

# CABINET CLOS – LETOURNEAU

EXPERTISES FONCIERES ET IMMOBILIERES

AGRÉÉ COUR D'APPEL DE BORDEAUX

## Thierry LETOURNEAU

Maîtrise en Droit (Bordeaux)  
Expert près la Cour d'Appel de Bordeaux  
email : letourneau.bordeaux@gmail.com

*en collaboration avec*

## Paul COLLEU

Licence en Droit (Rennes I)  
Master Real Estate Management  
(INSEEC Bordeaux)  
email : clos.letourneau@gmail.com

## Michel CLOS

Maîtrise et Doctorat en Droit (Montréal)  
Expert près la Cour d'Appel de Bordeaux  
Président d'Honneur  
de la Compagnie des Experts Judiciaires

## ESTIMATION TOUS TYPES DE BIENS IMMOBILIERS

(urbains, industriels, ruraux...)

## DOMAINES D'INTERVENTIONS

Valeurs vénales et locatives

Loyers commerciaux et  
indemnités d'éviction

Redressements fiscaux

Successions et partages

Détermination de préjudices

## RAPPORT D'EXPERTISE

Concernant un immeuble situé à

SAINTE FOY LA GRANDE

-----

5. Rue des Frères Reclus

**Valeur Vénale dans le cadre de la Liquidation  
Judiciaire de la SCI LA FELTINE**

## **EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE**

=====

- Par ordonnance du Tribunal Judiciaire de LIBOURNE du 2 octobre 2020, il nous a été demandé de procéder à la détermination de la valeur vénale d'un immeuble sis à SAINTE-FOY-LA-GRANDE, 5. Rue des Frères Reclus dans le cadre de la liquidation judiciaire de la SCI LA FELTINE.
- Par courrier du 4 novembre 2020, Maître MANDON, Liquidateur de la société, nous a communiqué les éléments nécessaires.
- Compte tenu du nombre très important de biens à visiter, des superficies à mesurer ainsi que des nombreuses recherches administratives préalables à chaque déplacement, nos visites se sont déroulées les :
  - 25 novembre 2020
  - 3 février 2021
  - 11 mars 2021
  - 16 juin 2021
- Par la suite, après étude du dossier, nous avons rédigé le présent rapport

## **CONDITIONS GÉNÉRALES D'INTERVENTION DE L'EXPERT EN ÉVALUATIONS IMMOBILIÈRES**

---

L'Expert Foncier est un spécialiste indépendant de l'évaluation des biens et droits immobiliers dans les cadres les plus divers.

Ayant suivi une formation universitaire et titulaire d'un agrément professionnel, il est respectueux des règles déontologiques édictées par la « Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière » dont est signataire l'organisme professionnel auquel il appartient.

L'Expert Foncier est assuré pour les missions qu'il réalise, mais sa responsabilité professionnelle est limitée à une obligation de moyens pendant une année, durée de validité de son expertise.

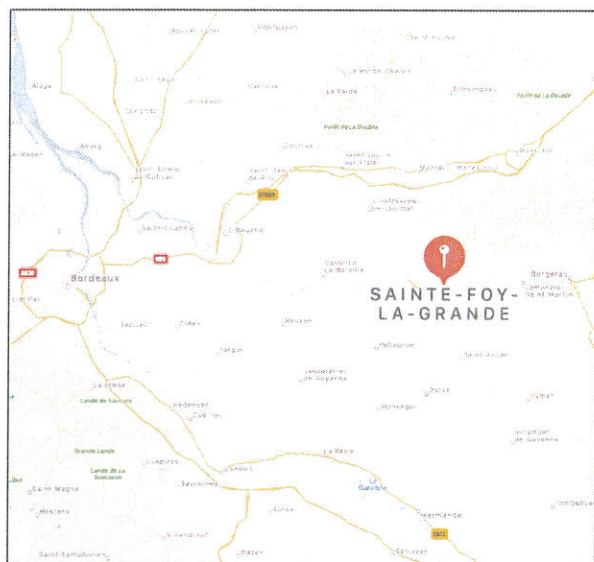
En outre, il n'entre pas dans les compétences de l'Expert en évaluation immobilière d'apprécier l'état des bâtiments et leurs éléments d'équipement, il n'est pas qualifié pour contrôler la structure des constructions ni le bon fonctionnement des installations techniques et leur conformité aux normes et réglementation en vigueur, ni d'apprécier ou chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination ou la pollution des sols et des bâtiments.

Les superficies indiquées ne sont pas certifiées, elles ne sont utilisées que pour permettre l'appréciation de la valeur en adéquation avec les autres éléments participant à sa formation.

Ce rapport d'expertise forme un document indivisible, toute utilisation partielle de celui-ci est interdite.

