

Aurélien GIRAUDIER
Avocat

PIECE N°

9

Stéphane JARRY

Expert Immobilier Foncier et Commercial
Près la Cour d'Appel de BORDEAUX

RAPPORT D'EXPERTISE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BERGERAC Service des Procédures Collectives

N° de Greffe : 22/00028

Ordonnance rendue le 12 octobre 2023

AFFAIRE

PROCÉDURE DE LIQUIDATION JUDICIAIRE A L'ENCONTRE DE MADAME MANON LILE

Deux exemplaires du présent rapport sont envoyés
au Tribunal Judiciaire de BERGERAC le 29 novembre 2024

Dépôt d'un exemplaire du présent rapport avec la note d'honoraires
à la SELARL de KEATING le 28 novembre 2024

N/Réf. : 23-5392-SJ/EXPJ

22, boulevard de Stalingrad - 24000 PÉRIGUEUX
Tél. : 06 52 76 08 96
Email : s.jarry.expert@gmail.com



LE(S) BIEN(S)	Immeuble bâti et immeubles non bâtis
SITUÉ(S)	• 2965, route des Eymaries, lieudits, « Gara », « Les Eymaries » 24130 SAINT-PIERRE D'EYRAUD
POUR	Le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BERGERAC À la requête de la SELARL de KEATING, En qualité de liquidateur désigné

1. PRÉSENTATION

2. OBJET DE LA MISSION

- 2.1. Identification
- 2.2. Mission et déroulement des opérations d'expertise
- 2.3. Réception des pièces

3. SITUATION

- 3.1. La commune
- 3.2. Le secteur

4. DESCRIPTION

- 4.1. Identification et urbanisme
- 4.2. Les immeubles expertisés
- 4.3. Immeubles bâtis
- 4.4. Immeubles non bâtis

5. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE - MÉTHODE D'EXPERTISE

6. CONCLUSION

7. ANNEXES

Après avoir visité les lieux **mardi 24 septembre 2024** en présence de **Madame Manon LILE**, vérifié les éléments techniques auprès de la mairie, nous avons rédigé le présent rapport.



1. PRÉSENTATION

Conformément aux termes de l'ordonnance rendue le 12 octobre 2023 par **Madame Anne MAUCHAMP**, Juge-Commissaire au tribunal Judiciaire de BERGERAC (24), Service des Procédures Collectives, à la requête de **Maître Christian de KEATING**, au nom de la **SELARL de KEATING**, en qualité de liquidateur dans le cadre de la liquidation judiciaire de **Madame Manon Louise Christiane Michelle LILE**,

Nous soussignés, Stéphane JARRY, Expert Immobilier près la Cour d'Appel de Bordeaux, avons procédé à l'expertise de l'ensemble des biens immobiliers bâtis et non bâtis, ci-après désignés, dépendant de ladite procédure.

2. OBJET DE LA MISSION

Contexte de la demande : **Tribunal Judiciaire de BERGERAC, Service des Procédures Collectives**, ordonnance rendue le 12 octobre 2023, N° de Greffe : **22/00028**.

2.1 IDENTIFICATION

Nom et adresse

DEMANDEUR :

Madame Manon Louise Christiane Michelle LILE,
Centre Social
2, rue Jean Miquel
24130 LA FORCE

MANDATAIRE JUDICIAIRE :

SELARL DE KEATING, prise en la personne
de son représentant, **Maître Christian HART
de KEATING**, en qualité de Mandataire Judiciaire,
12, rue Guynemer - 24000 PÉRIGUEUX

2.2 MISSION ET DÉROULEMENT DES OPÉRATIONS D'EXPERTISE

Mission

D'après l'ordonnance rendue le 12 octobre 2023,
littéralement retranscrite ci-après :



«(...) Vu la requête présentée par Maître Christian HART de KEATING, au nom de la SELARL de KEATING, et les motifs y exposés,

Vu les dispositions de articles L. 621-9 du code de commerce,

Attendu que le mandataire judiciaire n'a pas compétence pour procéder à l'expertise d'un bien immobilier,

Autorisons Maître Christian HART de KEATING, représentant la SELARL de KEATING à se faire assister par Monsieur Stéphane JARRY 22 boulevard de Stalingrad 24000 PÉRIGUEUX Afin de déterminer la valeur dudit bien, fournir le cas échéant, un métré Loi CARREZ, procéder à toutes expertises obligatoires nécessaires à une cession, préciser la situation des biens, l'urbanisme, déterminer la situation juridique et les servitudes de l'immeuble situé à Saint Pierre d'Eyraud,

Disons que l'expert pourra se faire assister, en cas de difficulté ou d'impossibilité d'entrer en contact avec le débiteur, afin de pénétrer dans les lieux, par un huissier, aux fins de procéder à la mission qui lui a été confiée, et notamment faire changer les serrures,

Disons que le rapport devra être déposé au Greffe de la Juridiction et une copie au Mandataire Judiciaire, dans un délai de trois mois à compter de la présente,

Autorisons, dans le cas où le liquidateur ne disposerait pas de fonds nécessaires pour procéder au règlement des frais afférents à cette expertise, qu'ils soient réglés conformément aux dispositions de l'article L663-1 du Code de Commerce (...)»



**Principales diligences
de l'expert**

Envoi de lettres

Réception de courriers

Exécution

Le 16.10.2023, nous recevons du tribunal par courrier l'ordonnance rendue le 12 octobre 2023.

Le 17.10.2023, réception par voie électronique de la SELARL DE KEATING de l'ordonnance rendue le 12 octobre 2023 ainsi que des pièces du dossier.

Le 08.12.2023, à la suite de notre demande du 07 décembre 2023, réception par voie électronique de la matrice cadastrale par la mairie de SAINT-PIERRE D'EYRAUD.

Le 05.01.2024, après de nombreux messages téléphoniques adressés à Madame Manon LILE, envoi d'un courriel demandant de bien vouloir prendre contact avec l'expert afin de fixer une date de visite des biens considérés.

26.03.2024, réception de la SELARL DE KEATING de la copie d'un courrier adressé à Madame Manon LILE demandant une nouvelle fois de prendre contact avec l'expert afin de fixer une date de visite des biens considérés.

Le 12.04.2024, la SELARL DE KEATING nous informe avoir réalisé un signalement auprès du parquet suite à la non-réponse de Madame Manon LILE.

Le 07.08.2024, la SELARL DE KEATING nous informe que Madame Manon LILE a été auditionnée par la gendarmerie et a indiqué sa nouvelle adresse.

Le 09.08.2024, contact avec Madame Manon LILE afin de fixer la date de la visite des biens le 24 septembre 2024.

Le 24.09.2024, visite des lieux en présence de **Madame Manon LILE.**

Le 27.11.2024, nous avons clos le rapport.

Le 28 et 29.11.2024, envoi de deux exemplaires au **Tribunal Judiciaire de BERGERAC, Service des Procédures Collectives** et dépôt d'un exemplaire à l'étude de la **SELARL DE KEATING.**



Consignation

Absence de consignation

Le tribunal autorise, dans le cas où le liquidateur ne disposerait pas de fonds nécessaires pour procéder au règlement des frais afférents à l'expertise, qu'ils soient réglés conformément aux dispositions de l'article L663-1 du Code de Commerce.

2.3 RÉCEPTION DES PIÈCES

Du Tribunal

1. Lettre de notification d'ordonnance en date du 13 octobre 2023
2. Ordonnance rendue le 12 octobre 2023

De Maître Christian HART de KEATING

3. Ordonnance rendue le 12 octobre 202023
4. Jugement de redressement judiciaire sur assignation en date du 10/10/2022
5. Jugement de liquidation judiciaire en date du 20/02/2023
6. État hypothécaire, relevé des formalités publiées du 01/01/1972 au 19/07/2022 en date du 15/12/2022
7. Acte de vente en date du 31/10/2013
8. Acte de vente en date du 28/08/2014

De la Mairie de SAINT-PIERRE D'EYRAUD

9. Certificat d'urbanisme d'information en date du 22/12/2023
10. Extrait de la matrice cadastrale en date du 08/12/2023

3. SITUATION

3.1 LA COMMUNE

La commune de **SAINT-PIERRE D'EYRAUD** est située au sud-ouest de PÉRIGUEUX, préfecture du département de la Dordogne, région NOUVELLE-AQUITAINE.

Elle fait partie de l'unité urbaine de Bergerac et appartient à l'intercommunalité **Communauté d'agglomération Bergeracoise** regroupant actuellement 38 communes.

En 2021, la commune comptait 1808 habitants.



L'altitude minimale est de 6 mètres, et l'altitude maximale est de 111 mètres.

3.2 LE SECTEUR

Le tènement est situé en limite nord du territoire communal, à 8 kilomètres environ du centre bourg.

Vue de l'ensemble des immeubles



Vue nord de l'ensemble des immeubles



Vue sud de l'ensemble des immeubles



Constructions environnantes

Le tènement est situé dans environnement rural composé pour partie de terre et pour partie de forêt.

4. DESCRIPTION

4.1 IDENTIFICATION ET URBANISME

IDENTIFICATION

Les biens dont s'agit consistent en un ensemble d'immeubles bâtis agricoles, composé d'un immeuble à usage d'habitation avec dépendances (deux granges et un ancien séchoir à tabac) et diverses unités foncières d'immeubles non bâtis, l'ensemble référencé au cadastre rénové de la commune de **SAINT -PIERRE D'EYRAUD** sous les relations suivantes :

Références cadastrales :

Section	N°	Lieu-dit	Superficie			Zone PLUi	Nature
			ha	a	ca		
A	43	Gara	.11.00			A	Taillis sous futaies - Bois
A	44	Gara	.35.29			A	Taillis sous futaies
A	45	Gara	.29.05			A	Taillis sous futaies
A	46	Gara	.55.10			A	Taillis sous futaies
A	235	Les Eymaries	.3.36			A	Prés
A	236	2965, route Les Eymaries	.19.20			A	Sols
A	237	Les Eymaries	.42.45			A	Prés
A	238	Les Eymaries	.14.10			A	Terres
			.8.00			A	Sols
A	239	Les Eymaries	.22.47			A	Terres
A	240	Les Eymaries	.18.53			A	Terres
A	241	Les Eymaries	.20.77			A	Terres
A	242	Les Eymaries	.33.06			A	Prés
A	244	Les Eymaries	.7.40			A	Terres
A	246	Les Eymaries	.14.40			A	Terres
A	247	Les Eymaries	.56.47			A	Prés
A	248	Les Eymaries	.74.33			A	Terres
A	249	Les Eymaries	.27.30			A	Prés
A	250	Les Eymaries	.48.81			A	Terres
A	251	Les Eymaries	.12.47			A	Prés
A	252	Les Eymaries	.11.16			A	Landes



