



Patrice Besse

—
Châteaux, demeures, tout édifice de caractère
Immobilier parisien

Proche de Fontainebleau,
un ancien logis seigneurial du 15e s. à rénover



Situation

En Île-de-France, à 22 km de la ville impériale de Fontainebleau et à 1 h environ de la capitale en voiture ou en train, la propriété se trouve dans un village médiéval au sein du parc naturel régional du Gâtinais. Les commerces, les services, les écoles et la gare sont à 10 min en voiture dans la ville de Nemours.

Description

Jusqu'à la fin du 18e s., la propriété abritait un château, dont les origines remontaient au 15e s. avec de nombreux remaniements réalisés au 17e s. D'après le plan d'intendance de 1785, le château formait un quadrilatère dont chaque angle était protégé par une tour. Malheureusement, il fut détruit en grande partie pendant la Révolution puis transformé en ferme fortifiée autour d'une cour rectangulaire.

Aujourd'hui, les tours ont toutes disparu, mais l'entrée, sous un porche couvert avec portail à deux vantaux encadré de deux meurtrières, a été conservée. À gauche, un long mur de façade en pierre protégeait autrefois un poulailler et des clapiers, puis une laiterie et un pigeonier. En retour d'angle, le logis seigneurial orienté sud côté parc et nord côté cour est suivi d'une ancienne étable puis d'une grange. À droite de l'entrée, quatre constructions de même fonction font face au logis et sont prolongées en retour d'angle par une ancienne grange aux dîmes. Les bâtiments ont tous été édifiés en pierre meulière.



Île Saint-Louis,
18, rue Budé 75004 Paris

Rive Gauche,
7, rue Chomel 75007 Paris

t +33 1 42 84 80 85
www.patrice-besse.com

SAS PB au capital de 5747 euros

Siège social 7, rue Chomel 75007 Paris

SIREN : 343 503 967 RCS Paris

Carte professionnelle «Transactions» N° CPI 7501 2017 000 016 722 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France
Garant : QBE Insurance (Europe) Limited - 110, Esplanade du Général de Gaulle, Cœur Défense - Tour A 92931 La Défense Cedex
Dans un souci de protection absolue de notre clientèle, il n'est reçu aucun fonds en dehors des honoraires.

Excepté le pignon est du logis principal qui est recouvert d'un toit à trois pans, les autres toitures des bâtiments sont à deux pentes en tuile plate de pays.

La propriété est accessible depuis une rue calme du village qui, entre deux terrains de boules et un petit étang, longe le mur arrière nord des quatre granges en enfilade. Des terres entourent les autres côtés de l'enceinte rectangulaire de l'ancien château. Une grange ouverte près du porche d'entrée complète l'ensemble bâti.

L'ancien logis seigneurial

D'anciennes doutes recouvertes par de la végétation longent la façade sud du logis seigneurial, lequel se compose d'un bâtiment élevé de trois niveaux dont le dernier sous combles. Certaines baies ont été totalement ou partiellement murées afin d'échapper à l'impôt sur les portes et les fenêtres institué en 1798 sous le Directoire. Les encadrements en pierre de taille ont été conservés ainsi que les chaînes d'angle.

Le rez-de-chaussée

Afin d'héberger le personnel agricole sur place, il a été aménagé en deux logements distincts après la Révolution.

Le premier occupe toute la partie droite du niveau. Une entrée dessert, en face, une petite chambre à coucher agrémentée d'une cheminée en marbre gris et, à droite, une pièce de vie qui s'ouvre sur un petit espace côté champ et sur une cuisine ancienne aux poutres apparentes à droite, qui ouvre directement sur la cour. Une pièce qui faisait office de salle d'eau est accessible depuis la cuisine. À ce niveau, les sols sont en tomettes hexagonales, excepté celui de la cuisine, couvert de carreaux de ciment en damier tricolore blanc, rouge et gris.

Le deuxième logement, qui occupe la partie gauche du rez-de-chaussée, se compose d'une cuisine ancienne qui dessert une pièce de vie en face et un couloir à droite. Ce dernier conduit à une chambre à coucher avec cheminée en marbre gris et à une salle d'eau. Comme dans le premier logement, les sols sont ici en tomettes hexagonales d'origine.

