

© AVOVENTES.FR

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

## **RAPPORT D'EXPERTISE**

### **TRIBUNAL DE COMMERCE D'ANGOULÊME**

**N° de rôle : 2025 003040**

**N° de procédure : 2019/117**

**Ordonnance rendue le 09 avril 2025**

#### **AFFAIRE**

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

© AVOVENTES.FR

**Un exemplaire du présent rapport est envoyé  
au Tribunal de Commerce d'ANGOULÊME le 30 juillet 2025**

**Envoi d'un exemplaire du présent rapport avec la note d'honoraires  
à la S.C.P. SILVESTRI-BAUJET le 30 juillet 2025**

**N/Réf. : 25-5428**

22, boulevard de Stalingrad - 24000 PÉRIGUEUX

Tél. : 06 52 76 08 96

Email [expert@gmail.com](mailto:expert@gmail.com)



## **RAPPORT D'EXPERTISE**

|                      |                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>LE(S) BIEN(S)</b> | Immeuble à usage commercial                                                                                                                                                                            |
| <b>SITUÉ(S)</b>      | 27, route d'Angoulême<br>16260 CHASSENEUIL SUR BONNIEURE                                                                                                                                               |
| <b>POUR</b>          | La <b>S.C.P. SILVESTRI-BAUJET</b> ,<br>En qualité de liquidateur désigné<br>Par le <b>Tribunal de Commerce d'ANGOULÊME</b><br>13, rue de la Place du Champ de Mars – CS 90223<br>16022 ANGOULÊME CEDEX |

### **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**

- 4.1. Identification et urbanisme
- 4.2. Immeuble expertisé

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

#### **6. CONCLUSION**

#### **7. ANNEXES**

Après avoir visité les lieux **mardi 20 mai 2025**, vérifié les éléments techniques auprès de la mairie, nous avons rédigé le présent rapport.



## 1. PRÉSENTATION

Conformément aux termes du jugement rendu le 15 novembre 2019 par Monsieur le juge-commissaire au tribunal de commerce d'ANGOULÊME (16), désignant la **S.C.P. SIVESTRI-BAIJET** en qualité de liquidateur dans le cadre de la liquidation judiciaire

Nous soussignés ©AVOVENTES.FR Expert de Justice Immobilier près la Cour d'Appel de Bordeaux, missionné aux termes de l'ordonnance rendue le 09 avril 2025 par le juge-commissaire au tribunal de commerce d'ANGOULÊME (16), 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 d'ANGOULÊME, ordonnance rendue le 09 avril 2025, N° de procédure 2019/117, N° de rôle : 2025 003040

### 2.1 IDENTIFICATION DES PARTIES

#### Nom et adresse des parties

#### MANDATAIRE JUDICIAIRE :

**S.C.P. SILVESTRI-BAUJET**, prise en la personne de Maître Jean-Denis SILVESTRI, en qualité de Mandataire Judiciaire, 23 rue du Chai des Farines – 33000 BORDEAUX

### 2.2 MISSION ET DÉROULEMENT DES OPÉRATIONS D'EXPERTISE

#### Mission

D'après l'ordonnance rendue le 09 avril 2025, littéralement rapportée ci-après :



**« Autorisons la société  12  
boulevard de Stalingrad – 24000 PÉRIGUEUX afin  
de procéder à l'expertise foncière de l'immeuble  
situé sur la commune de CHASSENEUIL-SUR-  
BONNIEURE cadastré section E n°1081 pour une  
contenance de 11 ares et 08 centiares.**

**Autorisons l'expert à s'assurer le concours d'un  
expert foncier, pour procéder à l'expertise, ainsi  
qu'à l'évaluation des droits immobiliers dépendant  
dudit bien dans le cadre d'une cession de gré à gré,  
mais aussi dans l'hypothèse d'une adjudication.**

**Autorisons l'expert à solliciter des services  
compétents de l'état ou des collectivités  
territoriales toute information utile à la  
détermination de la situation urbanistique précise  
des droits Immobiliers.**

**Autorisons l'expert à consulter auprès des  
Communes ou de la Communauté urbaine les  
déclarations d'intention d'aliéner afin d'apprécier  
le marché local de l'immobilier.**

**Autorisons l'expert, lors de la visite des biens  
immobiliers, à prendre des photographies ou à  
réaliser des vidéos de l'intérieur et de l'extérieur  
de l'habitation.**

**Autorisons l'expert à pénétrer, au besoin assisté  
d'un serrurier, dans l'immeuble dépendant de l'actif  
de la liquidation judiciaire afin de pouvoir procéder  
aux opérations d'expertise dudit bien, dans  
l'hypothèse où celui-ci se trouverait dans  
l'impossibilité de pénétrer dans les lieux.**

**Disons que les frais et honoraires subséquents  
de l'expert seront affectés en frais privilégiés de  
procédure... »**



**Principales diligences  
de l'expert**

**Envoi de lettres**

**Réception de courriers**

**Exécution**

Le 13.02.2025, demande de la **S.C.P. SILVESTRI-BAUJET** d'intervention de l'expert afin de réaliser un recollement d'expertise réalisée par ©AVOVENTES.FR  
©AVOVENTES.FR 07.12.2020.

Le 13.02.2025, réponse de l'expert concernant la demande d'intervention.

Le 11.04.2025, nous recevons du tribunal une notification d'ordonnance accompagnée de l'ordonnance de désignation de technicien rendue le 09.04.2025.

Le 22.04.2025, nous recevons des pièces de la **S.C.P. SILVESTRI-BAUJET**

Le 20.05.2025, visite des lieux en présence d'une salariée de l'entreprise.

Le 29.07.2025, nous avons clos le rapport.

Le 30.07.2025, envoi d'un exemplaire au **Tribunal de Commerce d'ANGOULÊME** et envoi d'un exemplaire à la **S.C.P. SILVESTRI-BAUJET**.

**Consignation**

**Absence de consignation**

**Les frais et honoraires subséquents de l'expert seront affectés en frais privilégiés de procédure.**

**2.3 RÉCEPTION DES PIÈCES**

**Du tribunal par courrier, le 11 avril 2025**

1. Notification d'ordonnance
2. Requête en expertise immobilière en date du 13 mars 2025
3. Ordonnance de désignation de l'expert rendue le 09 04 2025



**De la S.C.P. SILVESTRI-BAUJET par voie électronique, le 13 février 2025**

4. Courrier de la ©AVOVENTES.FR le demande d'intervention de l'expert afin de réaliser un recouvrement d'expertise réalisée par Monsieur DENEUVILLE le 07.12.2020
5. Rapport d'expertise de ©AVOVENTES.FR en date du 07 décembre 2020
6. Rapport d'expertise de en date du 07 décembre 2020
7. Rapport d'expertise Dommages de SEDGWICK en date du 6 décembre 2023
8. Rapport d'Ingénierie Sinistre de Dallage en date du 6 décembre 2023
9. Bail commercial en date du 14 décembre 2016
10. Avenant à bail commercial en date du 30 décembre 2014
11. Avenant à bail commercial en date du 30 septembre 2013
12. Bail commercial en date du 30 septembre 2009

