

# 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

-----

9. Rue des Frères Reclus

**Valeur Vénale dans le cadre de la Liquidation  
Judiciaire de la SCI DU VIEUX LOGIS**

46. Rue d'Aviau – 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, 9. Rue des Frères Reclus dans le cadre de la liquidation judiciaire de la SCI DU VIEUX LOGIS.
- 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.

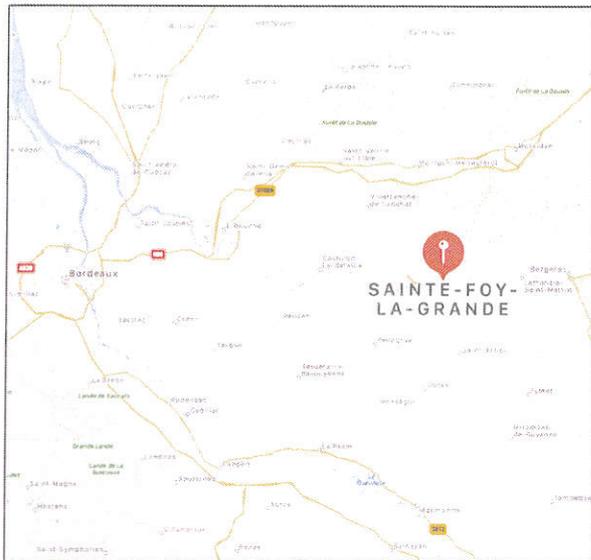
Les superficies indiquées ne sont pas certifiées, elles ne sont utilisées que pour permettre l'appréciation de la valeur en adéquation avec les autres éléments participant à sa formation.

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

## SITUATION ET DÉSIGNATION DU BIEN IMMOBILIER

---

---

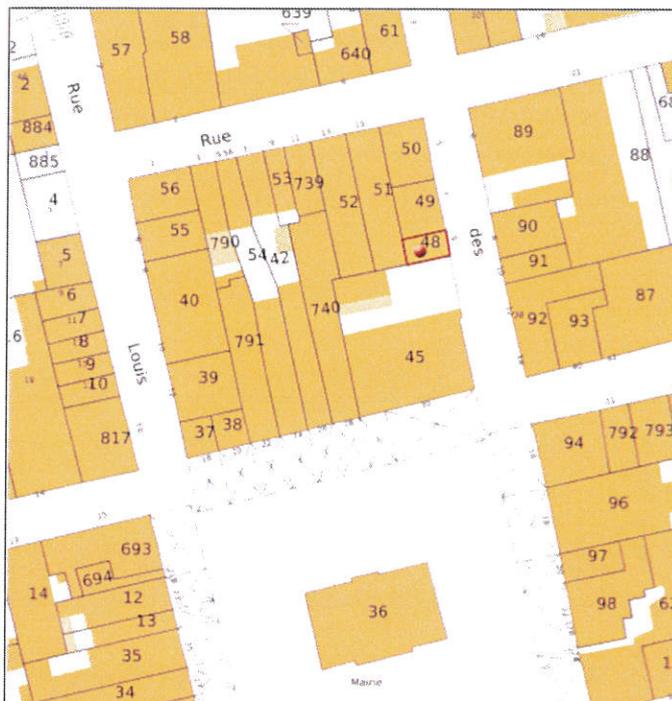


- Bien immobilier situé à SAINTE-FOY-LA-GRANDE (Gironde), commune à environ 70 kilomètres à l'Est de BORDEAUX et 25 kilomètres de BERGERAC (Dordogne), dans le centre-ville, au 9. Rue des Frères Reclus.
- Il est composé d'une parcelle de configuration régulière sur lequel est édifée une construction à usage commercial et d'habitation.

## CADASTRE

---

---



Ce bien immobilier est cadastré :

Section AB n°48 pour 31 m<sup>2</sup>

## DESCRIPTION SUCCINCTE DU BIEN IMMOBILIER

---

- Construction ancienne édifée de moellon sous enduit avec encadrement par pierres de taille.

Couverture en tuile en mauvais état sur charpente en bois.

Huisseries en bois simple vitrage avec occultation par volet battant en bois.

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

- Superficies

Rez-de-chaussée	21 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> étage	19 m <sup>2</sup>
2 <sup>ème</sup> étage	21 m <sup>2</sup>

- Distribution

### Rez-de-chaussée

Local Commercial : Éclairé par deux portes d'entrée vitrée à deux battants. Parquet flottant au sol, murs par lames de lambris PVC ou peints et plafond par planches de contreplaqué brutes.

Avec escalier en bois en emprise.



Cuisine : Ouverte sur la pièce précédente. Sol carrelé, murs carrelés et peints, plafond par planches de contreplaqué brutes.

Avec débarras sous l'escalier, évier en inox sur meuble bas et comptoir.



## 1<sup>er</sup> étage

Palier : Pièce noire. Plancher en bois au sol, murs peints et poutres avec remplissage plancher au plafond.

Pièce : Éclairée par une fenêtre sur rue. Plancher en bois, murs peints et plafond lambrissé.



## 2<sup>ème</sup> étage

Dégagement : Pièce noire. Plancher en bois au sol, murs tapissés et plafond lambrissé.

Pièce 1 : Éclairée par une tabatière. Plancher en bois, murs tapissés et plafond lambrissé.

Pièce 2 : Éclairée par une fenêtre sur rue. Plancher en bois, murs tapissés et plafond lambrissé.



- **Locaux très vétustes.**

### **SITUATION LOCATIVE**

---

---

Le bien est comme libre de toute occupation.

### **URBANISME**

---

---

Sans objet pour la présente estimation.

# ESTIMATION

**(Valeur Vénale Actuelle)**

## 1)- Facteurs de la valeur :

### Éléments positifs

- Situation dans une commune de zone rurale.
- Proximité des quais de la Dordogne.

### Éléments négatifs

- Absence de jardin.
- Façade principale Est fissurée.
- Immeuble à restaurer entièrement.

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

- Il s'agit ici de rechercher la valeur de cet ensemble immobilier en appliquant aux superficies un prix au mètre carré, garages intégrés, tenant compte des caractéristiques décrites et du marché immobilier du secteur, soit

$$61 \text{ m}^2 \times 500 \text{ €} = \underline{30.500 \text{ €}}$$

Somme arrondie à **30.000 €**

**TRENTE MILLE EUROS**

Fait à BORDEAUX, le 8 Juillet 2021

L'EXPERT,

