

# **Michel CLOS – Thierry LETOURNEAU**

**EXPERTS FONCIERS ET IMMOBILIERS PRÈS LA COUR D'APPEL DE BORDEAUX**

## **Michel CLOS**

Maîtrise en Droit (Bordeaux)  
Maîtrise et Doctorat en Droit (Montréal)  
Président d'Honneur  
de la Compagnie des Experts Judiciaires  
email : m.clos@wanadoo.fr

-----

## **Thierry LETOURNEAU**

Maîtrise en Droit (Bordeaux)  
Membre de la Compagnie  
des Experts Judiciaires  
email : letourneau.bordeaux@gmail.com

## **RAPPORT D'EXPERTISE**

**Concernant un ensemble immobilier situé sur les communes**

**D'AGONAC – BIRAS et CHATEAU L'EVEQUE**

-----

**Valeur dans le cadre de la liquidation judiciaire de la SARL SEAT**

**46. Rue d'Aviau – 33000 BORDEAUX – Tél. 05.56.52.11.98 – Télécopie : 05.56.51.79.58**  
Société Civile – RCS BORDEAUX – N° Siret : 410 791 594 000 14  
T.V.A. Intra communautaire : FR 764 107 91 594 000 14  
Membre d'une Association Agréée, règlement par chèque accepté.

## EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

---

---

- Par ordonnance du 29 Juillet 2020, le Tribunal de Commerce de BORDEAUX nous a redésigné comme expert avec une nouvelle mission identique à celle de 2011 :

*« Procéder à l'expertise ainsi qu'à l'évaluation de l'ensemble des divers  
« immeubles situés à AGONAC, BIRAS et à HATEAU L'EVEQUE  
« (Dordogna), dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire de la SARL  
« SEAT ».*

- Compte tenu du nombre important des parcelles à évaluer et de la nature des bâtiments (Discothèque, centre hippique, etc...), nous avons procédé à une compilation préalable des documents utiles (plans cadastraux, zones d'urbanisme, etc...).
- Nos nouvelles opérations d'expertise se sont déroulées le 17 Novembre 2020 afin de revisiter les lieux et de constater leur évolution pour réactualiser le rapport du 16 Septembre 2011.
- Par la suite, après réexamen du dossier, nous avons rédigé le présent rapport.

## CONDITIONS GÉNÉRALES D'INTERVENTION DE L'EXPERT EN ÉVALUATIONS IMMOBILIÈRES

---

L'Expert Foncier est un spécialiste indépendant de l'évaluation des biens et droits immobiliers dans les cadres les plus divers.

Ayant suivi une formation universitaire et titulaire d'un agrément professionnel, il est respectueux des règles déontologiques édictées par la « Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière » dont est signataire l'organisme professionnel auquel il appartient.

L'Expert Foncier est assuré pour les missions qu'il réalise, mais sa responsabilité professionnelle est limitée à une obligation de moyens pendant une année, durée de validité de son expertise.

En outre, il n'entre pas dans les compétences de l'Expert en évaluation immobilière d'apprécier l'état des bâtiments et leurs éléments d'équipement, il n'est pas qualifié pour contrôler la structure des constructions ni le bon fonctionnement des installations techniques et leur conformité aux normes et réglementation en vigueur, ni d'apprécier ou chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination ou la pollution des sols et des bâtiments.

Les superficies indiquées ne sont pas certifiées, elles ne sont utilisées que pour permettre l'appréciation de la valeur en adéquation avec les autres éléments participant à sa formation.

Ce rapport d'expertise forme un document indivisible, toute utilisation partielle de celui-ci est interdite.

