

Stéphane JARRY

Expert Immobilier Foncier et Commercial près la Cour d'Appel de Bordeaux

RAPPORT D'EXPERTISE

TRIBUNAL DE COMMERCE DE PÉRIGUEUX

Référence Greffe : 4165600

N° de rôle : 2024 002293

Ordonnance rendue le 24 mai 2024

AFFAIRE

**PROCÉDURE DE LIQUIDATION JUDICIAIRE
A L'ENCONTRE**

DE MONSIEUR DENIS GALINAT

**Un exemplaire du présent rapport est déposé
au Tribunal de Commerce de PÉRIGUEUX le 18 octobre 2024**

**Dépôt d'un exemplaire du présent rapport avec la note d'honoraires
à la SELARL de KEATING le 18 octobre 2024**

N/Réf. : 24-5408-SJ/EXPJ

22, boulevard de Stalingrad - 24000 PÉRIGUEUX

Tél. : 06 52 76 08 96

Email : s.jarry.expert@gmail.com



RAPPORT D'EXPERTISE

LE(S) BIEN(S)	Immeubles à usage d'habitation
SITUÉ(S)	• Rue de Rosas – Le Bourg • Rue des Hauts chemins – Le Bourg 24210 SAINTE-ORSE
POUR	La SELARL de KEATING, En qualité de liquidateur désigné Par le Tribunal de Commerce de PÉRIGUEUX 3, place Yves Guéna - 24100 PÉRIGUEUX

1. PRÉSENTATION

2. OBJET DE LA MISSION

- 2.1. Identification des parties
- 2.2. Mission et déroulement des opérations d'expertise
- 2.3. Réception des pièces

3. SITUATION

- 3.1. La commune
- 3.2. Le secteur

4. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE 1

- 4.1. Identification et urbanisme
- 4.2. Immeuble expertisé

5. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE - MÉTHODE D'EXPERTISE

6. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE 2

- 6.1. Identification et urbanisme
- 6.2. Immeuble expertisé

7. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE - MÉTHODE D'EXPERTISE



8. CONCLUSION

9. ANNEXES

Après avoir visité les lieux **mercredi 31 juillet 2024**, vérifié les éléments techniques auprès de la mairie, nous avons rédigé le présent rapport.



1. PRÉSENTATION

Conformément aux termes du jugement du tribunal de commerce de Périgueux rendu le 06 février 2024, désignant la **SELARL de KEATING** en qualité de liquidateur dans le cadre de la liquidation judiciaire de **Monsieur Denis GALINAT**,

Nous soussignés, **Stéphane JARRY**, Expert Immobilier près la Cour d'Appel de Bordeaux, missionné aux termes de l'ordonnance rendue le 24 mai 2024 par **Madame Michelle GERAUD**, juge-commissaire au tribunal de commerce de PÉRIGUEUX (24), avons procédé à l'expertise de l'immeuble ci-après désigné, dépendant de ladite procédure.

2. OBJET DE LA MISSION

Contexte de la demande : **Tribunal de Commerce de PÉRIGUEUX**, ordonnance rendue le 24 mai 2024, **Référence Greffe : 4165600**, N° de rôle : **2024 002293**

2.1 IDENTIFICATION DES PARTIES

Nom et adresse des parties

Monsieur Denis GALINAT

MANDATAIRE JUDICIAIRE :

SELARL de KEATING, prise en la personne
de son représentant légal, **Monsieur Christian HART
de KEATING**, en qualité de Mandataire Judiciaire,
12 rue Guynemer - 24000 PÉRIGUEUX

2.2 MISSION ET DÉROULEMENT DES OPÉRATIONS D'EXPERTISE

Mission

D'après l'ordonnance rendue le 27 mai 2024,
littéralement rapportée ci-après :

**« Autorisons Maître Christian HART de KEATING,
représentant SELARL de KEATING à se faire
assister par Monsieur JARRY Stéphane 22
boulevard de Stalingrad PÉRIGUEUX,
Afin de déterminer la valeur dudit bien, fournir
le cas échéant, un métré 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 Beauregard de Terrasson et Sainte-Orse,

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... »

Principales diligences de l'expert

**Envoi de lettres
Réception de courriers
Exécution**

Le 05.06.2024, nous recevons de la SELARL de KEATING la lettre de nomination de l'expert accompagnée de l'ordonnance rendue le 24.05.2024 et des pièces du dossier.

Le 31.05.2024, nous recevons du tribunal la lettre de nomination de l'expert accompagnée de l'ordonnance rendue le 24.05.2024.

Le 31.07.2024, visite des lieux.

Le 17.10.2024, nous avons clos le rapport.

Le 18.10.2024, nous déposons un exemplaire au **Tribunal** de commerce et déposons un exemplaire à la **SELARL de KEATING**.

Consignation

Absence de consignation

Le tribunal autorise, dans le cas où le liquidateur ne disposerait pas de fonds nécessaires pour procéder au règlement des frais afférents à cette expertise, qu'ils soient réglés conformément aux dispositions de l'article L663-1 du Code de Commerce.

2.3 RÉCEPTION DES PIÈCES

Du tribunal par courrier le 31 mai 2024

1. Notification d'ordonnance
2. Requête en expertise immobilière en date du 18 mars 2024
3. Ordonnance de nomination de l'expert du 24 mai 2024



De la SELARL de KEATING par voie électronique le 05 juin 2024

4. Lettre d'accompagnement en date du 05 juin 2024
5. Ordonnance de nomination de l'expert rendue le 24 mai 2024
6. Requête en expertise immobilière en date du 18 mars 2024
7. Jugement en date du 06 février 2024
8. Acte de vente du 18 juillet 1983
9. Acte de vente 03 juin 2009

De la mairie de **SAINTE-ORSE** par voie électronique, le 28 juillet et le 28 août 2024 Suite à notre demande du 31 juillet 2024

10. Certificat d'urbanisme d'information en date du 28 août 2024
11. Certificat d'urbanisme d'information en date du 11 septembre 2024

De Monsieur Denis **GALINAT** par voie électronique le 31 juillet 2024

12. Plans des immeubles

3. SITUATION

3.1 LA COMMUNE

La commune rurale de **SAINTE-ORSE** est située à l'est de PÉRIGUEUX et du département de la Dordogne (24), en région **NOUVELLE-AQUITAINE**.

Comptant 352 habitants (2021), elle fait partie de **Communauté de communes Terrassonnais Haut Périgord Noir** composée de 37 communes au 1^{er} janvier 2019.



Le point culminant de la commune est situé à 292 mètres et le point le plus bas à 163 mètres.

Les équipements publics

La commune permet de suivre une scolarité élémentaire.

Voies de communication et transports

Voies routières

La commune et bourg sont traversés du nord au sud par la route départementale 67 et d'est en ouest par la route départementale 70.

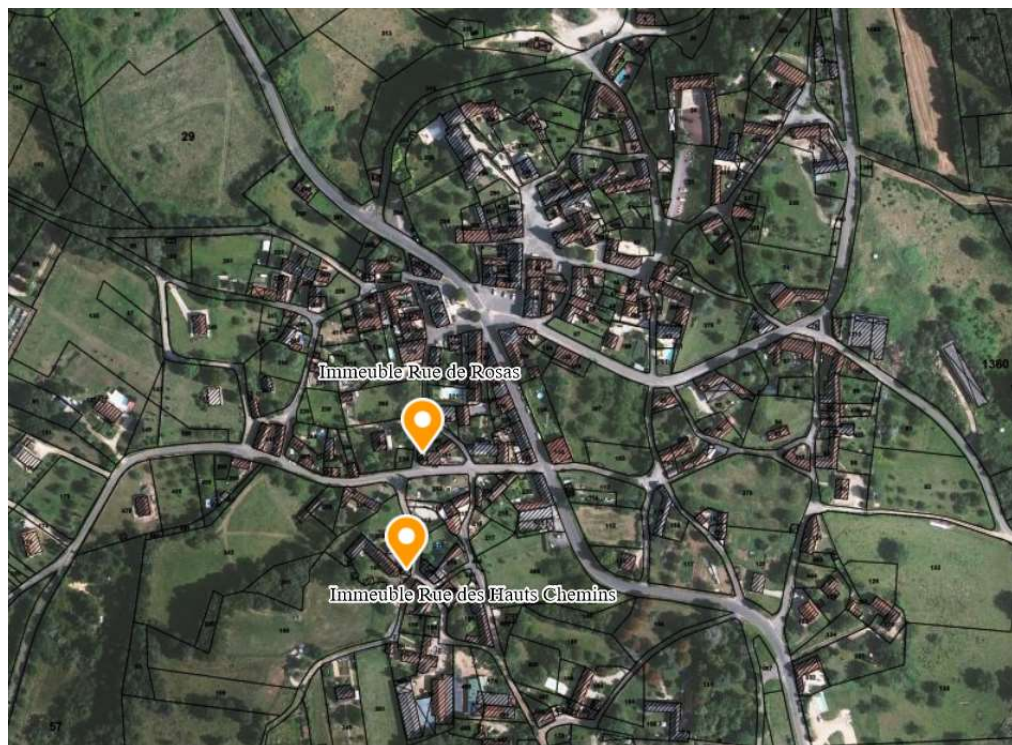
Éloignement

Nous donnons les distances approximatives suivantes :

- De HAUTEFORT à 14 km
- De TERRASSON-LAVILLEDIEU à 25 km
- De PÉRIGUEUX (Préfecture) à 35 km
- BRIVE-LA-GAILLARDE (Préfecture de la Corrèze) à 45 km

3.2 LE SECTEUR

Plus précisément, les biens se trouvent au cœur du centre-bourg, dans un environnement urbain comptant peu de commerces.



