

**Anne Marie FRAYSSE**  
Licenciée en Droit  
Diplômée d'études supérieures  
De droit privé

Administrateur de biens  
Expert près la Cour d'Appel

18, rue du Roc

81000 ALBI

Tel : 05 63 36 85 51

Fax : 05 63 76 52 58

## **RAPPORT D'EXPERTISE**

**Ensemble immobilier  
situé à TREVIEN( Tarn)  
propriété de la « SCI LES PLANQUETTES »**



N° de rôle : 2009 000478  
Ordonnance du 10 Février 2009

## DEROULEMENT DES OPERATIONS D'EXPERTISE

Après avoir pris contact avec Monsieur WAUQUIER, l'expert s'est rendue, le vendredi 4 Septembre 2009 à 14 heures à TREVIEN afin de procéder à la visite de l'ensemble immobilier dépendant de la SCI « Les Planquettes ».

Elle a procédé à la visite en recueillant les explications de Monsieur WAUQUIER et en relevant les mètres des différentes pièces et locaux.

L'expert a ensuite consulté les services du cadastre d'ALBI.

## SOMMAIRE

<b>I – SITUATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....</b>	<b>4</b>
<b>II – DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....</b>	<b>4</b>
A – LA MAISON D'HABITATION .....	4
B – LES DEPENDANCES .....	6
C – LA COUR ET LE TERRAIN ATTENANT .....	7
<b>III – EVALUATION .....</b>	<b>8</b>

## **I – SITUATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

L'ensemble immobilier est situé sur la Commune de TREVIEN, entre le bourg de MIRANDOL BOURGNOUNAC et le village du SEGUR, en contrebas de la route reliant ces deux communes, à 4 kilomètres de MIRANDOL

Il comprend un ancien corps de ferme restauré en chambres et table d'hôtes avec terrain attenant, et figure au cadastre de la Commune de TREVIEN sous les références suivantes :

SECTION AL N° 193 « La Planquette » pour une contenance de 15a 45ca  
SECTION AL N° 195 « La Planquette » pour une contenance de 1ha 16a 15ca  
SECTION AL N° 197 « La Planquette » pour une contenance de 43a 55ca  
SECTION AL N° 208 « La Planquette » pour une contenance de 3a 72ca  
SECTION AL N° 209 « La Planquette » pour une contenance de 26a 28ca  
SECTION AL N° 212 « La Planquette » pour une contenance de 78ca  
SECTION AL N° 214 « La Planquette » pour une contenance de 82ca  
SECTION AL N° 215 « Lavoulp » pour une contenance de 3ca  
SECTION AL N° 217 « Lavoulp » pour une contenance de 1a 27ca

## **II – DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

### **A - LA MAISON D'HABITATION**

#### **1°/ Etat des lieux**

**CONSTRUCTION** : en pierres, sur 2 niveaux avec grenier en partie aménagé

**TOITURE** : en tuiles, bon état

**MENUISERIES EXTERIEURES** : fenêtres montants bois ou PVC, neuves  
volets : en bois, à rénover

**INSTALLATION ELECTRIQUE** : très bon état

**ISOLATION** : isolation du grenier. doubles vitrages

**CHAUFFAGE CENTRAL** : au fuel, chaudière de 10 ans

**ASSAINISSEMENT** : par fosse septique,

**2°/ Disposition des pièces****- AU REZ-DE-CHAUSSEE :**

La porte d'entrée s'ouvre sur un sas qui dessert :

- sur main gauche : un couloir distribuant un W.C et une chambre avec salle d'eau et W.C
- sur main droite : un salon qui communique avec une cuisine
- en face : l'escalier d'accès au premier étage

**SAS D'ENTREE ET CAGE D'ESCALIER ..... 9 M2**

**COULOIR : sol carrelage. murs peints. un W.C au fond ..... 4.50 M2**

**CHAMBRE 1 : sol carrelage et plancher. murs plâtrés et peints.  
une fenêtre sur façade d'entrée. une petite fenêtre sur façade arrière  
un W.C cloisonné dans la chambre.  
une cabine de douche et une vasque dans la chambre..... 17.70 M2**

**SALON : sol carrelage. murs peints. une fenêtre sur façade d'entrée  
une fenêtre sur façade arrière. une grande cheminée  
plafond poutres apparentes ..... 26.30 M2**

**CUISINE : sol carrelage récent. une porte-fenêtre sur façade d'entrée.  
une fenêtre sur façade Est. murs crépis et peints avec décoration  
plafond lambrissé ..... 25 M2**

**CELLIER : accessible de l'extérieur. sol ciment ..... 20 M2**

**SUPERFICIE HABITABLE DU REZ-DE-CHAUSSEE ..... 82 M2**

**(Après application d'un coefficient de pondération de 0.50 sur la superficie du cellier)**

**- AU PREMIER ETAGE**

L'escalier accède à un palier qui dessert :

