



Jacques MINGALON – Patrick TABET

Notaires Associés

73, rue de Meaux - 77860 QUINCY-VOISINS

Société Civile Professionnelle Titulaire d'un Office Notarial
(Successeur de M^{es} BAILLOUX et VANPOUILLE)

Adresse postale :

B.P. n° 80002 QUINCY-VOISINS
77352 MEAUX CEDEX

Téléphone: 01 60 04 03 03

Courriel : etude77065.quincy-voisins@notaires.fr

Télécopie : 01 60 04 47 91

Accès par : Autoroutes A4 et A140

Sortie n°1 « QUINCY-VOISINS » sur A140

Maître Delphine RAYMOND

10 Promenoir du Drakkar

Place de la Petite Sirène

BP 353

17001 LA ROCHELLE CEDEX 01

Dossier suivi par

Maître Jacques MINGALON

Quincy-Voisins , le 25 mars 2014

SCP COURRET-GUGUEN/RAYMOND
REÇU LE

26 MARS 2014

DOSSIER MAILLET

100603 /JM / /

Vos réf. :

DR/CD/VTE

Liquidation judiciaire/5034

Mon Cher Maître,

Dans le cadre du dossier en références, je vous prie de trouver ci-joint :

- l'estimation du bien appartenant à Mademoiselle Karine MAILLET et sis à CONDE SAINTE-LIBIAIRE (77450), 94 rue Pasteur,
- la facture de mes honoraires que vous voudrez bien approuver.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie de me croire,

Votre bien dévoué.

Je soussigné, Maître Jacques MINGALON, notaire associé à QUINCY-VOISINS (77860), 73 rue de Meaux, procède à l'expertise d'une maison d'habitation située à CONDE-SAINTE-LIBIAIRE (77450), 94 rue PASTEUR, en l'exécution d'une ordonnance rendue le 20 avril 2012 par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de LA ROCHELLE (17000).

RAPPORT D'EXPERTISE

1) Environnement

La maison est située dans la rue principale de la commune de CONDE-SAINTE-LIBIAIRE (77450), petite commune de la Communauté de Communes du Pays Crécois, qui compte 1445 habitants selon les populations légales en vigueur à compter du 1er janvier 2014, et s'étend sur 2,15 Km². Elle est située au Nord de la Seine-et-Marne, entre Meaux et Lagny-Sur-Marne, à 45 km de Paris et à 6 km des parcs d'attractions de DISNEYLAND PARIS.

Ce village, qui n'est pas traversé par un grand axe, a la particularité d'être bordé de cours d'eau, à savoir : la Marne et son affluent, le Grand Morin.



Cette commune dispose, à quelque dizaines de mètres du logement expertisé de plusieurs commerces (boulangerie-pâtisserie, supérette PROXI, bar-tabac, restaurants), auxquels s'ajoutent des commerces ambulants.

Des centres commerciaux importants se situent à proximité (Centre commercial régional de Val d'Europe à 8, 5 kms, la zone commerciale de Nanteuil et de Mareuil-les-Meaux à la même distance, ainsi qu'un supermarché SUPER U à Couilly-Pont-Aux-Dames, à moins de 4 kms).

Un collège vient d'être inauguré en 2013 sur la commune voisine de SAINT-GERMAIN-SUR-MORIN, distante de moins de 3 kms.

La commune de CONDE-SAINTE-LIBIAIRE est dotée d'une école maternelle et d'une école primaire, ainsi que d'un restaurant scolaire édifiés à la fin de l'année 2013. Une garderie complète les équipements destinés aux enfants en bas âge.

La vie associative, culturelle, sportive ainsi que les activités du Comité des fêtes est réelle. Une salle des fêtes et une bibliothèque de conception récente ont été édifiées au centre du village.

L'accès à l'autoroute de l'Est (A4), se situe à 3 kms vers Paris et à 4 kms vers Reims.

Le réseau de bus Marne-et-Morin permet de desservir les gares d'ESBLY vers la gare de l'Est à PARIS et de CHESSY (RER A et TGV).

