

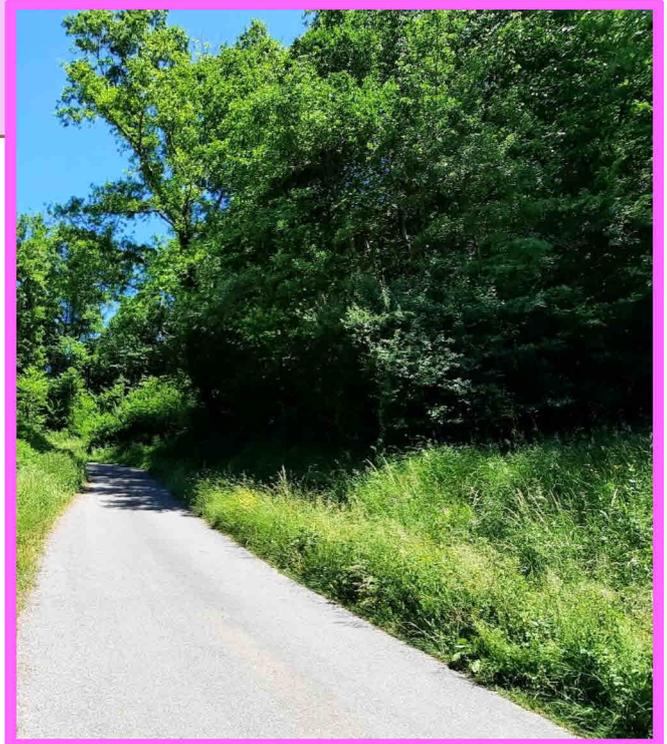
Expertise Forestière
Propriété de Monsieur Jean-Louis Lacoste
Tournous-Darrée (65)

Destinataire : Maître Céline Perdriel Vaissière, Mandataire Judiciaire

Juge Commissaire : Monsieur Oliver Lichy

Tribunal judiciaire de Paris

1^{ère} Chambre – 3^{ème} Section



Monsieur Goullier-Lagadec Julien

Expert près la Cour d'Appel de Pau

SylGéCo - 521 rue de la Poterie

40 260 Castets

1. Introduction

Par ordonnance en date du 11 mai 2022 (ref.21/06451), Monsieur Olivier Lichy, Juge Commissaire, nous a désigné comme expert dans l'affaire suivante :

- Liquidation judiciaire à l'encontre de Monsieur Jean-Louis Lacoste, par jugement du Tribunal Judiciaire de Paris en date du 9 septembre 2021. Le liquidateur désigné est Maître Céline Perdiel Vaissière

L'ordonnance fait état que Monsieur Jean-Louis Lacoste est propriétaire de parcelles bois sises Tournous-Darrée (Hautes Pyrénées), lieu-dit « Aux Arragées » n°29 et 422, cadastrées pour une contenance de 25 ares et 55 centiares.

Notre mission est alors d'assister Madame la Mandataire Judiciaire pour donner un avis de valeur des parcelles précédemment énumérées, de vérifier les conditions d'occupation actuelles et la consistance des lots dans la perspective de leur cession.

2. Mise en œuvre de l'estimation

Un travail de recherche cartographique a d'abord été effectué. Il a permis d'établir une cartographie des parcelles :

- carte de localisation à l'échelle 1 / 25 000^{ème} (mise en annexe 1)
- plan cadastral à l'échelle 1 / 1500^{ème}, issu de la DGFIP et plan cadastral superposant la photo aérienne, plan issu de Géoportail de l'IGN (annexes 2 et 3).

Ce travail a permis de déterminer par ailleurs les surfaces respectives de 2 parcelles cadastrales :

- Parcelle A 29 : 10 ares 35 centiares
- Parcelle A 422 : 15 ares 20 centiares.

A partir de ces éléments, nous pouvons indiquer que les parcelles à estimer sont contiguës, qu'aucune route ou chemin cadastré ne permet d'y accéder directement.

La visite de terrain a été réalisée le 27 mai dernier à 14 H 00. La localisation des parcelles et leur délimitation se sont avérées complexes dans cette zone pré-pyrénéenne au relief chahuté et avec de petites parcelles cadastrales.

La détermination des limites a été rendu possible par une observation des éléments naturels du terrain (rigole, talus...) et par la présence d'éléments pouvant s'apparenter à des relevés de limites apposés par les riverains (piquet, rubalise).

