

# CABINET D'EXPERTISES FONCIERES

o [REDACTED] LE

Expert près la Cour d'Appel de Bordeaux  
Expert Foncier et Agricole

Courrier arrivé  
le 03 JUL. 2020  
SELARL HIROU

## RAPPORT D'EXPERTISE

### TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ANGOULEME

- Affaire : N° RG 19 / 01561
- N° Minute : 83
- Ordonnance en date du 23 avril 2020
- Mandataire Judiciaire : SELARL Louis et Laurent HIROU

### AFFAIRE

### LIQUIDATION JUDICIAIRE

MONSIEUR [REDACTED] S [REDACTED] R

Biens sis :

COMMUNE DE BERNAC (16)

N / Réf. : 3557 - 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 – OCCUPATION .....</b>	<b>5</b>
<b>4 – URBANISME .....</b>	<b>5</b>
<b>5 – DESCRIPTION – EVALUATION.....</b>	<b>6</b>
<b>5.1 – Bâtiment 1.....</b>	<b>7</b>
5.1.1 – Description .....	7
5.1.2 – Evaluation.....	9
<b>5.2 – Bâtiment 2.....</b>	<b>10</b>
5.2.1 – Description .....	10
5.2.2 – Evaluation.....	13
<b>5.3 – Bâtiment 3.....</b>	<b>14</b>
5.3.1 – Description .....	14
5.3.2 – Evaluation.....	15
<b>5.4 – Bâtiment 4.....</b>	<b>15</b>
5.4.1 – Description .....	15
5.4.2 – Evaluation.....	19
<b>5.5 – Bâtiment 5.....</b>	<b>20</b>
5.5.1 – Description .....	20
5.5.2 – Evaluation.....	21
<b>5.6 – Bâtiment 6.....</b>	<b>22</b>
5.6.1 – Description .....	22
5.6.2 – Evaluation.....	23
<b>5.7 – Abords.....</b>	<b>23</b>
<b>4 – SYNTHÈSE .....</b>	<b>25</b>

COUR D'APPEL DE BORDEAUX  
TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ANGOULÊME

\*\*\*

Extrait des Minutes du Greffe

**ORDONNANCE DU JUGE COMMISSAIRE**  
**EXPERTISE FONCIÈRE**

du Tribunal Judiciaire  
d'Angoulême

RG n°19/01561

N° minute : 83

Nous, Héloïse ESTADIEU, Juge Commissaire au Tribunal Judiciaire d'Angoulême, assistée de Madame Nathalie DEMESTRE, greffier

Vu la requête de S.E.L.A.R.L. Louis et Laurent HIROU réceptionnée le 12 mars 2020 et tendant à la désignation d'un expert foncier,

Vu les dispositions des articles L. 621-9 et R. 662-1 du Code de Commerce,

Vu les dispositions des articles 232 et suivants du code de procédure civile,

Vu la nécessité d'ordonner une mesure d'expertise foncière pour éclairer la juridiction sur la valeur vénale des bâtiments à usage agricole dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire de Monsieur [REDACTED], à savoir les parcelles cadastrées Section ZN n°62 et n°63 et Section ZM n°67 sises commune de BERNAC,

**DESIGNONS** Monsieur [REDACTED] expert foncier près la Cour d'Appel de Bordeaux, demeurant 14, allée d'Aquitaine – 24000 PERIGUEUX avec pour mission de :

- Faire la description, et l'estimation des biens immobiliers dont l'estimation est sollicitée et notamment indiquer pour des immeubles sur lesquels portera la saisie, la nature, la situation, la contenance et la désignation cadastrale (section, numéro du plan et lieu-dit) ; pour les immeubles situés dans les parties agglomérées des communes urbaines, le lieu-dit sera remplacé par l'indication de la rue et du numéro ; les fractions d'immeubles divisés, sans changement de limite de propriété du sol, entre plusieurs titulaires de droits réels autres que des servitudes, seront, en outre, désignés par le numéro de lot attribué par l'état descriptif de division ou un document analogue ; le cas échéant le nom du fermier ou du colon sera indiqué s'il est connu du poursuivant,
- Obtenir la copie de la matrice du rôle de la contribution foncière pour les biens à saisir,
- Indiquer la valeur vénale, dans le cas d'une vente amiable,
- Fixer un prix pour une mise en vente aux enchères éventuelle,
- Préciser l'origine de la propriété ainsi que la situation hypothécaire des biens,

