

**EXTRAIT du
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

République Française
Département de la Corrèze

Séance du 24 juin 2026



Présidence de Monsieur Laurent MELIN, Maire

L'an deux mil vingt-six et le vingt-quatre juin à 18 heures le Conseil Municipal de la Ville de TULLE, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Laurent MELIN.

N°36

Etaient présents : M. Laurent MELIN, Maire, M. Florent PLAS, Mme Marie-Pierre NAVES-LAUBY, M. Dorian LASCAUX, Mme Hélène DESCHAMPS, M. Jean MOULY, Mme Violaine BOUILLAGUET, M. Thomas MADELMONT, Mme Sylvie DALESME, Maires - Adjoints, Mme Annette BOURDET-BERTRAND, Mme Nicole LATHIERE, Mme Anne BOUYER, Mme Nicole ESTERLE, Mme Jacqueline RONOT, M. Henry TURLIER, M. Bruno CARRAT, Mme Marie-Josée PINTO, Mme Cécile THEVENET, M. Jean-Pierre ROUANNE, Mme Sophie DEROBE, M. Régis DESTRUEL, Mme Yvette FOURNIER, Mme Catherine LAVERGNE, M. Bernard COMBES, M. Pascal CAVITTE, Mme Judith BERLAND, M. Nicolas MARLIN et M. Thierry GRECK, soit 27 Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Etaient excusés : Monsieur Jean-Paul PETIT représenté par Monsieur Bruno CARRAT, Monsieur Michel CAILLARD représenté par Monsieur Henry TURLIER, Madame Hyeri ZIOLO représentée par Madame Jacqueline RONOT, Monsieur Baptiste NAVES représenté par Madame Marie-Pierre NAVES-LAUBY, Monsieur Mathieu MOUSSOUR représenté par Dorian LASCAUX et Madame Yvette FOURNIER représentée par Pascal CAVITTE.

Monsieur Dorian LASCAUX remplit les fonctions de secrétaire de séance.

**Demande de subvention à l'Etat au titre de la DETR 2026 pour l'acquisition de
l'immeuble sis 42 avenue Victor Hugo**

Monsieur le Maire expose :

Un arrêté de mise en sécurité d'urgence a été pris par la Mairie de Tulle le 24 octobre 2025 en raison des risques liés à l'état du mur-pignon surplombant le toit de l'immeuble sis 44 avenue Victor Hugo. Il mettait la copropriété en demeure, d'une part, d'effectuer la sécurisation du mur avec des travaux confortatifs et, d'autre part, de faire évacuer les occupants.

Cet immeuble étant voisin de l'îlot Jouve, un ensemble d'immeubles sous maîtrise foncière de la Ville et de l'EPFNA, la commune a engagé des négociations en vue de son acquisition avec les copropriétaires :

- SCI LOUAGA - Monsieur Rieux – 1 local commercial
- Monsieur et Madame Claude et Monique Barget – 1 local commercial
- Monsieur Escure Olivier – 1 appartement T3
- Monsieur Busserolle Bruno et Madame Bordes Jacqueline – 1 appartement T2
- Monsieur Escure Eric – 3 appartements T2
- Madame Christiane Busson – 1 appartement T2

Une estimation de France Domaines avait été établie à la demande de l'EPFNA dans le cadre de sa mission pour l'aménagement de l'îlot Jouve avant l'effondrement partiel du pignon du 42 avenue Victor Hugo et des désordres qui ont suivi. Réalisée sans détailler la valeur de chaque lot de copropriété, cette évaluation s'élevait à 170 000 € avec une marge d'appréciation de 10%.

Le 17 décembre 2025, la commune de Tulle adressait une offre d'acquisition d'un montant de 180 000 € qui ne fut pas acceptée par l'ensemble des copropriétaires.

France Domaines a, par conséquent, été sollicitée par la Ville afin qu'une nouvelle estimation soit réalisée en distinguant la valeur de chaque lot de copropriété. L'estimation fut rendue sous le même format que la précédente à savoir un prix global d'un même montant.

La Ville a, dans ce contexte, contacté deux agences immobilières afin d'évaluer la valeur des biens des six copropriétaires. La fourchette de prix est fixée entre 275 000 € et 436 000 €.

Le coût des travaux de reprise du pignon a été chiffré à 56 000 € TTC.

Une nouvelle estimation de France Domaines, par lot, a, été sollicitée par la commune suite à la réception des estimations des agences immobilières, demande acceptée qui devrait être traitée dans les meilleurs délais.