Section	N°	Lieu-dit	Superficie			Zone PLUi	Nature
			ha	a	ca		
A	253	Les Eymaries	.4.32			A	Prés
A	254	Les Eymaries	.13.70			A	Prés
A	255	Les Eymaries	.66.04			A	Prés
A	256	Les Eymaries	.52.41			A	Terres
A	257	Les Eymaries	.26.30			A	Prés
A	258	Les Eymaries	.19.53			A	Terres
A	259	Les Eymaries	.14.65			A	Terres
A	260	Les Eymaries	1.23.14			A	Prés
A	266	Les Eymaries	.20.51			N	Futaies résineuses
A	267	Les Eymaries	.18.00			N	Taillis sous futaies
A	271	Les Eymaries	..38			N	Taillis simples
A	272	Les Eymaries	.7.13			N	Taillis sous futaies
A	273	Les Eymaries	.13.01			N	Taillis sous futaies
A	274	Les Eymaries	.2.35			N	Taillis sous futaies
A	276	Les Eymaries	.16.43			N	Taillis simples
A	277	Les Eymaries	.7.99			N	Taillis simples
A	278	Les Eymaries	.3.10			N	Taillis simples
A	279	Les Eymaries	..60			N	Taillis simples
A	280	Les Eymaries	.15.81			N	Taillis simples-Bois
A	281	Les Eymaries	.4.60			N	Landes
A	283	Les Eymaries	.2.86			N	Taillis simples
A	284	Les Eymaries	.1.76			N	Taillis simples
A	285	Les Eymaries	.8.60			N	Landes



Section	N°	Lieu-dit	Superficie			Zone PLUi	Nature
			ha	a	ca		
A	286	Les Eymaries	.16.60			N	Taillis simples
A	287	Les Eymaries	.9.36			N	Landes
A	288	Les Eymaries	.8.50			N	Taillis sous futaies
A	289	Les Eymaries	.3.73			N	Taillis sous futaies
A	291	Les Eymaries	.8.36			N	Taillis sous futaies
A	292	Les Eymaries	.7.75			N	Taillis simples
A	293	Les Eymaries	.8.25			N	Taillis sous futaies
A	299	Les Eymaries	.9.72			N	Taillis sous futaies
A	300	Les Eymaries	.16.80			N	Taillis simples
A	303	Les Eymaries	.19.55			N	Taillis sous futaies
A	304	Les Eymaries	.36.41			A	Landes
A	305	Les Eymaries	.26.85			A	Landes
A	306	Les Eymaries	.18.20			A	Landes
A	307	Les Eymaries	.13.14			A	Landes
A	308	Les Eymaries	.18.18			A	Landes
A	309	Les Eymaries	.64.05			A	Landes
A	310	Les Eymaries	.29.48			A	Landes
A	311	Les Eymaries	.40.43			A	Landes
A	313	Les Eymaries	.10.38			A	Landes
A	314	Les Eymaries	.27.20			A	Landes
A	320	Les Eymaries	.41.80			A	Terres
A	324	Les Eymaries	.5.18			N	Taillis simples
A	341	Les Eymaries	.36.07			N	Taillis sous futaies



Section	N°	Lieu-dit	Superficie			Zone PLUi	Nature
			ha	a	ca		
A	826	Gara	.36	80		A	Prés
A	828	Les Eymaries	.10	44		A	Prés
A	829	Les Eymaries	.15	25		A	Prés
A	841	Gara	.7	46		A	Terres
A	842	Les Eymaries	.18	01		A	Prés
A	843	Les Eymaries	.3	23		A	Terres
A	858	Gara	.29	21		A	Prés
A	859	Gara	.26	37		A	Terres
A	926	Les Eymaries	.10	91		A	Landes
A	928	Les Eymaries	1.47	06		A	Landes
A	930	Les Eymaries	.56	48		A	Prés
A	931	Les Eymaries	.18	49		A	Prés
A	933	Les Eymaries	.20	08		A	Landes

Contenance totale de 18ha 83a 72ca

ACTE DE VENTE DU 31 OCTOBRE 2013.

PROPRIÉTÉ

Aux termes de l'acte reçu par Maître Vincent BARNERIAS DESPLAT, notaire à PÉRIGUEUX (Dordogne), avec la participation de Maître François SANZ, notaire à FOIX(Ariège), en date du 31 octobre 2013, **Madame Manon Louise Christiane Michelle LILE, commerçante**, a fait l'acquisition en pleine propriété, **à SAINT-PIERRE d'EYRAUD (Dordogne), d'une longère composée d'une cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains et WC, dépendance en pierre, ancien séchoir à tabac, dépendance en pierre et bois, terrain autour en nature de prés et de bois.**

Figurant ainsi au cadastre :



Section	N°	Lieu-dit	Superficie			Zone PLUi	Nature
			ha	a	ca		
A	43	Gara	.11.00			A	Taillis sous futaies - Bois
A	44	Gara	.35.29			A	Taillis sous futaies
A	45	Gara	.29.05			A	Taillis sous futaies
A	46	Gara	.55.10			A	Taillis sous futaies
A	235	Les Eymaries	.3.36			A	Prés
A	236	2965, route Les Eymaries	.19.20			A	Sols
A	237	Les Eymaries	.42.45			A	Prés
A	238	Les Eymaries	.14.10			A	Terres
			.8.00			A	Sols
A	239	Les Eymaries	.22.47			A	Terres
A	240	Les Eymaries	.18.53			A	Terres
A	241	Les Eymaries	.20.77			A	Terres
A	242	Les Eymaries	.33.06			A	Prés
A	244	Les Eymaries	.7.40			A	Terres
A	246	Les Eymaries	.14.40			A	Terres
A	247	Les Eymaries	.56.47			A	Prés
A	248	Les Eymaries	.74.33			A	Terres
A	249	Les Eymaries	.27.30			A	Prés
A	250	Les Eymaries	.48.81			A	Terres
A	251	Les Eymaries	.12.47			A	Prés
A	252	Les Eymaries	.11.16			A	Landes
A	253	Les Eymaries	.4.32			A	Prés
A	254	Les Eymaries	.13.70			A	Prés



Section	N°	Lieu-dit	Superficie			Zone PLUi	Nature
			ha	a	ca		
A	255	Les Eymaries	.66	04		A	Prés
A	256	Les Eymaries	.52	41		A	Terres
A	257	Les Eymaries	.26	30		A	Prés
A	258	Les Eymaries	.19	53		A	Terres
A	259	Les Eymaries	.14	65		A	Terres
A	260	Les Eymaries	1.23	14		A	Prés
A	266	Les Eymaries	.20	51		N	Futaies résineuses
A	271	Les Eymaries	..38			N	Taillis simples
A	272	Les Eymaries	.7	13		N	Taillis sous futaies
A	273	Les Eymaries	.13	01		N	Taillis sous futaies
A	274	Les Eymaries	.2	35		N	Taillis sous futaies
A	276	Les Eymaries	.16	43		N	Taillis simples
A	279	Les Eymaries	..60			N	Taillis simples
A	280	Les Eymaries	.15	81		N	Taillis simples-Bois
A	283	Les Eymaries	.2	86		N	Taillis simples
A	284	Les Eymaries	.1	76		N	Taillis simples
A	285	Les Eymaries	.8	60		N	Landes
A	286	Les Eymaries	.16	60		N	Taillis simples
A	287	Les Eymaries	.9	36		N	Landes
A	291	Les Eymaries	.8	36		N	Taillis sous futaies
A	293	Les Eymaries	.8	25		N	Taillis sous futaies
A	299	Les Eymaries	.9	72		N	Taillis sous futaies



Section	N°	Lieu-dit	Superficie			Zone PLUi	Nature
			ha	a	ca		
A	300	Les Eymaries	.16.80			N	Taillis simples
A	320	Les Eymaries	.41.80			A	Terres
A	324	Les Eymaries	.5.18			N	Taillis simples
A	341	Les Eymaries	.36.07			N	Taillis sous futaies
A	826	Gara	.36.80			A	Prés
A	828	Les Eymaries	.10.44			A	Prés
A	829	Les Eymaries	.15.25			A	Prés
A	841	Gara	.7.46			A	Terres
A	842	Les Eymaries	.18.01			A	Prés
A	843	Les Eymaries	.3.23			A	Terres
A	858	Gara	.29.21			A	Prés
A	859	Gara	.26.37			A	Terres
A	930	Les Eymaries	.56.48			A	Prés
A	931	Les Eymaries	.18.49			A	Prés

Contenance totale de 13ha 48a 13ca

La vente a été conclue moyennant le prix de **DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 euros)**.

Prestation de Service :

*Aux termes de l'acte, en conformité avec les dispositions de l'article L141-1 du Code rural et de la pêche maritime, de l'article 1028 ter-II du Code Général des Impôts et des stipulations contractuelles de la promesse de vente, la **SAFER** se substitue l'Acquéreur qui accepte, pour l'acquisition des biens objets des présente. Il est dû par l'Acquéreur qui s'y oblige à la **SAFER**, en contrepartie de sa mission, une somme fixée à seize mille euros (16 000,00 euros) hors taxe. Cette somme a été versée avant ce jour par l'acquéreur à la **SAFER** en dehors de la comptabilité du notaire.*

Pacte de préférence au profit de la **SAFER** pour une période de dix ans.



Déclaration du vendeur

Sur les SERVITUDES :

Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme.

OCCUPATION :

Immeubles bâtis non occupés.*

Immeubles non bâtis non occupés.*

Sur déclaration de **Madame Manon LILE*

Observations sur l'état intérieur de présentation de l'immeuble à usage d'habitation et de certaines dépendances.

Le jour de la visite avec Madame Manon LILE, nous avons constaté que l'habitation ait été visitée et qu'en plus du désordre apparent dans chaque pièce, nous avons également constaté des dégradations, notamment l'arrachage de la majorité des appareillages électriques, tableaux, prises et interrupteurs, ballon électrique à accumulation d'eau chaude.

ACTE DE VENTE DU 28 AOUT 2014

PROPRIÉTÉ

Aux termes de l'acte reçu par Maître Daniel RABAT, notaire à SAUSSIGNAC (Dordogne), en date du 28 août 2014, **Madame Manon Louise Christiane Michelle LILE**, agricultrice, a fait l'acquisition en pleine propriété, à **SAINT-PIERRE d'EYRAUD (Dordogne)**, **de plusieurs parcelles en nature de près, de bois taillis et landes.**

Figurant ainsi au cadastre :



Section	N°	Lieu-dit	Superficie			Zone PLUi	Nature
			ha	a	ca		
A	267	Les Eymaries	.18.00			N	Taillis sous futaies
A	277	Les Eymaries	.7.99			N	Taillis simples
A	278	Les Eymaries	.3.10			N	Taillis simples
A	281	Les Eymaries	.4.60			N	Landes
A	288	Les Eymaries	.8.50			N	Taillis sous futaies
A	289	Les Eymaries	.3.73			N	Taillis sous futaies
A	292	Les Eymaries	.7.75			N	Taillis simples
A	303	Les Eymaries	.19.55			N	Taillis sous futaies
A	304	Les Eymaries	.36.41			A	Landes
A	305	Les Eymaries	.26.85			A	Landes
A	306	Les Eymaries	.18.20			A	Landes
A	307	Les Eymaries	.13.14			A	Landes
A	308	Les Eymaries	.18.18			A	Landes
A	309	Les Eymaries	.64.05			A	Landes
A	310	Les Eymaries	.29.48			A	Landes
A	311	Les Eymaries	.40.43			A	Landes
A	313	Les Eymaries	.10.38			A	Landes
A	314	Les Eymaries	.27.20			A	Landes
A	926	Les Eymaries	.10.91			A	Landes
A	928	Les Eymaries	1.47.06			A	Landes
A	933	Les Eymaries	.20.08			A	Landes
Total			5.35.59				

Contenance totale de 5ha 35a 59ca



La vente a été conclue moyennant le prix de VINGT ET UN **MILLE, SIX CENTS EUROS (21 600,00 euros)**.