*Source Géoportail

ACCÈS

Les deux immeubles confrontent d'une part la rue de Rosas et la rue Jean Lacoste et d'autre part le rue des Hauts Chemins.

4. DESCRIPTION, IMMEUBLE 1

Le jour de nos opérations d'expertises, l'immeuble est libre de toute occupation.

4.1 IDENTIFICATION ET URBANISME

IDENTIFICATION

Le bien dont s'agit consiste en un immeuble bâti à usage d'habitation, référencé au cadastre rénové de la commune sous les relations suivantes :

Références cadastrales

Section	N°	Lieu-dit	Surface		
			ha	a	ca
AB	392	Rue de Rosas - Le Bourg	0	0	53
AB	394	Rue de Rosas - Le Bourg	0	0	93
Total			0	.01	46

L'ensemble d'une contenance totale de **01a 46ca.**



Source Géoportail



URBANISME

Suite à notre demande portant sur les dispositions d'urbanisme applicables auprès du service compétent de la commune, Monsieur le Maire, a tenu à porter à notre connaissance les informations suivantes concernant l'unité foncière considérée :

Dispositions d'urbanisme notamment applicables

La commune est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 26 juin 2012, modifié le 12 février 2013 et le 10 juillet 2018.

Unité foncière située en **zone UA**.

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

Zone d'habitat, d'activités et de services correspondant au secteur ancien de la commune, qui en raison de son caractère nécessite des règles de protection particulières.

Elle a vocation à accueillir des habitations, mais aussi des commerces et services, des équipements et des activités non nuisibles, sous forme de constructions denses, généralement implantées à l'alignement et en ordre continu pour préserver le caractère général de ce secteur.

Nature des servitudes d'utilité publique applicables

- **AC1** – Servitude de protection des monuments historiques : Église

L'unité foncière est située à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain instauré par délibération au bénéfice de la Commune de SAINTE-ORSE.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ayant été prescrit (délibération du Conseil de la CCTHPN du 28 septembre 2021, l'autorité compétente pourra décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) - article L.153-11, al.3 du code de l'urbanisme. En effet une construction à cet endroit pourrait être incompatible avec le zonage prévu par le P.L.U.i. et pourrait faire l'objet d'un refus.



ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Il résulte des informations consultées sur les risques majeurs naturels et technologiques (base de données GEORISQUES) prévisibles que la commune est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques.

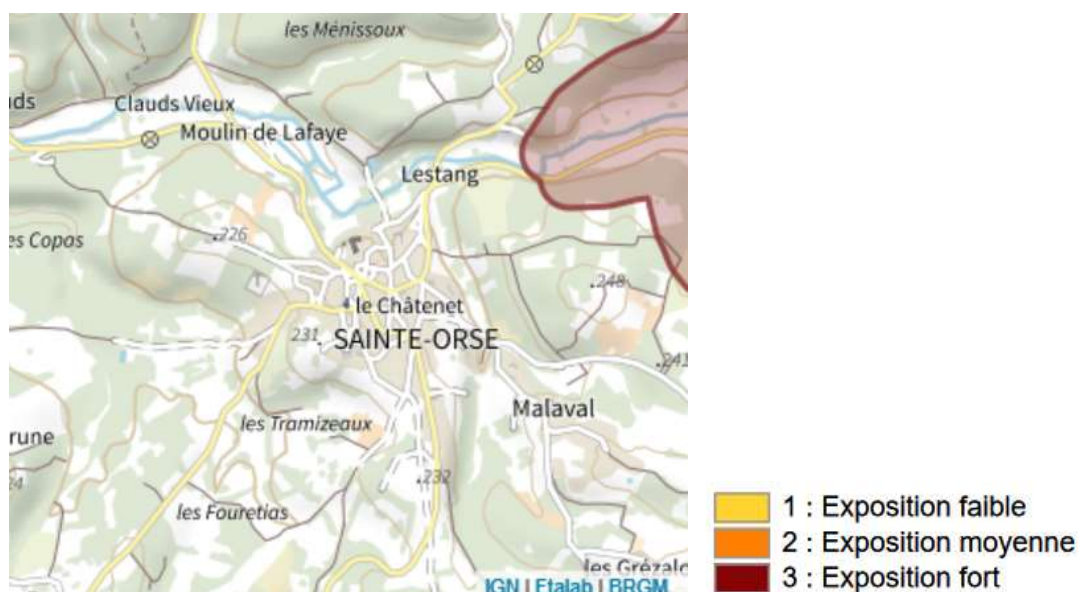
EXTRAITS DE L'ÉTAT DES RISQUES RÉGLEMENTÉS, POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES (ERRIAL)*

ANNEXE 1 : À L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT, MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau.

De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition nulle : aucune présence de sols argileux n'a été identifiée selon les cartes géologiques actuelles. Toutefois il peut y avoir des poches ponctuelles de sols argileux.



POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 1 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).





- Station-service MOBIL OIL

PROPRIÉTÉ

Aux termes de l'acte reçu par Maître Jacques LABAISSE, notaire à FOSSEMAGNE (Dordogne), en date du 18 janvier 1983, **Monsieur Denis GALINAT** et **Madame Michelle Françoise VEYSSET** son épouse, ont fait l'acquisition d'une maison d'habitation sise lieudit « Le Bourg », commune de SAINTE-ORSE (Dordogne) comprenant un rez-de-chaussée élevé sur cave de deux pièces, grenier au-dessus, figurant au cadastre de ladite commune de la façon suivante : section AB n°392, 394, d'une contenance totale de 1a 46ca

La vente a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de **QUATRE-VINGT MILLE FRANCS (80 000,00 francs)**, soit **DOUZE MILLE CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES (12 195,92 euros)**.

SERVITUDES

Aux termes de l'acte communiqué, absence de mention de servitude.

4.2 IMMEUBLE EXPERTISÉ

Ce bien consiste en une construction traditionnelle mitoyenne composée d'un rez-de-chaussée sur cave, élevé d'un étage sous rampant de toiture.

Le rez-de-chaussée est composé d'un séjour/cuisine, dégagement, salon avec accès sur une terrasse, WC, salle de douche et l'étage est composé d'un palier/dégagement, deux chambres.

En sous-sol semi-enterré accessible depuis l'extérieur, nous trouvons deux pièces/caves et un garage sous la terrasse.



L'immeuble présente un état d'entretien moyen à vétuste.

Le jour de la visite, l'immeuble est libre de toute occupation.

PRESTATIONS GÉNÉRALES

Maçonnerie	Pierres, blocs agglomérés béton, briques, enduit projeté
Couverture	Tuiles plates, ardoises
Charpente	Traditionnelle bois
Collecte et évacuation des eaux pluviales	Pour partie, gouttières pendantes et tuyaux de descente, zinguerie traditionnelle et PVC

L'ensemble du gros œuvre se trouve dans un état général apparent moyen et l'état du second œuvre se trouve dans un état général apparent moyen à vétuste

Traces d'humidité en murs et plafonds intérieurs et murs extérieurs.

Fissurations en sols, murs et plafonds.

Contrôle à prévoir de l'étanchéité de la couverture.

Présence d'une végétation abondante et désordonnée au nord de la parcelle section AB n°394 (accès au garage).

