



## Expertise Valeur Vénale N°1795

**D'ORDRE DE :** Tribunal de Commerce  
55, avenue Victor Hugo  
40100 DAX

**POUR COMPTE DE :** SELARL EKIP'  
Représentée par Monsieur François LEGRAND mandataire judiciaire  
6, place Saint Vincent  
40410 DAX

Le CABINET EXPERT JEAN-PIERRE MARTY, représenté par Marty Jean-Pierre, expert immobilier, agréé auprès du Centre National de l'Expertise sous le N°101499

Conformément à l'ordonnance du tribunal de commerce de DAX (40100) en date du 30.10.2025 (annexée aux présentes).

**DECLARONS NOUS ETRE RENDUS** : A la date du 24/11/2025, en présence de Monsieur Abdourahmane DIOP, j'ai visité l'entière propriété objet de la demande d'expertise.

**Adresse :** 1434, route de Limans  
Festalemps  
24410 SAINT PRIVAT EN PERIGORD

**Pour donner notre avis sur la valeur de ce bien appartenant à :**

SARLU CHI  
Chez Monsieur Abdourahmane DIOP  
26, rue des Marguerittes  
24410 SAINT AULAYE PUYMANGOU

Le présent rapport d'expertise en tout ou partie ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître. Il est de plus rappelé que le mandant ne peut utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu.





## SOMMAIRE

### 1. DETAILS RELATIFS A LA MISSION

- 1a Observations générales
- 1b Liste des documents fournis et repris en annexe
- 1c Liste des documents non fournis
- 1d Eléments non visités

### 2. DESCRIPTION DU BIEN

### 3. SITUATION GEOGRAPHIQUE

### 4. SITUATION JURIDIQUE

### 5. SITUATION URBANISTIQUE

### 6 SITUATION LOCATIVE

### 7 COMPOSITION ET DESCRIPTION

### 8 APPRECIATION QUALITATIVE

### 9 COMMENTAIRES

### 10 METHODES

### 11 PONDERATION DES METHODES

### 12 CONCLUSION

### 13 RESERVES

- 14a Contamination des sols et état des risques naturels et technologiques
- 14b Aspect technique du bâtiment
- 14c Conformité du bâtiment

### 14 DOCUMENTS

### 15 PHOTOS



## 1. DETAILS RELATIFS A LA MISSION

### 1a : Observations générales

Ce rapport est remis sous les réserves de principe et d'usage, notamment en ce qui concerne les défauts et vices cachés du bâtiment au moment de notre visite. En l'absence de production des diagnostics se rapportant aux risques technologiques (amiante, plomb, état parasitaire, diagnostic gaz, diagnostic électrique, état des risques naturels et technologiques...), les conséquences en résultant ne rentrent pas dans la responsabilité de l'expert. Il appartient au propriétaire ou à son mandant de faire réaliser ces diagnostics qui peuvent avoir une influence sur la valeur du bien.

L'éventuel coût de la mise en accessibilité pour les personnes handicapées sera à déduire de notre estimation.

Notre mission n'a pas comporté de vérification de fonctionnement des équipements et services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (fondations, planchers, couvertures, murs, canalisations ...) qui ne peuvent être réalisés qu'avec sondages destructifs non programmés dans notre mission.

Les valeurs retenues dans notre rapport sont fondées sur les documents qui nous ont été communiqués.

Il est bien entendu que les valeurs retenues sont des valeurs au moment de l'expertise et que la valeur vénale d'un bien suppose que :

- Le vendeur consente à la vente dans un marché de libre concurrence.
- Aucune valeur de convenance ne soit susceptible d'intervenir entre les parties.
- Un délai raisonnable soit retenu pour la vente.
- Une publicité suffisante soit effectuée.

Les coûts des travaux éventuels que nous provisionnons sont donnés à titre indicatif, seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise ces coûts.

Les chapitres qui constituent le présent rapport ont permis de définir les conclusions proposées. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers le rend caduc et non opposable à l'expert.

