

CABINET LE NAIL

Expertise et vente de châteaux, manoirs, domaines agricoles et forestiers

Bât H, rue Albert Einstein – 53810 Changé - France
Tél. +33 (0)2 43 98 20 20 – Fax +33 (0)2 43 98 75 72
www.cabinetlenail.com – info@cabinetlenail.com

FRANÇOIS-XAVIER LE NAIL

DIPLÔMÉ DE L'INSTITUT DES HAUTES ÉTUDES
DE DROIT RURAL (IHEDREA)
EXPERT IMMOBILIER

GONZAGUE LE NAIL

DIPLÔMÉ DE L'ECCIP
EXPERT IMMOBILIER

HERVÉ de MALEISSYE

INGÉNIEUR AGRICOLE E.S.A.
EXPERT IMMOBILIER

Monsieur et Madame Pierre-Paul FOURCADE
La Chaslerie
61700 LA HAUTE CHAPELLE

Changé, le 27 décembre 2013

Cher Monsieur,

A votre demande je suis venu visiter en votre présence le manoir de la Chaslerie sur la commune de LA HAUTE CHAPELLE (61) et par extension LONLAY L'ABBAYE (61). Vous m'interrogez sur la valeur vénale de la propriété que vous détenez avec votre épouse.

Il est ici précisé que vous ne détenez plus que l'usufruit du colombier, de l'écurie, et de la cave. J'y reviendrai.

La propriété comprend :

Un manoir qui avec la tour Louis XIII, les écuries et le colombier, forment une cour fermée
Des dépendances.

Un domaine de 54ha environ.

Le manoir :

Edifié à la fin du XVIème siècle, et flanqué de deux tours rondes il comprend deux pièces principales (chacune avec cheminée) et deux petites pièces, par niveau. Un large escalier à mur d'échiffre dessert le premier étage et le grenier.

Attenante au manoir, « l'aile Nord » abrite quatre petites pièces et deux points d'eau.

Les maçonneries extérieures et les couvertures de cet ensemble sont en bon état. L'intérieur n'est pas habitable. Avant que la propriété ne soit entre vos mains, les propriétaires précédents avaient fait un usage intensif et désastreux du ciment. Aujourd'hui vous êtes en plein travaux de restauration de l'état de construction initial. Tous est à faire : enduits à finir de piqueter pour en remettre de corrects, électricité, plomberie, chauffage, menuiseries intérieures et extérieures, sols, sanitaires, cuisine, décoration.

L'aile Nord est également en travaux. Le toit est en bon état.

L'installation d'assainissement individuel a été faite en 2007.

Bâtiment desservi par l'eau de ville.

DIFFÉRENTES VUES
DU MANOIR ET
DE SA COUR FERMÉE





UNE DES DEUX SALLES DU REZ-DE-CHAUSSÉE



L'ESCALIER DU REZ-DE-CHAUSSÉE QUI MÈNE AU PREMIER ÉTAGE



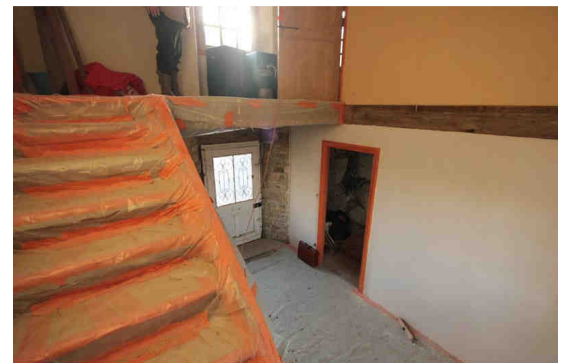
LES DEUX GRANDES PIÈCES DE L'ÉTAGE



L'ESCALIER DU PREMIER QUI MÈNE AU SECOND ÉTAGE



UNE PIÈCE DANS L'AILE NORD



QUELQUES PIÈCES DE L'AILE NORD



D'AUTRES PIÈCES DE L' AILE NORD

La tour Louis XIII :

Bâtiment qui ne communique pas avec le manoir, mais est attenant aux écuries.

Elle compte une pièce au rez-de-chaussée et une pièce à l'étage, desservie par un escalier extérieur en pierre.

Toitures et maçonneries sont en bon état.

La pièce du rez-de-chaussée comprend une cheminée monumentale en granit. Cette pièce est à aménager (enduits, sols, menuiseries, électricité).

La pièce de l'étage sert aujourd'hui de bureau. Egalement ornée d'une cheminée, elle n'est pas chauffée.