**DISONS** que l'expert devra dresser de ces opérations un rapport qu'il déposera au greffe et communiquera aux parties ou leurs avocats,

**DISONS** que l'expert devra entreprendre les opérations d'expertise dans les meilleurs délais,

Conformément aux termes de l'ordonnance en date du 23 avril 2020 rendue par **Madame [REDACTED]**, Juge Commissaire au Tribunal Judiciaire d'ANGOULEME (Charente),

Nous soussignés **[REDACTED]** Expert foncier et agricole près la Cour d'Appel de BORDEAUX, avons procédé à la détermination de la valeur vénale des bâtiments à usage agricole dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire de **Monsieur [REDACTED]** et tels que ci-après désignés.

## 1 – DESIGNATION

Les biens dont s'agit consistent en divers bâtiments à usage agricole édifiés sur des parcelles sises département de la Charente, commune de **BERNAC**, au lieu-dit "Le Breuil au Vigier", référencées au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance
ZN	62	Champ du lac	14 a 71 ca
ZN	63	Champ du lac	26 a 40 ca
ZM	67	Champ du lac	18 a 98 ca
Contenance totale			60 a 09 ca

## 2 – SITUATION GEOGRAPHIQUE

Ces parcelles sont situées dans un environnement rural isolé en limite Ouest du hameau du Breuil au Vigier.

Elles sont organisées en deux tenements situés de part et d'autre de la rue des Coteaux (voie départementale N° 305 – Cf. plan de situation et extrait plan cadastral annexés)

Environnement rural calme sans nuisance apparente



- Distance du bourg de **BERNAC** (490 habitants environ) : 2 kilomètres
- Distance de **RUFFEC**  
(chef-lieu de canton – commerces et services de proximité) : 6 kilomètres
- Distance d'**ANGOULEME** (Préfecture Charente) : 49 kilomètres

### **3 – OCCUPATION**

Au jour de nos opérations d'expertise effectuées sur site le 4 juin 2020, ces biens étaient libres de toute occupation, et seront évalués comme tel.

### **4 – URBANISME**

Le 13 mai 2020, nous avons sollicité de Monsieur le Maire de la commune de **BERNAC**, un certificat d'urbanisme d'information concernant les parcelles dont s'agit.

Le 11 juin 2020, Monsieur le Maire de **BERNAC** nous a fait tenir un certificat d'urbanisme aux termes duquel il apparaît que les dispositions applicables aux parcelles concernées sont régies par le Règlement National d'Urbanisme.

*(Cf. copie Certificat d'Urbanisme en date du 11 juin 2020 en annexe).*



## 5 – DESCRIPTION – EVALUATION

**Observations** : 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.

Sur ces deux tènements, l'un situé au Nord de la voie départementale numéro 305 (parcelle section ZN n° 62 et 63), l'autre située au Sud de la voie départementale numéro 305 (parcelle ZM n° 67) sont édifiés divers bâtiments à usage agricole présentant des caractéristiques et des natures de construction hétérogènes.

Nous procéderons ci-après à la description et à l'évaluation de chacun des immeubles bâtis concernés.

*Cf. schéma de repérage des bâtiments en annexe.*

## 5.1 - BATIMENT 1

Edifié sur la parcelle cadastrée section ZM n° 67.

### 5.1.1 - Description

**Emprise au sol : 160.00 m<sup>2</sup>**

Ce bâtiment consiste en un hangar ancien traditionnel édifié en retrait de la voie départementale numéro 305 et au droit de la limite Est de la parcelle sur son mur pignon et mitoyen d'avec le bâtiment 2 décrit ci-après - *Cf. extrait de plan cadastral annexé*



**Façade Nord**



**Pignon Est et façade Sud**

**Façade Sud**



## **NATURE DE CONSTRUCTION**

**Structure** : bois, traditionnelle, ancienne et vétuste

**Toiture** : à deux pans, couverte en tuiles mécaniques vétustes

**Bardage** : sur façade Sud en blocs agglomérés de béton brut et pignon Est sur soubassement en pierres du pays, ouvert sur sa façade Nord



