

60

Serge HAMON

EXPERTISES



Selas C.L.R & ASSOCIES

3, rue de Bretagne

CS 51846

49018 ANGERS cedex

La Ferté, le 8 juillet 2025

LJ NIOBE

Maître,

Je vous dépose mon rapport d'expertise en 4 exemplaires ainsi que ma facture.

Veillez agréer, Maître, l'expression de mes sentiments dévoués.

Serge HAMON

Ancien Expert près la Cour d'Appel d'ANGERS
23 rue des Hortensia – 41300 SALBRIS
Tél : Port.06 07 36 03 49
Email : hamonexpertises@orange.fr

Serge HAMON

EXPERTISES

ancien Expert près la Cour d'Appel d'ANGERS

AVIS DE VALEUR

D'UNE PROPRIETE AGRICOLE

**SITUEE COMMUNES DE MOZET
SUR LOUET ET DE BELLEVIGNES
EN LAYON (Commune associée de
FAYE D'ANJOU (Maine et Loire)**



Maison et dépendances

Serge HAMON

EXPERTISES

ancien Expert près la Cour d'Appel d'ANGERS

MISSION

Aux termes d'une ordonnance rendue le 12 décembre 2024 par Monsieur le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de Monsieur Georges NIOBE, nous avons été désigné aux fins de fournir à la SELAS C.L.R. & ASSOCIES, Mandataire liquidateur à Angers, une évaluation du patrimoine immobilier du débiteur.

Cette ordonnance nous a été notifiée le 6 février 2025.

A ce titre, après lui avoir fait part de notre visite, nous nous sommes rendu au domicile du débiteur qui nous a « fraîchement » accueilli en nous affirmant que l'ordonnance relative à notre nomination ne lui avait pas été notifiée. Néanmoins, nous avons pu, hors sa présence et ses explications, mener à bien notre mission.

PATRIMOINE IMMOBILIER DU DEBITEUR

Monsieur Georges NIOBE s'est constitué un patrimoine immobilier situé sur les Communes de MOZET SUR LOUET et BELLEVIGNES EN LAYON (Commune associée de FAYE D'ANJOU) au moyen de 3 acquisitions successives.

DESIGNATION DES IMMEUBLES

I – La première, sur la Commune de MOZET SUR LOUET, suivant acte reçu par Me COQUAZ-GAROUDET, notaire à MURS ERIGNE, le 19 juillet 2002.

Elle comprenait un corps de ferme, lieudit « les Guespéries » composé d'une maison d'habitation avec dépendances ainsi qu'un grand hangar, cour et terrain autour, le tout cadastré section D numéros 1458, 1460, 1029, 1030, 1036, 1456 et 1460 pour une contenance totale d'1ha 55a 21ca ; ces immeubles constituant la résidence principale de Monsieur NIOBE ainsi que ses dépendances indispensables et immédiates

Dans cette acquisition étaient également comprises 2 parcelles isolées, en nature de terre, savoir la parcelle cadastrée section ZT n°18 (ancien D n°1369) pour 15a 81ca et parcelle cadastrée section D n°1006 pour 5a 40ca.

II – La seconde, également sur la Commune de MOZE SUR LOUET, suivant acte reçu par Me BRUGUIERE, notaire associé à MURS ERIGNE, les 22 juillet et 31 août 2004.

Il s'agit de parcelles en nature de terre, cadastrées section ZO n°4 pour 1ha 81a 03ca et ZT n°1 pour 78a 60ca.

III – Et la troisième sur la Commune de MOZE SUR LOUET et la Commune associée de FAYE D'ANJOU, suivant acte reçu par Me MAUPETIT, notaire à BRISSAC-QUINCE, le 16 janvier 2009.

Sur la Commune de MOZET SUR LOUET, elle comprenait diverses parcelles d'un seul tenant, presque exclusivement en nature de terre (le surplus en nature de mare et bois taillis), pour une contenance de 32ha 42a 16ca ainsi qu'une parcelle de terre, cadastrée section ZS n°7 pour 4ha 47a 19ca , soit au total : 36ha 89a 35ca.

Et sur la Commune associée de FAYE D'ANJOU une parcelle en nature de terre, cadastrée section A n°58 pour 2ha 27a 50ca.