LA PORTE DU REZ-DE-CHAUSSÉE
DE LA TOUR LOUIS XIII



LE REZ-DE-CHAUSSÉE
DE LA TOUR LOUIS XIII

Les écuries :

Ce bâtiment fait face au manoir. Son rez-de-chaussée sert de remise et d'atelier. L'étage, uniquement accessible par une échelle est inutilisable. La couverture est inexistante. Seule existe la charpente (pour partie). Les maçonneries sont en bon état.



LE REZ-DE-CHAUSSÉE DES ÉCURIES



L'ÉTAGE DES ÉCURIES

Le colombier :

Bâtiment dans le prolongement des écuries. Il comprend au rez-de-chaussée une cuisine sommaire, un salon. A l'étage : deux chambres et un grenier. Pas de sanitaire. Les maçonneries sont en bon état. La couverture est ancienne. Electricité, plomberie, sanitaires, menuiseries, sont vétustes. La décoration est à refaire. Trace de champignon lignivore dans le grenier.

Un intéressant porche coiffé d'un dôme à l'impériale ferme la cour.



LE SALON DANS LE BÂTIMENT DIT DU COLOMBIER



LA CUISINE DU COLOMBIER



UNE CHAMBRE DANS LE BÂTIMENT DU COLOMBIER

Les dépendances :

La chapelle, restaurée.

La charreterie :

Bâtiment à usage de garage (2), et de remise, en bon état.

« La cave » :

Bâtiment de 2 pièces au rez-de-chaussée, avec grenier. Toiture et maçonneries sont en bon état, rien n'est fait à l'intérieur sauf une dalle de ciment au sol. Les pièces sont presque aveugles. Une pièce en appentis de ce bâtiment, non aménagée.

« La maison de toutou » :

Tout petit édifice en bon état, servant de remise.

« Le fournil » :

Deux pièces, vides. Toiture et maçonnerie en bon état. Sol dallé de ciment. Importante remontée d'eau dans les murs.

« La ferme » :

Long bâtiment, vide. Maçonnerie en bon état. Couverture en partie à refaire.

« La maison du jardinier » :

Petite maison d'une pièce au rez-de-chaussée, avec un grenier au-dessus.

Toiture en état d'usage. Maçonnerie en bon état.

LES DÉPENDANCES



LA CHARRETERIE



LA CHAPELLE



L'INTÉRIEUR DE LA CHAPELLE



« LA CAVE » AU PREMIER PLAN
ET « LA FERME » AU SECOND PLAN



« LA CAVE »



L'INTÉRIEUR DE « LA CAVE »



« LE FOURNIL »

Protection monument historique.

Aux termes d'un arrêté en date du 02/11/1926, le manoir de la Chaslerie est inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

Aux termes d'un arrêté en date du 26/10/1993, l'ancienne allée d'arrivée est inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

Aux termes d'un arrêté en date du 04/07/1995, sont classés parmi les Monuments Historiques les éléments suivants :

Le porche avec son dôme à l'impérial,

Les façades et toitures du manoir comprenant le logis et ses deux tours d'angle ainsi que les trois bâtiments qui lui font face (le pavillon XVIIème siècle et son escalier d'accès, les anciennes écuries du XVIIIème siècle, le pavillon du colombier du XVIIIème siècle),

La cour, avec ses murs de clôture et son bassin,

La chapelle en totalité avec son décor intérieur,

La terrasse située à l'Est du manoir supportant l'ancien jardin avec ses murs de clôture et de soutènement, ses douves et le bief situé à l'angle Nord-est, ainsi que le bief amont.

Le domaine :

Autour du manoir et de ses dépendances, s'étend un domaine d'environ 54ha. Un ruisseau de 1^{ère} catégorie le borde d'un côté. Sur un autre côté, à l'Ouest, la route D22 de Domfront à Tinchebray constitue une limite. Les autres limites sont des herbages ou terres cultivées de voisins.

15ha17a environ sont loués par bail rural à un agriculteur.



LE DOMAINE

Le reste est constitué des abords du manoir (cours, pelouses, allées, fossés) et de bois pour la plupart âgés d'une quinzaine d'années.

En 1995 la commune de LA HAUTE CHAPELLE a été remembrée. IL n'existe pas de servitudes.

Cession de nue-propriété :

Monsieur et Madame Pierre-Paul FOURCADE ne sont plus propriétaires que de l'usufruit des parcelles figurant en teinte jaune sur les plans joints aux présentes. Le propriétaire de la nue-propriété sont deux personnes morales dont un tiers détient 99% des parts.