**L'ensemble présentant une vétusté certaine. Immeuble non raccordé aux réseaux d'eau et d'électricité.**

**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.**

### **5.1.2 - Evaluation**

Nous déterminons pour ce bien tel que décrit ci-avant, libre de toute occupation, en pleine propriété, en ce compris son emprise foncière et ses abords, une valeur unitaire moyenne par mètre carré de :

**20.00 €**

*Soit*

20.00 € x 160 m<sup>2</sup> =

**3 200.00 €**

## 5.2 - BATIMENT 2

Edifié sur la parcelle cadastrée **section ZM n° 67.**

### 5.2.1 - Description

**Emprise au sol : 245.00 m<sup>2</sup>**

Ce bâtiment édifié en retrait de la voie départementale 305 (façade Nord) consiste en une construction rurale ancienne traditionnelle, élevée en pierres du pays, anciennement à usage de bâtiment agricole organisé en deux granges-étables indépendantes ; La majeure partie du bâtiment étant inaccessible du fait de la végétation couvrant sa façade Nord et partie de sa façade Sud.

Edifié en prolongement du bâtiment 1 sur son mur pignon Est.



**Façade Nord**

**Partie façade Sud**



**Pignon Ouest**

**Partie façade Sud**



### **NATURE DE CONSTRUCTION**

**Maçonnerie** : traditionnelle élevée en pierres de taille et moellons du pays présentant une importante vétusté, travaux de reprise et de confortation à prévoir

**Toiture** : couverte en tuiles canal menaçant ruine et partiellement effondrée, réhabilitation totale nécessaire  
Contrôle charpente impératif

**Absence d'huissierie**

**Sol** : empierré

**L'ensemble présentant une très importante vétusté.**

**Immeuble non raccordé aux réseaux d'eau et d'électricité.**

**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.**

### 5.2.2 - Evaluation

Nous déterminons pour ce bien tel que décrit ci-avant, libre de toute occupation, en pleine propriété, en ce compris son emprise foncière et ses abords, une valeur unitaire moyenne par mètre carré de :

**35.00 €**

*Soit*

35.00 € x 245 m<sup>2</sup> =

**8 575.00 €**

## 5.3 - BATIMENT 3

Edifié sur la parcelle cadastrée section ZM n° 67.

### 5.3.1 - Description

**Emprise au sol : 58 m<sup>2</sup>**

Ce bâtiment consiste en une petite construction rurale ancienne traditionnelle, édifiée en 1918 au droit de la voie départementale numéro 305 sur sa façade Nord et aux droits des limites Ouest et Sud de la parcelle numéro 67 (Cf. *extrait plan cadastral annexé*).



#### **NATURE DE CONSTRUCTION**

**Maçonnerie** : traditionnelle, élevée en pierres de taille et moellons du pays apparents, état très moyen

**Toiture** : à deux pans, couverts en tôles ondulées de fibres ciment, contrôle présence amiante nécessaire

**Menuiseries extérieures** : bois, vétustes.

**L'ensemble actuellement à usage d'abri pour bovins. Totalité des aménagements à réaliser. Immeuble non raccordé au réseau d'eau et d'électricité.**

### **5.3.2 - Evaluation**

Nous déterminons pour ce bien tel que décrit ci-avant, libre de toute occupation, en pleine propriété, en ce compris son emprise foncière et ses abords, une valeur globale de :

**2 000.00 €**

## **5.4 - BATIMENT 4**

Edifié sur la parcelle cadastrée section ZN n° 63.

### **5.4.1 - Description**

**Emprise au sol : 570 m<sup>2</sup>**

Ce bâtiment consiste en un bâtiment agricole à usage de grange et d'étable édifié au droit de la voie départementale numéro 305 sur son pignon Sud.

Il est composé d'une ancienne grange traditionnelle ayant fait l'objet d'importants travaux d'agrandissement et de modification de sa structure, les murs extérieurs en maçonnerie traditionnelle (façades Est et Ouest et pignon Sud) ayant été conservés et une structure métallique (IPN – IPE) ayant été substituée à l'ancienne charpente en bois).