### 1b : Liste des documents fournis et repris en annexe

Documents :	Fournis par	Remarques
Plan cadastral	Service des impôts	
Notification d'ordonnance	Tribunal de commerce de DAX	
Vue aérienne	Google Earth	

### 1c : Liste des documents demandés non fournis

Documents	Demandés à	Remarques
Titre de propriété	Mandant	Pas en sa possession.



### 1d : Eléments non visités

Eléments	Motifs	Remarques
Charpente	Inaccessible doublage sous toiture	

## 2. DESCRIPTION DU BIEN

Maison de 5 pièces principales, avec garage, piscine, ruine et terrain, l'ensemble cadastré ZM 133 et ZM 134 pour une contenance de 01ha 16a 00ca.

## 3. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le bien est situé à l'ouest du département de la Dordogne (24) à quelques kms du centre-bourg de FESTALEMPS (24410) 10 km de RIBERAC (24600) et 46 km de PERIGUEUX (24000) ville préfecture.

## 4. SITUATION JURIDIQUE

L'ensemble est la propriété pleine et entière de SARLU CHI siège social chez Monsieur Abdourahmane DIOP 26, rue des Marguerittes 24410 SAINT AULAYE PUYMANGOU

## 5. SITUATION URBANISTIQUE

La propriété est en zone rurale.

## 6. SITUATION LOCATIVE

Aux dires du mandant les biens et droits immobiliers que nous devons évaluer sont libres de toute location ou occupation à un tiers, en conséquence, compte tenu de la mission qui nous a été confiée, ils seront évalués comme étant libre à la vente, ce qui n'induit pas de décote particulière.

7. COMPOSITION ET DESCRIPTION  
8. APPRECIATION QUALITATIVE

**Eléments favorables :** Environnement campagne, calme. Terrain de 1ha 16a 00ca.

**Eléments défavorables :** Inhabitable en l'état, énormément de travaux à réaliser, plafonds, sols, murs, sanitaires, isolation, assainissement... Huisseries en double vitrage bois obsolètes. Dalles et descentes en zinc en mauvais état. Couverture en tuiles à réparer fortement. Présence importante d'eau dans le garage. Piscine en très très mauvais état inserviable. Marché immobilier de campagne actuellement peu favorable.

<i>Désignation des pièces habitables :</i> <i>Etages:</i>	<i>M<sup>2</sup> Pondération :</i>	<i>M<sup>2</sup> pondérés :</i>	<i>Etat :</i>	<i>Remarques :</i>
Cuisine séjour rdc	36 1	36	Très mauvais état	Sol bois osb Murs peints Plafond peint Cheminée
Entrée, couloir, w-c rdc	6 1	6	Mauvais état	Sol bois osb Murs peints Plafond peint W-c
Chambre 1 rdc	14 1	14	Mauvais état	Sol bois osb Murs peints Plafond peint Espace pour une future salle d'eau
Chambre 2 rdc	21 1	21	Mauvais état	Sol bois osb Murs peints Plafond peint Espace pour une future salle d'eau
Palier w-c 1 <sup>er</sup>	7 0,50	3,50	Mauvais état	Sol parquet Murs peints Plafond peint W-c
Chambre 3 1 <sup>er</sup>	17 0,50	8,50	Très mauvais état	Sol stratifié et carrelage Murs peints et faïence Plafond peint Douche, lavabo, w-c



Chambre 4 1 <sup>er</sup>	21 0,50	10,50	Mauvais état	Sol stratifié et carrelage Murs peints et faïence Plafond peint Douche, lavabo, w-c
------------------------------	------------	-------	-----------------	--

<b>Désignation des pièces non habitables :</b> <b>Etages :</b>	<b>M<sup>2</sup> pondération :</b>	<b>M<sup>2</sup> pondérés :</b>	<b>Etat :</b>	<b>Remarques :</b>
Chaufferie -1	9 0,25	2,25	Très mauvais état	Sol cimenté Murs pierres. Plafond poutres et parquet
Garage -1	33 0,25	8,25	Très mauvais état	Sol cimenté Murs pierres. Plafond poutres et parquet
Terrasse 0	30 0,05	1,50	Très très mauvais état	Sol carrelage
2 cabanons	-	-	Très mauvais état	-