Prévoir le contrôle de présence d'insectes xylophages et autres agents polluants.

DÉTAIL DES PIÈCES

REZ-DE-CHAUSSEE (R)

SÉJOUR/CUISINE

État général	État moyen à vétuste
Porte(s)	Porte-fenêtre PVC, double vitrage
Fenêtre(s)	PVC, double vitrage
Sol	Carrelage
Murs	Pierres, peinture, enduit, faïence
Plafond	Solivage bois, lambris, peinture
Observations	Présence d'éléments de cuisine, évier, plaque de cuisson, meubles Fissurations en sol (carrelage) et en murs Ancien évier en pierre Cheminée en pierres Absence de ventilation mécanique contrôlée



DÉGAGEMENT

État général	État moyen
Fenêtre(s)	Absence de fenêtre
Sol	Carrelage
Murs	Peinture
Plafond	Lambris bois
Observations	Fissurations en sol (carrelage) Départ escalier bois vers l'étage supérieur

SALON

État général	État moyen à vétuste
Porte(s)	Porte-fenêtre PVC, double vitrage
Sol	Carrelage
Murs	Peinture
Plafond	Solivage bois, lambris, peinture
Observations	Fissurations en sol (carrelage) État des huisseries extérieures, porte-fenêtre, volet Accès vers la terrasse

SALLE DE DOUCHE

État général	État vétuste
Fenêtre(s)	Bois, double vitrage
Sol	Revêtement plastique
Murs	Peinture, faïence
Plafond	Peinture
Observations	Présence d'un lavabo sur colonne, d'une cabine de douche Fissurations en murs et plafond Traces d'humidité en murs et plafond Absence de ventilation mécanique contrôlée

WC

État général	État d'usage à moyen
Fenêtre(s)	Absence de fenêtre
Sol	Carrelage
Murs	Faïence
Plafond	Bois
Observations	Cuvette Absence de ventilation mécanique contrôlée Fissurations en sol (carrelage)

ÉTAGE1 (R+1)

PALIER / DÉGAGEMENT

État général	État moyen
--------------	------------



Fenêtre(s)	Absence de fenêtre
Sol	Carrelage
Murs	Peinture, éléments de charpente bois
Plafond	Peinture, éléments de charpente bois
Observations	Présence d'un tableau électrique présentant des traces noires d'un dysfonctionnement, conformité à contrôler Fissurations en sol (carrelage)

CHAMBRE 1

État général	État vétuste
Fenêtre(s)	Bois, double vitrage, fenêtre de toit bois de type Velux, double vitrage
Sol	Carrelage
Murs	Peinture, éléments de charpente bois
Plafond	Peinture, éléments de charpente bois
Observations	Traces d'humidité en murs et plafond Absence de volets

CHAMBRE 2

État général	État vétuste
Fenêtre(s)	Bois, double vitrage, fenêtre de toit bois de type Velux, double vitrage
Sol	Carrelage
Murs	Peinture, éléments de charpente bois
Plafond	Peinture, éléments de charpente bois
Observations	Fissurations en sol (carrelage) Non uniformité du carrelage au sol Présence d'un convecteur électrique ancien

SOUS-SOL (R-1)

CAVE 1

État général	État moyen
Porte(s)	Bois
Sol	Béton
Murs	Pierres, rocher
Plafond	Solivage bois
Observations	Porte bois, vantaux détériorés Traces d'humidité en mur Accès par escalier intérieur

CAVE 2

État général	État moyen à vétuste
Sol	Béton
Murs	Enduit
Plafond	Solivage bois



Observations Traces d'humidité en murs et plafond
Présence d'un ballon électrique à accumulation

GARAGE

État général État vétuste
Sol Béton
Murs Enduit
Plafond Hourdis béton
Observations Porte pliante de garage bois, vantaux manquants
Traces d'humidité en sol, murs et plafond

Viabilité - Réseaux techniques

Eau :

Immeuble raccordé au réseau d'adduction public d'eau potable

Installation électrique :

Apparente et encastrée, conformité à contrôler

Installation de chauffage :

Installation de chauffage fixe partielle par convecteur électrique, cheminée

Production d'eau chaude :

Installation de production d'eau chaude par ballon électrique à accumulation

Assainissement :

Immeuble raccordé au réseau d'assainissement public*, conformité à contrôler

*sur déclaration de Monsieur Denis GALINAT

Calcul des surfaces

DÉSIGNATION	NIVEAUX	SURFACE UTILE	COEFFICIENT PONDÉRATION	SURFACE UTILE PONDÉRÉE
SÉJOUR/CUISINE	RDC (R)	20,40	1,0	20,40
DÉGAGEMENT	RDC (R)	3,50	0,6	2,10
SALON	RDC (R)	13,20	1,0	13,20
SALLE DE DOUCHE	RDC (R)	2,80	0,7	1,96
WC	RDC (R)	0,80	0,6	0,48
PALIER/DÉGAGEMENT	ÉTAGE(R+1)	2,00	0,6	1,20
CHAMBRE 1	ÉTAGE(R+1)	21,25	1,0	21,25
CHAMBRE 2	ÉTAGE(R+1)	19,30	1,0	19,30
CAVE 1	S/SOL(R-1)	24,55	0,2	4,91
CAVE 2	S/SOL(R-1)	13,75	0,2	2,75
GARAGE	S/SOL(R-1)	22,00	0,2	4,40
TOTAL		143,55		91,95

Soit une surface utile développée pondérée de l'immeuble dans son ensemble de 91,95 m², **arrêtée à 92,00 m².**



Façade principale sud / sud-ouest



Pignon ouest



Façade nord



Vue de la façade nord depuis la rue Jean Lacoste



Désordres, observations

Fissurations en mur extérieur et pierre de taille endommagée (gond du volet)



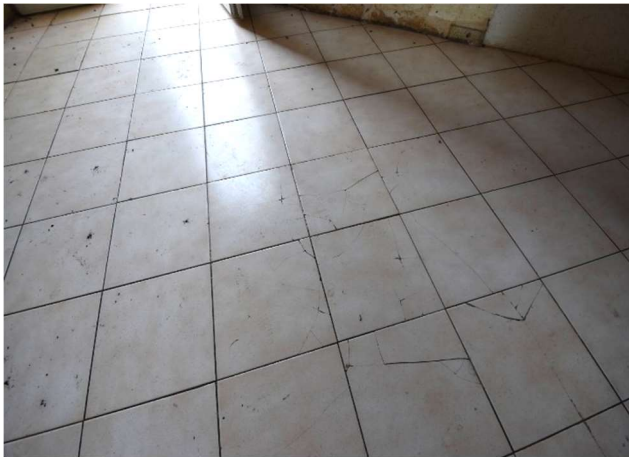
Absence de gouttières, traces d'humidité en pied de mur