**Pignon Sud  
et façade Est**



**Façade Est**



**Façade Ouest**



**Intérieur structure  
métallique**



**Intérieur**



### **NATURE DE CONSTRUCTION**

**Maçonnerie** : traditionnelle, élevée en pierres de taille et moellons du pays

**Toiture** : couverte en tôles ondulées de fibres ciment et tôles polyester translucides

**Charpente** : métallique, poteaux et pannes IPE - IPN

L'ensemble en bon état apparent hormis les aménagements intérieurs (étable).

### **Zone stockage :**

Sol : empierré

Ouvert sur partie de la façade Est (zone Nord)

Deux portails bois à deux vantaux sur façade Est (zone Sud).

**Zone étable :**

Ancienne étable traditionnelle entravée

Sol : béton avec ancien évacuateur

Grenier à fourrage au-dessus (plancher vétuste, réfection nécessaire)

Accès sur façade Ouest par trois portes bois à deux vantaux vétustes, réfection nécessaire.

**Immeuble raccordé aux réseaux d'eau et d'électricité.**

#### **5.4.2 – Evaluation**

Nous déterminons pour ce bien tel que décrit ci-avant, libre de toute occupation, en pleine propriété, en ce compris son emprise foncière et ses abords, une valeur unitaire moyenne par mètre carré de :

**60.00 €**

***Soit***

60.00 € x 570 m<sup>2</sup> =

**34 200.00 €**

**34 200.00 €**

## 5.5 - BATIMENT 5

Edifié sur la parcelle cadastrée section ZN n° 62.

### 5.5.1 - Description

**Emprise au sol : 125.00 m<sup>2</sup>**

Ce bâtiment consiste en un hangar ancien traditionnel vétuste, édifié au droit de la limite Nord de la parcelle section ZN N° 62.



### **NATURE DE CONSTRUCTION**

**Structure** : métallique, ancienne avec charpente type treillis

**Toiture** : à deux pans, couvert en tôles ondulées de fibres ciment vétuste (contrôle présence amiante à réaliser)

**Bardage** : partiel, vétuste en bacs acier pour partie sur façade Nord et sur pignon Ouest

**Sol : empierré**

**Immeuble non raccordé aux réseaux d'eau et d'électricité.**

### **5.5.2 - Evaluation**

Nous déterminons pour ce bien tel que décrit ci-avant, libre de toute occupation, en pleine propriété, en ce compris son emprise foncière et ses abords, une valeur unitaire moyenne par mètre carré de :

**15.00 €**

*Soit*

15.00 € x 125 m<sup>2</sup> =

**1 250.00 €**

**1 875.00 €**

## 5.6 - BATIMENT 6

**Edifié pour partie** sur la parcelle cadastrée **section ZN N° 62**, et pour partie, sur la parcelle cadastrée **section ZN N° 63**.

### 5.6.1 - Description

**Emprise au sol : 250.00 m<sup>2</sup>**

Ce bâtiment agricole consiste en un bâtiment à usage de stabulation libre édiée à proximité de la limite Ouest de la parcelle cadastrée section ZN N° 62.

**Façade Sud Est**





**Pignon Sud Ouest**

### **NATURE DE CONSTRUCTION**

**Maçonnerie** : traditionnelle en blocs agglomérés de béton brut sur façade Ouest et pignons Nord et Sud et poteaux IPN sur façade Est sur cour

**Charpente** : bois, type "fermettes"

**Toiture** : à deux pans, couverts en tôles ondulées de fibres ciment anciennes (contrôle présence d'amiante à réaliser) avec auvent sur façade Sud Est

**Cornadis acier galvanisé** (30 places) avec mangeoires galvanisées et trottoir d'alimentation en béton sur façade Sud Est

**Zone de contention** bétonnée sur pignon Sud Ouest.

**L'ensemble fonctionnel mais présentant une certaine vétusté.**

### **5.6.2 - Evaluation**

Nous déterminons pour ce bien tel que décrit ci-avant, libre de toute occupation, en pleine propriété, en ce compris son emprise foncière et ses abords, une valeur unitaire moyenne par mètre carré de :

**25.00 €**

*Soit*

25.00 € x 250 m<sup>2</sup> =

6 250.00 €

6 250.00 €

## 5.7 - Abords

### Parcelles section ZN N° 62 et 63

Tènement au relief plat et à la configuration irrégulière.