**Superficie pondérée : 111,50 m<sup>2</sup>**

**Valeur Vénale de cet ensemble par la méthode par comparaison et régression statistique**

Consiste à déduire la valeur d'un bien en comparant des ventes récentes de biens équivalents aussi semblables que possible au bien à expertiser en terme de consistance, d'état et de situation, sources utilisées pour nos investigations : notaires, agences immobilières, voisinage, transactions similaires, expertises similaires, Calon, Lexpertim. Prix au m<sup>2</sup> constaté sur SAINT PRIVAT EN PERIGORD (24410) et les communes voisines dans une même catégorie de maison avec terrain autour, type de construction, état, confort, avantages, inconvénients, valeur haute 600€/m<sup>2</sup> valeur basse 200€/m<sup>2</sup>. Compte tenu de l'état du bien, nous retiendrons une valeur de 300€/m<sup>2</sup>.  
Superficie pondérée (voir ci-dessus) 111,50 m<sup>2</sup> x 300€ = 33 450 €

**L'estimation de la valeur vénale arrondie au 1000 près est de :  
33 000 Euros Hors Droits**



## 9. COMMENTAIRES

---

### **Environnement :**

Campagne.

### **Qualité sonore :**

Pas de nuisance sonore particulière constatée le jour de l'expertise.

### **Etat intérieur :**

Globalement en mauvais état.

### **Sécurité :**

L'ensemble n'est pas clôturé.

### **Desserte routière :**

La desserte routière pour accéder au bien est en état.

### **Type de construction :**

Construction traditionnelle ancienne en pierres du pays, charpente bois en état passable, couverture tuiles en mauvais état, dalles et descentes zinc en mauvais état, façades crépies en état passable, huisseries obsolètes en bois double vitrage, volets bois en mauvais état, chaudière fioul hors service, assainissement vraisemblablement hors service

## 10. METHODES

---

**La méthode par comparaison et régression statistique** consiste à déduire la valeur d'un bien en comparant des ventes récentes de biens équivalents aussi semblables que possible au bien à expertiser en terme de consistance, d'état et de situation.

**La méthode hédoniste** est une méthode par comparaison qui connaît un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens. Elle consiste à partir directement des prix de référence des transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé.

**La méthode par capitalisation du revenu** consiste à partir, soit d'un revenu constaté ou existant, soit d'un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché) et à lui appliquer un taux de rendement, donc à le capitaliser.

**La méthode par sol et construction** consiste à apprécier séparément les deux composantes de l'immeuble : le terrain d'une part, les bâtiments d'autre part, et la vétusté du bâtiment.



**La méthode d'actualisation du cash-flow.** L'expertise en valeur vénale se fonde sur le montant qu'un investisseur peut payer aujourd'hui en prévision des flux de trésorerie des années futures Remarquons que quelques bâtiments (atypiques, monovalents, pollués ou dégradés) rendent difficile l'emploi de ces méthodes. L'expert doit alors s'adapter.

**La méthode du bilan promoteur inversé.** La valeur du bien est réalisée par rapport au retour sur investissement que peut engranger un projet de restructuration immobilière, prenant en compte tout le potentiel d'urbanisation.

