



Stéphanie DARCISSAC REILLIER

Expert de Justice près la Cour d'appel de LIMOGES

Diplômée Notaire

DU Expert de justice

EI
www.experimentmo.fr

RAPPORT D'EXPERTISE
EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE
portant sur :

Un hôtel restaurant et une maison d'habitation
situés à SIORAC EN PERIGORD (24170) respectivement
272 Rue de la Gare et 130 Rue des Ecoles



Façade principale de l'hôtel Restaurant

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière



Façade Sud de la maison d'habitation



Façade Nord de la maison d'habitation

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

Je soussignée Stéphanie DARCISSAC REILLIER, demeurant à Brive la Gaillarde (19100) 10 Rue Maillard, Expert immobilier près la Cour d'Appel de Limoges, ai réalisé le présent rapport d'expertise.

1 – MISSION	3
Mission.....	4
Exécution.....	4
Documents et réserves.....	4
2 – DÉSIGNATION : HOTEL RESTAURANT ET MAISON D'HABITATION	5
2 – 1 Nature	5
2 – 2 Affectation.....	6
3 – LOCALISATION :	6
4 – SITUATION :	7
4 – 1 Éléments d'urbanisme	7
- 2 Éléments juridiques.....	9
4 – 3 Situation locative.....	10
5 – DESCRIPTION DU BIEN :	10
5 – 1 Le terrain d'assiette	10
5 – 2 Les constructions.....	11
6 – ELEMENTS D'APPRECIATION :	27
6 – 1 Éléments d'appréciation valorisants / Éléments d'appréciation préjudiciables	27
6 – 2 Le marché immobilier actuel	28
7 – ÉVALUATION	28
7 – 1 Définition de la valeur vénale	28
7 – 2 Les méthodes d'expertise	29
Méthode par comparaison	29
7 – 3 Calculs.....	29
<u>Méthode par comparaison</u>	29
8 – CONCLUSION	31

1 – MISSION

Contexte de la demande :

Par jugement en date du 23 septembre 2020 le Tribunal de commerce de Bergerac a arrêté au profit de la SARL RELAIS DU PERIGORD NOIR, de la SCI JUMATHE et de la SARL GAUPHITEL, un plan de redressement judiciaire pour une durée de 10 ans.

Par jugement du 10 mai 2023 il a été prononcé la résolution du plan arrêté le 23 septembre 2020 et ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la SARL RELAIS DU PERIGORD NOIR, la SCI JUMATHE et la SARL GAUPHITEL sans continuation d'activité

Par ordonnance en date du 04/04/2025 il a été désigné la SELARL de KEATING prise en la personne de Maître Christian HART DE KEATING en qualité de liquidateur et Madame Stéphanie DARCISSAC REILLIER en qualité d'expert.

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

Mission

Procéder à l'évaluation des biens immobiliers dépendant de l'actif de liquidation judiciaire des SARL RELAIS DU PERIGORD NOIR, la SCI JUMATHE et la SARL GAUPHITEL (établir un descriptif physique des biens, préciser la situation des biens, l'urbanisme, au vu notamment des registres cadastraux, donner une valeur expertale des biens.

Exécution

Le 09/04/2025 nous recevons l'ordonnance rendue par Monsieur le Juge Commissaire le 04/04/2025 et déposée au Greffe ce même jour.

Le 23 avril nous avons procédé à la visite du bien à 9h30.

Le 06/05/2025 nous recevons la requête en expertise immobilière du 19/02/2025.

Le bien a fait l'objet d'une visite complète.

Documents et réserves

Documents remis par la SELARL de KEATING le 9 avril 2025 :

- Les actes d'acquisition du 17/04/2015
- L'état hypothécaire hors formalité daté du 24/05/2023
- Le jugement du 10 mai 2023
- La requête en expertise du 19/02/2025

Nous avons tenu compte de ces documents pour établir notre calcul.

Surface considérée :

Surface retenue d'après les relevés remis par le propriétaire et effectués pour l'hôtel-restaurant par EXPERTIMMO en date du 04/04/2022 (**DPE sur lequel figure la surface utile des lieux (surface chauffée) Annexe 1 : sous réserve d'obtention si besoin d'une attestation de superficie par un organisme agréé + tableau récapitulatif de la typologie des chambres avec leurs superficies respectives établi par le propriétaire**) et pour la maison, par EXPERT HABITAT à BERGERAC en date du 21/03/2023 (**attestation de surface ci-jointe Annexe 2**).

Si des différences de surfaces apparaissaient à la suite d'un relevé effectué par un géomètre, il conviendrait de modifier en conséquence nos calculs et résultats.

Servitudes :

Dans le cadre du présent dossier, le bien a été apprécié comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter sa valeur. S'il se révélait par la suite l'existence d'une servitude de nature à grever la valeur de celui-ci, il conviendrait alors d'effectuer sur la valeur vénale du bien ici estimé un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

Diagnostics techniques :

Dans le cadre de la protection des acquéreurs, diverses lois obligent les vendeurs à effectuer des études techniques. La valeur vénale, objet de notre mission, est liée aux résultats de ces études.

Nous disposons du résumé du dossier technique immobilier de la maison daté du 21/03/2023 (**Annexe 3**).

Ne disposant pas d'autres diagnostics pour l'hôtel, il conviendrait d'effectuer sur la valeur vénale du bien estimé un abattement dont l'importance sera fonction du coût desdits travaux ou de l'importance du ou des risques encourus.

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

Assainissement :

Des recherches approfondies par un organisme agréé, concernant le réseau d'assainissement (collectif ou individuel) doivent être effectuées, pour connaître de façon précise si le bien ci-dessous désigné fait l'objet d'un raccordement conforme à la législation en vigueur. La valeur vénale du bien objet de la mission est liée aux résultat de ces recherches.

N'en disposant pas, il conviendrait d'effectuer sur la valeur vénale du bien objet de la mission un abattement dont l'importance sera fonction des travaux à réaliser.

La responsabilité de l'Expert ne saurait être engagée en la matière.

2 – DÉSIGNATION : HOTEL RESTAURANT ET MAISON D'HABITATION

2 – 1 Nature

I/ HOTEL RESTAURANT

Il s'agit d'un ensemble immobilier à usage d'hôtel restaurant composé savoir :

- au sous-sol : cave
- au rez-de-chaussée/rez-de-jardin : hall, accueil-bar-réception, 1 salon, 1 bar à vin pouvant servir de salle de réunion, sanitaires, accès ascenseur (et local technique ascenseur), sortie de secours extérieure, accès rampe handicapés, compteurs électriques extérieur / hall d'entrée, sanitaire handicapé, salle de sport, pièce à usage de hammam-douche-sauna et leur local technique, 5 chambres et un appartement, chaudières, cuisine, un office cuisine, chaufferie.

Toutes ces pièces sont en enfilades et sur différents niveaux .au premier étage : salle de restaurant climatisée pouvant accueillir jusqu'à 130 personnes, sanitaires, office salle, 8 chambres avec WC séparés sauf 2,

- au deuxième étage : 18 chambres et un appartement, lingerie.
- au troisième étage : 9 chambres.
- Combles
- Pigeonnier sur une autre parcelle.

Dans un bâtiment annexe, 2 pièces (lingerie et salle de réunion), local technique piscine, buanderie, un appartement, combles.

Piscine avec abri,

Terrain dépendant de ces constructions et parcelle séparée.

Terrasses.

Stationnements en face, côté gare SNCF.

II/ MAISON D'HABITATION

Il s'agit d'une maison d'habitation comprenant :

- Au rez-de-chaussée : une entrée, une cuisine, une salle à manger, une salle de séjour, un WC, une buanderie, un garage et une cave .
- Au premier étage, un WC, 4 chambres, un dressing, un WC, une salle de douche, une salle de bains,
- Au second étage une chambre, une salle de bains-wc, une salle de cinéma, un bureau.

Terrasses. Abri.

Terrain autour et en dépendant.

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

2 – 2 Affectation

Commerce : Hôtel restaurant.

