

Hortense Denys

*Expert immobilier près la Cour d'Appel
Diplômée supérieure du Notariat*

12 Allée du bourg d'Anguy 72000 LE MANS

Tel : 02 43 23 19 15/06 61 10 66 79

Evaluations immobilières et commerciales
Toutes valeurs locatives

Rapport d'Expertise présenté à
Madame le Juge Commissaire au Tribunal Judiciaire du Mans
– Pôle Civil, Procédures Collectives

Expertise SCI HAMEAU DE SAINT CALAIS / RG n°20/02720

SOMMAIRE

1 – RAPPEL DE LA MISSION

2 – DESCRIPTIF

3 – APPROCHE DE LA VALEUR VENALE

4 – SYNTHÈSE

5 – PIÈCES ANNEXES

1 – RAPPEL DE LA MISSION

Madame Amélie HERPIN, Juge Commissaire de la liquidation judiciaire de la SCI HAMEAU DE SAINT CALAIS, a, sur requête de Maître Pascaline GOUBARD, Mandataire Liquidateur de la SCI HAMEAU DE SAINT CALAIS, ordonné une expertise et commis Madame Hortense DENYS, Expert près la Cour d'Appel d'Angers, avec pour mission de déterminer la valeur vénale des biens immobiliers dépendant de ladite liquidation à TENNIE (Sarthe) lieudit Le Hameau de Saint Calais.

2 – Visite des lieux – Descriptif – Approche de la valeur vénale

Rappel des faits

- Ordonnance d'expertise en date du 17 février 2021,
- Refus de Monsieur AUSTRY, représentant la SCI HAMEAU DE SAINT CALAIS, de procéder à la visite des lieux,
- Ordonnance confirmée par Jugement en date du 16 septembre 2021 et transmis à l'expert le 5 mai 2022,
- Décès de Monsieur Philippe le 21 mai 2022.

Le 27 juin 2022, à 14h, l'expert s'est rendu sur les lieux de l'expertise.

En présence de Monsieur Ludovic AUSTRY, Fils de Monsieur Philippe AUSTRY, il a été procédé à la visite du bien.

Le bien consiste en une **maison d'habitation de type ancienne ferme en partie restaurée**, édiée à TENNIE (Sarthe) lieudit Saint Calais, sur une parcelle cadastrée section D n° 1605 pour une contenance de 5.568 m².

Cette habitation est pourvue d'un agrandissement – mur et couverture – et de murs en élévations sans charpente ni couverture. Aucun document relatif à ces constructions tel que le permis de construire n'a été transmis à l'expert.

Elle se compose de :

- Une grande pièce à usage de **salon/salle à manger/cuisine** et un **wc** d'une surface utile de 83,50 m²

Sol parqueté – murs et plafond peints – cuisine équipée de divers meubles hauts et bas

Cette pièce est éclairée par une grande baie vitrée et 3 fenêtres, l'ensemble en pvc ou aluminium et à vitrage isolant (dont deux à deux ouvrants)

Présence d'une cavité qui accueillait précédemment un jacuzzi

- une **salle de douches** d'une surface utile de 4,90 m²

Sol carrelé – murs et plafond peints

Eclairée par une fenêtre à un ouvrant et à vitrage isolant

Équipée d'une cabine de douches et d'un lavabo sur meuble bas

- une **1^{ère} chambre** d'une surface utile de 25,60 m²

Sol parqueté – murs peints – plafond recouvert de plaques de placoplâtre non revêtues

Eclairée par une fenêtre à deux ouvrants en pvc à vitrage isolant

- en contrebas de 2 marches, un **dégagement** d'une surface utile de 4,30 m²

- une **pièce/bureau** d'une surface utile de 12,30 m²

Sol parqueté – murs et plafond peints

Eclairée par une petite fenêtre en pvc et à vitrage isolant

- une **2^{ème} chambre** d'une surface utile de 29,30 m²

Sol parqueté – murs et plafond peints

Eclairée par une fenêtre en pvc à deux ouvrants à vitrage isolant

Accessible depuis l'extérieur :