Sur les SERVITUDES :

Le vendeur déclare n'avoir *créé ni laissé créer de servitude, et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.*

OCCUPATION :

Immeubles non bâtis non occupés.*

Sur déclaration de **Madame Manon LILE*

URBANISME*

IMMEUBLES BÂTIS ET IMMEUBLES NON BÂTIS

Suite à notre demande portant sur les dispositions d'urbanisme applicables auprès du service compétent de la commune, le maire de la commune a tenu à porter à notre connaissance les informations suivantes concernant les parcelles considérées.

Commune régie par le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'agglomération BERGERACOISE**, dont la dernière procédure a été approuvée le 23 septembre 2024.

Les parcelles sont situées en zones :

- **ZONE N : ZONE NATURELLE**
- **ZONE A : Zone AGRICOLE**

LES PARCELLES SONT CONCERNÉES PAR LES PRESCRIPTIONS D'URBANISME SUIVANTES :

- Éléments de paysage (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique : Cours d'eau et ripisylves.
- Éléments de paysage (sites et secteurs à préserver pour des motifs d'ordre écologique : Zones humides potentielles.

Limitations administratives au droit de propriété:

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes:

Certaines SUP entraînent la consultation d'un service de l'État pour avis ou pour accord.

Néant.

Le terrain est grevé des autres servitudes et contraintes suivantes:

Certaines contraintes entraînent la consultation d'un service extérieur pour avis ou pour accord.

Argile - Phénomène de retrait - gonflement des argiles - La commune est concernée par le phénomène de retrait - gonflement des argiles qui peut entraîner de graves désordres au bâti.

Termites (Département) - Lutte contre les insectes xylophages (préfet) - Arrêté préfectoral du 12.06.2001 modifié le 11.09.2001 concernant la lutte contre les termites et autres insectes xylophages et rendant obligatoire l'établissement d'un état sanitaire et parasitaire de l'immeuble lors de toute transaction immobilière.

Le terrain se situe dans une zone comportant un risque sismique classé très faible.

Le terrain est situé dans une commune impactée par l'onde de submersion en cas de rupture du barrage de Bort les Orgues.

Droit de préemption urbain: Néant

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Il résulte des informations consultées sur les risques majeurs naturels et technologiques (base de données GEORISQUES) prévisibles, que la commune est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques.

Extraits de l'état des risques réglementés, pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL)

ANNEXE 1 : À L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT, MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL



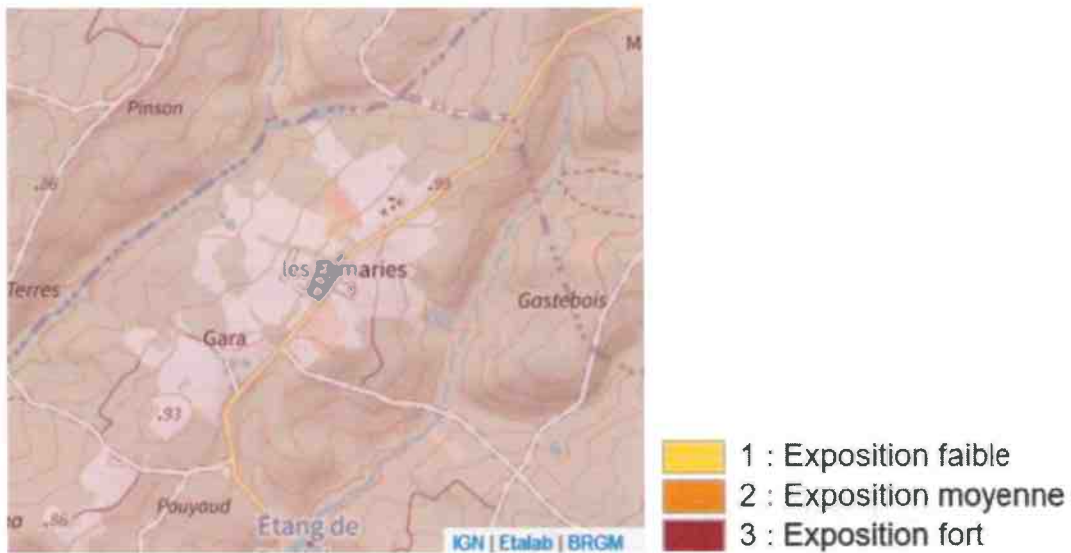
ARGILE : 3/3

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau.

De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants.

Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc.



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle. Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 11

Sécheresse : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1228647A	01/04/2011	30/06/2011	11/07/2012	17/07/2012
INTE1633037A	01/07/2015	30/09/2015	22/11/2016	27/12/2016
IOCE0804637A	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
IOME2316198A	30/06/2022	30/12/2022	21/07/2023	13/09/2023

Inondations et/ou Couées de Boue : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9400046A	30/12/1993	15/01/1994	26/01/1994	10/02/1994
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
NOR19860718	25/04/1986	29/04/1986	18/07/1986	03/08/1986

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Tempête : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTX8910404A	06/07/1989	06/07/1989	15/09/1989	16/09/1989
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

4.2 LES IMMEUBLES EXPERTISÉS

4.3 Immeubles bâtis

L'immeuble à usage d'habitation, libre de toute occupation, consiste en une ancienne habitation rurale de type longère présentant un état certain de vétusté, composée d'un rez-de-chaussée et d'un étage sous rampant de toiture.

Sur le pignon nord-est une grange avec box à chevaux et espace de stockage.
Sur pignon sud-ouest une ancienne étable

Présence d'un ancien séchoir à tabac avec box à chevaux et espace de stockage à proximité du portail d'accès et à 15 mètres environ de l'ensemble bâti à usage d'habitation et agricole.

Présence d'un puits à proximité de l'habitation et Madame Manon LILE nous a également signalé qu'une cuve à gaz été enterrée.



Composition de l'habitation

Rez-de-chaussée (R)

- Cuisine/Séjour
- Chambre 1
- Salle de bains/WC

Étage (R+1)

Chambre 2

Dépendances

Rez-de-chaussée (R)

- Grange 1/ancienne étable
- Grange 2/box à chevaux
- Ancien séchoir à tabac

Date de construction

Comme souvent, non datable avec certitude, nous pouvons avancer une période de construction entre la fin du 19^{ème} siècle et le début du 20^{ème} siècle.

Style

Immeuble rural ancien de caractère typique avec une authenticité régionale.

Vue de la façade principale



Façade principale sud-est



Pignon sud-ouest (grange 1)



Façade nord-est



Accès grange 1/Étable



Ancien séchoir à tabac



Terrain

Le terrain d'assiette des immeubles bâtis, référencé section A n°236 présente une forme irrégulière, de relief plat présentant une végétation abondante et désordonnée.

Viabilité

Eau :

Immeuble raccordé au réseau d'adduction d'eau public, mais non alimenté.

Installation électrique :

Immeuble raccordé au réseau public électrique, mais non alimenté.

L'installation électrique encastrée et apparente a été manifestement détériorée*.

Deux tableaux électriques ainsi que la grande majorité des appareillages électriques ont été enlever ou arracher, ainsi que le ballon électrique à accumulation d'eau chaude et l'ensemble des convecteurs électrique.

Mise en conformité nécessaire par un technicien habilité.

*Constat fait par **Madame Manon LILE** le jour de la visite.

Installation de chauffage :

Absence d'installation de chauffage fixe.

Présence d'une cheminée à foyer ouvert.



Production d'eau chaude :

Absence d'installation de production d'eau chaude.

Assainissement :

Installation d'assainissement non collectif**.

**Rapport de contrôle de l'installation de l'assainissement non collectif récent non communiqué.

Aux termes de l'acte en date du 31 octobre 2013, il est fait état de la mention suivante, littéralement retranscrite :

« ...ASSAINISSEMENT

*Le vendeur déclare que l'immeuble n'est pas desservi par le réseau d'assainissement, et qu'il utilise un **assainissement** individuel.*

Il déclare ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation qui fonctionne correctement.

Il est précisé que lorsque l'immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être doté d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire fait régulièrement assurer l'entretien et la vidange par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département afin d'en garantir le bon fonctionnement.

Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

En outre, l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose qu'en cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'ACQUEREUR doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

Cette installation d'assainissement a fait l'objet d'un contrôle par le service public de l'assainissement non collectif en date du 16 mai 2012 dont le rapport est demeuré annexé.

De ce contrôle, il résulte:

Avis de l'enquêteur: ACCEPTABLE SOUS RÉSERVES

L'ACQUÉREUR déclare prendre acte des conclusions de ce contrôle.

L'article L 1331-8 du Code de la santé publique est porté à la connaissance



de l'ACQUÉREUR: « Tant que le propriétaire ne s'est pas conformé aux obligations prévues aux articles L. 1331-1 à L. 1331-7-1, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal dans la limite de 100 %. ».

DISPOSITIF DE RÉCUPÉRATION DES EAUX DE PLUIE

Absence d'un système de récupération des eaux de pluie

Le VENDEUR déclare n'avoir pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie le BIEN vendu... »

PRESTATIONS GÉNÉRALES DES IMMEUBLES

Gros œuvre

Gros œuvre	Pierres de taille, moellons, briques, briquettes, enduit projeté, blocs agglomérés béton, bois (grange 2, ancien séchoir)
Couverture	Tuile canal, tuile plate
Charpente	Traditionnelle bois
Collecte et évacuation des eaux pluviales	Habitation, présence de gouttières pendantes et tuyaux de descente en zinguerie aluminium

Le gros œuvre et le second œuvre de l'habitation se trouvent dans un état général apparent vétuste.

Fissurations en murs intérieurs et extérieurs.
Présence de plusieurs ancrs murales avec tirants.

L'habitation présente dans son ensemble un état de vétusté et une obsolescence certaines nécessitant des travaux importants de rénovation notamment de l'ensemble des revêtements horizontaux et verticaux, d'isolation, d'électricité, des sanitaires, des huisseries. Éléments de confort inexistant.

Nous avons fait remarquer à Madame Manon LILLE un écoulement d'eau continu depuis le flexible de la douche. Cette dernière a procédé à la fermeture de l'alimentation en eau.



Contrôle de présence d'insectes xylophages et autres agents polluants à effectuer par un technicien habilité.

