

RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE
Liquidation Judiciaire de Monsieur Charles
JOUBERT

Ordonnance du 30 octobre 2017

Numéro: Liquidation Judiciaire du 20/10/2014
N/Réf.: 20400.300

Accord du Ministère Public du 6 novembre 2017

18 Avenue du 8 mai 1945 24750 BOULAZAC

.....
24 rue Huguerie
33000 BORDEAUX

.....
06 19 54 42 24
gregory@gj-expertimmobilier.com

CADRE DE LA MISSION

Tribunal de Grande Instance de PERIGUEUX

Références: Ordonnance du 30 octobre 2017, requête présentée le 26 octobre 2017, désignation du 30 octobre 2017

Numéro: Liquidation Judiciaire du 20/10/2014

N/Réf.:20400.300

Ordonnance prononcée le 30 octobre 2017 par Monsieur Hervé BALLEREAU, Juge au Tribunal de Grande Instance de PERIGUEUX, Juge Commissaire de la Liquidation Judiciaire de Monsieur Charles JOUBERT, La Haute Vergne - 24630 JUMILHAC-LE-GRAND.

La SCP PIMOUGUET-LEURET-DEVOS BOT intervient en qualité de mandataire Judiciaire dans ce dossier.

En substance, par jugement en date du 20/10/2014, le Tribunal a prononcé la liquidation judiciaire de Monsieur Charles JOUBERT et désigné la SCP PIMOUGUET-LEURET-DEVOS BOT pris en la personne de Maître Nicolas LEURET liquidateur.
Dépendant de l'actif de cette liquidation judiciaire:

Une maison en section BH, parcelle 180 et les parcelles non bâties en section BH 193-181-31 et BI 193-268 sises « La Haute Vergne – La Paponie » - 24630 – JUMILHAC-LE-GRAND.

Notre désignation porte sur l'établissement d'un descriptif physique des biens, la précision de la situation des biens d'un point de vue urbanistique et juridique et enfin établir une valeur expertale des biens;

Chronologie de la réception de documents et de l'exécution de la mission

- 30 octobre 2017, désignation pour expertise,
- 9 novembre 2017, réception de l'ordonnance de désignation,
- Dès réception des documents nous désignant, nous prenons attache avec Monsieur Charles JOUBERT et nous fixons une date pour la visite des lieux au 27 décembre 2017,
- 27 décembre 2017, visite de l'ensemble constituant l'ordonnance de désignation.
- Etablissement du présent rapport et expédition.

Opérations et observations lors de la réunion du 27 décembre 2017

Notre visite s'est articulée dans l'ordre évoqué dans la partie suivante.

La description suivante présente de manière sommaire les éléments étudiés, l'étude référence par référence est en suivant:

Ensemble bâti se composant comme suit, deux maisons d'habitations, une ancienne étable, une grange et des parcelles non bâties.

La commune de JUMILHAC-LE-GRAND dispose, pour régler son urbanisme, d'une carte communale. L'ensemble faisant l'objet de cette étude se trouve en zone N (non constructible).

Situation Géographique - Eléments économiques

L'ensemble faisant l'objet de notre étude se situe sur la commune de JUMILHAC-LE-GRAND située dans le département de la DORDOGNE.

Depuis janvier 2017, la Communauté de communes du Pays de Jumilhac et celle du Pays thibérien ont fusionné pour former la Communauté de communes des Marches du PériG'or Limousin.

A partir de 2018, le territoire simplifie son nom et s'appellera « Communauté de communes Périgord Limousin ».

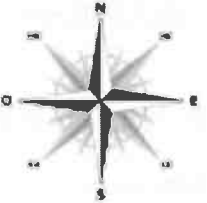
En l'espèce cette communauté de communes, créée début 1995, regroupe 22 communes.

La commune de JUMILHAC-LE-GRAND est compétente en matière:

- Aménagement de l'espace.
- Développement économique.
- Protection et mise en valeur de l'environnement.
- Logement et cadre de vie.
- Voirie.
- Équipements culturels, sportifs, action sociale.
- Prestations de service.