Séjour/Cuisine



Séjour/cuisine et dégagement, fissurations du carrelage



WC, fissurations du carrelage au sol



Salle de douche, traces d'humidité en mur et plafond



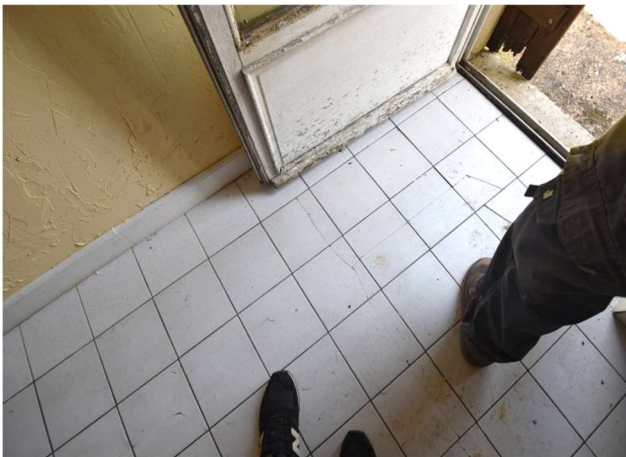
Salon, placard et terrasse



État des huisseries bois, porte-fenêtre et volet, intervention nécessaire



Fissuration du carrelage au sol



Palier/Dégagement



Tableau électrique, trace noire de court-circuit



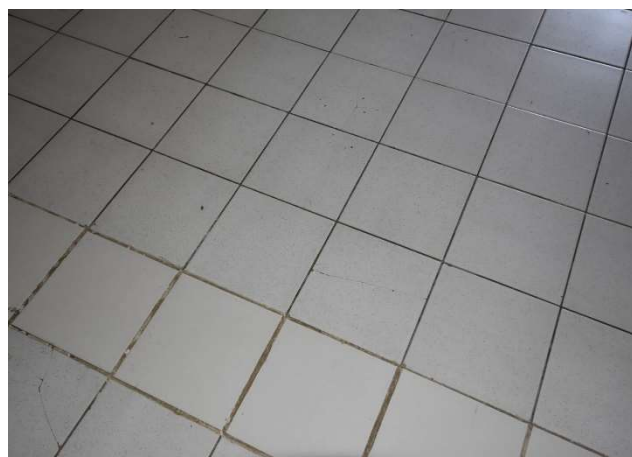
Chambre 1



Traces d'humidité en mur et plafond



Chambre 2, fissurations du carrelage au sol



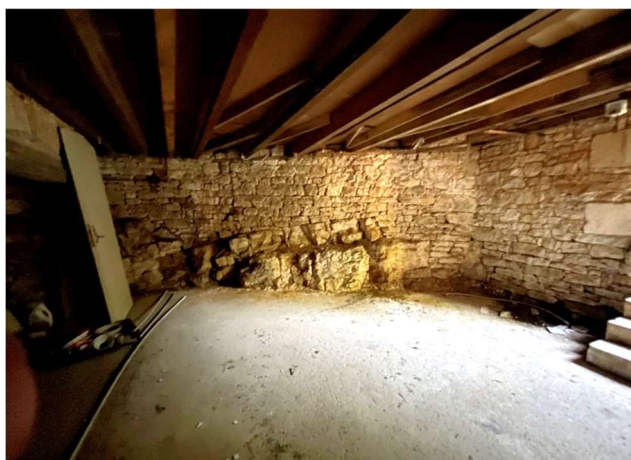
Accès garage



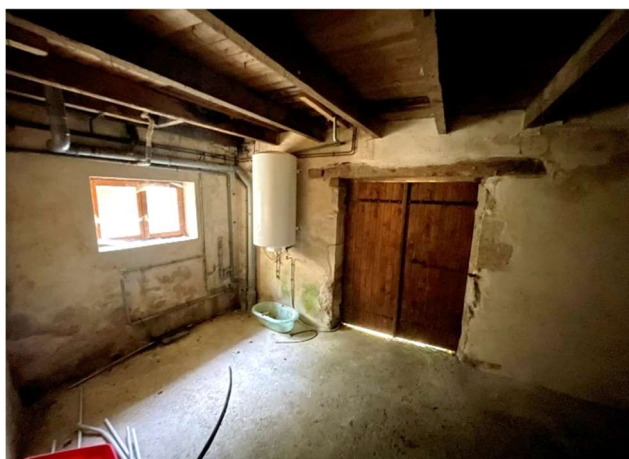
Garage



Cave 1



Cave 2, traces d'humidité en mur



Caractères favorables

- Situation
- Caractère architectural typique et authenticité régionale
- Grande terrasse
- Jardin accessible
- Stationnement et garage

Caractère(s) défavorable(s) :

- État général
- Rénovation de l'ensemble des revêtements horizontaux et verticaux
- Fissurations du carrelage au sol et en murs
- Traces d'humidité en murs et plafonds intérieurs
- Installation fixe de chauffage, appareillage insuffisant, convecteur électrique ancien
- Absence de ventilation mécanique contrôlée
- État des huisseries bois extérieures, porte-fenêtre, volets
- Présence d'un tableau électrique présentant des traces noires d'un dysfonctionnement, conformité de l'installation électrique à contrôler
- Immeuble impacté par les risques technologiques

5. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE - MÉTHODES D'EXPERTISE

GÉNÉRALITÉS

Nous nous permettons de définir ce qui est communément admis comme valeur vénale d'un bien immobilier.

La valeur vénale est le prix auquel un droit de propriété peut raisonnablement être vendu en cas de mise en vente amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- a) la libre volonté du vendeur,
- b) l'existence d'au moins deux acquéreurs potentiels,



- c) la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché
- d) le maintien de la valeur à niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- e) des conditions de mise en vente et de publicité normale,
- f) que les parties en présence n'ont pas été influencées par des raisons de convenances personnelles.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, prix de marché, ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 5 novembre 1992 concernant les compagnies d'assurances).

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- * La valeur libre d'un bien ou supposée telle, partant du principe que le bien est vacant et libre de toute occupation,
- * La valeur du bien occupé, qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

Le Point de la Jurisprudence sur la Valeur Vénale et les méthodes

* Le Principe : la valeur vénale réelle d'un immeuble pour la liquidation des droits de mutation à titre onéreux 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 se trouve l'immeuble cédé (avant la mutation et des clauses de l'acte de vente) et que cette valeur vénale réelle se déduit essentiellement des termes de comparaisons relatifs aux prix de vente de biens intrinsèquement comparables au dit immeuble, au jour de la mutation. (Cour de cassation 10 mai 1988 aff Delbos c/ Direction générale des Impôts Bull IV, n° 154, p 108) Définition donnée par la Cour de cassation : "Le prix que donne l'acheteur ordinaire et avisé".

* Les exceptions : cette exigence peut connaître des exceptions et il a été admis qu'elle n'impliquait pas pour autant que des biens pris en considération soient strictement identiques, dans le temps, dans l'environnement et dans l'espace (Cour de cassation Arrêt du 12 janvier 1993).

Enfin l'expert, en l'absence de tout élément de comparaison, peut cependant utiliser une méthode de calcul pour fonder ses conclusions. (Cour de cassation, chambre commerciale 22 janvier 1991, affaire Sté Bartissol c/ Direction générale des impôts). Ainsi toute expertise a une dimension économique sous-jacente dont le point de départ en matière d'évaluation, envisagée sous sa plus grande généralité, réside dans la notion de valeur vénale locative ou immobilière entendue comme la plus forte probabilité de prix, pour un bien négocié dans un marché résultant de l'offre et de la demande, et des conditions particulières de l'acte de vente, hors de toute convenance" (Cass Comm. 12 nov. 1986)

La méthode par comparaison est la seule méthode retenue.

Dans la cadre du présent rapport, ce bien est considéré :

- Non soumis au régime juridique de la copropriété des immeubles bâtis



MÉTHODE PAR COMPARAISON

Elle découle de l'examen approfondi du marché immobilier : il s'agit de sélectionner, parmi des ventes réalisées des biens similaires à celui que nous expertisons (secteur géographique, état, nuisances, marché environnant...).

Ensuite, à partir de l'ensemble des prix obtenus, nous allons pouvoir évaluer l'immeuble que nous étudions.

Toutefois, un immeuble n'étant jamais semblable à un autre, il faut tenir compte d'une marge d'appréciation comportant une limite supérieure et une limite inférieure entre lesquelles doit se situer la valeur de l'immeuble considéré.

Analyse des mutations

Les références :

Nous donnons le descriptif sommaire de biens vendus :

Immeuble 1	SAINTE-ORSE	103 m ²	43 000 €
Immeuble 2	SAINTE-ORSE	97 m ²	84 000 €
Immeuble 3	SAINTE-ORSE	80 m ²	50 000 €

Calcul du ratio de comparaison

	Surface Utile (m ²)	Lieu	Etat
Immeuble 1	103,00	4	2,5
Immeuble 2	97,00	4	3
Immeuble 3	80,00	4	2,5
MOYENNE	93,33	4,00	2,67
Notre affaire	92,00	4	2,5
Ratio	0,99	1,00	0,94
Ratio moyen		0,97	

<i>Très bien</i>	6
<i>Bien/Bon</i>	5
<i>Etat d'usage/Normal</i>	4
<i>Moyen</i>	3
<i>Médiocre/Vétuste</i>	2
<i>Mauvais</i>	1



Valeur de la méthode par comparaison

Immeuble 1		43 000,00 €
Immeuble 2		84 000,00 €
Immeuble 3		50 000,00 €
Valeur moyenne		59 000,00 €
Ratio moyen	0,97	
Valeur Moyenne x Ratio Moyen		57 230,00 €
Valeur arrêtée à		60 000,00 €

Soit une **valeur vénale arrêtée à 60 000.00 euros**

Soit une valeur par m² de 652,17 euros

6. DESCRIPTION, IMMEUBLE 2

Le jour de nos opérations d'expertises, l'immeuble est libre de toute occupation.