Point positifs :

Il s'agit d'un bel ensemble architectural chargé d'histoire, implanté dans une jolie campagne vallonnée, même si l'on peut déplorer la disparition d'une partie du bocage à cause de l'agriculture intensive. Le domaine foncier, varié dans sa composition, est assez bien groupé autour des bâtiments.

Points négatifs :

Non maîtrise de la nue-propriété des écuries, du colombier et de la cave :

Tant que le tiers détenteur de la nue-propriété entretient de bons rapports avec l'usufruitier, pas de problème. Dès que les rapports se tendent (une part importante des dossiers en vente le sont pour cause de mésentente entre copropriétaires) la situation devient très problématique et peut aboutir à un blocage. Or une telle propriété est à peine concevable sans avoir la maîtrise totale d'un voisinage on ne peut plus direct, puisqu'il s'agit notamment du bâtiment dans la cour.

Nuisance auditive générée par la D22 : paradoxe d'avoir plus de 50ha et de devoir subir des bruits de circulation prégnants.

Bail rural sur partie des terres : pas de possibilité de pouvoir disposer de ces parcelles.

La région, certes belle, est très difficile d'accès depuis Paris par les grands axes de circulation (TGV et autoroute).

Malgré les importants travaux réalisés depuis l'acquisition en 1991, la propriété n'est toujours pas habitable. Il reste d'importantes sommes à injecter dans la propriété avant de pouvoir envisager de s'y installer.

Ressources quasi nulles (moins de 3000€ de fermage annuel) pour 3022€ de taxes foncières en 2013.

Les bois de la propriété sont à un stade où ils coûtent en entretien car les travaux d'élagage et d'éclaircie de si jeunes arbres ne rapportent pas.

Jugement et état du marché des propriétés.

Les actuels propriétaires s'investissent pleinement dans la restauration de ce beau patrimoine architectural depuis longtemps, et tant reste à faire. Malheureusement nous constatons trop souvent que la valeur vénale de tels biens ne peut être l'addition des innombrables factures de leur entretien et réparation. Chaque propriétaire de bâtiment ancien, sait que les fonds consacrés à son monument sont pour la plupart « perdus économiquement ». C'est le prix à payer pour une passion, et la passion porte en elle de la déraison.

Le marché des biens tels que la Chaslerie subit depuis 2008 une sévère correction. Les biens en vente sont nombreux. Les acquéreurs potentiels existent toujours mais à des niveaux de prix bien inférieurs à ceux d'avant crise. Les propriétés nécessitant des travaux subissent une décote particulièrement prononcée. En effet, le coût prohibitif des travaux (ex : devis de près de 0.5M€ pour la restitution du mur des douves) décourage les acquéreurs où les incitent à faire des offres très basses. La tendance actuelle est moins à la possession de résidence secondaire, à la campagne, coûteuse, pour de nombreuses raisons : incertitude économique, matraquage et incertitude fiscale, attraits croissant du littoral ou de la montagne, coûts d'entretiens élevés.

Certes l'aspect fiscal du monument historique peut paraître attrayant, mais il est assorti de contraintes en matière de travaux, et surtout de l'obligation de détenir le bien pendant au moins quinze ans.

Un château ou une demeure "exceptionnelle" dont l'architecture et les caractéristiques ne sont pas standardisées et difficilement reproductibles aujourd'hui, ne s'apprécie pas ou ne se vend pas au mètre carré habitable.

En effet, bien souvent, en fonction de la qualité architecturale et du caractère historique de l'immeuble, plus un château est vaste, moins il est cher car il intéressera un nombre plus restreint d'acquéreurs qui verront dans l'importante surface bâtie des sources de charges élevées.

De plus, nous constatons bien souvent que deux propriétés d'une surface habitable et d'état équivalents peuvent se vendre à des prix très disparates selon que l'immeuble ait ou non la capacité à générer "un coup de foudre" grâce à "l'authenticité" et "au charme" qu'il dégage.

Ces critères très empiriques nous imposent donc de retenir comme méthode d'évaluation, la méthode par comparaison directe entre la propriété à estimer et des propriétés effectivement vendues, en appréciant au cas par cas les composantes de plus-value et de moins value de chacun de ces immeubles.

Nous considérerons que les diagnostics immobiliers obligatoires en cas de vente, ne comportent pas de conclusions de nature à dévaluer les biens objets des présentes.

Eléments de comparaison :

Le château des Chataigniers à Soizé (28) :

Propriété bien mieux localisée, avec d'importants travaux à réaliser. Parc moins important. Vendu 470.000€ le 12/12/2013.

Le manoir de la Forge à Moisdon-La-Rivière (44) :

Propriété loin de tout, pleine de charme, moins importante en termes de bâti et de territoire appelant moins de travaux, ISMH, actuellement sous compromis de vente pour 542.000€.

