

# 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 276
- Ordonnance en date du 14.12.2020
- Mandataire Judiciaire : SCP SILVESTRI – BAUJET

### AFFAIRE

LIQUIDATION JUDICIAIRE

ASSOCIATION CLUB MARPEN

IMMEUBLE 18

*Bien sis commune de :*

**"LA ROUTE DU PRE" 16140 TUSSON**

N / Réf. : 3597- 20 – BD/SD

14 Allée d'Aquitaine - 24000 PERIGUEUX  
Société par Actions Simplifiée au capital de 100 000 €

Tél. : 05.53.53.44.69 - Fax : 05.53.53.45.75  
e-mail : b.deneuille@experts-fonciers.com

Membre de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière  
Membre de la Compagnie Nationale des Experts de Justice en Immobilier

# 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>5</b>
<b>6 – EVALUATION .....</b>	<b>6</b>



Conformément aux termes de l'ordonnance en date du 14 décembre 2020 (N° Minute 276) 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 de terrain sise département de la Charente, commune de **TUSSON**, référencée au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
AC	129	La route du Pré	32 a 94 ca

## 2 – SITUATION GEOGRAPHIQUE

Cette parcelle est située à la périphérie immédiate (au Nord du bourg de TUSSON : 223 habitants en 2018 – commerces de proximité, absence de service).

Elle confronte au Sud la route départementale N° 61 (route de Souvigné sur environ 27 mètres), au Nord, à l'Est, et à l'Ouest les fonds voisins.

- 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 – SITUATION LOCATIVE

Au jour de nos opérations d'expertise effectuées sur site le 9 février 2021, 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).

Selon les déclarations que nous a faites Monsieur le Maire de **TUSSON** le 9 février 2021, cette parcelle serait située en zone non constructible (zones A ou N) du projet de Plan Local d'Urbanisme actuellement en cours d'instruction.

**Nous la considérerons donc comme non constructible** dans le cadre des présentes.

### 5 – DESCRIPTION

Ce bien consiste en une parcelle de terrain au relief plat, à la configuration régulière (en longueur), en nature de friches.



## 6 – EVALUATION

### ELEMENTS D'APPRECIATION

#### Eléments valorisants :

- Situation en limite du bourg de TUSSON et à proximité immédiate d'immeubles bâtis
- Relief plat
- Configuration régulière

#### Eléments dévalorisants :

- Immeuble situé en zone non constructible (zones A ou N) dans le projet de PLU en cours d'instruction selon les informations communiquées par Monsieur le Maire de TUSSON
- Configuration en longueur.

## 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, et en prenant notamment en considération sa situation en limite du bourg et à proximité immédiate d'immeubles bâtis,

**une valeur unitaire par mètre carré de : 1.00 €**

*Soit*

1.00 € x 3 294 m<sup>2</sup> = **3 294.00 €**

**SOIT UNE VALEUR VENALE ARRETEE A : 3 300.00 €**

**TROIS MILLE TROIS CENT EUROS**

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

**1 500.00 €**

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**