- une **1^{ère} pièce** d'une surface utile de 23,00 m²

Sol brut – murs et plafond peints

Eclairée par deux portes fenêtres en pvc à vitrage isolant et une fenêtre coulissante, l'ensemble à vitrage isolant

- au-dessus, accessible par un escalier intérieur de 11 marches, une **2^{ème} pièce** d'une surface utile 20 m²

Sol parqueté – murs et rampants plâtrés et peints

Pièce éclairée par un grand velux en bois à vitrage isolant

Le rez-de-chaussée développe une surface utile de 182,90 m² à laquelle s'ajoute une pièce mansardée de 20 m², soit une surface utile totale de 202,90 m².

S'ajoutent à la partie « habitable » :

- deux **greniers aménageables** que l'expert n'a pu visiter faute d'accès : sol en plancher bois – charpente et couverture apparentes – absence de menuiseries extérieures d'une surface utile d'environ 180 m² (correspondant à la surface du rez-de-chaussée déduction faite de la pièce déjà aménagée en combles)

- une **extension, non habitable mais couverte**, d'une surface utile de 11 m² = sol brut, murs en parpaings, charpente apparente, couverture en tuiles plates de pays récente,

- enfin, une **partie** composée de murs en parpaings dépourvus de couverture d'une surface utile d'environ 25 m².

Cette habitation est édifiée en pierres apparente jointoyées ou parpaings. La charpente est en bois et la couverture en tuiles plates : en bon état sur un versant et à l'état très moyen d'usage sur l'autre versant : manque de tuiles, absence de gouttière etc...

Le chauffage y est assuré au moyen de convecteurs électriques dans toutes les pièces à l'exception des deux pièces accessibles depuis l'extérieur.

Les menuiseries sont toutes à vitrage isolant (pvc ou aluminium) et bénéficient pour la plupart de volets roulants à commande électrique.

Les revêtements et installations sanitaires sont en bon état d'usage.

Le terrain est aménagé en jardin arboré avec terrasse en béton revêtue en bois, à l'état vétuste, devant la pièce principale.

Présence, sur l'arrière, d'un petit plan d'eau avec rives arborées.

Il est clos au moyen d'un grillage, d'un portail en bois (automatisé) et une porte en bois,

L'ensemble est raccordé en eau, électricité et dispose d'un système autonome d'assainissement qui n'est pas aux normes.

Cette habitation se situe à environ 6 km du bourg de TENNIE au sein d'un hameau constitué de quelques foyers d'habitation. L'environnement est rural.

TENNIE est une petite commune de 1.051 habitants (2019) située à 30 km au Nord-Ouest du Mans et 10 km de Sillé le Guillaume.

Elle compte une école, une maison de santé et un commerce de proximité (sur le point de fermer définitivement sauf repreneur).

Pour trouver d'autres commerces il faut se rendre à Conlie (11 km) ou Sillé (14 km).

3 – APPROCHE DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale de cet ensemble sera appréhendée au moyen d'une seule méthode à savoir par l'affectation d'un prix/m² moyen de marché, à la surface utile pondérée développée, terrain inclus.

La seconde méthode dite par capitalisation d'un loyer estimé est peu représentative en l'espèce compte tenu de l'absence de « marché » locatif dans ce secteur.

