

# COMMUNE DE CEZAC

**Sébastien ONG**

TRIBUNAL DE COMMERCE DE LIBOURNE

Ordonnance : Liquidation Judiciaire du 08/12/2021 ~~ONG Sébastien 3 Ter Lieu dit Le Ruffec 33620 CEZAC N° RCS : 790 333 694~~

LIQUIDATION JUDICIAIRE : Sébastien ONG



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

## **RAPPORT D'EXPERTISE**

**Vos références : BR23054**



Fait à BRANNE  
Le 25 Juillet 2023,

**SARL GILLES CLUZANT**  
**Géomètre-Expert**  
**Expert Près des Tribunaux**

Adresse postale : 11, Route de Guillac – 33420 BRANNE - Tél : 05.57.84.67.99 – Fax : 05.57.74.96.51  
Agences secondaires : 4, Av François Mitterrand – 33133 GALGON – Tél : 05.57.84.35.08 // 12, Route de Bazas – 33840 CAPTIEUX  
Mail : [contact@cluzantgeometre.com](mailto:contact@cluzantgeometre.com) – Site Internet : [www.cluzantgeometre.com](http://www.cluzantgeometre.com)



# SOMMAIRE

I – GENERALITE - Page 3

II – DESCRIPTION – Page 4 à page 7

III– ESTIMATION - Page 8

## ANNEXES

- . Plan de situation
- . Plan parcellaire
- . Vue aérienne

# I – GENERALITES

Le bien dont nous donnons la description et l'estimation dans les lignes suivantes est situé sur la commune de CEZAC.

Il figure au cadastre sous les relations suivantes :  
Section ZN n°332 356 Rue des Noisetiers

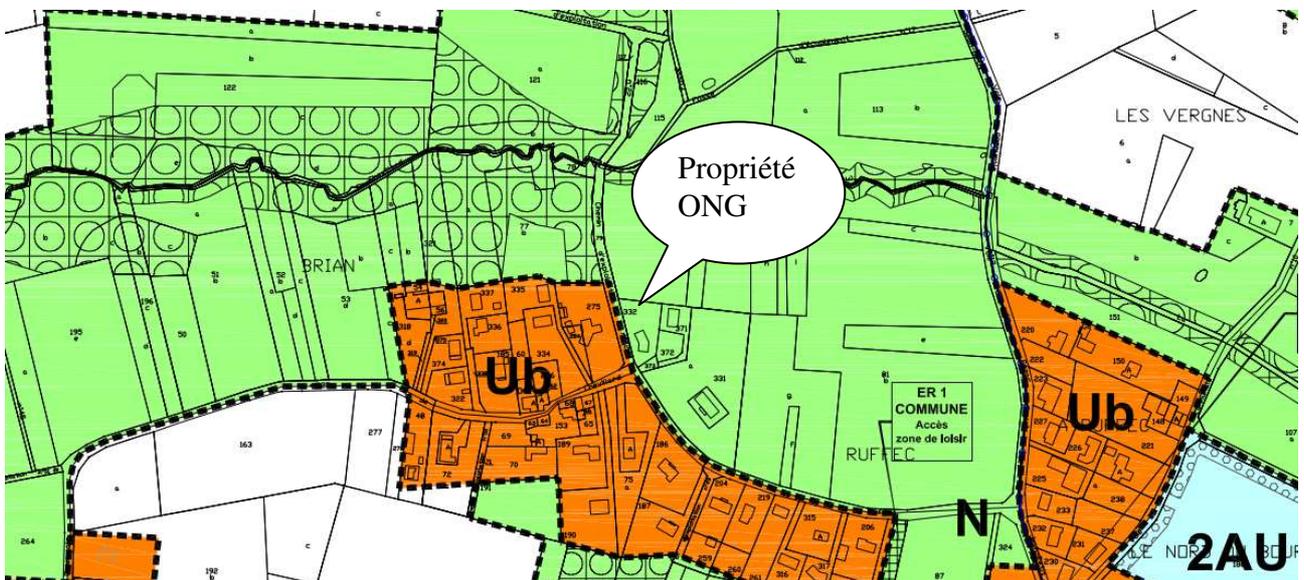
S = 12 a 70 ca

Il s'agit d'un bâtiment à usage d'habitation contemporain de 120 m<sup>2</sup> (selon le PC récupéré en mairie), construit en 2008 par la société « Constructions Horizontales » ; récent et en bon état, confortable et actuellement habité par Sébastien ONG, élevé sur terre plein d'un rez-de-chaussée comprenant : cuisine - séjour - couloir - WC - salle d'eau – 4 chambres le tout construit en plain pied.

Présence d'une terrasse, d'une aire de stationnement carrelée et d'une piscine en cours de construction.

Cette maison d'habitation située en périphérie du bourg de Cézac, à proximité des commerces locaux, est parfaitement confortable.

Elle est en bon état, et bénéficie d'un d'entretien régulier. Le terrain est classé en zone N (Naturelle) du Plan Local d'Urbanisme en vigueur ne permet pas le détachement d'un second terrain à bâtir. Une ligne électrique aérienne moyenne tension traverse le terrain.



