

**Agence POISSON-QUINTON**

**72 BOULEVARD DE LA PLAGE**

**33120 ARCACHON**

**Eric POISSON-QUINTON gérant.**

SCP PIMOUGUET LEURET  
DEVOS-BOT

05 JAN. 2015

24100 BERGERAC

Carte Professionnelle n°063 521 : Préfecture de la Gironde -RC Bx B 312 045 255 Siret 312 045 255 00014

« Absence de garantie financière-ne peut recevoir de fonds »

Tél - portable 06 17 18 89 38-

Courriel : ericpoissonquinton@orange.fr

20996/300

Dossier 2014 /18

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE**

**BERGERAC**

**LIQUIDATION JUDICIAIRE**

**Du 13/01/2014**

**SCI LA GAZAILLE**

**LA GAZAILLE**

**CARSAC AILLAC 24200**

**PROPRIETE SITUEE A CARSAC AILLAC  
LA GAZAILLE 24200**

Dossier dressé en 3 exemplaires

# ESTIMATION

*Dressé par :*

Monsieur Eric POISSON-QUINTON, licencié en droit, DES, 72 boulevard de la plage Arcachon 33120.

*Selon requête présentée par Madame Tatiana Pacteau Juge au Tribunal de Commerce de Bergerac, juge commissaire de la liquidation judiciaire de la SCI LA GAZAILLE.*

*AVEC LA MISSION CI-APRES RAPPORTEE :*

*« Procéder à l'évaluation des biens immobiliers dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire de la SCI LA GAZAILLE ».*

L'évaluation qui va suivre fait abstraction de toute valeur de convenance personnelle quelconque, les valeurs attribuées correspondent au prix que les propriétaires seraient en droit de retirer d'une vente de gré à gré de ce bien au cours du marché actuel, dans des conditions normales de transaction.

## ACCOMPLISSEMENT DE NOTRE MISSION

**06/11/2014**

*La notification de la mission nous est adressée.*

**20/11/2014**

*Nous avons accepté la mission.*

**20/11/2014**

*Nous demandions les pièces du dossier.*

**26/11/2014 à 14 heures.**

*Nous nous sommes rendus sur place.  
Présence de Monsieur et Madame PASQUINI.*

## NOTE SUR L'EXPERTISE

L'Expert par le fait de l'acceptation de la mission et pour sa bonne exécution, peut se faire remettre toutes les pièces ou document ayant un rapport avec le bien expertisé et qui lui

Paraissent indispensables : titre de propriété, état hypothécaire, relevés cadastraux, contrats de prêts hypothécaires etc....

L'Expert dont la responsabilité est engagée vis-à-vis du mandant, et dans le seul cadre de son activité professionnelle, est assuré en responsabilité civile par le LCL 13 cours de l'Intendance 33000 Bordeaux.

Le marché immobilier, les arrêtés préfectoraux ou municipaux, la législation générale, étant susceptibles de variations importantes et permanentes dans le fond et dans la forme, les conclusions de ce rapport ne sont valables qu'en fonction de la nature de ces éléments à la date de dépôt du rapport.

Notre mission n'a pas comporté :

- La recherche de l'attestation de la situation juridique du bien (hypothèques, titre de Propriété),
- De certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi,
- Le contrôle de l'état physique du sol et du sous-sol, ni celui de la pollution pouvant les contaminer,
- Le contrôle technique des matériaux des immeubles et de leurs équipements,
- Le contrôle des nuisances acoustiques ou phoniques,
- La recherche de l'existence d'insectes xylophages,
- La recherche de l'amiante (Loi 96-1107 du 18.12.1996 – Décret n°97-532 du 23.05.1997- Décret n°2002-389 du 03.05.2002)
- La recherche de la présence de plomb (mesures contre le saturnisme : article 123 – Loi 98-657 du 29.07.1998)

### NATURE DE L'IMMEUBLE :

*Manoir pour partie classé ISMH comprenant 3 bâtiments principaux :*

*-Demeure du XVème avec tour élevée sur cave totale, toiture en lauzes ; deux pièces à aménager.*

*-Château remanié au XVII EME et donnant sur belle cour d'entrée ; balustrade dominant un jardin à la Française.*

*-Orangerie du XIX avec pièce à vivre au rez de chaussée et chambres à l'étage.*

*-Logement de gardien à l'entrée de la propriété.*

*-Parc de 20 hectares environ et parcelles diverses près de la propriété.*

### URBANISME

*Sans objet pour le château et l'orangerie. (Zone NC)*

*En ce qui concerne les parcelles situées au lieu-dit les Bories (AN131, 132,133),*

*elles sont d'une superficie totale de 69a25ca, en zone constructible.*

*Ces parcelles ont fait l'objet d'un lotissement. Un terrain cadastré AN n°130, anciennement propriété de la SCI la Gazaille a été vendue le 4 Mai 2005. Possibilité sur les parcelles AN 132 et AN133 de créer à terme 3 lots à bâtir.*

### REGLEMENTATION :

- *amiante*
- *Parasites du bois*
- *Lutte contre le saturnisme*
- *Loi sur l'eau*
- *Risques naturels (art.125-5 du code de l'environnement)*
- *Diagnostic de performance énergétique (décret n° 2006-1147 du 14/09/200)*
- *Diagnostic Gaz et Électricité*

■  
Ces différents diagnostics ne font pas partie de notre mission.

## **DESCRIPTION**

L'ancien château : belle bâtisse du XV avec tour ronde .cette partie de la propriété n'a pas fait l'objet de travaux si ce n'est en cave ou des renforts ont été effectués ; classé ISMH.

Le bâtiment principal :

1) Rez de chaussée : belle entrée avec murs pierres apparentes ; sol avec grandes dalles . Bel escalier pour partie en pierre (la dernière volée est en bois) surface de l'entrée : 45M2.

Salle à manger : belle pièce de 37M2 avec boiseries de belle facture ; sol en parquet de Versailles ; cheminée ; belles tapisseries au mur.

Salon : même style que la salle à manger ; surface : 41M2.

Bureau : donnant sur jardin et sur cour ; stuc et boiseries : 20M2 ; bibliothèque avec Boiseries chêne clair ; cheminée ; surface : 48M2. Sanitaires.

Cuisine : entièrement équipée avec carrelage au sol ; meubles et appareils de très bonne qualité ; surface 20M2 ; petite salle à manger avec très grande cheminée : surface : 21M2.

2)1<sup>er</sup> Etage : 5 chambres de très belles dimensions avec sanitaires complets pour chacune dont une possédant un dressing aménagé ; grand palier de distribution.

3)2eme Etage : palier avec WC, 2 chambres avec salle de bains ; grand grenier.

TOTAL SURFACE : 510 M2

L'Orangerie : bâtiment du 19eme comprenant au rez de chaussée : une buanderie de 30M2 ; une très grande pièce à vivre, sol carrelé : 100M2. Sanitaires. Nous trouvons à l'étage : 5 chambres avec leurs salles de bains. Tout ce bâtiment a été rénové avec le confort moderne.

Derrière l'Orangerie auvent sur toute la longueur.

TOTAL SURFACE : 200 M2.

Maison de gardien à l'entrée de la propriété comprenant : séjour, cuisine, 2 chambres, Sanitaires, grenier, dépendances, jardin autour.

## **ETAT GENERAL**

Mis à part la Bâtisse du XVème qui est à reprendre (sauf la toiture en lauzes), cet ensemble immobilier est en parfait état.

Les toitures ont été très bien entretenues ; le parc et le jardin à la Française font l'objet de soins attentifs ; le gros œuvre et les peintures extérieures sont impeccables. Grille électrifiée.

*En ce qui concerne l'intérieur des bâtiments, des travaux importants de mise aux normes et d'embellissement ont été effectués entre les années 1995 et 1998 savoir :*

*Chauffage au gaz par le sol dans le château et l'Orangerie, électricité neuve avec tableau électrique impressionnant, sanitaires et robinetterie de première qualité, cuisine entièrement équipée, peinture et décoration de très bon gout et en parfait état.*

### AVANTAGES

*Propriété chargée d'histoire puisque ce fut au XV<sup>ème</sup> siècle un ancien repaire dominant la vallée de la Garonne ; restaurée et agrandie au XVII<sup>ème</sup>, dans un style classique, et définitivement rénovée entre 1995 et 1998, elle peut être qualifiée d'exceptionnelle.*

*Demeure de dimension humaine puisque la demeure principale compte 11 pièces avec 5 chambres à l'étage ; le deuxième niveau pouvant servir d'appoint en cas de besoin.*

*L'Orangerie bien à l'écart du château est autonome (cuisine, sanitaires, chambres, chauffage, pièce à vivre spacieuse)*

*Présence d'une maison de gardien, bien agréable en cas d'absence.....*

*Parc de bonne dimension avec allée d'arrivée, bordée par platanes et autres essences centenaires ; très beau pigeonnier sur la hauteur.*

*Cette propriété pourrait trouver acquéreur pour envisager, outre sa résidence, la création de 5 chambres d'hôtes, de grand standing.*

*Inscription d'une partie en ISMH.*

*Belle vue dominante.*

### INCONVENIENTS :

*Ils sont les suivants :*

*Ensemble peu homogène (les trois bâtiments étant d'époque différente)*

*Proximité de la route départementale 704.*

*Charges élevées : taxe foncière de 5900 euros.*

*Chauffage de l'ordre de : 14 000 euros par an !!!!*

*Aéroports éloignés (Bergerac : 1h ; Brive : 45mns ; Périgueux : 1h).*

*Carsac Aillac compte 1500 habitants. Aucun commerce.*

### MARCHE IMMOBILIER

*Année 2014 :*

*Le marché immobilier dans la région de Sarlat, comme dans tout le Périgord, a subi un coup d'arrêt depuis quelques années. Les transactions d'après les notaires de la Dordogne, sont rares pour ce type de propriété. Les différentes mesures fiscales concernant les résidences secondaires laissent présager un tassement du marché haut de gamme.*

*Nous constatons une baisse de l'ordre de 15% pour ce type de biens, avec de sérieuses discussions sur le prix.*

### RECHERCHE DE LA VALEUR :

*Nous raisonnerons par méthode comparative :*

*1<sup>er</sup> propriétés vendues :*

*- Domaine similaire proximité de Sarlat logée sur 22HA ; château du XVII<sup>ème</sup> entièrement rénové d'une surface développée de 800m<sup>2</sup>, maison de gardien, tennis, piscine : vendue après négociation : 1 780 000 EUROS. (Voir annexes)*

*- château de Saint Cernin de Labarde : propriété du XII<sup>ème</sup>, 45 HA, cour d'honneur, piscine, logement de gardien : 1 800 000 euros. (avril 2012)*

*-château de Montferrier du XVII<sup>ème</sup> bâti sur 23 HA, 680 M<sup>2</sup> habitables, piscine : 1 650 000 euros. Juillet 2012)*

2eme : propriétés proposées à la vente :

-Périgord noir : château Napoléon III, sur 9 HA, d'une superficie de 1200m2, position dominante : prix demandé : 1 498 000 euros.