**Compte tenu du bien à expertiser nous avons retenu la méthode suivante :**

<b>Méthode :</b>	<b>Coefficient Pondération :</b>
<b>La méthode par comparaison et régression statistique</b>	<b>0</b>

## 11. PONDERATION DES METHODES

Compte tenu de la pertinence respective des méthodes d'estimation utilisées pour l'évaluation de ce bien, et pour tenir compte de l'influence de la valeur de rendement sur la valeur vénale, nous attribuons aux résultats de ces méthodes les coefficients de pondération suivants :

<b>Méthode d'estimation :</b> <b>La méthode par comparaison et régression statistique</b> <b>(sources utilisées pour nos investigations : visite sur place, notaires, agences immobilières, mairies, voisinage, transactions similaires, expertises similaires, Calon, Perval)</b>	<b>Coefficient de pondération :</b> <b>0</b>
--	---



## 12. CONCLUSION

**Nous retiendrons en définitive, après avoir pris en compte l'ensemble des critères retenus dans notre rapport la valeur vénale soit :**

**33 000 Euros Hors Droits**

Clôturé en 10 pages à SAINT ASTIER le 01/12/2025



Cette valeur s'entend hors frais et fiscalité y étant attachés. La valeur proposée est donnée sous toute réserve et représente une moyenne de prix qui pourrait être espérée sur le marché de la revente "à dire d'expert" dans le cadre d'une mise sur le marché normale, engagée dans le mois des présentes et compte tenu d'un délai de 6 à 8 mois consécutifs environ.

Les éventuels frais d'intermédiation, dont aurait à s'acquitter le propriétaire au cas où il lui aurait plu de s'assurer le concours d'une agence immobilière lors de l'éventuelle revente, serait à inclure dans la présente estimation (et resteraient ainsi à la charge du vendeur).

En tout état de cause, quelles que soient les conclusions auxquelles nous sommes parvenus, nous les avons abordées dans la plus stricte objectivité, en faisant abstraction de tout élément de convenance personnelle. Les croquis, plans, descriptifs qui nous ont été éventuellement confiés ou que nous avons obtenus par nos propres moyens n'ont qu'un caractère approximatif. De même, le choix des photographies insérées dans le présent rapport n'est fait que dans l'objectif d'une meilleure illustration des propos résultant de nos constatations.

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeuble par destination, est incluse dans les sommes que nous affecterons aux constructions (évaluation au m<sup>2</sup> bâti, services généraux compris). Toutes les sommes énoncées dans le présent rapport





sont exprimées, sauf stipulation contraire, en euro. Ces sommes sont exprimées en hors taxes ou hors droits, selon le régime fiscal applicable aux biens considérés.

### 13. RESERVES

#### 13a) contamination des sols et état des risques naturels et technologiques

Il ne rentre pas dans les compétences normales de l'expert en évaluation immobilière d'apprécier et de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions relatives à l'environnement. Il en est de même pour l'état des risques naturels et technologiques qui devra être annexé à la promesse de vente ou au bail d'habitation. Si ce document manque et que l'acquéreur découvre que le logement est situé dans une zone à risque, il peut engager la responsabilité du vendeur pour vices cachés et saisir le tribunal d'instance pour diminution du prix de vente voire l'annulation de la vente.

#### 13b) aspect technique du bâtiment

Le présent rapport ne constitue en aucun cas un contrôle technique de l'immeuble et notre mission n'a pas comporté de vérification en ce sens.

Notre mission n'a pas comporté de sondage de la résistance physique du sol et sous-sol, ni de contrôle de la pollution susceptible d'affecter le terrain.

#### 13c) conformité du bâtiment

Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements en vigueur (permis de construire et conformité urbanistique, normes de sécurité, installations classées).

### 14. DOCUMENTS

Plan cadastral Notification d'ordonnance Vue aérienne	
---	--

### 15. PHOTOS

Ce document contient 10 photos	
--------------------------------	--



Département :  
DORDOGNE

Commune :  
SAINT PRIVAT EN PERIGORD

Section : ZM  
Feuille : 178 ZM 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 20/11/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