6.1 IDENTIFICATION ET URBANISME

IDENTIFICATION

Le bien dont s'agit consiste en un immeuble bâti anciennement en état de ruine*, à usage d'habitation, avec commencement de restauration totale, référencé au cadastre rénové de la commune sous les relations suivantes :

Références cadastrales

Section	N°	Lieu-dit	Surface		
			ha	a	ca
AB	338	Rue de Hauts Chemins - Le Bourg	0	0	59
Total			0	0	59

L'ensemble d'une contenance totale de **59ca**.

*aux termes de l'acte de vente en date du 03 juin 2009





Source Géoportail

URBANISME

Suite à notre demande portant sur les dispositions d'urbanisme applicables auprès du service compétent de la commune, Monsieur le Maire, a tenu à porter à notre connaissance les informations suivantes concernant l'unité foncière considérée :

Dispositions d'urbanisme notamment applicables

La commune est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 26 juin 2012, modifié le 12 février 2013 et le 10 juillet 2018.

Unité foncière située en **zone UA**.

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

Zone d'habitat, d'activités et de services correspondant au secteur ancien de la commune, qui en raison de son caractère nécessite des règles de protection particulières.

Elle a vocation à accueillir des habitations, mais aussi des commerces et services, des équipements et des activités non nuisibles, sous forme de constructions denses, généralement implantées à l'alignement et en ordre continu pour préserver le caractère général de ce secteur.

Nature des servitudes d'utilité publique applicables

- **AC1** – Servitude de protection des monuments historiques : Église

L'unité foncière est située à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain instauré par délibération au bénéfice de la Commune de SAINTE-ORSE.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ayant été prescrit (délibération du Conseil de la CCTHPN du 28 septembre 2021, l'autorité compétente pourra décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) - article L.153-11, al.3 du code de l'urbanisme. En effet une construction à cet endroit pourrait être incompatible avec le zonage prévu par le P.L.U.i. et pourrait faire l'objet d'un refus.

ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Il résulte des informations consultées sur les risques majeurs naturels et technologiques (base de données GEORISQUES) prévisibles que la commune est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques.

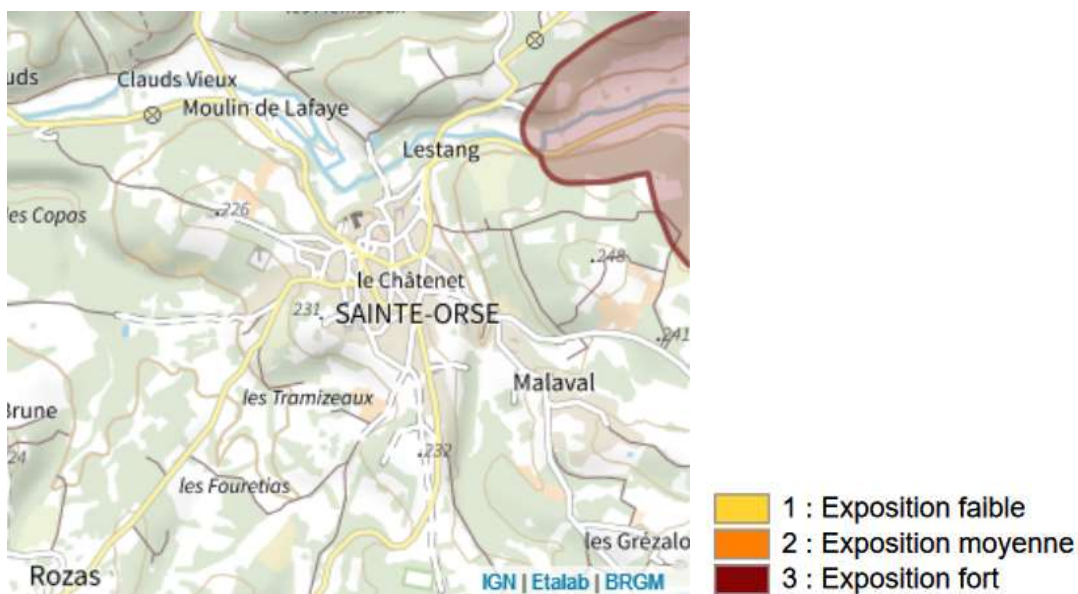
EXTRAITS DE L'ÉTAT DES RISQUES RÉGLEMENTÉS, POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES (ERRIAL)*

ANNEXE 1 : À L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT, MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition nulle : aucune présence de sols argileux n'a été identifiée selon les cartes géologiques actuelles. Toutefois il peut y avoir des poches ponctuelles de sols argileux



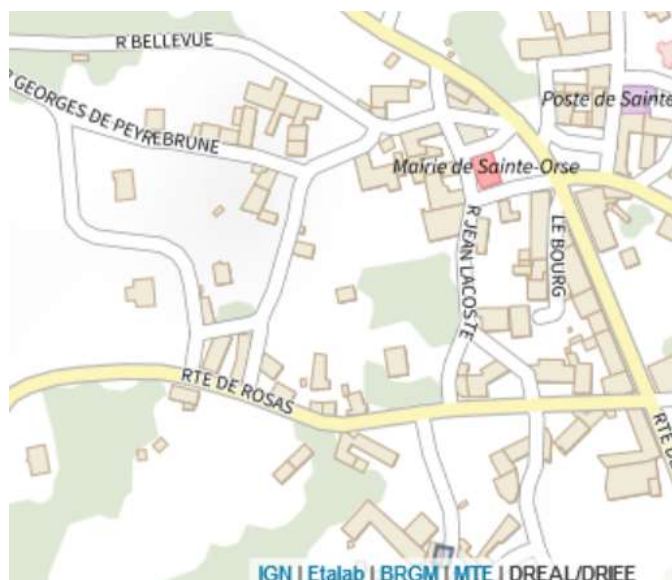


POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 1 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



- Station-service MOBIL OIL



PROPRIÉTÉ

Aux termes de l'acte reçu par Maître Marie-Florence LABAISSE-PEYCHEZ, notaire à FOSSEMAGNE (Dordogne), en date du 03 juin 2009, **Monsieur Denis GALINAT** et **Madame Michelle Françoise VEYSSET** son épouse, ont fait l'acquisition en toute propriété d'un *bâtiment en ruines* sis lieudit « Le Bourg », commune de SAINTE-ORSE (Dordogne), figurant au cadastre de ladite commune de la façon suivante : section AB n°338, d'une contenance totale de 59ca.

Le 20 décembre 2005, le Tribunal de Commerce de PÉRIGUEUX a prononcé la liquidation judiciaire de Monsieur Serge GALINAT, propriétaire, et a nommé la S.C.P. Pascal PIMOUGUET-Nicolas LEURET, en la personne de Maître Nicolas LEURET, Mandataire Judiciaire comme liquidateur.

La vente a été conclue moyennant le prix de TROIS MILLE EUROS (**3 000,00 euros**).

SERVITUDES

Aux termes de l'acte communiqué, absence de mention de servitude.

4.2 IMMEUBLE EXPERTISÉ

Ce bien consiste en une construction traditionnelle anciennement en état de ruine, à usage d'habitation, avec commencement de restauration totale, composée d'un rez-de-chaussée, un premier étage et un second étage sous rampant de toiture.

Le rez-de-chaussée est composé de deux pièces, le premier étage de deux pièces et le second étage d'un plateau sous rampant, l'ensemble en travaux en état brut.

L'immeuble dont les travaux de restauration ont été commencés présente un état hors d'eau avec présence d'anciens volets pour partie.

Le jour de la visite, l'immeuble est libre de toute occupation.

PRESTATIONS GÉNÉRALES

Maçonnerie	Pierres, blocs agglomérés béton, briques
Couverture	Tuiles plates
Charpente	Traditionnelle bois
Collecte et évacuation des eaux pluviales	Gouttières pendantes et tuyaux de descente, zinguerie traditionnelle

L'ensemble du gros œuvre se trouve dans un état général apparent d'usage à bon.



L'immeuble confronte la rue des hauts Chemins et occupe l'intégralité de la parcelle.

Absence de jardin et de stationnement.

Prévoir le contrôle de présence d'insectes xylophages et autres agents polluants.