La commune est située entre l'agglomération de MEAUX (Sous-préfecture de Seine-et-Marne), où réside une population de près de 83.000 personnes, le pôle des activités générées par les parcs d'attraction de DISNEY PARIS et la zone de Val d'Europe, dont la population a été multipliée par cinq en moins de vingt ans, pour atteindre 26.000 habitants en 2009.

La commune de CONDE-SAINTE-LIBIAIRE attire souvent des acquéreurs, notamment plutôt jeunes et primo-accédants, travaillant sur ce secteur géographique en plein essor depuis plusieurs années.

L'environnement du bien est donc plutôt favorable, à l'exception des nuisances relatives provenant de la rue Pasteur qui supporte un trafic de véhicules non négligeable sur une chaussée assez étroite.

2) La maison et ses dépendances



Il s'agit d'une maison de pays rénovée, en pierre, élevée d'un rez-de-chaussée, d'un



- Cuisine aménagée, d'une superficie de 10 mètres carrés environ, donnant sur une courette entièrement carrelée, côté Sud, dans l'angle de laquelle est édifée une petite remise de construction traditionnelle, couverte en tôles de fibrociment. La courette est sans vis-à-vis, close de murs en parpaings. La cuisine est équipée d'un four, d'une plaque chauffante et d'une hotte aspirante, le tout électrique, ainsi que d'un ballon pour la production d'eau chaude sanitaire. Le sol de la cuisine est entièrement carrelé. L'accès à la courette se fait par une baie vitrée coulissante en aluminium double vitrage. Chauffage électrique radiant.

Etage :

- Couloir auquel on accède par l'escalier en bois situé entre le séjour et l'étage, sol en parquet flottant.
- Chambre, d'une superficie de 9,50 mètres carrés environ, comportant une fenêtre double vitrage donnant sur la rue Pasteur et un placard ouvert. Sol en parquet flottant. Plafond en lambris PVC. Chauffage électrique radiant.
- Petite pièce (chambre d'enfant), d'une superficie de 6,60 mètres carrés environ, comportant une fenêtre double vitrage donnant sur la rue Pasteur. Plafond en lambris PVC. Chauffage électrique radiant.
- Grande salle de bains donnant sur la courette, côté Sud, comportant une porte fenêtre ouvrant sur un petit balcon, équipée d'une baignoire, d'une vasque et d'un WC. Plafond en lambris PVC. Sol en PVC. Chauffage électrique à fluide caloporteur.
- Entre le couloir et la salle de bains, un dégagement d'une superficie de 2 mètres carrés environ et un dressing ouvert d'une superficie de 1,90 mètres carrés environ. Sol en PVC.

Combles au-dessus :

Espace aménagé, d'une hauteur sous la poutre faîtière inférieure à 1,80 mètre, éclairé par une petite fenêtre de toit récente installée sur la pente côté rue Pasteur. Accès depuis le couloir par une échelle de meunier en bois. Plafond, sous rampant, en lambris PVC. Parquet flottant au sol.

Toiture apparemment en bon état, en tuiles mécaniques en ce qui concerne la pente située côté rue Pasteur et en zinc en ce qui concerne l'autre pente (côté Sud).

Les volets des fenêtres côté rue Pasteur sont en bois plein.



Conclusion :

Le marché immobilier local est sur une tendance baissière depuis près de dix-huit mois, mais ce type de produit, dans un budget raisonnable, peut néanmoins attirer des acquéreurs primo-accédants, en couple ou avec un seul enfant.

Ceci étant précisé et eu égard à ses caractéristiques, cette maison peut être estimée, libre de toute occupation, dans une fourchette comprise entre : CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 EUR) et CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (170.000,00 EUR).

Fait pour faire et valoir ce que de droit.

A QUINCY-VOISINS

LE 25 MARS 2014

Maître Jacques MINGALON



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'J. Mingalon'. To the right of the signature is a blue circular notary stamp. The stamp contains the following text: 'Maître Jacques MINGALON - M^e Patrick TABEL' at the top, 'NOTAIRES ASSOCIÉS' in the center, '78, rue de Meaux' below that, 'Tél. 01 60 04 03 03' below that, and '77860 QUINCY-VOISINS' at the bottom. There are two small stars on either side of the bottom text.