L'étage

Il se divise en cinq pièces d'habitation en enfilade qui n'ont pas été transformées depuis l'abandon du château par ses anciens seigneurs. Les plafonds aux poutres, solives et corbeaux en pierre ou en bois apparents laissent apercevoir des traces de décorations peintes d'avant la Révolution. Les sols sont presque tous en terre cuite carrée d'origine. Les murs sont principalement en torchis et colombage. Des vestiges d'un linteau de cheminée en plâtre ornent la plus grande pièce. Un petit escalier de meunier mène aux combles. La pièce la plus à l'est de l'étage, au



sol en planche de bois et aux murs en pierre apparente, pourrait avoir fait partie de l'ancienne tour ronde, remplacée par un espace de vie aux murs droits.

Les combles

Ils forment un espace aménageable de près de 340 m².

Les caves

D'origine médiévale, au nombre de deux, elles se trouvent sous l'ancien château. La plus petite cave, à l'est, présente deux voûtes anciennes en pierre.

La plus grande, à l'ouest, est agrémentée de quatre petites niches réparties autour d'une double croisée d'ogives. Cette cave était le départ d'un souterrain qui reliait le château à une ferme fortifiée voisine.



La grange aux dîmes

Perpendiculaire à l'ancien mur nord du château, elle est mentionnée sur le plan d'intendance de 1785. Les paysans venaient y entreposer un dixième de leur récolte à titre d'impôt en nature pour le compte de l'Église catholique. Elle présente une hauteur sous faitage d'environ 10 m et une surface au sol d'environ 150 m². La bâtisse a été divisée en deux espaces : une partie a conservé son usage de grange et l'autre a été transformée en étable avec mangeoires et plafond à voutains en brique rouge.



Les autres communs

À l'instar du logis seigneurial, ils sont à (ré)aménager dans leur ensemble et présentent de grands espaces parfaitement exploitables.

Dans le prolongement du bâtiment d'habitation, se trouvent une ancienne bergerie d'environ 55 m² au plafond en voutains ainsi qu'une grange d'environ 85 m². Un petit escalier en pierre permet l'accès aux combles au-dessus de la bergerie.

Face au logis seigneurial et perpendiculaires à la grange aux dîmes, quatre autres granges en enfilade proposent divers espaces d'aménagement, d'approximativement 30 m², 15 m², 55 m² et 25 m².

Une ancienne laiterie de 20 m² avec sol et séchoirs à fromage en brique rouge ainsi qu'un pigeonnier d'à peu près 15 m² ferment la cour à l'ouest.

Enfin, une autre grange ouverte, de 90 m² environ, extérieure à l'enceinte de la cour, se situe du côté du porche d'entrée.



Les terres

La propriété comprend environ 6 430 m² de terre répartis autour de l'enceinte rectangulaire de l'ancien logis.

À l'ouest, un terrain constructible de près de 430 m² et au sud/sud-est, environ 6 000 m² de terre, actuellement à usage agricole.

Un lot de terre supplémentaire, d'une surface proche de 3 000 m² – dont 2 012 m² sont constructibles et 1 000 m² agricoles – peut également être cédé par le propriétaire actuel afin d'agrandir le parc de la propriété.

Informations diverses

Assainissement

Non conforme

Informations financières

Taxe foncière: 958 euros annuels



Ce que nous en pensons

Un ensemble de bâtiments aux murs nobles pétris d'histoire, s'érigeant toujours fièrement vers le ciel, dans la majesté et la force tranquille de leur architecture fermière ancienne, établie sur les bases d'un château qui avait traversé les siècles jusqu'à sa destruction sous la Révolution. Côté cour, le logis est intime et protégé de l'extérieur ; côté champ, rien n'arrête le regard, qui embrasse les vertes étendues jusqu'à l'horizon.

Ici, à 1 h de Paris, tous les projets sont possibles, pour une propriété aux vastes surfaces aménageables, qui présente en outre des opportunités de constructions supplémentaires pour qui souhaiterait voir le domaine se développer encore. Ici, le passé est promis à un bel avenir pour qui sait regarder au plus près et projeter au loin ses aspirations.



Vente en exclusivité

399 000 EUR

Honoraires à la charge du vendeur

Conseiller Fontainebleau et alentours

Aliette Rozan

+33 (0)6 73 19 57 19

Référence 475157

Surface cadastrale	1 ha 11 a 30 ca
Surface du bâtiment principal	348 m²
Surface des dépendances	455 m²

NB: Les informations mentionnées dans ce document résultent de notre visite sur place, mais également des informations reçues du propriétaire actuel de ce bien. Elles n'ont vocation ni à l'exhaustivité, ni à une stricte exactitude notamment quant aux surfaces relevées ou aux époques de construction. À ce titre, elles ne sauraient engager notre responsabilité.