## SITUATION ET DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

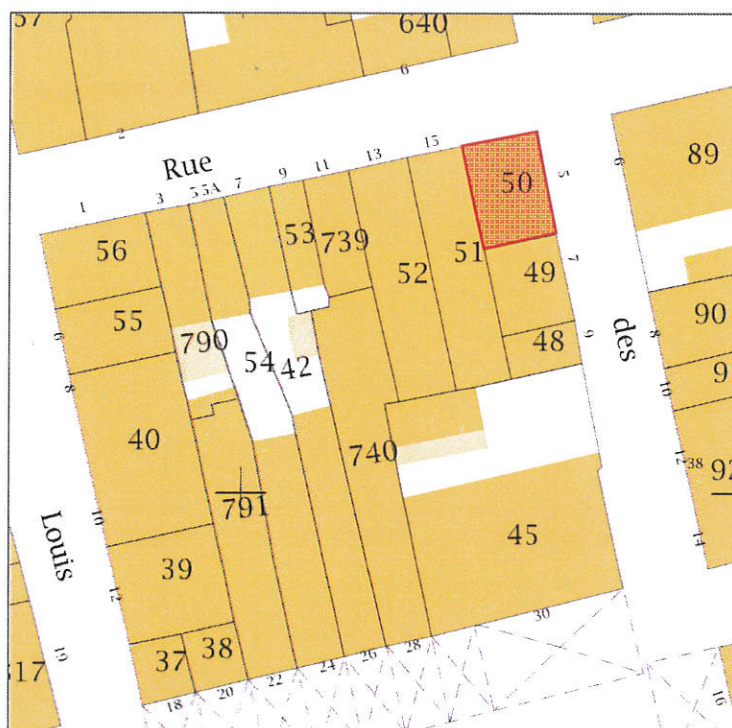
---



- Immeuble situé à SAINTE-FOY-LA-GRANDE (Gironde), commune du Pays Foyen, à environ 70 kilomètres à l'Est de BORDEAUX et 25 kilomètres de BERGERAC (Dordogne), dans l'hyper centre-ville, à l'angle de la Rue Denfert Rochereau et de la rue des Frères Reclus, au numéro 5.
- Il est composé d'une parcelle de configuration régulière sur laquelle est édifiée un immeuble composé de plusieurs appartements, élevé d'un rez-de-chaussée et de deux étages.

## CADASTRE

---



Cet immeuble est cadastré :

Section AB n°50 pour 78 m<sup>2</sup>



## DESCRIPTION SUCCINCTE DE L'IMMEUBLE

---



- Construction ancienne édifée de pierres de taille et moellon sous enduit.  
Couverture en tuile à revoir sur une charpente en bois.  
Huisseries en bois simple vitrage avec occultation par volets battants en bois.  
Raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité, au tout-à-l'égout et au gaz de ville.  
Système de chauffage central individuel par chaudières à gaz vétustes ou par convecteurs électriques.  
Système de production d'eau chaude par chaudière ou cumulus.

- Surfaces utiles

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Rez-de-chaussée        | 60 m <sup>2</sup> |
| 1 <sup>er</sup> étage  | 63 m <sup>2</sup> |
| 2 <sup>ème</sup> étage | 59 m <sup>2</sup> |

- Distribution

#### Rez-de-chaussée

##### Logement à l'angle des rues

Accessible par les parties communes, il dispose également d'une entrée indépendante sur la rue Denfert Rochereau, au numéro 17.

Il est composé d'une pièce principale éclairée par la porte d'entrée vitrée sur la rue Denfert Rochereau, une pièce éclairée par une fenêtre sur la rue des Frères Reclus et une salle-d'eau.



- Logement dans un état vétuste.

##### Logement sur la rue des Frères Reclus

Accessible depuis les parties communes, 5. Rue des Frères reclus.

Il est composé d'une pièce principale éclairée par une fenêtre sur la rue des Frères Reclus, une cuisine sans ouverture et une salle-d'eau.



- Logement dans un état passable.

## 1<sup>er</sup> étage

### Logement à l'angle des rues

Il est composé d'une cuisine éclairée par une fenêtre sur la rue Denfert Rochereau, une pièce principale éclairée par une fenêtre sur la rue Denfert Rochereau et une fenêtre sur la rue des Frères Reclus, un dégagement distribuant une chambre et une salle de bains, chacune éclairée par une porte fenêtre sur la rue des Frères Reclus.



- Logement dans un état médiocre.

### Logement sur la rue des Frères Reclus

Un studio composé d'une pièce principale éclairée sur la rue des Frères Reclus par une porte fenêtre.

- Logement dans un état très vétuste.



### Logement à l'angle des rues

Il est composé d'un dégagement d'entrée avec WC en emprise, une cuisine éclairée par une fenêtre sur la rue Denfert Rochereau, d'un séjour éclairé sur les rue Denfert Rochereau et rue des Frères Reclus, d'une chambre éclairée sur la rue des Frères Reclus et une salle d'eau, pièce noire.



- Logement dans un état vétuste.

### Logement sur la rue des Frères Reclus

Il est composé d'un dégagement d'entrée avec kitchenette, une chambre éclairée par une fenêtre sur la rue Denfert Rochereau, un séjour éclairé par une fenêtre sur la rue des Frères Reclus avec une salle d'eau en emprise.



- Logement dans un état vétuste.



### **SITUATION LOCATIVE**

=====

Le bien sera considéré comme libre, bien qu'il soit partiellement occupé.

### **U R B A N I S M E**

=====

Sans objet pour la présente estimation.

## ESTIMATION

=====

**(Valeur Vénale Actuelle)**

### 1)- Facteurs de la valeur :

#### Éléments positifs

- Immeuble situé dans une commune de zone rurale excentré.
- Immeuble situé à proximité immédiate des quais de la Dordogne.

#### Éléments négatifs

- Importants travaux de remise en état des appartements à prévoir.

### 2)- Valeur par la méthode des comparaisons :

- Il s'agit ici de rechercher la valeur de cet immeuble en appliquant aux superficies utiles un prix au mètre carré, terrain intégré, tenant compte des caractéristiques décrites et du marché immobilier du secteur.

$$182 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €} = 72.800 \text{ €}$$

Somme arrondie à **70.000 €**

**SOIXANTE DIX MILLE EUROS**

=====

Fait à BORDEAUX, le 13 Septembre 2021

L'EXPERT,

