

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 bien immobilier situé à

SAINTE FOY LA GRANDE

26. Rue Alsace Lorraine

**Valeur Vénale dans le cadre de la Liquidation
Judiciaire de la SCI DE BEYNAT**

33000 BORDEAUX – Tél. 05.56.52.11.98 – Télécopie : 05.56.51.79.58

Société Civile – RCS BORDEAUX – N° Siret : 410 791 594 000 14

T.V.A. Intra communautaire : FR 764 107 91 594 000 14

Membre d'une Association Agréée, règlement par chèque accepté

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 bien immobilier sis à SAINTE FOY LA GRANDE, 26. Rue Alsace Lorraine, dans le cadre de la liquidation judiciaire de la S.C.I. BEYNAT.
- 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 et l'intervention d'un serrurier, nous visites se sont déroulées les :
 - ✓ 25 Novembre 2020
 - ✓ 3 Février 2021
 - ✓ 11 Mars 2021
 - ✓ 16 Juin 2021
 - ✓ 9 Novembre 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.

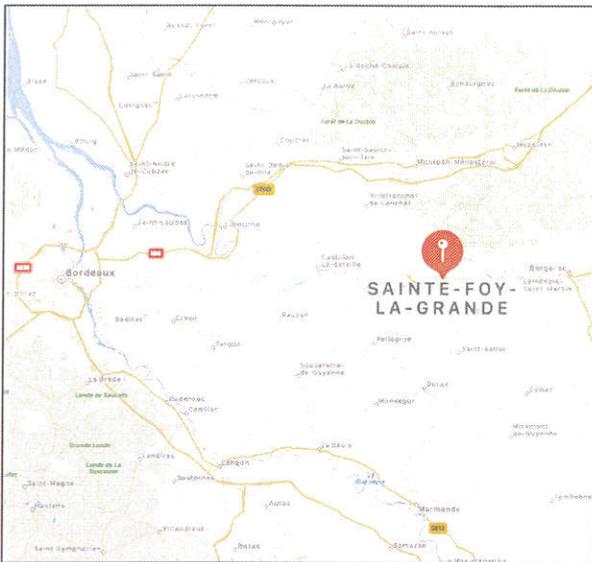
Ayant suivi une formation universitaire et titulaire d'un agrément professionnel, il est respectueux des règles déontologiques édictées par la « Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière » dont est signataire l'organisme professionnel auquel il appartient.

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.

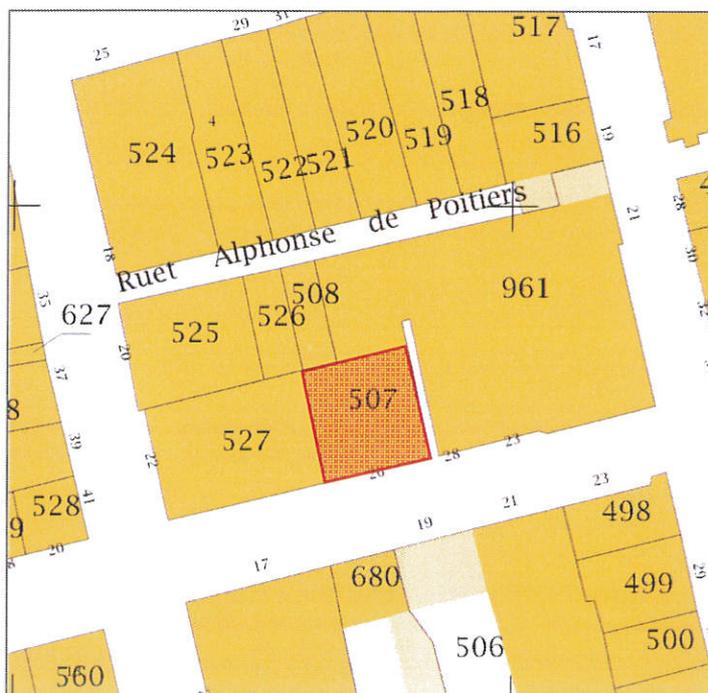
Les superficies indiquées ne sont pas certifiées, elles ne sont utilisées que pour permettre l'appréciation de la valeur en adéquation avec les autres éléments participant à sa formation.

SITUATION ET DÉSIGNATION DU BIEN IMMOBILIER



- Bien immobilier situé à SAINTE-FOY-LA-GRANDE (Gironde), commune du Pays Foyen, à environ 70 kilomètres à l'Est de BORDEAUX et 25 kilomètres à l'Ouest de BERGERAC (Dordogne), dans le centre-ville, 26. Rue Alsace Lorraine.
- Il est composé d'une parcelle de configuration régulière sur laquelle est édifée une construction à usage d'habitation divisée en plusieurs logements, élevée d'un rez-de-chaussée et de deux étages.

CADASTRE



Ce bien immobilier est cadastré :

Section A B N°507 pour 125 m²

DESCRIPTION SUCCINTE DU BIEN IMMOBILIER



- Construction ancienne édifée de pierres de taille localement en mauvais état et élevé d'un rez-de-chaussée et de deux étages sous greniers.

Couverture en tuile, à revoir, sur charpente en bois.

Huisseries en bois simple vitrage avec occultation par volets battants en bois.

Raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité, au gaz de ville et au tout-à-l'égout.

Système de chauffage central individuel au gaz par chaudière vétuste.