Les estimations seront présentées aux copropriétaires ainsi que le prix des travaux afin de trouver un accord.

Les frais d'acte seront à la charge de la commune.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité

1 - Approuve l'acquisition de l'immeuble sis 42, avenue Victor Hugo appartenant à la copropriété composée de :

- SCI LOUAGA - Monsieur Rieux – 1 local commercial
- Monsieur et Madame Claude et Monique Barget – 1 local commercial
- Monsieur Escure Olivier – 1 appartement T3
- Monsieur Busserolle Bruno et Madame Bordes Jacqueline – 1 appartement T2
- Monsieur Escure Eric – 3 appartements T2
- Madame Christiane Busson – 1 appartement T2

dans une fourchette de prix estimative comprise entre 275 000 € et 436 000 € et tenant compte de l'évaluation établie par France Domaine.

2 - Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à engager toutes les démarches nécessaires à cette acquisition et à signer l'ensemble des documents afférents.

3 – Sollicite une subvention de l'Etat au titre de la DETR 2026 aussi élevée que possible en vue de la réalisation de cette opération.

4 - Les écritures comptables en résultant seront inscrites au Budget de la Ville.

5 - La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif qui peut être saisi par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr

Le secrétaire de séance,

Dorian LASCAUX

Le Maire,

Laurent MELIN



Transmis au Contrôle de Légalité le : 10 JUL. 2026
Date et ref de l'accusé de réception : 10 JUL. 2026

D36-2406226



A Tulle, le 06/07/2026

Plan de financement

Acquisition d'un immeuble 42, avenue Victor Hugo à Tulle

Partenaires	Financement	%
Etat : DETR 2026	40 000,00 €	14,55%
Part Ville	235 000,00 €	85,45%
Total HT	275 000,00 €	100%

Le Maire,
Laurent MELIN.



Transmis au contrôle de Légalité le : 10 JUL. 2026

Date et Réf. de l'accusé de réception : 10 JUL. 2026

D36_24062026



A Tulle, le 06 / 07 / 2026

Demande de subvention DETR

Echéancier

Opération	Montant TTC	Montant HT	Subvention	Taux	Date de réalisation
Acquisition d'un immeuble 42, avenue Victor Hugo à Tulle	275 000,00 €	275 000,00 €	40 000,00 €	40% <i>(Plafond de l'assiette éligible à la subvention : 100 000 €)</i>	2ème semestre 2026

Le Maire,
Laurent MELIN.





A Tulle, le 06/07/2026

ATTESTATION DE NON-COMMENCEMENT DE TRAVAUX

Je soussigné, Laurent MELIN, Maire de Tulle certifie que l'acquisition d'un immeuble sis au 42, avenue Victor Hugo à Tulle pour laquelle je sollicite le soutien financier de l'Etat au titre de la Dotation d'Equipement pour les Territoires Ruraux, n'a reçu aucun commencement d'exécution et m'engage à ce qu'il ne soit pas procédé à cette acquisition avant que le dossier de demande de subvention afférent ne soit déclaré ou réputé complet.

Le Maire,
Laurent MELIN.



Acquisition immeuble 42 avenue Victor Hugo

Parcelle cadastrale AS 400

La ville de Tulle et l'Etablissement public de Nouvelle-Aquitaine sont propriétaires d'un îlot – nommé « îlot Jouve » – réunissant plusieurs immeubles situés entre le 44 et le 50 avenue Victor Hugo à Tulle.

Ces acquisitions ont été conclues sur plusieurs années en vue de réaliser dans un premier temps un programme immobilier. Le projet d'aménagement de l'avenue Victor Hugo impliquant la disparition d'une cinquantaine de places de stationnement, il a été décidé d'utiliser finalement cette emprise foncière pour l'aménagement d'un parking.

Le 24 octobre 2025, un arrêté de mise en sécurité d'urgence a été pris par la Mairie de Tulle sur l'immeuble 42 avenue Victor Hugo en raison des risques liés à l'état de son mur-pignon surplombant le toit de l'immeuble 44 avenue Victor Hugo. Cet arrêté met la copropriété en demeure d'une part, d'effectuer la sécurisation du mur avec des travaux confortatifs et d'autre part, de faire évacuer les occupants.

