



Le réseau d'experts immobiliers du notariat

ATTESTATION DE VALEUR

- Maison A ENMALHOMME
- Maison d'habitation et bâtiments annexes
32130 BEZERIL



Date :

19/10/2017

Office :

SELARL CAMBON-BESTARD-TARAN

SOMMAIRE

LOCALISATION / DESSERTE / ENVIRONNEMENT	3
BIEN : MAISON	4
SITUATION JURIDIQUE	4
SITUATION URBANISTIQUE	4
DESCRIPTIF / CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA MAISON ET DES ANNEXES	5
ELEMENTS DE JUGEMENT	6
REFERENCES ET METHODOLOGIE	7
ATTESTATION DE VALEUR	7
BIEN : HANGAR	8
SITUATION LOCATIVE	9

Préambule : La visite des lieux et leur environnement a été effectuée le 19/10/2017 par Mme Sabine Nascimbéné du service estimations immobilières et Mme Brigitte Laurent du service gestion locative de l'office Notarial dénommé " Maitre Elisabeth CAMBON, Luc BESTARD, et Arnaud TARAN " notaires associés, 87 Bd Sadi-Carnot - 32000 AUCH

Rappel : Nous nous sommes appuyés sur les éléments communiqués par notre client. Si ces éléments apparaissent inexacts et étant convenu avec notre client que nous ne procéderons à aucune vérification, notre responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée, sur le contenu de ce document, y compris sur l'avis sur la valeur retenue.

LOCALISATION / DESSERTE / ENVIRONNEMENT

Situation géographique et desserte :

A ENMALHOMME
32130 BEZERIL

Dessertes

Par les transports en commun : aucun transport.

Commentaires :

BEZERIL est un petit village du sud de la France. Le village est situé dans le département du Gers en région Midi-Pyrénées. Le village de Bézéril appartient à l'arrondissement d'Auch et au canton de Samatan.

Sa superficie est de 9.65 km². Les villes et villages proches de Bézéril sont : Lahas (32130) à 1.62 km, Saint-André (32200) à 2.71 km, Polastron (32130) à 3.00 km, Saint-Soulan (32220) à 4.33 km, Noilhan (32130) à 4.47 km.

La population de Bézéril était de 92 au recensement de 1999, 98 en 2006, 101 en 2007 et 109 en 2009. La densité de population du village est de 11.30 habitants par km².

Le nombre de logements sur la commune a été estimé à 46 en 2007. Ces logements se composent de 40 résidences principales, 3 résidences secondaires ou occasionnels ainsi que 2 logements vacants.

La maison est située sur un terrain plat en campagne.

BIEN : MAISON

SITUATION JURIDIQUE

Pleine propriété

Commentaire :

Mme COUSSE Huguette, épouse WACHTER, née le 23 mars 1932 à 32130 BEZERIL.

SITUATION URBANISTIQUE

La commune est dotée d'une Carte Communale.

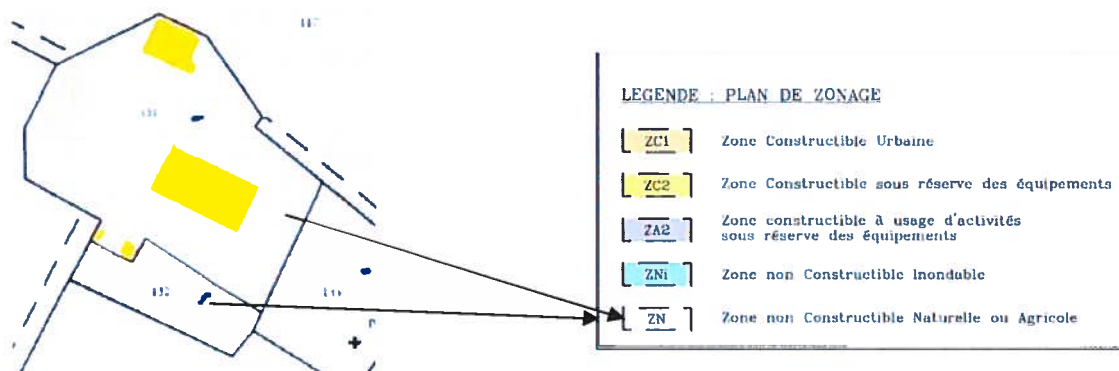
Données générales d'urbanisme

en zone N = zone naturelle de la carte communale

DESCRIPTIF / CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA MAISON ET DES ANNEXES

Caractéristiques principales du terrain :

Parcelle de 3710 m², se situant sur la section B, parcelle 131.



