



DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DU LIMOUSIN ET DE LA HAUTE-VIENNE  
31, rue Montmailler  
87043 LIMOGES CEDEX  
Réception sur rendez-vous  
Tél : 05.55.45.69.00  
Fax : 05.55.77.80.12

7307-V SD  
(12-2007)



Courrier départ : 606 /2015

Enquêteur : Nadine Lebraud  
N° de téléphone : 05 55 45 68 34  
Courriel : nadine.lebraud@dgfip.finances.gouv.fr

## CONTRÔLE DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES SUR LA VALEUR VÉNALE

VENTE AMIABLE

Avis n° 2015-049V0415

**1. Propriétaire :** Communauté de Communes du Pays de Saint-Yrieix  
rue du 8 mai 1945  
BP 28  
87500 Saint-Yrieix la Perche  
*info@communaute-saint-yrieix.fr*

**2. Date de la consultation :** reçue le 02/10/2015 (n° 659/ 2015).

**3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :** projet de cession d'une partie du site de Chaufaille. ✓

**4. Propriétaire présumé :** Communauté de Communes du Pays de Saint-Yrieix.

**5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**

**Commune : COUSSAC BONNEVAL**

- Description de l'immeuble compris dans l'opération :

Partie d'une ancienne propriété militaire comprenant un château et dépendances et divers bâtiments anciens sur 141 ha 88 a 44 ca de terrains.

Le domaine principal est situé au lieudit de Chaufaille, avec des extensions sur les lieudits de Croix de Chaufaille, Moulin de Chaufaille, Crousillat, la Plantade, le Burguet, les Pruniers.

## LES TERRAINS

Détail des parcelles :

Adresse	Section	N° parcelle	Surface (en m²)
Le Burquet	D	685	40950
Le Burquet	D	686	26570
Le Burquet	D	687	20610
Le Burquet	D	688	27120
Le Burquet	D	689	19000
Le Burquet	D	690	23970
Le Burquet	D	691	24250
Le Burquet	D	692	32500
Le Burquet	D	693	20630
Le Burquet	D	694	6150
Le Burquet	D	695	2720
Le Burquet	D	840	3610
Le Burquet	D	841	2440
Croix de Chauffaille	E	419	964
Croix de Chauffaille	E	422	4990
Chauffaille	E	438	4950
Chauffaille	E	439	29320
Chauffaille	E	440	1610
Chauffaille	E	441	61530
Chauffaille	E	442	4620
Chauffaille	E	443	225
Chauffaille	E	444	23210
Chauffaille	E	445	4055
Chauffaille	E	446	12870
Chauffaille	E	447	6580
Chauffaille	E	448	1068
Chauffaille	E	449	2200
Chauffaille	E	450	3630
Chauffaille	E	451	51760
Chauffaille	E	452	1007
Chauffaille	E	453	5956
Chauffaille	E	454	49890
Chauffaille	E	455	1590
Chauffaille	E	456	13680
Chauffaille	E	457	7437
Chauffaille	E	458	3790
Chauffaille	E	459	1230
Chauffaille	E	460	2230
Chauffaille	E	461	7490
Chauffaille	E	462	3000
Chauffaille	E	463	7690
Chauffaille	E	464	44970
Chauffaille	E	465	1094

Chauffaille	E	466	6722
Chauffaille	E	467	6260
Chauffaille	E	468	4180
Chauffaille	E	469	103800
Chauffaille	E	470	13610
Chauffaille	E	471	58800
Chauffaille	E	472	4750
Chauffaille	E	473	16149
Chauffaille	E	474	5830
Chauffaille	E	475	27110
Chauffaille	E	476	11620
Chauffaille	E	477	10610
Chauffaille	E	478	3760
Chauffaille	E	479	321
Chauffaille	E	480	940
Chauffaille	E	481	236
Chauffaille	E	482	2533
Chauffaille	E	483	430
Chauffaille	E	484	3360
Chauffaille	E	485	1950
Chauffaille	E	486	1520
Chauffaille	E	487	1930
Chauffaille	E	488	60860
Chauffaille	E	489	14510
Moulin de Chauffailles	E	490	40200
Moulin de Chauffailles	E	491	3230
Moulin de Chauffailles	E	492	9040
Moulin de Chauffailles	E	493	4430
Moulin de Chauffailles	E	494	51080
Moulin de Chauffailles	E	495	31130
Moulin de Chauffailles	E	496	8010
Moulin de Chauffailles	E	497	6270
Moulin de Chauffailles	E	498	12740
Croustat	E	590	6780
Croustat	E	591	1560
Croustat	E	594	40840
Croustat	E	595	20000
Croustat	E	596	15220
Croix de Chauffaille	E	605	29047
La Plantace	YE	56	3050
La Plantace	YE	57	40030
La Plantace	YE	58	2443
Les Pruniers	YE	59	99340
Les Pruniers	YE	60	8402
Tota			1419844

## LES BÂTIMENTS

Les bâtiments se situent sur 2 sites.

