

Daniel DUPERRET

*Ingénieur en Agriculture
D.U. Expertise Judiciaire
Expert Foncier et Agricole
Expert près la Cour d'appel de Bordeaux*

TRIBUNAL DE COMMERCE DE PERIGUEUX

Monsieur POIROT Eric
Le Bourg 24160 SAINTE TRIE

Propriété rurale de 3,9 ha



RAPPORT D'EXPERTISE

Dossier N° : 2025 001403

N° Greffe 4165826

Ordonnance du :

10 avril 2025

A Monbazillac, le 20 juin 2025

Un exemplaire du présent rapport accompagné de la demande d'honoraires est adressé aux parties le 21 juin 2025 par lettre recommandée avec accusé de réception.

SOMMAIRE

I.	<u>PRESENTATION DE LA MISSION</u>	3
II.	<u>PRESENTATION DE LA METHODOLOGIE</u>	3
III.	<u>LES INVESTIGATIONS REALISEES PAR L'AUTEUR</u>	4
IV.	<u>EVALUATION SELON LA METHODE PATRIMONIALE</u>	5
IV.A.	PRESENTATION.....	5
IV.B.	DESCRIPTION	5
IV.C.	REFERENCES POUR L'EVALUATION	7
IV.D.	EVALUATION	8
V.	<u>SYNTHESE</u>	8
	Conclusion	9
	Annexes	10

I. Présentation de la mission

L'auteur a été missionné le 10 avril 2025 par ordonnance de Madame Michelle GERAUD, Juge-Commissaire de la liquidation judiciaire de Monsieur POIROT Eric, afin de déterminer la valeur de sa propriété dans la perspective d'une cession (annexe 1). Le rapport d'expertise devra être déposé dans les trois mois de la saisine par le Greffier dudit Tribunal.

La propriété se situe sur les communes de Sainte-Trie, Cherveix-Cubas et Hautefort, dans le nord-est du Périgord, consistant en un hangar, terrain, pré, taillis, bois (annexe 2).

II. Présentation de la méthodologie

L'évaluation des biens se présente comme un calcul de leur valeur marchande actuelle.

La première méthode et la plus couramment utilisée est communément appelée la méthode patrimoniale. Elle consiste en une évaluation de toutes les parties des biens, la valeur patrimoniale correspondant à la somme de la valeur de chaque élément, déduction faite de la valeur du passif éventuel pour obtenir une valeur patrimoniale nette. Elle est appelée aussi valeur de cession c'est-à-dire le prix qui serait vraisemblablement le sien sur le marché, après comparaison avec des biens s'en approchant et vendus récemment.

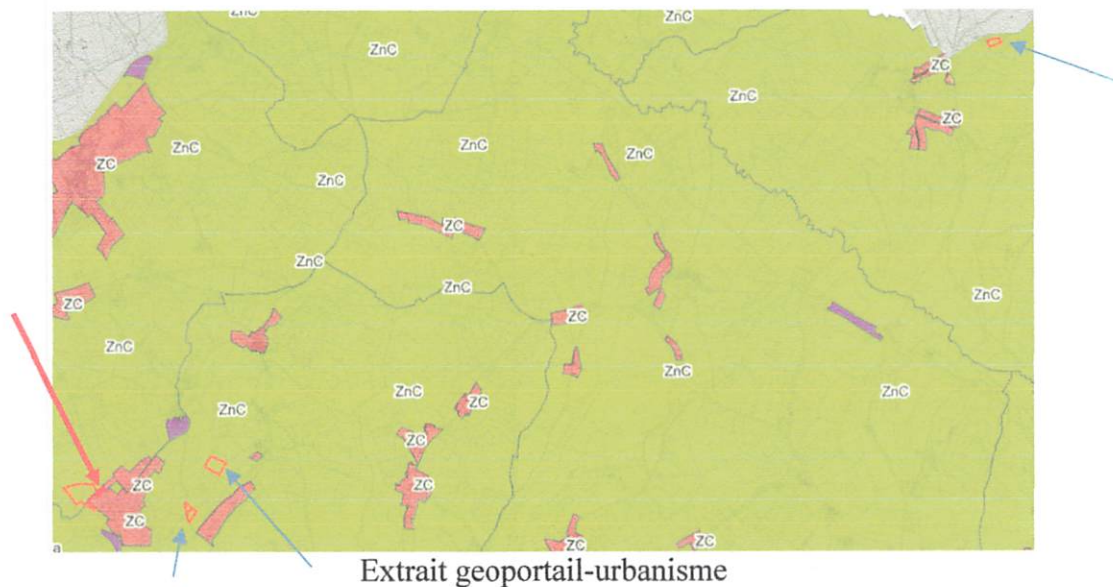
Elle n'est donc souvent pas suffisante.