**Par voie électronique, le 23 juin 2025**

13. Devis quantitatif estimatif de reprise du dallage en date du 04 juillet 2023

**De la mairie de CHASSENEUIL SUR BONNIEURE, par voie électronique, le 29 juillet 2025**

**Suite à notre demande du 13 mai 2025**

14. Certificat d'urbanisme d'information en date du 16 juillet 2025

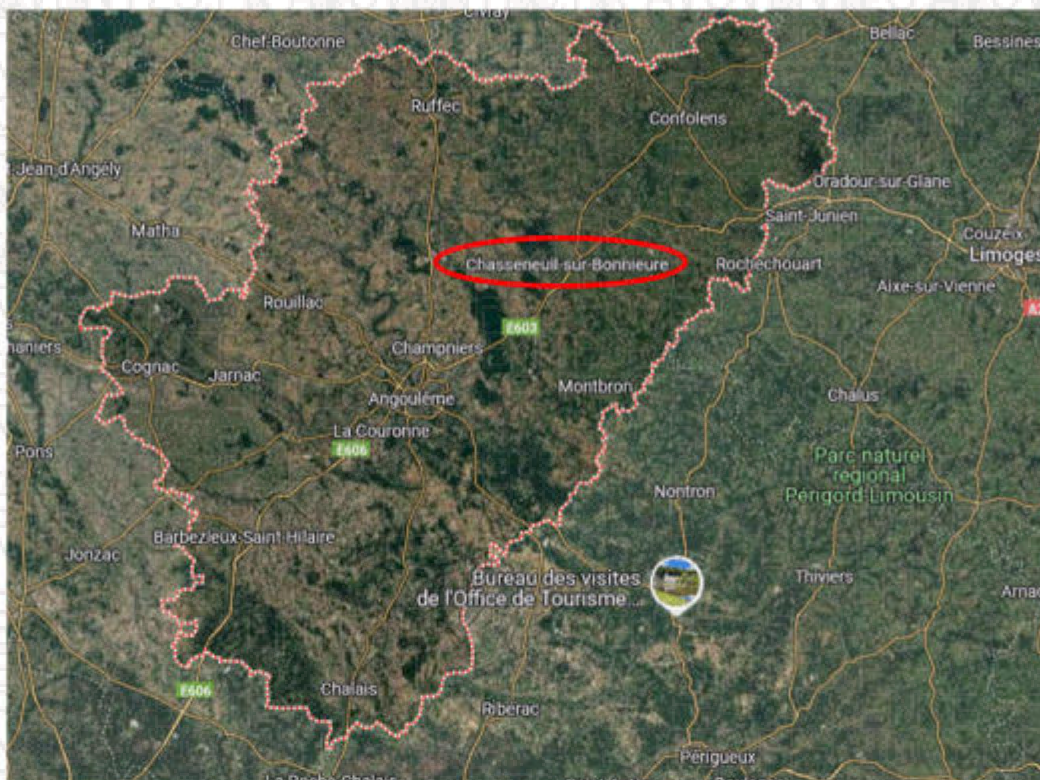
**3. SITUATION**

**3.1 LA COMMUNE**

La commune rurale à habitat dispersé de **CHASSENEUIL SUR BONNIEURE** est située au nord-est d'ANGOULÊME dans le département de la Charente (16), en région **NOUVELLE-AQUITAINE**.

Comptant 3 103 habitants (202), elle fait partie de **COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHARENTE LIMOUSINE** composée de 58 communes au 1<sup>er</sup> janvier 2019.





Le territoire communal est drainé par La Bonnieure qui traverse le centre bourg et divers cours d'eau formant un réseau hydrographique de 26 km.

Le point culminant de la commune est situé à 174 mètres et le point le plus bas à 91 mètres.

### **Les équipements publics**

La commune permet de suivre une scolarité de la maternelle au lycée.

### **Voies de communication et transports**

#### **Voies routières**

La commune est desservie principalement par la route nationale 141 sur un axe nord-est/sud et les routes départementales n°27, 62, 942 qui traversent le centre-bourg.







\*Source Géoportail

## **ACCÈS**

Accès aisé depuis la route d'Angoulême.

Le local est situé aux abords d'un giratoire lui conférant une très bonne visibilité.

## **4. DESCRIPTION**

Le jour de nos opérations d'expertises, l'immeuble est occupé par la **société par actions simplifiée** en qualité de locataire, dont le siège est à la

©AVOVENTES.FR

### **4.1 IDENTIFICATION ET URBANISME**

Le bien dont s'agit consiste en un immeuble bâti anciennement à usage de stockage, depuis à usage commercial (activité exercée : commerce de détail de la chaussure), référencé au cadastre rénové de la commune sous les relations suivantes :

#### **Références cadastrales**

| Section      | N°   | Lieu-dit              | Surface  |           |            |
|--------------|------|-----------------------|----------|-----------|------------|
|              |      |                       | ha       | a         | ca         |
| E            | 1081 | 27, ROUTE D'ANGOULÊME | 0        | 11        | .08        |
| <b>Total</b> |      |                       | <b>0</b> | <b>11</b> | <b>.08</b> |

L'ensemble d'une contenance totale de 11a 08ca.





La parcelle confronte sur sa façade ouest la route d'Angoulême, route départementale 941 et sur sa façade sud le giratoire et la voie communale 221, route d'accès à la Zone d'Activités Économiques des Pièces de L'Âge.

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 le **29 juillet 2025**, les informations suivantes concernant l'unité foncière considérée :

### **Dispositions d'urbanisme notamment applicables**

La commune est régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU)



## **SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

- *AS1 : Le terrain est situé dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de la Front Saint-Aubin, servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protections des eaux destinées à la consommation*
- *T 7 : Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières*

## **LIMITATIONS ADMINISTRATIVES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ**

- *Le terrain est situé dans une zone d'exposition aux retraits et gonflements d'argile (aléa moyen)*
- *Le terrain est situé dans une zone géographique au regard de l'archéologie préventive définie par arrêté du Préfet de Région du 03/04/2007*
- *Le terrain est situé en zone de sismicité d'aléa faible*

**Informations :** *Dans le cas d'un assainissement non collectif, si l'installation n'est pas conforme au moment de la vente, le nouveau propriétaire dispose d'un délai d'un an à compter de la date de signature de l'acte pour réaliser les travaux de mise en conformité. Il convient de déposer un dossier auprès du SPANC sur le site [charente-limousine.fr/rubrique SPANC/je fais des travaux](http://charente-limousine.fr/rubrique/SPANC/je_fais_des_travaux), pour faire valider le projet avant le commencement des travaux.*

*Depuis le 1er janvier 2022, les modalités de contrôle par le SPANC ont évolué pour renforcer le suivi de ces travaux obligatoires. L'absence de réalisation de ces travaux entraînera le déclenchement automatique d'une contre-visite facturée 300 € qui sera suivie d'une majoration de 100 % de la redevance, portant son montant à 78 €/an.*

## **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **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)\***

### **Synthèse**

#### **6 Risques naturels identifiés :**

|                                                                                     |                                       |                                               |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|
|    | <b>REMONTÉE DE NAPPE</b>              | à mon adresse :<br>INCONNU                    | sur ma commune :<br><b>EXISTANT</b>  |
|    | <b>SÉISME</b>                         | à mon adresse :<br><b>FAIBLE</b>              | sur ma commune :<br><b>FAIBLE</b>    |
|    | <b>MOUVEMENTS DE TERRAIN</b>          | à mon adresse :<br>INCONNU                    | sur ma commune :<br><b>EXISTANT</b>  |
|    | <b>RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES</b> | à mon adresse :<br><b>MODÉRÉ</b>              | sur ma commune :<br><b>IMPORTANT</b> |
|   | <b>FEU DE FORÊT</b>                   | à mon adresse :<br><b>PAS DE RISQUE CONNU</b> | sur ma commune :<br><b>EXISTANT</b>  |
|  | <b>RADON</b>                          | à mon adresse :<br><b>FAIBLE</b>              | sur ma commune :<br><b>FAIBLE</b>    |