-Le Buisson de Cadoin : manoir de 1000 m2 en bord de Dordogne, parc magnifique de 4 ha, piscine, tennis, sauna : prix demandé : 1 750 000 euros.

VALEUR DU M2 : CHATEAU : 3500 euros

ORANGERIE : 1700 euros

TERRAIN A BATIR : 15 euros

DESIGNATION	SURFACE	PRIX M2	TOTAL
château	510m2	3500	1 785 000 euros
orangerie	200m2	1700	340 000 euros
Terrain (Bories)	6925m2	15	103875 euros
Maison gardien			120 000 euros
<b>TOTAL :</b>			<b>2 348 875 euros</b>

## CONCLUSION

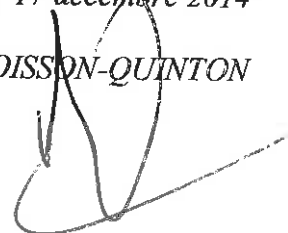
Compte tenu de la nature de ce bien, et de son état actuel et du marché immobilier très morose dans le secteur, nous retiendrons une valeur se situant entre :

**Valeur retenue : 2 350 000 à 2 400 000 euros.**

PS : Etant précisé qu'une valeur inférieure pourrait être retenue pour une vente à bref délai.

Fait à bordeaux le 17 décembre 2014

Eric POISSON-QUINTON



PJ :

Photos  
Extraits de matrice  
Plans de cadastre

*Documents biens vendus*  
*Documents biens à vendre*

Département :  
DORDOGNE

Commune :  
CARSAC-AILLAC

Section : AN  
Feuille : 000 AN 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 05/12/2014  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2012 Ministère de l'Économie et des  
Finances

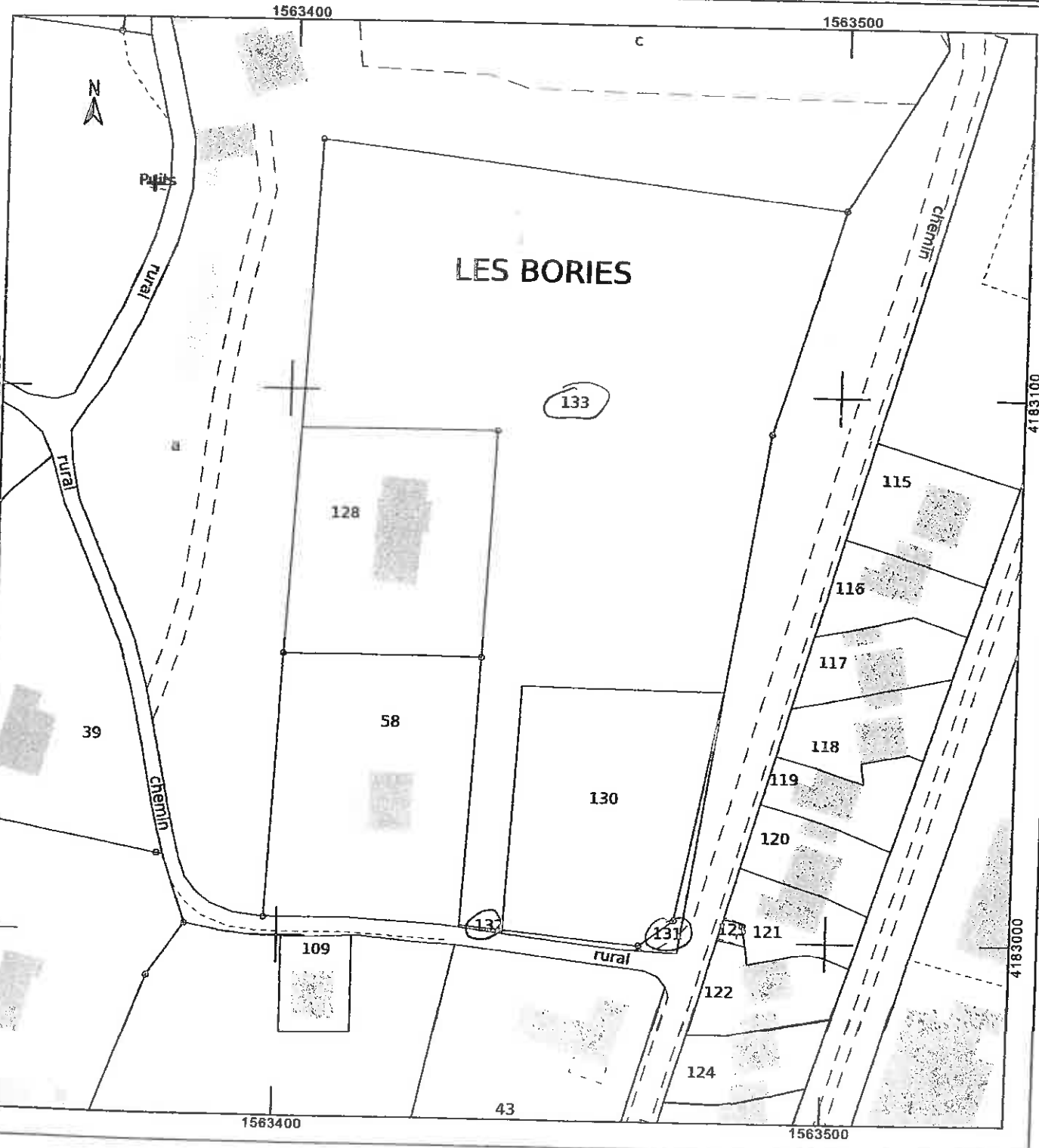
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle topo de gestion cadastrale  
PERIGUEUX CITE ADMINISTRATIVE  
24016  
24016 PERIGUEUX CEDEX  
tél. 05 53 03 35 00 -fax  
cdif.perigueux@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





DORDOGNE

Commune :  
CARSAC-AILLAC

Section : B  
Feuille : 000 B 03

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

Date d'édition : 05/12/2014  
(fuseau horaire de Paris)

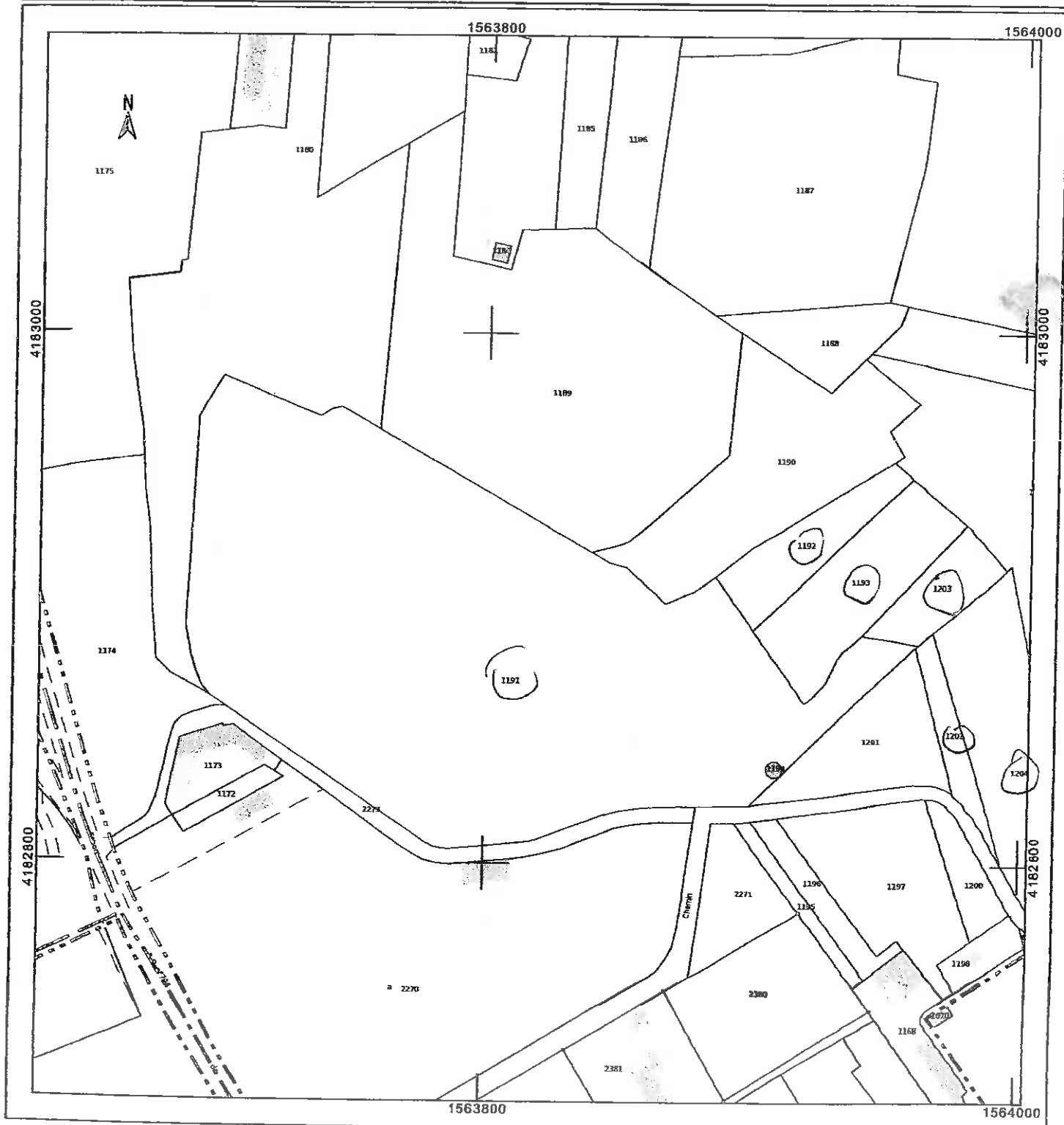
Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2012 Ministère de l'Économie et des  
Finances