Le 42 avenue Victor Hugo étant mitoyen de l'îlot Jouve et eu égard à la situation, la commune de Tulle a engagé des négociations avec les copropriétaires de cet immeuble en vue de l'acquérir, y voyant ainsi l'opportunité de pouvoir éventuellement réaliser les 2 projets sur un périmètre ainsi élargi.

Une estimation de France Domaines avait été établie à la demande de l'EPFNA dans le cadre de sa mission pour l'aménagement de l'îlot Jouve avant l'effondrement partiel du pignon du 42 avenue Victor Hugo et des désordres qui ont suivi. Réalisée sans détailler la valeur de chaque lot de copropriété, cette évaluation s'élevait à 170 000 € avec une marge d'appréciation de 10% soit 180 000 €. Cette offre ne fut pas acceptée par l'ensemble des copropriétaires.

La Ville a, par conséquent, contacté deux agences immobilières afin d'évaluer la valeur des biens des 6 copropriétaires. La fourchette de prix est fixée entre 275 000 € et 436 000 €. Elle attend, par ailleurs, une nouvelle estimation de France Domaines établie par lot.

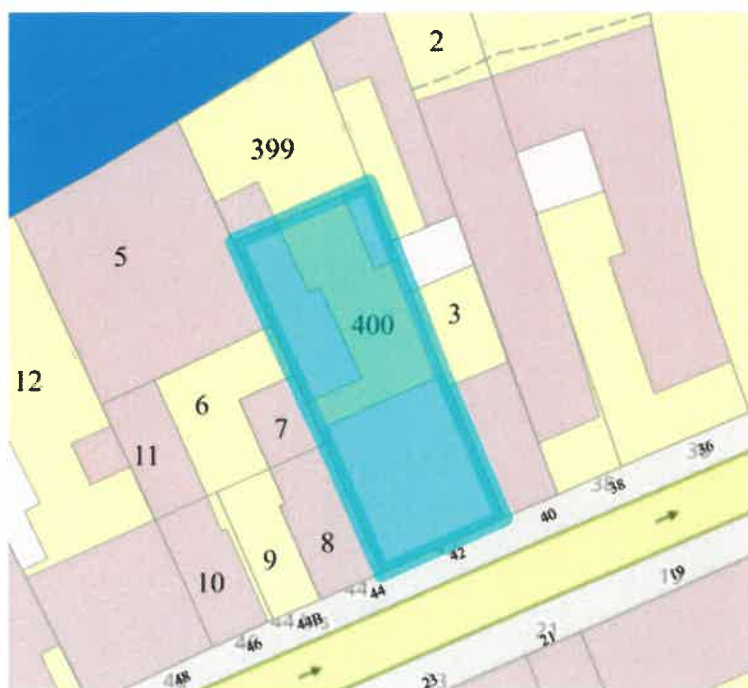
Les négociations sont par conséquent toujours en cours à ce jour, la commune maintenant sa volonté d'acquérir ce bien.

Acquisition immeuble 42 avenue Victor Hugo
Parcelle cadastrale AS 400

PLAN DE SITUATION



PLAN CADASTRAL



AVIS DE VALEUR

L'AGENCE

TRECH HABITAT, ci-après désignée "**l'Agence**" ou "**le Mandataire**", nom commercial de TRECH HABITAT, SARL au capital de 10000€ euros, dont le siège social est situé 27 avenue Charles de Gaulle 19000 TULLE, immatriculée au RCS Brive la Gaillarde sous le n°808366397, numéro de TVA intracommunautaire 69808366397, titulaire de la carte professionnelle portant la mention Transaction sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 1901 2018 000 034 135 délivrée par CCI BRIVE LA GAILLARDE, représentée par Magalie Pilet Représentant Légal, dûment habilité(e) à l'effet des présentes, DECLARANT NE POUVOIR NI RECEVOIR NI DETENIR D'AUTRES FONDS, EFFETS OU VALEURS QUE CEUX REPRESENTATIFS DE SA REMUNERATION Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle souscrite auprès de GALIAN SMABTP sous le numéro de police 01510537G, N'ayant aucun partenariat, ou lien capitalistique/juridique avec une entreprise, un établissement bancaire ou une société financière, Adhérent de la **Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)**, ayant le titre professionnel d'AGENT IMMOBILIER obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite « loi Huguette ») et son décret d'application n° 72 678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur www.legifrance.gouv.fr), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015 1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur www.fnaim.fr).