## **II – DESCRIPTION GENERALE**

### **. Maçonnerie - gros œuvre**

Bâtiment construit sur terrain plat et sur vide sanitaire. Fondations dans rigoles en maçonnerie de béton armé dosé à 350 kg. Murs de soubassement en parpaing. Dallage en plancher hourdis non isolant. Gros œuvre en élévation en maçonnerie de briques creuses hourdées au mortier de ciment. Dallage et chaînage verticaux et horizontaux. Linteaux en béton armé. Crépis sur tous les murs extérieurs, enduit rustique teinté dans la masse et projeté. Conduit de fumée en boisseaux de pouzzolane de 0,20 x 0,20 hourdé au mortier de ciment.

### **. Charpente – couverture - zinguerie**

Toiture à deux pentes (33%) sur la toiture. Charpente en fermettes de type « américaine ». Couverture en tuiles romanes à emboîtement accrochées sur liteaux de sapin. Faîtage en tuiles faîtières scellées au mortier de chaux. Tuyaux de descente, dalles profilées en zinc. Entourage de cheminée en zinc avec bande porte solin.

### **. Menuiseries**

Fenêtres à deux vantaux ouvrant à la Française en PVC, à grand vitrage avec double vitrage. Porte d'entrée en PVC.

Portes de distribution. Porte isogil pré peinte.

Volets roulants en PVC blanc.

### **. Plâtrerie - isolation**

Plafonds : plâtre traditionnel.

Doublage : pour les murs extérieurs. Cloison de doublage par polystyrène expansé de 30 mm d'épaisseur.

Isolation thermique par tapis de laine de verre en combles.

### **. Electricité**

Electricité : installation encastrée conforme aux normes et en état de fonctionnement.

Lampes avec interrupteurs et prises de courant dans l'ensemble des pièces.

### **. Chauffage et production d'eau chaude**

Chauffage : électrique avec radiateurs dans l'ensemble de la maison.

Présence d'une réservation de conduit permettant la pose d'un mode de chauffage supplémentaire.

Alimentation de tous les appareils en eau froide et pour certains en eau chaude avec cumulus électrique.

### **. Plomberie - Sanitaires**

Cuisine : présence d'un évier.

Salle d'eau : présence d'un lavabo, d'une douche et d'une baignoire.

WC à effet d'eau avec fosse septique à l'extérieur.

### **. Revêtements sols et murs**

Sol : carrelage et plancher.

Carrelage de faïence collé autour des appareils sanitaires dans la cuisine, les salles d'eau et les WC, autour des zones humides.

### **. Peintures - vitreries**

Menuiserie intérieure : ensemble en bon état.

Menuiserie extérieure : ensemble en bon état.

### **. Assainissement**

Système d'assainissement raccordé au réseau public d'assainissement..

### **. Abords**

Abords entretenus.





### **III – ESTIMATION**

Surface du terrain

1 270 m<sup>2</sup>

**Ensemble estimé compte tenu de son état et du plan de zonage du  
PLU actuel dans lequel se situe le bien, en pleine propriété à la  
somme de  
CENT QUATRE VINGT DIX MILLE €uros (190 000 €).**

Mise à prix proposée : 65 000 €



Fait à BRANNE  
Le 25 Juillet 2023,

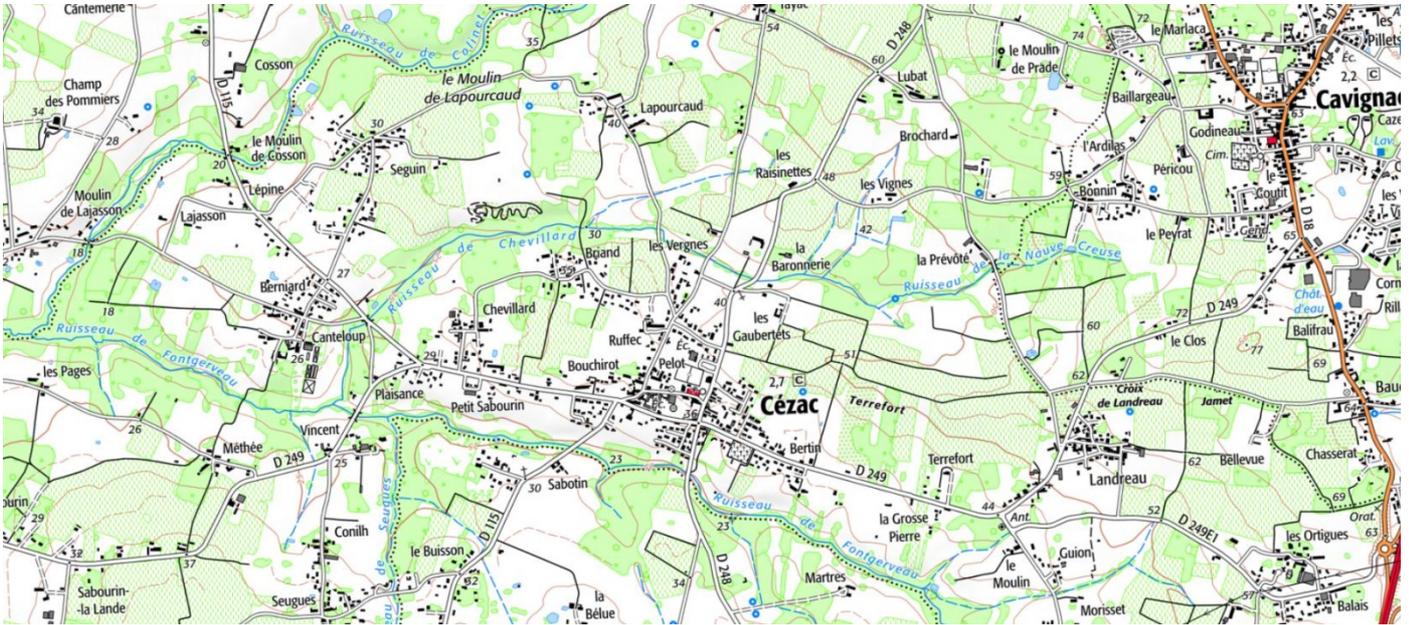
**SARL GILLES CLUZANT**  
**Géomètre-Expert**  
**Expert Prés des Tribunaux**