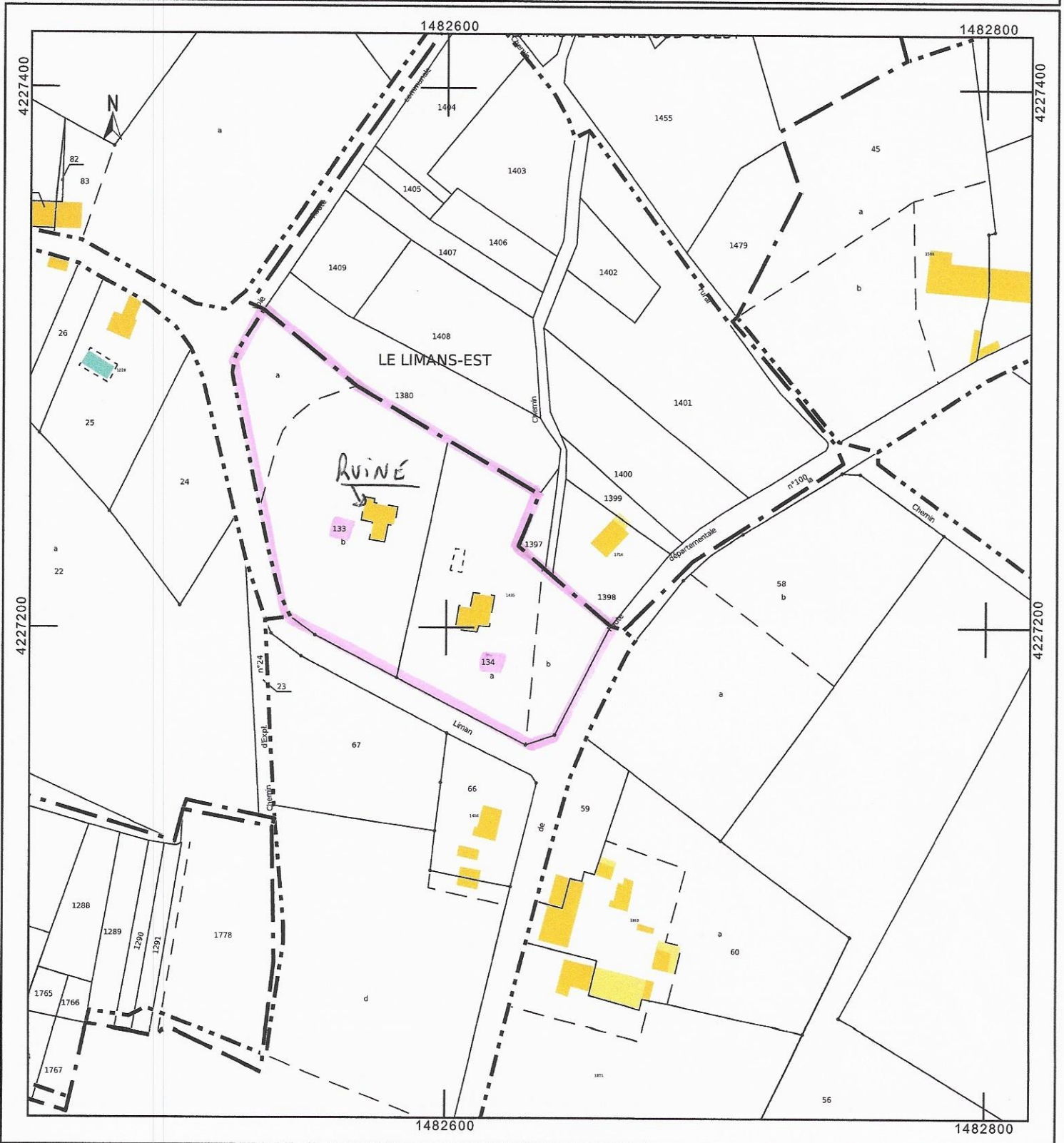
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Service Départemental des Impôts  
Fonciers  
15 rue du 26ème Régiment d'Infanterie  
CS 61000 24053  
24053 PERIGUEUX CEDEX  
tél. 05 53 03 35 00 -fax  
sdif.dordogne@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



