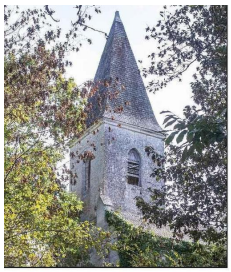
Charente Libre

Qui veut acheter

un temple protestant à Cellefrouin?

■ Un bien « atypique » ■ Mais tout est à faire ■ À Cellefrouin, un temple protestant bâti au XIXe siècle est à vendre ■ 130 000 euros pour le lieu et son vaste domaine.



Stéphane URBAJTEL
urbajtel@charentelibre.fr

Comme dans le sketch de la petite annonce, de Patrick Timsit, il faut savoir décrypter le langage de l'agent immobilier. Quand il vante le *« beau potentiel »* de son bien et note qu'il est *« à rafraîchir »*, comprenez qu'il y a tout à faire et que les travaux vont vous coûter un peu cher. À Cellefrouin, un domaine très *« atypique »* – encore un mot du vocabulaire immobilier — est à vendre : il s'agit d'un ancien temple protestant.

Son clocher se dévoile en surplomb de la route départementale, au milieu du bois, à deux cents mètres de l'entrée du village (communauté de communes Cœur de Charente). Il faudra donner un bon coup de débroussailleuses pour éclaircir le chemin et retrouver l'allée qui autrefois menait au domaine.

Édifié au milieu du XIXe siècle, le bâtiment est en pierre de calcaire blanc taillée et coiffé d'un toit à deux pans en ardoise. Orienté nord-est - sud-ouest. La haute façade principale, précédée d'une terrasse, est surmontée par la tour avec une toiture en pavillon.

Un édifice religieux c'est souvent assez sombre. Pas celui-là. Les propriétaires vendeurs on fait percer de nombreuses baies au rez-de-chaussée. L'une est encadrée de deux pilastres et dominée par une imposte en éventail sous voûte d'ogives.

Le temple protestant se cache derrière une forêt dense. Le terrain est à défricher. Le bâtiment à rafraîchir. Photos Quentin Petit

200 000 euros de travaux

« Ces ouvertures ont été réalisées sur le modèle de celles, d'origine, que l'on peut voir sur les hauteurs. La nature du bâtiment est respectée », considère Ariel Dormeau, mandataire immobilier pour le compte de l'agence Patrice Besse. Au premier étage (l'escalier d'accès est prêt), un imposant large œil-de-bœuf apporte de la clarté sous la sculpture d'une bible ouverte sur des pages en hébreu. À l'arrière, la construction s'achève en demi-lune. *« Voilà une église à taille humaine. Il y a les murs, solides, il n'y a plus qu'à l'aménager selon ses goûts »*, vante Ariel Dormeau. Optimiste : car il y a un sacré chantier à envisager. *« Dans le gros œuvre, on a le faîtage à réparer et presque tout le reste à construire à l'intérieur »*, reconnaît Ariel Dormeau en se promenant au cœur du temple qui, ouvert aux quatre vents depuis des années, a été squatté et tagué. Pas d'eau, pas d'électricité, pas d'assainissement. *« Mais il y a les compteurs »*, appuie le mandataire. L'escalier et l'étage sont quand même réalisés. Mais bruts. *« Les propriétaires vendeurs qui ont été mutés et n'ont donc pas pu aller au bout de leur projet avaient prévu trois chambres »*.

Prix : 130 000 euros. Au-delà de l'édifice, ça comprend aussi le gigantesque terrain boisé de 5 000 m² entourant le temple protestant. Mais comptez *« au moins 200 000 euros de plus »* pour tout remettre en état, selon les spécialistes.

Plus de photos et une vidéo sur charentelibre.fr

Fiche Technique
- ☑ Surface habitable : 200 m²
- ☑ Volume pour réaliser 3 chambres
- ☑ Surface du terrain : 5539 m²
- ☑ Bâti du milieu du 19e siècle
- ☑ Prix : 130 000 €

Tout reste à faire à l'intérieur.

La façade principale. En hauteur, la sculpture d'une bible ouverte sur des pages en hébreu. Repro CL

L'avis d'expert

« Puis-je acheter une maison avec mon enfant »

Chambre des notaires de la Charente

« Je suis sur le point d'acheter une résidence secondaire. Je suis marié, j'ai un enfant majeur. Nous envisageons d'acheter cette maison avec notre fille en se disant que le jour où nous disparaîtrons, nous éviterons de la sorte les droits de succession. Est-ce une bonne idée ? Faut-il créer une SCI ? Quels sont les avantages et les inconvénients d'une telle procédure ? Quels sont les frais engendrés par une telle procédure ? Ma femme conserve-t-elle l'usufruit si je disparais avant elle ? »

La réponse de la Chambre des notaires de la Charente.

« Pour minimiser les droits de succession qu'auront à payer vos héritiers, il faut anticiper la transmission de votre patrimoine. Il existe plusieurs outils : la donation, le démembrement du patrimoine immobilier, le contrat d'assurance-vie, la société civile immobilière....

Lors d'une acquisition immobilière, il est possible d'acquérir en démembrement de propriété. Les parents acquièrent l'usufruit du bien et le ou les enfants la nue-propriété du bien.

L' acquisition par le biais d'une SCI, si elle présente des avantages notamment en terme de souplesse dans la rédaction des statuts ou de transmission progressive avec conservation du pouvoir de gestion, n'est pas adaptée à toutes les familles et présente des inconvénients, notamment le coût de gestion ou la tenue d'une comptabilité.

La clause de réversion d'usufruit au profit du conjoint survivant, à prévoir au moment de l'acquisition ou de la donation en démembrement, permet au conjoint survivant de conserver l'usage et la perception de l'ensemble des revenus du bien démembré. Et de maintenir son niveau de vie car l'enfant récupérera le bien au second décès. »