- la cage d'escalier d'accès au grenier
- sur main gauche, au fond, une chambre
- sur main droite, une suite comprenant deux chambres et une salle de bain

**PALIER ET CAGES D'ESCALIER : sol carrelage sur chape.  
murs crépis et peints ..... 9.30 M2**

**CHAMBRE 2 : sol plancher. baignoire et lavabo dans la chambre.  
un W.C cloisonné  
plafond poutres apparentes. une fenêtre sur chaque façade ..... 25 M2**

**CHAMBRE 3 : sol cisa sur chape. murs peints  
une fenêtre sur façade sud . 2 poutres apparentes  
une fenêtre sur façade sud ..... 15 M2**

**SALLE DE BAIN : sol carrelage. murs crépis baignoire W.C et vasque..... 5.30 M2**

**CHAMBRE 4 : sol cisa. murs crépis et peints baignoire vasque et W.C ..... 17.40 M2**

**SUPERFICIE HABITABLE ..... 72 M2**

**- AU NIVEAU MANSARDE**

Sur le palier du premier étage, se trouve l'escalier d'accès aux combles.

Une partie de ces combles a été aménagée en chambre ; l'autre partie est en grenier.

**CHAMBRE MANSARDEE** : sol cisaillé sur plancher. murs plâtrés.  
charpente isolée. 2 vélux et 2 fenêtres au ras du sol ..... **26 M2**

**GRENIER** : s'étend sur le reste de la superficie

**SUPERFICIE PONDEREE** ..... **18 M2**  
(Après application d'un coefficient de pondération de 0.30 sur la superficie de la chambre)

**SUPERFICIE HABITABLE TOTALE** ..... **172 M2**

**B - LES DEPENDANCES**

Perpendiculairement, fermant la cour à l'Ouest, est implanté un ancien bâtiment de grange – étable avec un préau, s'ouvrant sur la cour

**1 – LE BATIMENT DE L'ANCIENNE ETABLE – GRANGE**

**1°/ Etat des lieux**

**CONSTRUCTION** : en pierres, non crépies.

**TOITURE** : en tuiles mécaniques sur charpente bois bon état

**PLANCHER INTERMEDIAIRE** : soutenu par deux IPM

**2°/ Disposition des locaux**

**- AU REZ-DE-CHAUSSEE : L'ANCIENNE ETABLE**

Cloisonnée en trois volumes, accessibles sous le préau :

**ANCIENNE VINAIGRERIE** : sol ciment. murs en pierres ..... **30 M2**

**CAVE** : sol ciment ..... **80 M2**

**BERGERIE** : à l'extrémité sud du bâtiment ..... **32 M2**

**SUPERFICIE** ..... **142 M2**

**- A L'ETAGE : accessible par une rampe, coté Nord**

**LA GRANGE** : un seul volume. plancher état moyen  
charpente apparente, bon état ..... **148 M2**

**2 - LE BUCHER** : au fond, ouvert sur le Sud. pas de portail ..... **30 M2**

**4 - LE PREAU** : s'étend devant la façade du bâtiment.  
le sol est cimenté. un évier ..... **53 M2**

**SUPERFICIE TOTALE AU SOL DES DEPENDANCES** ..... **245 M2**

### **C - LA COUR ET LE TERRAIN ATTENANT**

La cour qui s'étend devant la façade d'entrée de la maison est en partie cimentée, en partie goudronnée et se prolonge par un jardin qui s'étend en contrebas

L'ensemble des parcelles constitue un ensemble d'un seul tenant tout autour de la maison, coté Est, Sud et Ouest, la maison étant implantée à quelques mètres de la limite Nord, en bordure de route.

Le terrain est en nature de prairie et bosquets, en bon état d'entretien

### III – EVALUATION

#### 1°/ Méthode d'évaluation par postes

Etant donné :

- la nature des matériaux utilisés pour la construction et le gros oeuvre,
- la conception intérieure
- les éléments de confort que présente cette maison, avec salle d'eau dans chaque chambre,

le prix du M2 de superficie habitable sera chiffré à 1 800 €, soit :

$$172 \text{ M2} \times 1\,800 \text{ €} = 309\,600 \text{ €}$$

Les dépendances, présentant une capacité d'aménagements complémentaires très attrayantes, seront évaluées à raison de 150 € le M2 de superficie au sol, soit :

$$245 \text{ M2} \times 150 \text{ €} = 36\,750 \text{ €}$$

Le terrain attenant, bien entretenu, d'une superficie de 2 hectares, est évalué à 4 000 € l'hectare, soit :

$$2 \times 4\,000 \text{ €} = 8\,000 \text{ €}$$

Soit un ensemble immobilier évalué à :

$$310\,000 \text{ €} + 36\,000 \text{ €} + 8\,000 \text{ €} = 356\,000 \text{ €}$$