## Informations littérales relatives à 2 parcelles sur la commune : SAINT PRIVAT EN PERIGORD (24).

**Références de la parcelle 178 ZM 133**

Référence cadastrale de la parcelle	<b>178 ZM 133</b>
Contenance cadastrale	<b>6 471 mètres carrés</b>
Adresse	<b>CLAUD NEUF 24410 SAINT PRIVAT EN PERIGORD</b>

**Références de la parcelle 178 ZM 134**

Référence cadastrale de la parcelle	<b>178 ZM 134</b>
Contenance cadastrale	<b>5 129 mètres carrés</b>
Adresse	<b>1435 RTE DU LIMANS 24410 SAINT PRIVAT EN PERIGORD</b>

*1.16.00*

**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

TRIBUNAL DE COMMERCE DE DAX  
55 avenue Victor Hugo 40100 DAX

Réf Greffe : 2025004228 4155705 CHI (SARLU)

ORDONNANCE

NOUS, Yves LOUBERE, Juge près le Tribunal de Commerce de Dax, agissant en qualité de Juge-Commissaire de l'affaire CHI (SARLU), assisté de Fabrice ACHOIRES, greffier du Tribunal de Commerce de Dax, avons rendu ce jour l'ordonnance ci-après :

VU la requête du Liquidateur et le devis de Monsieur Jean-Pierre MARTY pour un montant de 720 € TTC,

VU les dispositions des articles L. 621-9 et L. 641-11 du Code de commerce,

ATTENDU qu'il apparaît dans l'intérêt de la procédure collective de faire ordonner une expertise immobilière des biens et droits immobiliers de CHI (SARLU),

Vu l'accord du Ministère Public,

PAR CES MOTIFS :

**DESIGNONS Monsieur Jean-Pierre MARTY, expert immobilier, pour dresser un rapport d'expertise immobilière,**

DISONS que le professionnel ainsi désigné devra procéder à cette expertise, avec prise de vue du patrimoine immobilier du débiteur, ainsi que des garanties qui le grèvent dans les meilleurs délais,

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 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 procéder, le cas échéant, au changement des serrures permettant d'accéder au bien.

DISONS que conformément aux dispositions de l'article R. 622-4 du Code de commerce, le professionnel devra déposer son rapport d'expertise au Greffe et en adresser une copie au mandataire judiciaire,

DISONS que cet intervenant sera rémunéré sur les premiers fonds disponibles au titre des frais privilégiés de procédure,

Disons que la présente ordonnance sera notifiée par lettre recommandée à :

- CHI (SARLU) Chez M. Abdourahmane DIOP, 22 Rue des Marguerites, 24410 SAINT AULAYE PUYMANGOU

Et qu'avis sera donné par lettre simple à :

- M. Jean-Pierre MARTY, Expert immobilier, 4 Rue Salomon, 24110 SAINT-ASTIER

Et qu'avis de la présente ordonnance sera donné contre récépissé à :

- SELARL EKIP, prise en la personne de Me François LEGRAND, 6, Place Saint Vincent - BP 20085 - 40102 DAX