## SITUATION ET DESIGNATION GENERALE

---

- Important ensemble immobilier situé sur les communes d' AGONAC, BIRAS et CHATEAU L'EVEQUE (Dordogne), à une quinzaine de kilomètres de PERIGUEUX et environ cent vingt kilomètres de BORDEAUX, dans un secteur forestier, peu éloigné du bourg.
- Cette propriété est aisément accessible depuis la voie communale N° 6 d'AGONAC et un chemin en terre depuis la Route Départementale 939.
- Il est composé de nombreuses parcelles formant un vaste ensemble d'un seul tenant, essentiellement en nature de friches, taillis et sols des bâtiments sur lesquels sont édifiées les constructions suivantes :
  - Au Lieu-dit « Maine du Talus Est », une ancienne ferme à rénover.



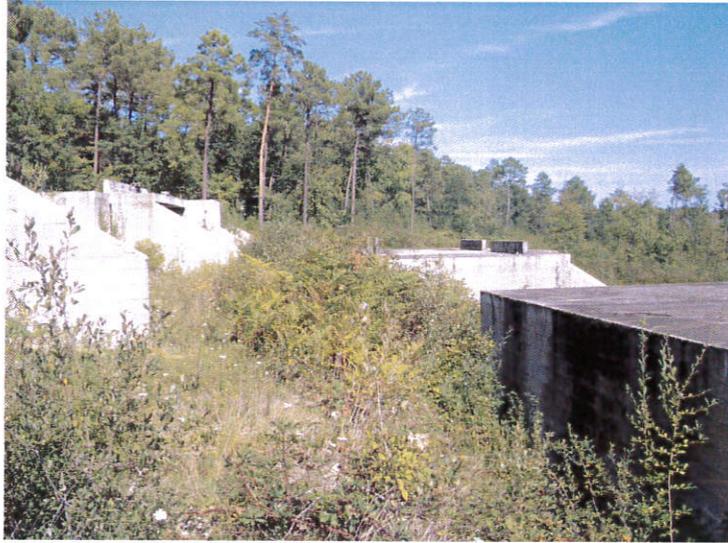
- Au Lieu-dit « Bûcher », un centre hippique



Et une ancienne discothèque.



- Au Lieu-dit « Maine du Talus Ouest » quatre constructions largement inachevées destinées à devenir des habitations troglodytes.



(Photo datant du rapport de 2011)

## CADASTRE

(Plans cadastraux joints en annexes)

AGONAC :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
G	2	Berzac	00 ha 27 a 40 ca
G	4	Berzac	01 ha 30 a 25 ca
G	5	Berzac	00 ha 28 a 01 ca
G	378	Berzac	00 ha 07 a 63 ca
G	379	Berzac	00 ha 06 a 25 ca
G	457	Berzac	00 ha 01 a 82 ca
G	484	Berzac	02 ha 84 a 42 ca
G	487	Berzac	00 ha 04 a 92 ca
G	489	Berzac	00 ha 19 a 42 ca
G	491	Berzac	00 ha 61 a 00 ca
G	493	Berzac	00 ha 08 a 26 ca
H	315	Les Carassonnes	00 ha 07 a 82 ca
H	379	La Forêt	14 ha 65 a 06 ca
H	320	La Forêt	01 ha 84 a 75 ca
H	321	La Forêt	00 ha 30 a 35 ca
H	388	La Forêt	00 ha 27 a 23 ca
H	331	La Forêt	01 ha 59 a 62 ca
H	332	La Forêt	00 ha 04 a 20 ca
H	383	La Forêt	00 ha 03 a 38 ca
H	385	La Forêt	00 ha 00 a 28 ca
H	386	La Forêt	03 ha 08 a 56 ca
H	381	La Forêt	00 ha 88 a 01 ca
H	389	La Forêt	00 ha 23 a 61 ca
		Total surface commune	28 ha 82 a 25ca

BIRAS :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
F	137	Du Riz	00 ha 46 a 18 ca
F	138	Du Riz	00 ha 32 a 78 ca
F	139	Du Riz	00 ha 49 a 21 ca
F	887	Du Riz	00 ha 28 a 80 ca
F	1305	Du Riz	00 ha 31 a 24 ca
F	926	L'Halie	00 ha 53 a 42 ca
F	927	Du Riz	00 ha 96 a 52 ca
		Total surface commune	03 ha 38 a 15 ca