Il existe d'autres méthodes d'évaluation basées sur des optiques d'analyse différentes, l'évaluation finale étant une synthèse des différentes méthodes. L'auteur en retient habituellement une autre : la valeur de remboursement ou de rentabilité, ou le revenu prévisible devant permettre de financer par exemple un rachat à crédit. Ici, les bois ne peuvent être productifs de revenu à courte échéance, ce qui rend cette deuxième approche peu fiable.

III. Les investigations réalisées par l'auteur

L'auteur s'est rendu sur les lieux afin d'apprécier leurs potentialités le 16 mai 2025. Il s'est fait communiquer par le mandataire liquidateur un relevé de propriété, daté du 27 février 2025, afin de connaître les biens immobiliers du propriétaire.

L'auteur a également consulté les documents d'urbanisme en ligne, et les restrictions éventuelles au titre des sites classés. Dans la propriété, une seule parcelle se trouve en zone urbanisable, cadastrée AH 9, recensée sur la carte communale de Hautefort, dans sa dernière version approuvée le 23/02/2024 :



Enfin, l'auteur a recherché les ventes récentes comparables dans le secteur :

Les terres et prés se vendent de 2800 à 4000 €/ha, hors cas particulier.
Le peuplement de bois est évalué séparément.

Il n'a pas été réalisé de diagnostic parasitaire ou de composants indésirables dans les sols.

IV. Evaluation selon la méthode patrimoniale

IV.a. *Présentation*

La méthode patrimoniale est basée sur un recensement et une évaluation individuelle de l'ensemble des éléments du patrimoine. La valeur patrimoniale obtenue sera une valeur brute qui correspondra au capital réalisé si le propriétaire vendait l'ensemble.

L'auteur a visité le bien aux lieux-dits *les Grands Bois* à Sainte-Trie, *la Brousse* et *les Gravats* à Hautefort, ainsi que *le Pigeonnier* à Cherveix-Cubas, et en dresse une description exhaustive avec la valorisation retenue.

IV.b. *Description*

Article 1 : Sainte-Trie



Monsieur POIROT est propriétaire de la parcelle AD 203 pour 3100 m² en retrait de 25 m au sud de la route de l'ancienne Gare, à la sortie est du bourg de Sainte Trie (24).

Cette parcelle est accessible dans l'angle nord-est par une servitude au sol stabilisé dans les parcelles AD 7 et 201, inscrite dans l'état hypothécaire depuis l'acquisition à ses parents en 2002.

La partie ouest consiste en un jardin potager avec petite mare au nord sur 1200 m² environ, en légère pente au sud.

Un dépôt de matériaux sur une aire stabilisée, ainsi que des hangars et constructions légères adossés au talus nord occupent la partie ouest.

Le local principal (A) couvre 63,5 m² en bacs-acier nervurés sur 3 fermettes à doubles panes de bois, fixées à 3,80 m de hauteur sur des poteaux en bois scellés au sol. Une dalle de béton au sol surélève la travée Est ouverte jusqu'au toit, l'autre

partie étant stabilisée en castine, sous un plancher de rangement à 4 m. Le côté nord est bardé en tôles nervurées.

En appentis à l'ouest (B) un garage ouvert de 35 m² est soutenu par un container standard de 20 pieds qui supporte la couverture en bacs-acier sur poutres IPE et panes Z galvanisées. Le côté nord est bardé en planches verticales. Il conviendra de remplacer le container par des poteaux si celui-ci venait à être retiré.