MISSION

A la demande de la mairie de TULLE

Nous sommes missionnés afin de donner notre avis sur la valeur vénale concernant les biens suivants :

- Immeuble 42 Avenue Victor Hugo 19000 TULLE
- Immeuble 40 Avenue Victor Hugo 19000 TULLE

A cet effet, nous nous sommes rendus sur les lieux les 15 et 17 juin 2026, afin de procéder à une visite en présence de Madame BUSSON, Monsieur BUSSEROL, Monsieur BARGET et Monsieur BRIVAL

DEFINITION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale est le prix auquel un droit réel peut raisonnablement être transmis en cas de mise en vente amiable au moment de l'estimation, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- la libre volonté du vendeur,
- l'existence d'au moins plusieurs acquéreurs potentiels,
- l'existence d'un délai raisonnable pour la vente, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- le maintien de la valeur à niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- des conditions normales de mise en vente et de publicité,
- l'absence de convenances et contraintes personnelles influençant les parties à la vente.

Peuvent être considérés comme des synonymes de la valeur vénale les termes de valeur marchande, prix de marché.

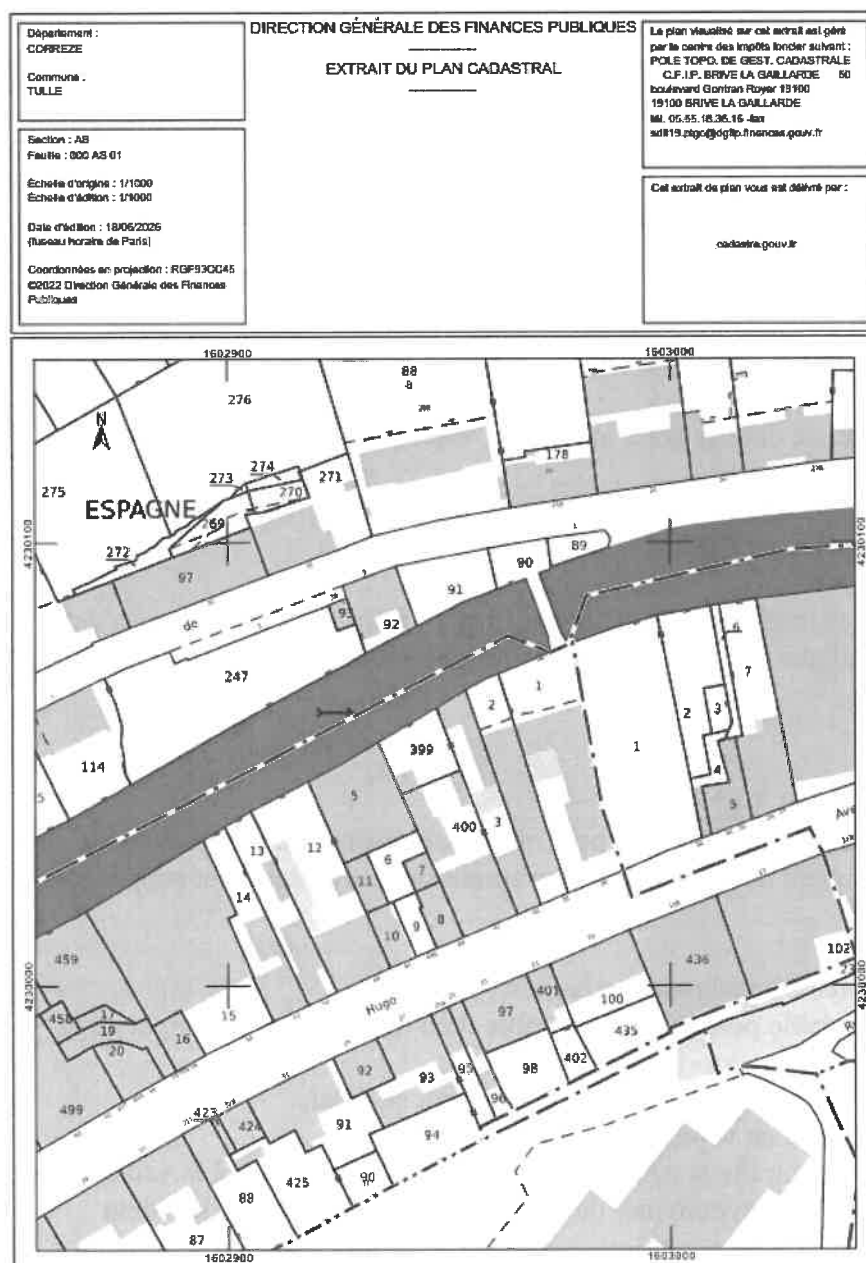
SITUATION JURIDIQUE DU BIEN OU DES DROITS REELS ESTIMES

42 Avenue Victor Hugo 19000 TULLE: cet ensemble immobilier est édifié sur une parcelle de terrain cadastrée

Section	Numéro	Contenance
AS	400	00ha04a85ca

40 avenue Victor Hugo 19000 TULLE : cet ensemble immobilier est édifié sur une parcelle de terrain cadastrée