#### **1 Risque technologique identifié :**

|                                                                                     |                           |                                    |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|  | <b>POLLUTION DES SOLS</b> | à mon adresse :<br><b>CONCERNÉ</b> | sur ma commune :<br><b>CONCERNÉ</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|

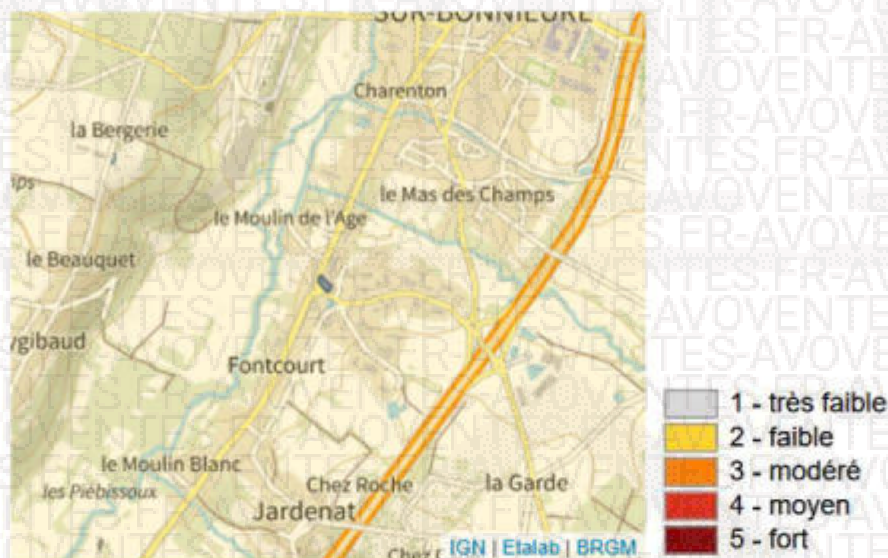
### **À L'ADRESSE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :**

#### **SISMICITÉ : 2/5**

Un tremblement de terre ou séisme est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.

Pour certains bâtiments de taille importante ou sensibles, des dispositions spécifiques à mettre en œuvre s'appliquent lors de la construction.





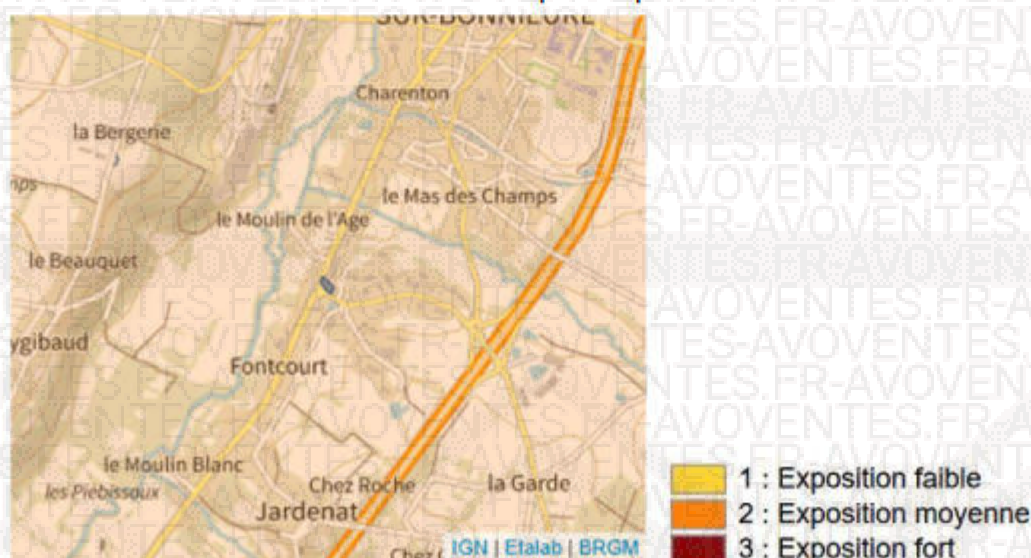
**ANNEXE 1 : À L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT, MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL**

**ARGILE : 2/3**

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 moyenne :** La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc.

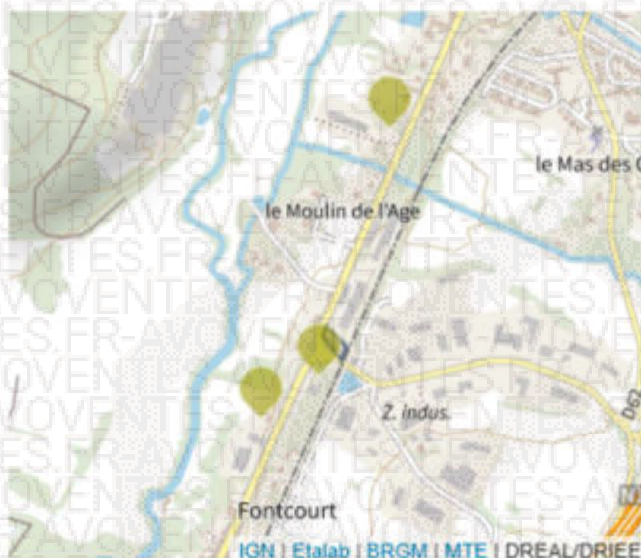


### **POLLUTION DES SOLS (500 m)**

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 :

- 3 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).



- **Garage RENAULT- Station-service ELF**
- **Tanneries puis conserverie**
- **Dépôt d'hydrocarbures**

### **PROPRIÉTÉ**

Titre de propriété non communiqué.

### **SERVITUDES**

Titre de propriété non communiqué.



## **4.2 IMMEUBLE EXPERTISÉ**

Ce bien consiste en un immeuble bâti anciennement à usage de stockage, depuis à usage commercial, composé en rez-de-chaussée d'une surface de vente d'une réserve et WC.

Le bâtiment principal a été édifié en limite sud-ouest de la parcelle et a reçu une extension sur sa façade nord-est de 4 mètres de large sur la totalité de sa longueur, formant ainsi la surface de vente actuelle.

Par la suite, une extension accueillant la réserve et les WC a été accolée sur le pignon sud-est.

### **PRESTATIONS GÉNÉRALES**

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Maçonnerie<br/>Sol et murs</b>                    | Dalle béton, blocs agglomérés béton, briques, ossature en bois de sapin, peinture, enduit projeté pour partie, bardage en bois de sapin pour partie en pointe des pignons<br>Doublage en murs périphériques intérieurs de la surface de vente par des plaques de plâtre de type Ba13 |
| <b>Couverture</b>                                    | Plaques ondulées fibrociment, matériaux contenant de l'amiante*                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Charpente</b>                                     | Traditionnelle bois et métallique                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Collecte et évacuation<br/>des eaux pluviales</b> | Gouttières pendantes et tuyaux de descente, zinguerie PVC                                                                                                                                                                                                                            |

Le gros œuvre et le second œuvre se trouvent dans un état général apparent vétuste.

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

Fissurations\*\* importantes du sol avec déformation nécessitant des travaux de réfection.

Anciennes dalles de sol en vinyle pouvant contenir de l'amiante, contrôle avec prélèvement à effectuer par un technicien habilité.

La couverture en plaques ondulées fibrociment contient de l'amiante\*. Détérioration locale du matériau.

Présence importante de mousse sur la couverture, contrôle à prévoir de l'étanchéité des couvertures.

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



\*Aux termes du bail en date du 14 décembre 2016.

**\*\*Présence de très importantes fissures et déformation de la dalle béton, travaux nécessaires de réfection** précédemment signalés dans le rapport d'expertise de ©AVOVENTES.FR en date du 07 décembre 2020.

