

Siège

23 Bis Avenue Port Mahon
BP 15
17412 SAINT JEAN D'ANGELY Cedex
Tél. 05 46 32 00 21
Fax 05 46 32 04 01
benedicte.avrard-nastorg@notaires.fr
francoise.monneau@notaires.fr

Bureau Annexe

17330 LOULAY

Fermé le lundi

ATTESTATION**JE SOUSSIGNEE,**

Maître Bénédicte AVRARD-NASTORG Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « SCP AVRARD-NASTORG et MONNEAU, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à SAINT JEAN D'ANGELY (Charente-Maritime), 23 Bis Avenue Port Mahon,

CERTIFIE ET ATTESTE ce qui suit.

EN PREMIER LIEU :

LA COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY (CHARENTE MARITIME), identifié(e) sous le numéro SIREN 211 703 475.

EST PROPRIETAIRE, de l'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION**SUR LA COMMUNE DE SAINT-JEAN D'ANGELY (17400) FRANCE**

Un ensemble foncier et immobilier comprenant un ensemble de corps d'immeubles bâtis identifiés sous la dénomination « Caserne militaire CM 123 », composé de six bâtiments et deux anciennes guérites, sans eau ni électricité, avec terrain.

Une parcelle de terrain sur laquelle se trouve un puits de forage, comprenant la ressource en eau thermale du forage des Capucins, et les installations de pompage.

L'ensemble figurant au cadastre de la manière suivante :

Commune de SAINT-JEAN D'ANGELY						
Section	N°	Lieu dit	Contenance			Nature
			ha	a	ca	
Pr. Let.						
AH	1181	4 avenue du Général Leclerc	0	01	00	SOL (puits de forage)
AH	1227	2 avenue du Général Leclerc	2	10	04	SOL (ancienne caserne)
Contenance totale			2	11	04	

www.avrard-monneau-saint-jean-angely.notaires.fr

CONSEILS EN :

DROITS DU PATRIMOINE

Donations-Partages
Contrats de mariage
Successions
Testament

DROIT IMMOBILIER

Négociation
Expertise
Ventes -Prêts

DROIT DES AFFAIRES

Fonds de commerce
Baux Commerciaux
Sociétés

DROIT RURAL

GAEC-GFA-EARL
Baux

DROIT FISCAL

Divers

EN SECOND LIEU :**DOCUMENTS COMMUNIQUEES :**

Il m'a été communiqué les documents techniques dudit immeuble, savoir :

- Le diagnostic solidité et sécurité établi par l'APAVE, agence de ROCHEFORT en date du 14 juillet 2010,
- Le repérage des produits et matériaux contenant de l'amiante, concluant à la présence de produits amiantés, effectué par l'APAVE, agence de ROCHEFORT le 14 juillet 2010,
- Le rapport d'expertise hydrogéologique précisant les caractéristiques techniques du forage, établi par Mr Gérard LEFORT, hydrogéologue agréé, daté de décembre 2015, ainsi que ses notes complémentaires en date de mars et avril 2016.
- Le devis de démolition complète des bâtiments existants établi par ADTP, à CHAURAY (79), le 19 septembre 2018.

INFORMATIONS PORTEES A MA CONNAISSANCE :

Cet ensemble immobilier consiste en une ancienne caserne « désaffectée » et non occupée depuis de nombreuses années.

Il se situe dans la zone du plan local d'urbanisme où sont exclusivement autorisées les activités médicales, paramédicales, bureaux, professions libérales, surface de vente inférieure à 300 M², hôtellerie et restauration.

L'ensemble du bâti est par sa longue inoccupation, en mauvais état. L'état actuel des toitures ne permet pas une sauvegarde des bâtiments dans de bonnes conditions compte tenu des nombreuses infiltrations.

Il existe au surplus, sur le site, trois blocs de citernes enterrées qui n'ont jamais fait l'objet de procédure de dépollution.

Il n'a pas été effectué d'étude de sols.

Il a été trouvé acquéreur pour l'ensemble immobilier ci-dessus (ancienne caserne + forage) au prix de 150 000 €.

CONCLUSIONS


Au vu des documents qui m'ont été produits et de l'ensemble des éléments d'information portés à ma connaissance, étant sollicitée sur la valeur de cet ensemble immobilier, mes éléments de réflexion sont les suivants :

Ma pratique et ma connaissance du secteur me permettent de constater que les terrains à bâtir à usage « professionnel » situés sur la commune de ST JEAN D'ANGELY, se négocient entre 20 € et 40 € le mètre carré. Dans l'hypothèse d'une valeur médiane à 30 €, la valeur du terrain constituant l'assise de la caserne ressortirait à environ 630 000 €.

Le devis de démolition produit, conclut à une valeur de 519 880 €. Etant précisé qu'il n'a pas été produit de devis concernant la dépollution du site.

Compte tenu des éléments ci-dessus, Il en résulterait une valeur objective de la seule assise foncière (ancienne caserne), de l'ordre de CENT DIX MILLE EUROS (110 000 €).

Fait à SAINT JEAN d'ANGELY, le 27 septembre 2018.


Notaires
Bénédicte AYRARD-NASTORG
Françoise MONNEAU
23 bis, avenue Port Mahon
17400 SAINT JEAN D'ANGELY
Tél. 05 46 32 00 21