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle topo de gestion cadastrale  
PERIGUEUX CITE ADMINISTRATIVE  
24016  
24016 PERIGUEUX CEDEX  
tél. 05 53 03 35 00 -fax  
cdif.perigueux@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DORDOGNE

Commune :  
CARSAC-AILLAC

Section : B  
Feuille : 000 B 03

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

Date d'édition : 05/12/2014  
(fuseau horaire de Paris)

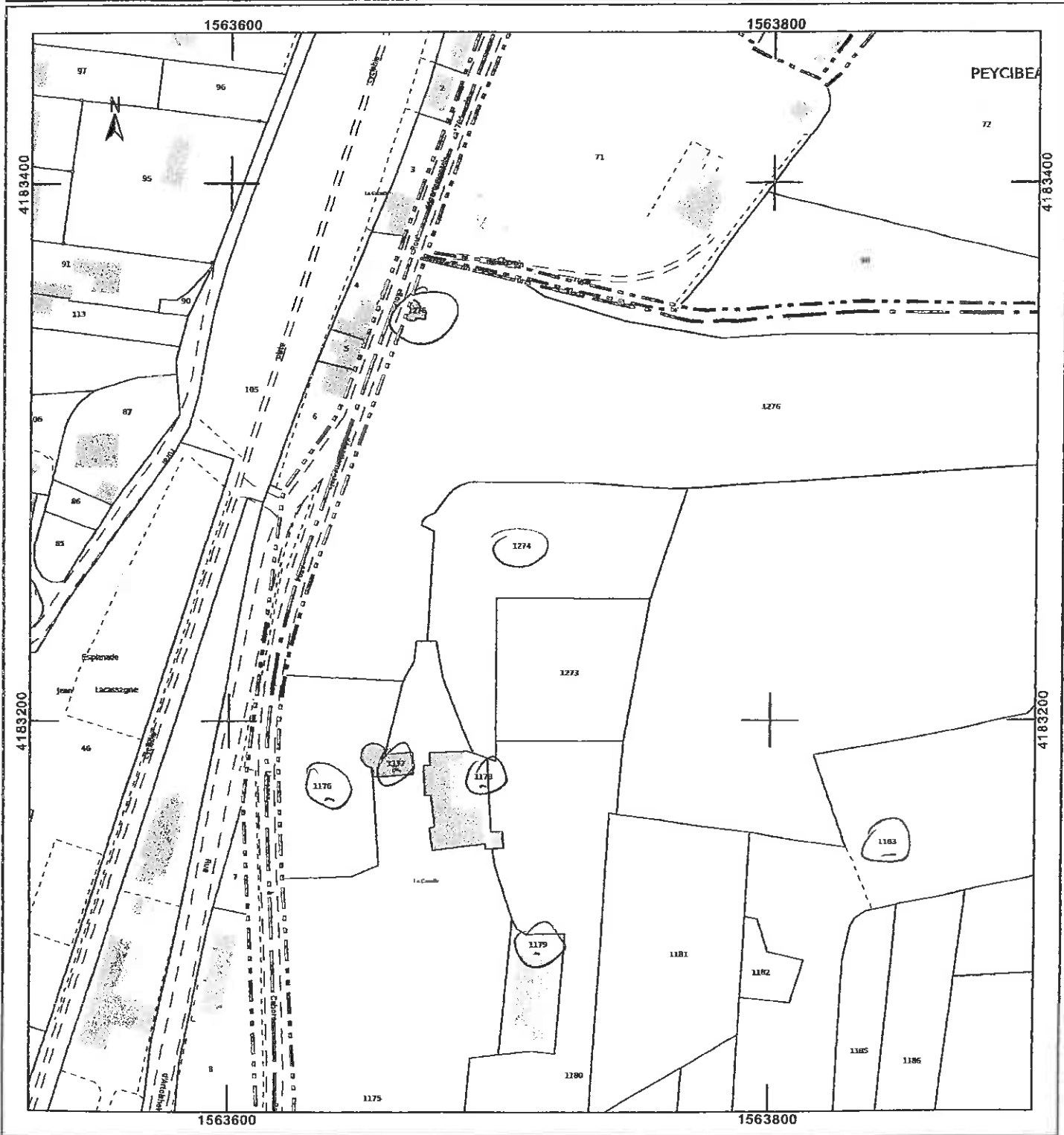
Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2012 Ministère de l'Économie et des  
Finances

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

par le centre des impôts foncier suivant :  
Pole topo de gestion cadastrale  
PERIGUEUX CITE ADMINISTRATIVE  
24016  
24016 PERIGUEUX CEDEX  
tél. 05 53 03 35 00 -fax  
cdif.perigueux@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
Pole topo de gestion cadastrale  
PERIGUEUX CITE ADMINISTRATIVE  
24016  
24016 PERIGUEUX CEDEX  
tél. 05 53 03 35 00 -fax  
cdif.perigueux@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Commune :  
BOGNE

Commune :  
SAC-AILLAC

Section : C  
Parcelle : 000 C 01

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

Date d'édition : 05/12/2014  
(heure locale de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©12 Ministère de l'Économie et des Finances



DORDOGNE

Commune :  
CARSAC-AILLAC

Section : B  
Feuille : 000 B 03

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

Date d'édition : 05/12/2014  
(fuseau horaire de Paris)

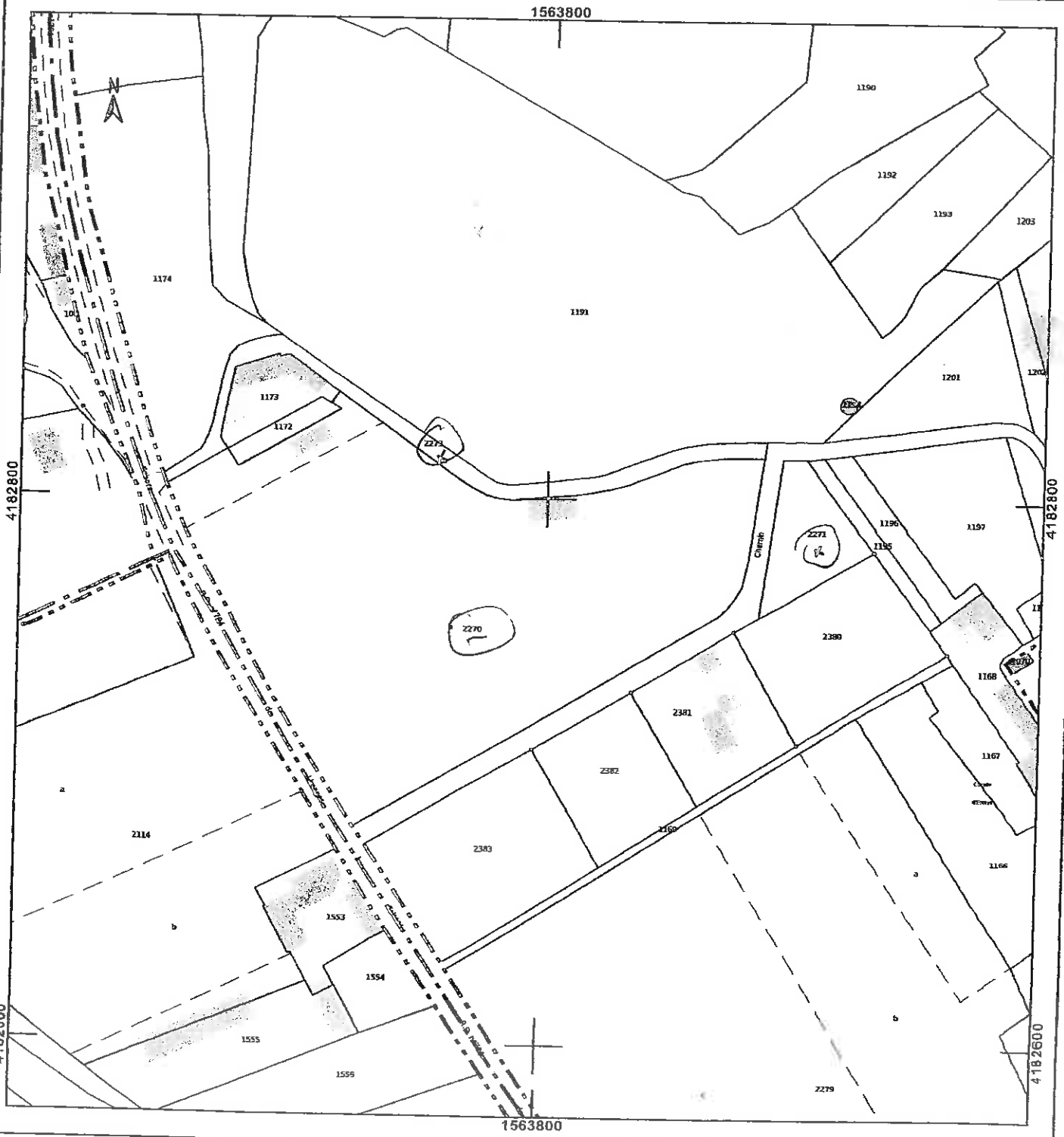
Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2012 Ministère de l'Économie et des  
Finances

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle topo de gestion cadastrale  
PERIGUEUX CITE ADMINISTRATIVE  
24016  
24016 PERIGUEUX CEDEX  
tél. 05 53 03 35 00 -fax  
cdif.perigueux@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DORDOGNE