CHATEAU L'EVEQUE :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
A	19	Maine du talus Ouest	05 ha 77 a 00 ca
A	20	-« -	05 ha 85 a 10 ca
A	21	-« -	02 ha 76 a 40 ca
A	22	-« -	00 ha 38 a 86 ca
A	23	-« -	01 ha 56 a 78 ca
A	24	-« -	00 ha 64 a 78 ca
A	25	-« -	00 ha 84 a 12 ca
A	26	-« -	00 ha 53 a 80 ca
A	27	-« -	00 ha 34 a 11 ca
A	28	-« -	00 ha 23 a 52 ca
A	29	La Chabrerie	00 ha 40 a 90 ca
A	32	La Chabrerie	01 ha 16 a 12 ca
A	36	La Chabrerie	00 ha 48 a 50 ca
A	37	La Chabrerie	00 ha 18 a 17 ca
A	38	La Chabrerie	02 ha 91 a 80 ca
A	39	La Chabrerie	00 ha 95 a 80 ca
A	40	La Chabrerie	09 ha 63 a 80 ca
A	41	La Chabrerie	03 ha 14 a 60 ca
A	42	La Chabrerie	04 ha 64 a 10 ca
A	68	La Chabrerie	02 ha 34 a 60 ca
A	69	Maine du Talus Est	01 ha 92 a 60 ca
A	70	Maine du Talus Est	00 ha 42 a 60 ca
A	71	Maine du Talus Est	00 ha 56 a 93 ca
A	72	Maine du Talus Est	00 ha 93 a 20 ca
A	73	Maine du Talus Est	00 ha 03 a 80 ca
A	74	Maine du Talus Est	00 ha 00 a 98 ca
A	75	Maine du Talus Est	00 ha 50 a 90 ca
A	76	Maine du Talus Est	00 ha 50 a 23 ca
A	77	Maine du Talus Est	00 ha 07 a 10 ca
A	78	Maine du Talus Est	00 ha 05 a 95 ca
A	79	Maine du Talus Est	00 ha 07 a 00 ca
A	80	Maine du Talus Est	00 ha 05 a 11 ca
A	81	Maine du Talus Est	00 ha 19 a 90 ca
A	82	Maine du Talus Est	01 ha 11 a 80 ca
A	83	Maine du Talus Est	01 ha 74 a 50 ca
A	84	Maine du Talus Est	00 ha 15 a 87 ca
A	85	Maine du Talus Est	00 ha 25 a 00 ca
A	86	Maine du Talus Est	02 ha 80 a 70 ca
A	87	Maine du Talus Est	00 ha 57 a 40 ca
A	88	Maine du Talus Est	05 ha 20 a 60 ca
A	93	Maine du Talus Est	00 ha 81 a 65 ca
A	94	Marsalies	00 ha 11 a 58 ca
A	95	Marsalies	00 ha 50 a 35 ca

