

# RAPPORT D'EXPERTISE

---

VALEUR VENALE  
MAISON  
Hameau Les Pugeats  
73100 - Trévignin  
Dossier n°10839  
AVRIL 2025

**EXPERTS :**

A. FRERAULT



**À LA DEMANDE DE :**

Tribunal Judiciaire de Chambéry



**Rapport rendu le :**

14 avril 2025

**Destinataire(s) :**

Tribunal Judiciaire de  
Chambéry  
SCP BTSG  
M. René MARTIN

**Expert :**

A. FREREAULT

**Mission :**

- Evaluation du bien situé Lieudit Les Pugeats à TREVIGNIN (73100) dépendant de la liquidation judiciaire de M René MARTIN
- L'expert devra communiquer au liquidateur par voie télématique trois photographies numériques représentatives du bien dépendant de la liquidation judiciaire

**Contexte :**

Liquidation judiciaire de M. René MARTIN

**A la demande de :**

Tribunal Judiciaire de Chambéry  
Palais de Justice  
73018 Chambéry cedex  
*Ordonnance du 10/01/2024*  
*Minute 202414 - Dossier 2019152 - RG 19/00052*

**Propriétaire(s) :**

Monsieur René MARTIN  
Hameau Les Pugeats  
73100 Trévignin

Je soussigné, **Arnaud FREREAULT**, Expert en Affaires Immobilières, Commerciales et Industrielles, Loyers et Evaluations d'entreprises, de justice près la Cour d'Appel de Chambéry, ai été consulté pour procéder à l'expertise des biens immobiliers ci-dessus désignés.

Je certifie en mon nom et celui de ma société, n'avoir aucun conflit d'intérêts et agir en toute indépendance sur cette expertise.

Nous noterons que le présent rapport est basé sur les documents fournis à l'expert sous réserve de leur exactitude.

En l'absence de coopération de M. René MARTIN, il a été convenu avec le mandataire judiciaire, la SCP BTSG, que l'expert se rende sur place afin de visiter le bien depuis l'extérieur. La visite a été effectuée le 8 février 2025 à 17h.

**J'ai procédé à l'ouverture de mes travaux d'expertise.**

## PLAN DU RAPPORT D'EXPERTISE

---

<b>1.</b>	<b>Résumé et conclusion de l'expertise .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Présentation .....</b>	<b>5</b>
2.1.	<i>Désignation .....</i>	5
2.2.	<i>Origine de propriété .....</i>	6
2.3.	<i>Servitudes.....</i>	6
2.4.	<i>Dispositions d'urbanisme .....</i>	6
2.5.	<i>Situation .....</i>	9
2.6.	<i>Description .....</i>	11
2.7.	<i>Surfaces.....</i>	12
2.8.	<i>Situation locative .....</i>	12
2.9.	<i>Avantages &amp; Inconvénients.....</i>	13

## 1. RESUME ET CONCLUSION DE L'EXPERTISE

---



Le bien, objet de l'expertise, est une maison située sur la commune de Trévignin (Savoie), dans le secteur des Pugeats, à 1,5Km du centre bourg, dans un environnement agricole et naturel.

Selon les constatations faites lors de la visite, il s'agit d'une ancienne grange réhabilitée élevée sur 1 niveau et demi disposant d'annexes (appentis, construction légère) et dotée d'une surface totale pondérée de 135m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, deux grandes parcelles en nature de pré de plus de 10 000m<sup>2</sup>, situées à proximité immédiate de la maison, viennent compléter l'ensemble immobilier.

Compte tenu de l'absence de coopération de Monsieur MARTIN, l'expert n'a pas pu visiter les biens.

En accord avec le mandataire judiciaire, la SCP BTSG, l'expert s'est rendu sur place et a pris quelques photos depuis la voirie.

La valeur vénale a donc été établie selon les observations extérieures.

Valeur établie à +/- 5%  
Valorisation faite Hors droits  
Valorisation au 14 avril 2025  
Ces valeurs sont actuelles et ne sauraient engager l'avenir  
Sous réserve de documents non communiqués à l'Expert  
Valorisation réalisée en toute indépendance et abstraction faite de toute valeur de convenance  
Absence de conflits d'intérêts pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

## 2. PRESENTATION

### 2.1. DESIGNATION



Sur le territoire de la commune de Trévignin (Savoie), au Hameau Les Pugeats, l'expertise portera sur une maison dont l'assiette foncière figure au cadastre comme suit :

Section	N°	Adresse	Contenance
A	1147	CHEZ LES PUGEAT	5 720 m <sup>2</sup>
A	137	CHEZ LES PUGEAT	5 800 m <sup>2</sup>
A	141	CHEZ LES PUGEAT	270 m <sup>2</sup>
A	1146	CHEZ LES PUGEAT	460 m <sup>2</sup>
			<b>12 250 m<sup>2</sup></b>

L'expert n'a pas pu visiter le bien.