Commune :  
CARSAC-AILLAC

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

par le centre des impôts foncier suivant :  
Pole topo de gestion cadastrale  
PERIGUEUX CITE ADMINISTRATIVE  
24016  
24016 PERIGUEUX CEDEX  
tél. 05 53 03 35 00 -fax  
cdif.perigueux@dgfi.finances.gouv.fr

Section : B  
Feuille : 000 B 03

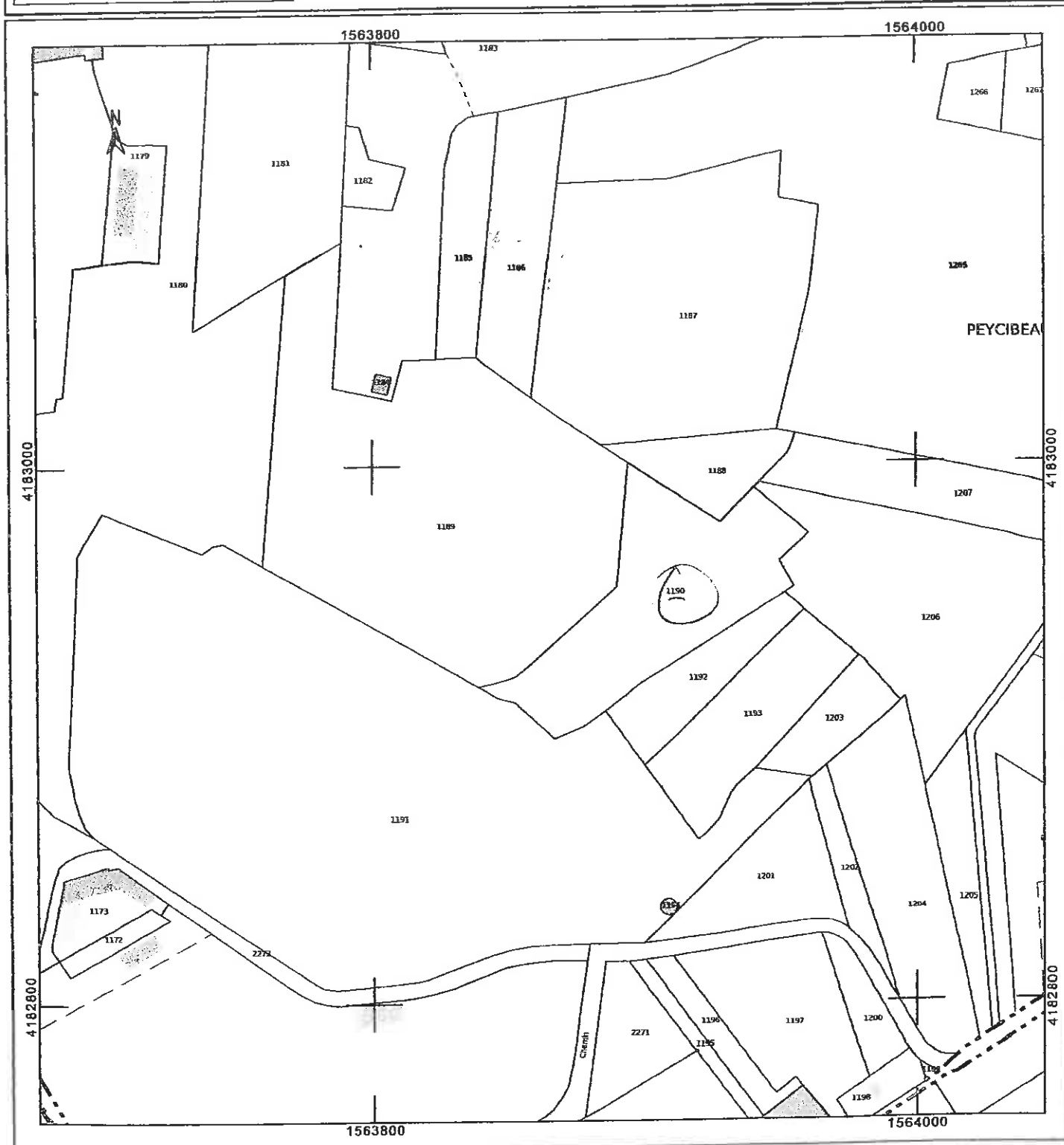
Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 05/12/2014  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2012 Ministère de l'Économie et des  
Finances

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DORDOGNE

Commune :  
CARSAC-AILLAC

Section : B  
Feuille : 000 B 03

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

Date d'édition : 05/12/2014  
(fuseau horaire de Paris)

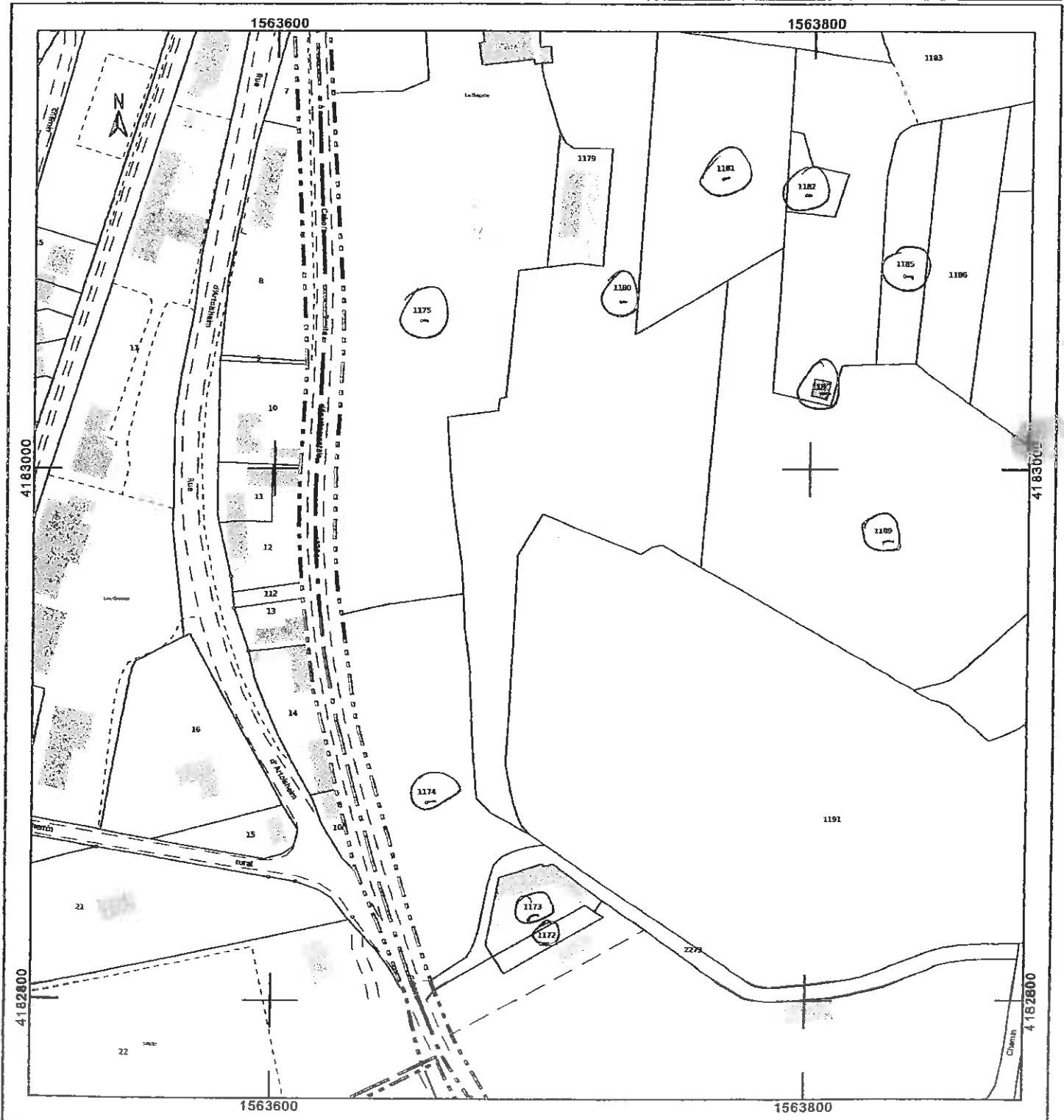
Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2012 Ministère de l'Économie et des  
Finances

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

par le centre des impôts foncier suivant :  
Pole topo de gestion cadastrale  
PERIGUEUX CITE ADMINISTRATIVE  
24016  
24016 PERIGUEUX CEDEX  
tél. 05 53 03 35 00 -fax  
cdif.perigueux@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DORDOGNE

Commune :  
CARSAC-AILLAC

Section : B  
Feuille : 000 B 03

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

Date d'édition : 05/12/2014  
(fuseau horaire de Paris)