Habitation

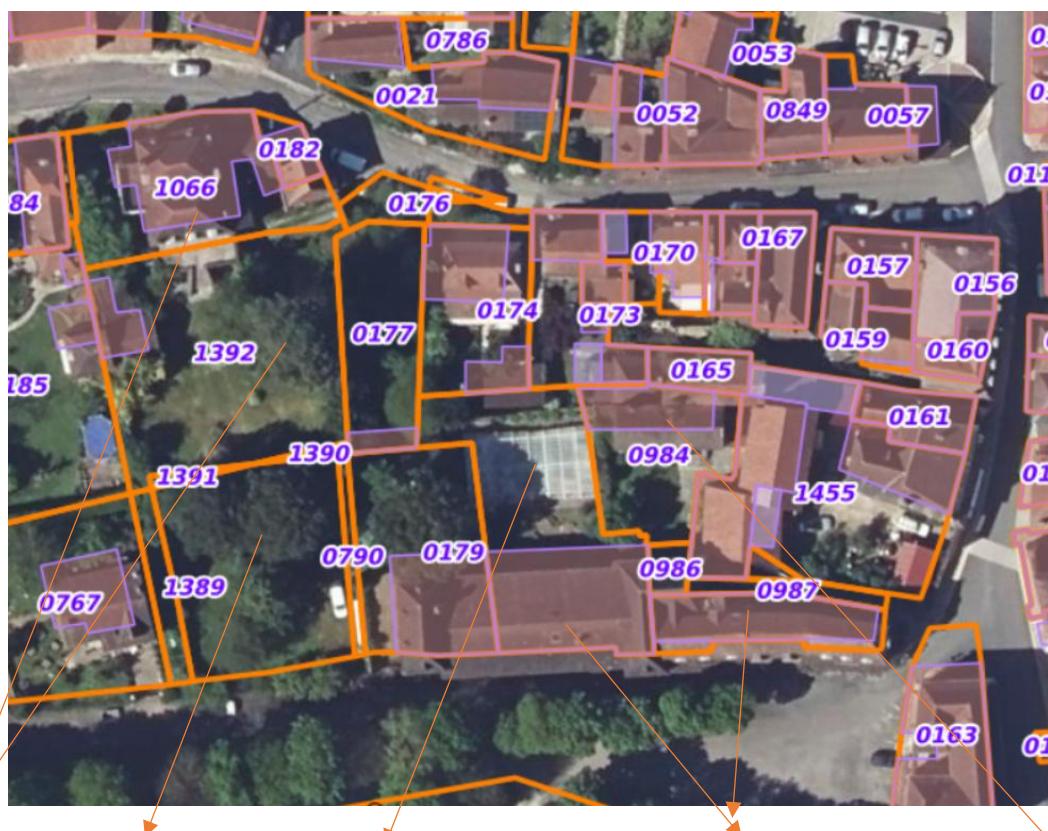
3 – LOCALISATION :

L'hôtel restaurant se situe 5 rue de la Cacarotière sur la commune SIORAC-EN-PERIGORD, commune de 1067 habitants (INSEE : recensement 2021).

La maison se situe 13 rue des écoles sur la même commune.

La courbe de la taille des ménages ne cesse de décroître depuis 1968.

Plan de situation



Maison et terrain Parc

Piscine couverte

Hôtel restaurant

Annexe

Environnement : Rural et résidentiel.

Environnement immédiat : les commerces de proximité (boucherie, boulangerie...) dans le bourg à 500 m, idem pour le petit supermarché. Équipements scolaires et administratifs dans le bourg également (école maternelle, élémentaire et collège).

Dessertes : l'accès à l'hôtel restaurant se fait par la rue de la cacarotière et l'accès à la maison par la rue des écoles.

Aéroports les plus proches : Bergerac (48 kms)

Gare SNCF à en face de l'hôtel.

Centre hospitalier à Sarlat (28 kms)

Bureau médical face à l'hôtel.

Commentaires :

L'hôtel se trouve en bordure de rue, exposé SUD, un peu excentré du centre-bourg. Accès aisé et facilité de stationnement.

Emplacement satisfaisant.

La maison d'habitation se trouve face à l'école un peu plus proche du centre-bourg.

Chemin d'accès depuis l'hôtel. Accès aisé par le rue des écoles.

Emplacement satisfaisant.

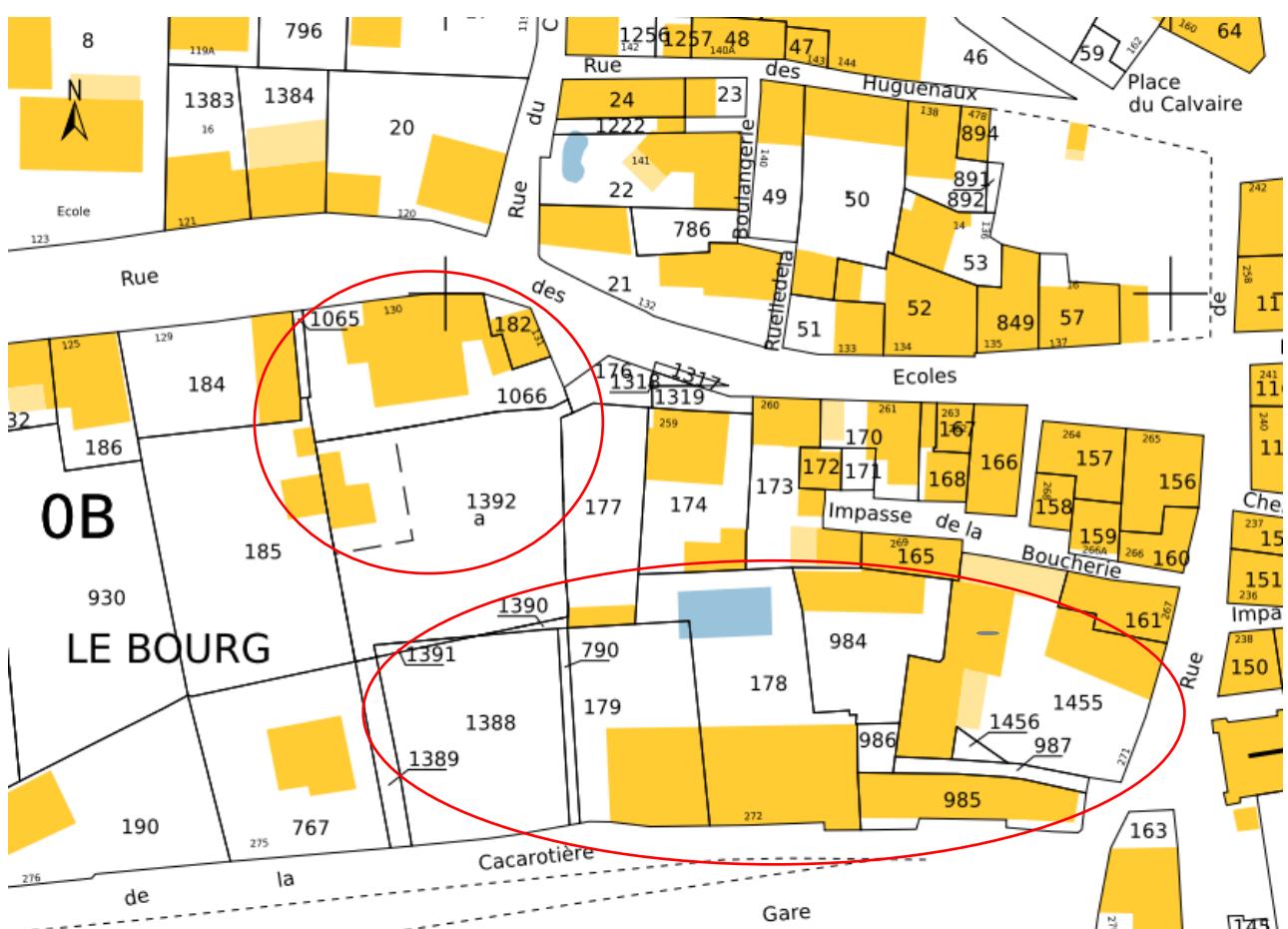
Observation :

Lors des opérations d'expertise, absence d'électricité et d'eau.