DÉTAIL DES PIÈCES

HABITATION

Rez-de-chaussée (R)

Cuisine/Séjour

État général	État vétuste
Porte(s)	Aluminium, double vitrage
Fenêtre(s)	Bois, simple vitrage
Sol	Carrelage, moquette
Murs	Peinture, faïence
Plafond	Peinture
Observations	Présence d'éléments de cuisine bas Traces d'humidité/d'infiltration d'eau en plafond Fissurations en mur et plafond Absence de chauffage fixe Présence en plafond d'un conduit d'évacuation d'une ancienne cuisinière à bois, non présente Appareillage électrique pour partie absent (prises-interrupteurs), fils sans protection Absence de ventilation mécanique contrôlée Pièce encombrée

Chambre 1

État général	État vétuste
Porte(s)	Bois, simple vitrage
Fenêtre(s)	Bois, simple vitrage
Sol	Carrelage, moquette
Murs	Peinture
Plafond	Lambris bois
Observations	Absence de chauffage fixe, présence d'une cheminée à foyer ouvert Emplacement d'un tableau électrique laissant apparaître des fils sans protection Présence d'un compteur électrique Fissurations et traces d'humidité en mur Pièce encombrée



Salle de bains/WC

État général	État vétuste
Fenêtre(s)	Bois, simple vitrage
Sol	Carrelage, moquette
Murs	Peinture, faïence, briquettes, blocs agglomérés béton
Plafond	Lambris bois
Observations	Présence d'une baignoire, cuvette, douche italienne et d'un lavabo sur colonne déposé au sol. Absence de chauffage fixe Fissurations en murs Appareillage électrique pour partie absent (prises-interrupteurs), fils sans protection Présence en plafond d'une bouche de ventilation Départ escalier vers l'étage supérieur Escalier en blocs agglomérés béton, bois sans balustre et mains courante, présentant un risque de chute Pièce encombrée

Étage (R+1)

Chambre 2

État général	État vétuste
Fenêtre(s)	Fenêtres de toit en bois de type Velux, double vitrage
Sol	Plancher bois
Murs	Peinture, éléments de charpente, lambris bois
Plafond	Peinture, éléments de charpente
Observations	Absence de chauffage fixe Trémie de l'escalier sans balustre et main-courante, présentant un risque de chute Appareillage électrique pour partie absent (prises-interrupteurs), fils sans protection Fissurations et traces d'humidité en mur/plafond

DÉPENDANCES

Rez-de-chaussée (R)

Grange 1

État général	État vétuste
Porte(s)	Bois
Sol	Béton



Murs	Pierres, briquettes, bois
Plafond	Éléments de charpente, couverture
Observations	Appareillage électrique présentant des fils sans protection Emplacement d'un ballon électrique à accumulation. Départ d'un escalier bois sans destination présentant un risque de chute pour partie sans balustre et main courante Présence d'une crèche à bétail ancienne en bois Accès vers la cuisine/séjour Pièce encombrée

Grange 2

État général	État vétuste
Porte(s)	Bois
Sol	Terre
Murs	Bois, pierres, briques
Plafond	Éléments de charpente, couverture
Observations	Présence de végétation en plafond et mur La couverture présente des traces importantes d'infiltration d'eau Portes bois détériorées Présence de box à chevaux Accès vers la cuisine/séjour

Ancien séchoir

État général	État vétuste
Porte(s)	Bois
Sol	Béton
Murs	Bois, blocs agglomérés béton
Plafond	Éléments de charpente, couverture
Observations	Emplacement d'un tableau électrique laissant apparaître des fils sans protection Présence de végétation en plafond et mur La couverture présente des traces d'infiltration d'eau Portes bois détériorées Présence de box à chevaux

Caractères favorables

- Style architectural régional
- Superficie total des parcelles
- Unités foncières constituées d'immeubles non bâtis formant un ensemble homogène
- Possibilité d'agrandissement de la surface habitable (grange)
- Présence d'un puits à proximité de l'habitation (contrôle de la qualité de l'eau à effectuer)



Caractères défavorables :

- Éloignement des équipements sociaux et commerciaux
- État général vétuste
- Fissurations extérieures importantes et présence d'ancres avec tirants
- Contrôle d'étanchéité des couvertures nécessaires
- L'habitation présente dans son ensemble un état de vétusté et une obsolescence certaines nécessitant des travaux importants de rénovation notamment de l'ensemble des revêtements horizontaux et verticaux, d'isolation, d'électricité, des sanitaires, des huisseries. Éléments de confort inexistant.
- Distribution des pièces
- Accès à la chambre 2, passage dans la salle de bains/WC présentant un cloisonnement partiel
- Fissurations et traces d'humidité en mur
- Absence d'installation de chauffage fixe
- Végétation abondante et désordonnée sur les immeubles et les abords
- Exposition des immeubles aux risques naturels

Observations et désordres constatés

Ancres avec tirants, mur façade sud-est



Ancres avec tirants, mur pignon sud-ouest et mur façade nord-ouest



Portail d'accès, végétation abondante et désordonnée



Végétation abondante et désordonnée, abords et sur les immeubles bâtis



Végétation abondante et désordonnée sur les immeubles bâtis



Végétation abondante et désordonnée sur l'ancien séchoir



Grange 1, escalier bois



Pièce encombrée



Grange 2, accès



Présence de box à chevaux



Végétation désordonnée, couverture et mur





État général de la couverture, traces d'infiltration d'eau



Traces d'infiltration d'eau



Ancien Séchoir, box à chevaux



Emplacement d'un tableau électrique



Cuisine/Séjour, pièce encombrée



Fissurations en plafond, conduit d'évacuation d'une ancienne cuisinière à bois



Appareillage électrique manquant (interrupteurs et prises)



Chambre 1, pièce encombrée



Fissurations en plafond, conduit d'évacuation d'une ancienne cuisinière à bois



Tableau électrique manquant



Salle de bains/WC, pièce encombrée



Fissurations en plafond, conduit d'évacuation d'une ancienne cuisinière à bois



Tableau électrique manquant



Chambre 2 (R+1), fils électrique sans protection



Appareillage électrique manquant



Appareillage électrique manquant, trémie sans balustre et main courante, risque de chute



Calcul des surfaces

DÉSIGNATION	NIVEAUX	SURFACES UTILES	COEFFICIENT PONDÉRATION	SURFACES UTILES PONDÉRÉES
Cuisine/Séjour	RDC (R)	42,30	1,0	42,30
Chambre 1	RDC (R)	26,95	1,0	26,95
Salle de bains WC	RDC (R)	21,08	0,7	14,76
Chambre 2	Étage (R+1)	38,16	0,7	26,71
GRANGE 1	RDC (R)	127,80	0,15	19,17
Grange 2	RDC (R)	96,17	0,1	9,62
Ancien séchoir	RDC (R)	97,20	0,1	9,72
TOTAL		449,66		139,51

Nous retiendrons la surface utile pondérée à **139,51 m²**, arrêtee à **139.00 m²**.

Les surfaces utiles indicatives données dans le cadre d'une estimation en valeur vénale ne peuvent être prises en compte dans le cadre des prescriptions de la *loi Carrez*.

4.4 Immeubles non bâtis

Les biens dont s'agit consistent en un ensemble d'immeubles non bâtis en nature de taillis sous futaie, prés, terres, sols, Landes, futaies résineuses, taillis simple, bois, l'ensemble situé au sud-ouest, nord et nord-ouest de l'immeuble à usage d'habitation et des dépendances. Des chemins ruraux permettent un accès aux différentes unités foncières formant un ensemble homogène.

Les parcelles sont situées en zones :

- **ZONE N : ZONE NATURELLE**
- **ZONE A : AGRICOLE**

ZONE N : ZONE NATURELLE

. La zone naturelle dite « zones N », correspond aux territoires équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation agricole ;
- Soit de leur caractère d'espace naturel ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

- **Vocation générale de la zone**

- La zone N est une zone inconstructible d'une manière générale. Exceptionnellement et ponctuellement, elle a vocation à accueillir des constructions nouvelles sous condition d'un caractère limité et adapté des opérations d'aménagement ou de construction, compatibles avec le caractère naturel de la zone et la préservation de l'environnement.



ZONE A : AGRICOLE

La zone agricole dites « zones A », correspond aux territoires équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

LES ZONES AGRICOLES « A »

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Caractère dominant de la zone

La zone A s'étend sur les terrains à vocation d'exploitation agricole et forestière sur l'ensemble des communes.

Vocation générale de la zone

La zone A est une zone spécialisée dont l'objectif premier est de pérenniser et développer l'activité agricole. Elle a vocation à accueillir les constructions et installations nécessaires à cette activité.

5. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE - MÉTHODE D'EXPERTISE

GÉNÉRALITÉS

Évaluation des immeubles

Nous nous permettons de définir ce qui est communément admis comme valeur vénale d'un bien immobilier.

La valeur vénale est le prix auquel un droit de propriété peut raisonnablement être vendu en cas de mise en vente amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- a) La libre volonté du vendeur,
- b) L'existence d'au moins deux acquéreurs potentiels,
- c) La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché
- d) Le maintien de la valeur à niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- e) Des conditions de mise en vente et de publicité normale,



- f) Que les parties en présence n'ont pas été influencées par des raisons de convenances personnelles.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, prix de marché, ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 5 novembre 1992 concernant les compagnies d'assurances).

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- * La valeur libre d'un bien ou supposée telle, partant du principe que le bien est vacant et libre de toute occupation,
- * La valeur du bien occupé, qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

Le Point de la Jurisprudence sur la Valeur Vénale et les méthodes

- * Le Principe : la valeur vénale réelle d'un immeuble pour la liquidation des droits de mutation à titre onéreux est constituée par le prix qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande, dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel se trouve l'immeuble cédé (avant la mutation et des clauses de l'acte de vente) et que cette valeur vénale réelle se déduit essentiellement des termes de comparaisons relatifs aux prix de vente de biens intrinsèquement comparables au dit immeuble, au jour de la mutation. (Cour de cassation 10 mai 1988 aff Delbos c/ Direction générale des Impôts Bull IV, n° 154, p 108) Définition donnée par la Cour de cassation : "Le prix que donne l'acheteur ordinaire et avisé".
- * Les exceptions : cette exigence peut connaître des exceptions et il a été admis qu'elle n'impliquait pas pour autant que des biens pris en considération soient strictement identiques, dans le temps, dans l'environnement et dans l'espace (Cour de cassation Arrêt du 12 janvier 1993).

Enfin l'expert, en l'absence de tout élément de comparaison, peut cependant utiliser une méthode de calcul pour fonder ses conclusions. (Cour de cassation, chambre commerciale 22 janvier 1991, affaire Sté Bartissol c/ Direction générale des impôts).

Ainsi toute expertise a une dimension économique sous-jacente dont le point de départ en matière d'évaluation, envisagée sous sa plus grande généralité, réside dans la notion de valeur vénale locative ou immobilière entendue comme la plus forte probabilité de prix, pour un bien négocié dans un marché résultant de l'offre et de la demande, et des conditions particulières de l'acte de vente, hors de toute convenance" (Cass Comm. 12 nov. 1986).



MÉTHODE D'ÉVALUATION

Une méthode a été retenue.

- Méthode par comparaison

MÉTHODE PAR COMPARAISON

Elle découle de l'examen approfondi du marché immobilier : il s'agit de sélectionner, parmi des ventes réalisées des biens similaires à celui que nous expertisons (secteur géographique, état, nuisances, marché environnant...).

Ensuite, à partir de l'ensemble des prix obtenus, nous allons pouvoir évaluer l'immeuble que nous étudions.

Toutefois, un immeuble n'étant jamais semblable à un autre, il faut tenir compte d'une marge d'appréciation comportant une limite supérieure et une limite inférieure entre lesquelles doit se situer la valeur de l'immeuble considéré.

UNITÉ FONCIÈRE COMPOSÉE D'IMMEUBLES BÂTIS ET D'UN IMMEUBLE NON BÂTI POUR PARTIE

Parcelles section A

- n°236, en nature de sol, d'une contenance de 19a 20ca
- n°238p, en nature de sol pour partie, d'une contenance de 08a 00ca

Données immobilières relevées sur le secteur :

Après étude et analyse des références de comparaison, trois immeubles sont retenus.

Analyse des mutations

Nous donnons le descriptif sommaire de biens vendus dans la commune et communes limitrophes.