Adresse postale : 11, Route de Guillac – 33420 BRANNE - Tél : 05.57.84.67.99 – Fax : 05.57.74.96.51  
Agences secondaires : 4, Av François Mitterrand – 33133 GALGON – Tél : 05.57.84.35.08 // 12, Route de Bazas – 33840 CAPTIEUX  
Mail : [contact@cluzantgeometre.com](mailto:contact@cluzantgeometre.com) – Site Internet : [www.cluzantgeometre.com](http://www.cluzantgeometre.com)

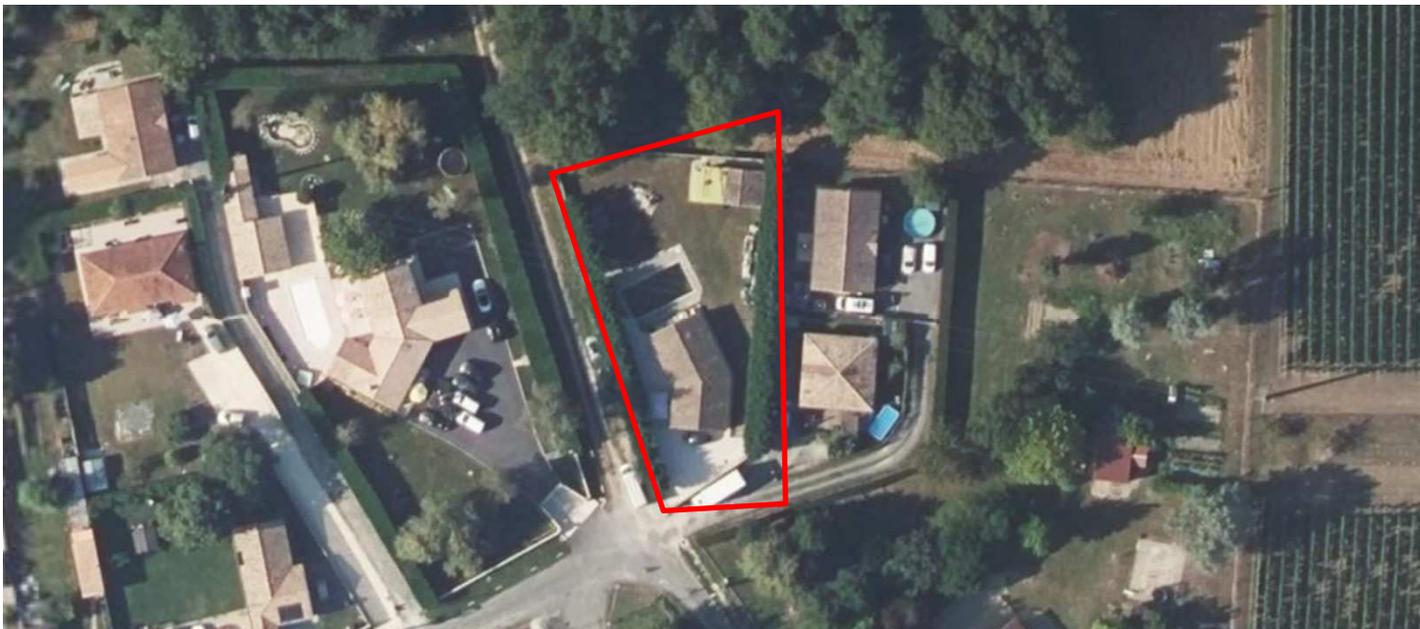


# ANNEXES

## Plan de situation



## Vue aérienne



Département :  
GIRONDE

Commune :  
CEZAC

Section : ZN  
Feuille : 000 ZN 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 25/07/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
SDIF DE LA GIRONDE  
Pole Topographique et de Gestion  
Cadastrale Cité administrative 33090  
33090 BORDEAUX CEDEX  
tél. 05 56 24 85 97 -fax  
sdif33.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