Section	Numéro	Contenance
AS	3	00ha03a30ca
AS	399	00ha02a08ca



DESCRIPTIF DES BIENS

42 Avenue Victor Hugo 19000 TULLE : immeuble en copropriété

RDC — Locaux Commerciaux

Lot numéro 8 Local Commercial Gauche + lot numéro 5 cave - Propriétaire : M. RIEUX Christophe

- **Surface utile** : 30,75 m² (Boutique) + 10,63 m² (Remise arrière) = **41,38 m² au total**.
- **Sanitaires** : WC 1,22 m² + SAS avec lave-main 1,24 m²
- **État technique** : Vétuste et sinistré. Dégât des eaux important sur tout le mur gauche (doublage OSB). Parquet flottant HS (boutique et remise). Vitrine en simple vitrage sans sécurité.
- **Équipements** : Tableau électrique refait, compteur d'eau individuel, petit chauffe-eau récent, chaudière gaz de ville ancienne (1 seul radiateur fonte dans le sas).
- **Extérieur** : Porte-fenêtre bois simple vitrage donnant sur une **terrasse suspendue détruite et dangereuse**.

Lot numéro 9 Local Commercial Droite + lot numéro 1 cave — Propriétaire : M. BARGER Claude

- **Surfaces** : Magasin 27,00 m² + Arrière-boutique 15,66 m² + WC 3,35 m² = **46,01 m² au total**.
- **Aménagements & Équipements** : Vitrine en aluminium (plus moderne que le local de gauche), faux-plafond en dalles dans la surface de vente. Tableau électrique équipé de disjoncteurs différentiels à l'entrée. Présence d'un évier et d'un petit chauffe-eau électrique dans l'arrière-boutique. Chauffage par radiateurs électriques vétustes.
- **Sanitaires** : WC situé sous l'escalier dans les parties communes, aménagé sur un plancher bois avec un doublage des murs en polystyrène et une menuiserie en double vitrage PVC.
- **État général** : Globalement en bon état (menuiseries alu/PVC et électricité sécurisée) mais nécessitant des travaux de rafraîchissement, mais souffrant de l'obsolescence d'un mode de chauffage et de l'état structurel critique de la copropriété.

1er Étage — Logements

Lot numéro 11 Appartement Gauche (Traversant) + lot 10 placards communs + lot 7 cave + lot 22 garage — Propriétaires : Mme BORDE Jacqueline & M. BUSSEROL Bruno (Indivision)

- **Désignation** : Appartement de type 2 comprenant entrée, cuisine, salle de bains, séjour et une chambre
- **Surface totale** : Cuisine 20,27 m² + Salon 21,81 m² + Chambre 14,92 m² + SDB/WC 4,25 m² = **61,25 m²**
- **Dépendances** : Une cave en sous-sol, un placard (ancien WC) dans les parties communes, et un **garage indépendant** à l'arrière (pierre/parpaing, tôle).
- **État technique** : À rénover entièrement / Vétuste. **Alerte structurelle** : Présence de fissures au plafond de la chambre et le **plancher penche énormément**.

- **Équipements** : Menuiseries PVC double vitrage avec volets roulants électriques. Chaudière gaz de ville récente (5 ans, chauffage + ECS). Cheminée décorative dans le séjour. Electricité non conforme.

Lot numéro 12 Appartement Droite + lot 6 cave + lot 21 — Propriétaire : M. ESCURE BATIFOUYE Olivier

- **Désignation** : appartement de type 3 comprenant couloir, cuisine, séjour, deux chambres, salle d'eau et wc
- **Surface totale** : Séjour 20,25 m² + Chambre 13,75 m² + Chambre 19,23 m² + Cuisine 13,00 m² + Couloir 7,00 m² + SDB 2,40 m² + WC 1,70 m² = **77,33 m²**
- **État technique** : Rénovation partielle et contrastée. Sols, murs et plafonds anciens. Isolation faite (murs/plafonds). **Alerte structurelle** : Grosse fissure dans un mur du séjour et fissures au plafond.
- **Équipements** : Tableau électrique refait. Double vitrage avec volets bois. Radiateurs électriques récents, chauffe-eau 200L récent, sèche-serviette. Cuisine moderne équipée. SDB récente (douche, meuble vasque). Compteurs eau et électricité indépendants.
- **Extérieur** : Balcon attaché **très vétuste et dont la stabilité est incertaine** (lattes cassées, barrière métallique vétuste).