L'analyse de photos ariennes a été également précieuse, elle nous a permis de constater la présence d'une clairière en la parcelle A 27, située à l'ouest en la parcelle A 422.

L'application iPhieGéNIE nous a aidés dans l'accès aux parcelles et dans la détermination des contours.



Présence de rubalise à l'angle nord-est de la parcelle A 422



Localisation (point GPS)

Contour des parcelles

Capture d'écran – application Iphiegénie – Parcelle A 422

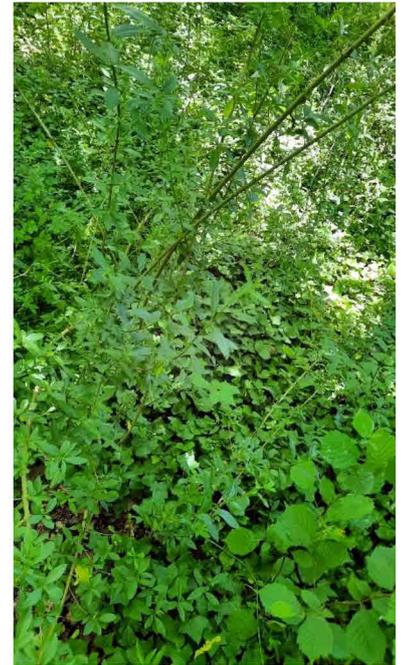
3. Descriptif général des stations et des peuplements

La parcelle A 422 est située sur le versant nord d'un coteau d'une altitude de 300 m environ. Elle présente une pente douce. La limite sud de cette parcelle constitue le haut de pente. Nous sommes situés sur un sol brun frais, plutôt neutre, de bonne fertilité. Cette station est caractérisée par la présence du lierre des bois, de la petite pervenche, du noisetier commun et du troène.

La parcelle A 29 est sur le versant sud, plus séchant où le Fragon vient remplacer le lierre.

Les peuplements en présence sont différents pour les 2 parcelles. La parcelle A 422 présente un taillis avec de belles réserves de Chênes pédonculés. Le taillis est maigre, composé de Châtaigniers, Erables champêtres.

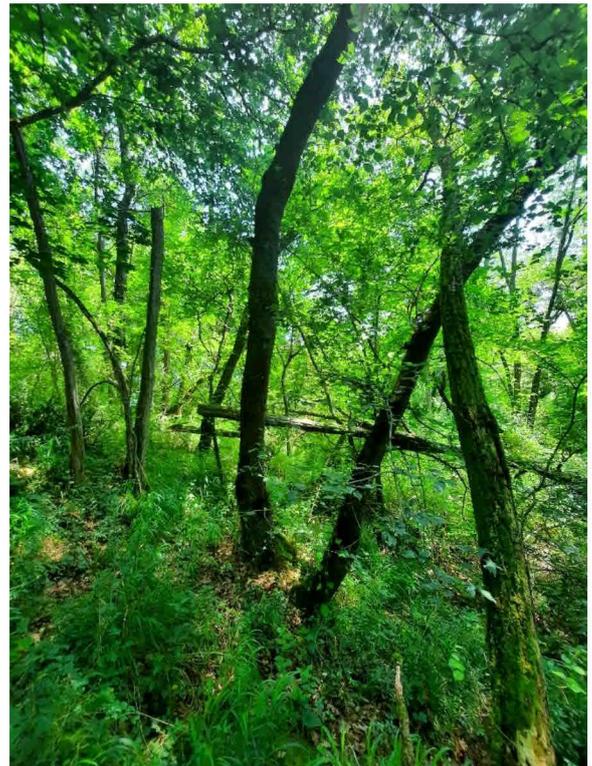
La parcelle A 29 accueille un taillis simple, maigre, composés de Chênes pédonculés, Chênes Tauzin et de Châtaigniers.



Sous bois de la parcelle A 422



Peuplement de Taillis avec réserve de la parcelle A 422



Peuplement de Taillis de la parcelle A 29

4. Calculs de la valeur de la propriété

Pour estimer la valeur de la propriété il est nécessaire de cumuler :

- **le fonds**, c'est-à-dire le sol garni de son infrastructure (desserte, parcellaire, assainissement...) et de ses potentialités.