Pondération des surfaces

	(1)		
- salon/salle à manger/cuisine/wc	83,50 m ² x 1	=	83,50
- une salle de douches	4,90 m ² x 1	=	4,90
- une 1 ^{ère} chambre	25,60 m ² x 1	=	25,60
- un dégagement	4,30 m ² x 1	=	4,30
- une pièce/bureau	12,30 m ² x 1	=	12,30
- une 2 ^{ème} chambre	29,30 m ² x 1	=	29,30

Accessibles depuis l'extérieur :

- une 1 ^{ère} pièce	23,00 m ² x 0,9	=	20,70
- une 2 ^{ème} pièce mansardée	20,00 m ² x 0,7	=	14,00
- deux greniers aménageables	180,00 m ² x 0,1	=	18,00
- une 1 ^{ère} extension non habitable	11,00 m ² x 0,2	=	2,20
- une 2 ^{ème} extension non couverte			mémoire

			214,80

(1) Coefficient de pondération appliqué en fonction de la nature de la situation et de l'état des locaux

Greniers mansardés aménageables

Extensions nécessitant d'important travaux pour devenir habitable : charpente couverture et/ou aménagements et équipements intérieurs

D'où une valeur vénale de :

900 € (1) x 214,80 m2 pondérés = 193.320,00 € arrondie à **193.000 €**.

4 – SYNTHÈSE

Valeur vénale du bien cadastré, commune de TENNIE, section D n° 1605 : **CENT QUATRE VINGT TREIZE MILLE EUROS (193.000 €)**.

L'expert reste à la disposition du demandeur et de la justice pour leur fournir toutes explications complémentaires qu'ils désireraient connaître sur cette affaire.

Et de tout ce que dessus, l'expert a rédigé et signé le présent rapport pour servir et valoir ce que de droit, et l'a clos et signé en son cabinet.

Fait à Le Mans, le 26 juillet 2022,

L'EXPERT - Hortense DENYS



(1) Prix/m2 moyen de marché pour une habitation de ce type dans le secteur considéré : gros œuvre en partie restaurée – bon état apparent intérieur – beau terrain

5 – ANNEXES

Extrait de matrice

ANNEE DE MAJ	DEP DIR	72 0	COM	531 TENNIE	TRES	013	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	+00089																	
Propriétaire ME ROUSSEAU - ADMINISTRATEUR JU 2 RUE DE BEL AIR 49000 ANGERS gérant/mandataire/gestionnaire PBBZPR UDAF SARTHE SERVICE TITELLE 67 BD WINSTON CHURCHILL 72019 LE MANS CEDEX 2																										
PBB009 SCL DU HAMEAU DE SAINT CALAIS 49000 ANGERS																										
DESIGNATION DES PROPRIETES					IDENTIFICATION DE LOCAL					EVALUATION DE LOCAL																
AN SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT ENT	NIV PRIM	N° PORTE	N° NVAR	S TAR	M EVAL	AF LOC	NAT MAJ	CAT	RC COM	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX COM	COEF TCOM	RC		
05	D	1605	5501	SAINT CALAIS	C085	A	01	001	01001	0251186	H	351A	C	H	MAJ	3	0674									6074
R EXO REVI IMPOSABLE COM 6074 EUR COM R IMP										0 ETR 6074 EUR					R EXO 0 ETR 6074 EUR											
PROPRIETES NON BATTES										PROPRIETES BATTES																
DESIGNATION DES PROPRIETES										EVALUATION																
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	PP/DP	S TAR	SUF	GRSS GR	CL	NAT CULT	CONTEVANCE HAACA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX	COEF	RC			
05	D	1605		SAINT CALAIS	C085	0878	1	351A	A	AG	02		55.68	21.42												
R EXO HAACA REVI IMPOSABLE 125 EUR COM R IMP										0 EUR 125 EUR					R EXO 0 EUR 125 EUR											
CONT HAACA REVI IMPOSABLE 125 EUR COM R IMP										0 EUR 125 EUR					MAJ TC 0 EUR											
LIVRE FONCIER										Feuille																

Photos





Extrait de plan cadastral

Département : SARTHE Commune : TENNIE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : LE MANS 33 Ave du Gen de Gaulle 72038 72038 LE MANS tél. 02 43 83 44 84 -fax sdif.sarthe@dgif.finances.gouv.fr
Section : D Feuille : 000 D 05 Échelle d'origine : 1/2500 Échelle d'édition : 1/2500 Date d'édition : 25/07/2022 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC48 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr	