DÉTAIL DES PIÈCES

REZ-DE-CHAUSSEE (R)

PIÈCE 1

État général	État brut
Porte(s)	Porte bois
Sol	Béton
Murs	Pierres, blocs agglomérés béton
Plafond	Hourdis béton
Observations	Pièce encombrée par le matériel et les matériaux de restauration

PIÈCE 2

État général	État brut
Porte(s)	Planche en bois
Sol	Béton
Murs	Pierres, blocs agglomérés béton
Plafond	Hourdis béton
Observations	Pièce encombrée par le matériel et les matériaux de restauration Départ escalier béton vers l'étage supérieur

ÉTAGE1 (R+1)

PIÈCE 3

État général	État brut
Porte(s)	Porte bois, imposte simple vitrage
Sol	Béton
Murs	Pierres, briques, enduit
Plafond	Solivage bois, plancher bois pour partie
Observations	Cheminée en pierres Porte donnant sur un escalier extérieur en pierres en façade est Accès à l'étage supérieur par une échelle

PIÈCE 4

État général	État brut
Fenêtre(s)	Bois
Sol	Béton
Murs	Pierres, briques, enduit
Plafond	Solivage bois, plancher bois pour partie



ÉTAGE 2 (R+2)

PLATEAU

État général	État brut
Fenêtre(s)	Lucarnes, ossature bois
Sol	Plancher bois pour partie
Murs	Pierres, éléments de charpente bois, écran sous-toiture
Plafond	Éléments de charpente bois, écran sous-toiture

Viabilité - Réseaux techniques

Eau :

Immeuble non raccordé au réseau d'adduction public d'eau potable

Installation électrique :

Absence d'installation.

Présence d'un compteur provisoire de chantier.

Installation de chauffage :

Absence d'installation de chauffage, présence de cheminée en pierres

Production d'eau chaude :

Absence d'installation de production d'eau chaude

Assainissement :

Immeuble non raccordé au réseau d'assainissement public, réseau à proximité*

*sur déclaration de Monsieur Denis GALINAT

Calcul des surfaces

DÉSIGNATION	NIVEAUX	SURFACE UTILE	COEFFICIENT PONDÉRATION	SURFACE UTILE PONDÉRÉE
PIÈCE 1 - PIÈCE 2	RDC (R)	34,70	1,0	34,70
PIÈCE 3 - PIÈCE 4	ÉTAGE 1 (R+1)	34,70	1,0	34,70
PLATEAU	ÉTAGE 2 (R+2)	39,10	0,2	7,82
TOTAL		108,50		77,22

Soit une surface utile développée pondérée de l'immeuble dans son ensemble de 77,22 m², **arrêtée à 77,00 m².**



Façade principale est



Pignon sud



Pignon nord



Désordres, observations

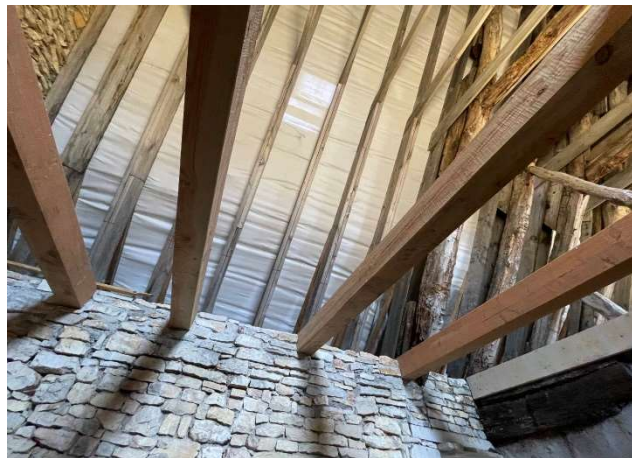
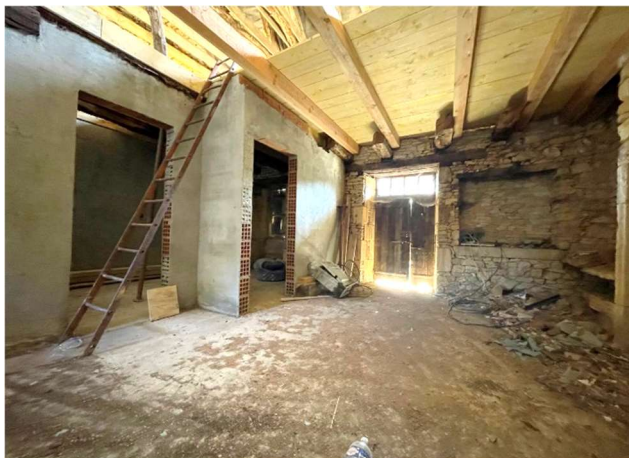
Pièce 1 (R)



Pièce 2



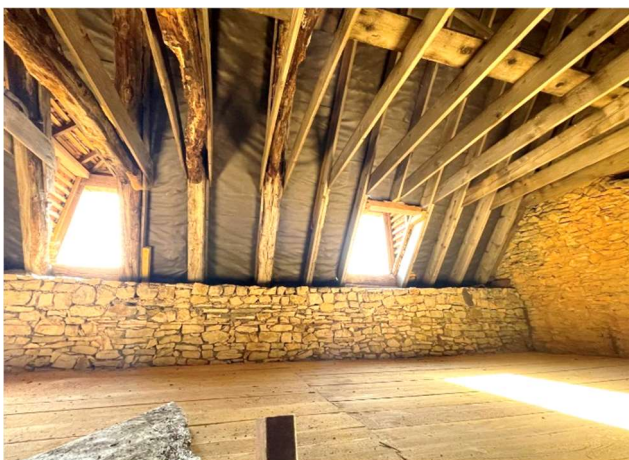
Pièce 3 (R+1)



Pièce 4



Plateau (R+2)



Caractères favorables

- Caractère architectural typique et authenticité régionale
- Qualité et mise en œuvre des travaux commencés

Caractère(s) défavorable(s) :

- Situation
- Proximité avec les immeubles voisins
- Emprise totale de l'immeuble sur la parcelle
- Travaux importants restants à réaliser
- Sanitaires, isolation, huisseries intérieures/extérieures, ensemble des revêtements horizontaux et verticaux
- Absence de jardin et de stationnement
- Immeuble impacté par les risques technologiques

7. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE - MÉTHODES D'EXPERTISE

GÉNÉRALITÉS

Nous nous permettons de définir ce qui est communément admis comme valeur vénale d'un bien immobilier.

La valeur vénale est le prix auquel un droit de propriété peut raisonnablement être vendu en cas de mise en vente amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- a) la libre volonté du vendeur,
- b) l'existence d'au moins deux acquéreurs potentiels,
- c) la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché
- d) le maintien de la valeur à niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- e) des conditions de mise en vente et de publicité normale,
- f) que les parties en présence n'ont pas été influencées par des raisons de convenances personnelles.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, prix de marché, ou encore valeur de réalisation (expression utilisée dans le décret du 5 novembre 1992 concernant les compagnies d'assurances).

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

* La valeur libre d'un bien ou supposée telle, partant du principe que le bien est vacant et libre de toute occupation,

* La valeur du bien occupé, qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.



Le Point de la Jurisprudence sur la Valeur Vénale et les méthodes

* Le Principe : la valeur vénale réelle d'un immeuble pour la liquidation des droits de mutation à titre onéreux 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 se trouve l'immeuble cédé (avant la mutation et des clauses de l'acte de vente) et que cette valeur vénale réelle se déduit essentiellement des termes de comparaisons relatifs aux prix de vente de biens intrinsèquement comparables au dit immeuble, au jour de la mutation. (Cour de cassation 10 mai 1988 aff Delbos c/ Direction générale des Impôts Bull IV, n° 154, p 108) Définition donnée par la Cour de cassation : "Le prix que donne l'acheteur ordinaire et avisé".

* Les exceptions : cette exigence peut connaître des exceptions et il a été admis qu'elle n'impliquait pas pour autant que des biens pris en considération soient strictement identiques, dans le temps, dans l'environnement et dans l'espace (Cour de cassation Arrêt du 12 janvier 1993).

Enfin l'expert, en l'absence de tout élément de comparaison, peut cependant utiliser une méthode de calcul pour fonder ses conclusions. (Cour de cassation, chambre commerciale 22 janvier 1991, affaire Sté Bartissol c/ Direction générale des impôts). Ainsi toute expertise a une dimension économique sous-jacente dont le point de départ en matière d'évaluation, envisagée sous sa plus grande généralité, réside dans la notion de valeur vénale locative ou immobilière entendue comme la plus forte probabilité de prix, pour un bien négocié dans un marché résultant de l'offre et de la demande, et des conditions particulières de l'acte de vente, hors de toute convenance" (Cass Comm. 12 nov. 1986)

La méthode par comparaison est la seule méthode retenue.