### **SINISTRE DÉCLARÉ LE 1<sup>er</sup> DÉCEMBRE 2022**

### **Rapport d'expertise dommages de « SEDGWICK » en date du 06 décembre 2023 et rapport d'ingénierie sinistre de dallage de « DÉTERMINANT » en date du 06 décembre 2023**

Nous allons retranscrire littéralement l'analyse de la société SEDGWICK portant notamment sur les causes possibles du sinistre, programme d'investigations figurant dans les deux rapports techniques communiqués ayant pour **objet la fissuration de la dalle de sol.**

#### **« ...ANALYSE**

*Vous trouverez en pièce jointe du présent rapport le compte rendu de la société DÉTERMINANT, qui retient comme cause possible du sinistre, deux hypothèses, à savoir :*

- *La survenance d'une réaction chimique expansive au sein du sol d'assise du dallage en lien avec les apports de matériaux de remblai contenant des sulfures (mâchefer) ou plâtre ou du gypse (ettringite)*
- *Un gonflement des argiles constituant l'assise de ce dallage*

**DÉTERMINANT précise que ces deux hypothèses sont conditionnées par des venues d'eau anormales et soudaines dans ces couches d'assise.**

**L'origine retenue par DÉTERMINANT comme phénomène déclencheur de ce sinistre est une mauvaise gestion des eaux pluviales du bâtiment.**

*En première approche, sur la base des constats que nous avons pu réaliser à ce jour, le présent sinistre ferait donc suite à un défaut d'entretien du réseau d'évacuation des eaux pluviales du bâtiment (chéneaux, caniveaux, descentes, etc.).*

*L'entretien du réseau d'évacuation des eaux pluviales du bâtiment semble incomber à la*  
©AVOVENTES.FR

#### **SUITE À DONNER**

*Dans son analyse, DÉTERMINANT propose la réalisation de sondages / essais en laboratoire et inspection vidéo des réseaux d'eaux pluviales / assainissement du bâtiment... »*



## **DEVIS ESTIMATIF DE LA REPRISE DU DALLAGE INTÉRIEUR**

Aux termes d'un devis estimatif en date du 04 juillet 2023 de l'entreprise LEONARD RÉNOVATION, 60 rue du Capitaine Favre – 16000 ANGOULÊME qui nous a été communiqué, l'intervention de remise en état s'élève à **43 259,82 euros H.T.**



©AVOVENTES.FR

ANGOULEME, le 04 juillet 2023

### **DEVIS QUANTITATIF ESTIMATIF**

©AVOVENTES.FR

**DEVIS N°** 230708FM  
**TRAVAUX :** DEVIS POUR REPRISE DE DALLAGE A L'INTERIEUR DU MAGASIN  
GROS OEUVRE  
**CHANTIER :** 27 ROUTE D'ANGOULEME  
16260 CHASSENEUIL

| Code                                                                                                                                                       | Désignation                                                                                                                                                            | Unit | Quantité | Prix unit. | Montant          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|------------|------------------|
| <b>GROS OEUVRE</b>                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                        |      |          |            |                  |
| <b>TRAVAUX PREPARATOIRE</b>                                                                                                                                |                                                                                                                                                                        |      |          |            |                  |
| <u>Non prévu:</u><br>Etude sol et reconnaissance des fondations<br>Diagnostic amianto<br>Reprise assainissement sous bâtiment<br>Nouveau revêtement de sol |                                                                                                                                                                        |      |          |            |                  |
| <u>Nota:</u><br>Il faudra que le magasin soit libre et débarrassé pendant la durée des travaux                                                             |                                                                                                                                                                        |      |          |            |                  |
|                                                                                                                                                            | Balises zone chantier et protection des existant                                                                                                                       | EN   | 1,000    | 2 238,00   | 2 238,00         |
|                                                                                                                                                            | Etude béton                                                                                                                                                            | EN   | 1,000    | 905,63     | 905,63           |
|                                                                                                                                                            | <b>TOTAL TRAVAUX PREPARATOIRE</b>                                                                                                                                      |      |          |            | <b>3 143,63</b>  |
| <b>TRAVAUX DE DESAMIANTEGE</b>                                                                                                                             |                                                                                                                                                                        |      |          |            |                  |
|                                                                                                                                                            | Dépose de dalles amiantées compris plan de retrait, réalisation de sas de décontamination, désamiantage avec évacuation en décharge agréée, Analyses en fin de travaux | M2   | 70,000   | 181,13     | 12 679,10        |
|                                                                                                                                                            | <b>TOTAL TRAVAUX DE DESAMIANTEGE</b>                                                                                                                                   |      |          |            | <b>12 679,10</b> |
| <b>TRAVAUX DE GROS OEUVRE</b>                                                                                                                              |                                                                                                                                                                        |      |          |            |                  |
|                                                                                                                                                            | Démolition dalle existante compris évacuation                                                                                                                          | M2   | 70,000   | 70,06      | 4 903,50         |
|                                                                                                                                                            | Terrassement complémentaire compris évacuation                                                                                                                         | M2   | 70,000   | 34,95      | 2 446,50         |
|                                                                                                                                                            | Création de massifs pour appuis de la nouvelle dalle portée                                                                                                            | U    | 12,000   | 397,28     | 4 767,36         |
|                                                                                                                                                            | Création de longrines pour appuis de la nouvelle dalle portée                                                                                                          | ML   | 22,900   | 82,80      | 1 887,84         |
|                                                                                                                                                            | Mise en place d'un bloc coffré ép 5 cm                                                                                                                                 | M2   | 70,000   | 19,65      | 1 375,50         |
|                                                                                                                                                            | Dalle portée ép 15 cm compris armatures ( finition lissée)                                                                                                             | M2   | 70,000   | 102,37     | 7 165,90         |
|                                                                                                                                                            | <b>TOTAL TRAVAUX DE GROS OEUVRE</b>                                                                                                                                    |      |          |            | <b>22 546,60</b> |
| <b>TRAVAUX DE VRD</b>                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                        |      |          |            |                  |
|                                                                                                                                                            | Réalisation d'un drain en pied de façade                                                                                                                               | M2   | 23,000   | 60,38      | 1 388,74         |
|                                                                                                                                                            | Réalisation de regards EP                                                                                                                                              | U    | 3,000    | 362,25     | 1 086,75         |
|                                                                                                                                                            | Réalisation d'un puits                                                                                                                                                 | EN   | 1,000    | 2 415,00   | 2 415,00         |
|                                                                                                                                                            | <b>TOTAL TRAVAUX DE VRD</b>                                                                                                                                            |      |          |            | <b>4 890,49</b>  |
|                                                                                                                                                            | <b>TOTAL GROS OEUVRE</b>                                                                                                                                               |      |          |            | <b>43 259,82</b> |

Total (HT) € 43 259,82

T.V.A 20,00 % 8 651,96

Total TTC € 51 911,78



RECAPITULATIF

TOTAL GROS OEUVRE

43 259,82

Les prix sont établis sur la base des taux de TVA en vigueur à la date de remise de l'offre. Toute variation ultérieure de ces taux sera répercutée sur ces prix.

