

Le Petit Manoir de Vitrac

134 route du Champ

24200 Vitrac

Contact : Anne Aberer – lpmdv@orange.fr – 06 87 22 54 24

Bien actuellement divisé en deux lots :

- Parcelles 1644, 1185, 1186 et 1187 : résidence principale d'Anne Aberer
- Parcelles 1643, 1647, 1648 et 1184 : bien immobilier appartenant à la SARL LPMDV, exploité en meublés de tourisme classés ***

Acquisition le 15 octobre 2018.

Superficies :

- Terrain > 1,5ha
 - o RP : 8.236 m2 dont une majorité en zone non constructible derrière le manoir
 - o LPMDV : 6.950m2 en zone constructible
- Superficie habitable :
 - o RP : environ 280m2. RDC aménagé en gîte 54m2 + étages 1&2 environ 210 m2. Le garage + tour au toit de lauzes font partie de ce lot.
 - o LPMDV : environ 250m2. Grange 210m2 divisée en 3 logements, Pigeonnier environ 25m2, 1 annexe chambre + SDE environ 15m2 + dépendance non fermée ou aménagée

Construction du manoir datée de 1887 pour la première partie, 10 ans plus tard pour la deuxième. Rénovation de la grange en gîtes en 2006-2007 par les propriétaires précédents, qui ont également aménagé la piscine et le parc paysagé.

Impôts fonciers :

- Taxe foncière 2022 RP 1.783€, LPMDV 1996€. Total 3.779€
- Taxe d'habitation 2022 RP 302€ (2 personnes), LPMDV 981€ en résidence secondaire. Total 1.283€.
- Assainissement collectif

Factures

- Electricité 2021 : 3300€
- Eau 2021 : 1.600€
- Bois : 6-7 stères par hiver
- Mazout : environ 2000 litres / hiver (complément du bois).
- Pellets : environ 72 sacs de 15 kg

Manoir équipé de climatisations réversibles au RDC (séjour) et au 1^{er} étage (séjour, cuisine et chambre parentale). Entretien annuel par FCCE Bouscasse.

Chaudière à mazout ancienne entretenue chaque année, cuve 3000 litres nettoyée en 2022. Utilisée en hiver en appoint du poêle à bois du séjour.

Servitude de passage à notre bénéfice dans le chemin à l'arrière de la propriété pour acheminer du bois de chauffage.

Gîtes tous équipés de climatisations réversibles (4 groupes, 9 unités intérieures). Bâtiments hivernés de novembre à mars, le circuit de plomberie et les chauffe-eau dans les combles n'étant pas isolés.

5 gîtes exploités d'avril à octobre, capacité 15 personnes. Chiffre d'affaires locatif brut : 90.000€ en 2022. Potentiel de 100.000€ avec le pigeonnier en année complète.

Les gîtes de LPMDV sont vendus meublés et équipés (sauf de rares exceptions comme le canapé en cuir du Bois). Literies neuves ou très récentes de grande marque, TV LED connectées et beaucoup d'électro-ménager neuf ou très récent.

Le Cantou au RDC du manoir est vendu avec une partie des meubles seulement, à préciser.

Il existe une servitude EDF sur le terrain de LPMDV liée à l'existence d'une ligne électrique enterrée. Le parc est entretenu sans pesticides, les buis sont traités plusieurs fois par an au Bacillus Thuriensis. Le terrain plat est tondu sur 4.500m² par un robot tondeuse Husqvarna acquis en mars 2020, qui restera probablement sur la propriété.

Rénovations récentes notables :

Manoir :

- Toiture manoir en ardoises refaite intégralement en 2017 (partie avant) et 2020 (au-dessus du séjour + entrée). Des deux côtés, un écran sous toiture a été mis en place.
- Huisseries remplacées en 2017 par l'ancien propriétaire
- Chauffe-eau neuf été 2019
- Poêle à pellets installé en novembre 2019, 9kW étanche avec ventouse
- Chambre et salle d'eau du gîte du RDC refaites intégralement en 2019
- Cuisine du gîte installée en 2020
- Fenêtre pour éclairer les combles printemps 2020
- Adduction d'eau du manoir refaite intégralement en janvier 2021 du compteur au bord de la route jusqu'à l'entrée du Cantou, suite à une fuite (distance 100 mètres). Une partie de l'adduction des gîtes a été refaite par la même occasion jusqu'au pigeonnier.
- Climatisation installée dans le séjour du gîte du RDC pour saison 2023

Bâtiments LPMDV :

- Climatisation installée dans les 2 chambres du gîte Le Bois : hiver 2019
- Ouverture d'une fenêtre au RDC du Pommier hiver 2019
- Ouverture d'une porte d'accès aux combles hiver 2019
- Isolation intégrale des combles de la grange, 40cm laine de verre au sol, et élargissement du plancher hiver 2019
- Installation des radiateurs sèche-serviettes dans les gîtes hiver 2019 (sauf Rosier)
- Raccordement électrique du bâtiment renforcé en hiver 2020
- Aménagement intégral du Pigeonnier en gîte indépendant (adduction d'eau indépendante, raccordement électrique et compteur indépendant, câble wifi) en 2021-2022 : isolation des rampants avec écran sous-toiture et 30cm laine de verre, protection anti-xylophages garantie 10 ans, mobilier sur mesure dans chambre et cuisine équipée, nouvelles huisseries au RDC.
- Remplacement de la porte du Pommier en 2022.
- Remplacement de la gouttière de la grange côté sud et évacuation eaux pluviales dans jardin du Rosier prévue pour l'hiver 2023

Piscine au sel 10m x 5m, profondeur 1,50m, environ 75m³. Intérieur en epoxy.

- Construction du local technique de la piscine hiver 2020
- Remplacement de l'intégralité de l'équipement de la piscine (sauf la pompe) en 2019 et printemps 2020 : filtre à verre, électrolyseur et régulateur Ph.
- Construction de la terrasse en bois et aménagement paysagé printemps 2021
- Entretien quotidiennement par le propriétaire en saison, du 15 mai au 15 septembre.
- Pompe à chaleur en panne, non remplacée car l'abri Sokool chauffe très bien l'eau. L'existence du circuit d'eau de la piscine passant par la pompe, avec un bypass, permet l'installation d'une nouvelle pompe sans autres travaux.

Parc :

- Aménagement de l'espace loisir pétanque et ping-pong printemps 2021 – table de ping-pong de collectivité garantie 10 ans
- Aménagement parking côté piscine
- Terrassement d'un chemin d'accès au niveau supérieur derrière le manoir printemps 2021 (utilisé pour livraison du bois et pour tondre le jardin supérieur sans passer par les gîtes)
- Gaine de raccordement prête pour la fibre optique du Manoir jusqu'à la rue.
- Goudron neuf sur chemin d'accès printemps 2022
- Entretien permanent du parc sans pesticides depuis 2019, par les propriétaires : élagage, taille. Un espace pour stocker une partie des déchets verts avant de les brûler en hiver a été aménagé derrière le jardin du Bois.