4 – SITUATION :

4 – 1 Éléments d’urbanisme

Plan de masse



Principales caractéristiques d'urbanisme de la commune :

Plan local d'urbanisme

Zonage: ce document classe les biens en zone UA (zone constructible). Caractéristiques de la zone en annexe (**Annexe 4**) Zone d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement, systèmes d'élimination des déchets Zone d'assainissement collectif.

Servitudes relatives aux monuments historiques (immeubles classés et inscrits, abords des monuments historiques) (AC1) : CHATEAU DE SIORAC.



État des risques naturels et technologiques pour nos 2 biens :

Risques naturels identifiés : 7



INONDATION



à mon adresse : INCONNU



sur ma commune : EXISTANT

[Accéder aux informations détaillées →](#)



REMONTÉE DE NAPPE



à mon adresse : INCONNU



sur ma commune : EXISTANT

[Accéder aux informations détaillées →](#)



SÉISME



à mon adresse : FAIBLE



sur ma commune : FAIBLE

[Accéder aux informations détaillées →](#)



MOUVEMENTS DE TERRAIN



à mon adresse : INCONNU



sur ma commune : EXISTANT

[Accéder aux informations détaillées →](#)

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière



RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

📍 à mon adresse : MODÉRÉ

📍 sur ma commune : IMPORTANT

[Accéder aux informations détaillées →](#)



FEU DE FORêt

📍 à mon adresse : INCONNU

📍 sur ma commune : EXISTANT

[Accéder aux informations détaillées →](#)



RADON

📍 à mon adresse : FAIBLE

📍 sur ma commune : FAIBLE

[Accéder aux informations détaillées →](#)

Risques technologiques identifiés : 2



POLLUTION DES SOLS

📍 à mon adresse : CONCERNÉ

📍 sur ma commune : CONCERNÉ

[Accéder aux informations détaillées →](#)



RUPTURE DE BARRAGE

📍 à mon adresse : INCONNU

📍 sur ma commune : CONCERNÉ

[Accéder aux informations détaillées →](#)

- 2 Éléments juridiques

Les biens ci-dessus appartiennent à la SCI JUMATHE suivant actes d'acquisition reçu par Maître Philippe LAURENT notaire associé à SARLAT LA CANEDA en date du 17 avril 2015. Inscriptions :

Privilège de prêteur de deniers au profit de la CRCAM CHARENTE PERIGORD pour un montant principal de 1 320 000 € accessoires 264 000 €. Date extrême d'exigibilité : 10/08/2033. Date extrême d'effet : 10/08/2034 selon EHF délivré le 24/05/2023.

Rappel de servitude aux termes de l'acte 17 avril 2015 relatant l'achat du bâtiment à usage

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

d'hôtel restaurant :

« Aux termes d'un acte reçu par Me GOUYON – BEAUCHAMPS, lors Notaire à SIORAC EN PERIGORD, le 3 mai 1972, publié au bureau des hypothèques de SARLAT LA CANEDA, le 8 mai suivant, Volume 2919 n°7.

Il a été convenu entre les époux SCHOLLY, propriétaires de l'immeuble cadastré section B n°164 et M. SERVOLLE, propriétaire de l'immeuble cadastré section B n°162, commune de SIORAC EN PERIGORD (Dordogne), ce qui suit littéralement rapporté :

« Monsieur SCHOLLY projetant d'agrandir son hôtel et Monsieur SERVOLLE ayant pris connaissance du projet et des plans d'agrandissement, Monsieur SERVOLLE autorise Monsieur SCHOLLY à édifier un des murs du futur bâtiment tout contre le mur Ouest du bâtiment de Monsieur SERVOLLE se trouvant le plus près de l'hôtel et sous le tombant d'eau de ce bâtiment à l'endroit indiqué en rouge sur le plan ci-joint certifié véritable par les parties et demeuré ci-annexé après mention. » Monsieur SCHOLLY prendra à sa charge les travaux nécessaires à l'évacuation des eaux de pluie provenant de la toiture du bâtiment de Monsieur SERVOLLE.

« Cette servitude est consentie sans aucune indemnité. »

4 – 3 Situation locative

Lors du prononcé de la liquidation, lesdits biens appartenant à la SCI JUMATHE, étaient loués par la SARL Relais du Périgord Noir suivant bail commercial.

Loyer réglé connu : 27 500 € HT en 2017 pour les mois de juillet août septembre.

5 – DESCRIPTION DU BIEN :

5 – 1 Le terrain d'assiette

Le terrain d'assiette est cadastré ainsi :

Hôtel restaurant + pigeonnier

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Lieu-dit	Superficie
B	178	272 Rue de la Gare	07a 05ca
B	179	Le bourg	04a 35ca
B	751	La Tute	00a 10ca
B	790	Le Bourg	00a 40ca
B	887	La Tute	00a 75ca
B	984	Le Bourg	03a 54ca
B	985	Le Bourg	01a 90ca
B	986	Le Bourg	00a 36ca
B	987	Le Bourg	00a 50ca
B	1388	Le Bourg	06a 31ca
B	1391	Le Bourg	00a 18ca
B	1456	271 Rue de la gare	00a 18ca
B	1458	Le Bourg	12a 76ca
Superficie totale			38a 38ca

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

La maison d'habitation :

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Lieu-dit	Superficie
B	1066	13 rue des écoles	05a 33ca
B	1389	Le Bourg	00a 76ca
B	1390	Le Bourg	00a 08ca
B	1392	Le Bourg	09a 27ca
Superficie totale			15a 44ca

Accès

Les accès aux biens sont aisés :

Par la rue de la cacarotière pour l'hôtel et par la rue des écoles pour la maison.

Forme : Les parcelles sur lesquelles se trouvent les biens sont de forme irrégulière.

Déclivité : Les terrains sont plats.

Clôture : les biens sont clôturés (clôtures avec poteaux ciments et grillage pour partie, haies naturelles, murs en pierres et portails métalliques).

Complantation: parc paysagé mais peu entretenu.

Viabilité : Assainissement collectif.

Eau, Électricité et téléphone : réseau public. Au jour de l'expertise, pas d'électricité ni d'eau.

Cumulus pour eau chaude.

5 – 2 Les constructions

Généralités

Époque de construction : Une grande partie de l'hôtel est de la fin du XIXème siècle probablement. Une autre partie est plus récente, mais le propriétaire ignore la date de construction.

La maison date de la fin du XIXème siècle probablement.

Style de construction : périgourdin pour l'ensemble des bâtiments.

Nombre de niveaux : l'hôtel : 5 : sous-sol, rez-de-chaussée/rez-de-jardin, 1^{er} étage, 2^{ème} étage, 3^{ème} étage.

La maison : 3 : rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étage.

HOTEL

Description du bâtiment

Gros œuvre et extérieur : nature et état

	Nature	État
Fondations	En construction	Non visible
Murs, pignon	Pierres et une partie ouest crépis	Apparemment bon
Toiture	Tuiles Canales	Apparemment bon
Charpente	Bois traditionnelle	Apparemment bon
Isolation	Laine de verre dans le grenier	Une seule partie visible. Apparemment bon

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

Menuiseries extérieures	PVC et volets bois	Moyen
Peintures extérieures	Aucune	
Sols	Carrelage et plastique. Moquette dans les chambres et parquet flottant	Moyen
Gouttières	Zinc	Apparemment bon

Éléments intérieurs

Menuiseries intérieures	Porte type isoplane et coupe feu
Vitrage	Double
Chauffage	Central fioul
Installation électrique	Ancienne
Sanitaires	Classiques



Chaudières fioul

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière



Tableau électrique

Détail des pièces

Chambres :

L'hôtel dispose de 7 chambres twins, 17 chambres doubles, 9 chambres triples, 5 chambres quadruples et 3 studios dont 14 chambres standards et 27 chambres supérieures, soit 41 chambres au total. Certaines chambres disposent de petits balcons.

Il est construit sur différents niveaux (4) avec des demi niveaux. L'accès aux chambres se fait par ascenseur ou escaliers. En effet l'ascenseur dessert tous les niveaux du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage. Ascenseur de 2m² environ (non vu lors de l'expertise : absence d'électricité).

Les chambres du dernier étage sont climatisées.



Les chambres sont en partie rénovées. Les 3 studios peuvent être loués en studio ou en chambre seule.