BON pour accord,

Le Client :

© AVOVENTES.FR

80, rue du Général Foy - BP 1143  
16004 ANGOULEME CEDEX  
Tél : 05 49 61 82 00  
Avis de Concurrence N° 309 743 837



## **DÉTAIL DES PIÈCES**

### **LOCAL COMMERCIAL, REZ-DE-CHAUSSEE (R)**

#### **SURFACE DE VENTE**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| État général | État moyen à vétuste                                                                                                                                                                                                                             |
| Porte(s)     | Porte vitrée, simple vitrage                                                                                                                                                                                                                     |
| Fenêtre(s)   | Impostes aluminium, simple vitrage<br>Bois, simple vitrage                                                                                                                                                                                       |
| Sol          | Revêtement plastique, dalle vinyle                                                                                                                                                                                                               |
| Murs         | Plaque de doublage de type Ba 13, peinture                                                                                                                                                                                                       |
| Plafond      | Plaque de type bac acier                                                                                                                                                                                                                         |
| Observations | Importantes fissuration du sol avec déformation/soulèvement de la dalle béton<br>Traces d'humidité en plafond<br>Présence d'une chaudière à condensation à énergie gaz, d'un compteur Linky et tableau électrique<br>Accès vers la réserve et WC |

#### **RÉSERVE**

|              |                                                                                                                                                       |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| État général | État moyen à vétuste                                                                                                                                  |
| Porte(s)     | Porte métallique                                                                                                                                      |
| Fenêtre(s)   | Absence de fenêtre                                                                                                                                    |
| Sol          | Béton                                                                                                                                                 |
| Murs         | Blocs agglomérés béton, briques                                                                                                                       |
| Plafond      | Éléments de charpente bois, plaques ondulées fibrociment                                                                                              |
| Observations | Murs en état brut<br>Plaques ondulées fibrociment détériorées localement<br>Traces d'humidité en mur<br>Accès vers la surface de vente et l'extérieur |

#### **WC**

|              |                                                                                                                                                                                                               |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| État général | État vétuste                                                                                                                                                                                                  |
| Fenêtre(s)   | PVC, double vitrage                                                                                                                                                                                           |
| Sol          | Revêtement plastique                                                                                                                                                                                          |
| Murs         | Enduit, peinture, faïence                                                                                                                                                                                     |
| Plafond      | Peinture                                                                                                                                                                                                      |
| Observations | Équipement sommaire<br>Cuvette et lave-mains (eau froide)<br>Ancien convecteur électrique<br>Carreau de faïence manquant<br>Traces d'humidité en mur et plafond<br>Absence de ventilation mécanique contrôlée |



## **Viabilité - Réseaux techniques**

### **Eau :**

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

### **Installation électrique :**

Apparente et encastrée, conformité à contrôler

Présence d'un compteur Linky.

### **Installation de chauffage :**

Installation de chauffage sous-dimensionnée

Chauffage fixe par chaudière à énergie gaz avec cuve extérieure alimentant un ventilo-convecteur, aérotherme

Cuve gaz aérienne sur façade nord-est

Présence d'un convecteur électrique ancien dans les WC

### **Production d'eau chaude :**

Absence d'installation de production d'eau chaude

### **Assainissement :**

Présence d'une fosse enterrée toutes eaux en pied du pignon sud-est laissant penser à une installation d'assainissement non collectif, conformité à contrôler

## **CALCUL DES SURFACES**

| DÉSIGNATION      | NIVEAUX | SURFACE<br>UTILE | COEFFICIENT<br>PONDÉRATION | SURFACE UTILE<br>PONDÉRÉE |
|------------------|---------|------------------|----------------------------|---------------------------|
| LOCAL COMMERCIAL |         |                  |                            |                           |
| SURFACE DE VENTE | RDC (R) | 206,85           | 1,0                        | 206,85                    |
| RÉSERVE          | RDC (R) | 68,05            | 0,2                        | 13,61                     |
| WC               | RDC (R) | 2,90             | 0,2                        | 0,58                      |
| TOTAL            |         | 277,80           |                            | 221,04                    |

Soit une surface utile développée pondérée de l'immeuble dans son ensemble de 221,04 m², **arrêtée à 221,00 m².**



**Façade principale (pignon) nord-ouest**



**Façade nord-est**



**Façade (pignon) sud-est**



**Façade sud-ouest**



## Désordres, observations

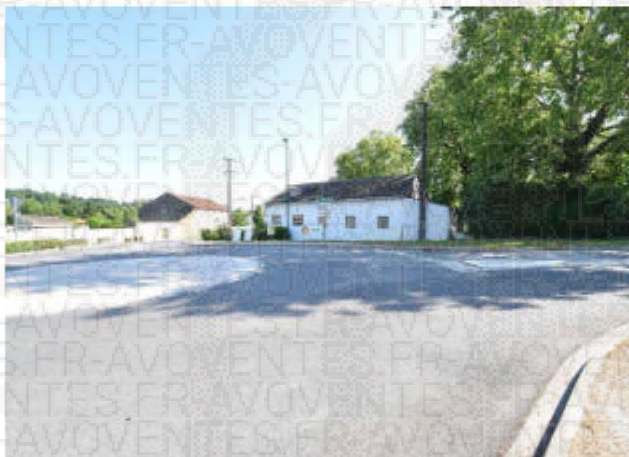
Vue depuis la route d'Angoulême, parking