Des petites remises légères en bois (20 m² - C) complètent les aménagements en partie Est.

Article 2 : les bois de *La Brousse, Puy de Roda – Hautefort*



La parcelle nord AH 138 est en légère pente à l'ouest, enclavée en bord de plateau au sud-ouest du hameau de *la Brousse*. Elle comporte quelques troncs de chênes intéressants, de plus de 80 cm de circonférence, et plusieurs pins qui semblent en souffrance

Plus au sud, la route traverse les bois et partage en deux parcelles les numéros AH 161 et 162. Le 161 à l'est borde un chemin rural qui monte depuis la route. Le peuplement consiste en repousses de châtaigniers sans valeur et de rares pins tordus ou dépérissants. Le 162 à l'ouest n'offre pas de troncs valorisables.

Article 3 : Le Pigeonnier, les Gravats – Cherveix-Cubas / Hautefort



Plot en pente au sud-est, proche de la route RD 704, 1 km au nord du bourg de St-Agnan. Le secteur est chargé d'habitations récentes plus à l'est (vue sur le château d'Hautefort), le bord de route ouest étant utilisé pour entreposer des matériaux de travaux publics.

La parcelle nord-est AH 9 en taillis se trouve en zone urbanisable (A), en bord de route, mais sa configuration de 17 à 20 m de largeur sur près de 70 mètres de profondeur, en limite l'intérêt à 1 pavillon, éventuellement un second en retrait dans la pente.

Le reste est non constructible. Le pré à l'ouest a une flore dégradée, les sous-bois sont nettoyés et quelques feuillus présentent des troncs à conserver. Au nord de l'ancienne ligne électrique, la parcelle de sapins est dépérissante.

IV.c. Références pour l'évaluation

Les dernières ventes de foncier enregistrées dans le secteur sont :

Date	Commune	Valueur	€/m ²	m ²	bâti	Adresse	Pièces	Libellé de nature de culture
24/06/2021	Hautefort	1 500	0,8100	00 18 47		LES GRAVATS 24390 Hautefort		prés, terres
08/12/2023	Hautefort	6 000	0,6900	00 86 60		LABROUSSE 24390 Hautefort		terres
30/10/2023	Hautefort	1 000	0,6300	00 15 88		LABROUSSE 24390 Hautefort		terres
19/05/2022	Hautefort	800	0,6200	00 12 87		LES GREZAUDOUX 24390 Hautefort		terres
31/07/2024	Hautefort	800	0,6100	00 13 20		LABROUSSE 24390 Hautefort		prés
15/04/2021	Hautefort	4 500	0,5200	00 86 60		LABROUSSE 24390 Hautefort		terres
24/02/2022	Hautefort	2 250	0,4000	00 56 60		LES TERRES BLANCHES 24390 Hautefort		prés
17/02/2022	Cherveix-Cubas	15 500	0,3700	04 17 81		LA LOURDE 24390 Cherveix-Cubas, LES GRAVATS 24390 Hautefort		prés, terres
24/03/2023	Hautefort, Boisseuilh, Cherveix-Cubas	30 000	0,2900	10 32 47		NEBOULE SUD 24390 Boisseuilh, LE PUY DE N		taillis simples, taillis sous futaie, vergers, prés, landes, terres
10/07/2023	Cherveix-Cubas	1 800	0,2800	00 63 70		LE PIGEONNIER 24390 Cherveix-Cubas		prés
18/02/2021	Hautefort, Boisseuilh	43 000	0,2600	16 80 61		LES CASTINERIES 24390 Hautefort, LA CIPRIER		taillis simples, taillis sous futaie, vergers, prés, landes, terres, futaies résineuses
08/07/2024	Hautefort	13 000	0,2400	05 35 60		LES BROUSSILLOUX 24390 Hautefort, LES BRU		prés, terres, sols, vignes
07/10/2024	Hautefort	6 000	0,2100	02 83 88		PUY DE RODA 24390 Hautefort		taillis simples, taillis sous futaie
06/12/2023	Sainte-Trie	25 581	882	00 00 41	29	LE BOURG 24160 Sainte-Trie	0	prés, sols
18/01/2023	Sainte-Trie	170 000	1789	00 15 73	95	6 A LE BOURG 24160 Sainte-Trie	4	sols, jardins
15/07/2021	Sainte-Trie	150 000	938	00 26 43	160	9001 LA CROIX 24160 Sainte-Trie	4	terres, sols