Serge HAMON
EXPERTISES

ancien Expert près la Cour d'Appel d'ANGERS

VALEUR VENALE DES IMMEUBLES

Nous rattacherons la valeur vénale des immeubles en fonction et au contenu des 3 actes d'acquisition ci-dessus relatés.

I – La première des 2 parcelles distinctes du corps de ferme, situées sur la Commune de MOZET SUR LOUET, de 5a 40ca, en friche et en classe 3, ne sera retenue que pour **mémoire** ;

et la parcelle en nature de terre, ZT n°18, de 15a 81ca, en 2^{ème} classe, peut être valorisée à **500 EUROS**.

II – Les immeubles, situés sur la Commune de MOZET SUR LOUET (acte des 22 juillet et 31 août 2004), en nature de terre, peuvent être évalués, savoir :

La parcelle ZO n°4, d'1ha 81a 03ca, en classes 3 et 4, à **2.700 Euros**,

Et la parcelle ZT n°1, de 78a 60ca, en classe 3, à **1.375 Euros**.

III – Les immeubles, objet de l'acte d'acquisition du 16 janvier 2009 :

Sur la Commune de MOZET SUR LOUET,

Les terres, d'un seul tenant, en majorité en classes 3 et 4, pour une contenance de 30ha 70a 71ca, peuvent être évalués à **53.700 Euros**.

En sus, Il faut tenir compte de la valeur de la partie des parcelles en nature de taillis et mares, pour 1ha 71a 45ca, retenue pour **1.700 Euros**.

Et la valeur vénale de la parcelle de terre, cadastrée section ZS n°7 de 4ha 47a 19ca, en classe 3, s'établira à **8.000 Euros**.

Sur la Commune associée de FAYE D'ANJOU

La parcelle de terre, en 2^{ème} classe, cadastrée section A n°58, de 2ha 27a 50ca, a une valeur vénale de **5.700 Euros**.

REMARQUE GENERALE

Les valeurs vénales des immeubles, propriété du débiteur s'entendent libres de toutes locations.

Fait à Salbris, le 7 juillet 2005

S.HAMON

ESTIMATIONS IMMOBILIERES, INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES

GESTION IMMOBILIERE – COPROPRIETE

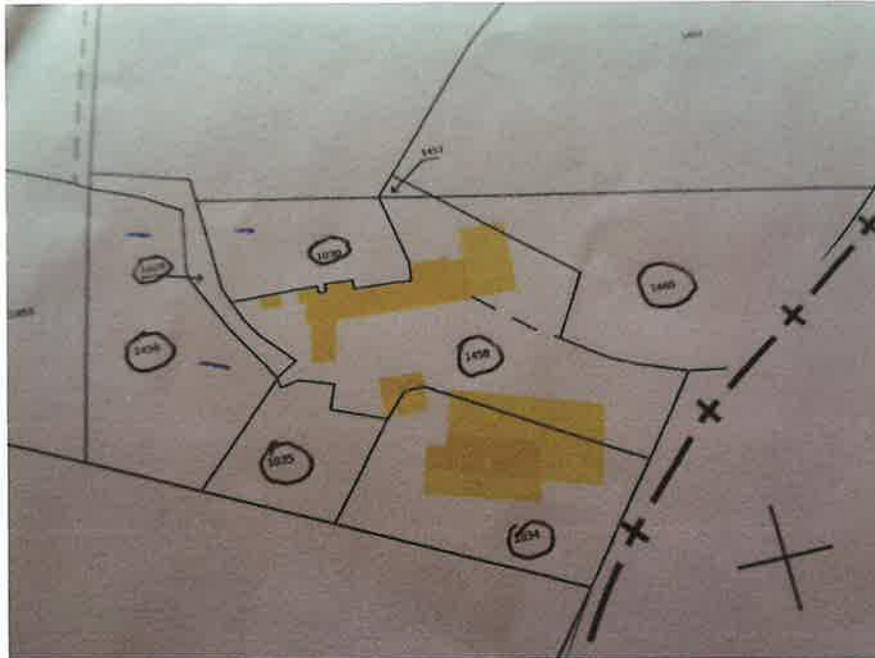
23 rue des hortensias - 41300 SALBRIS

Tél : 0607360349

hamonexpertises@orange.fr

Serge HAMON
EXPERTISES

ancien Expert près la Cour d'Appel d'ANGERS



corps de ferme cadastre



hangar 1034 et partie 1058