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75
stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

Cuisines :

Une salle plonge au niveau du restaurant, une cuisine en rez-de-jardin avec salle de réception des plats, postes d'entrée et dessert séparés, poste cuisson, 2 chambres froides positives, 1 chambre froide négative, chaufferie, local technique pour hammam et sauna, adoucisseur, vestiaires et sanitaires, espace restauration pour le personnel.
Entrée de l'hôtel sécurisée (digicode).

Equipements :

L'ascenseur desserre tous les étages (l'hôtel était classé « tourisme handicap » y compris pour la piscine (accès handicapé). Rampe PMR extérieure.

Observations :

La clientèle groupe était majoritaire, peu de soirée-étape. L'établissement était ouvert de Pâques à la Toussaint.

Mode de chauffage :

Fioul : 2 chaudières à production d'eau chaude.

Climatisation réversible au 3^{ème} étage.

Superficie utile (chauffée) : 3 600 m² comme indiqué ci-dessus.

Places de stationnement en face de l'hôtel sur la parcelle B 1458.

Aménagements : Spa et hammam, salle de sport, piscine couverte en très mauvais état, complètent l'offre de l'hôtel.

Espaces verts : Joli parc à l'arrière du bâtiment en mauvais état d'entretien.

MAISON D'HABITATION

Description du bâtiment

Gros œuvre et extérieur : nature et état

	Nature	État
Fondations	En construction	Non visible
Murs, pignon	Pierres apparentes	Moyen
Toiture	Tuiles plates	Apparemment bon
Charpente	Bois traditionnelle	Apparemment bon
Isolation	Laine de verre dans grenier	Non visible
Menuiseries extérieures	Volets bois et PVC	Moyen
Peintures extérieures	Aucune	
Sols	Dalle béton en rez-de-chaussée et travées bois aux étages	Apparemment bon

Gouttières

Zinc

Apparement bon

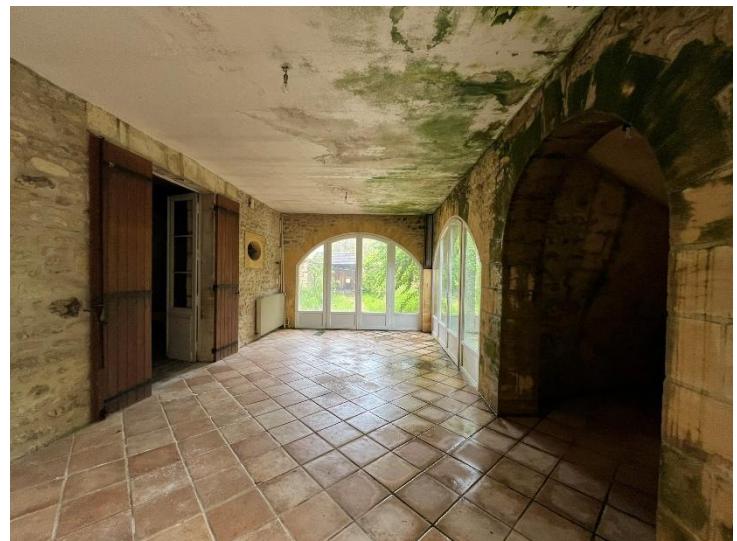
Éléments intérieurs

Menuiseries intérieures	Portes bois
Vitrage	Double
Chauffage	Central au fioul
Installation électrique	Ancienne
Sanitaire	Classique

Détail des pièces

Rez-de-chaussée

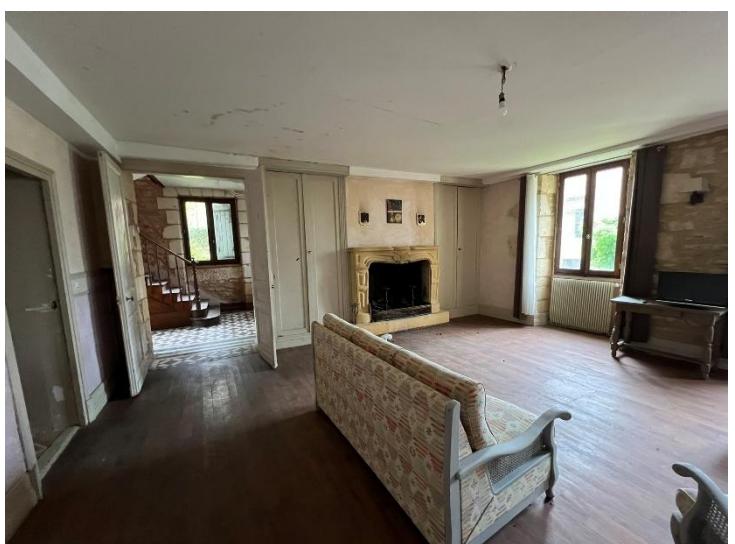
	Véranda (43,10 m²)
État général	Mauvais
Exposition	Sud – Est - Ouest
Ouvertures	Baies vitrées
Sol	Carrelage
Électricité	Point lumineux, prises et interrupteurs
Plafond	Peinture
Murs	Pierres apparentes
Observations	Importantes traces d'humidité sur les murs et plafond



	Salon (35,97 m²)
État général	Moyen
Sol	Carreaux de ciment
Électricité	Point lumineux, prises et interrupteurs
Plafond	Peinture et poutres bois
Murs	Pierres apparentes
Observations	Belle cheminée



	Salle à manger (56 m²)
État général	Moyen
Exposition	Nord
Ouvertures	Fenêtres
Sol	Parquet
Électricité	Point lumineux, prises et interrupteurs
Plafond	Peinture
Murs	Pierres apparentes peinture
Observations	Belle cheminée, placards



	Entrée (10,84 m²)
État général	Bon
Exposition	Nord
Ouvertures	Fenêtres et porte d'entrée bois
Sol	Carreaux de ciment
Électricité	Point lumineux, interrupteurs
Plafond	Peinture
Murs	Pierres apparentes
Observations	Escaliers en bois d'accès à l'étage



Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

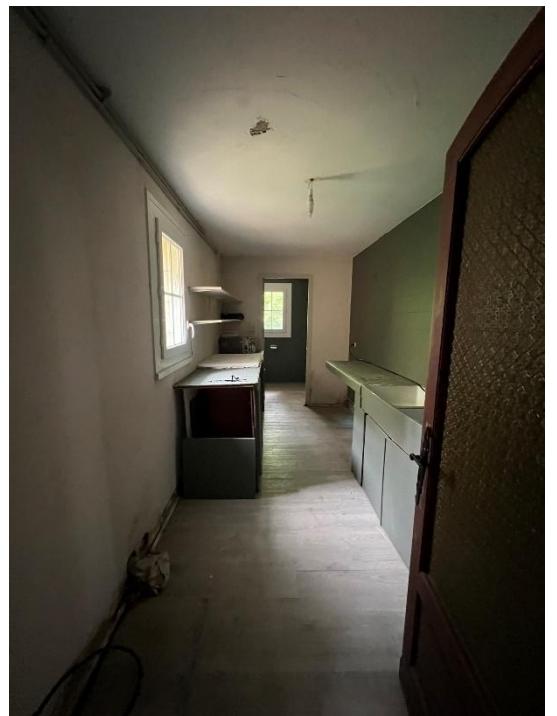
Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

	Cuisine (17,05 m²)
État général	Apparemment bon
Exposition	Ouest
Ouvertures	Fenêtres
Sol	Carrelage
Électricité	Point lumineux, prises et interrupteurs
Plafond	Peinture
Murs	Peinture
Observations	Cuisine équipée et aménagée



	Dégagement (3,45 m²)
État général	Moyen
Sol	Plastique
Electricité	Point lumineux
Plafond	Peinture
Murs	Peinture

	Arrière cuisine (8,40 m²)
État général	Moyen
Exposition	Est
Ouvertures	Fenêtres
Sol	Plastique
Electricité	Point lumineux, prises et interrupteurs
Plafond	Peinture
Murs	Peinture
Observations	Meubles bas



Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

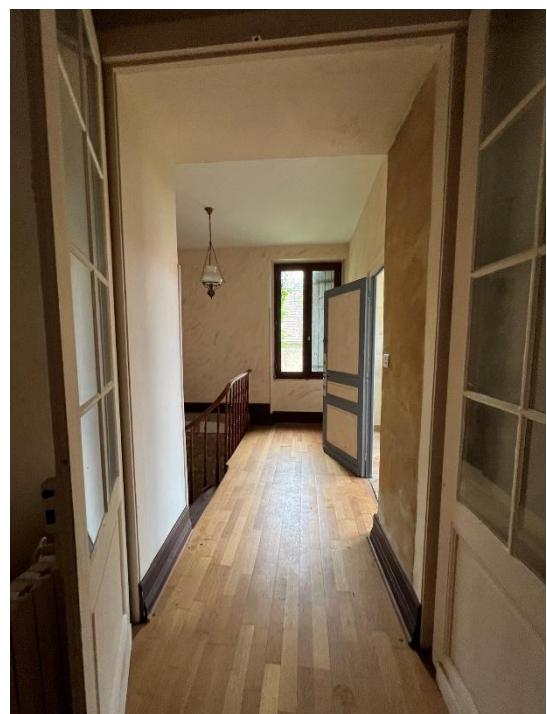
stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

	WC (3,22 m²)
État général	Moyen
Exposition	Sud
Ouvertures	Fenêtres
Sol	Plastique
Electricité	Point lumineux, et interrupteurs
Plafond	Peinture
Murs	Peinture

Niveau 1

	Dégagement (16,48 m²)
État général	Moyen
Exposition	Ouest
Ouvertures	Fenêtre
Sol	Parquet flottant
Electricité	Point lumineux, interrupteurs
Plafond	Peinture
Murs	Peinture



Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

	WC (4,94 m²)
État général	Moyen
Exposition	Nord
Ouvertures	Fenêtre
Sol	Carrelage
Electricité	Point lumineux, interrupteur
Plafond	Peinture
Murs	Peinture / faïence
Observations	Lave-mains



	Chambre 1 (19,29 m²)
État général	Mauvais
Exposition	Nord
Ouvertures	Fenêtre
Sol	Parquet flottant
Electricité	Point lumineux interrupteur
Plafond	Peinture
Murs	Peinture
Observations	Cheminée



	Chambre 2 (26,10 m²)
État général	Moyen
Exposition	Sud
Ouvertures	Fenêtre
Sol	Parquet
Electricité	Point lumineux interrupteur
Plafond	Peinture
Murs	Peinture
Observations	Cheminée



Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

	Chambre 3 (25 m²)
État général	Moyen
Exposition	Sud
Ouvertures	Fenêtre
Sol	Parquet
Electricité	Point lumineux interrupteur
Plafond	Peinture
Murs	Peinture
Observations	Cheminée



	Chambre 4 (19,27 m²)
État général	Moyen
Exposition	Nord
Ouvertures	Fenêtre
Sol	Parquet flottant
Electricité	Point lumineux interrupteur
Plafond	Peinture
Murs	Peinture
Observations	Cheminée



	Dressing (4,65 m²)
État général	Moyen
Sol	Plastique
Electricité	Point lumineux interrupteur
Plafond	Peinture
Murs	Peinture
Observations	Double entrée

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

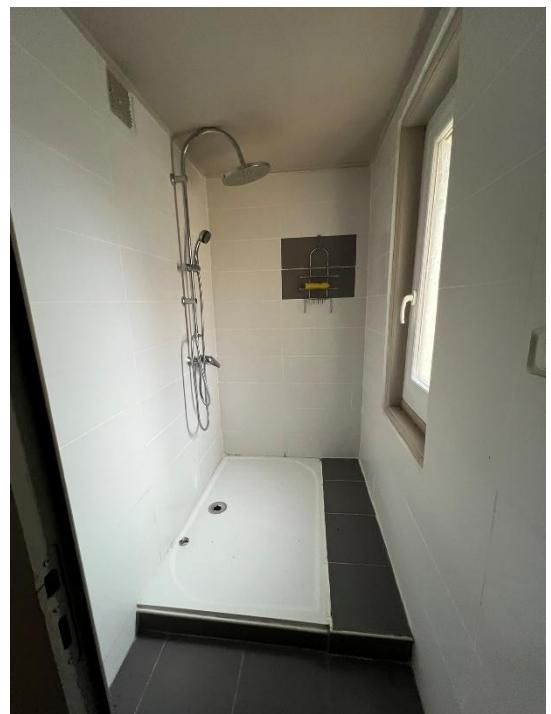
stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

	Dégagement (2,37m²)
État général	Moyen
Sol	Carrelage
Electricité	Point lumineux interrupteur
Plafond	Peinture
Murs	Peinture

	WC (1,60 m²)
État général	Mauvais
Sol	Carrelage
Electricité	Point lumineux
Plafond	Peinture
Murs	Peinture

	Salle d'eau (1,87 m²)
État général	Bon
Exposition	Est
Ouvertures	Fenêtre
Sol	Carrelage
Electricité	Point lumineux interrupteur
Plafond	Peinture
Murs	Faïence



Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

	Salle de bain (9,87 m²)
État général	Moyen
Exposition	Est
Ouvertures	Fenêtre
Sol	Carrelage
Electricité	Point lumineux, prises et interrupteur
Plafond	Peinture
Murs	Peinture / faïence
Observations	Meuble double vasque, baignoire d'angle, bidet



Niveau 2

	Dégagement (6,50 m²)
État général	Moyen
Sol	Parquet
Electricité	Point lumineux interrupteur
Plafond	Peinture
Murs	Peinture

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

	Pièce 3 (9,79 m²)
État général	Bon
Exposition	Nord Est
Ouvertures	Fenêtre
Sol	Parquet
Electricité	Point lumineux interrupteur et prises
Plafond	Peinture
Murs	Peinture
Observations	Placard



	Salle de cinéma (19,42 m²)
État général	Bon
Exposition	Nord
Ouvertures	Fenêtre
Sol	Parquet
Electricité	Point lumineux interrupteur et prises
Plafond	Peinture
Murs	Peinture



	Chambre 5 (32,80 m²)
État général	Bon
Exposition	Nord
Ouvertures	Fenêtre et porte d'accès petite terrasse bois
Sol	Parquet flottant
Electricité	Point lumineux prise et interrupteur
Plafond	Enduit
Murs	Enduit



	Dressing (5,62 m²)
État général	Bon
Sol	Parquet flottant
Electricité	Point lumineux
Plafond	bois
Murs	Etagères bois



Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

	Salle de bains (12,50 m²)
État général	Bon
Exposition	Nord
Ouvertures	Fenêtre
Sol	Parquet
Electricité	Point lumineux prise et interrupteur
Plafond	Peintre
Murs	Peinture / faïence
Observations	2 meubles vasques, WC, douche à l'italienne, bidet



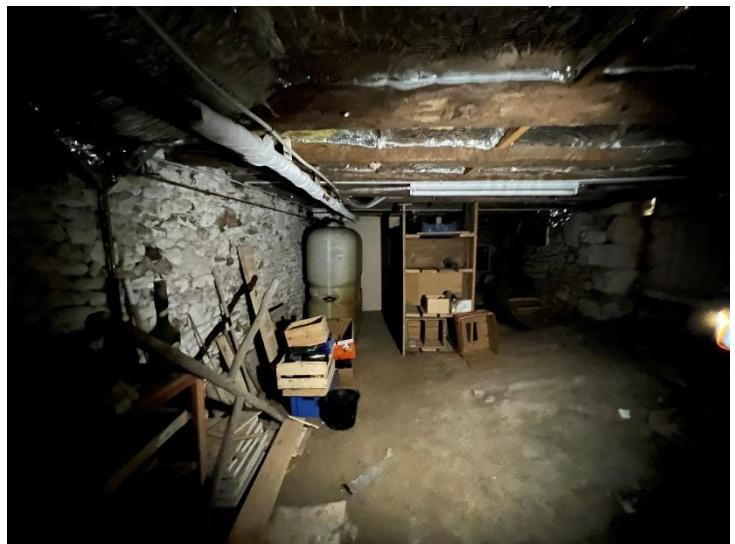
Surface habitable : 396,10 m²

Annexes

Garage : murs en pierres, sol béton, ouvertures (fenêtres et portes) en bois.