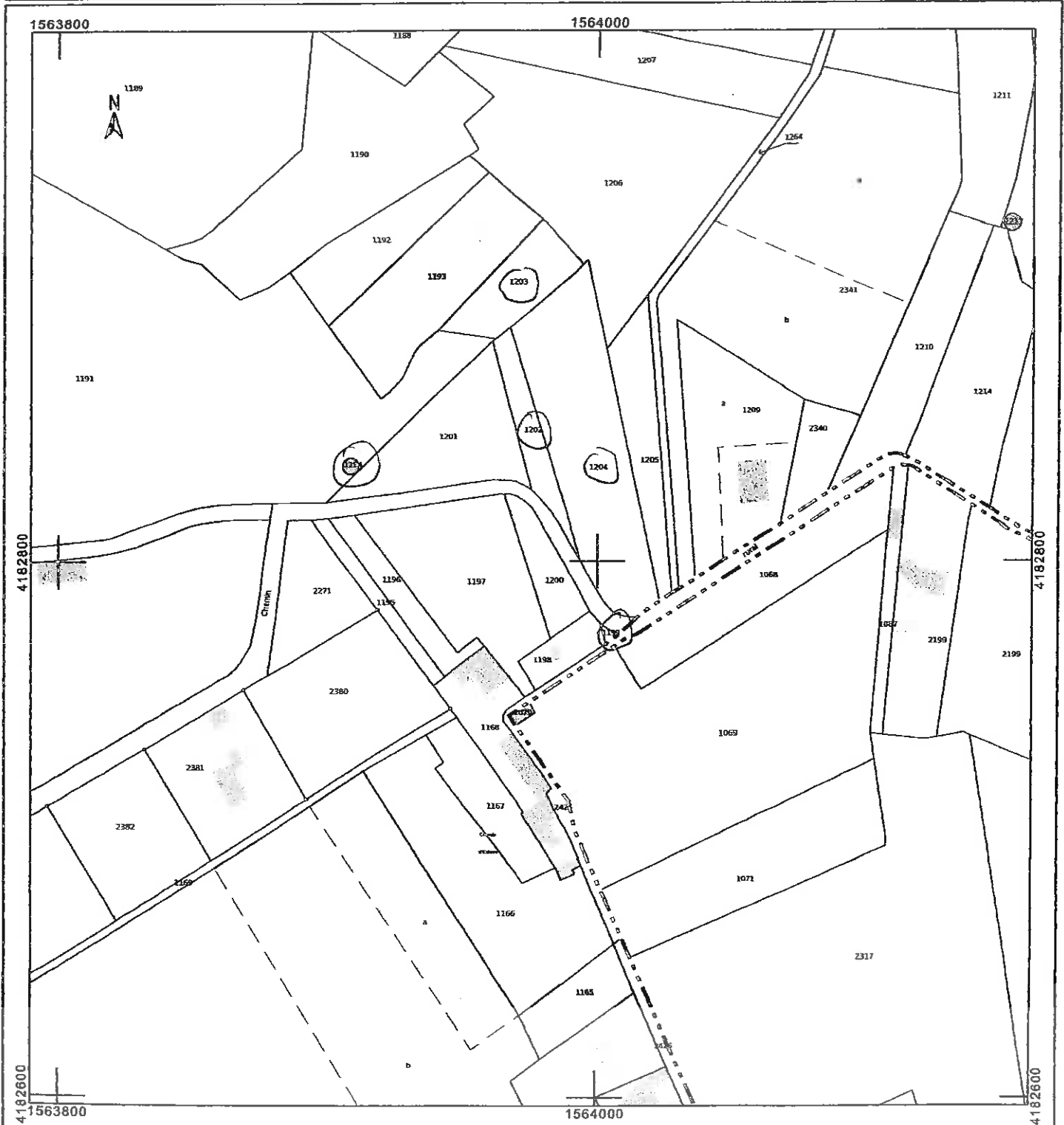
Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2012 Ministère de l'Économie et des  
Finances

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

par le centre des impôts foncier suivant :  
Pole topo de gestion cadastrale  
PERIGUEUX CITE ADMINISTRATIVE  
24016  
24016 PERIGUEUX CEDEX  
tél. 05 53 03 35 00 -fax  
cdif.perigueux@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DORDOGNE

Commune :  
CARSAC-AILLAC

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

par le centre des impôts foncier suivant :  
Pole topo de gestion cadastrale  
PERIGUEUX CITE ADMINISTRATIVE  
24016  
24016 PERIGUEUX CEDEX  
tél. 05 53 03 35 00 -fax  
cdif.perigueux@dgfiip.finances.gouv.fr

Section : B  
Feuille : 000 B 03

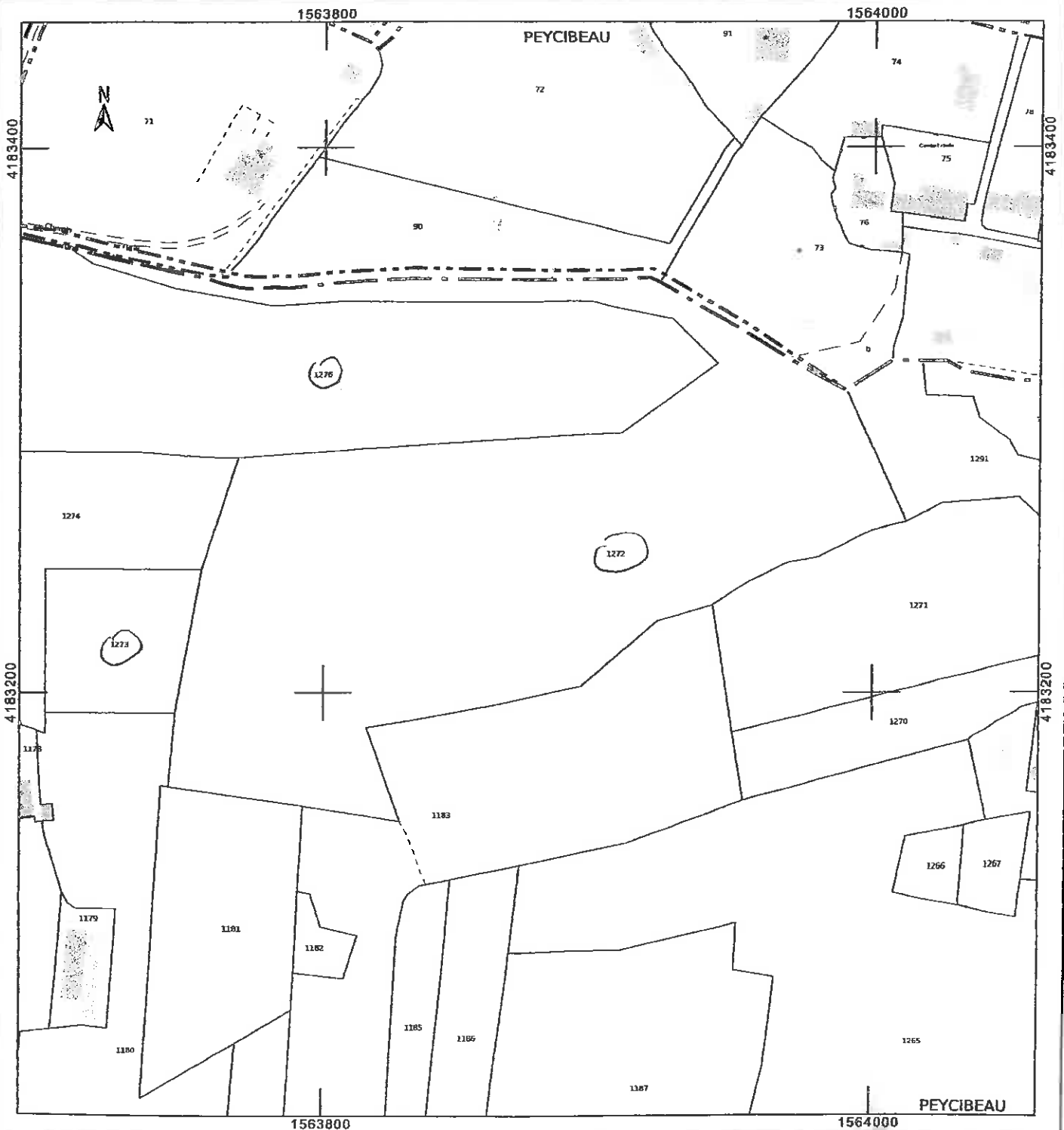
Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 05/12/2014  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2012 Ministère de l'Économie et des  
Finances

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





DORDOGNE

Commune :  
CARSAC-AILLAC

Section : B  
Feuille : 000 B 03

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

Date d'édition : 05/12/2014  
(fuseau horaire de Paris)

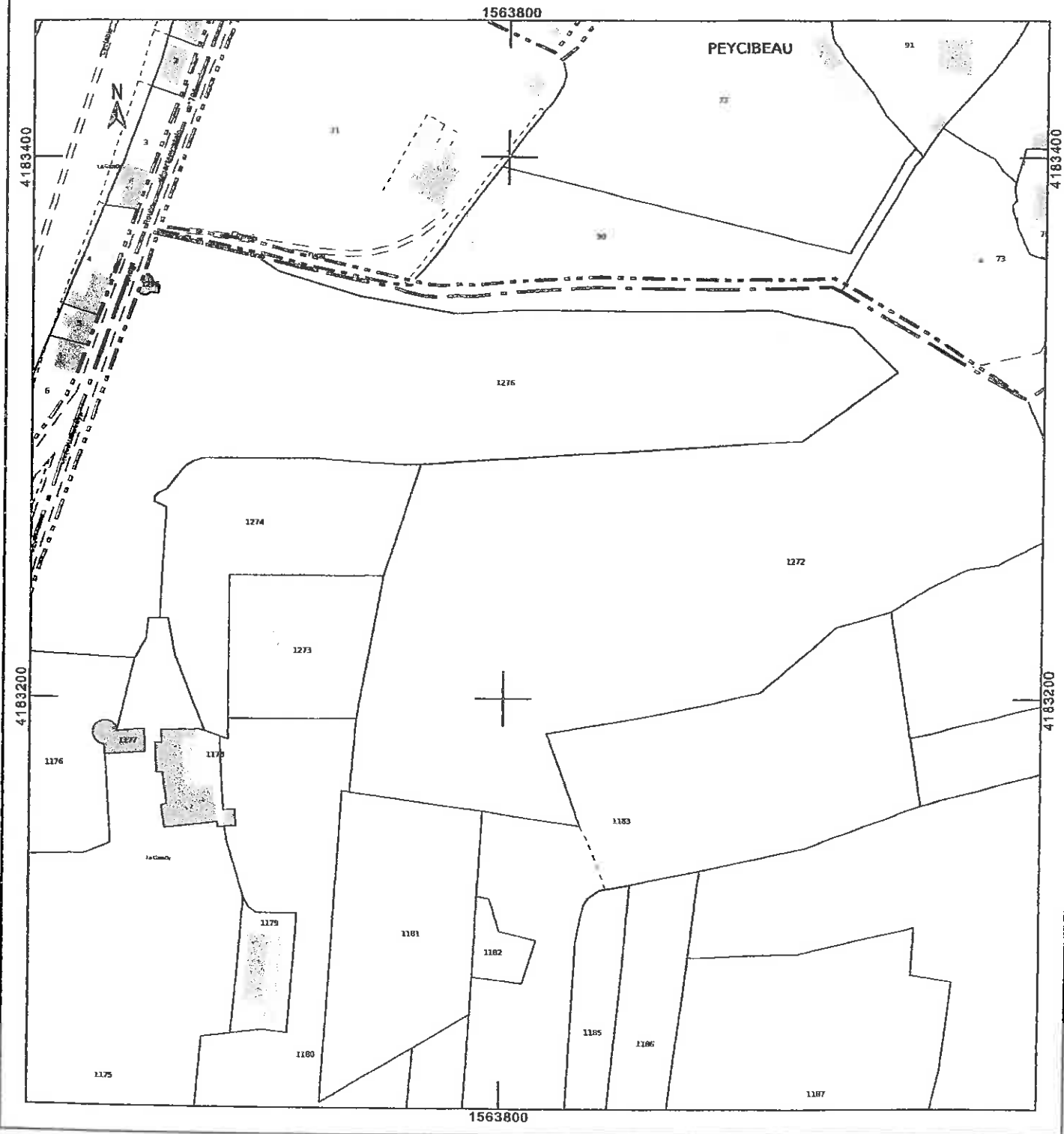
Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2012 Ministère de l'Économie et des  
Finances

### EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Pole topo de gestion cadastrale  
PERIGUEUX CITE ADMINISTRATIVE  
24016  
24016 PERIGUEUX CEDEX  
tél. 05 53 03 35 00 -fax  
cdif.perigueux@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DORDOGNE

Commune :  
CARSAC-AILLAC

Section : AN  
Feuille : 000 AN 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 05/12/2014  
(fuseau horaire de Paris)

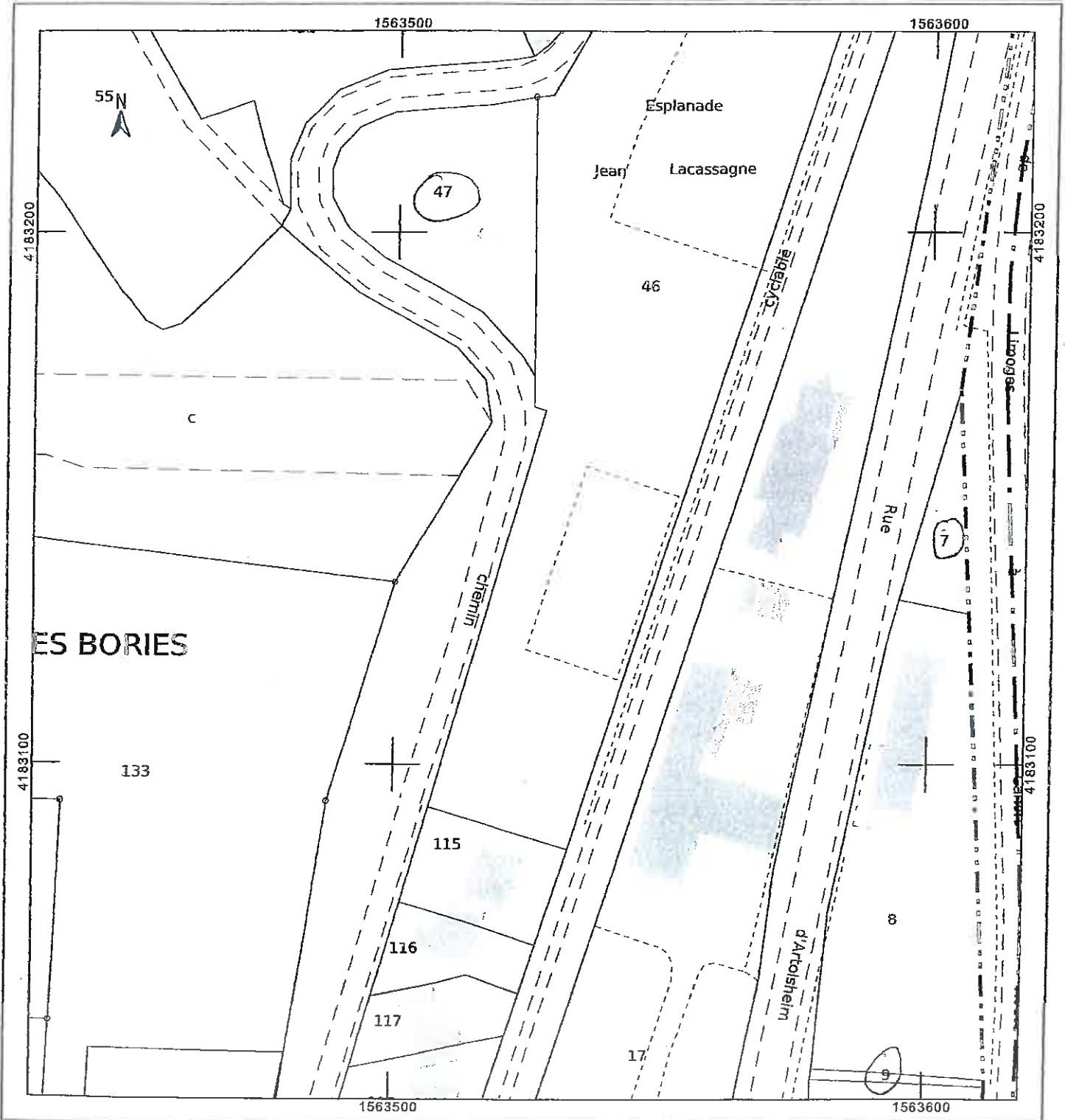
Coordonnées en projection : RGF93CG45  
©2012 Ministère de l'Économie et des  
Finances

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

par le centre des impôts foncier suivant :  
Pole topo de gestion cadastrale  
PERIGUEUX CITE ADMINISTRATIVE  
24016  
24016 PERIGUEUX CEDEX  
tél. 05 53 03 35 00 -fax  
cdf.perigueux@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DORDOGNE

Commune :  
GARSAC-AILLAC

Section : B  
Feuille : 000 B 03

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2900

Date d'édition : 05/12/2014  
(fuseau horaire de Paris)

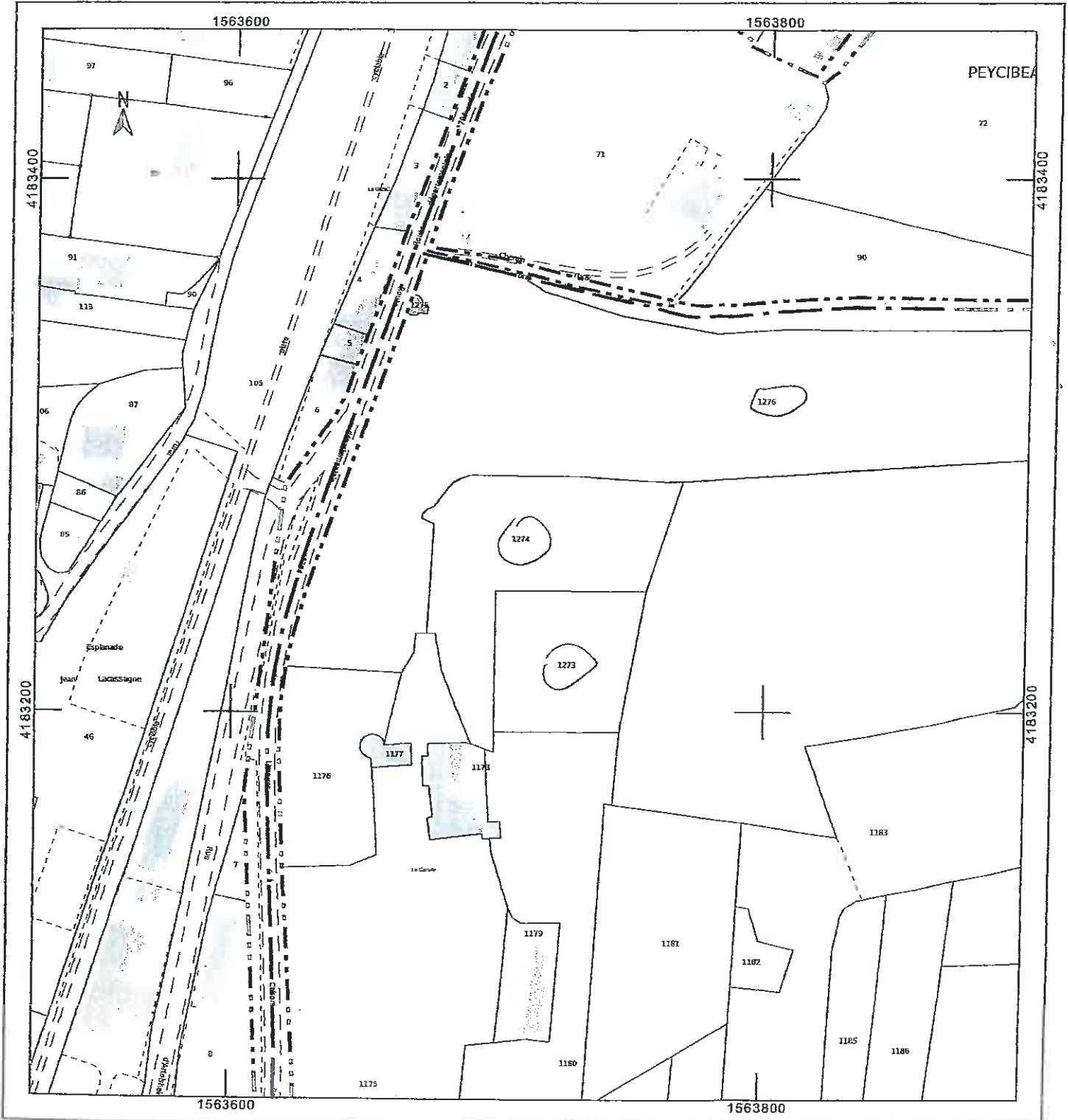
Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2012 Ministère de l'Économie et des  
Finances