Les références :

Immeuble 1	110 m ²	80 000 €
Immeuble 2	90 m ²	49 000 €
Immeuble 3	72 m ²	41 000 €



Calcul du ratio de comparaison

	SUDP (m ²)	Lieu	Etat
Immeuble 1	110,00	4	2,5
Immeuble 2	90,00	4	2,5
Immeuble 3	72,00	4	2,5
MOYENNE	90,67	4,00	2,50
Notre affaire	139,00	4	1
Ratio	1,53	1,00	0,40
Ratio moyen	0,98		
<i>Très bon</i>	6		
<i>Bon</i>	5		
<i>Etat d'usage/Normal</i>	4		
<i>Moyen</i>	3		
<i>Médiocre</i>	2		
<i>Mauvais / Vétuste</i>	1		

Valeur de la méthode par comparaison

Immeuble 1	80 000 €
Immeuble 2	49 000 €
Immeuble 3	41 000 €
Valeur moyenne	56 667 €
Ratio moyen	0,98
Valeur	valeur moyenne x ratio moyen
arrêtée à	55 533,33 €
	55 000,00 €

Soit une valeur vénale de l'ensemble bâti arrêtée à **50 000.00 €**.

ENSEMBLE DES IMMEUBLES NON BÂTIS

Compte tenu de la nature des parcelles, de la situation, de l'état, nous retiendrons dans le secteur considéré, pour des parcelles en nature de Bois, taillis simples, taillis sous futaie, futaies résineuses, la valeur moyenne de **3 000,00 euros/ha**, pour des parcelles en nature de landes, la valeur moyenne de **1 700,00 euros/ha**, pour des parcelles en nature de prés, terres, la valeur moyenne de **4 600,00 euros/ha**.



Section	N°	Lieu-dit	Superficie			Zone PLUi	Nature	Valeur/ha	Valeur Parcelle
			ha	a	ca				
A	43	Gara	.11.00			A	Taillis sous futaies - Bois	3 000 €	330,00 €
A	44	Gara	.35.29			A	Taillis sous futaies	3 000 €	1 058,70 €
A	45	Gara	.29.05			A	Taillis sous futaies	3 000 €	871,50 €
A	46	Gara	.55.10			A	Taillis sous futaies	3 000 €	1 653,00 €
A	235	Les Eymaries	.3.36			A	Prés	4 600 €	154,56 €
A	236*	2965, route Les Eymaries	.19.20			A	Sols	0 €	0,00 €
A	237	Les Eymaries	.42.45			A	Prés	4 600 €	1 952,70 €
A	238*	Les Eymaries	.14.10			A	Terres	4 600 €	648,60 €
			.8.00			A	Sols	0 €	0,00 €
A	239	Les Eymaries	.22.47			A	Terres	4 600 €	1 033,62 €
A	240	Les Eymaries	.18.53			A	Terres	4 600 €	852,38 €
A	241	Les Eymaries	.20.77			A	Terres	4 600 €	955,42 €
A	242	Les Eymaries	.33.06			A	Prés	4 600 €	1 520,76 €
A	244	Les Eymaries	.7.40			A	Terres	4 600 €	340,40 €
A	246	Les Eymaries	.14.40			A	Terres	4 600 €	662,40 €
A	247	Les Eymaries	.56.47			A	Prés	4 600 €	2 597,62 €
A	248	Les Eymaries	.74.33			A	Terres	4 600 €	3 419,18 €
A	249	Les Eymaries	.27.30			A	Prés	4 600 €	1 255,80 €
A	250	Les Eymaries	.48.81			A	Terres	4 600 €	2 245,26 €
A	251	Les Eymaries	.12.47			A	Prés	4 600 €	573,62 €
A	252	Les Eymaries	.11.16			A	Landes	1 700 €	189,72 €



Section	N°	Lieu-dit	Superficie			Zone PLUi	Nature	Valeur/ha	Valeur Parcelle
			ha	a	ca				
A	253	Les Eymaries	.4.32			A	Prés	4 600 €	198,72 €
A	254	Les Eymaries	.13.70			A	Prés	4 600 €	630,20 €
A	255	Les Eymaries	.66.04			A	Prés	4 600 €	3 037,84 €
A	256	Les Eymaries	.52.41			A	Terres	4 600 €	2 410,86 €
A	257	Les Eymaries	.26.30			A	Prés	4 600 €	1 209,80 €
A	258	Les Eymaries	.19.53			A	Terres	4 600 €	898,38 €
A	259	Les Eymaries	.14.65			A	Terres	4 600 €	673,90 €
A	260	Les Eymaries	1.23.14			A	Prés	4 600 €	5 664,44 €
A	266	Les Eymaries	.20.51			N	Futaies résineuses	3 000 €	615,30 €
A	267	Les Eymaries	.18.00			N	Taillis sous futaies	3 000 €	540,00 €
A	271	Les Eymaries	..38			N	Taillis simples	3 000 €	11,40 €
A	272	Les Eymaries	.7.13			N	Taillis sous futaies	3 000 €	213,90 €
A	273	Les Eymaries	.13.01			N	Taillis sous futaies	3 000 €	390,30 €
A	274	Les Eymaries	.2.35			N	Taillis sous futaies	3 000 €	70,50 €
A	276	Les Eymaries	.16.43			N	Taillis simples	3 000 €	492,90 €
A	277	Les Eymaries	.7.99			N	Taillis simples	3 000 €	239,70 €
A	278	Les Eymaries	.3.10			N	Taillis simples	3 000 €	93,00 €
A	279	Les Eymaries	..60			N	Taillis simples	3 000 €	18,00 €
A	280	Les Eymaries	.15.81			N	Taillis simples-Bois	3 000 €	474,30 €
A	281	Les Eymaries	.4.60			N	Landes	1 700 €	78,20 €
A	283	Les Eymaries	.2.86			N	Taillis simples	3 000 €	85,80 €



Section	N°	Lieu-dit	Superficie			Zone PLUi	Nature	Valeur/ha	Valeur Parcelle
			ha	a	ca				
A	284	Les Eymaries	.1.76			N	Taillis simples	3 000 €	52,80 €
A	285	Les Eymaries	.8.60			N	Landes	1 700 €	146,20 €
A	286	Les Eymaries	.16.60			N	Taillis simples	3 000 €	498,00 €
A	287	Les Eymaries	.9.36			N	Landes	1 700 €	159,12 €
A	288	Les Eymaries	.8.50			N	Taillis sous futaies	3 000 €	255,00 €
A	289	Les Eymaries	.3.73			N	Taillis sous futaies	3 000 €	111,90 €
A	291	Les Eymaries	.8.36			N	Taillis sous futaies	3 000 €	250,80 €
A	292	Les Eymaries	.7.75			N	Taillis simples	3 000 €	232,50 €
A	293	Les Eymaries	.8.25			N	Taillis sous futaies	3 000 €	247,50 €
A	299	Les Eymaries	.9.72			N	Taillis sous futaies	3 000 €	291,60 €
A	300	Les Eymaries	.16.80			N	Taillis simples	3 000 €	504,00 €
A	303	Les Eymaries	.19.55			N	Taillis sous futaies	3 000 €	586,50 €
A	304	Les Eymaries	.36.41			A	Landes	1 700 €	618,97 €
A	305	Les Eymaries	.26.85			A	Landes	1 700 €	456,45 €
A	306	Les Eymaries	.18.20			A	Landes	1 700 €	309,40 €
A	307	Les Eymaries	.13.14			A	Landes	1 700 €	223,38 €
A	308	Les Eymaries	.18.18			A	Landes	1 700 €	309,06 €
A	309	Les Eymaries	.64.05			A	Landes	1 700 €	1 088,85 €
A	310	Les Eymaries	.29.48			A	Landes	1 700 €	501,16 €
A	311	Les Eymaries	.40.43			A	Landes	1 700 €	687,31 €
A	313	Les Eymaries	.10.38			A	Landes	1 700 €	176,46 €



Section	N°	Lieu-dit	Superficie			Zone PLUi	Nature	Valeur/ha	Valeur Parcelle
			ha	a	ca				
A	314	Les Eymaries	.27	20		A	Landes	1 700 €	462,40 €
A	320	Les Eymaries	.41	80		A	Terres	4 600 €	1 922,80 €
A	324	Les Eymaries	.5	18		N	Taillis simples	3 000 €	155,40 €
A	341	Les Eymaries	.36	07		N	Taillis sous futaies	3 000 €	1 082,10 €
A	826	Gara	.36	80		A	Prés	4 600 €	1 692,80 €
A	828	Les Eymaries	.10	44		A	Prés	4 600 €	480,24 €
A	829	Les Eymaries	.15	25		A	Prés	4 600 €	701,50 €
A	841	Gara	.7	46		A	Terres	4 600 €	343,16 €
A	842	Les Eymaries	.18	01		A	Prés	4 600 €	828,46 €
A	843	Les Eymaries	.3	23		A	Terres	4 600 €	148,58 €
A	858	Gara	.29	21		A	Prés	4 600 €	1 343,66 €
A	859	Gara	.26	37		A	Terres	4 600 €	1 213,02 €
A	926	Les Eymaries	.10	91		A	Landes	1 700 €	185,47 €
A	928	Les Eymaries	1.47	06		A	Landes	1 700 €	2 500,02 €
A	930	Les Eymaries	.56	48		A	Prés	4 600 €	2 598,08 €
A	931	Les Eymaries	.18	49		A	Prés	4 600 €	850,54 €
A	933	Les Eymaries	.20	08		A	Landes	1 700 €	341,36 €

Total			18.83	72	
--------------	--	--	-------	----	--

64 919,23 €

Contenance totale de 18ha 83a 72ca

*Parcelles en nature de sols d'une contenance totale de 27a 20ca, non retenues car évaluées avec les immeubles bâtis

Valeur vénale des immeubles non bâtis arrêtée à 65 000,00 euros, d'une contenance totale de 18ha 56a 52ca.



Vue depuis les immeubles bâtis



6. CONCLUSION

VALEUR VÉNALE

La valeur définitive concluant notre rapport devra toujours être considérée comme valeur moyenne, base de toute déclaration fiscale ou utile dans le cadre de mutations qu'elles soient à titre gratuit ou onéreuse.

Néanmoins, la réalisation en vente amiable pourra faire apparaître un prix légèrement différent qui découlera des conditions dans lesquelles se déroulera la transaction.

Toute mutation doit être précédée de l'établissement de rapports techniques récents dans son ensemble.

La valeur vénale, objet de notre mission étant liée aux résultats de ces rapports, n'en disposant pas, il conviendra de moduler les valeurs trouvées en fonction desdits résultats.

Sous réserve que des recherches ou des examens plus approfondis (dossier des diagnostics techniques, rapport de contrôle de l'installation d'assainissement, raccordement au réseau, actes, surface) fassent apparaître de servitude particulière, ou d'engagements contractuels ayant une incidence, en plus ou en moins, sur la détermination du prix des biens, selon le résultat de la méthode employée, il apparaît en conclusion, au jour de nos opérations, une valorisation de l'ensemble des immeubles bâtis et non bâtis de :

IMMEUBLES BÂTIS

50 000,00 euros
(Cinquante mille euros)

Dans le cadre d'une vente judiciaire, la mise à prix pourrait être fixée à :

30 000.00 euros
(Trente mille euros)

ENSEMBLE DES IMMEUBLES NON BÂTIS

65 000,00 euros
(Soixante-cinq mille euros)

Dans le cadre d'une vente judiciaire, la mise à prix pourrait être fixée à :

40 000,00 euros
(Quarante mille euros)

VALEUR VÉNALE DE L'ENSEMBLE DES IMMEUBLES BÂTIS ET NON BÂTIS

50 000,00 euros + 65 000 euros = 115 000 euros

Valeur arrêtée à 110 000,00 euros
(Cent dix mille euros)

Dans le cadre d'une vente judiciaire, la mise à prix pourrait être fixée à :

30 000,00 euros + 40 000 euros = 70 000 euros

Valeur arrêtée à 65 000,00 euros
(Soixante-cinq mille euros)



Considérant avoir rempli notre mission, nous avons clos et arrêté le présent rapport en notre cabinet.