L'accessibilité des parcelles n'est permise que par le passage sur les fonds voisins. Comme présenté précédemment, les deux parcelles présentent des potentialités sylvicoles différentes, aussi la parcelle A 422 verra sa valeur de fonds majorée par rapport à la parcelle A 29.

La valeur retenue est fixée à [REDACTED] pour la première, [REDACTED] pour la seconde.

Parcelle	Contenance	Valeur/Ha	Valeur du fond
A 422	0,1520	[REDACTED]	[REDACTED]
A 29	0,1035	[REDACTED]	[REDACTED]

- **la superficie**, elle correspond à la valeur marchande des peuplements forestiers (arbres) pour les parcelles pouvant être mises en coupe-rase ou à la valeur d'avenir pour les peuplements immatures, c'est-à-dire la valeur potentielle des arbres en cours de croissance.

Dans le cas présent, les parcelles sont situées dans le 1^{er} cas de figure, nous avons donc procédé à une estimation du volume de bois des parcelles, en distinguant leur catégorie d'usage, avec le bois d'œuvre d'un côté et le bois de chauffage de l'autre.

Pour la parcelle A 422 :

Les 10 réserves (arbre de futaie en réserve) de Chêne présentes sur la parcelle A 422 ont été cubées pour en déterminer le volume de bois d'œuvre en voici le détail :

Numéro	diamètre (d) à 1.3 m	Hauteur retenue (h)	Volume unitaire estimé (V)*
1	57	6	1,31
2	80	10	3,80
3	41	5	0,60
4	65	9	2,34
5	70	9	2,70
6	65	8	2,13
7	48	7	1,03
8	51	6	1,04
9	48	7	1,03
10	40	5	0,55

* formule appliquée est celle d'Algan-Monnin : $V = d^2/2 \times (h+2)$

Le volume de total de ces grumes de chêne est estimé à 16.5 m³.

Le volume du bois de chauffage issu des houppiers est donné par la formule : 1.2 stère/m³ de bois d'œuvre, soit **20 stères environ.**

Le volume de bois issu des taillis est fixé à 30 stères/Ha, soit 4,5 stères pour cette même parcelle.

Pour la parcelle A 29 :

Seul du bois de chauffage est valorisable, son volume est estimé à 110 stères/Ha, soit 11 stères pour cette parcelle.

Valeurs retenues :

Les parcelles sont de petites tailles (moins de 1 ha), elles présentent un accès difficile, la sortie des bois demandant le passage par les parcelles riveraines. L'accès par les engins d'exploitation n'est pas aisé, tout comme le stockage du bois en bord de route.

Les bois seront difficilement valorisables. Les valeurs retenues pour les catégories de bois sont inférieures à celles observée sur le marché actuellement. Les prix retenus sont les suivants :

- bois d'œuvre : [REDACTED]
- bois de chauffage : [REDACTED]

Valeurs de la superficie des parcelles :

<u>Parcelle</u>	<u>Volume bois d'œuvre estimé</u>	<u>Prix retenu au m³</u>	<u>Volume bois de chauffage estimé</u>	<u>Prix retenu au stère</u>	<u>Total</u>
A 422	16.5	[REDACTED]	24.5	8 €	[REDACTED]
A 29			11	8 €	[REDACTED]

Valeurs totales des parcelles :

<u>Parcelle</u>	<u>Valeur du fonds</u>	<u>Valeur de la superficie</u>	<u>Total</u>
A 422	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
A 29	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		TOTAL	[REDACTED]

5. Conclusion

Ces parcelles présentent un faciès sylvicole différents, avec une parcelle présentant un potentiel sylvicole intéressant (A422) et une autre beaucoup plus réduit (A29).

Elles restent de petite taille avec une surface de totale de 25 ares, la surface moyenne par propriétaire privée étant de 3.5 ha.

Le montant total de [REDACTED] nous semble bien correspondre à la réalité du marché du foncier forestier local.