### 1°) SUR LE SITE DE CHAUFAILLE

☞ **Le château 19<sup>ème</sup>** (bâtiment 1) :

#### Propriétaires successifs :

- à l'origine, l'ancien château appartenait aux Burguet de Chauffailles avant la Révolution, puis par alliance passa dans les années 1830 à la famille de Montbron, originaire de la Charente (alliance d'une fille Lucie Louise du Burguet, dans les années 1830 à Théodore-Auguste Chirade de Monbron) qui le fit reconstruire sur un nouvel emplacement vers 1870 après l'incendie du premier.
- au comte Adrien de Montbron (Marie Louis Auguste de Chirade)
- à son fils Guy de Chirade de Montbron, par donation partagée du 1<sup>er</sup> octobre 1921 (décédé à Coussac Bonneval le 7 juillet 1944) ;
- à l'indivision entre ces cinq fils avec usufruit à son épouse Marthe Cécilia (par succession du 10 avril 1945).
- à la SAFER, par actes des 27 novembre et 28 décembre 1970.
- à l'Etat le 28 novembre 1974,
- à la Communauté de communes du Pays de Saint-Yrieix le 1<sup>er</sup> septembre 2010.

#### Description :

Construction en pierres de taille, avec 6 tours carrées surmontées de 4 pans pyramidaux en ardoises avec chien-assis ; perron en pierres (non entretenues) à double révolution sur l'arrière, escalier en façade surmonté d'une marquise en fer forgé avec verres cassés, huisseries simple vitrage et volets pliants en bois.

L'extérieur de belle apparence nécessite néanmoins des rénovations importantes, les dernières interventions sur la toiture datent de 1988 (ardoises) et 2001 (zinc), la réfection des volets de 1995.

Ce bâtiment comprend 3 niveaux principaux, plus sous-sol et combles, desservis par un escalier principal avec rampes à balustres.

• au sous-sol : chaufferies, caves, celliers, fruitier, anciennes chambres, cuisine et arrière-cuisine  
Superficie utile : 277 m<sup>2</sup>.

• au rez-de-chaussée : entrée carrelée, anciennes salles de billard et de jeux, salle à manger et divers salons sur parquet, avec lambris d'appui en chêne, cheminées Pompadour en marbre avec système de récupérateur de chaleur (dont une avec contrecœur en fonte motifs fleurs de lys), cuisine et sanitaires, deux poêles anciens en céramique à air pulsé.

*Cet étage est le seul comprenant quelques pièces intéressantes, le surplus étant à rénover du sol au plafond.* Superficie utile : 285 m<sup>2</sup>.

• au 1<sup>er</sup> étage : ensemble de chambres avec cabinets de toilettes, dans un état très délabré.  
Superficie utile : 272 m<sup>2</sup>.

• au 2<sup>ème</sup> étage : diverses chambres et lingerie très délabrées.  
Superficie utile : 284 m<sup>2</sup>.

• au 3<sup>ème</sup> étage : 2 pièces, couloir sous combles très délabrés.  
Superficie utile : 40 m<sup>2</sup>.

A l'exception des cheminées en état de fonctionnement, le chauffage central (au fuel) est considéré totalement hors d'usage.

Au total le château représente 26 pièces principales en très mauvais état, à rénover entièrement, pour une superficie utile, hors sous-sol de 881 m<sup>2</sup> (1158 m<sup>2</sup> sous-sol inclus).

Superficie au sol : 387 m<sup>2</sup>.

↳ **L'ancien logement du gardien** (bâtiment 2) :

Construction de la fin du 19<sup>ème</sup> en pierres enduites et briques d'environ 322 m<sup>2</sup> au total, sur caves :

- au rez de chaussée : diverses remises, chaufferie, ancienne sellerie et écuries.

- au 1<sup>er</sup> : ancien local d'habitation de 6 pièces, cuisine, salle d'eau et sanitaires, fenêtres double-vitrage.

Superficie utile : 592 m<sup>2</sup> (dont l'habitation : 114 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup> de couloirs).

Superficie au sol : 322 m<sup>2</sup>.

↳ **Le pigeonnier** (bâtiment 3) :

Pigeonnier sous forme circulaire comprenant une base circulaire en pierres avec toiture en ardoises, surmontée d'une plus petite, avec sanitaires.