Système de production d'eau chaude individuel par la chaudière.

- Superficies utiles :

Rez-de-chaussée	70 m ²
1 ^{er} Étage	72 m ²
2 ^e Étage	70 m ²
	<hr/>
	212 m ²

- Distribution

Rez-de-chaussée

1)- Locaux commerciaux :

Éclairés par une porte d'entrée vitrée sur la rue avec occultation par volet roulant en bois. Sol carrelé, murs sous enduit ou plaques de plâtre brut, plafond plâtre sur lattes.



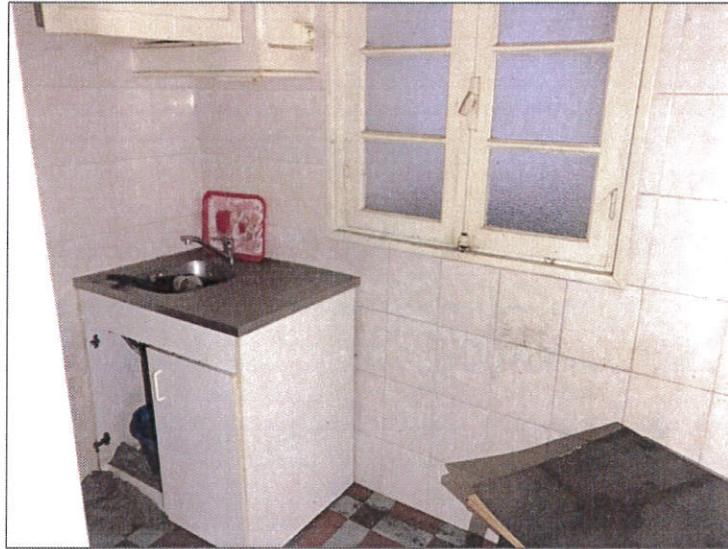
2)- Appartement :

Salon : Éclairé par une fenêtre sur la rue. Sol carrelé, murs peints, plafond peint. Avec une cheminée décorative.



Dégagement : Pièce noire.

Cuisine : Présence d'une fenêtre en verre flouté sur l'impasse Est. Sol carrelé, murs carrelés et plafond peint. Équipée d'un évier en inox sur meuble bas.



Pièce : Pièce noire. Sol carrelé, murs peints, plafond peint. Avec cheminée décorative.

Salle d'Eau : Pièce noire. Sol carrelé, murs carrelés, plafond peint. Équipée avec une vasque sur meuble bas, une cabine de douche et un WC.



1^{er} Étage

3)- Volume :

Compartimenté en plusieurs pièces, éclairé par trois fenêtres sur la rue.

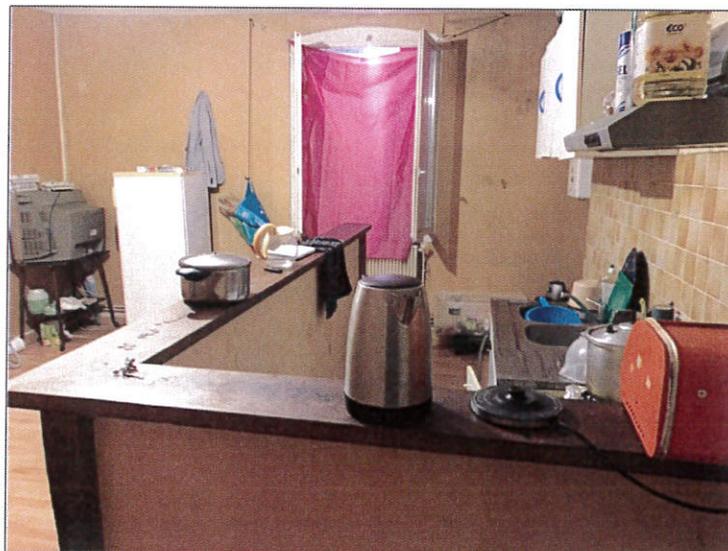


2^e Étage

4)- Appartement :

Dégagement : Pièce noire. Revêtement de type plastifié au sol, murs tapissés et plafond lambrissé.

Pièce de vie : Éclairée par une fenêtre sur la rue. Parquet flottant au sol, murs tapissés et plafond peint. Avec un coin cuisine équipée d'un évier sur meuble bas.



5)- Appartement :

Inaccessible. Éclairé par une fenêtre sur la rue.

- Construction vétuste à restaurer entièrement.

SITUATION LOCATIVE

=====

- Le bien est libre de toute occupation en dehors de l'appartement du deuxième étage qui est occupé mais pour lequel nous n'avons pas d'informations.

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 :

- Situation dans le centre-ville d'une commune semi-rurale.
- Possibilité de transformer le local en garage.

Éléments négatifs :

- Absence de jardin.
- Construction à rénover entièrement.

2)- Valeur par la méthode des comparaisons :

- Il s'agit ici de rechercher la valeur de ce bien immobilier en appliquant à sa superficie un prix au mètre carré, terrain intégré, tenant compte des caractéristiques décrites et du marché immobilier du secteur.
- Nous retiendrons une valorisation de :

$212 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €} = \underline{63.600 \text{ €}}$

Somme arrondie à **60.000 €**

SOIXANTE MILLE EUROS

Fait à BORDEAUX, le 17 Janvier 2022

L'EXPERT,