A	96	Marsalies	01 ha 61 a 70 ca
A	97	Marsalies	00 ha 17 a 48 ca
A	98	Marsalies	00 ha 07 a 45 ca
A	99	Marsalies	00 ha 14 a 93 ca
A	145	Bûcher	00 ha 17 a 17 ca
A	146	Bûcher	00 ha 11 a 95 ca
A	147	Bûcher	00 ha 03 a 67 ca
A	148	Bûcher	00 ha 08 a 40 ca
A	150	Bûcher	00 ha 21 a 80 ca
A	151	Bûcher	00 ha 77 a 80 ca
A	152	Bûcher	00ha 16 a 32 ca
A	153	Bûcher	00 ha 23 a 60 ca
A	156	Bûcher	00 ha 11 a 19 ca
A	157	Bûcher	00 ha 23 a 60 ca
A	158	Bûcher	00 ha 10 a 22 ca
A	159	Bûcher	01 ha 83 a 10 ca
A	160	Bûcher	00 ha 10 a 10 ca
A	161	Bûcher	00 ha 07 a 62 ca
A	162	Bûcher	01 ha 04 a 30 ca
A	164	Bûcher	00 ha 65 a 60 ca
A	166	Bûcher	01 ha 21 a 27 ca
A	170	Bûcher	01 ha 29 a 70 ca
A	173	Bûcher	00 ha 16 a 94 ca
A	174	Bûcher	00 ha 09 a 76 ca
A	175	Bûcher	00 ha 25 a 70 ca
A	318	La Chabrerie	00 ha 87 a 28 ca
A	323	La Chabrerie	00 ha 68 a 00 ca
A	328	La Chabrerie	01 ha 00 a 07 ca
A	330	La Chabrerie	05 ha 36 a 71 ca
A	332	La Chabrerie	04 ha 14 a 31 ca
A	333	La Chabrerie	02 ha 58 a 35 ca
A	336	Marsalies	00 ha 75 a 62 ca
A	337	Marsalies	00 ha 85 a 48 ca
A	338	Marsalies	00 ha 05 a 02 ca
A	339	Marsalies	00 ha 66 a 04 ca
A	340	Maine du Talus Est	00 ha 14 a 63 ca
A	341	Maine du Talus Est	02 ha 38 a 97 ca
A	342	Maine du Talus Est	04 ha 65 a 91 ca
A	343	Maine du Talus Est	00 ha 46 a 99 ca
A	344	Maine du Talus Est	00 ha 90 a 76 ca
A	345	Maine du Talus Est	01 ha 01 a 64 ca
A	346	Bûcher	02 ha 06 a 77 ca
A	347	Bûcher	02 ha 40 a 43 ca
A	348	La Chabrerie	00 ha 18 a 53 ca
A	349	Maine du Talus Est	00 ha 10 a 90 ca
A	350	Maine du Talus Est	00 ha 20 a 87ca

A	351	Bûcher	00 ha 32 a 38 ca
A	353	Maine du Talus Est	00 ha 29 a 80 ca
A	354	Maine du Talus Est	00 ha 09 a 59 ca
A	355	Maine du Talus Est	00 ha 06 a 52 ca
A	356	Le Gros Chêne	00 ha 44 a 80 ca
A	358	Le Gros Chêne	00 ha 33 a 62 ca
A	361	Maine du Talus Est	00 ha 98 a 01 ca
A	365	Bûcher	00 ha 38 a 43 ca
A	366	Bûcher	01 ha 43 a 34 ca
A	368	Bûcher	00 ha 11 a 42 ca
A	371	Le Gros Chêne	03 ha 55 a 05 ca
A	388	Bûcher	00 ha 51 a 55 ca
A	389	Bûcher	00 ha 07 a 45 ca
A	391	Bûcher	00 ha 04 a 79 ca
A	416	La Chabrerie	02 ha 59 a 66 ca
A	417	La Chabrerie	11 ha 12 a 74 ca
A	418	La chabrerie	00 ha 02 a 69 ca
A	419	La Chabrerie	05 ha 94 a 04 ca
A	420	La Chabrerie	08 ha 62 a 83 ca
A	421	Bûcher	03 ha 42 a 75 ca
A	422	Bûcher	00 ha 07 a 61 ca
A	424	Bûcher	00 ha 40 a 27 ca
A	425	Bûcher	00 ha 02 a 15 ca
A	428	Bûcher	01 ha 42 a 69 ca
A	429	Bûcher	00 ha 29 a 85 ca
A	432	Bûcher	00 ha 01 a 48 ca
A	457	Bûcher	02 ha 08 a 78 ca
A	458	Bûcher	00 ha 00 a 53 ca
A	459	Bûcher	00 ha 06 a 48 ca
A	460	Maine du Talus Ouest	00 ha 08 a 06 ca
A	461	Maine du Talus Ouest	00 ha 04 a 16 ca
B	360	La Libaudie Est	02 ha 29 a 06 ca
B	630	La Libaudie Est	04 ha 14 a 42 ca
B	603	La Libaudie Est	00 ha 03 a 93 ca
B	665	La Libaudie Est	00 ha 14 a 85 ca
		Total surface	157 ha 59 a 04 ca

