



Stéphanie DARCISSAC REILLIER

Expert de Justice près la Cour d'appel de LIMOGES

Diplômée Notaire
DU Expert de justice


www.experimmo.fr

RAPPORT D'EXPERTISE **EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

portant sur :

Un bâtiment à usage de dépôt
sis à LE BUGUE (24260) lieudit « Grand Camp »



Façade principale du bâtiment (Nord Ouest)

Je soussignée Stéphanie DARCISSAC REILLIER, demeurant à Brive la Gaillarde (19100) 10 Rue Maillard, Expert immobilier près la Cour d'Appel de Limoges, ai réalisé le présent rapport d'expertise.

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

1 – MISSION	3
Mission.....	3
Exécution.....	3
Documents et réserves.....	3
2 – DÉSIGNATION :	4
2 – 1 Nature.....	4
2 – 2 Affectation.....	4
3 – LOCALISATION :	4
4 – SITUATION :	5
4 – 1 Éléments d’urbanisme.....	5
4 – 2 Éléments juridiques.....	8
4 – 3 Situation locative.....	8
5 – DESCRIPTION DU BIEN :	8
5 – 1 Le terrain d’assiette	8
5 – 2 Les constructions.....	8
6 – ELEMENTS D'APPRECIATION :	11
6 – 1 Éléments d'appréciation valorisants / Éléments d'appréciation préjudiciables	11
6 – 2 Le marché immobilier actuel	11
7 – ÉVALUATION.....	11
7 – 1 Définition de la valeur vénale	11
7 – 2 Les méthodes d'expertise	12
Méthode par comparaison	12
7 – 3 Calculs.....	12
<u>Méthode par comparaison</u>	12
8 – CONCLUSION	13

1 – MISSION

Contexte de la demande :

Par jugement en date du 20/11/2024 le Tribunal de commerce de Bergerac a prononcé la résolution du plan de redressement et ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de l'EURL VOUGO EDOUARD, ayant pour objet social « maçonnerie, carrelage, couverture » et dont le siège est situé : Grand Camp Le BUGUE (24260) et désigné la SELARL DE KEATING 12 Rue de Guynemer à PERIGUEUX (24000) en la personne de Maître Christian HART de KEATING.

Ordonnance du Tribunal de commerce de Périgueux du 03/12/2025. N° de rôle : 2024M000804 désignant Stéphanie DARCISSAC REILLIER Expert immobilier.

Mission

Etablir un descriptif physique des biens,
Préciser la situation des biens, l'urbanisme, au vu notamment des registres cadastraux,
Donner une valeur expertale des biens.

Exécution

Le 8 décembre 2025 nous recevons l'ordonnance rendue par Monsieur le Juge Commissaire le 3 décembre 2025 et déposée au Greffe ce même jour.

Le 19 janvier 2026 nous avons procédé à la visite du bien à 15h30.

Le bien a fait l'objet d'une visite complète.

Documents et réserves

Documents remis par la SELARL DE KEATING le 8 décembre 2025 :

- L'état hypothécaire hors formalité.

Document remis par la SELARL DE KEATING le 2 février 2026 :

- Le titre de propriété.

Nous avons tenu compte de ces documents pour établir notre calcul.

Diagnostics techniques :

Dans le cadre de la protection des acquéreurs, diverses lois obligent les vendeurs à effectuer des études techniques. La valeur vénale, objet de notre mission, est liée aux résultats de ces études. N'en disposant pas, il conviendrait d'effectuer sur la valeur vénale du bien estimé un abattement dont l'importance sera fonction du coût desdits travaux ou de l'importance du ou des risques encourus.

Assainissement :

Des recherches approfondies par un organisme agréé, concernant le réseau d'assainissement (collectif ou individuel) doivent être effectuées, pour connaître de façon précise si le bien ci-dessous désigné fait l'objet d'un raccordement conforme à la législation en vigueur. La valeur vénale du bien objet de la mission est liée aux résultats de ces recherches.

N'en disposant pas, il conviendrait d'effectuer sur la valeur vénale du bien objet de la mission un abattement dont l'importance sera fonction des travaux à réaliser.

La responsabilité de l'Expert ne saurait être engagée en la matière.

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

2 – DÉSIGNATION :

2 – 1 Nature

Il s'agit d'un bâtiment à usage de dépôt comprenant un grand espace de stockage avec petite mezzanine, un bureau et une remise. Pas de terrain autour.

2 – 2 Affectation

Stockage.