Ventes de foncier rural

Le terrain du dépôt d'activité artisanale est réutilisable pour toute activité avec entreposage. Il conservera une valeur aménagée minimale de 1 €/m². Le potager avec mare pourra être évalué à 0,5 €/m².

Les hangars ouverts seront évalués à 40 €/m².

Le sol des bois sans valeur d'usage sera évalué à 1200 €/ha, le peuplement variant de 0 à 1500 €/ha.

Le pré dégradé, entouré de bois et de haies invasives sera évalué à 2400 €/ha

Le terrain constructible de 1605 m² peut être valorisé comme lot à 10 €/m², sous réserve de certificat d'urbanisme.

IV.d. Evaluation

Art.	Commune	Lieu-dit	sn	n°	m ²	nature	sol		Occupation		Total
							PU	Valeur	PU	Valeur	Valeur
	Cherveix-Cubas	LE PIGEONNIER	AI	79	00 44 00	pré	0,24	1 056			1 056
	Cherveix-Cubas	LE PIGEONNIER	AI	79	01 06 30	bois	0,12	1 276	0,05	532	1 807
3	Cherveix-Cubas	LE PIGEONNIER	AI	80	00 38 00	bois	0,12	456	0,1	380	836
	Hautefort	LES GRAVATS	AH	9	00 16 05	bois ZC	10	16 050			16 050
	Hautefort	LES GRAVATS	AH	11	00 03 35	bois	0,12	40	0,1	34	74
	Hautefort	LES GRAVATS	AH	235	00 11 34	pré, bois	0,12	136	0,05	57	193
	Hautefort	LABROUSSE-NORD	AH	138	00 92 16	bois	0,12	1 106	0,08	737	1 843
2	Hautefort	PUY DE RODA	AH	161	00 29 80	bois	0,12	358	0,08	238	596
	Hautefort	PUY DE RODA	AH	162	00 16 60	bois	0,12	199	0,05	83	282
1	Sainte-Trie	TRAS L'EGLISE	AD	203	00 12 00	jardin	0,5	600			600
	Sainte-Trie	TRAS L'EGLISE	AD	203	00 19 00	dépôt	1	1 900	40	4 000	5 900
					03 88 60			23 177		6 060	29 237

La valeur globale proposée pour l'ensemble des biens à expertiser sera de :

29 000 €

V. Synthèse

La propriété de Monsieur Eric POIROT comporte des taillis, des hangars d'entreposage artisanal de 100 m² avec un petit potager, ainsi qu'un terrain urbanisable aux portes nord de Saint-Agnan.

L'auteur évalue les actifs immobiliers susceptibles d'être cédés au total de :

29 000 €.

Conclusion

La propriété de Monsieur Eric Poirot se compose de :

- 3,7255 ha de taillis, prés et sols, pour	9 000 €,
- Hangars légers pour 100 m ² , évalués à	4 000 €,
- 1605 m ² de terrain urbanisable (*), pour	16 000 €,
Pour un total de	29 000 €.

(*) *sous réserve de CU accordé.*

Il est ici précisé qu'il s'agit d'une valeur globale des biens décrits.

Tel est mon avis, en foi de quoi, ma mission étant accomplie, certifiant avoir effectué moi-même les travaux relatés ci-avant, j'ai établi et clos le présent rapport pour servir et valoir ce que de droit.

à Monbazillac

le 20 juin 2025.

L'expert : D.DUPERRET



Remis en :

- 2 exemplaires à Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Périgueux.
- 1 exemplaire à M. POIROT,
- 1 copie à la SELARL DE KEATING.

