

Bonjour Myriam

Vous trouverez ci-dessous :

A/ Un ensemble de réponses suite à vos questions concernant les résultats des diagnostics.

B/ La situation de la propriété sur le marché de l'immobilier fin Novembre 2020

Je reste à votre disposition pour toute question technique sur la propriété.
Marie Perret reste bien sûr votre interlocutrice Abafim privilégiée.

Bien cordialement

Pierre Malacarnet

A/ Précisions techniques

1) L'installation de la fosse septique

La propriétaire reprend pour vous ci-dessous tout l'historique :

« Nous avons acheté la propriété en 2007 avec une fosse septique et bac à sable classique sur le domaine.

Suite à notre projet d'ouvrir le site pour 150 personnes, nous avons décidé, de notre plein gré, de faire passer un expert sesaer pour avoir un avis.

Celui-ci nous a conseillé en mai 2008, un volume de 6200 litres/jour, un bac dégraisseur, une fosse de 15000 litres et deux filtres de 50m² chacun (voir le croquis p9 du document que l'on vous a transmis).

Suite aux discussions avec l'expert du moment et l'expert de Gedimat nous avons mis :

Filtre à sable :

*la Station Septodiffuseur (60m²)
est une solution compacte en assainissement non collectif sur le principe des filières traditionnelles. Elle associe une fosse toutes eaux à un filtre à sable drainé compact dont la surface est réduite au minimum par trois .
Elle est crée par l'entreprise Sebico.*

*Dispositif de traitement sur filtre à sable drainé compact, la station Septodiffuseur offre de nombreux avantages : compacité simplicité intégration dans l'environnement absence de bruit et d'équipement électromécanique (pas de contrat d'entretien, pas de risque de panne, pas de consommation d'énergie). Une solution compacte en assainissement non collectif sur le principe des filières traditionnelles donc le **filtre à sable avec ce système à une valeur au minimum d'un filtre à sable classique de 180m² au lieu de 100m² préconisé !***

Regards :

Nous avons doublé les regards préconisés afin de pouvoir plus facilement voir en cas de problème , ce qui n'a jamais été le cas !

Fosse :

nous avons décidé de mettre une **fosse 20 000 litres au lieu de 15 000 litres** préconisé !

Bac décoloïdeur :

nous avons décidé d'en mettre **un alors qu'il paraissait inutile** par l'expert.

Le bac décoloïdeur joue un rôle efficace dans la protection des systèmes d'épandage. Il est positionné après la fosse septique et permet de retenir par siphonage les matériaux qui pourraient colmater le réseau d'épandage. Le bac décoloïdeur doit être vérifié assez souvent (1 à 2 fois par an). il permet de bloquer des éventuelles serviettes hygiéniques que les femmes peuvent mettre dans les wc.

Bac à graisse :

nous avons décidé d'en mettre **deux alors qu'il était préconisé un seul** !

Nous avons été plus performant que la solution proposée qui aurait demandé beaucoup plus d'entretien des filtres à sable essentiellement !

Notre assainissement n'a absolument aucun problème de traitement ni d'odeur !

Nous n'avons eu aucune plainte du service d'hygiène et donc aucun contrôle, car dans ce domaine on demande un résultat et non une technique spéciale, c'est à dire que ce qui est important c'est le résultat peu importe l'assainissement que vous choisissez !

Nous recevions du public depuis 8 ans avec une moyenne de 100 pers et jusqu'à 150 pers ! S'il y avait eu un seul petit problème on aurait immédiatement eu un commentaire sur internet et le service d'hygiène à domicile !!! De plus nous avons toutes les photos de l'installations pour garantir la supériorité du système !

Quant à la conformité : en France il y a des textes qu'on est obligé d'écrire car c'est la loi et il y a la réalité ! :

Le directeur de l'agence de contrôle me l'a même confirmé de vive voix : n'ayant pas pu voir l'installation du départ, n'ayant que les photos et les factures, le système n'étant pas homologué à l'époque, il est obligé de mettre que le système n'est pas conforme et que l'on a 1 an pour remettre en état !

Mais et c'est important , le rejet de la fosse se fait dans notre propriété et ne gêne donc personne, deuxièmement il n'y a pas de maison sur le bas des terres car non constructibles donc on ne gêne personne et enfin il faudrait qu'une personne viennent se plaindre à la mairie mais à part les écureuils et les chevreuils ??? »

Nous vous invitons à contacter le DIRECTEUR de l'organisme de contrôle (TRIGONE) pour qu'il valide oralement ce que la propriétaire explique ci-dessus.

Si tel est votre désir, je peux organiser un rendez-vous téléphonique pour que vous puissiez le joindre facilement. Dans ce cas, merci de me préciser jours et créneaux horaires qui vous conviendraient.

Directeur Trigone
Jean-Christophe Vergnes
+335 62 61 25 15

2) **Capricornes, vrillettes et champignons**

Aucune activité apparente n'a été trouvée dans l'ancienne tour (dixit le technicien ayant réalisé les diagnostics).