3 – LOCALISATION :

Le bien se situe sur la commune de LE BUGUE en Dordogne. Commune de 2588 habitants (recensement 2019), située sur le territoire de contractualisation Périgord Noir (2018/2021). La commune est membre de la communauté de communes de la Vallée de l'Homme.

Plan de situation



Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

Environnement : Semi urbain.

Environnement immédiat :

Résidentiel. Le centre-ville se trouve à 1km avec ses commerces de proximité (boucherie, boulangerie...) et ses supermarchés. Équipements scolaires et administratifs dans le centre-ville également (école maternelle, élémentaire et collège). Lycée à SARLAT (23 kms).

Dessertes : l'accès audit bien se fait par la voie communale n°9 perpendiculaire à l'avenue de la gare.

Aéroports les plus proches : Bassilac et Auberoche à 31kms

Gare SNCF à 900m.

Hôpital à Belves à 17km.

Bureau médical sur la commune.

Commentaires :

Le bâtiment se trouve en bordure de route communale, peu visible de la route principale et mitoyen côté Nord Est.

Emplacement médiocre.

4 – SITUATION :

4 – 1 Éléments d'urbanisme

Plan de masse



Principales caractéristiques d'urbanisme de la commune :

La parcelle est couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Vallée de l'homme, dont la dernière procédure a été approuvée le 28/11/2024.

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

Zonage : ce document classe les biens en zone Ub zone urbaine à vocation principale d'habitat.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UB est située à l'intérieur du périmètre relevant de l'assainissement collectif. Elle est couverte en grande partie par le réseau d'assainissement collectif.

La zone est constituée d'un tissu bâti composé de bâtis anciens et d'un bâti récent sous la forme de constructions individuelles.

Au sein de la zone UB, l'objectif est de permettre le « remplissage » des espaces non bâtis et une certaine densification de la zone compte tenu de son rôle de confortement du bourg.

La zone UB comprend un secteur UBg (accueil gens du voyage)

Une partie de la zone UB est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UB.1.1 ET 1.2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

État des risques naturels et technologiques :

Risques naturels identifiés (7)

Risques technologiques identifiés (2)

Risques naturels identifiés : 7


INONDATION

à mon adresse : INCONNU

sur ma commune : EXISTANT

[Accéder aux informations détaillées →](#)


REMONTEE DE NAPPE

à mon adresse : EXISTANT

sur ma commune : EXISTANT

[Accéder aux informations détaillées →](#)


SÉISME

à mon adresse : FAIBLE

sur ma commune : FAIBLE

[Accéder aux informations détaillées →](#)


MOUVEMENTS DE TERRAIN

à mon adresse : INCONNU

sur ma commune : EXISTANT

[Accéder aux informations détaillées →](#)

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

Risques naturels identifiés (7)



RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

à mon adresse : MODÉRÉ

sur ma commune : IMPORTANT

[Accéder aux informations détaillées →](#)



FEU DE FORÊT

à mon adresse : EXISTANT

sur ma commune : EXISTANT



Votre bien est concerné par les obligations légales de débroussaillage

[Accéder aux informations détaillées →](#)



RADON

à mon adresse : FAIBLE

sur ma commune : FAIBLE

[Accéder aux informations détaillées →](#)

Risques technologiques identifiés : 2



POLLUTION DES SOLS

à mon adresse : CONCERNÉ

sur ma commune : CONCERNÉ

[Accéder aux informations détaillées →](#)



RUPTURE DE BARRAGE

à mon adresse : INCONNU

sur ma commune : CONCERNÉ

[Accéder aux informations détaillées →](#)

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

4 - 2 Éléments juridiques

Le bien appartient à EURL VOUGO Edouard suivant acte d'acquisition reçu par Maître Nathalie NOWAK notaire à LE BUISSON DE CADOUIN, en date du 9 mars 2001.

4 – 3 Situation locative

Le bien est libre de toute occupation et location.

5 – DESCRIPTION DU BIEN :

5 – 1 Le terrain d'assiette

Le terrain d'assiette est cadastré ainsi :

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Lieu-dit	Superficie
AR	188	Grand Camp	01a 81ca

Accès : L'accès au bien se fait par la route communale n°9 mais pas de stationnement à proximité.

Forme : Le terrain sur lequel se trouve le garage est de forme irrégulière.

Déclivité : Le terrain est plat.

Clôture : aucune

Complantation : aucune,

Encombrement : le bâtiment occupe la totalité de la parcelle.

Viabilité :

Eau et téléphone : absence.