Constructions :

Il s'agit d'une ancienne maison de ferme, de plain pied sur un parc arboré.
Composée d'un couloir central, d'une cuisine, d'un séjour, Chambre 1, Chambre 2, Chambre 3, chambre 4, chambre 5, WC, Salle d'eau. 1 chaie
1 débarras, 1 chaufferie, 1 étable.
1 hangar agricole non attenant ouvert.

Surfaces relevées pour la maison et données à titre indicatif

Pièce	Surface habitable	Coef. Pondération*	Surface pondérée
Couloir	24,95 m ²	0.50	12.47 m ²
Cuisine	24,85 m ²	1	24,85 m ²
Salon	23,36 m ²	1	23,36 m ²
Chambre 1	17,37 m ²	1	17,37 m ²
Chambre 2	15,35 m ²	1	15,35 m ²
Chambre 3	18,70 m ²	0.50	9.35 m ²
Chambre 4	17,87 m ²	0.50	8.93 m ²
Dégagement	6,45 m ²	0.50	3,22 m ²
Chambre 5	14,07 m ²	0.50	7.03 m ²
Salle d'eau/WC	7,81 m ²	0.50	3.90 m ²
Total	170,78 m²		125.83 m²

* ici le coefficient de pondération s'applique pour différencier un état des pièces plus dégradé

Surfaces relevées pour les annexes :

Pièce	Surface	Coef. Pondération*	Surface pondérée
Chaufferie	14,70 m ²	0.50	7.35 m ²
Etable	80,00 m ²	0.30	24.00 m ²
Total	94,70 m²		28,35 m²

Etat général :

A rénover en totalité

En état d'usage

STRUCTURE	Commentaires
Murs	Terre crue, non isolé- Nombreuses fissures importantes- Chainage autour de la maison sur lequel repose le hourdi-
Charpente	traditionnelle bois revue il y a 30 ans
Toiture	tuiles romanes en état d'usage, à revoir - Tuiles d'arêtes de toit non positionnées
Isolation	20 cm de laine de verre de plus de 15 ans sur plancher hourdi
Electricité	Remise à jour il y a environ 30 ans
Eau	Desservie par l'eau du puits amenée par une motopompe
Menuiseries	en sur vitrage au niveau de la cuisine et en simple vitrage sur le reste de la maison
Chauffage	chauffage fuel non exploité- Problème d'étanchéité de la cheminée affectant l'évacuation des gaz de la chaudière. Existence d'une cheminée à foyer ouvert dans la cuisine Radiateur électrique d'appoint dans une chambre
Eau chaude	par cumulus
Assainissement	Pas de fosse septique - Ecoulement des eaux usées dans les champs
Fissures	Nombreuses fissures apparentes sur les murs extérieurs et intérieurs qu'il conviendrait de faire contrôler par un professionnel
Servitude	Pas de servitude à notre connaissance

ELEMENTS DE JUGEMENT

L'étude du bien nous a permis de mettre en lumière ses caractéristiques intrinsèques et extrinsèques reprises dans le tableau suivant :

Eléments de jugement valorisants environnement	Eléments de jugement préjudiciables environnement
- Voie peu passante - isolée / campagne	- Eloigné de toutes commodités et services

Eléments de jugement valorisants maison	Eléments de jugement préjudiciables maison
- Bonne exposition / vue	- Nombreuses fissures très importantes au niveau des murs, plafonds et sols

Éléments de jugement valorisants propres au bien	Éléments de jugement préjudiciables propres au bien
- Environnement campagne	- Nombreux travaux à prévoir sur le gros oeuvre et les embellissements

