

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

- RG N° : 19 / 01670
- N° Minute 273
- Ordonnance en date du 14.12.2020
- Mandataire Judiciaire : SCP SILVESTRI – BAUJET

AFFAIRE

LIQUIDATION JUDICIAIRE

ASSOCIATION CLUB MARPEN

IMMEUBLE 15

Bien sis commune de :

16140 TUSSON

N / Réf. : 3597- 20 – BD/SD

SOMMAIRE

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

Conformément aux termes de l'ordonnance en date du 14 décembre 2020 (N° Minute 273) 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

Le bien dont s'agit consiste en une petite construction urbaine à usage **de four à pain** sise département de la Charente, commune de **TUSSON**, le bourg, édifié sur un tènement référencé au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
AB	202	Le bourg	17 ca

2 – SITUATION GEOGRAPHIQUE

Ce bien est situé dans le centre du bourg de TUSSON (223 habitants en 2018 – commerces de proximité, absence de service) à l'angle de la voie départementale numéro 736 et de la rue verte.

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

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

3– URBANISME

Les dispositions d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de **TUSSON** sont actuellement régies par le Règlement National d'Urbanisme, à défaut de document d'urbanisme (Carte Communale ou Plan Local d'Urbanisme).

4 – DESCRIPTION

Ce bien consiste en un petit local, à la configuration triangulaire, édifié d'un simple niveau sur terre plein, adossé sur sa façade Sud à l'immeuble voisin (parcelle N° 509) et élevé au droit des voies (voie départementale N° 736 et rue verte).

La parcelle est totalement encombrée par la construction, absence de terrain ou de dégagement attenant.



NATURE DE CONSTRUCTION

Maçonnerie : traditionnelle, élevée en pierres du pays apparentes, état général satisfaisant

Toiture : à deux pans, couverts en tuiles canal, état apparent satisfaisant

Menuiseries extérieures : bois, traditionnelles, état moyen.

L'ensemble du gros œuvre et du second œuvre dans un état général apparent satisfaisant.

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.

Emprise au sol de la construction : 17 m²

Surface utile estimée : 14 m²

- Local à usage de four à pain
- Bon état général de fonctionnement, travaux de réfection récents
- Sol : dalle béton
- Murs : pierres apparentes rejointoyées

- Une petite fenêtre à un vantail
- Accès direct sur voie par une porte bois pleine à un vantail



5 – EVALUATION

METHODE D'EVALUATION

Pour procéder à l'évaluation de ce bien nous retiendrons **la méthode d'évaluation par comparaison.**

METHODE PAR COMPARAISON

Cette méthode repose sur **la connaissance et les réalités du marché immobilier**. Le bien à évaluer est comparé à des biens similaires ayant fait l'objet de transactions récentes dans un secteur déterminé.

Toutefois, il est difficilement concevable de relever des termes de comparaison **parfaitement identiques**. Il est dès lors nécessaire de procéder à l'estimation par des réductions directes.

Nous retiendrons donc une ou plusieurs caractéristiques communes au bien concerné et à d'autres biens comparables ayant fait l'objet de ventes récentes.

Les différences 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, dans les conditions actuelles du marché immobilier local, en pleine propriété, et dans le cadre d'une vente amiable,

UNE VALEUR VENALE DE :

2 500.00 €

DEUX MILLE CINQ CENT EUROS

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

1 000.00 €

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 27 août 2021

En quatre exemplaires originaux.

Bruno DENEUVILLE