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

par le centre des impôts foncier suivant :  
Pole topo de gestion cadastrale  
PERIGUEUX CITE ADMINISTRATIVE  
24016  
24016 PERIGUEUX CEDEX  
tél. 05 53 03 35 00 -fax  
cdif.perigueux@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ANNÉE DE MAJ 2014				DEP DIR 240	COM 082 CARSAC-AILLAC	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ			NUMERO COMMUNAL +00112																		
Propriétaire						ROLE A																					
PAR M. PASQUINI, MICHEL LA GAZAILLE						SCI LA GAZAILLE 24200 CARSAC-AILLAC																					
PBCHQ																											
DESIGNATION DES PROPRIETES				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL																			
AN	SECTION	N° PLAN	C PART VOIRIE	N°	BAT	ENT	NIV	N°	INV	S	M	TAR	EVAL	NAT	LOC	CAT	REVENU	REVENU	CADA	COLL	NAT	AN	FRACTION	%	TX	COEF	
06	B	1173			A	01	00	01001		A	C	H	MA	SM	893												
05	B	1178			A	01	00	01001		A	C	H	ME	01	5112												
05	B	1179			A	01	00	01001		A	C	H	MA	4M	3392												
REV IMPOSABLE 9397 EUR COM				REXO				REXO				0 EUR															
				RIMP				RIMP				9397 EUR															

DESIGNATION DES PROPRIETES												EVALUATION												LIVRE FONCIER	
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI PRIM	N° PARC	PP/DP	TAR	S	SUF	GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT	AN	FRACTION	%	TC	RELEVÉ			
05	AN	7		LES BORIES	B003			1	A		BT	04		2.74	0.02	A	TA				0.02	100			
05	AN	9		LES BORIES	B003			1	A		L	01		53	0	GC	TA				0	20			
05	AN	47		LES BORIES	B003			1	A		L	01		12.32	0.11	GC	TA				0	20			
05	AN	131		LES BORIES	B003	0057		1	A		T	03		83	0.15	GC	TA				0.11	100			
05	AN	132		LES BORIES	B003	0057		1	A		T	03		4	0	GC	TA				0.02	20			
05	AN	133		LES BORIES	B003	0057		1	A		T	03		68.38	0	GC	TA				0.15	100			
05	B	1171		PEYCIBEAU	B050			1	A		J	02	POTAG	3.00	12.77	GC	TA				12.77	100			
															2.55	GC	TA				2.55	20			
															2.47	A	TA				2.47	100			

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

**CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES**  
**ACCUEIL**  
 26 Avenue de Selves  
 24205 SARTLAT Cedex  
 Tél. 05 53 31 59 00  
 Réception : Du lundi au vendredi

ANNEE DE MAJ 2014 | DEP DIR 240 | COM 082 CARSAC-AILLAC | ROLÉ A | NUMERO COMMUNAL 400112  
 Propriétaire  
 PAR M. PASQUINI, MICHEL | LA GAZAILLE | PECHFQ | SCILA GAZAILLE  
 24200 CARSAC-AILLAC

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES

AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	S	TAR	SUF	GR/SS GR	CLASSE	NAT CULT	EVALUATION			REVENU CADASTRAL	CONTENANCE HA A CA	NAT EXO	AN RET	FRACTION REXO	% EXO	TC	LIVRE FONCIER
													HA	CA	TA								
06	B	1173	4	PEYCIBEAU	B050	1	A	S					7 95						0,49	20			
05	B	1174	4	PEYCIBEAU	B050	1	A	T					53 85						0,49	20			
05	B	1175	4	PEYCIBEAU	B050	1	A	AG					139 25						10,06	100			
05	B	1176	4	PEYCIBEAU	B050	1	A	J			02 POTAG		25 65						2,01	20			
05	B	1177	4	PEYCIBEAU	B050	1	A						1 78						21,1	100			
05	B	1178	4	PEYCIBEAU	B050	1	A	S					8 25						4,22	20			
05	B	1179	4	PEYCIBEAU	B050	1	A	S					9 30						4,22	20			
05	B	1180	4	PEYCIBEAU	B050	1	A	P					1 36 05						4,22	20			
05	B	1181	4	PEYCIBEAU	B050	1	A						25 43						25,43	100			
05	B	1182	4	PEYCIBEAU	B050	1	A	T					49 41						5,09	20			
05	B	1183	4	PEYCIBEAU	B050	1	A	L					4 56						5,09	20			
05	B	1184	4	PEYCIBEAU	B050	1	A	T					1 20 99						1,85	20			
05	B	1185	4	PEYCIBEAU	B050	1	A						36						0,04	100			
05	B	1189	4	PEYCIBEAU	B050	1	A	L					14 75						0,01	20			
05	B	1190	4	PEYCIBEAU	B050	1	A	P					1 25 95						22,62	100			
								BT					46 90						4,52	20			
																			0,13	100			
																			0,03	20			
																			0,03	20			
																			23,53	100			
																			4,71	20			
																			1,73	100			
																			0,35	20			

Propriétaire

PAR M. PASQUINI, MICHEL I.A. GAZAILLE

SCI LA GAZAILLE  
24200 CARSAC-ALLAC

COMMUNAL

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES

AN	SECTION	N° PLAN VOIRIE	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC FRIM	S	TAR	SUP	GRSS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO RET	AN RC EXO	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	LIVRE FONCIER
05	B	1191	✓	PEYCIBEAU	B050		1	A		BT	03		2 59 30	9,53	GC	TA		0,35	20		
05	B	1192	✓	PEYCIBEAU	B050		1	A		BT	03		13 99	0,51	GC	TA		1,91	20		
05	B	1193	✓	PEYCIBEAU	B050		1	A		T	03		24 75	4,63	GC	TA		0,1	20		
05	B	1194	✓	PEYCIBEAU	B050		1	A		S	01		12		C	TA		4,63	100		
05	B	1199	✓	PEYCIBEAU	B050		1	A		L	01		20	0	GC	TA		0,93	20		
05	B	1202	✓	PEYCIBEAU	B050		1	A		L	01		6 04	0,06	GC	TA		0	100		
05	B	1203	✓	PEYCIBEAU	B050		1	A		L	01		9 65	0,08	GC	TA		0,01	20		
05	B	1204	✓	PEYCIBEAU	B050		1	A		BT	03		35 00	1,29	GC	TA		0,02	20		
05	B	1272	✓	PEYCIBEAU	B050		1	A		BT	03		2 72 60	10,02	GC	TA		1,29	100		
05	B	1273	✓	PEYCIBEAU	B050		1	A		BT	03		27 78	14,54	GC	TA		0,26	20		
05	B	1274	✓	PEYCIBEAU	B050		1	A		P	02		47 80	25,01	GC	TA		10,02	100		
05	B	1275	✓	PEYCIBEAU	B050		1	A		P	02		31	0	GC	TA		2	20		
05	B	1276	✓	PEYCIBEAU	B050		1	A		S	03		1 93 10	36,09	GC	TA		14,54	100		
										P					GC	TA		2,91	20		
										P					GC	TA		2,91	20		
										S					GC	TA		25,01	100		
										P					GC	TA		5	20		
										P					GC	TA		5	20		
															GC	TA		36,09	100		

ANNEE DE MAJ 2014		DEP DIR 24 0	COM 092 CARSAC-AILLAC	ROLE A	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL +00112												
Propriétaire PAR M. PASQUINI, MICHEL LA GAZAILLE 24200 CARSAC-AILLAC				SCILA GAZAILLE															
Propriétaire PAR M. PASQUINI, MICHEL LA GAZAILLE 24200 CARSAC-AILLAC				SCILA GAZAILLE															
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				EVALUATION					LIVRE FONCIER										
AN	SECTION	N° PLAN VOIRIE	N° ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	S	SUF	GR/SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE JIA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT AN EXO RET	FRACTION R EXO	% EXO	TC	Feuillet	
05	B	2270	PEYCIBEAU	B050	1171	1	A	AJ	P	01	180 86 55 29	43,4	GC TA	TA	7,22	20			
05	B	2271	PEYCIBEAU	B050	1171	1	A	Z	S	01	15 00 11 82	0	GC TA	TA	9,28	100			
05	B	2273	PEYCIBEAU	B050		1	A		S		14 36 96 25	0	GC TA	TA	1,86	20			
05	C	97	LES BROUGNOUX	B013		1	A	J	P	02	48 12	25,18	GC TA	TA	1,86	20			
							A	K	P	03	48 13	8,98	GC TA	TA	25,18	100			
							A						GC TA	TA	5,04	20			
							A						GC TA	TA	5,04	20			
							A						GC TA	TA	8,98	100			
							A						GC TA	TA	1,8	20			
							A						GC TA	TA	1,8	20			
HA A CA	REV IMPOSABLE	490 EUR	COM	REXO	75 EUR							375 EUR							
CONT 20 26 77												115 EUR							0 EUR
																			MAJ TC

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 4

photos  
la Gazaille



PHOTOS: "LA GAZAILLE"















10







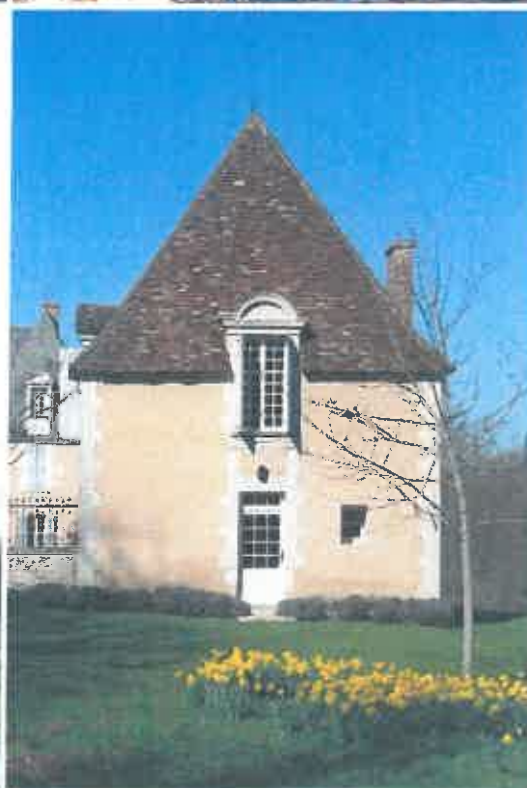




Chateau à vendre en Dordogne sur 22 hectares



Vendre 1 780 000 €



**DESCRIPTION :**

Au cœur du Périgord Noir, sur 22 hectares boisés, au calme et en position dominante : ravissant château XVIIe comprenant 800 m2 habitables, entièrement restaurés. Il offre une belle entrée, un escalier d'honneur en pierre de taille, deux grands salons, une bibliothèque, une salle à manger, une cuisine, une salle de musique, 9 chambres et 5 salles de bains ; une maison d'amis de 90 m2 et de belles dépendances Louis XIII d'une surface de 200 m2. S'ajoutent une charmante maison de gardiens à l'entrée de la propriété, un tennis, une piscine, de beaux jardins à la française ainsi qu'une impressionnante allée bordée de chênes centenaires. Une propriété incontournable.