Fait en notre Cabinet à DAX le 30/10/2025

Le Greffier  
F. TACHOIRES



Le Juge-Commissaire  
Y. LOUBERE



SARLU CHI

Légende  
📍 1435 Le Limans

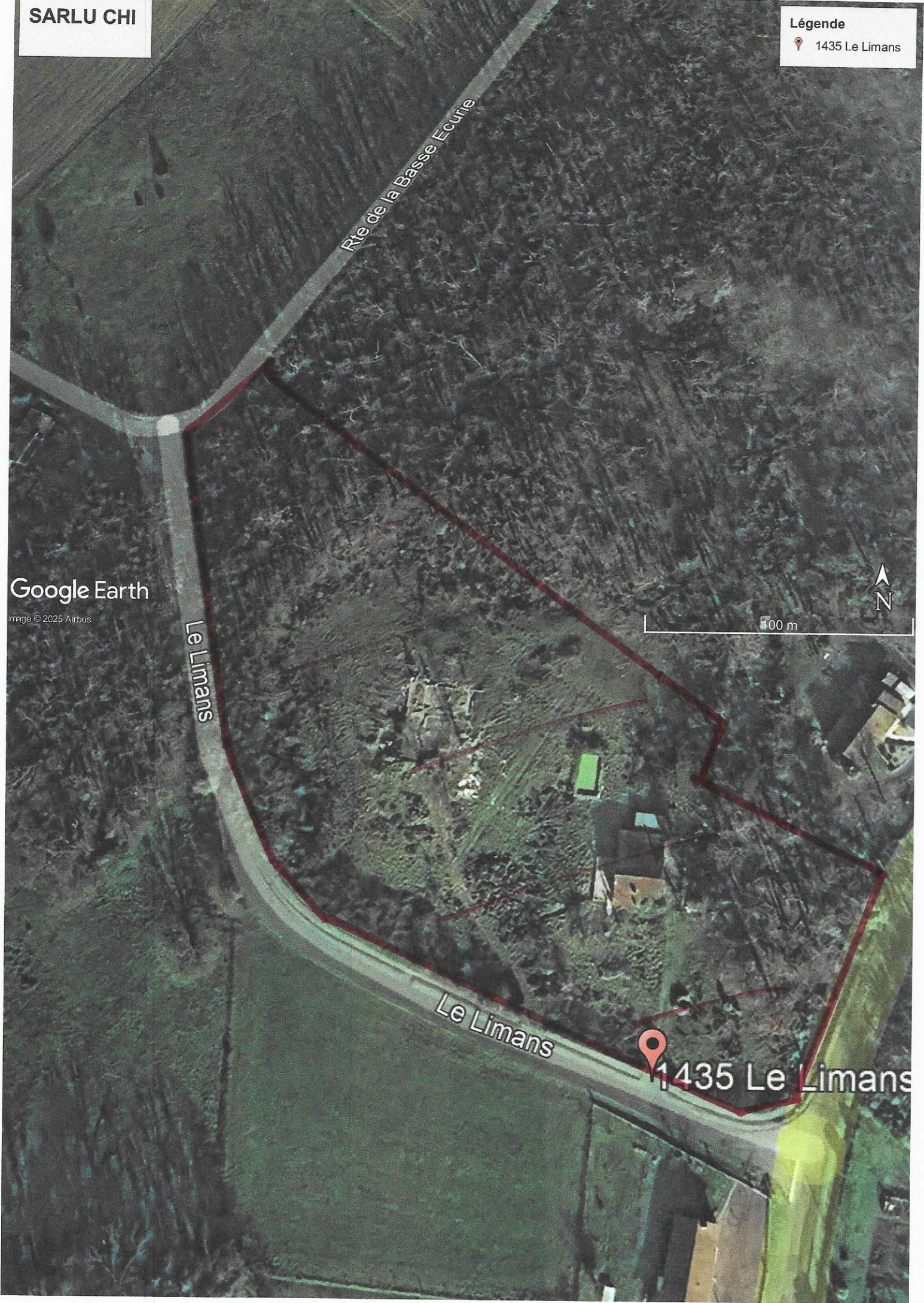
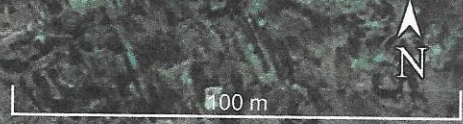
Rte de la Basse Ecurie