Dans le cadre du présent rapport, ce bien est considéré :

- Non soumis au régime juridique de la copropriété des immeubles bâtis

MÉTHODE PAR COMPARAISON

Elle découle de l'examen approfondi du marché immobilier : il s'agit de sélectionner, parmi des ventes réalisées des biens similaires à celui que nous expertisons (secteur géographique, état, nuisances, marché environnant...).

Ensuite, à partir de l'ensemble des prix obtenus, nous allons pouvoir évaluer l'immeuble que nous étudions.

Toutefois, un immeuble n'étant jamais semblable à un autre, il faut tenir compte d'une marge d'appréciation comportant une limite supérieure et une limite inférieure entre lesquelles doit se situer la valeur de l'immeuble considéré.



Analyse des mutations

Les références :

Nous donnons le descriptif sommaire de biens vendus :

Immeuble 1	SAINTE-ORSE	103 m ²	43 000 €
Immeuble 2	SAINTE-ORSE	97 m ²	84 000 €
Immeuble 3	SAINTE-ORSE	80 m ²	50 000 €

Calcul du ratio de comparaison

	Surface Utile (m ²)	Lieu	Etat
Immeuble 1	103,00	4	2,5
Immeuble 2	97,00	4	3
Immeuble 3	80,00	4	2,5
MOYENNE	93,33	4,00	2,67
Notre affaire	77,00	4	1
Ratio	0,83	1,00	0,38
Ratio moyen	0,73		

Très bien	6
Bien/Bon	5
Etat d'usage/Normal	4
Moyen	3
Médiocre/Vétuste	2
Mauvais	1

Valeur de la méthode par comparaison

Immeuble 1		43 000,00 €
Immeuble 2		84 000,00 €
Immeuble 3		50 000,00 €
Valeur moyenne		59 000,00 €
Ratio moyen	0,73	
Valeur Moyenne x Ratio Moyen		43 070,00 €
Valeur arrêtée à		40 000,00 €

Soit une **valeur vénale arrêtée à 40 000.00 euros**

Soit une valeur par m² de 519,48 euros



8. CONCLUSION

La valeur définitive concluant notre rapport devra toujours être considérée comme valeur moyenne, base de toute déclaration fiscale ou utile dans le cadre de mutations qu'elles soient à titre gratuit ou onéreuse.

Toute mutation doit être précédée de l'établissement de rapports techniques récents dans son ensemble.

La valeur vénale, objet de notre mission étant liée aux résultats de ces rapports, n'en disposant pas, il conviendra de moduler les valeurs trouvées en fonction desdits résultats.

Sous réserve que des recherches ou des examens plus approfondis (dossier des diagnostics techniques, actes, surface) fassent apparaître de servitude particulière, ou d'engagements contractuels ayant une incidence, en plus ou en moins, sur la détermination du prix des biens, selon le résultat de la méthode employée, il apparaît en conclusion, au jour de nos opérations, une valorisation de l'ensemble des immeubles bâtis et non bâtis de :

Immeuble 1

Rue de Rosas/Rue Jean Lacoste

60 000,00 euros

(Soixante mille euros)

Dans le cadre d'une vente judiciaire, la mise à prix pourrait être fixée à :

35 000,00 euros

(Trente-cinq mille euros)

Immeuble 2

Rue des Hauts chemins

40 000.00 euros

(Quarante mille euros)

Dans le cadre d'une vente judiciaire, la mise à prix pourrait être fixée à :

25 000.00 euros

(Vingt-cinq mille euros)



Conformément à la mission confiée, une visite complète du bien a été réalisée mercredi 31 juillet 2024.

Considérant avoir rempli notre mission, nous avons clos et arrêté le présent rapport en notre cabinet.

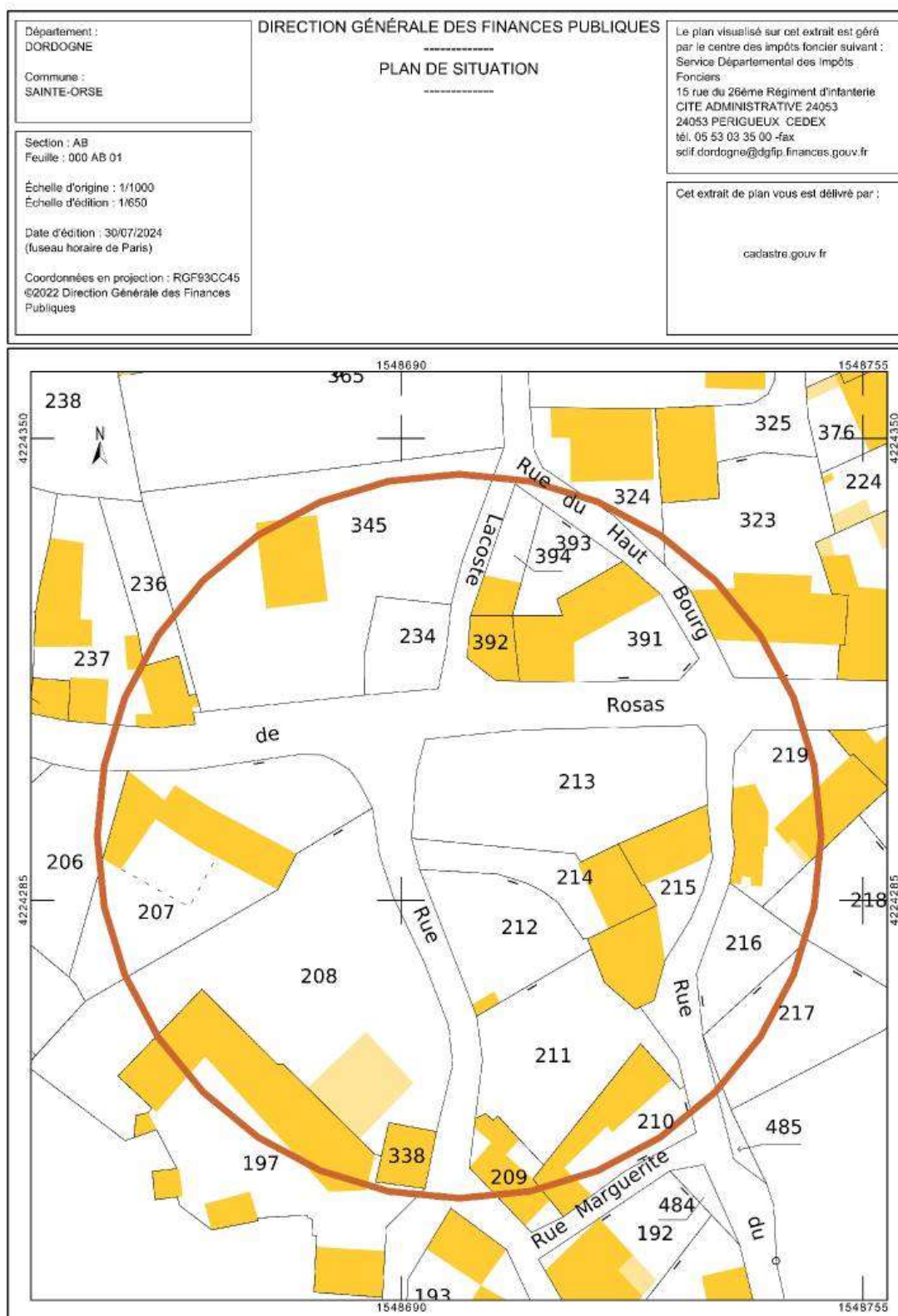
Tel est notre avis d'expert
Périgueux, le 17 octobre 2024

Rapport réalisé en trois exemplaires originaux.
Un exemplaire déposé au **Tribunal de Commerce de PÉRIGUEUX**
Un exemplaire déposé à la **SELARL de KEATING**
Un exemplaire conservé aux archives du cabinet.

Stéphane Jarry



9. ANNEXES



Informations littérales relatives à 3 parcelles sur la commune : SAINTE-ORSE (24).