**Total général : 189 ha 79 a 44 ca**

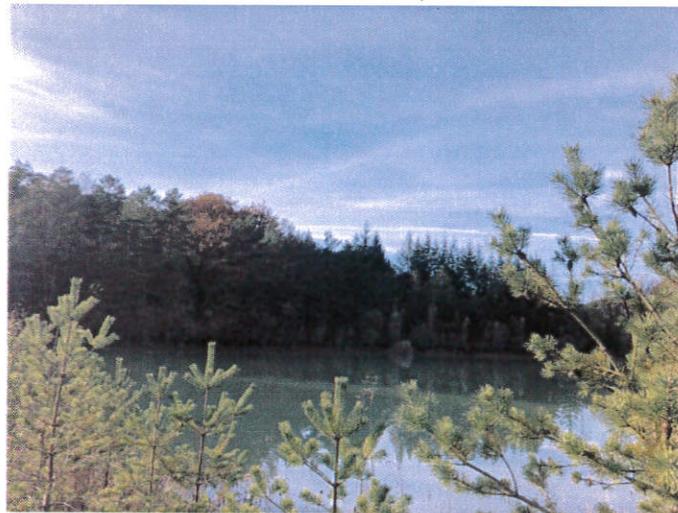
## DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

---

### 1)- Description des parcelles :

La majeure partie des parcelles de cette propriété correspond à des friches après coupe rase du boisement.

Il reste quelques parcelles en nature de taillis et pins au Nord et à l'Ouest des étangs au Lieu-dit « Maine du Talus Ouest ».



Côté Sud Est, autour du centre hippique, les parcelles sont en nature de prairies.

Au Lieu dit Maine du Talus Est, il existait deux étangs artificiels qui aujourd'hui sont à l'abandon et ne sont plus ni étanches, ni utilisables pour la baignade en raison de la qualité de l'eau.

Sur la commune de BIRAS, les parcelles sises en contrebas de la Route Départementale 939 n'étaient pas accessibles, la route d'accès étant barricadée par des amoncellements de terre et d'arbres.

Les constructions sises sur la parcelle cadastrée Section F N°138 sont probablement à l'abandon et vandalisées comme le sont les bâtiments de l'ancien hôtel situé à proximité.



2)- Description des bâtiments :

a)- Ancienne ferme située sur la parcelle cadastrée A N° 79 :



Constructions à l'abandon envahies par la végétation. Composée d'un ancien bâtiment principal à usage d'habitation édifié en maçonnerie de moellons avec couverture en tuiles sur charpente en bois, ainsi qu'une dépendance de même nature.

- Superficies utiles au sol :

Habitation	110 m <sup>2</sup>
Dépendance	180 m <sup>2</sup>

b)- Habitation troglodytes :



- Edifiées dans le cadre d'un projet de construction de 203 maisons, ces habitations troglodytes sont actuellement à l'abandon.
- La nature y a repris ces droits, les lieux sont aujourd'hui inaccessibles.
- Il s'agissait de constructions en béton et parpaings bruts avec toitures terrasses, largement inachevées, ces constructions comportent chacune deux volumes indépendants.
- Le permis de construire de ces constructions ayant été annulé par un Jugement du Tribunal Administratif de BORDEAUX et confirmé par la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX le 19 mars 2009, il est probable que ces constructions doivent être démolies, ce qui génèrera des frais de démolition.

c)- Centre hippique :

- Non visité, l'occupant n'étant pas présent.



- Il comprenait en 2011 les bâtiments suivants :

Une Habitation :

Construction ancienne édifée de moellons sous enduit extérieur avec encadrement en pierres de taille. Couverture en tuiles sur charpente en bois à revoir.