Le manoir du Chataignier à Brécé (53) :

Manoir plus petit, à restaurer, région équivalente, vendu 175.325€ le 29/04/2013.

La Bigotière à Champéon (53) :

Ensemble de quatre petits manoirs en bon état, mieux situé, avec vue superbe, une piscine, mais seulement un hectare, vendu 540.000€ le 08/03/2013.

Le château de Lons à Louignac (19) :

Bâti un peu plus modeste, mais habitable, dans une meilleure région et un environnement de qualité. Territoire comparable. Vendu 790.000€ le 07/10/2013.

Le manoir de Sarceau à Sarcé (72) :

Manoir plus petit, (ISMH) également en cours de restauration, avec une maison secondaire habitable, mieux situé, avec moins de terrain (6ha), vendu 387.000€ le 12/09/2013.

Le château de Lévaré à Lévaré (53) :

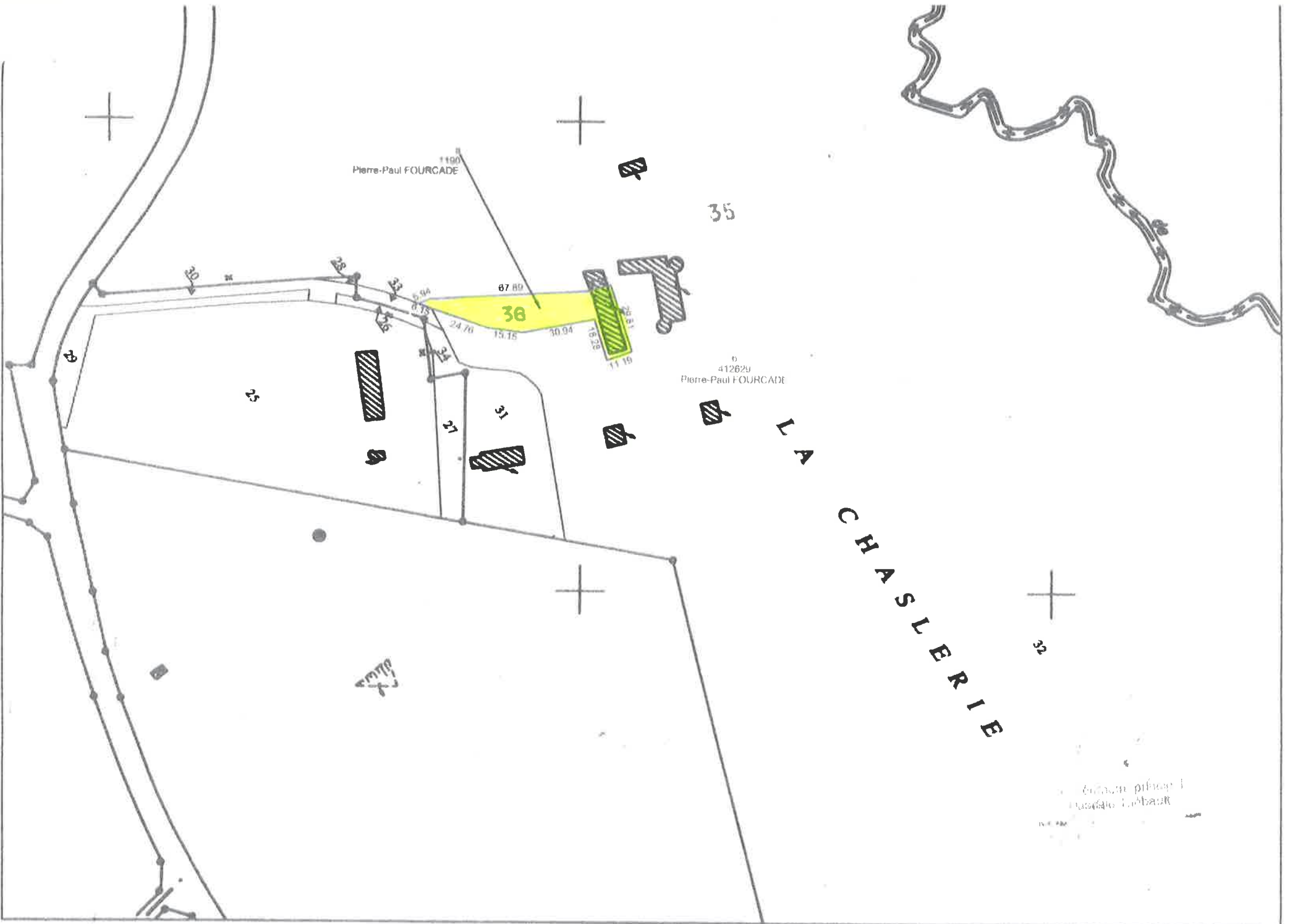
Région de cote similaire, ensemble architectural supérieur, importants travaux à prévoir, mais habitable malgré tout, parc plus petit, vendu 700.000€ le 28/11/2012.

