

# 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 274
- Ordonnance en date du 14.12.2020
- Mandataire Judiciaire : SCP SILVESTRI – BAUJET

### AFFAIRE

LIQUIDATION JUDICIAIRE

ASSOCIATION CLUB MARPEN

IMMEUBLE 16

*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>6</b>
<b>5 – DESCRIPTION .....</b>	<b>6</b>
<b>6 – EVALUATION .....</b>	<b>6</b>



Conformément aux termes de l'ordonnance en date du 14 décembre 2020 (N° Minute 274) 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 parcelle en natures de bois taillis et friches** sise département de la Charente, commune de **TUSSON**, référencée au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
AK	239	Le bois châtain	7 a 01 ca

## 2 – SITUATION GEOGRAPHIQUE

Cette parcelle est située dans un environnement rural boisé en bordure d'un massif forestier et à proximité immédiate d'une importante retenue d'eau aménagée sur la parcelle voisine cadastrée section AK N° 240 (*Cf. extrait de plan cadastral et plan de situation annexés*), et à l'Ouest du bourg de **TUSSON**, distant d'environ 1,5 kilomètres (*Cf. plan de situation annexé*).

- Distance du bourg de **AIGRE**  
(1 500 habitants – commerces et services de proximité) : 8 kilomètres
- Distance **d'ANGOULEME** (Préfecture Charente) : 40 kilomètres.

L'accès à cette parcelle se fait à partir d'une voie communale par un chemin d'exploitation figurant sur l'extrait de plan cadastral ci-après annexé et par une servitude de passage consentie par l'Association Syndicale Autorisée de l'Aume Couture (ASA de l'Aume Couture) ainsi que rédigée aux termes d'un acte d'échange en date du 21 décembre 2011 reçu par Maître Patricia BEGEAULT – BAZIRE, Notaire à AIGRE (16140), à savoir :

**"CONSTITUTION DE SERVITUDE**

*Dans les conventions qui vont suivre, le terme "Propriétaire du fonds dominant" désignera CLUB ARCHEOLOGIQUE MARPEN, et celui de "Propriétaire du fonds servant" ASA AUME COUTURE.*

*FONDS DOMINANT : AK 239*

*FONDS SERVANT : AK 240*

**SERVITUDE DE PASSAGE**

*Le propriétaire du fonds servant susnommé constitue, à titre réel et perpétuel, au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, une SERVITUDE DE PASSAGE en tous temps et heures et avec tous véhicules.*

*Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droits et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.*

*Le passage s'exercera exclusivement sur une bande de terrain d'une largeur de 4 mètres considérée par les parties comme l'endroit le moins dommageable."*

### **3 – SITUATION LOCATIVE**

Au jour de nos opérations d'expertise, cet immeuble était libre de toute occupation et sera évalué comme tel.

## 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).

Eu égard à la situation géographique de cette parcelle, celle-ci doit être considérée comme **non constructible**.

## 5 – DESCRIPTION

Ce bien consiste en une parcelle de terrain à la configuration régulière et au relief plat.

Elle est en natures de bois taillis et friches, avec présence d'une mare dans sa zone Est d'une surface en eau estimée à 150 m<sup>2</sup> environ.

## 6 – EVALUATION

### ELEMENTS D'APPRECIATION

#### Eléments valorisants :

- Parcelle située en limite d'une zone boisée, sans nuisance apparente
- Présence d'une mare bâchée

**Eléments dévalorisants :**

- Situation enclavée
- Accès par servitude de passage sur fonds voisins
- Travaux d'entretien à prévoir.

**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, 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 :

**800.00 à 1 000.00 €**

**SOIT UNE VALEUR VENALE ARRETEE A :**

**900.00 €**

**NEUF CENTS EUROS**

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

**400.00 €**

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 3 novembre 2021

En quatre exemplaires originaux.

**Bruno DENEUVILLE**