Selon ses constatations faites depuis l'extérieur, il s'agit de :

- Une ancienne grange à usage d'habitation élevée sur 1 niveau et demi avec un appentis adossé à la maison
- Une construction « légère »
- Une vaste parcelle de terrain non bâtie

## 2.2. ORIGINE DE PROPRIETE

---

Selon l'état hypothécaire transmis à l'expert, l'ensemble immobilier appartiendrait à Monsieur René MARTIN.

*Remarque de l'Expert : Le titre de propriété n'ayant pas été communiqué à l'Expert, sa responsabilité ne saurait être engagée sur ce point.*

## 2.3. SERVITUDES

---

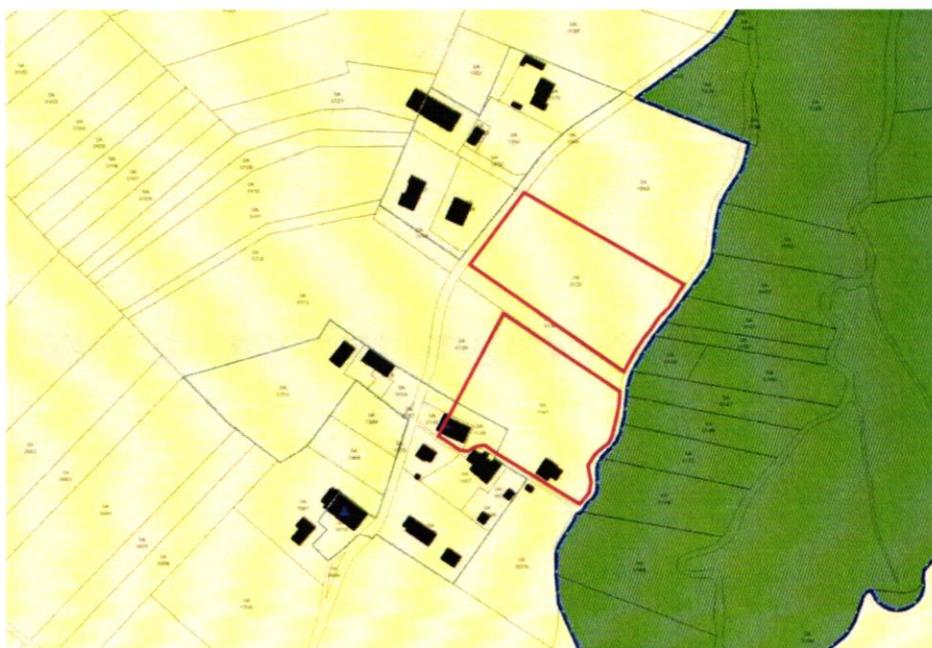
Selon les documents communiqués à l'Expert, l'ensemble immobilier ne souffre d'aucune servitude, autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.

*Remarque de l'Expert : Les titres de propriété faisant ressortir le paragraphe concernant les servitudes n'ayant pas été communiqués à l'Expert, sa responsabilité ne saurait être engagée sur ce point.*

## 2.4. DISPOSITIONS D'URBANISME

---

Sur la commune de Trévignin, l'ensemble immobilier est régi par la réglementation d'urbanisme applicable à la zone A du PLUI Grand Lac - « villages Greniers », approuvé le 9 octobre 2019 et dont la dernière révision a été approuvée le 09/07/2024.