Les bâtiments 4 – 5 – 6 forment une cour empierrée ouverte au Sud sur la RD 305 dans laquelle était aménagée deux anciens silos bétonnés vétustes.

**L'ensemble en mauvais état général d'entretien.**





**Parcelle section ZM N° 67**

Parcelle au relief plat et à la configuration irrégulière.

Les abords sont envahis d'une végétation arbustive développée et de ronciers en mauvais état général d'entretien.

<b>6 – SYNTHÈSE</b>
---------------------

Nous déterminons donc pour l'ensemble de ces biens, tels que décrits ci-avant, considérés comme libres de toute occupation, en pleine propriété, en ce compris leurs emprises foncières et leurs abords, et dans le cadre d'une vente amiable, **une valeur vénale de :**

➤ <b>BATIMENT 1 :</b>	<b>3 200.00 €</b>
➤ <b>BATIMENT 2 :</b>	<b>8 575.00 €</b>
➤ <b>BATIMENT 3 :</b>	<b>2 000.00 €</b>
➤ <b>BATIMENT 4 :</b>	<b>34 200.00 €</b>
➤ <b>BATIMENT 5 :</b>	<b>1 875.00 €</b>
➤ <b>BATIMENT 6 :</b>	<b>6 250.00 €</b>

<b>TOTAL :</b>	<b>56 100.00 €</b>
----------------	--------------------

<b>SOIT UNE VALEUR VENALE ARRETEE A :</b>	<b>56 000.00 €</b>
---	--------------------

<b>CINQUANTE SIX MILLE EUROS</b>
----------------------------------

Cette valeur s'entend hors droits de mutation ou hors taxe à la valeur ajoutée, si l'immeuble est soumis au régime de TVA, et hors frais d'acquisition.

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

25 000.00 €

**Observation :**

Cette valeur a été déterminée sur la base de valeurs de marché antérieures aux crises sanitaires et économiques consécutives à l'épidémie du Coronavirus (COVID 19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme "pandémie mondiale " le 11 mars 2020. Les conséquences de ces crises sur l'activité économique du pays et notamment sur le marché immobilier ne peuvent être à ce jour déterminées. La valeur retenue ci-avant pourrait donc être susceptible de variations à court ou moyen terme, lesquelles variations devront, si nécessaire, être prises en compte dans le cadre d'une future actualisation en fonction de l'évolution du marché immobilier local.

Nous concluons ainsi le présent rapport que nous laissons à l'appréciation souveraine du Tribunal.