Tel est notre avis d'expert

Rapport réalisé en quatre exemplaires originaux.

Deux exemplaires envoyés au **Tribunal de Commerce de BERGERAC**

Un exemplaire déposé à l'étude de **Maître Christian HART de KEATING**

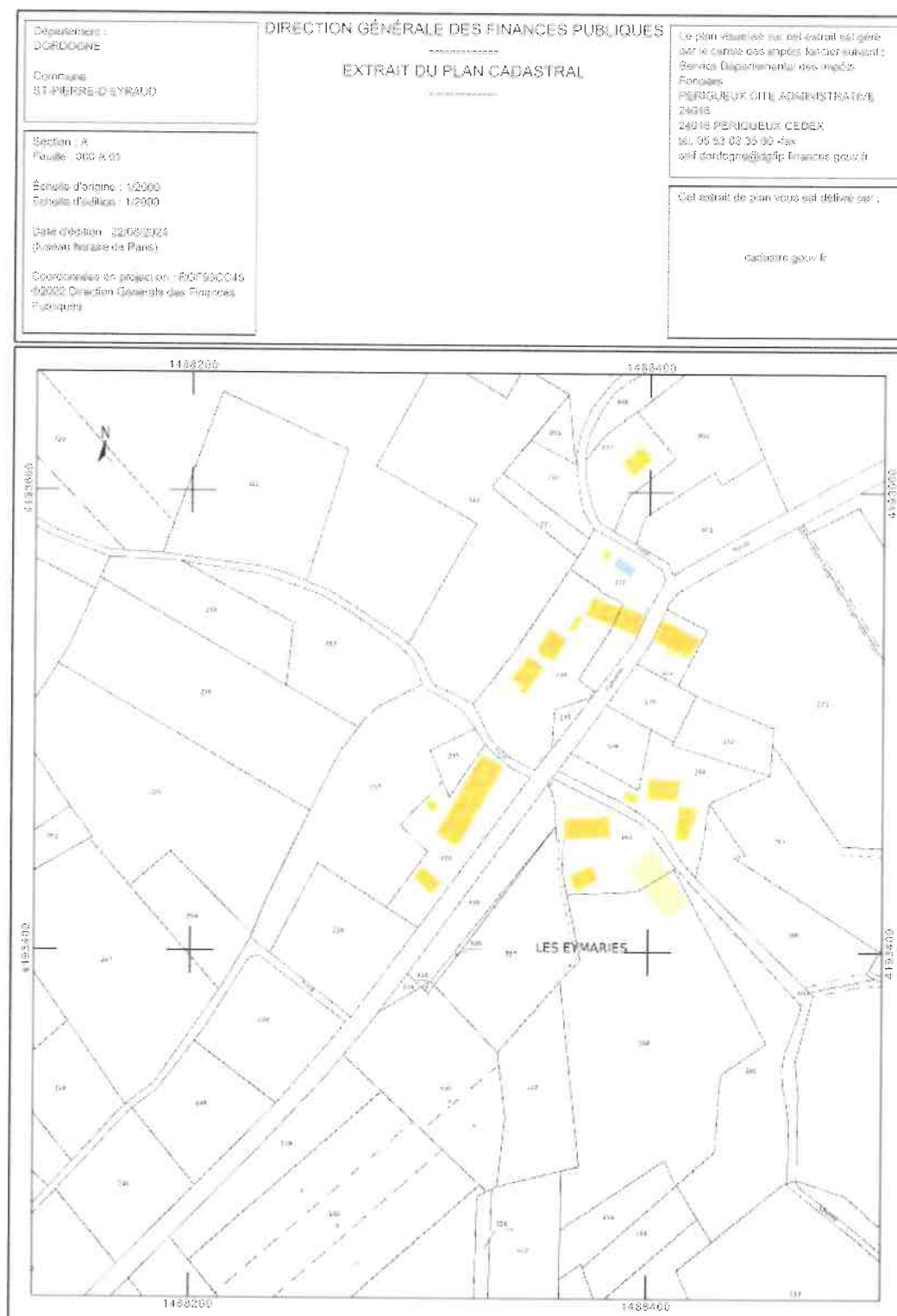
Un exemplaire conservé aux archives du cabinet.

