

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

PINEUILH

169. Avenue du Maréchal Leclerc

**Valeur Vénale dans le cadre de la L.J. SCI DE LA
GRAND'RUE**

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 PINEUILH, 169. Avenue du Maréchal Leclerc, dans le cadre de la liquidation judiciaire de la S.C.I. DE LA RÉSIDENCE DE LA GRAND'RUE.

- 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, nos 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.

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

SITUATION ET DÉSIGNATION DU BIEN IMMOBILIER



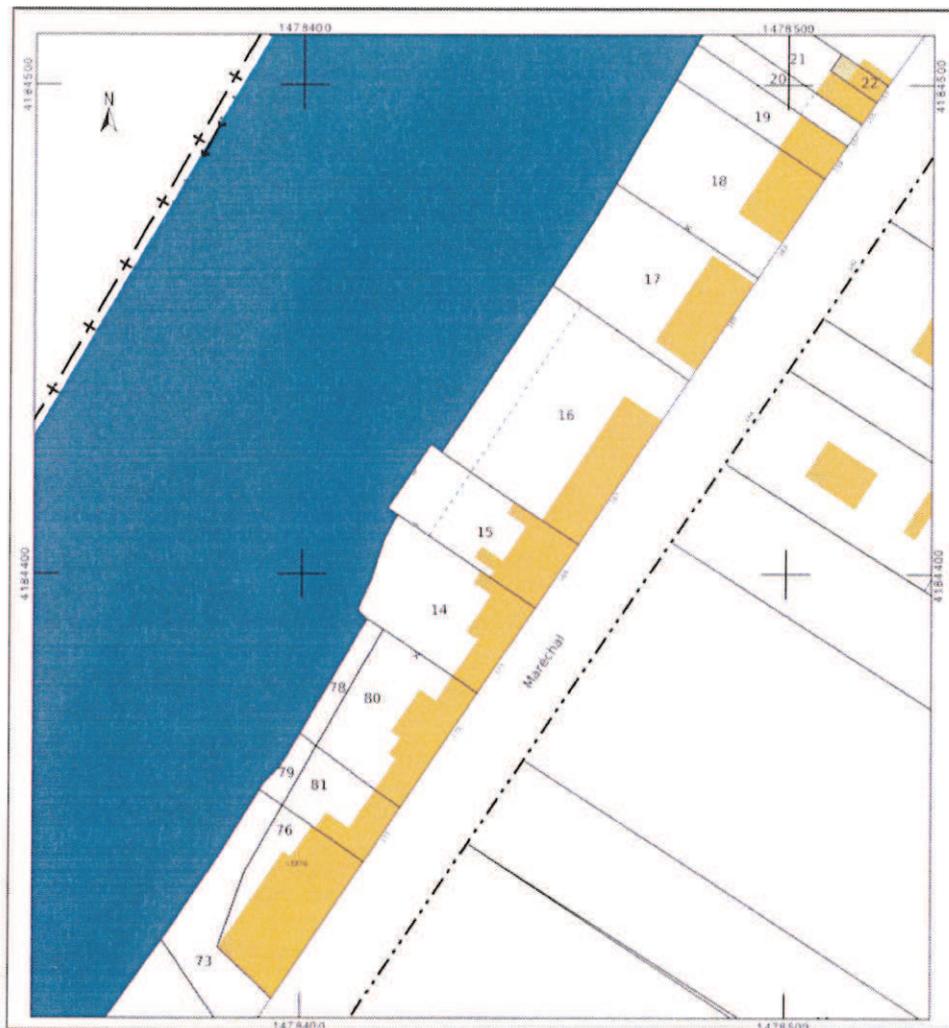
- Bien immobilier situé à PINEUILH (Gironde), à 45 kilomètres à l'Est de LIBOURNE, sur le bord de la Dordogne et de la Départementale 672, 169. Avenue du Maréchal Leclerc.
- Il est composé d'un terrain de configuration régulière sur lequel est édifiée une construction à usage d'habitation, élevée d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et d'un grenier.
- Le terrain est en nature de jardin arboré sur l'arrière, avec une clôture vétuste et un accès direct sur la Dordogne.



CADASTRE

- Ce bien immobilier est cadastré :

Section A M N° 15 pour 571 m².



DESCRIPTION DE LA CONSTRUCTION



- Construction ancienne édifée en maçonnerie de pierres de taille et de moellons.

Couverture en tuiles de Gironde à vérifier sur une charpente en bois.

Huisseries en bois simple vitrage sur l'avant et huisseries en P.V.C. sur l'arrière, avec occultation par volets battants en bois.

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

Présence d'un système de chauffage central au gaz (chaudière à vérifier).