Tel est notre avis d'Expert

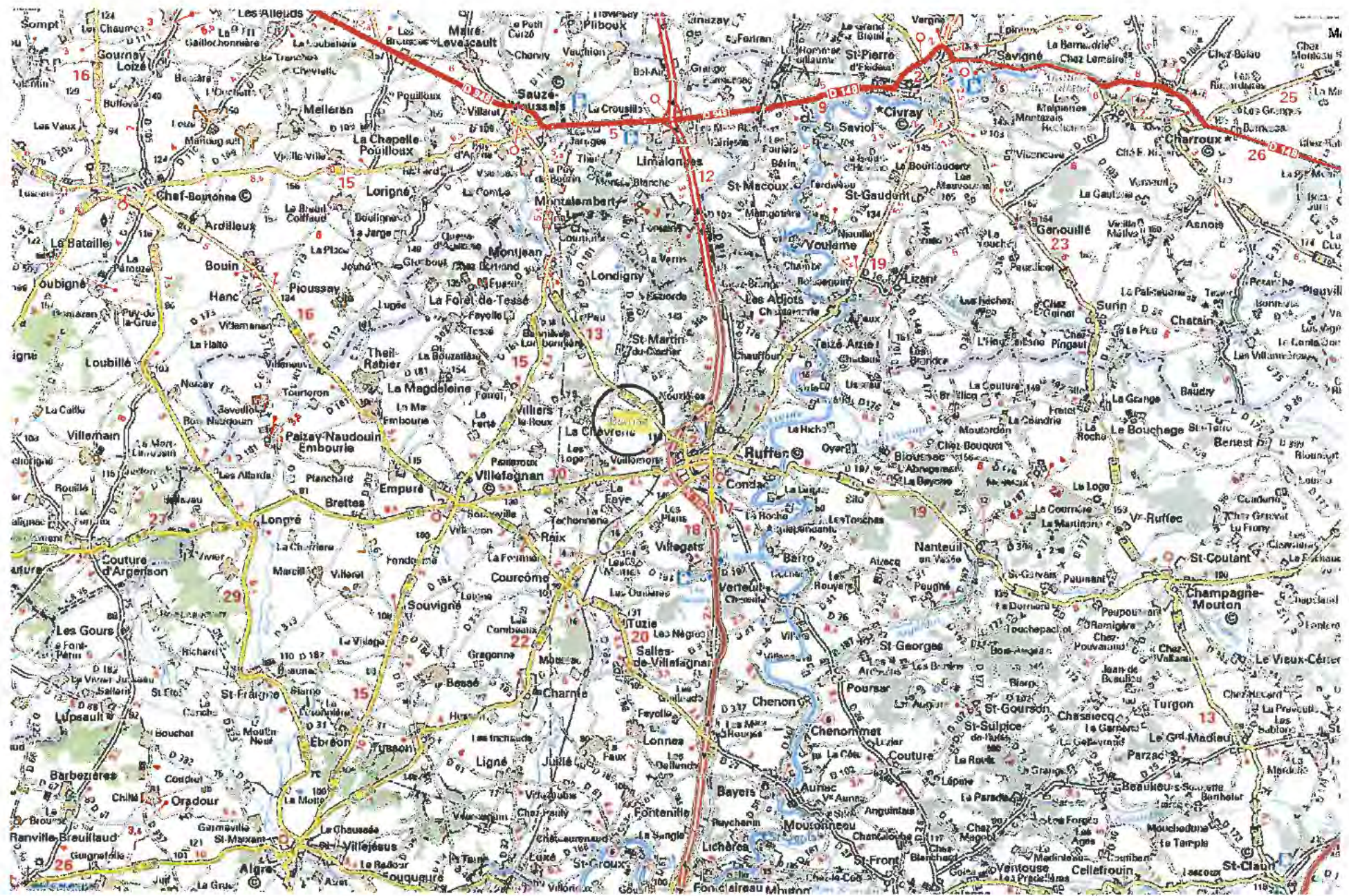
Dressé et clos à PERIGUEUX

Le 30 juin 2020

En quatre exemplaires originaux.