Superficie utile : 26 m<sup>2</sup>.

Superficie au sol : 28 m<sup>2</sup>.

↳ **Diverses annexes** : chenil (bâtiment 4), lavoir (bâtiment 5), poulailler (bâtiment 6), remise étable (bâtiment 7).

↳ **Le bâtiment 14** :

Anciennes écuries dans un bâtiment style longère en pierres recouvertes de crépi défraîchi, porche avec arc plein cintre avec entourage en briques et deux rangées de génoises, toiture en tuiles plates (refaite en 1990-91).

Elles ont été reconverties en salles de réunion avec cuisine, bloc sanitaire, murs en pierres apparentes, poutres, éclairage avec spots intégrés au plafond, sol cimenté, grange, et remises.

Superficie utile : 443 m<sup>2</sup> dont 122 m<sup>2</sup> en salle de réunion.

Superficie au sol : 390 m<sup>2</sup>.

↳ **Le local de « la Société Militaire de pêche de Limoges »** (bâtiment 18) :

Anciennes porcheries en pierres/tuiles plates transformées en local d'abri associatif (75 m<sup>2</sup>) avec eau et électricité, sol ciment + débarras (6 m<sup>2</sup>).

Superficie au sol : 114 m<sup>2</sup>.

↳ **La chapelle** (bâtiment 19) :

Petite chapelle de style gothique (pour l'histoire commandée par Bernard Auguste du Burguet de Chauffailles, père de Lucie épouse de Chirade de Montbron).

Elle est située à proximité de l'emplacement de l'ancien château, et a été inaugurée en 1851.

Sol en pierres, fresques murales de l'abbé Texier (du Dorat), vitraux signés E. Thevenot de 1848.

Crypte en dessous. Présence de deux tombes.

Superficie utile : environ 32 m<sup>2</sup>.

Superficie au sol : 47 m<sup>2</sup>.

## 2°) **SITE DU HAMEAU LAPORTE (CHAUFAILLE)**

↳ **Grange** (bâtiment 7) :

Grange de deux niveaux de bel aspect en pierres : niveau bas avec sol en pierres, niveau haut avec sol cimenté, isolation thermique, et belle charpente), alimentation en eau (auparavant anciens dortoirs).

Superficie utile : 540 m<sup>2</sup>.

Superficie au sol : 311 m<sup>2</sup>.

↳ **Maison avec dépendances** (bâtiment 8) :

Maison ancienne non rénovée en pierres et tuiles plates, comprenant une ancienne cuisine avec cheminée, 3 pièces sans confort sur sol pierres ou parquet (une avec plafond lambris), grenier et caves.

cheminée, 3 pièces sans confort sur sol pierres ou parquet (une avec plafond lambris), grenier et caves.  
Superficie utile : 87 m<sup>2</sup> (323 m<sup>2</sup> toutes superficies des dépendances confondues).  
Superficie au sol : environ 338 m<sup>2</sup>.

↳ **Bâtiment 9 :**

Ancien bloc sanitaire en pierres et dalles fibro-ciment (5 douches, lavabos, WC) sol cimenté.  
Superficie utile : 92 m<sup>2</sup>.  
Superficie au sol : 111 m<sup>2</sup>.

↳ **Bâtiment 10 :**

Ancienne armurerie (auparavant porcherie) avec sol ciment, hangar ouvert sur la gauche, couverture tuiles mécaniques  
Superficie utile : 175 m<sup>2</sup> dont 102 m<sup>2</sup> pour la partie couverte.  
Superficie au sol : 185 m<sup>2</sup>.

↳ **Bâtiment 11 :**

Ancien four à pain en pierres et tuiles.  
Superficie utile : 13 m<sup>2</sup>.  
Superficie au sol : 33 m<sup>2</sup>.

**5a. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone du plan C.O.S. - Servitudes - Etat du sous-sol - Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - Voies et réseaux divers :** pas de documents d'urbanisme encore validés, zone rurale excentrée, située sur la route principale de Saint-Yrieix, proximité Corrèze.

7. Indication sommaire de la situation locative : évaluation libre.

**9. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE ACTUELLE :**

En comparaison avec les mutations comparables relevées sur le marché immobilier, la valeur globale proposée à **800 000 euros**, correspond à la valeur convenue et n'appelle pas d'observation.

10. Observations particulières :/

11. La présente évaluation ne tient pas compte de la présence éventuelle de pollution(s), d'amiante, de plomb ou d'insectes xylophages.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de : un an.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances publiques.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

Par délégation,  
Paul CHAMOGES, le 19 OCT. 2015

Pièce(s) jointe(s) :

Administrateur des Finances Publiques