REFERENCES ET METHODOLOGIE

Date	Ville	Adresse	Époque constr.	Pkg	Valeur	Valeur au m ²	Surface	Nb de pièce
26/07/2017	Mongausy	Au chateau	de 1850 à 1913	2	141 700 €	566,00 €	250 m ²	8
12/05/2017	Polastron	La Cabane	de 1914 à 1947	2	153 900 €	801,00 €	192 m ²	6
16/02/2017	Noilhan	Lissonde	de 1850 à 1913	1	75 000 €	536,00 €	140 m ²	6
10/03/2017	Saint-Soulan	La Moutette	de 1850 à 1913	2	90 000 €	562,00 €	160 m ²	6

Méthode par comparaison

Valeur moyenne au m ² calculée	616.00 €/m²
Valeur au m ² retenue par le négociateur	530.00 €/m²
Surface pondérée prise en compte	154 m²
Valeur vénale en l'état arrondie	81 000 €

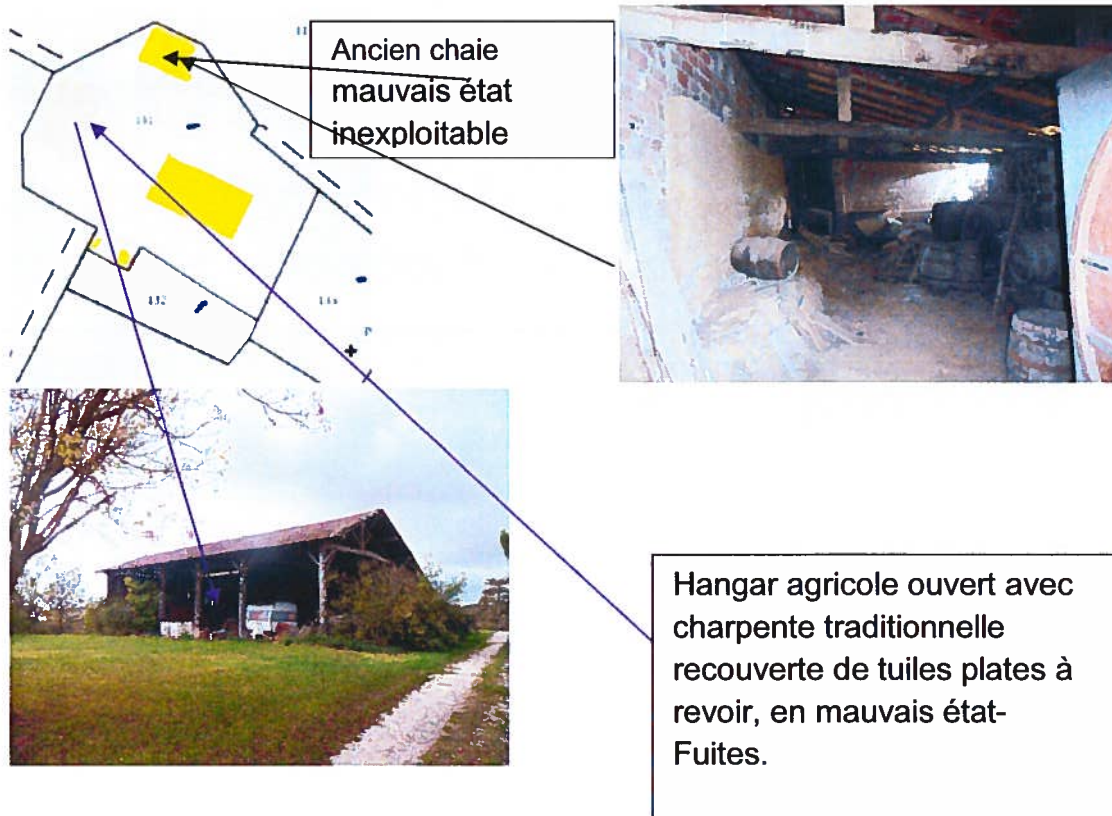
ATTESTATION DE VALEUR

D'après les éléments collectés au sein des bases "Perval" pour la Province et compte tenu des caractéristiques intrinsèques et extrinsèques du bien, la valeur vénale retenue est de :

Valeur vénale de la maison avec les dépendances compte tenu de leur état entre 70 000 € et 81 000 €

BIEN : HANGAR

Caractéristiques principales du terrain :



SITUATION LOCATIVE

Etat locatif :

La maison est occupé par un des enfants de la propriétaire.