**PLANS DE SITUATION**



PLAN DE SITUATION



PLAN DE SITUATION

**EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL**

Département :  
CHARENTE

Commune :  
BERNAC

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@dgif.finances.gouv.fr

Section : ZN  
Feuille : 000 ZN 01

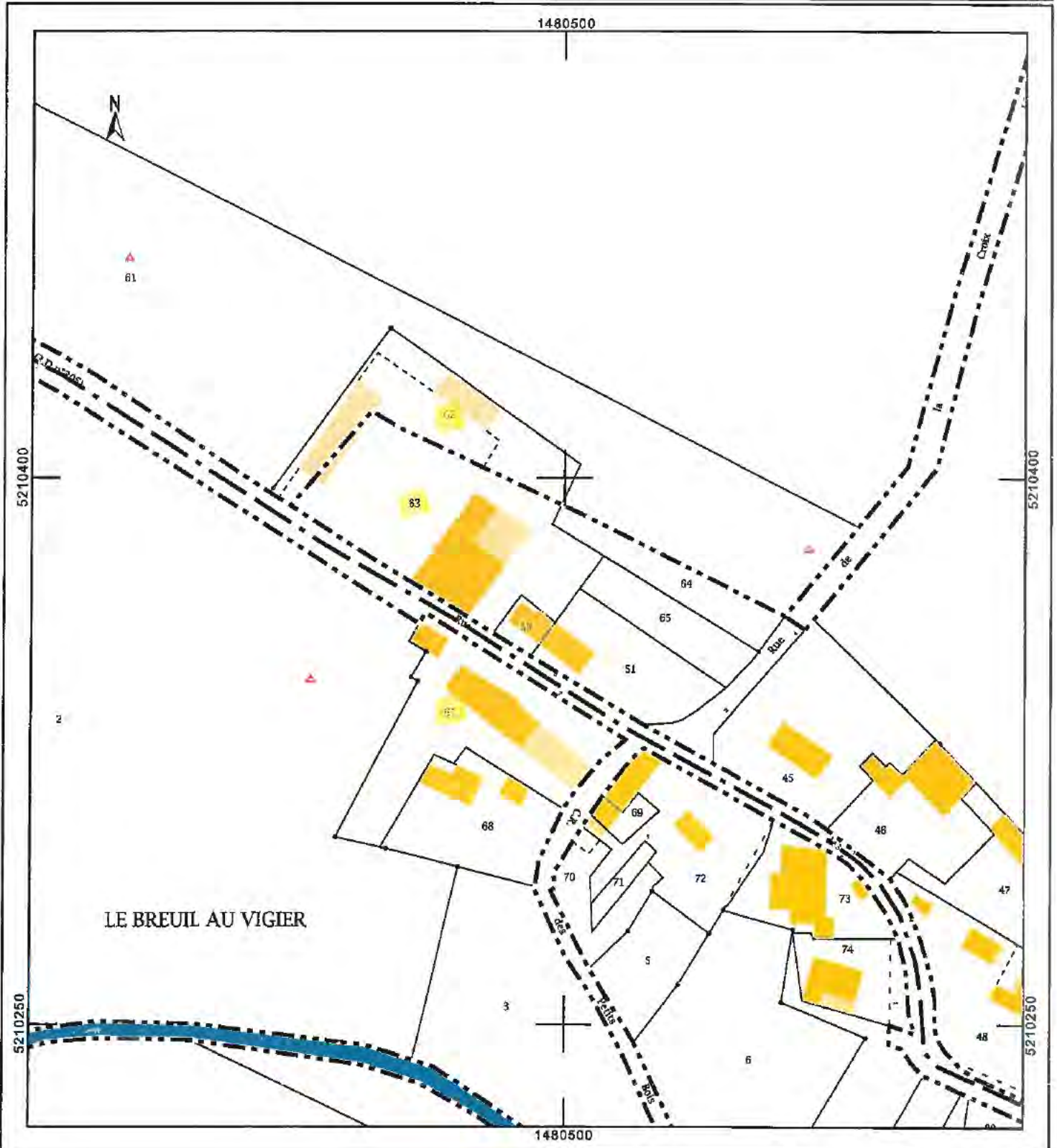
Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 12/05/2020  
(fuseau horaire de Paris)

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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