Pour toutes ces raisons, si cette dommageable cession de nue-propiété n'avait pas eu lieu, le domaine de la Chaslerie vaudrait dans la conjoncture actuelle cinq cent mille à six cent mille Euros. Malheureusement compte tenu de ce démembrement de propriété je suis obligé de retenir une valeur de deux cent cinquante mille à trois cent mille Euros, **valeur arrêtée à deux cent soixante quinze mille Euros (275.000€)**.

Espérant avoir répondu à vos interrogations, et restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires, veuillez agréer, Cher Monsieur, Chère Madame, l'expression de mes sentiments dévoués.

François-Xavier LE NAIL

Annexe :
Plan cadastral



Pierre-Paul FOURCADE
1190

35

36

41262u
Pierre-Paul FOURCADE

25

31

27

LA

CHASLERIE

22

Échelle 1:500
Mars 1968

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
ORNE

Commune :
LA HAUTE-CHAPELLE

Section : ZT
Feuille : 000 ZT 01

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

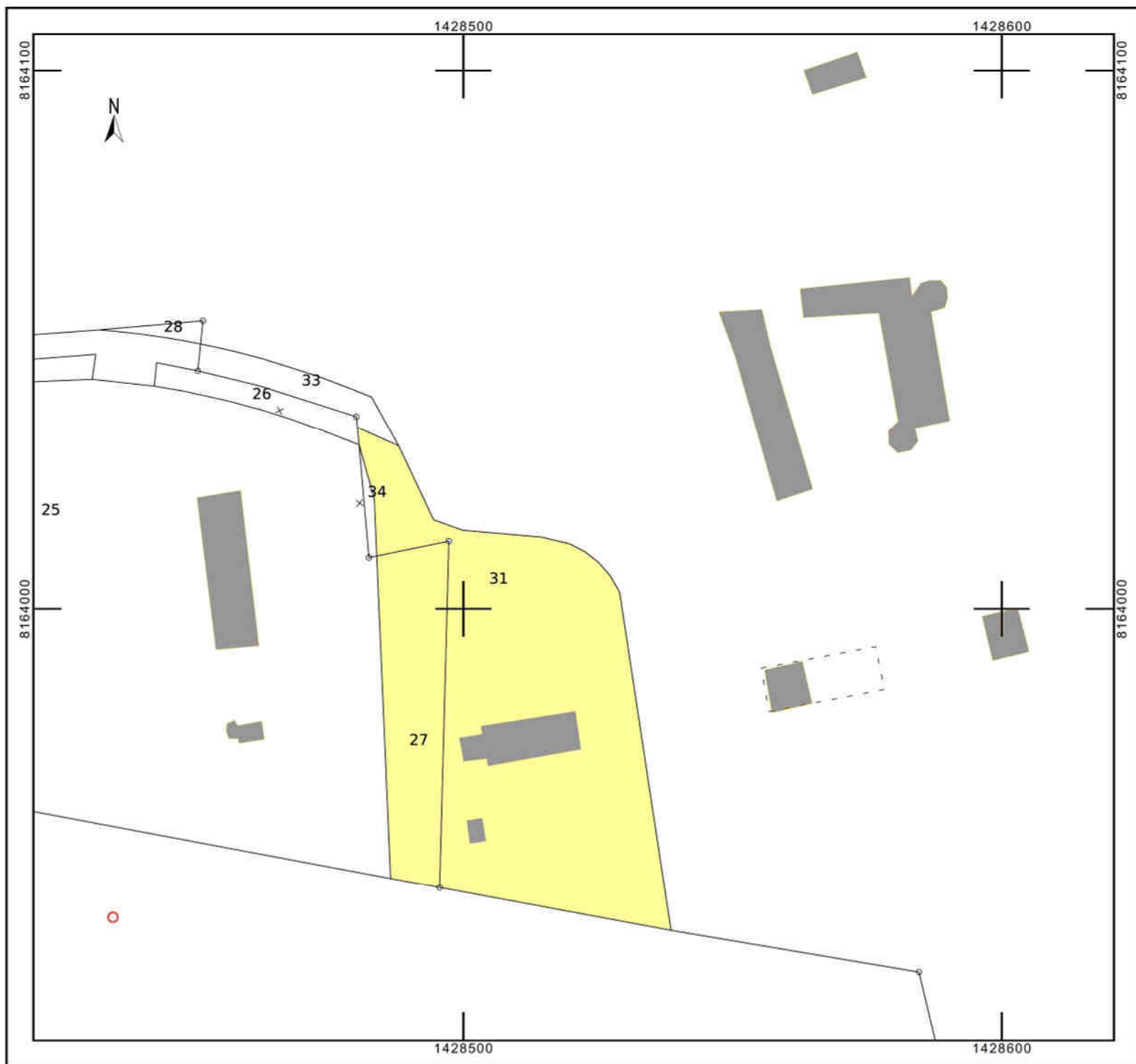
Date d'édition : 27/12/2013
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
POLE DE TOPOGRAPHIE
ET DE GESTION CADASTRALE 12 RUE DE L
ENTREPOT 61201
61201 ARGENTAN CEDEX
tél. 02.33.12.26.82 -fax 02.33.12.26.85
cdif.argentan@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2012 Ministère de l'Économie et des Finances