Les caractéristiques du logement décent ont été fixées par un décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Ainsi, si le propriétaire envisageait de louer la maison à une tierce personne, le logement doit impérativement être décent. Cela signifie qu'il doit être suffisamment confortable, composé de matériaux sains et doté d'installation de chauffage, d'eau potable et électricité sécurisées aux normes actuelles. Dès 2018, il devra être plus économe en énergie.

Le logement en l'état actuel ne répond à aucun de ces critères. Aussi, aucune valeur locative ne peut être déterminée à ce jour.

Nous vous rappelons que si le propriétaire envisageait de louer en l'état, il est important de noter que le locataire dispose de nombreux recours pour obliger le propriétaire à engager des travaux de mise en conformité.

Photos de la Maison



Façade sur jardin



Façade sur cour



Fissures très importantes

cuisine



Salle d'eau



WC



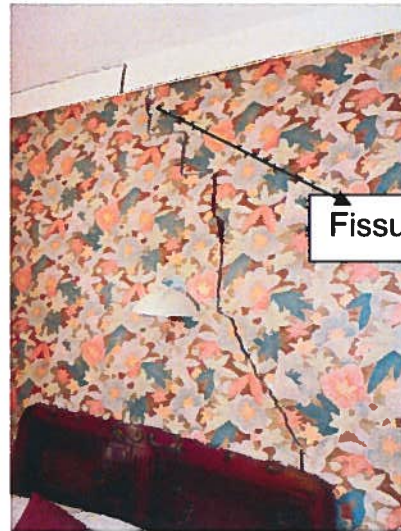
Séjour



Couloir central



Chambre 1



Fissures importantes



Chambre 2



Chambre 3

Fissures importantes



Chambre 4





Ancienne étable



Chaufferie-Chaudière-cumulus et réservoir d'eau du puits



Tableau électrique à remettre aux normes

RESERVES / OBSERVATIONS

Nous vous rappelons que cette attestation n'a pas la valeur d'une expertise immobilière réalisée en bonne et due forme.

L'attestation de la valeur est une estimation fournie par un office notarial, constituant une évaluation obtenue sur la base de diligences limitées.

Sauf sujétion apparente, l'évaluation sera réalisée à partir des pièces et renseignements fournis par écrit, qui seront énoncés dans le rapport, en considérant un bien en état d'usage et d'absence de servitudes, d'infraction aux règles d'urbanisme et à la réglementation sur les droits de démolir et de construire, d'absence d'activités polluantes soumises ou non à déclaration ou autorisation, d'infraction aux règles d'évacuation des eaux usées et/ou pluviales, d'injonction de travaux..., sans que la présente liste ne puisse être considérée comme exhaustive.

La mission exclut toute expertise relevant de la technique des matériaux et des bâtiments, dont la réalisation devra, si elle est nécessaire, être diligentée par le CLIENT.

La responsabilité de l'OFFICE NOTARIAL ne saurait être recherchée pour défaut de prise en compte d'une information qui ne lui aurait pas été communiquée par le CLIENT ou tout tiers détenteur de cette information, que celle-ci ait été sollicitée ou non.

MENTION LEGALE

L'office notarial dispose d'un traitement informatique dans le cadre de son activité de négociation immobilière.