Cave : murs en pierres, sol en béton.

Terrasse en pierres.



Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

Garage



Cave



Terrasse

Appentis rappelé ici pour mémoire

Commentaires :

Joli parc arboré qui demandera une remise en état importante.

Présence importante d'humidité. Problème sérieux d'étanchéité de la terrasse côté Sud qui crée de l'humidité dans la véranda et d'importantes moisissures.

Belles prestations au rez-de-chaussée (carreaux de ciment, escalier bois, cheminées).

6 – ELEMENTS D'APPRECIATION :

6 – 1 Éléments d'appréciation valorisants / Éléments d'appréciation préjudiciables

Éléments valorisants	Éléments préjudiciables
Emplacement satisfaisant pour l'usage qu'il en est fait (maison et hôtel restaurant). Beaucoup de cachet pour les 2 biens.	Importants travaux de réfection à prévoir pour l'hôtel (une partie des chambres, piscine, parc, ...) pour la maison (électricité à revoir, problème d'infiltration, plomberie, pièces d'eau à revoir...)
Possibilité de dissocier les 2 biens (hôtel restaurant et maison)	Hôtel peu fonctionnel : beaucoup de niveaux même si accès à tous par ascenseur. Hôtel fermé depuis octobre 2021 : absence d'exploitation depuis cette date.
Accueil clientèle groupes pour l'hôtel dans une région touristique.	De nombreux travaux de rafraîchissement (nombreuses traces d'humidité dans les chambres, sur les portes) dans les 2 biens
Aménagements intérieurs satisfaisants	Mode de chauffage très énergivore (fioul)

pour l'hôtel (hammam, sauna, salle de sport). Superficie des pièces intéressante. Présence d'une piscine.	pour l'hôtel et la maison.
---	----------------------------

6 – 2 Le marché immobilier actuel

Le marché immobilier actuel n'est pas très dynamique surtout pour les biens professionnels de type hôtel restaurant. Les investisseurs sont frileux et surtout peu nombreux. Ils préfèrent souvent des hôtels bureaux.

Pour la maison, SIORAC EN PERIGORD est une petite commune qui vit surtout l'été du tourisme. Les investisseurs se projettent peu dès lors qu'il existe des travaux à prévoir.

7 – ÉVALUATION

7 – 1 Définition de la valeur vénale

Il n'existe à ce jour aucune définition légale de la valeur vénale. La charte de l'expertise en évaluation immobilière élaborée par l'institut français de l'expertise immobilière, définit la valeur vénale (de marché) comme la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- valeur sensiblement stable tout au long de cette période,
- bien offert à la vente dans les conditions usuelles du marché sans réserves, avec des moyens adéquats,
- absence de convenances personnelles susceptibles de fausser l'équilibre de la négociation.

La valeur vénale d'un bien peut donc être selon le cas :

- la valeur du bien libre ou supposé comme tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de toute occupation,
- la valeur du bien « occupé » : celle-ci tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non.

Elle dépend donc des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

Elle peut également être définie :

- soit en partant de son usage actuel et en le supposant poursuivi,
- soit en envisageant une utilisation alternative.

La jurisprudence :

Depuis un arrêt de la cour de Cassation du 23/10/1984 (*N°82-17.054 Bull Civ 11 N°275*) définit ainsi la valeur vénale :

« la valeur vénale d'un bien immobilier 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 il se trouve avant la mutation et compte tenu des clauses de l'acte de vente ».

Mais la jurisprudence admet que des biens pris en considération ne soient pas strictement identiques, dans le temps, l'environnement et l'espace (*Cass Arrêt du 12/01/1993*)

A défaut d'éléments de comparaison, la chambre commerciale de la Cour de Cassation

admet dans un arrêt du 22/01/1991 que l'expert peut utiliser une autre méthode de calcul pour donner ses conclusions.

7 – 2 Les méthodes d'expertise

Afin de déterminer la valeur vénale du bien à expertiser, l'Expert doit avoir à sa disposition, un certain nombre de références : celles-ci sont les ventes dont il a connaissance et qu'il va analyser afin de dégager un prix au m² pondéré et une valeur locative. Il en résultera une valeur globale.

L'Expert classe ses références et c'est à partir de ce fichier ainsi constitué qu'il déterminera la valeur vénale du bien, étant entendu que ces références sont actualisées régulièrement.

Méthode par comparaison

Elle est déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du produit expertisé. Il y a lieu de considérer également les grandes tendances du marché. Il faut aussi tenir compte du rendement brut qui représente le rapport que procurerait un investissement dans tel immeuble. Si l'immeuble est occupé, nous prendrons le loyer existant sauf à le moduler en fonction du marché locatif et des conditions juridiques et fiscales que nous aurons examinées. Ces paramètres peuvent apporter des correctifs sur le montant du loyer et sur le taux de rendement.

Toutefois, un immeuble n'est jamais tout à fait semblable à un autre, il faut donc tenir compte d'une marge d'appréciation subjective.

7 – 3 Calculs

Méthode par comparaison

Les éléments de comparaison :

Nous donnons le descriptif sommaire de biens effectivement vendus :

Maison

1/ Maison située rue de la cacarotière à SIORAC EN PERIGORD comprenant 6 pièces d'une superficie de 132 m². Surface terrain : 545 m².

Date de la vente : 15/12/2023

Prix de vente : 170 000 € soit 1 287 €/m².

2/ Maison située rue de la gare à SIORAC EN PERIGORD comprenant 4 pièces d'une superficie de 220 m². Surface du terrain : 92 m².

Date de la vente : 17/08/2021.

Prix de vente : 105 000 € soit 477 €/m².

3/ Maison située dans le bourg à SIORAC EN PERIGORD comprenant 6 pièces d'une superficie de 200 m². Surface du terrain : 317 m².

Date de la vente : 12/08/2021.

Prix de vente : 267 544 € soit 1 337 €/m².

Calcul du ratio de comparaison

	Surface habitable (m ²)	Lieu	Etat	Qualité des prestations
Maison 1	132	4	3	3
Maison 2	220	2	3	2
Maison 3	200	4	3	3
Moyenne	184	4	3	2,66
Notre affaire	396	4	2	2
Ratio :	2,15	1	0,66	0,75

Ratio moyen : 1,14

Très bien : 6

Bien : 5

Assez bien : 4

Moyen:3

Médiocre : 2

Mauvais:1

Valeur par cette méthode

Maison 1	170 000 €
Maison 2	105 000 €
Maison 3	267 544 €
Valeur moyenne (maison 1 + maison 2)/2	180 848 €
Ratio moyen : 1,14	
180 848 x 1,33 = 240 527	
(valeur moyenne x ratio moyen)	
Arrondi à 240 000 €	

Valeur par cette méthode : 240 000 €

Hôtel

Les éléments de comparaison :

Nous donnons le descriptif sommaire d'un bien effectivement vendu :

A MONTIGNAC, dans le bourg, hôtel de 32 chambres, avec piscine et parking, salle de réunion, restaurant, var, jardin, climatisation, construit en pierres, d'une surface bâtie de 2227 m² sur un terrain de 6 388 m².

Date de la vente : 02/02/2023.

Prix de vente : 1 020 000 € soit 458 €/m².

Ce bien est assez similaire au notre car : Il est construit en pierres du Périgord, situé dans le bourg de Montignac en Dordogne, à 1 km de Lascaux, lieu très touristique, il dispose d'équipements semblables (piscine, parc, le parking, restaurant, bar, salle de réunion, Climatisation). Avec 32 chambres, possibilité d'accueil de groupes.

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

Néanmoins notre bien est équipé d'un sauna, hammam, petite salle de sport, ascenseur.

Compte-tenu de la situation de notre bien, de son état suite à sa fermeture depuis octobre 2021 et aux dégradations subies de ce fait, de l'importance des travaux à envisager pour une prochaine réouverture, nous pouvons établir une valeur comprise entre

1 000 000 € et 1 050 000 €

8 – CONCLUSION

Commentaires concernant l'hôtel :

Bel outil de travail dans une région assez porteuse, mais de nombreux travaux à prévoir : Parc à débroussailler et à tailler,

Piscine à remettre en état complètement.