Friche industrielle à proximité



Vue depuis le giratoire



Couverture en plaques ondulées fibrociment, présence de mousse



Fissuration en mur, colmatage



Présence au sol de plaques ondulées fibrociment



Traces d'humidité en mur



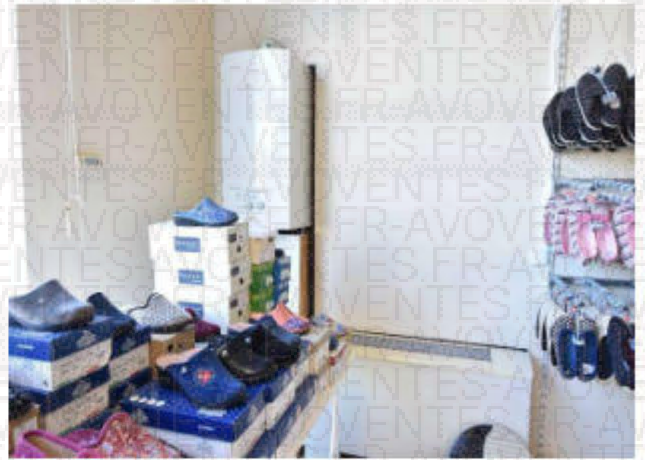
Huisseries extérieures, état vétuste



Cuve aérienne gaz

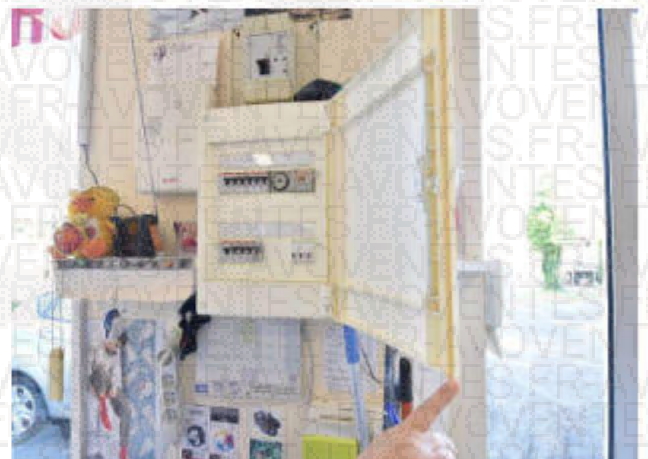


**Surface de vente, chaudière gaz**



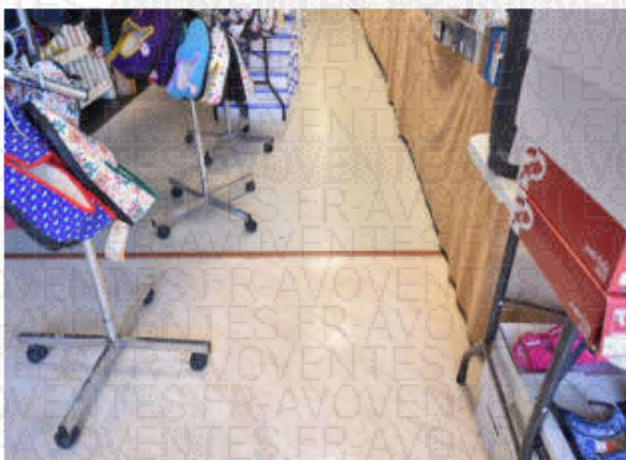
**Aérotherme**

**Tableau électrique**



**Revêtements de sol**

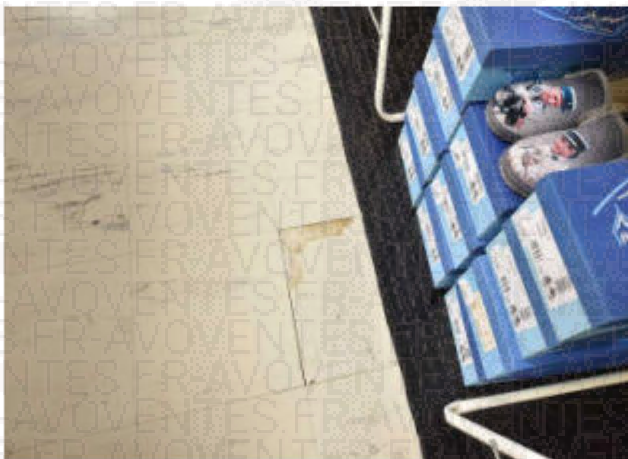
**Fissuration du sol**



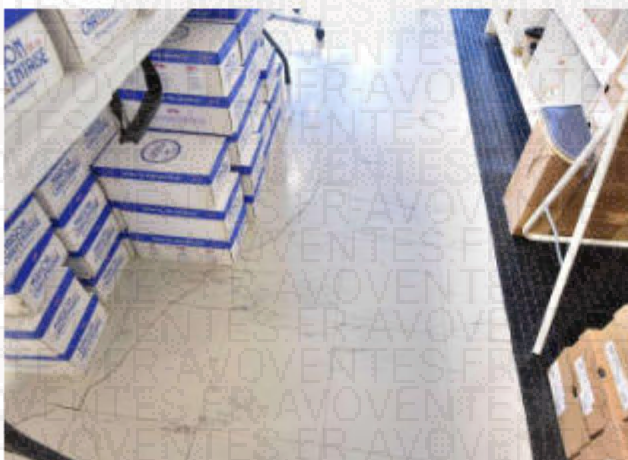
Fissurations du sol



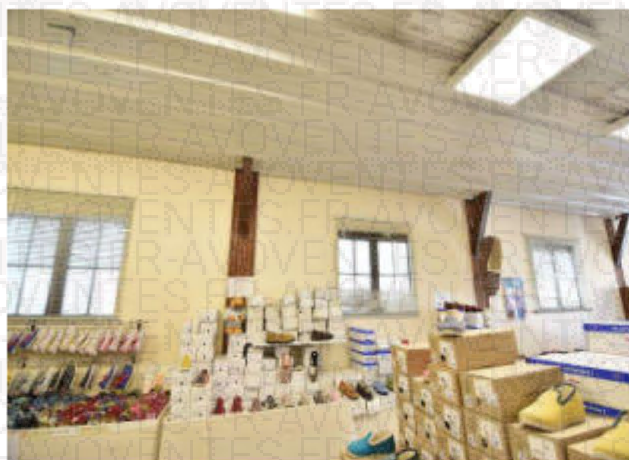
Fissurations du sol



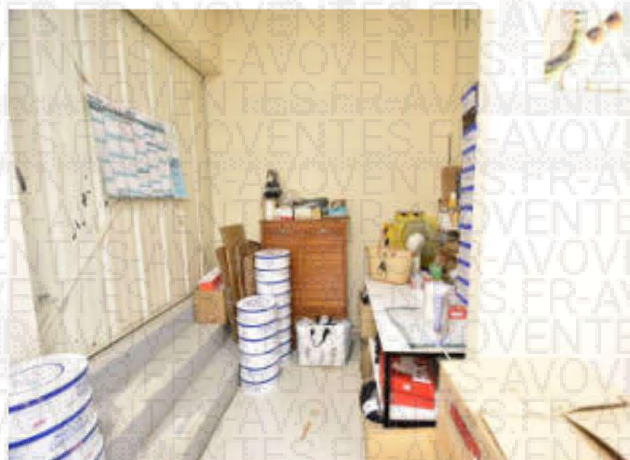
Fissurations du sol



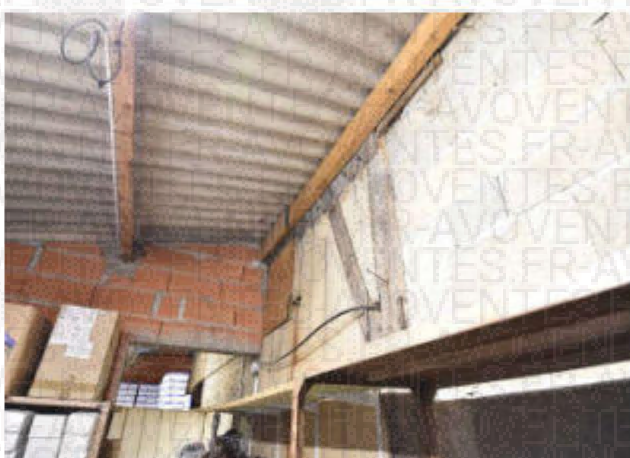
Plafond, plaques bac acier



Espace bureau, accès vers la réserve et WC



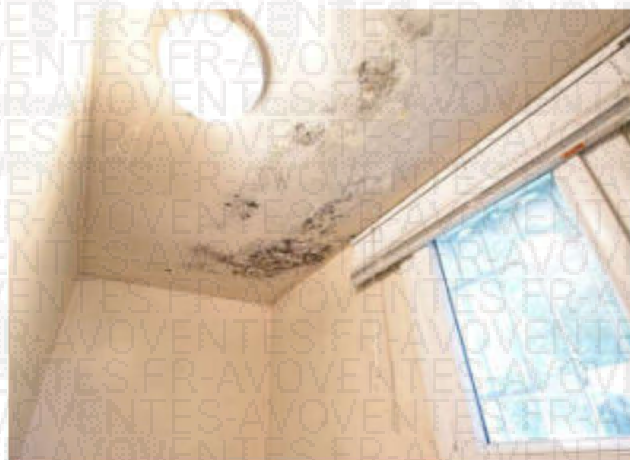
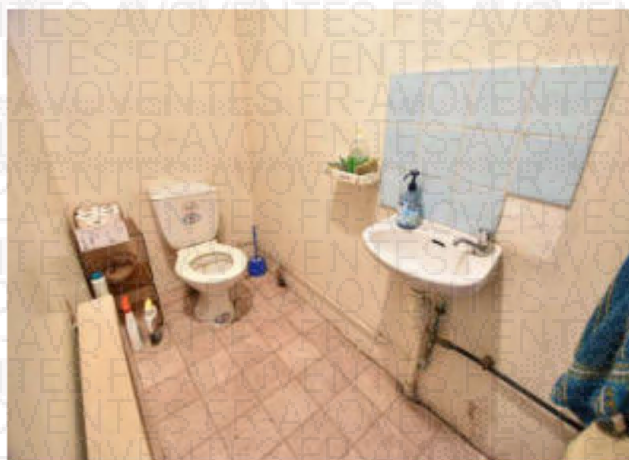
Réserve, couverture en plaques ondulées fibrociment, traces d'humidité en mur