La vie économique de JUMILHAC-LE-GRAND s'articule ainsi, 172 établissements, 48 dans l'agriculture-sylviculture-pêche, 10 dans l'industrie, 24 dans le secteur de la construction, 70 dans le commerce-transports et services divers et 20 relatifs au secteur administratif, à l'enseignement, à la santé ou à l'action sociale.

Communes limitrophes de JUMILHAC LE GRAND

Saint-Priest-les-Fougères	Bussière-Galant (Haute-Vienne), Ladignac-le-Long (Haute-Vienne)	Le Chalard (Haute-Vienne)
Saint-Paul-la-Roche		Saint-Yrieix-la-Perche (Haute-Vienne)
	Sarrazac	Sarlande

Évolution démographique (Source I.N.S.E.E)

1962	1968	1975	1982	1990	1999	2005	2010	2015
1896	1654	1535	1411	1260	1213	1233	1214	1249

Il est constaté une diminution régulière de la population depuis 1962 dans la commune de JUMILHAC LE GRAND, cependant depuis les années 1990 nous pouvons constater une certaine stabilité lors des recensements. Ces chiffres sont issus de recensements et d'estimations légales de l'I.N.S.E.E.

Ces chiffres sont issus de recensements et d'estimations légales (Ldh/EHESS/Cassini/I.N.S.E.E).

Cadastre

La Haute Vergne – La Paponie - 24630 JUMILHAC LE GRAND :

Zone N, Section BH, parcelles N°180, 193, 181 et 31, Section BI, parcelles N°193 et 268

Carte communale Article L124-2 du code de l'urbanisme :

Définition : « La carte communale est un document d'urbanisme simple qui délimite les secteurs de la commune où les permis de construire peuvent être délivrés : elle permet de fixer clairement les règles du jeu.

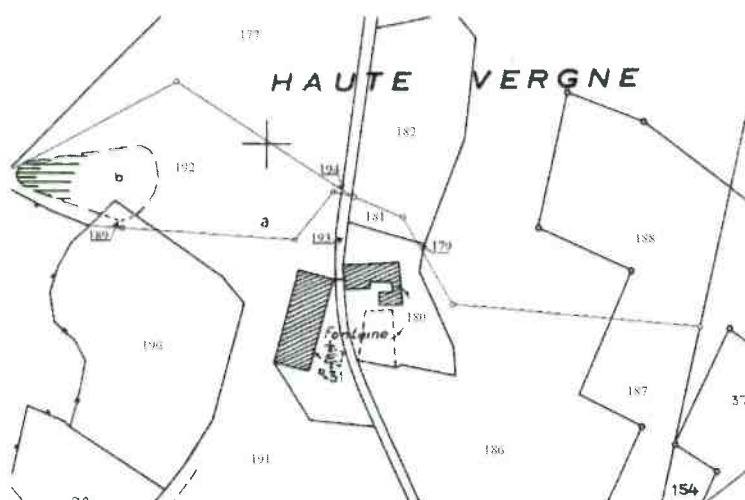
Elle peut élargir le périmètre constructible au-delà des « parties actuellement urbanisées » ou créer de nouveaux secteurs constructibles qui ne sont pas obligatoirement situés en continuité de l'urbanisation existante. Elle peut aussi réserver des secteurs destinés à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales.

Contrairement au PLU, elle ne peut pas réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation sur les parcelles (types de constructions autorisées, densités, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts...) et elle ne peut contenir des orientations d'aménagement. Ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme qui s'y appliquent.

La carte communale doit respecter les principes généraux énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, notamment les objectifs d'équilibre, de gestion économe de l'espace, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale. »

La carte communale dont dispose la commune de JUMILHAC LE GRAND respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme (l'objectif d'équilibre, la gestion économe de l'espace, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale). Ainsi, l'ensemble des parcelles constitutif de la présente étude est situé en zone N, non constructible. En somme il est possible de procéder à l'extension du bâti existant et ce en déposant une demande d'autorisation auprès des services de la mairie et après examen de celle-ci.