ANNEXES

- 1 Ordre de mission
- 2 Liste des parcelles à évaluer
- 3 Quelques photos

TRIBUNAL DE COMMERCE
DE PERIGUEUX

Liquidation judiciaire : Monsieur Eric POIROT
N° de Greffe : 4165826
Juge-commissaire : Madame Michelle GERAUD

ORDONNANCE

Nous, Michelle GERAUD, juge-commissaire de la procédure de liquidation judiciaire de Monsieur Eric POIROT,

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

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

Attendu que le mandataire judiciaire n'a pas compétence pour procéder à l'expertise de biens immobiliers,

- Autorisons Maître Christian HART de KEATING, représentant SELARL de KEATING à se faire assister par Monsieur Daniel DUPERRET - 139, Chemin du Pressoir 24240 Monbazillac
- Afin de déterminer la valeur dudit bien, fournir le cas échéant, un mètre Loi CARREZ, procéder à toutes expertises obligatoires nécessaires à une cession, préciser la situation des biens, l'urbanisme, déterminer la situation juridique et les servitudes de l'immeuble situé à Saint-Trie, Cherveix-Cubas, Hautefort,

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

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

Disons qu'il y a lieu de notifier le dépôt de la présente ordonnance à :

- Monsieur Eric POIROT- 107 Chemin des Gravats - 24390 Hautefort
- L'expert : Monsieur Daniel DUPERRET - 139, Chemin du Pressoir 24240 Monbazillac
- Monsieur le Procureur de la République tribunal judiciaire - 24000 Périgueux
- SELARL DE KEATING 12 Rue Guynemer - 24000 Périgueux

PERIGUEUX, le 10.04.2025

Le Greffier
Monsieur Bruno DUNOYER

Le Juge-commissaire
Madame Michelle GERAUD

SELARL de KEATING

12 rue Guynemer
24000 PERIGUEUX

MANDATAIRE JUDICIAIRE

Christian HART de KEATING

☎ : 05.53.06.49.15

✉ : perigueux@selarlidekeating.fr

Réf Greffe : 4165826

N/Réf. : CK / PML /BJ /20866 /IMMEUBLES

V/Réf. :

Site WEB <https://www.selarlidekeating.fr>

Identifiant : 9mdefh9

Mot de passe : gr3y6

Affaire : Monsieur Eric POIROT

Le Bourg

24160 SAINTE-TRIE

Siren : 423 607 100

liquidation judiciaire 25/06/2024

Monsieur Daniel DUPERRET
139 chemin du Pressoir

24240 MONBAZILLAC

PERIGUEUX, le 27 février 2025

Monsieur,

Par jugement rendu le 25/06/2024, le tribunal de commerce de Périgueux a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de :

Monsieur Eric POIROT, ayant pour objet social « Travaux de maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment », et dont le siège est situé : Le Bourg à SAINTE-TRIE (24160).

Ce même jugement m'a désigné mandataire liquidateur.

Monsieur Eric POIROT est propriétaire de terrains, bois, taillis et d'un hangar, soit :

Saint Trie :

AD 203 : hangar

Cherveix Cubas :

AI 79 : pré, taillis

AI 80 : pré, taillis

Hautefort :

AH 9 : terrain, taillis

AH 11 : terrain, taillis

AH 12 : taillis (AH 235)

AH 161 : bois

AH 162 : taillis

BR 138 : taillis

Je dois faire expertiser ces terres et hangar.

Je vous remercie de bien vouloir me confirmer que vous avez qualité pour réaliser cette expertise.

Dans l'affirmatif, je déposerais une requête en ce sens.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées

Christian HART de KEATING

P.J. : Etat hypothécaire

Société d'exercice libéral à responsabilité limitée au capital de 10.000 € - Siège Social 183, avenue Georges Clémenceau - 92000 NANTERRE
RCS Nanterre 477 751 911

Membre d'une Association Agréée, Paiement par Chèque Accepté

QUELQUES PHOTOS



Les hangars



Le potager



La mare



Bois Hautefort



Pré et bois Cherveix-Cubas