Dégradation locale des plaques ondulées fibrociment, porte métallique d'accès extérieur



## WC, traces d'humidité en mur et plafond



### Caractères favorables

- Situation, visibilité du local
- Stationnement à proximité

### Caractère(s) défavorable(s) :

- Friche industrielle à proximité
- État général de l'immeuble
- Installation de chauffage sous-dimensionnée
- Présence de matériaux et produits contenant de l'amiante\*, contrôle périodique à effectuer
- Couverture contenant de l'amiante dégradée localement
- Installation d'assainissement à contrôler, présence d'une fosse, conformité à contrôler
- Immeuble impacté par les risques naturels et 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)

**Deux méthodes comparatives adaptées à ce type de bien ont été utilisées.**

- Méthode par capitalisation du revenu
- Méthode par comparaison

Dans la cadre du présent rapport, l'immeuble est considéré non soumis au régime juridique de la copropriété des immeubles bâtis.

### **MÉTHODE PAR CAPITALISATION DU REVENU**

La méthode par capitalisation du revenu consiste à déterminer la valeur du commerce en fonction des loyers perçus par sa location ou par la valeur locative qu'il pourrait générer.

Le lien entre ces loyers et la valeur vénale est le taux de capitalisation mesurant principalement les critères de commercialité, mais également la qualité intrinsèque du commerce et la fluidité de marché pour des locaux de même type.

Compte tenu des éléments communiqués et exposés dans le présent rapport, nous prenons en compte le revenu brut annuel H.T. effectif.

Critères retenus des taux de capitalisation :

- Nature et type de l'immeuble
- État général, entretien et travaux à prévoir
- Marché immobilier local
- Exigences des investisseurs potentiels compte tenu du revenu locatif

La valeur obtenue par capitalisation du revenu s'entend valeur terrain intégré.

### **Analyse**

Le local commercial situé en périphérie de la commune, d'une superficie arrêtée de 221 m<sup>2</sup>, présente un état vétuste, nécessitant des travaux lourds, notamment de nature structurelle.

Il est toutefois occupé à ce jour, générant un loyer annuel de **6 000 € HT HC\***, soit environ 27,15 €/m<sup>2</sup>/an.



\*Le dernier loyer trimestriel versé par le locataire est de 1 800 euros T.T.C.

Compte tenu de :

- La situation géographique en zone rurale peu dynamique commercialement,
- La vétusté marquée du bien nécessitant d'importants travaux de remise en état,
- Le risque locatif accru et la fragilité du loyer en place,
- Les références observées sur des biens de typologie comparable,

Un **taux de capitalisation de 15 %** est retenu, reflétant le niveau de risque associé à l'actif dans son état actuel.

La valeur vénale du bien, déterminée par la méthode du revenu, s'établit donc à :

**Revenus locatifs bruts annuels hors charges :**

| USAGE      | Revenu brut annuel H.T | Taux de Capitalisation |        | Valeur      |
|------------|------------------------|------------------------|--------|-------------|
|            |                        | Retenu                 | Arrêté |             |
| Commercial | 6 000,00 €             | 10% à 15%              | 15%    | 40 000,00 € |
| TOTAL      |                        |                        |        | 40 000,00 € |

Soit une valeur vénale de l'immeuble par capitalisation du revenu arrêtée à **40 000,00 €**

Cette valeur est donnée sous réserve de l'absence de contraintes juridiques, administratives ou techniques non identifiées pouvant affecter la valorisation (ex. : pollution, servitudes, non-conformités...).

### **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.

### **Données immobilières relevées sur le secteur**

Après étude et analyse du marché local immobilier pour des locaux similaires, nous constatons une faible activité des mutations.

### **Mutations retenues dans le secteur considéré**

#### **Les références :**

Nous donnons le descriptif sommaire de biens vendus :

**Immeuble 1** Vente du 14/11/2024

Parcelle AD n°520 – Surface du local : **1 100 m<sup>2</sup>** - Prix de vente **135 000,00 €**

Prix/m<sup>2</sup> : 122,73 €/m<sup>2</sup>

**Immeuble 2** Vente du 20/12/2021

Parcelle E n°1105 – Surface du local : **308 m<sup>2</sup>** - Prix de vente **130 000,00 €**

Prix/m<sup>2</sup> : 422,08 €/m<sup>2</sup>

**Immeuble 3** Vente du 21/01/2022

Parcelle AD n°520 – Surface du local : **794 m<sup>2</sup>** - Prix de vente **112 000,00 €**

Prix/m<sup>2</sup> : 141,06 €/m<sup>2</sup>

Compte tenu de la nature de la construction, de sa situation, des éléments qui la compose, de ses prestations et de son état, nous retiendrons des valeurs comprises entre 100,00 euros et 120,00 euros/m<sup>2</sup>/SDP, soit une valeur arrêtée à **100,00 euros/m<sup>2</sup>/SDP**.

Surface du local considéré **221 m<sup>2</sup> x 100,00 euros = 22 100,00 euros**,  
**soit une valeur vénale arrêtée à 22 000 euros**

Valeur par m<sup>2</sup> de 100,00 euros



### **MOYENNE DES DEUX APPROCHES PAR COMPARAISON**

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Méthode par capitalisation du revenu | 40 000,00 |
| Méthode par comparaison              | 22 000,00 |

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| <b>Moyenne des méthodes</b> | <b>31 000,00</b> |
| <b>arrêtée à</b>            | <b>30 000,00</b> |

Soit une valeur par m<sup>2</sup> de 135,75 euros

### **6. 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 onéreux.

Néanmoins, la réalisation en vente amiable pourra faire apparaître un prix légèrement différent qui découlera des conditions dans lesquelles se déroulera la transaction.

Il est impossible en amont de prévoir tous les paramètres spécifiques à la discussion commerciale qui peuvent sensiblement modifier le prix.

Conformément à la mission confiée, une visite complète du bien a été réalisée mardi 20 mai 2025.

Au jour de nos opérations, nous concluons pour ce bien dans son état à une valeur vénale de l'immeuble arrêtée à :

#### **Immeuble à usage commercial**

**30 000,00 euros**  
(TRENTE MILLE EUROS)

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

**18 000,00 euros**  
(DIX-HUIT MILLE EUROS)

Rapport réalisé en trois exemplaires originaux.

Un exemplaire envoyé au **Tribunal de Commerce d'ANGOÛÊME**

Un exemplaire envoyé à la **S.C.P. SIVESTRI - BAUJET**

Un exemplaire conservé aux archives du cabinet.