Section BH, parcelles N°180, 193, 181 et 31





Section BI, parcelles N°193 et 268



SECTION BH



Description de l'ensemble bâti et surfaces

Nous avons effectué un relevé de surfaces en conformité avec les dispositions prescrites par le Code de l'urbanisme (ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011: surface de plancher et hors de la loi dite Carrez), mais aussi pour les surfaces commerciales ainsi que pour les lots d'habitations (Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété dite CARREZ).

Nous avons effectué cette opération à l'aide d'un mètre électronique à visée laser de marque BOSH PLR 25 (N°010780317).

Visite du 27 décembre 2017 d'un ensemble immobilier à usage d'habitation et d'exploitation agricole s'articulant comme suit:

Vues extérieures de l'ensemble bâti





Ces trois photographies illustrent l'ensemble bâti (parcelle 180) constitué de deux maisons d'habitations, la première est physiquement reliée à la seconde mais elles ne communiquent pas entre elles.



Vues arrière de la première maison.





Toitures de l'ensemble.



Aperçu de la partie non bâtie de la parcelle n°180.



Ces deux photographies illustrent la grange sur la parcelle n°31, celle-ci est élevée en pierre et dispose d'une surface de **600 m²**, il est important de préciser qu'une partie de la toiture est effondrée sur le côté du pan ouest (en partie droite sur la deuxième photographie).

Vues intérieures

Cet ensemble bâti est constitué de deux maisons d'habitation et d'une grange.

La première est élevée en pierre, un étage sur rez-de-chaussée. Cet espace dispose de **80 m²**, précision est faite ici que nous sommes entrés dans la première maison, cependant, étant très encombrée nous n'avons pu progresser sur le rez-de-chaussée, de plus les planchers et l'escalier menant à l'étage étant instables, nous ne nous y sommes pas rendus. Notons que le tableau électrique, alimentant l'ensemble bâti se trouve dans cette première maison.



La grange est élevée en pierre, cet espace relie physiquement les deux bâtiments d'habitation, il dispose de **40 m²**.

La seconde maison d'habitation est élevée en pierre (mêmes caractéristiques que la première) et en parpaing (étage sur rez-de-chaussée) car elle a subie des transformations, notamment un agrandissement. Cet espace dispose d'une surface totale de **90 m²**.
Les photographies qui suivent sont un aperçu de l'intérieur, en effet l'encombrement de cet espace, à l'image de la première maison, rendait la prise de photographies difficile et imprécise.



Les sanitaires se trouvent en rez-de-chaussée.



Espace de nuit en rez-de-chaussée.



Espace de nuit au premier étage.



Espace de nuit au premier étage, celui-ci se situe dans la partie d'extension évoquée plus haut en parpaing. Ladite extension est un rez-de-chaussée élevé sur un étage.



Cette photographie illustre la couverture de ladite extension, notons que des infiltrations d'eau ont été constatées, dues notamment à une défaillance des matériaux mais aussi à un défaut de conception de la pente d'évacuation de l'eau. En effet, celle-ci implique une stagnation au centre de la plate-forme au lieu de canaliser l'eau vers les évacuations latérales.

L'ensemble bâti est pourvu d'un système de chauffage par chaudière, l'appareil, nous avons pu le constater, est hors service, ainsi une cheminée au bois prend le relais.

L'ensemble bâti n'est pas relié au réseau public d'assainissement, de fait il s'agit d'un système individuel par fosse septique. Celui-ci est installé sur la parcelle n°180, il collecte les eaux usées puis les dirige vers une fosse septique avec bac dégraisseur, pour finir vers un réseau d'épandage.