Descriptifs des
propriétés vendues,
retenues à titre de
comparaison

CABINET LE NAIL

Expertise et vente de châteaux, manoirs, domaines agricoles et forestiers

Bât H, rue Albert Einstein – 53810 Changé - France
Tél. +33 (0)2 43 98 20 20 – Fax +33 (0)2 43 98 75 72
www.cabinetlenail.com – info@cabinetlenail.com

FRANÇOIS-XAVIER LE NAIL

DIPLÔMÉ DE L'INSTITUT DES HAUTES ÉTUDES
DE DROIT RURAL (IHEDREA)
EXPERT IMMOBILIER

GONZAGUE LE NAIL

DIPLÔMÉ DE L'ECCIP
EXPERT IMMOBILIER

HERVÉ de MALEISSYE

INGÉNIEUR AGRICOLE E.S.A.
EXPERT IMMOBILIER

LE CHATEAU DES CHATAIGNIERS

Soizé (Eure-et-Loir)



Château des XVI^e et XIX^e siècles, à restaurer, comprenant une douzaine de pièces principales pour une surface habitable d'environ 450 m². DPE : F. Sols parquetés, cheminées de marbre.

Dépendances : garages, chapelle du XV^e siècle. Maison de gardien de trois pièces plus remises, granges et garages. Relais de chasse de trois pièces.

Situation : à 150 km de Paris, 20 km de Nogent-le-Rotrou et de la Ferté Bernard.

Joli parc à l'anglaise vallonné agrémenté de bosquets et d'un étang. Prés, bois.

L'ensemble d'une contenance de 16 ha 12 a 57 ca.

Vendu : 470.000 euros

Acte : Maître François-Xavier GAPAIS, notaire associé à Nogent-le-Rotrou (Eure-et-Loir).

Le 12 décembre 2013.

CABINET LE NAIL

Expertise et vente de châteaux, manoirs, domaines agricoles et forestiers

Bât H, rue Albert Einstein – 53810 Changé - France

Tél. +33 (0)2 43 98 20 20 – Fax +33 (0)2 43 98 75 72

www.cabinetlenail.com – info@cabinetlenail.com

FRANÇOIS-XAVIER LE NAIL

DIPLOMÉ DE L'INSTITUT DES HAUTES ÉTUDES
DE DROIT RURAL (IHEDREA)
EXPERT IMMOBILIER

GONZAGUE LE NAIL

DIPLOMÉ DE L'ECCIP
EXPERT IMMOBILIER

HERVÉ de MALEISSYE

INGÉNIEUR AGRICOLE E.S.A.
EXPERT IMMOBILIER

LE MANOIR DE LA FORGE

3 Rue de la Forge

Moisson-la-Rivière (Loire-Atlantique)



Manoir du XVIII^e siècle, en bon état, comprenant onze pièces pour une surface habitable de 350 m² environ. Chauffage central au fioul.

Sols carrelés ou parquetés, cheminées, poutres apparentes.

Chapelle attenante. Bâtiments de dépendances : garages, remises, ancien logement.

Les façades et toitures du manoir ainsi que l'enceinte du domaine et la chapelle en totalité, sont inscrits sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

Situation : entre Rennes et Nantes, à 16 km au sud de Châteaubriant.

Potager clos de murs, parc planté de grands arbres (chênes, cèdres, châtaigniers, pins...), prairie.

L'ensemble d'une contenance de 3 ha 99 a 54 ca.