#### 2°/ Méthode par comparaison

L'expert a recueilli les éléments de comparaison suivants :

**A SENOULLAC**, à cinq kilomètres de GAILLAC : une maison de Maître en parfait état, de 277 M2 habitables, et trois chambres d'hôtes aménagées dans les dépendances, le tout implanté sur une parcelle de 5 000 M2 avec piscine a été négocié en Mars 2008 pour le prix de 690 000 €

**A FAYSSAC**, entre ALBI et GAILLAC : un ancien corps de ferme restauré implanté sur un demi-hectare, avec 4 chambres, 2 salons, une cuisine et des dépendances a été négocié récemment pour le prix de **755 000 €**

**A CORDES** : une petite maison avec petit jardin, superbe panorama, 6 chambres, 6 salles de bain, un salon, une salle à manger, une cuisine, un cottage à restaurer a été vendu pour le prix de **800 000 €**



### 3°/ Conclusion

L'ensemble immobilier expertisé a été restauré dans de bonnes conditions et le lieu est très agréable. Cependant, le Nord du département n'a pas d'attrait touristique.

Quatre grandes chambres sont aménagées en chambres d'hôte, très bien décorées. La cuisine est conviviale et la petite terrasse, à l'extérieur est bien exposée.

La chambre du propriétaire, constituant la seule partie non exploitée commercialement, est mansardée, et de faible superficie.

Les dépendances offrent une capacité d'aménagements complémentaires intéressante

Les références ci-dessus énoncées sont des références 2007.2008, correspondant à un marché plus porteur.

Actuellement, ce type de produit est beaucoup moins recherché dans la mesure où la clientèle étrangère est moins présente.

En conséquence, l'expert appliquera un abattement de l'ordre de 20 % au résultat ci-dessus obtenu pour chiffrer la valeur vénale de cet ensemble immobilier à :

**DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS**

ALBI, le 29 Septembre 2009

ANNEE DE MAJ 2009	DEP DIR 810	COM 304 TREVEN	ROLE A	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL 400032									
Propriétaire LES PLANQUETTES 81190 TREVEN			SCS LES PLANQUETTES											
PROPRIETES BATIES														
DESIGNATION DES PROPRIETES			IDENTIFICATION DU LOCAL											
AN	SECTION	N° C PLAN PART VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT ENT NIV PORTE	N° NVAR	S M FAR EVAL AF	NAT LOC	REVENU CADASTRAL	COLL EXO RET	NAT AN EXO RET	FRACTION RC ENO	% EXO OM	TX COEF
07	AL 208		5026 LA PLANQUETTE	B075	A 01 00	0088094 V	A C H	MA 6	608					P
07	AL 208		5026 LA PLANQUETTE	B075	A 01 00	0174069 I	A C H	MA 6	1087					P
REV IMPOSABLE 1665 EUR COM REXO 0 EUR DEP REXO 0 EUR R RIMP 1665 EUR REXO 0 EUR R RIMP 1665 EUR														

PROPRIETES NON BATIES																				
DESIGNATION DES PROPRIETES																				
AN	SECTION	N° PLAN VOIRIE	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	S FAR	FP/DP	SUF	GRASS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO RET	NAT AN EXO RET	FRACTION RC ENO	% EXO	TC	LIVRE FONCIER
07	AL 193			LA PLANQUETTE	B075		A			J	01		1545	8,99		TA				Feuille
07	AL 195			LA PLANQUETTE	B075		A			T	02		11615	35,42		TA				
07	AL 197			LA PLANQUETTE	B075		A			P	02		4355	14,48		TA				
07	AL 208			LA PLANQUETTE	B075	0194	A			S			372	0		TA				
07	AL 209			LA PLANQUETTE	B075	0194	A			P	02		2628	0		TA				
07	AL 212			LA PLANQUETTE	B075	0186	A			S			1470	4,9		TA				
07	AL 214			LA PLANQUETTE	B075	0208	A			L	01	PACAG	1158	0		TA				
07	AL 215			LA VOULP	B045	0032	A			S			78	0,04		TA				
07	AL 217			LA VOULP	B045	0032	A			L	02	FRICH	82	0		TA				
REV IMPOSABLE 64 EUR COM REXO 13 EUR DEP REXO 64 EUR R RIMP 64 EUR REXO 64 EUR R RIMP 64 EUR																				

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

Service de l'Administration Cadastre  
 Arrondissement de ...  
 Arrondissement de ...

Arrêté, le 22 SEP 2019  
 Le Responsable de Centre,

*M. VALEZ*