Fait et clos à Castets le 3 juin 2022,

L'expert désigné,

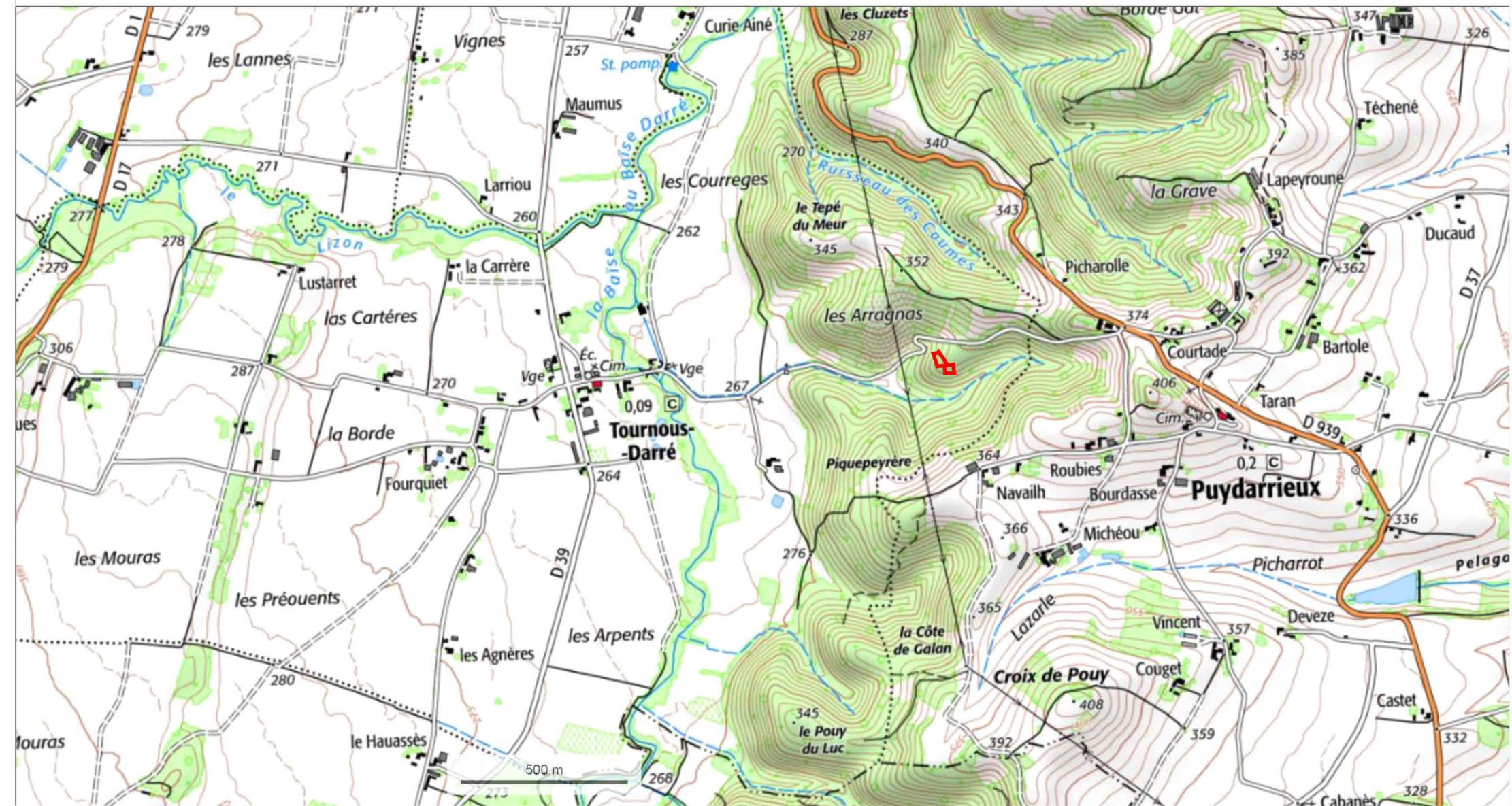

Monsieur Julien GOULLIER-LAGADEC
 Expert Judiciaire près la Cour d'Appel de Pau
 Sylviculture
 SARL SylGéCo
 521 rue de la Poterie
 40260 CASTETS

Liste des Annexes :

Carte au 1/ 25000^{ème}

Plan au 1/1500^{ème}

Plan Cadastral / Photo aérienne



Département :
HAUTES PYRENEES

Commune :
TOURNOUS-DARRE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
TARBES
1, boulevard du Maréchal Juin BP 693
65000
65000 TARBES
tél. 05-62-44-40-40 -fax
sdif.hautes-
pyrenees@dgifp.finances.gouv.fr

Section : A
Feuille : 000 A 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 12/05/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