### Caractéristiques de la zone A

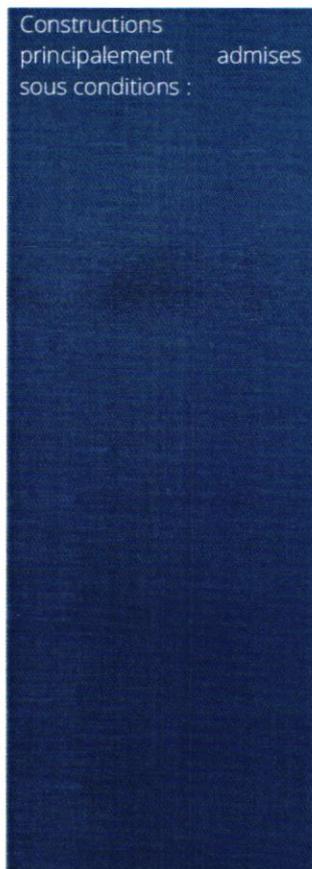
La zone A correspondant aux terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Constructions  
principalement interdites :

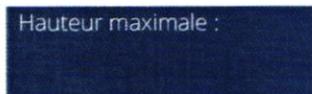
- Hébergement
- Artisanat



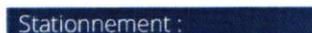
- Equipement sportif
- Autres équipements recevant public
- Exploitation forestière
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cinéma



- Logement
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'habitation, qu'elles permettent ou non la création de nouveaux logements, dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, et à raison d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi.
- Dans le cadre d'un changement de destination, y compris avec création de surface de plancher dans le volume existant à la date d'approbation du PLUi et à condition - d'être identifiées au plan de zonage - de répondre aux exigences citées dans la partie « Dispositions applicables à toutes les zones », ainsi qu'aux exigences **de l'annexe 4 du présent règlement**.
- Et sous réserve d'un avis favorable de la CDPENAF
- Les annexes sont autorisées à condition d'être liées à une habitation existante et sous réserve :
  - o de s'implanter à une distance mesurée en tout point d'un maximum de 20 m par rapport à la construction principale à vocation d'habitation
  - o De ne pas excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale
  - o D'être limitée à 2
- Restauration, hôtels, etc
- Exploitation agricole



Habitation :  
6.50 m à l'acrotère  
9 m au faitage.



#### Annexe 4 : Conditions d'application de changement de destination :

**CONDITION 1 : Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci**

- > ne sont plus utiles à l'exploitation agricole
- > ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur)
- > ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation.

**CONDITION 2 : Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels**

> un changement de destination n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels

**CONDITION 3 : Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques**

> le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions annexes, les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Par ailleurs, il a été transmis à l'expert les informations suivantes :

- Les parcelles sont soumises à un Plan de Prévention des Risques Naturels.
- Les parcelles sont soumises à un Plan de Prévention des Risques d'Inondations.
  - o Parcelles A 141 et A 1146 : zone de ruissellement, risque moyen

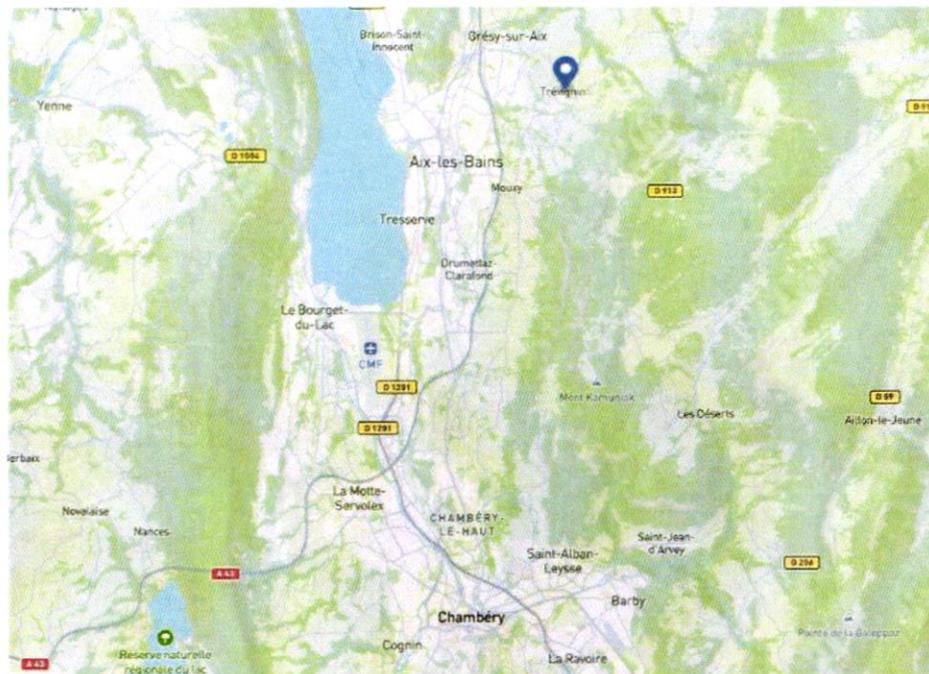


- Les parcelles ne sont pas comprises dans un site classé.