Périgueux, le 27 novembre 2024

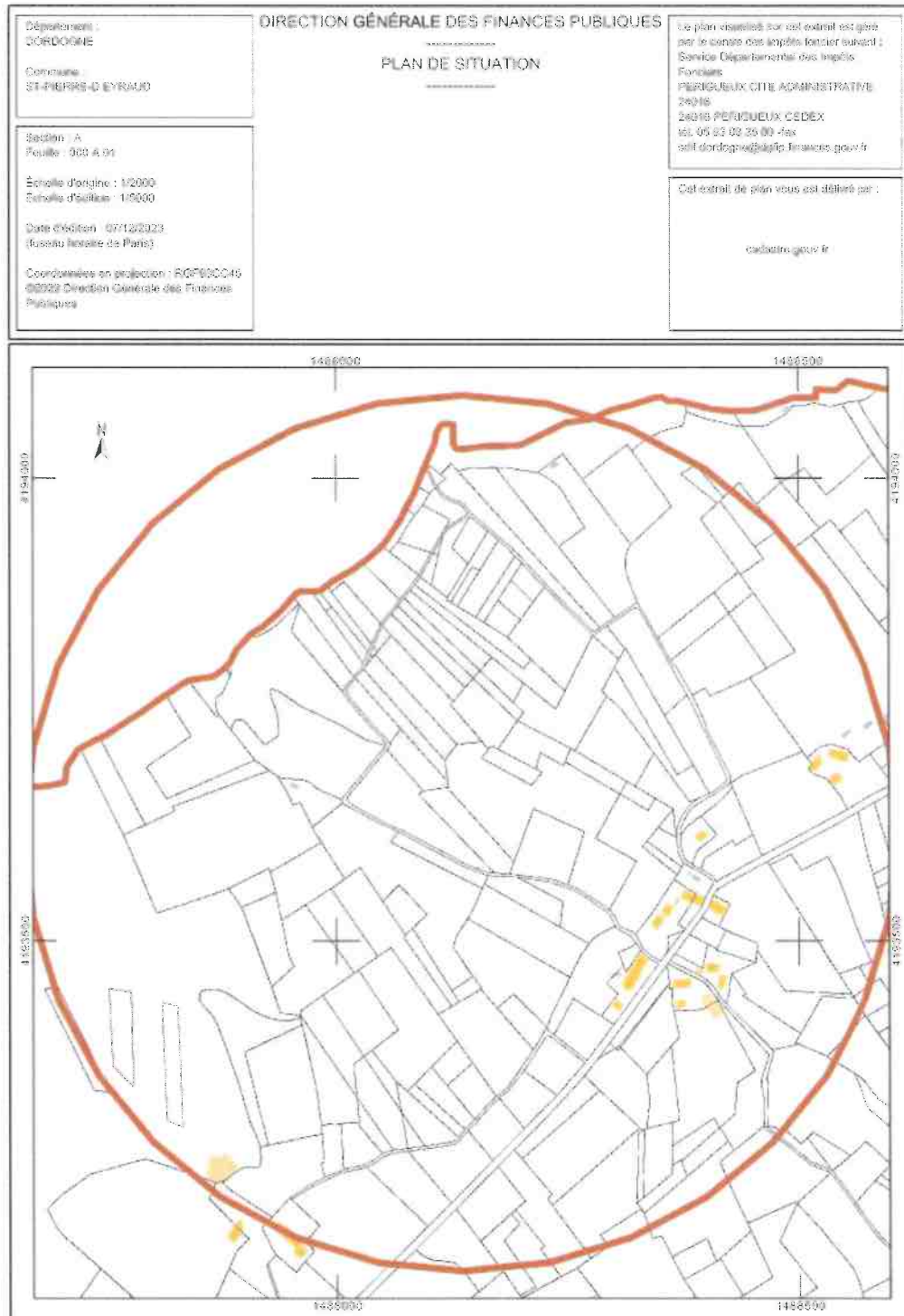
Stéphane JARRY

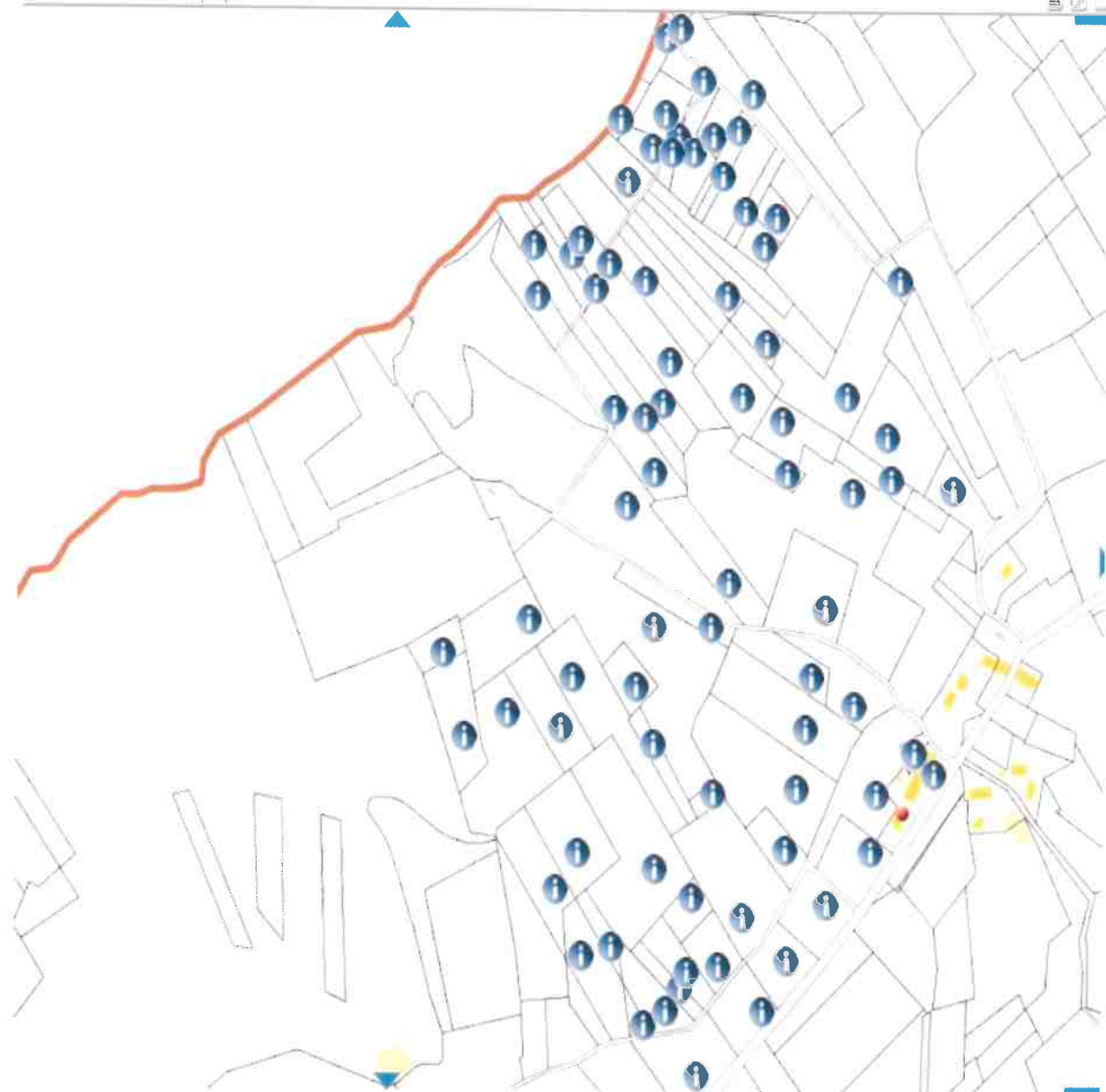
7. ANNEXES

Immeubles bâtis



Vue de l'ensemble des immeubles bâtis et non bâtis





COMMUNE DE SAINT-PIERRE- D'EYRAUD	Dossier N° :	CU 024 487 23 D0040
	Date Dépôt :	12/12/2023
	Demandeur :	Expert de Justice près la cour d'appel de Bordeaux 22 Boulevard de Stalingrad 24000 PERIGUEUX
	Adresse du terrain :	2955 route des Eymaries 24130 SAINT-PIERRE-D'EYRAUD
	Références cadastrales :	A 308, A 309, A 310, A 311, A 313, A 314, A 320, A 324, A 341, A 826, A 828, A 829, A 841, A 842, A 843, A 858, A 859, A 926, A 928, A 930, A 931, A 933, A 236, A 306, A 258, A 277, A 287, A 46, A 238, A 239, A 240, A 241, A 242, A 246, A 247, A 248, A 249, A 43, A 266, A 237, A 235, A 44, A 250, A 251, A 252, A 253, A 254, A 255, A 256, A 257, A 259, A 260, A 267, A 271, A 272, A 273, A 274, A 276, A 278, A 279, A 280, A 281, A 283, A 284, A 285, A 286, A 288, A 289, A 291, A 292, A 293, A 299, A 300, A 303, A 304, A 305, A 307, A 244, A 45
	Superficie du Terrain :	188362 m²

Certificat d'Urbanisme d'Information n° CU 024 487 23 D0040

Délivré par le maire au nom de la commune

Le Maire,

Vu la demande référencée dans le tableau ci-dessus de 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 au terrain référencé dans le cadre ci-dessus ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Habitat, Déplacements de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise approuvé en date du 13 janvier 2020, la mise à jour des annexes du 25 mars 2021, la modification simplifiée n°1 du 16/12/2021 ;

Vu le règlement de la zone A ;

Vu le règlement de la zone N ;

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**Dispositions d'urbanisme :**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé.
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
art. L.111-6, art. R.111-2, art. R.111-4, art. R.111-26, art. R.111-27.

Le terrain est concerné par le zonage suivant :

Zonage(s) : A

Zonage(s) : N

(L'ensemble des dispositions réglementaires relatives à cette(s) zone(s) sont consultables en mairie et sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise : <https://www.la-cab.fr/plan-local-urbanisme-intercommunal-plui/>).

Le terrain est concerné par les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Eléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique : Cours d'eau et ripisylves.
- Eléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique : Zones humides potentielles.

Le terrain est concerné par l{(les)opération(s) suivante(s) :

Néant.

Limitations administratives au droit de propriété :**Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :**

Certaines SUP entraînent la consultation d'un service de l'Etat pour avis ou pour accord.
Néant.

Le terrain est grevé des autres servitudes et contraintes suivantes :

Certaines contraintes entraînent la consultation d'un service extérieur pour avis ou pour accord.
Argile - Phénomène de retrait - gonflement des argiles - La commune est concernée par le phénomène de retrait - gonflement des argiles qui peut entraîner de graves désordres au bâti.

Termites (Département) - Lutte contre les insectes xylophages (préfet) - Arrêté préfectoral du 12.06.2001 modifié le 11.09.2001 concernant la lutte contre les termites et autres insectes xylophages et rendant obligatoire l'établissement d'un état sanitaire et parasitaire de l'immeuble lors de toute transaction immobilière.

Le terrain se situe dans une zone comportant un risque sismique classé très faible.

Le terrain est situé dans une commune impactée par l'onde de submersion en cas de rupture du barrage de Bort les Orgues.

Article 3

Droit de préemption urbain : Néant

Article 4

Conformément aux dispositions des articles L.332-6 et L.520-1 du code de l'urbanisme les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire ou d'aménager ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- ☒ Taxe d'aménagement communale (taux : 1 %).



- ☒ Taxe d'aménagement départementale (taux : 1 %)
☒ Redevance d'archéologie préventive (taux : 0,40 % de la valeur de l'ensemble immobilier pour les projets soumis à autorisation ou déclaration ; 0,55 € par m² pour les autres projets d'aménagement, montant indexé sur le coût de la construction).

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'aménager ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel était le cas elles seraient mentionnées dans l'arrêté de permis de construire ou d'aménager ou dans l'arrêté de non opposition à la déclaration préalable ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis de construire ou d'aménager tacite ou de la décision de non opposition à la déclaration préalable tacite.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- ☒ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).

Participations préalablement instaurées par délibération.

- ☒ Participation au financement des voies et des réseaux (article L. 332-6).
 Délibération générale du 26/09/2005.
 Délibération spécifique du
☐ Participation du constructeur en ZAC (article L. 332-11).

Article 6

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du ministre ou de son délégué chargé : néant.

SAINT-PIERRE-D'EYRAUD, le 22 décembre 2023
 Le Maire,

Jean Pierre FAURE



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du code de l'urbanisme.

Le(les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme des deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Ce délai, prévu au quatrième alinéa de l'article L 410-1 du code de l'urbanisme, court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme, soit expressément notifié dans le délai d'instruction de 1 mois (article R410-9 du code de l'urbanisme) soit tacitement obtenu à l'issue du délai, en application des dispositions de l'article R 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure. Il peut être prorogé par période d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.



Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation de travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (permis de construire, d'aménager ou de démolir ou déclaration préalable) dans le délai de validité du certificat de nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes et de participations d'urbanisme ne pourront pas vous être opposés, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.



ANNEE MAJ : 2023
Commune : Saint-Pierre-D'Eyraud

Extrait de la matrice cadastrale

Compte
L00230

PROPRIETAIRES				
N° personne	Identité	Adresse	Statut	Groupe de personne morale
M04MWC	MME LILE MANON LOUISE CHRISTIANE MICHELLE	2965 RTE DES EYMARIES / 24130 ST-PIERRE-D'EYRAUD	PROPRIETAIRE	

PROPRIETES BATIES														
Désignation des propriétés				Identification du local				Evaluation du local						
Parcelle	Date Mut.	Code Rivoli	Adresse	Accès imm.	Invariant	Nature de local Evaluation	N° local	Aff. Pov	Cat local	Revenu cadastral	COL	NAT	%	TX OM
A0236	2013	0190	2965 RTE DES EYMARIES	Bat : A - Esc : 01 Niv : 00 - Ple : 01001	4870151379	MAISON EVALUATION PAR COMPARAISON	007	HABITATION	7	722				P
Revenu Imposable : 722 EUR														

PROPRIETES NON BATIES															
Désignation des propriétés				Evaluation du Terrain											
Parcelle	AN	CODE RIVOLI	ADRESSE	Serie tarif	Parcelle primitive	Subdi Fisc.	Nature de culture	Sous groupe de culture	Classe	Contenance m²	Revenu cadastral	COLL	NAT	FRACTION RC EXO	% EXO
A0043	2013	B043	GARA			AJ	BOIS	TAILLIS SOUS FUTAIES	06	1100 m²	0.25	C	TA	0.05	20
						AK	BOIS	BOIS	09	550 m²	0.08	C	TA	0.02	20
												GC	TA	0.02	20
A0044	2013	B043	GARA				BOIS	TAILLIS SOUS FUTAIES	05	3529 m²	3.24	C	TA	0.65	20
												GC	TA	0.65	20
A0045	2013	B043	GARA				BOIS	TAILLIS SOUS FUTAIES	06	2905 m²	1.33	C	TA	0.27	20
												GC	TA	0.27	20
A0046	2013	B043	GARA				BOIS	TAILLIS SOUS FUTAIES	05	5510 m²	5.05	C	TA	1.01	20
												GC	TA	1.01	20

Le 08 Décembre 2023

Page : 1



Extrait de la matrice cadastrale

ANNEE MAJ : 2023
Commune : Saint-Pierre-D'Eyraud

Compte
L00230

PROPRIETAIRES			
N° personne	Identité	Adresse	Statut
M648WC	MME LILE MANON LOUISE MICHELLE	2965 RTE DES EYMARIES / 24130 ST-PIERRE-D EYRAUD	PROPRIETAIRE

PROPRIETES NON BATIES											
Désignation des propriétés						Evaluation du Terrain					
Parcelle	AN	CODE RIVOLI	ADRESSE	Série tarif	Parcelle primitive	Subdi Fisc.	Nature de culture	Sous groupe de culture	Classe	Contenance m²	Revenu cadastral
A0235	2013	B038	LES EYMARIES				PRES	PRES	04	336 m²	0.95
A0236	2013	0190	2965 DES EYMARIES				SOL	SOLS		1920 m²	0
A0237	2013	B038	LES EYMARIES				PRES	PRES	03	4245 m²	20.15
A0238	2013	B038	LES EYMARIES				TERRES	TERRE	03	2210 m²	6.03
A0239	2013	B038	LES EYMARIES				SOL	SOLS		800 m²	0
A0240	2013	B038	LES EYMARIES				TERRES	TERRE	02	2247 m²	17.08
A0241	2013	B038	LES EYMARIES				TERRES	TERRE	02	1853 m²	14.09
A0242	2013	B038	LES EYMARIES				TERRES	TERRE	02	2077 m²	15.8
A0244	2013	B038	LES EYMARIES				PRES	PRES	03	3305 m²	15.7
A0246	2013	B038	LES EYMARIES				TERRES	TERRE	02	740 m²	5.63
A0247	2013	B038	LES EYMARIES				TERRES	TERRE	04	1440 m²	3.42
A0248	2013	B038	LES EYMARIES				PRES	PRES	02	5647 m²	45.59
							TERRES	TERRE	03	7433 m²	31.78

Le 08 Decembre 2023

Page : 2



Extrait de la matrice cadastrale

ANNEE MAJ : 2023
Commune : Saint-Pierre-D'Eyraud

Compte
L00230

PROPRIETAIRES				
N° personne	Identité	Adresse	Statut	Groupe de personne morale
MBAMVC	MME LILE MANON LOUISE CHRISTIANE MICHELLE	2965 RTE DES EYMARIES / 24130 ST-PIERRE-D EYRAUD	PROPRIETAIRE	