Vendu : 542.000 euros

Acte : Maître HUNAUT, notaire à Châteaubriant (Loire-Atlantique)

Compromis de vente signé le 25 novembre 2013. Réitération au plus tard le 31 mars 2014.

CABINET LE NAIL

Expertise et vente de châteaux, manoirs, domaines agricoles et forestiers

Bât H, rue Albert Einstein – 53810 Changé - France

Tél. +33 (0)2 43 98 20 20 – Fax +33 (0)2 43 98 75 72

www.cabinetlenail.com – info@cabinetlenail.com

FRANÇOIS-XAVIER LE NAIL

DIPLÔMÉ DE L'INSTITUT DES HAUTES ÉTUDES
DE DROIT RURAL (IHEDREA)
EXPERT IMMOBILIER

GONZAGUE LE NAIL

DIPLÔMÉ DE L'ECCIP
EXPERT IMMOBILIER

HERVÉ de MALEISSYE

INGÉNIEUR AGRICOLE E.S.A.
EXPERT IMMOBILIER

LE MANOIR DU CHATAIGNIER

Brecé (Mayenne)



Ancien manoir du XIV^e siècle, à restaurer, comprenant au rez-de-chaussée : un séjour, une cave, une salle de bain et w-c. A l'étage : trois pièces. Grenier au-dessus. Petit appentis. DPE : G. Ce manoir a conservé 5 grandes cheminées monumentales, des plafonds à poutres apparentes et un escalier à vis en bois.

Dépendances comprenant ancienne étable, ancien fournil, loge en pierre et stabulation agricole .

Situation : dans une campagne vallonnée et bocagère à 50 km au nord de Laval.

Jardin, prés bordés par un ruisseau, taillis,

L'ensemble d'une contenance de 3 ha 41 a 91 ca.

Vendu : 175.325 euros

Acte : Maître Jean-François BOUTAIN, notaire à Gorrion (Mayenne)

Le 29 avril 2013.

CABINET LE NAIL

Expertise et vente de châteaux, manoirs, domaines agricoles et forestiers

Bât H, rue Albert Einstein – 53810 Changé - France

Tél. +33 (0)2 43 98 20 20 – Fax +33 (0)2 43 98 75 72

www.cabinetlenail.com – info@cabinetlenail.com

FRANÇOIS-XAVIER LE NAIL

DIPLÔMÉ DE L'INSTITUT DES HAUTES ÉTUDES
DE DROIT RURAL (IHEDREA)
EXPERT IMMOBILIER

GONZAGUE LE NAIL

DIPLÔMÉ DE L'ECCIP
EXPERT IMMOBILIER

HERVÉ de MALEISSYE

INGÉNIEUR AGRICOLE E.S.A.
EXPERT IMMOBILIER

LA BIGOTTIERE

Champéon (Mayenne)



Bel ensemble de quatre maisons comprenant :

- 1) un manoir de quatre pièces avec chauffage électrique (DPE : D).
- 2) un autre manoir de six pièces avec chauffage électrique (DPE : C)
- 3) une maison de cinq pièces avec chauffage au fioul (DPE : D).
- 4) une autre maison comprenant d'anciennes étables, bûcher et pool-house au rez-de-chaussée et quatre pièces à l'étage. Chauffage au gaz (DPE : B).

Très bon état. Confort. Sols pour la plupart carrelés de tomettes, cheminées, poutres apparentes. Bâtiment à usage de garage. Piscine chauffée (14 x 6 m).

Situation : à flanc de colline, dans une ravissante campagne bocagère, à 13 km d'une ville de ressources, 40 km au nord de Laval et 240 km de Paris.

Jardin clos de haies bocagères, verger, mare. Jolie vue.

L'ensemble d'une contenance de 97 a 89 ca.

Vendu : 540.000 euros

Acte : Maître Pierre-André MICHAUD, notaire à Paris (13^e)

Le 8 mars 2013.

CABINET LE NAIL

Expertise et vente de châteaux, manoirs, domaines agricoles et forestiers

Bât H, rue Albert Einstein – 53810 Changé - France

Tél. +33 (0)2 43 98 20 20 – Fax +33 (0)2 43 98 75 72

www.cabinetlenail.com – info@cabinetlenail.com

FRANÇOIS-XAVIER LE NAIL

DIPLÔMÉ DE L'INSTITUT DES HAUTES ÉTUDES
DE DROIT RURAL (IHEDREA)
EXPERT IMMOBILIER

GONZAGUE LE NAIL

DIPLÔMÉ DE L'ECCIP
EXPERT IMMOBILIER

HERVÉ de MALEISSYE

INGÉNIEUR AGRICOLE E.S.A.
EXPERT IMMOBILIER

LE CHATEAU DE LONS

Louignac (Corrèze)

Et, par extension, Perpezac-le-Blanc (Corrèze)



Château des XVI^e et XIX^e siècles, comprenant sept pièces principales pour une surface habitable d'environ 380 m². Chauffage central au fioul. Confort à moderniser.