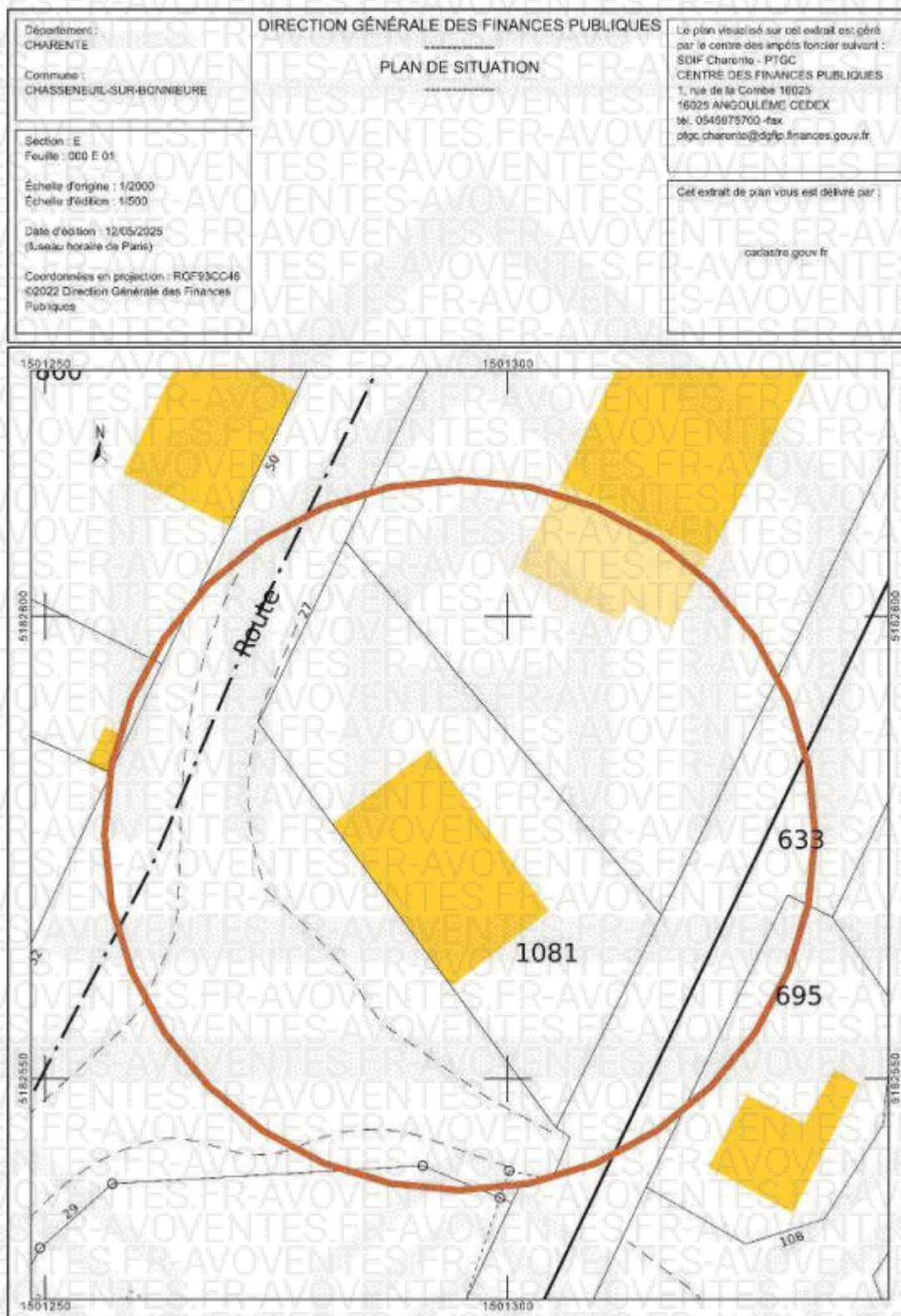
Considérant avoir rempli notre mission, nous avons clos et arrêté le présent rapport en notre cabinet.

Tel est notre avis d'expert  
Périgueux, le 29 juillet 2025

©AVOVENTES.FR



## 7. ANNEXES



Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune :  
**CHASSENEUIL-SUR-BONNIEURE (16).**

**Références de la parcelle 000 E 1081**

Référence cadastrale de la parcelle

**000 E 1081**

Contenance cadastrale

**1 108 mètres carrés**

Adresse

**27 RTE D'ANGOULEME  
16260 CHASSENEUIL-SUR-  
BONNIEURE**

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 12/05/2025(fuseau horaire de Paris)



|                                  |                                                 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>REPUBLIQUE FRANCAISE</b>      | <b>Dossier n° CU0160852500022</b>               |
| <b>Commune de</b>                | <b>Date de dépôt : 13/05/2025</b>               |
| <b>CHASSENEUIL-SUR-BONNIEURE</b> | <b>Demandeur</b> ©AVOVENTES.FR <b>Expert de</b> |
|                                  | Justice - Cour d'Appel de Bordeaux              |
|                                  | <b>Adresse terrain : 27 Route d'Angoulême</b>   |
|                                  | 16260 Chasseneuil-sur-Bonnieure                 |

### **CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATIONS délivré par le maire au nom de la commune**

Le maire,

VU la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L 410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé :

- 27 Route d'Angoulême 16260 Chasseneuil-sur-Bonnieure,
- cadastré E 1081,
- présentée le 13/05/2025
- par l'Entreprise Indivi ©AVOVENTES.FR Expert de Justice - Cour d'Appel de Bordeaux,  
représentée par Mons surant au 22 Boulevard de Stalingrad à Périgueux  
(24000)

et enregistrée par la mairie de CHASSENEUIL-SUR-BONNIEURE sous le numéro CU0160852500022.

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 410-1, R 410-1 et suivants relatifs aux certificats d'urbanisme ;

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 13/06/2025 ;

### **CERTIFIE**

**Article 1** - Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations ainsi que les limitations administratives au droit de la propriété qui étaient applicables au terrain le 13/06/2025, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivant du présent certificat d'urbanisme.

Conformément au 4ème alinéa de l'article L 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives aux droits de la propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Article 2** - Le terrain est situé sur la commune de Chasseneuil-sur-Bonnieure, commune actuellement régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- Articles L 111-3 à L 111-5, L 111-6 à L 111-10, R 111-2 à R 111-19, R 111-25 à R 111-30 ;

De plus, le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- AS1 : Le terrain est situé dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de la Font Saint-Aubin, servitude résultant de l'instauration de périmètres de protections des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales
- T7 : servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.



Limitations administratives au droit de propriété :

- Le terrain est situé dans une zone d'exposition aux retraits et gonflements d'argile (aléa moyen).
- Le terrain est situé dans une zone géographique au regard de l'archéologie préventive définie par arrêté du Préfet de Région du 03/04/2007
- Le terrain est situé en zone de sismicité d'aléa faible.

Informations : **Dans le cas d'un assainissement non collectif**, si l'installation n'est pas conforme au moment de la vente, le nouveau propriétaire dispose d'un délai d'un an à compter de la date de signature de l'acte pour réaliser les travaux de mise en conformité. Il convient de déposer un dossier auprès du SPANC sur le site [charente-limousine.fr/rubrique/SPANC/je-fais-des-travaux](http://charente-limousine.fr/rubrique/SPANC/je-fais-des-travaux), pour faire valider le projet avant le commencement des travaux.

Depuis le 1er janvier 2022, les modalités de contrôle par le SPANC ont évolué pour renforcer le suivi de ces travaux obligatoires. L'absence de réalisation de ces travaux entraînera le déclenchement automatique d'une contre-visite facturée 300 € qui sera suivie d'une majoration de 100 % de la redevance, portant son montant à 78 €/an.

**Article 3** - Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'aménagement communale : 1.5 %
- Redevance d'archéologie préventive 0.40 %
- Taxe d'aménagement départementale : 2.5 %

**Article 4** - Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12 :

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable**

Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L 332-6,1.2.c) et L. 332-8 du Code de l'urbanisme)

**Article 5** - Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'État suivants : avis conforme du Préfet.

**Article 6** - La validité du présent certificat d'urbanisme court à compter du 13/06/2025.

Fait à CHASSENEUIL-SUR-BONNIEURE, le 16.07.2025

Le maire

©AVOVENTES.FR



**Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif d'un recours contentieux.**

**Durée de validité :**

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

**Effets du certificat d'urbanisme :**

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exception relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

