

CABINET BERTRAND LE NAIL

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

« LA HAIE » 53340 CHÉMERÉ-LE-ROI
TÉL. 02 43 98 67 67 – FAX 02 43 98 75 72
E-mail : cabinetlenail@libertysurf.fr

BERTRAND LE NAIL
INGÉNIEUR AGRICOLE E.S.A.
EXPERT IMMOBILIER ET FONCIER

HERVÉ de MALEISSYE
INGÉNIEUR AGRICOLE E.S.A.

FRANÇOIS-XAVIER LE NAIL
DIPLOMÉ DE L'INSTITUT DES HAUTES ÉTUDES
DE DROIT RURAL (IHEDREA)

Monsieur Ludovic de SERRANT
2 rue Dancourt
75018 PARIS

Réf : BL/FC

Le 18 septembre 2001

Mon Cher Ludovic,

Tu as souhaité que je te confirme par écrit les termes de nos divers entretiens.

Dans le courant de l'été, ton père puis toi-même, m'avez demandé de bien vouloir estimer le château de BOUILLE-MÉNARD que t'as légué ton grand père. Je suis venu visiter cette propriété et j'ai indiqué une valeur d'environ 3.500.000 F. pour le château, la ferme et les terres de la ferme attenantes au parc (il s'agit des parcelles cadastrées à la section AB sous les numéros 48, 49, 50, 51, 72, 222, 480, 584 et 585 pour 12 ha 77a 25 ca), soit un ensemble d'une surface de 26 ha 69 a 18 ca.

J'ai indiqué qu'en cas de mise en vente, il pourrait être demandé 3.800.000 / 3.900.000 F. pour cet ensemble, commission comprise, frais notariés en sus. A titre indicatif, la commission est de 6,5 % plus la T.V.A. et les frais notariés représentent environ 7 %.

Nous sommes arrivés à la conclusion avec tes parents qu'il ne fallait pas séparer la ferme du château compte tenu des imbrications des bâtiments et des terres de cette ferme dans le parc et les dépendances du château.

J'ai fourni un certain nombre d'éléments de références de châteaux récemment vendus prouvant que ce prix était celui du marché. Je les joins à nouveau en annexe.

.../...

CARTE PROFESSIONNELLE TRANSACTIONS DÉLIVRÉE PAR LA PRÉFECTURE DE LAVAL SOUS LE N° 29 - R.C. LAVAL A 311 967 418
AFFILIÉ À LA CAISSE DE GARANTIE DE LA F.N.A.I.M. - 89, RUE LA BOÉTIE - PARIS 8^e
MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGRÉÉE, LE RÈGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHÈQUES EST ACCEPTÉ.

Nous avons eu immédiatement un acquéreur qui présentait à mes yeux des garanties de motivation, de disponibilité de capital et de sérieux en la personne de M. et Mme de MOULINS. Ceux-ci, en "raclant les fonds de tiroir", ont offert pour l'ensemble 3.470.000 F. net vendeur dont 3.000.000 F. pour le château et 470.000 F. pour la ferme. J'avais, en effet, indiqué à tes parents pour les bâtiments de la ferme avec 75 ares environ, de 300 à 350.000 F. et pour les 12 ha restant, une valeur d'environ 12.000 F. l'hectare. Nous arrivions donc à 470.000 F.

Tu as alors souhaité obtenir un prix de 3.100.000 F net pour toi. Je t'ai proposé deux solutions : la première consistant à mettre en vente la propriété à un prix voisin de 4.000.000 F. commission comprise et à voir un certain nombre d'acquéreurs, la seconde d'accepter l'offre de M. et Mme de MOULINS qui présente l'avantage d'être à un bon niveau, celui de l'expertise, d'être immédiatement réalisable et d'éviter de porter la propriété six mois ou un an de plus avec les coûts correspondants.

Vendredi dernier, tu m'as appelé disant que compte tenu des perspectives économiques liées au problème américain, tu préférerais assurer et acceptais l'offre de M. et Mme de MOULINS. Je leur ai transmis cet accord et nous avons pris rendez-vous le jeudi 20 pour revoir les lieux et vendredi 28 septembre pour signer un compromis.

Ce matin tu m'informes être à nouveau hésitant. Je le comprends mais je ne peux pas non plus faire "danser" les MOULINS qui ont mis en vente un appartement à Nantes pour assurer le complément de financement et qui ont pris de nombreuses dispositions.

J'attends donc des instructions précises pour savoir ce que je dois faire et ce que je dois leur répondre.

Espérant avoir été clair, je te prie de croire, Mon Cher Ludovic, à l'expression de mon amitié.

Copie à M. et Mme de SERRANT.

P.J.