Situation juridique et locative

La situation juridique dudit bien est définie par l'ordonnance du 30 octobre 2017. Monsieur Charles JOUBERT est le propriétaire d'une maison d'habitation cadastrée en section BH parcelle n°180, des parcelles non bâties n°193, 181 et 31 sises La Haute Vergne et des parcelles non bâties cadastrées en section BI n°193 et 268 sises La Paponie – 24630 – JUMILHAC LE GRAND.

La situation locative: L'ensemble immobilier, constituant l'objet de la présente étude, est évalué libre de toute occupation soumise à un bail d'habitation ou d'une quelconque autre occupation.

CONCLUSIONS

Afin d'analyser l'ensemble des critères constitutifs à une évaluation, précision est faite ici que l'ensemble des bâtiments ont été visités, ainsi que les parcelles non bâties, en voici le détail des surfaces :

La Haute Vergne :

Section BH parcelles **n°180** : environ **2012,06 m²** (parcelle bâtie).

n°193 : environ **796,01 m²** (bande de terre permettant la desserte des parcelles n°180, n°181 et n°31).

n°181 : environ **245,55 m²** (parcelle non bâtie).

n°31 : environ **1538,84 m²** (parcelle abritant la grange).

La Paponie :

Section BI **parcelles n°193** : environ **1349,89 m²** (parcelle non bâtie).

n°268 : environ **46,45 m²** (parcelle non bâtie).

Ainsi, pour ce qui est des deux maisons d'habitation il est important de préciser qu'il s'agit de bâtisses présentant beaucoup de caractère, de beaux volumes et une base saine pour de futurs aménagements.

Néanmoins, le marché local transactionnel présente un déséquilibre de l'offre en comparaison de la demande, grevant ainsi la valeur vénale moyenne. De plus, lors de notre visite, nous avons pu constater l'ampleur des travaux restant à prévoir et les volumes à couvrir, l'investissement va s'avérer très important pour atteindre les standards de confort habituels.

En effet, un important travail de second et gros œuvre est à prévoir (désencombrement des lieux, reprise des planchers et des toitures et un contrôle du système d'assainissement par un organisme agréé).

Le système de chauffage est défaillant, l'ensemble des huisseries est à reprendre (idem pour l'isolation).

Pour ce qui est des terrains en section BI au lieu-dit La Paponie, comme précisé en partie « cadastre », il s'agit de parcelles non constructibles en Zone N de la Carte Communale, et sont enclavées.

Détermination de la valeur vénale

L'estimation dudit ensemble est faite selon les constatations effectuées le jour de la visite et des éléments communiqués, la situation géographique, urbanistique et juridique, ainsi nous avons appliqué la méthode dite par comparaisons pondérées, celle-ci consiste à réunir des valeurs effectives de biens dont les caractéristiques essentielles se rapprochent de ceux des biens à évaluer.

Il est important de préciser qu'il est impossible de trouver des références identiques, ainsi nous appliquons des indices de pondérations afin de pouvoir ajuster les valeurs obtenues avec le plus de précision possible, aux biens concernés.

Nous avons donc effectué des recherches dans la commune, mais également dans les communes alentours, ainsi nous obtenons les valeurs de:

Une maison en section BH, parcelle 180 et les parcelles non bâties en section BH 193-181-31 et BI 193-268 sises « La Haute Vergne – La Paponie » - 24630 – JUMILHAC-LE-GRAND.

50 000,00€ (Cinquante mille Euros) hors droits.

Ainsi j'ai donné mon avis d'expert et clos le présent rapport en 20 pages, en mon cabinet en deux exemplaires destinés à:

- Une copie à la SCP PIMOUGUET-LEURET-DEVOS BOT, Maître Nicolas LEURET,
- Une copie au Tribunal de Grande Instance de PERIGUEUX, Monsieur Hervé BALLEREAU
Juge au Tribunal de Grande Instance de PERIGUEUX, Juge Commissaire de la Liquidation
Judiciaire.

A Boulazac, le 24 janvier 2018

Grégory JUGE
Expert