Electricité : réseau public.

Commentaires:

Le bien est facile d'accès mais ne dispose pas de possibilité de stationnement proche. Il n'est pas raccordé aux réseaux publics d'eau et d'assainissement.

5 – 2 Les constructions

Généralités

Époque de construction : Année 50 probablement

Style de construction : aucun style en particulier.

Nombre de niveaux : 1 + petite mezzanine.

Description du bâtiment

Gros œuvre et extérieur : nature et état

	Nature	État
Fondations	Dalle béton	Mauvais
Murs, pignons	Plaques pleines béton et parpaings. Sous bassement pierres pour partie.	Mauvais
Toiture	Tuiles plates et tôles pour une petite partie amiantée probablement	Mauvais : nombreuses trous dans la toiture

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

Charpente	Bois	Moyen
Isolation	Aucune	
Menuiseries extérieures	Aucune	
Peintures extérieures	Aucune	
Sols	Béton	Mauvais

Éléments intérieurs

Menuiseries intérieures	Porte type isoplane
Vitrage	Simple
Chauffage	Un convecteur électrique dans le bureau
Installation électrique	Vétuste
Sanitaire	Aucun

Détail des pièces

	Partie dépôt (145 m²)
État général	Mauvais
Exposition	Nord-Ouest
Ouvertures	1 porte métallique coulissante. Fenêtres en plexiglass
Sol	Béton
Électricité	Point lumineux et interrupteurs
Plafond	Poutre bois et toiture sans isolation
Murs	Plaque de béton et parpaings
Observations	Mauvais état général. Petite mezzanine au fond servant de stockage.

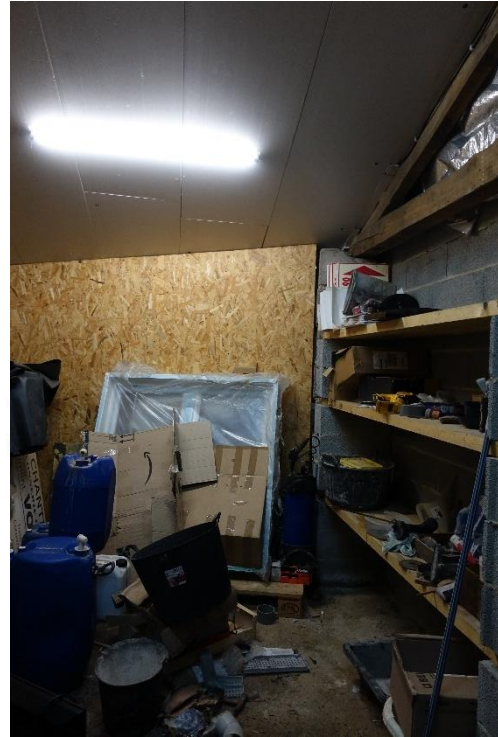


Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

	Remise (15,14 m²)
État général	Mauvais
Ouvertures	Aucune
Sol	Béton
Électricité	Point lumineux
Plafond	Dalles isolantes
Murs	OSB et parpaings



	Bureau (18,19 m²)
État général	Moyen
Ouvertures	Porte ouvrant sur extérieur murée
Sol	Carrelage
Electricité	Point lumineux, prise et interrupteur
Plafond	Plaques de plâtre
Murs	Plaques de plâtre



Surface totale : 178,33 m²

Aménagements : aucun

Espaces verts : aucun

6 – ELEMENTS D'APPRECIATION :

6 – 1 Éléments d'appréciation valorisants / Éléments d'appréciation préjudiciables

Éléments valorisants	Éléments préjudiciables
Situation géographique à proximité du centre-ville	Mauvais état général du bâtiment qui nécessitera des travaux importants de réhabilitation. Aucun stationnement possible à proximité

6 – 2 Le marché immobilier actuel

Marché peu dynamique surtout pour ce type de bien nécessitant d'importants travaux de réhabilitation.

7 – ÉVALUATION

7 – 1 Définition de la valeur vénale

Il n'existe à ce jour aucune définition légale de la valeur vénale. La charte de l'expertise en évaluation immobilière élaborée par l'institut français de l'expertise immobilière, définit la valeur vénale (de marché) comme la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- valeur sensiblement stable tout au long de cette période,
- bien offert à la vente dans les conditions usuelles du marché sans réserves, avec des moyens adéquats,
- absence de convenances personnelles susceptibles de fausser l'équilibre de la négociation.