**BUREAU :****Emile Garcin - Périgord****CE BIEN VOUS EST PRESENTE PAR :****Bruno de Saint-Exupéry - +33 (0) 6.63.49.82.46****+33(0)1 42 61 73 38****PRIX : ~~€€€~~ €€€ €€€**

Accueil > Annonces immobilières de prestige > France > Aquitaine > Dordogne > Perigueux

# CHÂTEAU

## CONTACTER L'AGENCE

TEL : +33 (0)5...

Votre email \*

Votre téléphone \*

Votre message

Bonjour,  
 je souhaite avoir plus d'informations sur ce bien  
 que vous proposez sur Propriétés de France.  
 Cordialement.

\* Champ obligatoire

ENVOYER



## MERCURE MIDI-PYRENEES - PERIGORD

Toulouse

[www.groupe-mercure.fr/](http://www.groupe-mercure.fr/)

Spécialiste et véritable expert, Mercure représente, depuis 75 ans, la sélection la plus complète du Patrimoine immobilier français, mis sur le marché : de la maison ...

[Plus d'infos sur cette agence](#)

TOUTES LES ANNONCES DE L'AGENCE >



### PERIGUEUX

A VENDRE - MANOIR DANS LE PERIGORD NOIR - SITUE EN BORDURE DE RIVIERE - A LA SORTIE D'UN VILLAGE TOURISTIQUE

JOLI MANOIR de style directoire de plus de 1 000 m<sup>2</sup> habitables transformé en HOTEL DE PRESTIGE \*\*\*\* entièrement rénové de 24 chambres dans un parc parfaitement entretenu de plus de 4 hectares dont les arbres tricentenaires et les buissons fleuris invitent à la rêverie et son restaurant gastronomique.

L'Hôtel Restaurant comprend le Manoir, l'Orangerie, le Centre de détente, la maison du personnel :

- Le manoir offre 15 chambres d' un prix moyen compris entre 145 à 330 €, un grand hall d' accueil avec son salon-bar et l' espace restaurant gastronomique.
- L'orangerie à proximité offre 9 chambres et une salle de conférence (possibilité d' agrandissement).
- Le restaurant tenu par un jeune chef permet de servir environ 12 000 repas par an avec une cuisine professionnelle et un matériel récent.
- L'espace détente avec sauna, piscine et tennis.
- La Maison des propriétaires restaurée pour l' essentiel

Vendu équipé, décoré et meublé (SCI + SARL).

Ce prestigieux Château Napoléon III vous invite à découvrir les charmes, la quiétude et les douceurs du Périgord à toutes les époques !

Belle affaire à visiter.

Référence annonceur : 11438vm - Référence Propriétés de France : 109288-6

Par : MERCURE MIDI-PYRENEES - PERIGORD

Prix : 1 750 000 €

# CHÂTEAU

## CONTACTER L'AGENCE

TEL : +33 (0)5...

Votre email \*

Votre téléphone \*

Votre message

Bonjour,  
je souhaite avoir plus d'informations sur ce bien  
que vous proposez sur Propriétés de France.  
Cordialement.

\* Champ obligatoire

ENVOYER



## MERCURE MIDI-PYRENEES - PERIGORD

Toulouse

[www.groupe-mercure.fr/](http://www.groupe-mercure.fr/)

Spécialiste et véritable expert, Mercure représente, depuis 75 ans, la sélection la plus complète du Patrimoine immobilier français, mis sur le marché : de la maison ...  
Plus d'infos sur cette agence

TOUTES LES ANNONCES DE L'AGENCE >



## PERIGUEUX

### A VENDRE - CHATEAU HOTEL EN DORDOGNE

A proximité des principaux centres touristiques du Périgord noir, ELEGANT CHATEAU HOTEL ROMANTIQUE DE STYLE NAPOLEON III flanqué de deux poivrières. Datant de 1860, il a été rénové et agrandi entre 1985 et 1990. Situé sur une butte, le domaine de 9ha arboré et fleuri domine la vallée sans nuisance.

L'ensemble immobilier de plus de 2.200m<sup>2</sup> habitables a été aménagé en Hôtel 4 étoiles

- 42 chambres,
- Appartement de gardien,
- 9 chambres pour les employés
- Dépendances

Piscine avec son pool house.

Le château sur 5 niveaux avec ascenseur offre 1.200m<sup>2</sup> habitables

- 35 pièces principales dont 15 chambres en étage avec bains ou douche,
- 9 chambres de service en sous-sol,
- 3 salles à manger donnant sur la campagne,
- 2 salons,
- 1 cuisine semi professionnelle,
- 1 chambre froide et 1 cave à vin.

A proximité du château, se trouve une dépendance hôtelière d'environ 1.000m<sup>2</sup> où sont disponibles :

- 27 grandes chambres dont 21 aménagées en suite avec balcons ou terrasses.
- Elles ouvrent toutes sur le parc, permettant d'agréables promenades et dispose d'un parking privé. Les surfaces des chambres varient entre 25m<sup>2</sup> et 42m<sup>2</sup> avec leurs salles de bains ou douches et wc.

Cette propriété offre de nombreuses possibilités dont la possibilité d'aménager des appartements de 30 à 60m<sup>2</sup> de type résidence vacances.

Référence annonceur : 11486vm - Référence Propriétés de France : 1093070

Par : MERCURE MIDI-PYRENEES - PERIGORD

Prix : 1 498 000 €



Accueil > Annonces immobilières de prestige > France > Aquitaine > Dordogne

# CHÂTEAU

## CONTACTER L'AGENCE

TEL : +33 (0)5...

Votre email \*

Votre téléphone \*

Votre message

Bonjour,  
je souhaite avoir plus d'informations sur ce bien  
que vous proposez sur Propriétés de France.  
Cordialement.

\* Champ obligatoire

ENVOYER



## MERCURE MIDI-PYRENEES - PERIGORD

Toulouse

[www.groupe-mercure.fr/](http://www.groupe-mercure.fr/)

Spécialiste et véritable expert, Mercure représente, depuis 75 ans, la sélection la plus complète du Patrimoine immobilier français, mis sur le marché : de la maison ...

Plus d'infos sur cette agence

TOUTES LES ANNONCES DE L'AGENCE >



MERCURE Toulouse MIDI-Pyrénées Périgord



## DORDOGNE

A VENDRE - CHATEAU A L'EST DU PERIGORD BLANC ET A LA LIMITE OUEST DU PERIGORD NOIR

CHATEAU du XIX<sup>e</sup> en bordure de village entièrement restauré et décoré avec un grand soin entre 2005 et 2012.

Le logis flanqué de deux ailes et d'une tour carrée incluant un escalier secondaire, offre 650 m<sup>2</sup> habitables sur 3 niveaux avec 21 pièces principales dont 9 chambres et 4 salles de bains. La distribution des pièces est bien pensée et favorise l'accueil. Dépendances. L'ensemble sur 1 hectare de terrain : jardin à la française et pâturages.

Au rez-de-chaussée de 250 m<sup>2</sup> environ :

- hall traversant avec escalier en pierre
- salon d'hiver de 57 m<sup>2</sup> ouvrant sur le parc
- grand salon de 34 m<sup>2</sup> avec sa cheminée
- petit salon avec cheminée
- salle à manger de 26 m<sup>2</sup> avec cheminée ouverte sur une cuisine magnifiquement équipée de 28 m<sup>2</sup>
- cellier avec chaufferie
- à l'opposé la chambre de maître avec sa salle de bain complète

Au premier étage de 200 m<sup>2</sup> environ :

- palier de 24 m<sup>2</sup> ouvrant sur les couloirs qui desservent les chambres
- 5 chambres de 19 à 34 m<sup>2</sup> avec trois salles de bains

Au deuxième étage :

- 4 chambres de 16 à 19 m<sup>2</sup>
- salon
- atelier d'artiste

Au sous-sol :

- trois caves voûtées dont une cave à vins

LES DEPENDANCES se composent à l'entrée du château de deux pavillons, d'une ancienne grange accolée au pavillon droit et d'un pigeonnier. Le pavillon gauche est en fin de rénovation pour en faire un gîte de 240 m<sup>2</sup> habitables avec 6 pièces principales dont 4 chambres et 4 salles de bains à l'étage.

Le pavillon gauche était affecté aux écuries dont il reste les stalles. La grange de 300 m<sup>2</sup> au sol est destinée au rangement et sert de garage.

Le château est entouré d'un jardin à la française et de pâturage sur environ 1 ha, avec des arbres fruitiers, une piscine au chlore de 10 x 5 construite en 2004, un chenil d'époque. L'ensemble est clos de murs et de grillage avec accès à la rivière et COS disponible.

Parquets d'origine, cheminée dans les principales pièces. Alarme, Portail électrique, volets en bois, chauffage au fuel avec une chaudière posée en 2000. Puits et forage. Foncier de 2.600 €.

Cette belle propriété à l'entrée d'un joli petit village qui propose toutes les commodités, est idéale pour une maison de famille tout en offrant la possibilité d'ouvrir des chambres d'hôtes ou des locations saisonnières. Possibilité également d'achat meublé

Référence annonceur : 11311vm - Référence Propriétés de France : 1093160

Par : MERCURE MIDI-PYRENEES - PERIGORD

Prix : 1 330 000 €