Sols parquetés, cheminées de pierre ou de marbre.

Maison annexe de 6 pièces principales.

Dépendances : remises, granges, hangar agricole.

Situation : 30 km de Montignac (Dordogne) et de Brive la Gaillarde (Corrèze)

Prés, bois, étang,

L'ensemble, libre de location, d'une contenance de 60 ha 25 a 31 ca.

Vendu : 790.000 euros

Acte : Maître Jean-Christophe FROMENTEL, notaire à Terrasson (Dordogne)

Le 7 octobre 2013.

CABINET LE NAIL

Expertise et vente de châteaux, manoirs, domaines agricoles et forestiers

Bât H, rue Albert Einstein – 53810 Changé - France
Tél. +33 (0)2 43 98 20 20 – Fax +33 (0)2 43 98 75 72
www.cabinetlenail.com – info@cabinetlenail.com

FRANÇOIS-XAVIER LE NAIL

DIPLOMÉ DE L'INSTITUT DES HAUTES ÉTUDES
DE DROIT RURAL (IHEDREA)
EXPERT IMMOBILIER

GONZAGUE LE NAIL

DIPLOMÉ DE L'ECIP
EXPERT IMMOBILIER

HERVÉ de MALEISSYE

INGÉNIEUR AGRICOLE E.S.A.
EXPERT IMMOBILIER

LE MANOIR DE SARCEAU

Sarcé (Sarthe)



Manoir des XVe et XVIe siècles, inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, comprenant six pièces principales pour une surface habitable d'environ 300 m².

Escalier à vis en pierre, cheminées monumentales, plafonds à la française.

Des travaux de restauration ont été entrepris sur la moitié du manoir : charpente, huisseries, taille de pierres, enduits, voliges posées, fenêtres. Ces travaux ont été interrompus brutalement suite à un décès sans avoir été achevés.

Maison secondaire (80 m²) habitable, ancienne étable, remise, caves troglodytiques.

Situation : 35 km au sud du Mans, entre La Flèche et Château-du-Loir, à 230 km de Paris.

Terrain d'agrément planté d'arbres, prés et terres,

L'ensemble d'une contenance de 6 ha 49 a 18 ca.

Vendu : 387.000 euros

Acte : Maître Emmanuel GAUTIER, notaire à Pontvallain (Sarthe)

Le 12 septembre 2013.

CABINET LE NAIL

Expertise et vente de châteaux, manoirs, domaines agricoles et forestiers

Bât H, rue Albert Einstein – 53810 Changé - France

Tél. +33 (0)2 43 98 20 20 – Fax +33 (0)2 43 98 75 72

www.cabinetlenail.com – info@cabinetlenail.com

FRANÇOIS-XAVIER LE NAIL

DIPLÔMÉ DE L'INSTITUT DES HAUTES ÉTUDES
DE DROIT RURAL (IHEDREA)
EXPERT IMMOBILIER

GONZAGUE LE NAIL

DIPLÔMÉ DE L'ECCIP
EXPERT IMMOBILIER

HERVÉ de MALEISSYE

INGÉNIEUR AGRICOLE E.S.A.
EXPERT IMMOBILIER

LE CHATEAU DE LEVARÉ

Levaré (Mayenne)



Beau château des XVe, XVIe et XVIIIe siècles, comprenant une dizaine de pièces principales pour une surface habitable d'environ 450 m². Chauffage central au fioul.

Beaux éléments décoratifs : escalier en pierre à mur d'échiffre, sols parquetés, cheminées de marbre, boiseries, plafonds moulurés.

Maison secondaire de six pièces. Grandes dépendances. Chapelle.

Allée d'arrivée bordée d'arbres, douves en eau, vestiges de tours, pont-levis. Jardin potager clos de murs. Ancien donjon. Ancienne fuye.

L'ensemble est inscrit sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

Situation : aux confins de la Normandie et de la Bretagne à 280 km à l'Ouest de Paris.

Parc, étang, prés et bois, d'une contenance totale de 11 ha 91 a 02 ca.

Vendu : 700.000 euros

Acte : Maître Nathalie DUGAUD, SCP François CARRE, notaires associés à Paris (7e)

Le 28 novembre 2012.