Système de production d'eau chaude sanitaire par chaudière mixte.

- Superficies utiles :

Habitation	Rez-de-chaussée	96 m ²
	1 ^{er} Étage	64 m ²
Garage		15 m ²

- Distribution :

Rez-de-chaussée :

Entrée : Éclairée par la porte d'entrée vitrée.

Séjour – Salle à Manger : Éclairé par deux fenêtres sur l'Avenue du Maréchal Leclerc. Sol carrelage mosaïque, murs crépi, plafond peint. Avec escalier en bois vétuste.



En face :

Cuisine : Éclairée par une fenêtre sur le jardin à l'arrière. Sol carrelage mosaïque, murs crépi peint, plafond peint. Avec débarras : Présence de la chaudière.

Salle d'Eau : Éclairée par deux fenêtres. Sol revêtement plastifié, murs tapissés, plafond lambris en mauvais état. Avec W.C. et cabine de douches.

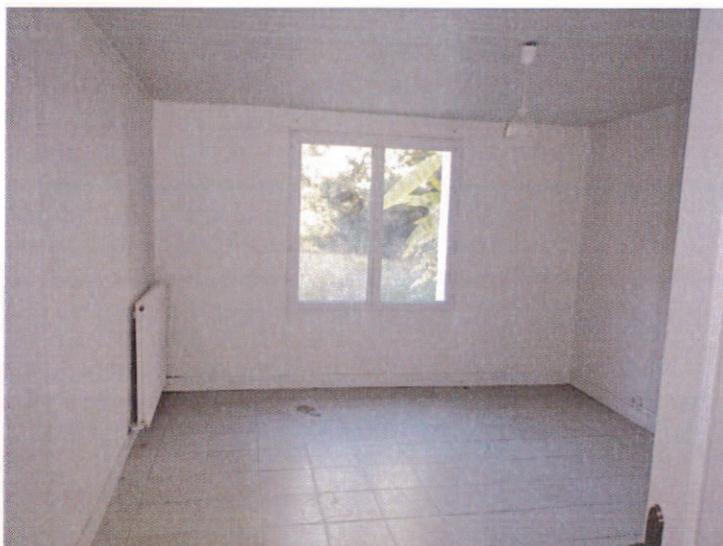


A gauche :

Grand Couloir.

Chambre 1 : Éclairée par une fenêtre sur l'Avenue du Maréchal Leclerc. Sol carrelé, murs crépi peint, plafond lambrissé en P.V.C.

Chambre 2 : Éclairée par une fenêtre sur l'Avenue du Maréchal Leclerc. Sol carrelage mosaïque, murs crépi, plafond peint.

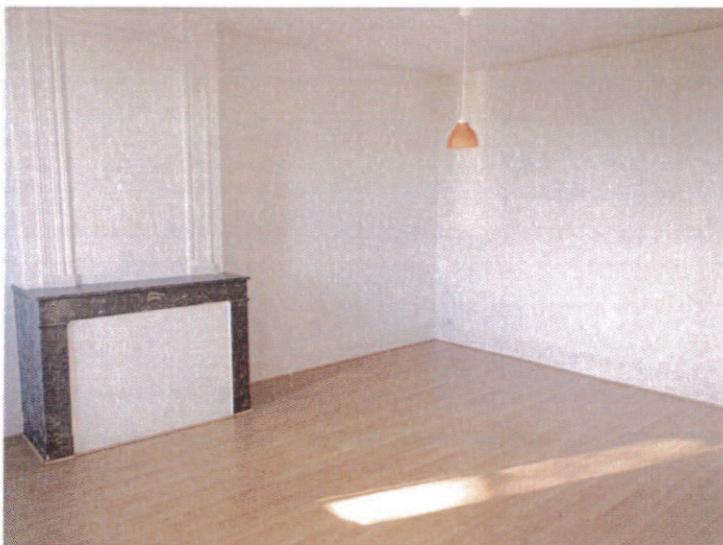


Garage : Ouvrant par portail en bois. Sol béton.

1^{er} Étage :

W.C. : Éclairé par une porte vitrée à deux vantaux avec balconnet.

Chambre 3 : Éclairée par deux fenêtres sur l'Avenue du Maréchal Leclerc. Sol parquet, murs crépis, plafond peint. Avec une cheminée.



Chambre 4 : Éclairée par deux fenêtres sur l'Avenue du Maréchal Leclerc. Sol parquet en mauvais état, murs crépi, plafond peint.

Grenier : Au dessus. Non visité.

- Habitation dans un état.

SITUATION LOCATIVE

=====

- L'ensemble immobilier sera considéré comme libre de toute occupation.

URBANISME

=====

- Sans objet pour la présente évaluation.