Une partie des chambres est à rénover pour les mettre au goût du jour, les chambres non rénovées sont un peu désuètes.

Bâtiment en bord de route sans recul et qui est peu fonctionnel malgré l'ascenseur.

Une enfilade de différents bâtiments avec plusieurs niveaux.

Bon emplacement. Pas de nuisance particulière.

En l'absence de documents de contrôle à jour notamment le rapport de la commission de sécurité, le rapport du contrôle des installations électriques, de gaz, le rapport des installations alarme incendie, des contrôles extincteurs, il y aura lieu de procéder à toutes ces démarches pour la réouverture, ce qui est très souvent fastidieux et nécessite d'importants travaux.

Les résultats d'exploitation des années 2018-2019 font apparaître une baisse significative du chiffre d'affaire un résultat d'exploitation fortement négatif qui complique la reprise de ce bien par un futur exploitant ou investisseur.

Compte tenu des éléments indiqués ci-dessus, nous pouvons conclure comme valeur vénale pour les bâtiments

Maison

Valeur comprise entre :

240 000 € et 250 000 €

Hôtel

Valeur comprise entre :

1 000 000 € et 1 050 000 €

Nous avons clos et arrêté le présent rapport en notre cabinet



Fait en 4 exemplaires originaux
Deux remis au Greffe du Tribunal
Un remis à Maître de Keating
Un conservé aux archives du cabinet

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

Annexes
Annexe 1



130

Diagnostic de performance énergétique – tertiaire (6.3)																									
N°: NB05041202 Valable jusqu'au : 04/04/2022 Type de bâtiment : Commerce Année de construction : Avant 1975 Surface utile : 3600 m ² Adresse : RELAIS DU PERIGORD NOIR LE BOURG 24170 SIORAC EN PERIGORD	Date : 05/04/2012 Diagnosticleur : MR BASTIEN NICOLAS Cachet et signature : 																								
Propriétaire : Civilité : SCI Nom : CHRISTOME Adresse : REPRESENTEE PAR Mr ET Mme AUDIBERT RUE DES ECOLES 24170 SIORAC EN PERIGORD	Gestionnaire ou syndic (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :																								
Certification de compétence délivrée par : ICERT Adresse : Cie d'assurance : GENERALI																									
Consommations annuelles par energie																									
obtenues au moyen des factures d'énergie des années , , prix des énergies indexées au 15 août 2010																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">Moyenne annuelle des relevés sur factures</th> <th style="width: 25%;">Consommations en énergies finales</th> <th style="width: 25%;">Consommations en énergie primaire</th> <th style="width: 25%;">Frais annuels d'énergie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">par energie dans l'unité d'origine (s'il est disponible)</td> <td style="text-align: center;">par energie en kWhEP</td> <td style="text-align: center;">en kWhEP</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE TOUS USAGES</td> <td style="text-align: center;">Electricité 81540 kWh, Floul 3424 litre, Propane 800 litre</td> <td style="text-align: center;">121197kWhEP</td> <td style="text-align: center;">250030kWhEP</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">11812€ TTC</td> </tr> </tbody> </table>		Moyenne annuelle des relevés sur factures	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie	par energie dans l'unité d'origine (s'il est disponible)	par energie en kWhEP	en kWhEP		CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE TOUS USAGES	Electricité 81540 kWh, Floul 3424 litre, Propane 800 litre	121197kWhEP	250030kWhEP				11812€ TTC								
Moyenne annuelle des relevés sur factures	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie																						
par energie dans l'unité d'origine (s'il est disponible)	par energie en kWhEP	en kWhEP																							
CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE TOUS USAGES	Electricité 81540 kWh, Floul 3424 litre, Propane 800 litre	121197kWhEP	250030kWhEP																						
			11812€ TTC																						
Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour les consommations totales d'énergie																									
Consommation réelle : 69,45 kWhEP/m ² .an																									
Estimation des émissions : 5,17 kgCO ₂ /m ² .an																									
Batiment économe <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; text-align: center; background-color: #90EE90;">< 50 A</td> <td style="width: 25%; text-align: center; background-color: #FFFF90;">51 à 90 B</td> <td style="width: 25%; text-align: center; background-color: #FFCCBC;">91 à 150 C</td> <td style="width: 25%; text-align: center; background-color: #FFB700;">151 à 230 D</td> </tr> <tr> <td style="width: 25%; text-align: center; background-color: #FFD700;">231 à 330 E</td> <td style="width: 25%; text-align: center; background-color: #FF9800;">331 à 450 F</td> <td style="width: 25%; text-align: center; background-color: #E91E63;">451 à 590 G</td> <td style="width: 25%; text-align: center; background-color: #3F51B5;">591 à 750 H</td> </tr> <tr> <td style="width: 25%; text-align: center; background-color: #3F51B5;">> 750 I</td> <td colspan="3"></td> </tr> </table>	< 50 A	51 à 90 B	91 à 150 C	151 à 230 D	231 à 330 E	331 à 450 F	451 à 590 G	591 à 750 H	> 750 I				Batiment <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; text-align: center; background-color: #90EE90;">5 A</td> <td style="width: 25%; text-align: center; background-color: #FFFF90;">6 à 10 B</td> <td style="width: 25%; text-align: center; background-color: #FFCCBC;">11 à 20 C</td> <td style="width: 25%; text-align: center; background-color: #FFB700;">21 à 35 D</td> </tr> <tr> <td style="width: 25%; text-align: center; background-color: #FFD700;">36 à 55 E</td> <td style="width: 25%; text-align: center; background-color: #FF9800;">56 à 80 F</td> <td style="width: 25%; text-align: center; background-color: #E91E63;">81 à 110 G</td> <td style="width: 25%; text-align: center; background-color: #3F51B5;">111 à 145 H</td> </tr> <tr> <td style="width: 25%; text-align: center; background-color: #3F51B5;">> 145 I</td> <td colspan="3"></td> </tr> </table>	5 A	6 à 10 B	11 à 20 C	21 à 35 D	36 à 55 E	56 à 80 F	81 à 110 G	111 à 145 H	> 145 I			
< 50 A	51 à 90 B	91 à 150 C	151 à 230 D																						
231 à 330 E	331 à 450 F	451 à 590 G	591 à 750 H																						
> 750 I																									
5 A	6 à 10 B	11 à 20 C	21 à 35 D																						
36 à 55 E	56 à 80 F	81 à 110 G	111 à 145 H																						
> 145 I																									
Faible émission de GES		Batiment <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; text-align: center; background-color: #90EE90;">5,1</td> <td colspan="3"></td> </tr> </table>	5,1																						
5,1																									
Forte émission de GES		Batiment <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; text-align: center; background-color: #90EE90;">5,1</td> <td colspan="3"></td> </tr> </table>	5,1																						
5,1																									

Nombre total de pages du rapport : 5

Dossier n°: NB05041202

20/27

SARL SEGUIER

29 RUE SEGUIER - 24000 PERIGUEUX Tel. - 0 800 800 117; Fax - 05 53 03 45 15
 Email - expertimmo24@hotmail.fr ;N°Siret : 525 033 916

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
 Expert en estimation immobilière