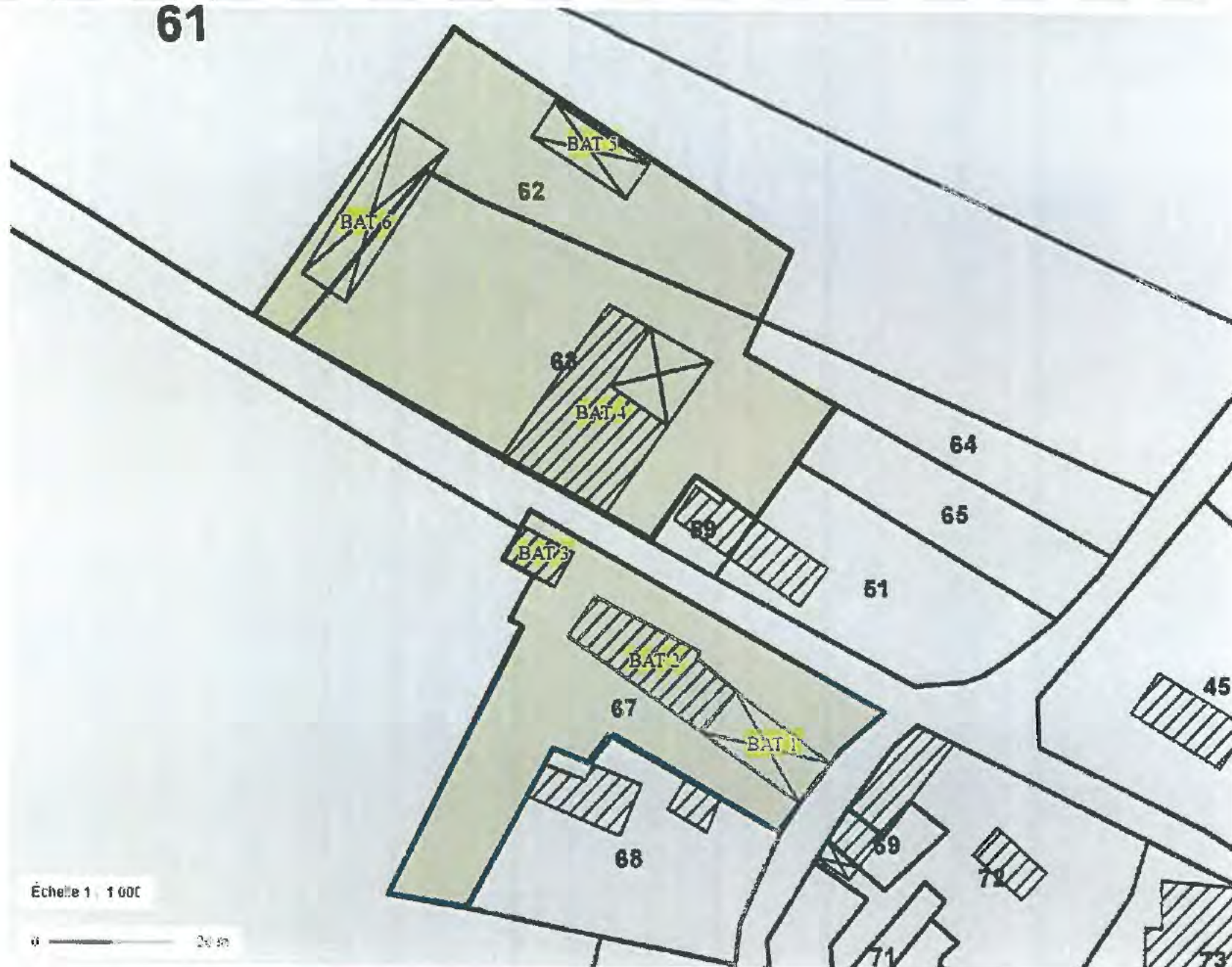
cadastre.gouv.fr



**PLAN DE REPERAGE DES BATIMENTS**



61



PLAN DE REPERAGE DES BATIMENTS

**COPIE**

**CERTIFICAT D'URBANISME  
EN DATE DU 11 JUIN 2020**



Commune de Bernac

dossier n° CUa 016 039 20 W0002

date de dépôt : 18 mai 2020

demandeur : **Cabinet d'Expertises Foncières,**  
**représenté par M. DENEUVILLE Bruno**

pour : **certificat d'urbanisme d'information**

adresse terrain : **Le Breuil au Vigier, à Bernac**  
**(16700)**

**CERTIFICAT d'URBANISME**  
délivré au nom de l'État

**Le maire de Bernac,**

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à Le Breuil au Vigier 16700 Bernac (cadastré 0-ZN-67, 0-ZN-63, 0-ZN-62), présentée le 18 mai 2020 par Cabinet d'Expertises Foncières, représenté par M. DENEUVILLE Bruno demeurant 14 ALL d'Aquitaine, Périgueux (24000), et enregistrée par la mairie de Bernac sous le numéro **CUa 016 039 20 W0002** ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

**CERTIFIE**

**Article 1**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Article 2**

Le terrain est situé dans une commune régie par le règlement national d'urbanisme.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont, notamment, applicables :

- art. L.111-3 à L.111-5 , art. L.111.6 à L.111-10 , art. R.111-2 à R.111-19, art. R.111-25 à R.111-30.

Le terrain est situé dans une zone de sismicité d'aléa modéré.

Le terrain est situé dans une zone dont l'aléa retrait gonflement des sols argileux est moyen.