Le Limans

Le Limans

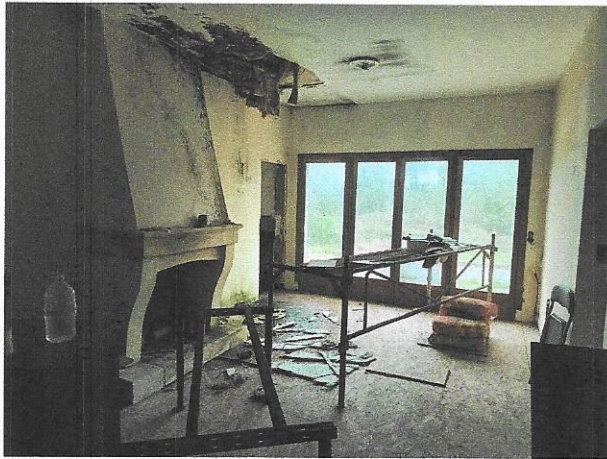
📍 1435 Le Limans

Google Earth  
Image © 2025 Airbus

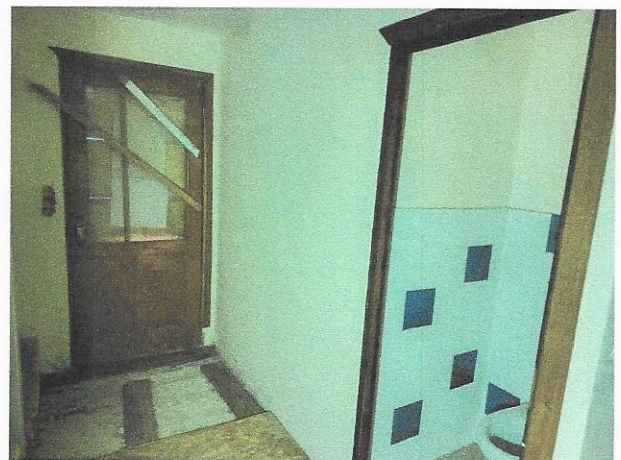




**Façade**



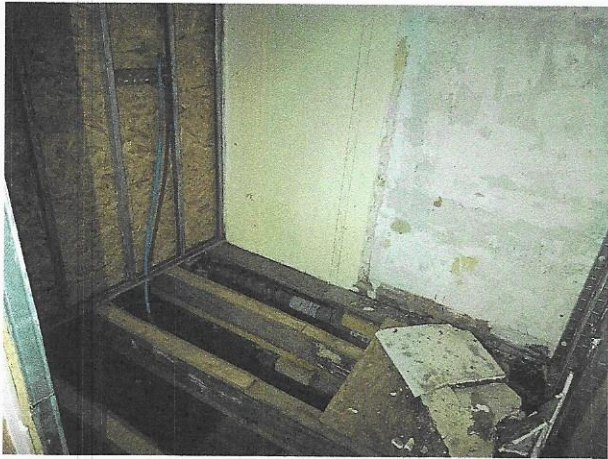
**Séjour-cuisine**



**Entrée couloir w-c**



**Chambre 2**



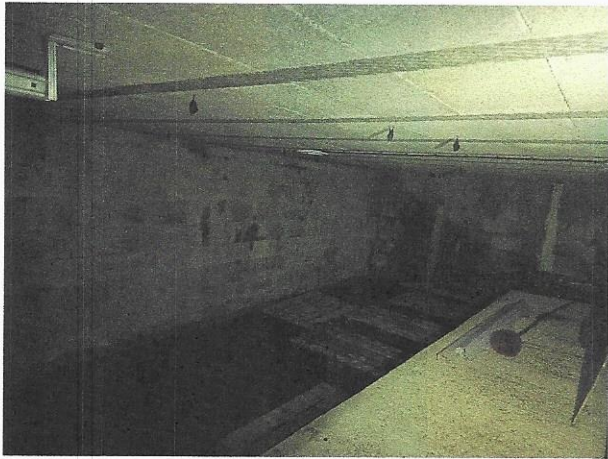
**Espace pour une future salle d'eau**



**Chambre 3**



**Salle d'eau chambre 3**



**Garage**



**Cabanon**

4, rue Salomon 24110 Saint Astier  
Tél : 05.53.08.38.80 - 06.08.28.56.76  
[marty262@sfr.fr](mailto:marty262@sfr.fr)  
RCP : MS Amelin n°2024PIR0003/138

Siret : 451 836 407 RCS Périgueux





**Ruine**