SYNTHÈSE / HISTOIRE DES CHAMBRES

N° chambre	Type	PMR	surface en m ²	style	Capacité de la chambrette	Littré dim 1		Littré dim 2		Littré dim 3		douche ou baignoire		grande couette		petite couette		les équipements		
						1	2	1	2	100	100	160	160	100	100	douche	douche	douche	douche	non
201	double		14 m ²	standard	2															couverte
307	double		14 m ²	standard	2															
203	double		16 m ²	standard	2															couverte
204	double		16 m ²	standard	2															
108	triple		18 m ²	supérieure standard	2															couverte
205	triple		18 m ²	supérieure standard	3															
206	triple		18 m ²	supérieure standard	3															couverte
101	double		19 m ²	supérieure	2															
110	double		19 m ²	supérieure	2															couverte
112	double		19 m ²	supérieure	2															
212	double		19 m ²	supérieure	2															couverte
215	triple		19 m ²	supérieure	2															
216	double		19 m ²	supérieure	2															couverte
217	double		19 m ²	supérieure	2															
202	triple		19 m ²	standard	3															couverte
210	triple		19 m ²	supérieure	3															
306	triple		19 m ²	standard	3															couverte
105	twin		20 m ²	supérieure	2															
114	double		20 m ²	supérieure	2															couverte
115	twin		20 m ²	supérieure	2															
218	twin		20 m ²	supérieure	2															couverte
221	twin		20 m ²	supérieure	2															
303	double		20 m ²	standard	2															couverte
107	double		21 m ²	supérieure	2															
109	double		21 m ²	supérieure	2															couverte
111	double		21 m ²	supérieure	2															
219	double		21 m ²	supérieure	2															couverte
102	triple		22 m ²	supérieure	3															
103	twin		23 m ²	supérieure	3															couverte
207	triple		24 m ²	supérieure	3															
208	triple		24 m ²	supérieure	3															couverte
302	triple		24 m ²	supérieure	3															
209	supérieure		30 m ²	supérieure	4															couverte
220	supérieure		31 m ²	standard	4															
304	supérieure		35 m ²	standard	4															couverte
305	supérieure		35 m ²	standard	4															
301	supérieure		36 m ²	standard	4															couverte
104	studio		37 m ²	supérieure	3															
211	studio		46 m ²	supérieure	3															couverte
116	studio		60 m ²	supérieure	5															

107 personnes

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75
stephaniedarcissac@orange.fr
Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

Annexe 2

Attestation de surface n° EPM21032301



Résultat du repérage

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste des pièces non visitées :

2ème étage - Combles (Absence de trappe de visite)

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

SCI Jumathe

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Pièce 1	43,1	43,1	
Rez de chaussée - Pièce 2	35,97	35,97	
Rez de chaussée - Cuisine	17,05	17,05	
Rez de chaussée - Séjour	56	56	
Rez de chaussée - Entrée	10,84	10,84	
Rez de chaussée - Dégagement	3,45	3,45	
Rez de chaussée - Cuisine 2	8,4	8,4	
Rez de chaussée - Wc	3,22	3,22	
1er étage - Dégagement 2	16,48	16,48	
1er étage - Wc	4,94	4,94	
1er étage - Chambre 1	19,29	19,29	
1er étage - Chambre 2	26,1	26,1	
1er étage - Chambre 3	25	25	
1er étage - Chambre 4	19,27	19,27	
1er étage - Dressing	4,65	4,65	
1er étage - Dégagement 3	2,37	2,37	
1er étage - Wc 2	1,6	1,6	
1er étage - Salle d'eau	1,87	1,87	
1er étage - Salle de bain	9,87	9,87	
2ème étage - Dégagement	6,5	6,5	
2ème étage - Pièce 3	9,79	9,79	
2ème étage - Chambre 5	19,42	19,42	
2ème étage - Chambre 6	32,8	32,8	
2ème étage - Dressing 2	5,62	5,62	
2ème étage - Salle d'eau/Wc	12,5	12,5	

Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :

Surface habitable totale : 396,10 m² (trois cent quatre-vingt-seize mètres carrés dix)

Surface au sol totale : 396,10 m² (trois cent quatre-vingt-seize mètres carrés dix)

Fait à **SIORAC EN PERIGORD**, le **21/03/2023**

Par : **PLET MATHIEU etienne**

Aucun document n'a été mis en annexe

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.

Surface habitable en m² du ou des lot(s)

Surface habitable totale : 396,10 m² (trois cent quatre-vingt-seize mètres carrés dix)
Surface au sol totale : 396,10 m² (trois cent quatre-vingt-seize mètres carrés dix)

Annexe 3



Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : EPM21032301
Date du repérage : 21/03/2023



Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ... Dordogne Adresse : 15 Rue des Ecoles Commune : 24170 SIORAC EN PERIGORD (France) Section cadastrale : NC, Parcelle(s) n° : NC Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : , Lot numéro Non communiqué Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction Nb. de niveaux : 4	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : ... SCI Jumathe Adresse : 15 Rue des Ecoles 24170 SIORAC EN PERIGORD (France) Objet de la mission : <table><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Surface Habitable)</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Electricité</td></tr><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique</td></tr><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Gaz</td><td></td></tr></table>	<input checked="" type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente	<input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Surface Habitable)	<input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Electricité	<input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites	<input checked="" type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)	<input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique	<input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions	<input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Gaz	
<input checked="" type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente	<input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Surface Habitable)	<input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Electricité								
<input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites	<input checked="" type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)	<input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique								
<input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions	<input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Gaz									

EXPERT HABITAT | 3 Boulevard Montaigne 24100 BERGERAC | Tél. : 0553241720 -
N°SIREN : 790997365 | Compagnie d'assurance : AXA France n° 10098979204

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75
stephaniedarcissac@orange.fr
Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière



Résumé de l'expertise n° EPM21032301

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **15 Rue des Ecoles**
Commune : **24170 SIORAC EN PERIGORD (France)**
Section cadastrale : NC, Parcellle(s) n° : NC
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro Non communiqué

Périmètre de repérage :.... **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

Nb. de niveaux : 4

	Prestations	Conclusion
	CREP	Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Etat Termite/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	Gaz	L'installation comporte des anomalies de type A1et A2, DGI qui devront être réparées avant remise en service. (norme 2022)
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
	Etat des Risques et Pollutions	L'Etat des Risques délivré par EXPERT HABITAT en date du 22/03/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°DDT/SEER/RDPF/2019-03-002 en date du 18/03/2019 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques. Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN n'est concerné par aucun risque réglementé. Le bien se situe dans une zone non réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (L.132-4 du Code de la construction et de l'habitation). Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.

EXPERT HABITAT | 3 Boulevard Montaigne 24100 BERGERAC | Tél. : 0553241720 -
N°SIREN : 790997365 | Compagnie d'assurance : AXA France n° 10098979204

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

	DPE	222 69 <small>kWh/m²/an kg CO₂/m²/an</small>
	Mesurage	Superficie habitable totale : 396,10 m ² Surface au sol totale : 396,10 m ²

EXPERT HABITAT | 3 Boulevard Montaigne 24100 BERGERAC | Tél. : 0553241720 -
 N°SIREN : 790997365 | Compagnie d'assurance : AXA France n° 10098979204

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75
stephaniedarcissac@orange.fr
 Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
 Expert en estimation immobilière

Annexe 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

La zone recouvre la partie ancienne du bourg et le quartier du Port. Elle se caractérise par une assez forte densité des constructions, et leur implantation généralement continue, en bordure des voies.

La zone UA du quartier du Port est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I..

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes,
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions à usage industriel, les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UA.2,
- Les constructions à usage agricole,
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UA.2.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone défini au préambule et présentent un caractère de service pour l'usager, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Eaux pluviales

Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit aggravé par l'aménagement.

3) Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée à partir de la limite du domaine public à une distance comprise entre 0 et 3 mètres, et doit maintenir une cohérence avec l'alignement des constructions existantes.

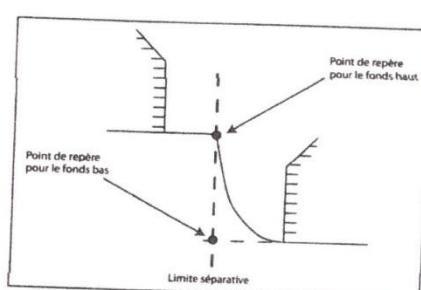
Des implantations autres sont possibles :

- pour des extensions de bâtiments existants, implantés au-delà de l'alignement,
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, ou sur un terrain, où une construction déjà implantée en bordure de voie empêche le respect de la règle générale.

ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas d'une limite séparative marquée par un talus, le retrait est calculé horizontalement à partir du point de repère haut ou bas.



ARTICLE UA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout du toit. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes.

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE constituera un document de référence.

Constructions neuves d'architecture traditionnelle

Toitures

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile plate ou la tuile canal.

Pentes de toitures : entre 25 et 40% pour les toits en tuile canal
entre 100 et 300 % pour les toits en tuile plate.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront suivre la pente de la toiture.
- pour des constructions publiques.
- pour des annexes de constructions ou vérandas.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, etc ...) est interdit.

Construction contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine pourront s'affranchir de la typologie traditionnelle.

Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

2) Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS en zone UA.