Conformément à la loi N°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données vous concernant. Vous pouvez exercer ces droits auprès du Correspondant Informatique et Libertés à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Établi le 19/10/2017



Département :
GERS

Commune :
BEZERIL

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
AUCH
14, RUE LECONTE DE LISLE 32007
32007 AUCH CEDEX
tél. 05 62 61 51 39 - fax 05 62 61 51 55
cdf.auch@dgfip.finances.gouv.fr

Section : B
Feuille : 000 B 01

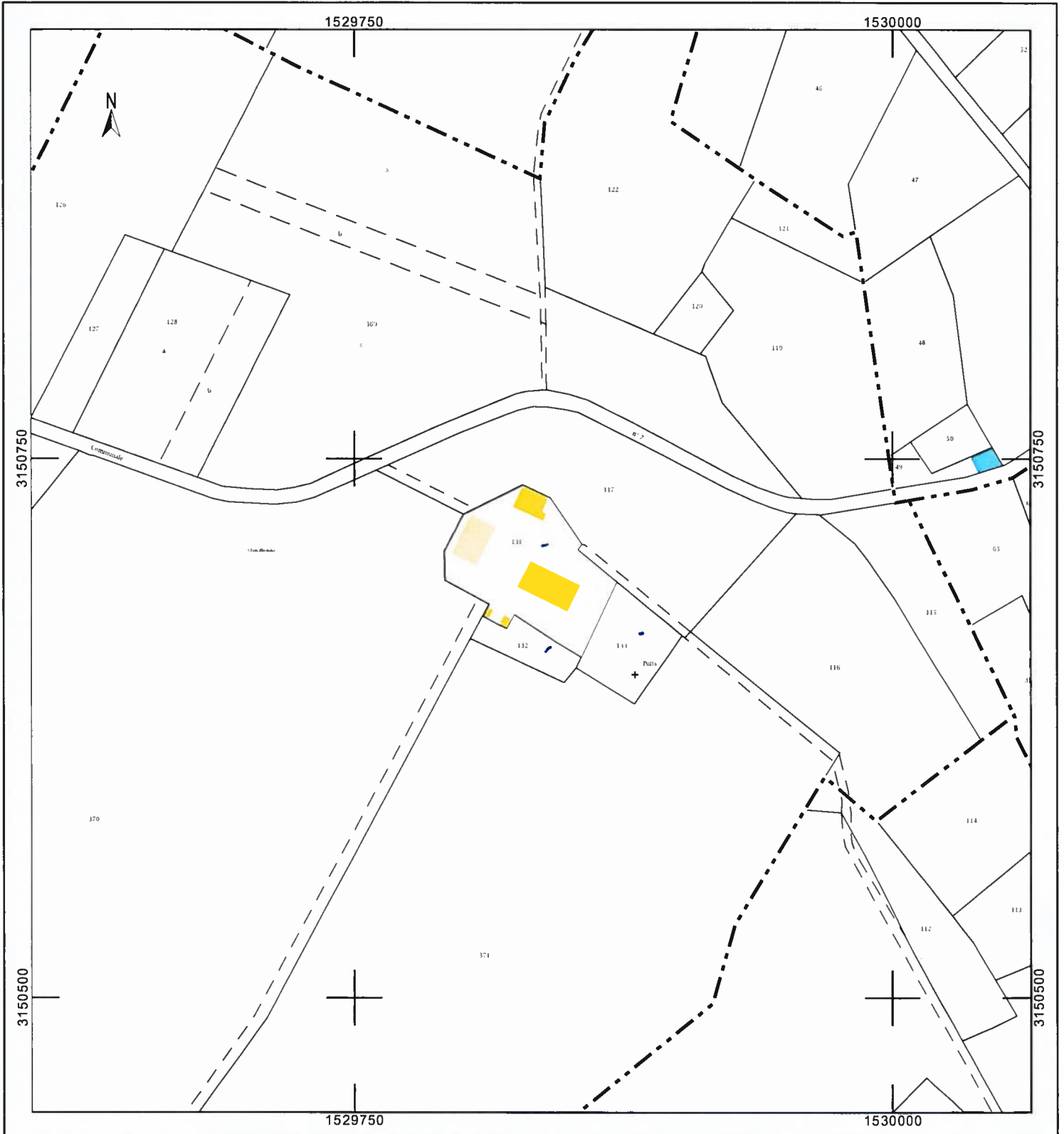
Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 19/10/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2016 Ministère de l'Économie et des
Finances

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



LISTE DES TITULAIRES DE LA PARCELLE B 0049



Personne(s) physique(s)