L'eau et l'électricité sont installées.

Superficies : 38 m<sup>2</sup>.

Elle comprend au rez-de-chaussée : un séjour – cuisine et une chambre mansardée à l'étage.

- L'habitation semble en mauvais état.

Une Remise Ouverte : attenante, de 30 m<sup>2</sup>.

Une Ecurie : Construction en moellons avec toiture en tuiles.

Superficie : 110 m<sup>2</sup>.

Abritant six boxes.

Douze Boxes et Réserve : Construction en briques avec toiture en tuiles. Sol béton.

Superficie : 160 m<sup>2</sup>.

Un Manège Couvert : Construction en parpaings avec toiture en tôle. Sol terre battue.

Superficie : 500 m<sup>2</sup>.

- L'ensemble apparaît en mauvais état.

d)- Discothèques :

- Composées de plusieurs bâtiments à l'abandon ayant été squattés et en état de ruines.
- D'une superficie approximative de 2010 m<sup>2</sup>.





e)- Ancien restaurant La Guinguette :

**NOTA** : Lors de notre visite, nous n'avons pas pu accéder à cette partie de la propriété du fait de nombreux chemins barricadés à l'aide de bloc de pierres ou de buttes de terre.

Notre rapport de 2011 fait état d'une construction légère en bois avec bardages latéraux et couverture en bac acier sur charpente en bois d'une superficie de 550 m<sup>2</sup>.

Nous avons indiqué une construction proche de la ruine dont l'ensemble des vitrages avaient été brisés car l'ancien restaurant avait été vandalisé.

De surcroit, nous avons indiqué que la construction était à démolir, le coût de restauration étant supérieur au coût d'une construction nouvelle de même nature.



### SITUATION LOCATIVE

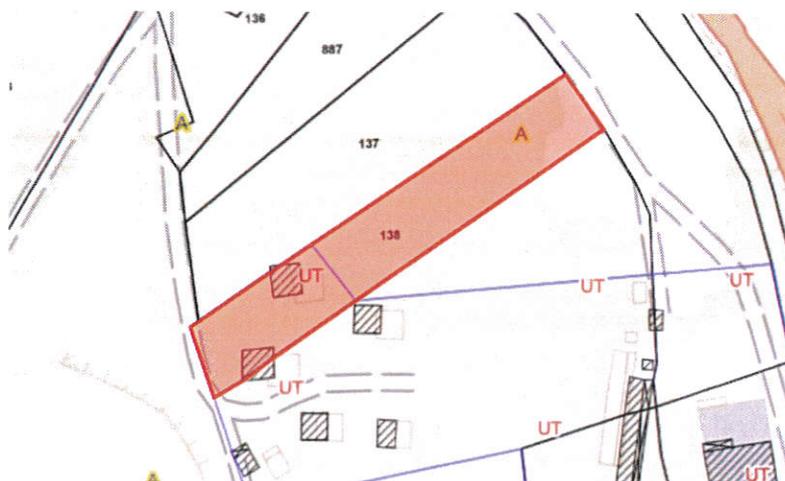
- Par courrier du 10 Novembre 2020, Maître MALMEZAT PRAT, en sa qualité de liquidateur de la SARL SEAT, nous informe qu'il n'existe aucun locataire en dehors d'une occupation illicite du centre hippique et des squatters.
- La propriété sera donc considérée comme libre de toute occupation.

## U R B A N I S M E

---

### 1)- Commune de BIRAS :

- Selon le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté des Communes Dronne et Belle, les parcelles sont situées en Zone Agricole donc inconstructibles, à l'exception de la parcelle cadastrée Section F N° 138 disposant d'une partie d'environ 1160 m<sup>2</sup> (calculée depuis le cadastre) en Zone U T, secteur accueillant des constructions et installations à usage touristiques.



### 2)- Commune de CHATEAU L'EVEQUE :

- Selon le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Périgueux, la majorité des parcelles sont situées en Zone N L, correspondant aux espaces où les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs sont autorisées.

