
- Revêtement mural : carreaux de faïence
- Plafond : peinture sur enduit
- Ventilation mécanique contrôlée
- Pièce sans éclairage zénithal

**Chambre 2 (surface habitable : 19.60 m<sup>2</sup>)**

- Accès par escalier et dénivelé cinq marches
- Revêtement de sol : parquet
- Revêtement mural : peinture sur enduit
- Revêtement rampants et plafond : peinture sur enduit
- Une fenêtre basse à deux vantaux

**Chambre 3 (surface habitable : 11.10 m<sup>2</sup>)**

- Revêtement de sol : parquet
- Revêtement mural et rampant : peinture sur enduit
- Eclairage zénithal par un châssis de toit type Velux
- Une fenêtre à un vantail

**Chambre 4 (surface habitable : 11.00 m<sup>2</sup>)**

- Accès par escalier et dénivelé six marches
- Revêtement de sol : parquet
- Revêtement mural et rampant : peinture sur enduit
- Une fenêtre basse à un vantail.

**L'ensemble dans un état général d'entretien moyen. Prestations obsolètes et sommaires. Travaux de réfection et d'entretien à prévoir.**

## ELEMENTS DE CONFORT

**Eau** : sous pression par réseau d'adduction publique

**Installation électrique** : encastrée, conformité aux normes à contrôler

**Installation de chauffage central** : par radiateurs à circulation d'eau chaude, énergie gaz de ville

**Production d'eau chaude sanitaire** : énergie électrique par accumulation

**Assainissement** : individuel, pour partie par fosse à vidanger (cuisine), et pour partie, par épandage (servitude sur fonds voisin - parcelle cadastrée section AB n° 274).

## COUR

**Surface estimée : 240 m<sup>2</sup>**

- Relief plat, pour partie empierrée et revêtue de castine avec zone enherbée, état d'entretien moyen
- Présence d'un petit hangar en maçonnerie traditionnelle et structure bois (parcelle n° 467)

**Petit hangar  
(parcelle n° 467)**



## 6 – EVALUATION

### ELEMENTS D'APPRECIATION

#### Eléments valorisants :

- Situation dans un bourg rural de caractère
- Surface habitable : 167 m<sup>2</sup>
- Installation de chauffage central à circulation d'eau chaude par radiateurs

#### Eléments dévalorisants :

- Situation enclavée, bien grevé de nombreuses servitudes (accès, vues, assainissement)
- Travaux d'entretien et de rénovation (isolation, sanitaires) à prévoir
- Distribution sur différents niveaux avec escaliers intérieurs dans deux chambres
- Absence de terrain attenant.

### METHODE D'EVALUATION

La seule méthode d'évaluation adaptée à ce type de bien est **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 existantes 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 ce bien** tel que décrit ci-avant, considéré comme libre de toute occupation, dans les conditions actuelles du marché immobilier local, en pleine propriété, et dans le cadre d'une vente amiable, **une valeur de :**

**110 000.00 à 120 000.00 €**

**SOIT UNE VALEUR VENALE MOYENNE ARRETEE A : 115 000.00 €**

**CENT QUINZE MILLE EUROS**

Il convient d'observer que pendant **la période du mois de janvier 2020 au mois de septembre 2020**, pour les ventes de maisons anciennes relevées sur la communauté de communes "Cœur de Charente" dont fait partie la commune de **TUSSON** (nombre de ventes : 96 - Source Notaires de la Dordogne), **les prix au mètre carré s'établissaient comme suit :**

- Prix haut 1 080.00 € / m<sup>2</sup>
- Prix médian 770.00 € / m<sup>2</sup>
- Prix bas 470.00 € / m<sup>2</sup>

**La valeur du bien dont s'agit s'établissant, à :**

115 000.00 € / 167 m<sup>2</sup> = **688.00 € / m<sup>2</sup>**

**Prix haut :** prix en-dessous duquel se situe 75 % des ventes

**Prix médian :** prix en-dessous duquel se situe 50 % des ventes

**Prix bas :** prix en-dessous duquel se situe 25 % des ventes

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

**50 000.00 €**

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 30 mars 2021

En quatre exemplaires originaux.

**Bruno DENEUVILLE**