Nom / Prénom	Sexe	Date de naissance	Lieu de naissance	Nom et prénom du conjoint	Droit	Adresse des titulaires de droit
COUSSE HUGUETTE HENRIETTE ALBERTINE	F	23/03/1932	032 BEZERIL	WACHTER	P	A T G BP 339 41 RUE JEANNE D ALBRET 32000 AUCH

[Fermer](#)



Vous recherchez un groupe de biens dans le département 032 et la commune BEZERIL
pour COUSSE

AUCUN LOT

Sélectionnez des biens si vous voulez confectionner ou continuer un modèle1

PARCELLES :

Sélection Tout <input type="checkbox"/>	Identifiant de la Parcelle			Contenance cadastrale	Nature de culture	Adresse	Titulaires de droit
<input type="checkbox"/>	051		B 0049	0ha04a75ca	Jardin	au regouet	<input type="radio"/>
<input type="checkbox"/>	051		B 0050	0ha06a10ca	Jardin	au regouet	<input type="radio"/>
<input type="checkbox"/>	051		B 0115	0ha30a54ca	Pré	a enmalhomme	<input type="radio"/>
<input type="checkbox"/>	051		B 0116	0ha92a23ca	Taillis	a enmalhomme	<input type="radio"/>
<input type="checkbox"/>	051		B 0117	0ha85a07ca	Terre	a enmalhomme	<input type="radio"/>
<input type="checkbox"/>	051		B 0131	0ha37a10ca	Sol	a enmalhomme	<input type="radio"/>
<input type="checkbox"/>	051		B 0132	0ha07a11ca	Pré	a enmalhomme	<input type="radio"/>
<input type="checkbox"/>	051		B 0133	0ha14a68ca	Terre	a enmalhomme	<input type="radio"/>
<input type="checkbox"/>	051		B 0369	2ha68a60ca	Terre	a enmalhomme	<input type="radio"/>
<input type="checkbox"/>	051		B 0370	7ha48a10ca	Terre	a enmalhomme	<input type="radio"/>
<input type="checkbox"/>	051		B 0371	6ha01a79ca	Terre	a enmalhomme	<input type="radio"/>
<input type="checkbox"/>	051		B 0372	7ha02a92ca	Terre	a laliere	<input type="radio"/>
<input type="checkbox"/>	051		B 0373	4ha70a14ca	Terre	a laliere	<input type="radio"/>

Visualiser et terminer le M1

Terminer sans visualiser le M1

Continuer

Annuler

Liste personnes



Notaires associés

Notaires Associés

E. CAMBON
L. BESTARD - A. TARAN
87 Boulevard Sadi Carnot
BP 60018



32 001 AUCH Cedex

Tel.: 05 62 05 54 13 Fax: 05 62 05 67 36

Site : www//selarl-sarlat-cambon-bestard-taran@notaires.fr

✓ **Transaction Immobilière** Sabine NASCIMBENE 05 62 61 19 60 - 06 07 04 53 52 immo.auch@notaires.fr
✓ **Gestion des Loyers** Brigitte LAURENT 05 62 05 54 13 - 06 08 22 16 46 auch@notaires.fr

Ce document est à retourner à l'étude
Signé par vos soins

Note d'honoraires

Dossier Évaluation BIENS IMMOBILIERS A Enmalhomme 32130 BEZERIL

- **Honoraires** (article 4 du décret 262 du 8 mars 1978 et
modificatifs) **Avis de valeur, estimations (biens
immobiliers)**

(Hors-taxes) 241.66 euros

TVA à 20% 48.34 euros

TOTAL T.T.C. 290.00 euros

Montant à régler par chèque, à l'ordre de SELARL CAMBON.

Auch le 07/11/2017

Elisabeth CAMBON
Luc BESTARD
Arnaud TARAN

AUCH - GERS



87, Boulevard Sadi-Carnot B.P. 18 - 32001 AUCH CEDEX
Téléphone : 05 62 05 54 13 - Fax : 05 62 05 67 36
E-mail : auch@notaires.fr
Service immobilier : 06 07 04 53 52