

# 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 lot de copropriété situé à

ARCACHON

4. Rue Léon Cigarroa

(Appartement N° 7)

**Valeur Vénale dans le cadre de la liquidation  
Judiciaire de l'EURL VILLA D'ARGUIN**

## **EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE**

- Par ordre de mission du 4 Avril 2022, il nous a été demandé par Maître Jean Denis SILVESTRI, liquidateur de la Société EURL VILLA D'ARGUIN, de procéder à la détermination de la valeur vénale d'un lot de copropriété dépendant de l'actif de la Société, situé à ARCACHON, 4. Rue Léon Cigarroa.
- Par courrier du 4 Avril 2022, nous avons reçu l'ensemble des documents nécessaires à notre mission.
- Nos opérations d'expertise se sont déroulées le 22 Avril 2022, en présence de Monsieur Mickael AKBARALY, chargé d'affaires ACTIOM IS, Maître d'œuvre.
- 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

---

---



- Droits et biens immobiliers situés à ARCACHON (Gironde), commune au Sud du Bassin d'Arcachon, à environ 80 kilomètres de BORDEAUX, plus précisément dans le Quartier de la Ville d'Été formant l'hyper centre d'ARCACHON, 4. Rue Léon Cigarroa.
- Figurant de la manière suivante dans les documents communiqués :

Appartement N° 7 : De type 3, situé au 2<sup>e</sup> Étage.

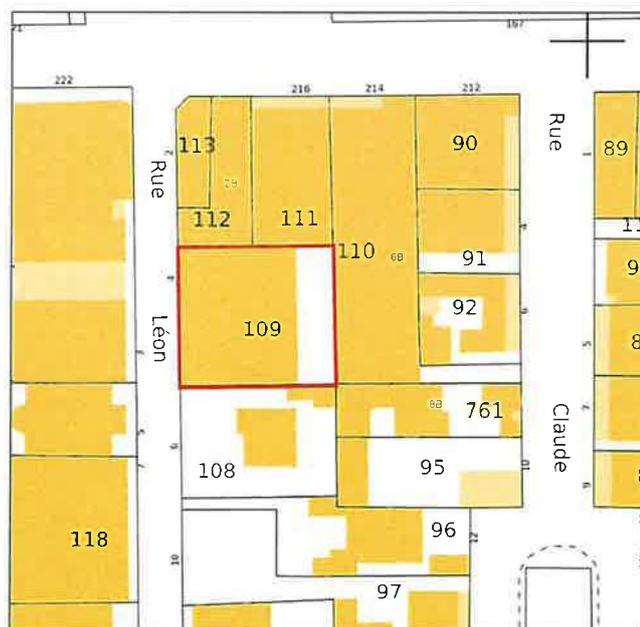
## CADASTRE

---

---

- Ce lot de copropriété est intégré dans un ensemble immobilier plus important cadastré :

Section A E N° 109 pour 410 m<sup>2</sup>.



## DESCRIPTION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

---

---



- L'appartement est intégré dans une construction édifiée en béton sous crépi et parement de briques. Élevée d'un sous sol, d'un rez-de-chaussée et de quatre étages.

Couverture en tuiles sur charpente en bois.

Huisseries en PVC double vitrage avec occultation par volets roulants en bois.

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

Système de chauffage individuel par convecteurs électriques.

Système de production d'eau chaude sanitaire individuelle par cumulus électrique.

Présence d'un système d'alarme et interphone.

- Superficie habitable selon les documents communiqués : 72,50 m<sup>2</sup>.

- Distribution :

Entrée : Éclairée sur le séjour. Sol carrelé, murs peints, plafond peint.

Séjour : Éclairé par une baie vitrée coulissante sur la terrasse à l'Ouest. Sol carrelé, murs peints, plafond peint.



Cuisine : Ouverte sur le séjour. Sol carrelé, murs peints, plafond peint. Équipée de meubles hauts et bas, évier double bac, plaques de cuisson, hotte aspirante, réfrigérateur et micro ondes. Avec Cellier attenant. Pièce noire. Sol carrelé, murs peints, plafond peint. Présence du cumulus.



Dégagement : Pièce noire. Sol carrelé, murs peints, plafond peint. Avec placards et Sanitaires.

Salle d'Eau : Pièce noire. Sol carrelé, murs carrelés et peints, plafond peint. Équipée d'une vasque sur meuble bas et d'une douche à l'italienne.



Chambre 1 : Éclairée par une porte vitrée donnant sur un petit balcon sur la rue à l'Ouest. Sol parquet flottant, murs peints, plafond peint.



Chambre 2 : Éclairée par une porte vitrée donnant sur un petit balcon sur la rue à l'Ouest. Sol parquet flottant, murs peints, plafond peint. Avec Sanitaires et Salle de Bains : Pièce noire. Sol carrelé, murs sous crédence et peints, plafond peint. Équipée de deux vasques sur meuble bas et d'une baignoire.



- Appartement neuf.

### **SITUATION LOCATIVE**

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

### **URBANISME**

- Sans objet pour la présente estimation.