La valeur vénale d'un bien peut donc être selon le cas :

- la valeur du bien libre ou supposé comme tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de toute occupation,
- la valeur du bien « occupé » : celle-ci tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non.

Elle dépend donc des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

Elle peut également être définie :

- soit en partant de son usage actuel et en le supposant poursuivi,
- soit en envisageant une utilisation alternative.

La jurisprudence :

Depuis un arrêt de la cour de Cassation du 23/10/1984 (N°82-17.054 Bull Civ 11 N°275) définit ainsi la valeur vénale :

« la valeur vénale d'un bien immobilier 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 il se trouve avant la mutation et compte tenu des clauses de l'acte de vente ».

Mais la jurisprudence admet que des biens pris en considération ne soient pas strictement identiques, dans le temps, l'environnement et l'espace (*Cass Arrêt du 12/01/1993*)

A défaut d'éléments de comparaison, la chambre commerciale de la Cour de Cassation admet dans un arrêt du 22/01/1991 que l'expert peut utiliser une autre méthode de calcul pour donner ses conclusions.

7 – 2 Les méthodes d'expertise

Afin de déterminer la valeur vénale du bien à expertiser, l'Expert doit avoir à sa disposition, un certain nombre de références : celles-ci sont les ventes dont il a connaissance et qu'il va analyser afin de dégager un prix au m² pondéré. Il en résultera une valeur globale.

L'Expert classe ses références et c'est à partir de ce fichier ainsi constitué qu'il déterminera la valeur vénale du bien, étant entendu que ces références sont actualisées régulièrement.

Méthode par comparaison

Elle est déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du produit expertisé. Il y a lieu de considérer également les grandes tendances du marché. Il faut aussi tenir compte du rendement brut qui représente le rapport que procurerait un investissement dans un tel immeuble. Si l'immeuble est occupé, nous prendrons le loyer existant sauf à le moduler en fonction du marché locatif et des conditions juridiques et fiscales que nous aurons examinées. Ces paramètres peuvent apporter des correctifs sur le montant du loyer et sur le taux de rendement.

Toutefois, un immeuble n'est jamais tout à fait semblable à un autre, il faut donc tenir compte d'une marge d'appréciation subjective.

7 – 3 Calculs

Méthode par comparaison

Les éléments de comparaison :

Nous donnons le descriptif sommaire de biens effectivement vendus :

1/ AU BUGUE Avenue de la gare, maison d'habitation à rénover d'une superficie de 80m² sur un terrain de 1 485m².

Date de la vente : 15/12/2022

Prix de vente : 40 000 € soit 500€/m²

2/ AU BUGUE maison d'habitation à rénover d'une superficie de 90m² sur un terrain de 1 628 m².

Date de la vente : 28/01/2022

Prix de vente : 10 000 € soit 111 €/m²

3/ AU BUGUE avenue de la gare, immeuble à usage d'habitation d'une superficie de 102 m² sur un terrain de 1 565 m².

Date de la vente : 19/06/2020

Prix de vente : 29 000 € soit 284 €/m²

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière

Moyenne du prix/m² : 298 €

Concernant notre bien, il s'agit d'un bâtiment à usage d'entrepôt sans eau ni assainissement. Par conséquent, il y a lieu d'établir une décote sur cette valeur au m² indiquée ci-dessus, les éléments de comparaison ne correspondant pas tout à fait à la destination et à l'usage de notre bien.

En effet, compte-tenu de sa situation, de l'absence de terrain, de son état, de sa destination et des travaux très importants à prévoir, nous pouvons prendre une valeur au m² comprise entre 60€ et 80 €

Soit pour notre bien :

178 m² x 60 € =

10 680 €

Valeur par cette méthode comprise entre

10 000 € et 14 000 €

8 – CONCLUSION

Compte tenu des éléments indiqués ci-dessus, nous pouvons conclure comme valeur vénale pour le bâtiment une valeur comprise entre

10 000 € et 14 000 €

Nous avons clos et arrêté le présent rapport en notre cabinet

A BRIVE-LA-GAILLARDE le 05/02/2026

Stéphanie DARCISSAC REILLIER



Fait en 4 exemplaires originaux
Deux remis au Greffe du Tribunal
Un remis à Maître Hart de Keating
Un conservé aux archives du cabinet

Stéphanie DARCISSAC REILLIER 10 Rue Maillard 19100 BRIVE Tél : 05.55.84.79.75

stephaniedarcissac@orange.fr

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires . Expert de Justice près la Cour d'Appel de LIMOGES
Expert en estimation immobilière