2ème Étage — Logements (1 seul Lot au Règlement de Copropriété)

***Observation** : À ce jour, l'étage est occupé par **trois appartements distincts**. Toutefois, il ressort du **règlement de copropriété** qu'un **seul lot** est identifié et décrit pour cet étage.*

***Réserve** : Une discordance apparaît donc entre la situation constatée sur place et la désignation figurant au règlement de copropriété. Il convient en conséquence d'émettre une réserve sur la conformité juridique de cette division en trois appartements et de vérifier l'existence d'autorisations ou de modifications du règlement de copropriété ayant pu intervenir postérieurement à sa rédaction.*

Lot numéro 14 Appartement + lot 4 cave + lot 13 placards communs + lots 17-18-19 et 20 garages - Propriétaires : Monsieur ESCURE BATIFOUYE Eric

T2 Gauche

- **Désignation** : appartement de type 2 comprenant couloir, pièce de vie avec kitchenette, une salle d'eau et une chambre
- **Surface totale** : Séjour 23,00 m² + Chambre 13,80 m² + SDB 5,19 m² + Couloir 3,18 m² = **45,17m²**.
- **État technique** : Bon état général mais **sinistré**. Dégâts des eaux visibles à plusieurs endroits sur les plafonds. Cuisine assez vétuste. Doublages périphériques et plafonds faits.
- **Équipements** : Menuiseries PVC double vitrage, volets roulants électriques, porte d'entrée isolante. Tableau électrique refait, chauffe-eau récent, WC sanibroyeur, VMC, radiateurs électriques énergivores

T2 Milieu (Rénové, dégradé par locataire)

- **Désignation** : Appartement de type 2 comprenant entrée sur pièce de vie avec kitchenette, dégagement, chambre et salle d'eau
- **Surface totale** : Séjour/Cuisine 28,00 m² + Chambre 12,00 m² + SDB/WC 5,92 m² + SAS 1,41 m² = **47,33 m²**
- **État technique** : Moderne mais **très sale et abîmé**. Présence d'humidité dans les angles et plafonds de la salle d'eau. Cuisine vétuste. Murs et plafonds doublés.
- **Équipements** : Radiateurs électriques énergivores, sèche-serviette, double vitrage PVC, stores électriques, porte isolante.

T2 Droite (En cours de rénovation, dégradé)

- **Désignation** : Appartement de type 2 comprenant entrée, pièce de vie avec kitchenette, chambre et salle d'eau
- **Surface totale** : Pièce de vie avec cuisine 24.70 m² + Chambre 10,19 m² + SDB/WC 3,61 m² + Entrée/Placard 2,88 m² = **41,38 m²**.
- **État technique** : Chantier non terminé, **très sale et très abîmé**. Dégâts des eaux au plafond. Doublage murs et plafonds faits. Cuisine vétuste.
- **Équipements** : Double vitrage PVC, volets roulants électriques, porte isolante. Tableau électrique refait, radiateurs électriques énergivores, sèche-serviette, VMC et ballon électrique récents.

3ème Étage — Logement & Commun

Lot numéro 16 Grand Appartement + lot 15 placards + lot 3 une cave - Propriétaire : Mme BUSSON Christiane (Syndic bénévole)

- **Désignation** : appartement de type 2 bis comprenant entrée, salon sur balcon, salle à manger avec cuisine sur balcon, dégagement, salle de bains avec WC, couloir, une chambre sur balcon et un dressing
- **Surface totale** : Entrée 10,00 m² + Salon 21,00 m² + Salle à manger avec cuisine 22.44 m² + Chambre 14,79 m² + Dressing 4,50 m² + SDB 7,79 m² + WC 0,92 m² + SAS intermédiaire 2,95 m² = **84,39 m²**
- **État technique** : Appartement de caractère, rénovation ancienne mais soignée. Plafonds tendus dans tout le logement. Entrée et murs de la chambre capitonnés. Doublage des murs et plafonds.
- **Équipements** : Baies coulissantes alu double vitrage, volets roulants alu motorisés. Chaudière gaz de ville ancienne (production eau chaude + radiateurs fonte). Cuisine aménagée. SDB complète (douche + baignoire). Tableau électrique dans le SAS. VMC dans le WC. Balcon en façade.