*Ces renseignements sont communiqués à titre d'information et ne sauraient se substituer à la délivrance d'un certificat d'urbanisme, seul document légal et officiel en la matière.*

## 2.5. SITUATION

L'ensemble immobilier se situe sur la commune de Trévignin (Savoie) qui se trouve à proximité des communes présentées sur la carte ci-après :



Pour cette commune, nous avons au dernier recensement les données suivantes (Source : Insee) :

La population était de 834 habitants.

Médiane du revenu disponible par unité de consommation :



Commune : 27 690€



Département : 24 270€



France : 23 080€

Taux de chômage : 6,40%.

Le nombre de logements était de 401 avec les répartitions suivantes :



**87,30%**  
Rés. principales



4,70%  
Rés. secondaires



8,00%  
Logements vacants



79,80%  
Maisons



20,20%  
Appartements

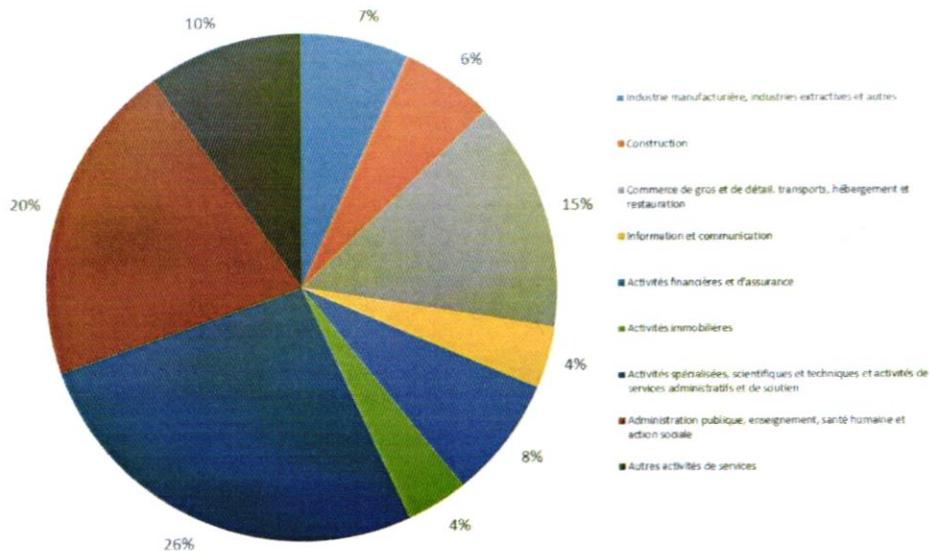


84,60%  
Part de propriétaires



13,40%  
Part de locataires

Le nombre d'établissements actifs était de 102 avec la répartition suivante :



Plus précisément, l'ensemble immobilier se situe : Hameau Les Pugeats, un peu éloigné du centre-bourg