PROPRIETES NON BATIES															
Désignation des propriétés				Evaluation du Terrain											
Parcelle	AN	CODE RIVOLI	ADRESSE	Série tarif	Parcelle primitive	Subdi Fisc.	Nature de culture	Sous groupe de culture	Classe	Contenance m²	Revenu cadastral	COLL	NAT EXO	FRACTION RC EXO	% EXO
A0249	2013	B038	LES EYMARIES				PRES	PRES	04	2730 m²	7.79	C	TA	1.56	20
A0250	2013	B038	LES EYMARIES				TERRES	TERRE	04	4881 m²	11.58	C	TA	2.32	20
A0251	2013	B038	LES EYMARIES				PRES	PRES	04	1247 m²	3.54	C	TA	0.71	20
A0252	2013	B038	LES EYMARIES				LANDES	LANDES	01	1116 m²	0.13	C	TA	0.03	20
A0253	2013	B038	LES EYMARIES				PRES	PRES	04	432 m²	1.23	C	TA	0.25	20
A0254	2013	B038	LES EYMARIES				PRES	PRES	03	1370 m²	8.51	C	TA	0.25	20
A0255	2013	B038	LES EYMARIES				PRES	PRES	03	6604 m²	31.35	C	TA	6.27	20
A0256	2013	B038	LES EYMARIES				TERRES	TERRE	02	5241 m²	39.64	C	TA	7.97	20
A0257	2013	B038	LES EYMARIES				PRES	PRES	03	2630 m²	12.48	C	TA	2.5	20
A0258	2013	B038	LES EYMARIES				TERRES	TERRE	03	1953 m²	8.34	C	TA	1.67	20
A0259	2013	B038	LES EYMARIES				TERRES	TERRE	03	1465 m²	8.25	C	TA	1.25	20
A0260	2013	B038	LES EYMARIES				PRES	PRES	04	12314 m²	35.07	C	TA	7.01	20



Extrait de la matrice cadastrale

ANNEE MAJ : 2023
Commune : Saint-Pierre-D'Eyraud

Compte
L00230

PROPRIETAIRES			
N° personne	Identité	Adresse	Statut
MB4MVC	MME LILE MANON LOUISE CHRISTIANE MICHELLE	2965 RTE DES EYMARIES / 24130 ST-PIERRE-D EYRAUD	PROPRIETAIRE
Groupe de personne morale			

PROPRIETES NON BATIES															
Désignation des propriétés				Evaluation du Terrain											
Parcelle	AN	CODE RIVOLI	ADRESSE	Série tarif	Parcelle primitive	Subdi Fisc.	Nature de culture	Sous groupe de culture	Classe	Contenance m²	Revenu cadastral	COLL	NAT EXO	FRACTION RC EXO	% EXO
A0266	2013	B038	LES EYMARIES				BOIS	FUTAIES RESINEUSES	02	2051 m²	3.39	C	TA	0.68	20
A0267	2014	B038	LES EYMARIES				BOIS	TAILLIS SOUS FUTAIES	06	1800 m²	0.83	C	TA	0.17	20
A0271	2013	B038	LES EYMARIES				BOIS	TAILLIS SIMPLES	04	38 m²	0	C	TA	0	20
A0272	2013	B038	LES EYMARIES				BOIS	TAILLIS SOUS FUTAIES	06	713 m²	0.33	C	TA	0.07	20
A0273	2013	B038	LES EYMARIES				BOIS	TAILLIS SOUS FUTAIES	06	1301 m²	0.6	C	TA	0.12	20
A0274	2013	B038	LES EYMARIES				BOIS	TAILLIS SOUS FUTAIES	06	235 m²	0.1	C	TA	0.02	20
A0276	2013	B038	LES EYMARIES				BOIS	TAILLIS SIMPLES	03	1643 m²	0.63	C	TA	0.13	20
A0277	2014	B038	LES EYMARIES				BOIS	TAILLIS SIMPLES	03	799 m²	0.3	C	TA	0.06	20

Le 08 Décembre 2023

Page : 4



Compte
L00230

Extrait de la matrice cadastrale

ANNEE MAJ : 2023
Commune : Saint-Pierre-D'Eyraud

PROPRIETAIRES				
N° personne	Identité	Adresse	Statut	Groupe de personne morale
MB4MWC	MME LILE MANON LOUISE MICHELLE	2965 RTE DES EYMARIES / 24130 ST-PIERRE-D'EYRAUD	PROPRIETAIRE	

PROPRIETES NON BATIES															
Désignation des propriétés				Evaluation du Terrain											
Parcelle	AN	CODE RIVOLI	ADRESSE	Série tarif	Parcelle primitive	Subdi. Fisc.	Nature de culture	Sous groupe de culture	Classe	Contenance m²	Revenu cadastral	COLL	NAT EXO	FRACTION RC EXO	% EXO
A0278	2014	B038	LES EYMARIES				BOIS	TAILLIS SIMPLES	03	310 m²	0.13	C	TA	0.03	20
A0279	2013	B038	LES EYMARIES				BOIS	TAILLIS SIMPLES	04	80 m²	0	C	TA	0	20
A0280	2013	B038	LES EYMARIES			AJ	BOIS	TAILLIS SIMPLES	04	1581 m²	0.1	C	TA	0.02	20
						AK	BOIS	BOIS	99	790 m²	0.1	C	TA	0.02	20
A0281	2014	B038	LES EYMARIES				LANDES	LANDES	01	460 m²	0.05	C	TA	0.01	20
A0283	2013	B038	LES EYMARIES				BOIS	TAILLIS SIMPLES	03	286 m²	0.1	C	TA	0.02	20
A0284	2013	B038	LES EYMARIES				BOIS	TAILLIS SIMPLES	03	176 m²	0.08	C	TA	0.02	20
A0285	2013	B038	LES EYMARIES				LANDES	LANDES	01	560 m²	0.1	C	TA	0.02	20
A0286	2013	B038	LES EYMARIES				BOIS	TAILLIS SIMPLES	03	1680 m²	0.63	C	TA	0.13	20



Extrait de la matrice cadastrale

ANNEE MAJ : 2023
Commune : Saint-Pierre-D'Eyraud

Compte
L00230

PROPRIETAIRES		
N° personne	Identité	Adresse
MBAWIC	MME LILE MARON LOUISE CHRISTIANE MICHELLE	2865 RTE DES EYMARIES / 24130 ST-PIERRE-D EYRAUD
		Statut
		PROPRIETAIRE
		Groupe de personne morale

PROPRIETES NON BATIES															
Désignation des propriétés					Evaluation du Terrain										
Parcelle	AN	CODE RIVOLI	ADRESSE	Serie tarif	Parcelle primitive	Subdi Fisc.	Nature de culture	Sous groupe de culture	Classe	Contenance m²	Revenu cadastral	COLL	NAT EXO	FRACTION RC EXO	% EXO
A0287	2013	B038	LES EYMARIES				LANDES	LANDES	01	936 m²	0.1	C	TA	0.02	20
A0288	2014	B038	LES EYMARIES				BOIS	TALLIS SOUS FUTAIES	06	950 m²	0.38	C	TA	0.08	20
A0289	2014	B038	LES EYMARIES				BOIS	TALLIS SOUS FUTAIES	06	373 m²	0.18	C	TA	0.04	20
A0291	2013	B038	LES EYMARIES				BOIS	TALLIS SOUS FUTAIES	06	836 m²	0.38	C	TA	0.08	20
A0292	2014	B038	LES EYMARIES				BOIS	TALLIS SIMPLES	03	775 m²	0.3	C	TA	0.06	20
A0293	2013	B038	LES EYMARIES				BOIS	TALLIS SOUS FUTAIES	06	825 m²	0.38	C	TA	0.08	20
A0298	2013	B038	LES EYMARIES				BOIS	TALLIS SOUS FUTAIES	06	972 m²	0.88	C	TA	0.18	20
A0300	2013	B038	LES EYMARIES				BOIS	TALLIS SIMPLES	04	1680 m²	0.23	C	TA	0.05	20



ANEE MAJ : 2023
Commune : Saint-Pierre-D'Eyraud

Compte
1.00230

PROPRIETAIRES					
N° personne	Identité	Adresse		Statut	Groupe de personne morale
MB44WC	NOME LIE	LOUISE	CHRISTIANE	2965 RTE DES EYMARIES / 24130 ST-PIERRE-D EYRAUD	PROPRIETAIRE
	MICHELLE				

PROPRIETES NON BATIES															
Designation des propriétés					Evaluation du Terrain										
Parcelle	AN	CODE RIVOLI	ADRESSE	Série taif	Parcelle primitive	Subdi fisc.	Nature de culture	Sous groupe de culture	Classe	Contenance m²	Revenu cadastral	COLL	NAT EXO	FRACTION RC EXO	% EXO
A0824	2013	B038	LES EYMARIES				BOIS	TAILLIS SIMPLES	03	516 m²	0.2	C	TA	0.04	20
												GC	TA	0.04	20
A0841	2013	B038	LES EYMARIES				BOIS	TAILLIS SOUS FUTAIES	05	3607 m²	3.32	C	TA	0.66	20
												GC	TA	0.66	20
A0826	2013	B043	GARA		0047		PRES		04	3880 m²	10.48	C	TA	2.1	20
												GC	TA	2.1	20
A0826	2013	B038	LES EYMARIES		0245		PRES		04	1044 m²	2.96	C	TA	0.59	20
												GC	TA	0.59	20
A0829	2013	B038	LES EYMARIES		0245		PRES		04	1525 m²	4.35	C	TA	0.87	20
												GC	TA	0.87	20
A0841	2013	B043	GARA		0053		TERRES	TERRE	04	746 m²	1.76	C	TA	0.35	20
												GC	TA	0.35	20
A0842	2013	B038	LES EYMARIES		0243		PRES		03	1801 m²	8.54	C	TA	1.71	20
												GC	TA	1.71	20
A0843	2013	B038	LES EYMARIES		0243		TERRES	TERRE	04	323 m²	0.78	C	TA	0.16	20
												GC	TA	0.16	20
A0858	2013	B043	GARA		0047		PRES		04	2821 m²	6.31	C	TA	1.66	20
												GC	TA	1.66	20
A0859	2013	B043	GARA		0053		TERRES	TERRE	01	3637 m²	27.56	C	TA	5.51	20
												GC	TA	5.51	20
A0926	2014	B038	LES EYMARIES		0318		LANDES	LANDES	01	1091 m²	0.13	C	TA	0.03	20
												GC	TA	0.03	20

Extrait de la matrice cadastrale

ANNEE MAJ : 2023
Commune : Saint-Pierre-D'Eyraud

Compte
L.00230

PROPRIETAIRES				
N° personne	Identité	Adresse	Statut	Groupe de personne morale
M84MVC	MME LILIE MANON LOUISE CHRISTIANE MICHELLE	2865 RTE DES EYMARIES / 24130 ST-PIERRE-D EYRAUD	PROPRIETAIRE	

PROPRIETES NON BATIES															
Désignation des propriétés				Evaluation du Terrain											
Parcelle	AN	CODE RIVOLI	ADRESSE	Série tarif	Parcelle primitive	Subdi Fisc.	Nature de culture	Sous groupe de culture	Classe	Contenance m²	Revenu cadastral	COLL	NAT EXO	FRACTION RC EXO	% EXO
A0928	2014	B038	LES EYMARIES		0312		LANDES	LANDES	01	14706 m²	1.66	C	TA	0.33	20
												GC	TA	0.33	20
A0930	2013	B038	LES EYMARIES		0258		PRES	PRES	03	5648 m²	26.8	C	TA	5.36	20
												GC	TA	5.36	20
A0931	2013	B038	LES EYMARIES		0319		PRES	PRES	03	1849 m²	8.77	C	TA	1.75	20
												GC	TA	1.75	20
A0933	2014	B038	LES EYMARIES		0862		LANDES	LANDES	01	2008 m²	0.23	C	TA	0.05	20
												GC	TA	0.05	20
Surface Totale : 102572 m²				Commune		Groupement des Communes									
Revenu imp. : 502 EUR				Rey imp. : 402 - Rey Exo. : 100		Rey imp. : 402 - Rey Exo. : 100									