Parties communes

Les parties communes intérieures sont anciennes et défraichies, le grenier commun au niveau 3 n'est pas isolé sur les rampants et la volige présente des traces d'infiltrations (difficile de déterminer si elles sont anciennes ou actuelles). Le porche est isolé et en bon état. La toiture en ardoises du pays reste ancienne et détériorée. Les caves sont très humides sur terre battue et plancher bois.

Le bâtiment est en état de situation de péril potentiel avec une vétusté majeure, structure instable avec fissures traversantes et affaissement.

DESCRIPTIF DES BIENS

Propriétaires : Monsieur Pierre Brival, Monsieur et Madame Paul et Jean BRIVAL

40 Avenue Victor Hugo 19000 TULLE

État Général du Bâtiment : Très bon état structurel global. Partie professionnelle moderne (années 90) en parpaings, charpente métallique et plaques isolantes. Toiture saine, pas de désordre structurel signalé. Équipements récents (climatisations, chaudière, électricité).

1. Rez-de-chaussée (RDC) — Partie Professionnelle & Dépendances

Le Magasin & Ateliers

- **Configuration générale :** Une emprise au sol totale de la surface commerciale de (220 M2 environ).
- **Espace de vente avant :** (41 m2). En très bon état. Entrée et vitrine en aluminium, porte intermédiaire alu. Climatisation réversible installée. Tableau électrique moderne (disjoncteurs sous plomb).
- **Partie basse / arrière :** Desservie par un corridor sol goudronné (autrefois cette partie était ouverte, elle était fermée dans les années 90 avec la construction de l'atelier à l'arrière) un escalier intérieur métallique. Comprend **deux ateliers**, un local de stockage et un WC.
- **Sous-sol :** Magasin bâti sur cave (murs en pierre, sol en gravier, plancher bois).

La Cour Arrière & Garages (Construction de 1968), servitude d'accès par le n°42 avenue Victor Hugo

- **Aménagements :** cour arrière comprenant **4 garages** (dont 2 avec une porte basculante (séparations doubles par cloisons en parpaings) et **2 appentis**. Couverture en tôle.

2. Les Étages — Partie Habitation

1er Étage — Appartement T2/ T3 66m2 habitable

- **Composition :** Entrée, salon, cuisine, chambre, salle d'eau, WC séparé et une buanderie.
- Entrée 12.29m2 placard de murs
- Palier 7.16m2
- Cuisine 11.56 m2
- Séjour 15.86
- Buanderie 1.16 m2
- Wc 1.09 m2

- Salle d'eau 2.40 m2
- Chambre 14.95 m2

- **Équipements & Confort** : Chauffage central au gaz de ville (chaudière de moins de 5 ans avec thermostat central, production d'eau chaude). Climatisation réversible dans la chambre (unité extérieure). Raccordement à la **fibres optique** effectué.
- **Finitions & Isolation** : Isolation par l'intérieur réalisée dans les années 90. Menuiseries en double vitrage PVC avec persiennes en bois, posées sur plancher bois.
- **Technique** : Compteurs d'eau et d'électricité indépendants. Tableau électrique refait (situé dans les WC).

2ème et 3ème Étages — Grand Appartement en Duplex 111m2 habitable environ

- **Niveau 1 du duplex (2ème étage)** :
 - Entrée, WC, placard avec lavabo.
 - Pièces de vie : Cuisine, séjour et une grande salle à manger.
 - Balcon en façade
 - Monte escalier Stannah dans l'escalier du rez de chaussée vers l'étage
 - **Niveau 2 du duplex (3ème étage - sous combles)** :
 - 4 Chambres
 - Sanitaires : Une salle de bain principale, une petite salle d'eau, un WC séparé, un placard et une buanderie.
-
- Entrée avec placard 0.93m2
 - Wc 1.10 m2
 - Placard avec lavabos 2.59m2
 - Salle à manger côte Corrèze 27 m2
-
- Séjour 14 m2
 - Cuisine 11.48m2
 - Étage
 - Sdb 10.56m2
 - Chambre 12.78m2
 - Placard 1.19m2
 - Buanderie 0.89m2
 - Wc 1.1m2
 - Salle d'eau 2.38m2
 - Chambre 13.72m2
 - Chambre 12.93m2