A l'exception des parcelles cadastrées Section A N° 389, 391, 429, 462, 597, 601, 603, 604 et 665 qui sont classées en Zone N, zone naturelle et forestière, inconstructibles.

### 3)- Commune d'AGONAC :

- La majorité des parcelles sont situées en Zone N, zone naturelle et forestière, inconstructibles.

A l'exception des parcelles cadastrées Section G N° 5, 457, 487, 489, 491 et Section H N° 315 qui sont classées en Zone N p, correspondant aux espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères et ou écologiques.

## ESTIMATIONS

---

---

### (Valeur Vénale Actuelle)

1)- Facteurs de la valeur :

#### Éléments positifs :

- Propriété de plus de 180 hectares d'un seul tenant arborée de multiples essences avec plusieurs étangs dans un secteur touristique.
- Propriété aisément accessible depuis BORDEAUX par l'autoroute.
- Propriété composée de nombreuses parcelles constructibles pour les activités de loisirs touristiques.

#### Éléments négatifs :

- Situation dans un secteur naturel totalement dégradé par les coupes rases effectuées et l'absence d'entretien où ne subsiste que des friches peu attractive.
- Présence de nombreux bâtiments en ruines et de bâtiments illégaux nécessitant d'importants travaux de démolition.
- Propriété atypique dont l'attractivité reste limitée notamment du fait de la crise sanitaire actuelle (COVID 19) compromettant les activités touristiques et de loisirs.

2)- Valeur par sol et constructions :

- Il s'agit ici de rechercher la valeur de cet ensemble immobilier en appliquant aux superficies des parcelles et des bâtiments des prix au mètre carré tenant compte de l'ensemble de leurs caractéristiques décrites, soit :

a)- Parcelles :

- Parcelles situées en Zone Agricole, Zone Naturelle et Forestières, non constructibles :

$$314668 \text{ m}^2 \times 0,40 = 125.867 \text{ €}$$

- Parcelles situées en Zone Np, NL et UT Potentiellement aménageables :

$$1583276 \text{ m}^2 \times 0,90 = 1.424.948 \text{ €}$$

$$\text{Sous total terres} \quad \text{-----} \quad 1.550.815 \text{ €}$$

b)- Bâtiments :

- Ancienne ferme et dépendance en ruine Sans Valeur

- Centre hippique :

Habitation	38 m <sup>2</sup> )	
Ecuries	800 m <sup>2</sup> )	80.000 €

- Anciennes discothèques en ruine : Sans Valeur

- Ancien restaurant en ruine : Sans Valeur

$$\text{Total} \quad \text{-----} \quad 1.630.815 \text{ €}$$

## CONCLUSION

=====

- Compte tenu des estimations qui précèdent, nous estimons que la valeur actuelle de l'ensemble immobilier situé sur les communes d'AGONAC, BIRAS et CHATEAU L'EVEQUE, pourrait être théoriquement appréciée à :

**1.630.000 €**

- En réalité, il convient de rappeler certains faits et éléments objectifs susceptibles de minorer cette valeur :
  - La majeure partie du terrain est située dans une zone d'urbanisme ouverte à une urbanisation touristique mais la crise sanitaire risque d'engendrer d'importantes répercussions sur les secteurs du tourisme et des loisirs, en entraînant par ricochet la disparition des éventuels investisseurs susceptibles de prendre le risque de créer un nouveau centre de loisirs ou l'obtention du financement par les banques.
  - D'importants travaux devront être effectués immédiatement pour remettre en état les étangs, les accès (pistes dégradées), effectuer les démolitions (discothèques, guinguette, habitations troglodytes) et gérer l'éventuelle procédure avec les voisins.
- Dans ces conditions, il nous paraît nécessaire d'appliquer ici un abattement de 20 %, ramenant la valeur de cette propriété en chiffres arrondis à :

**1.300.000 €**

**UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS**

=====

Fait à BORDEAUX, le 22 Janvier 2021