Références de la parcelle 000 AB 394

Référence cadastrale de la parcelle	000 AB 394
Contenance cadastrale	93 mètres carrés
Adresse	LE BOURG 24210 SAINTE-ORSE

Références de la parcelle 000 AB 392

Référence cadastrale de la parcelle	000 AB 392
Contenance cadastrale	53 mètres carrés
Adresse	LE BOURG 24210 SAINTE-ORSE

Références de la parcelle 000 AB 338

Référence cadastrale de la parcelle	000 AB 338
Contenance cadastrale	59 mètres carrés
Adresse	LE BOURG 24210 SAINTE-ORSE

Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Informations sur la feuille éditée par internet le 30/07/2024(fuseau horaire de Paris)



CU INFORMATIF

N° de dossier
CU 024 473 24 D0014COMMUNE DE SAINTE-ORSE

Délivré par le maire au nom de la Commune

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
LOCALISATION DU TERRAIN <u>Adresse:</u> <u>Cadastre</u> (numéros de sections et parcelles): <u>Superficie du terrain de la demande</u> <i>Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur</i>	Rue de Rosas 24210 SAINTE-ORSE AB 394, AB 392 146 m ²
DEMANDEUR DU CERTIFICAT <u>Identité:</u> (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) <u>Adresse:</u>	Expert de justice près la cour d'appel de Bordeaux 22 Boulevard de Stalingrad 24000 PERIGUEUX

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 31/07/2024
☒ Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain. (art. L.410-1a) du code de l'urbanisme)

CADRE 3: NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
Vu le code de l'urbanisme ; Vu le Plan Local d'urbanisme approuvé en date du 25/06/2012, modifié le 12/02/2013 et le 10/07/2018 ; Vu la délibération du Conseil général de la Dordogne en date du 24/06/2011 instaurant la Taxe d'Aménagement ; Vu la taxe d'aménagement applicable sur la commune à compter du 01/01/2013 ; Vu la Taxe Forfaitaire sur les Terrains devenus Constructibles instituée par délibération en date du 28/09/2009 ; Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 31/08/2024 ; Situation / Zone : UA Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat.

CADRE 4: NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN
AC1 - Servitude de protection des monuments historiques : ÉGLISE

CADRE 5: DROIT DE PREEMPTION	BENEFICIAIRE DU DROIT
Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.). Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.	Commune de SAINTE-ORSE Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.



CADRE 6 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN	
Articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme	
TAXES	Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.
☒ Taxe Communale d'Aménagement : 1%	
☒ Taxe départementale d'Aménagement : 1,7 %	
☒ Redevance d'archéologie préventive : 0.40 %	
PARTICIPATIONS	Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites : par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux. par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12.
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.	
☒ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).	
Participations préalablement instaurées par délibération.	
☐ PUP – Projet Urbain Partenarial.	
☐ Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L. 332-6-1-2 ^{ème} -d).	
Délibération spécifique du :	
☒ Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles.	

CADRE 7 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
<u>Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ayant été prescrit (délibération du Conseil Communautaire de la CCTHPN du 28/09/2021), l'autorité compétente pourra décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) - article L.153-11, al.3 du code de l'urbanisme. En effet une construction à cet endroit pourrait être incompatible avec le zonage prévu par le P.L.U.i. et pourrait faire l'objet d'un refus.</u> ***** La commune est concernée par la <u>présence de cavités souterraines</u> (je vous invite à consulter le site www.cavites.fr pour toute information complémentaire). La commune est concernée par le <u>phénomène retrait gonflement des argiles</u> (je vous invite à vous rapprocher de la mairie pour toute information complémentaire). La commune est classée comme l'ensemble du département de la Dordogne en <u>zone risque d'exposition au plomb</u> (je vous invite à vous rapprocher de la mairie pour toute information complémentaire). La commune est classée en <u>zone d'aléas sismique faible</u> (je vous invite à vous rapprocher de la mairie pour toute information complémentaire). La commune est située dans la <u>zone de lutte contre les termites</u> (je vous invite à vous rapprocher de la mairie pour toute information complémentaire). La commune est concernée par les arrêtés préfectoraux de <u>classement sonore des infrastructures de transports terrestres</u> (je vous invite à vous rapprocher de la mairie pour toute information complémentaire).

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 31/08/2024.

Pour toute demande de renseignements,
s'adresser :

Mairie de Sainte-Orse
2 place de la Mairie
24210 SAINTE-ORSE
Tél : 05 53 05 24 06

LE MAIRE POUR LA COMMUNE

Le 11 SEP. 2024

Le

Patrick DELAUGEAS




INFORMATIONS

DUREE DE VALIDITE :

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffier du tribunal de grande instance, notaire, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-17 du code de l'urbanisme):

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par période d'une année**, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Articles L.431-1 et R.431-1 du code de l'urbanisme) :

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface brute, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² de surface brute).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **deux mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télé-recours citoyens" accessible par le site internet "www.telerecours.fr".



CU INFORMATIF

N° de dossier
CU 024 473 24 D0015COMMUNE DE SAINTE-ORSE

Délivré par le maire au nom de la Commune

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
LOCALISATION DU TERRAIN <u>Adresse:</u> <u>Cadastre</u> (numéros de sections et parcelles): <u>Superficie du terrain de la demande</u> Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur	Rue des Hauts Chemins 24210 SAINTE-ORSE AB 338 59 m ²
DEMANDEUR DU CERTIFICAT <u>Identité:</u> (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) <u>Adresse:</u>	Expert de justice près la cour d'appel de Bordeaux 22 Boulevard de Stalingrad 24000 PERIGUEUX
CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 31/07/2024	
☒ Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain. (art. L.410-1a) du code de l'urbanisme)	
CADRE 3: NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN	
Vu le code de l'urbanisme ; Vu le Plan Local d'urbanisme approuvé en date du 26/06/2012, modifié le 12/02/2013 et le 10/07/2018 ; Vu la délibération du Conseil général de la Dordogne en date du 24/06/2011 instaurant la Taxe d'Aménagement ; Vu la taxe d'aménagement applicable sur la commune à compter du 01/01/2013 ; Vu la Taxe Forfaitaire sur les Terrains devenus Constructibles instituée par délibération en date du 28/09/2009 ; Situation / Zone : UA Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat.	
CADRE 4: NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN	
AC1 - Servitude de protection des monuments historiques : Église	
CADRE 5: DROIT DE PREEMPTION	BENEFICIAIRE DU DROIT
Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.). Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.	Commune de SAINTE-ORSE Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.



CADRE 6 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN	
Articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme	
TAXES	Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.
☒	Taxe Communale d'Aménagement : 1%
☒	Taxe départementale d'Aménagement : 1,7 %
☒	Redevance d'archéologie préventive : 0.40 %
PARTICIPATIONS	Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites : par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux. par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12.
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.	
☒	Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).
Participations préalablement instaurées par délibération.	
☐	PUP – Projet Urbain Partenarial.
☐	Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L. 332-6-1-2 ^{ème} -d).
Délibération spécifique du:	
☒	Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles.

CADRE 7 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
<u>Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ayant été prescrit (délibération du Conseil Communautaire de la CCTHPN du 28/09/2021), l'autorité compétente pourra décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) - article L.153-11, al.3 du code de l'urbanisme. En effet une construction à cet endroit pourrait être incompatible avec le zonage prévu par le P.L.U.I. et pourrait faire l'objet d'un refus.</u> ***** La commune est concernée par la présence de cavités souterraines (Je vous invite à consulter le site www.cavites.fr pour toute information complémentaire). La commune est concernée par le phénomène retrait gonflement des argiles (Je vous invite à vous rapprocher de la mairie pour toute information complémentaire). La commune est classée comme l'ensemble du département de la Dordogne en zone risque d'exposition au plomb (Je vous invite à vous rapprocher de la mairie pour toute information complémentaire). La commune est classée en zone d'aléas sismique faible (Je vous invite à vous rapprocher de la mairie pour toute information complémentaire). La commune est située dans la zone de lutte contre les termites (Je vous invite à vous rapprocher de la mairie pour toute information complémentaire). La commune est concernée par les arrêtés préfectoraux de classement sonore des infrastructures de transports terrestres (Je vous invite à vous rapprocher de la mairie pour toute information complémentaire).

Pour toute demande de renseignements,
s'adresser :

Mairie de Sainte-Orse
2 place de la Mairie
24210 SAINTE-ORSE

Tél : 05 53 05 24 06

LE MAIRE POUR LA COMMUNE

Le 28 AOUT 2024

Patrick DELAUGEAS



INFORMATIONS

DUREE DE VALIDITE :

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffier du tribunal de grande instance, notaire, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-17 du code de l'urbanisme):

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par période d'une année**, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Articles L.431-1 et R.431-1 du code de l'urbanisme) :

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface brute, et pour les serres de production dont le pied-droit à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² de surface brute).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **deux mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télé-recours citoyens" accessible par le site internet "www.telerecours.fr".