- **État technique :** Murs périphériques doublés, isolation présente dans le plancher bas des combles (mais rampants non doublés).
- Tableau électrique refait.
- **Seul point noir : la chaudière gaz de vielle est actuellement hors service.**

3. Fiscalité Locale

- **Taxe foncière Habitation :** ~ 2 500 € / an
- **Taxe foncière Professionnelle :** ~ 7 000 € / an

Le marché immobilier

Le marché immobilier évolue actuellement dans un contexte d'incertitude marqué par les tensions géopolitiques, le ralentissement économique et les conditions de financement plus restrictives. Cette situation entraîne un recul de la demande et une baisse des prix.

À court terme, les perspectives demeurent prudentes, l'évolution du secteur restant étroitement liée à la conjoncture économique, à l'évolution des taux d'intérêt et au contexte géopolitique international.

Grille des Avis de Valeur 42 Avenue Victor Hugo 19000 TULLE

1. Rez-de-chaussée (RDC)

Lot & Propriétaire	Avis de valeur estimé
Local Gauche Lots 8 et 5 M. RIEUX	18 000 €
Local Droite Lots 9 et 1 M. BARGER	24 000 €

2. Premier Étage

Lot & Propriétaire	Avis de valeur estimé
Appartement Gauche Lots 11- 10 -7 et 22	35 000 €

Lot & Propriétaire	Avis de valeur estimé
Mme BORDE / M. BUSSEROL	
Appartement Droite Lots 12-6 et 21 M. ESCURE BATIFOUYE Olivier	55 000 €

3. Deuxième Étage (Lot unique au Règlement de copropriété)

Bien qu'il y ait 3 appartements distincts dans les faits, l'évaluation globale doit tenir compte du coût juridique d'une remise en conformité du règlement s'il était vendu sur le marché classique. Nous évaluons ici la valeur combinée des 3 entités matérielles.

Lot & Propriétaire	Avis de valeur estimé
Lots 4-13-14-17-18-19-20 M. ESCURE BATIFOUYE Eric	
T2 Gauche	28 000 €
T2 Milieu	30 000 €
T2 Droite	25 000 €
TOTAL ÉTAGE 2	83 000 €

4. Troisième Étage

Lot & Propriétaire	Avis de valeur estimé
Grand Appartement Lots 15-16 et 3 Mme BUSSON Christiane	60 000 €

Grille des Avis de Valeur 40 Avenue Victor Hugo 19000 TULLE

Lot	Avis de valeur estimé
Mono bloc d'immeuble sur rue : Local commercial, + 2 logements	160000€
Atelier professionnel	118000€
Stationnement et arrière-cour	20000€
Valeur TOTALE	298000

RESERVES

Le présent avis de valeur est déterminé sans avoir pu prendre connaissance notamment des éléments suivants ni procéder aux démarches ci-après, susceptibles de faire varier significativement la détermination de la valeur vénale :

- le dossier de diagnostic technique (DPE « dégradé » de classe F ou G, et état des risques - www.georisques.gouv.fr -, en particulier), le carnet d'information du logement (éventuel), ainsi que, le cas échéant, le carnet d'entretien de l'immeuble (éventuel plan pluriannuel de travaux, en particulier) et le règlement de copropriété ;
- le respect de prescriptions et de conformité en matière d'assainissement individuel ;
- des examens juridiques approfondis (certificat d'urbanisme, titre de propriété, surface, etc.), faisant apparaître des servitudes particulières, des engagements contractuels ou l'existence d'éléments pouvant compromettre la sécurité du bâti et/ou la santé de ses occupants ;
- les règles d'urbanisme, notamment celles relatives aux droits à bâtir ou à reconstruire, le bien étant estimé en l'état sans modification du bâti existant ni de l'utilisation actuelle ou de l'optimisation du terrain ;
- les réglementations éventuellement applicables relatives à l'accessibilité et aux établissements recevant du public (ERP).

Cet avis de valeur ne peut pas être assimilé à une expertise, laquelle doit être établie par un expert immobilier.

Le demandeur de l'avis de valeur soussigné déclare avoir pris connaissance des réserves ci-dessus énoncées et est informé qu'il ne peut l'utiliser de façon partielle, le présent avis formant un tout indivisible.

Fait à TULLE, le 18 juin 2026