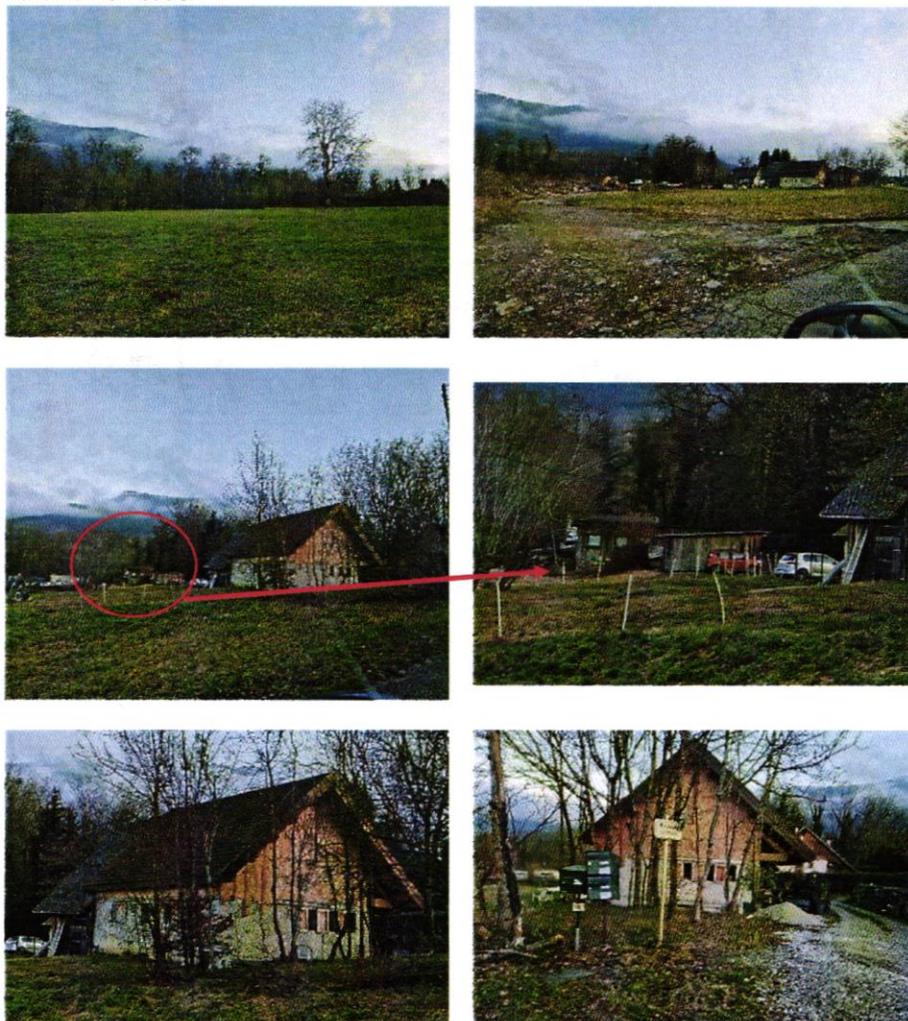


Compte tenu de ces observations, il s'agit d'une situation assez favorable.

## 2.6. DESCRIPTION

La description des biens ne saurait engager la responsabilité de l'Expert quant au diagnostic technique de l'immeuble qui ne relève pas de sa compétence.

Parcelle non bâtie



### Appréciation générale :

Selon les constatations extérieures faites lors du déplacement de l'expert sur les lieux, l'ensemble immobilier se compose de deux grandes parcelles de terrain en nature de pré dont une est occupée par une petite construction « légère » en fond de parcelle.

La maison est une ancienne grange réhabilitée en léger retrait par rapport à la route des Pugeats. Compe tenu de la hauteur sous toiture, l'expert considère que la maison est aménagée sur 1 niveau et demi d'habitation. Un appentis se trouve à l'arrière de la maison. L'expert a pu constater que la toiture et le bardage ont été rénovés récemment.

En effet, si on se réfère aux photos ci-dessous et issues de Google Maps en 2010 et 2013, le bien objet de l'expertise était alors très vétuste avec une toiture effondrée :

2010



2013



Le bien a donc fait l'objet d'une réhabilitation complète depuis 2013 et devrait donc se trouver en bon état d'entretien général.

## 2.7. SURFACES

Désignation	Surface	Pondération	Surface Utile Pondérée
Habitation	108 m <sup>2</sup>	1	108 m <sup>2</sup>
Appentis	41 m <sup>2</sup>	0,2	8 m <sup>2</sup>
Construction légère	92 m <sup>2</sup>	0,2	18 m <sup>2</sup>
	<b>242 m<sup>2</sup></b>		<b>135 m<sup>2</sup></b>

### *Remarque de l'expert :*

*Les surfaces ont été déterminées à partir de l'emprise au sol des bâtiments sur le cadastre, auxquelles un coefficient de 0.85 a été retenu afin de prendre en compte l'épaisseur des murs.*

*Enfin, compte tenu d'une grande hauteur de charpente, l'expert a considéré qu'il devait y avoir un étage. Dans ce contexte, l'expert a retenu un niveau et demi pour la partie habitation.*

*Enfin, les surfaces de l'appentis et de la construction légère en fond de parcelle, ont été pondérées à 0.2*

*Ces surfaces sont donc exprimées sous toute réserve.*

## 2.8. SITUATION LOCATIVE

Selon les informations transmises et les documents communiqués à l'expert, l'ensemble immobilier objet de l'expertise est libre de toute occupation locative. Par conséquent, l'ensemble immobilier sera valorisé en valeur vénale libre.