Les poutres surdimensionnées d'origine de plus de 150 ans ont dû dans leur histoire voir des passages de certains insectes, c'est toujours le cas dans l'ancien, on peut donc noter des traces de passages.

On peut également avoir des vestiges de passage de termites, ce qui n'est pas le cas ici mais qui n'a rien d'affolant de toutes façons !

Le technicien peut vous l'expliquer, il m'a proposé que vous l'appeliez.

Antonio Da Costa
Ligne fixe : +335 57 92 70 60
Portable +336 70 71 37 62

3) **Amiante**

« La mission décrite sur la page de couverture du rapport n'a pu mener à son terme, il y a lieu de réaliser des investigations approfondies »

La toiture n'est effectivement pas accessible pour effectuer directement des prélèvements, **ce qui ne change rien !**

En effet, deux cas de figure se présentent :

1/ Le bâtiment n'a pas d'utilisation particulière à venir

a/ Si la toiture est en fibro-ciment avec amiante il n'y a rien à faire

b/ Si la toiture est en fibro-ciment sans amiante il n'y a rien à faire

2/ Le bâtiment va être utilisé pour de l'habitation par exemple, en particulier le 2^e étage situé directement sous la toiture

La charpente métallique n'a absolument pas vocation à rester apparente, tout le cachet de l'ancien se trouvant au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage avec les énormes poutres de soutien de plancher.

Par conséquent :

a / Si la toiture est en fibro-ciment avec amiante, une isolation en laine de bois et faux plafond hermétique écologique type fermacell sont préconisés et donc rien à modifier au niveau toiture.

b/ Si la toiture est en fibro-ciment sans amiante, une isolation en laine de bois et faux plafond hermétique écologique type fermacell sont préconisés et donc rien à modifier au niveau toiture.

B/ Marché de l'immobilier

Suite au nouveau confinement, toutes les visites de propriétés sont interdites en France.

Concernant la propriété dont vous souhaitez vous portez acquéreuse, des demandes régulières de renseignements continuent à arriver à l'agence en attendant la reprise normale de l'activité.

Votre offre à 660 000 € a été acceptée par les propriétaires malgré une offre supérieure de la part d'un collectif d'acheteurs pour trois raisons :

1/ Vous vous portez acquéreuse de l'ensemble de la propriété (sans la parcelle 332) , et une préemption de certaines surface de terre par la SAFER ne remettrait pas forcément en question votre acquisition (avec révision de prix en fonction des surfaces préemptées bien évidemment).

2/ Nous avons mis en avant le sérieux de votre position financière (d'où l'obligation de tout ce travail que vous avez dû mener auprès de votre banque pour nous aider à convaincre les propriétaire sur ce point)

3/ Nous avons largement insisté sur le fait que vous étiez la seule décisionnaire pour acheter et que cela avait beaucoup plus de chances d'aboutir qu'un collectif avec certains participants qui peuvent changer d'avis au dernier moment .

Au jour d'aujourd'hui, la propriétaire reste en contact avec le collectif qui reste sur les rangs pour une acquisition.

La propriétaire m'a longuement entretenu il y a environ 2 semaines d'un changement de situation familiale.

Son fils souhaite reprendre la propriété pour mettre en place un accueil touristique basé sur de l'hébergement insolite (tiny house).

Son père (le co-proprétaire) est d'accord pour lui céder ses parts.

Seule la propriétaire a besoin de liquidité et doit donc toucher sa part de dividendes pour de nouveaux projets personnels.

Elle se bat donc face à son ex-mari et son fils pour finaliser ce projet de vente à un tiers.

Son fils lui, cherche des fonds pour financer l'achat de 50% du domaine et acquérir la totalité avec la cession des parts de son père.

Voilà où nous en sommes pour l'instant.

Vous pouvez vous connectez sur l'annonce (AF22506) de la propriété avec seulement 5 hectares de terres et sans le hangar agricole de 700 m2 :

<https://www.abafim.fr/Propriete-exceptionnelle-parc-et-foret-ref-AF22506.html>

Son prix de vente est de 571 000 €.

Peut-être cela correspondrait davantage à votre budget ?

Une négociation avec location vente des terres agricoles et hangar pourrait -elle aboutir ?

Il est certain que vous seriez bien plus rassurée financièrement pour acquérir l'ensemble du domaine dans un deuxième temps avec 200 000 € ou 300 000 € en poche en plus suite à une, deux ou trois saisons touristiques

Si vous faisiez une telle demande, conserveriez-vous votre priorité actuelle en tant qu'acquéreuse, vue la situation d'aujourd'hui avec le fils qui veut revenir vivre sur place ?

Je n'en sais rien ...

Il est certains que le propriétaire qui a été le plus dur à convaincre pour signer votre offre d'achat à l'époque n'est aujourd'hui officieusement plus vendeur