

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

Chloé

PEREIRA-WITKOWSKI

Licence en Droit (Bordeaux)
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

SOULIGNAC

534. Impasse de Arte

VALEUR VÉNALE DANS LE CADRE DE LA LIQUIDATION
JUDICIAIRE DE MONSIEUR ALAIN PARGADE

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

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.

EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

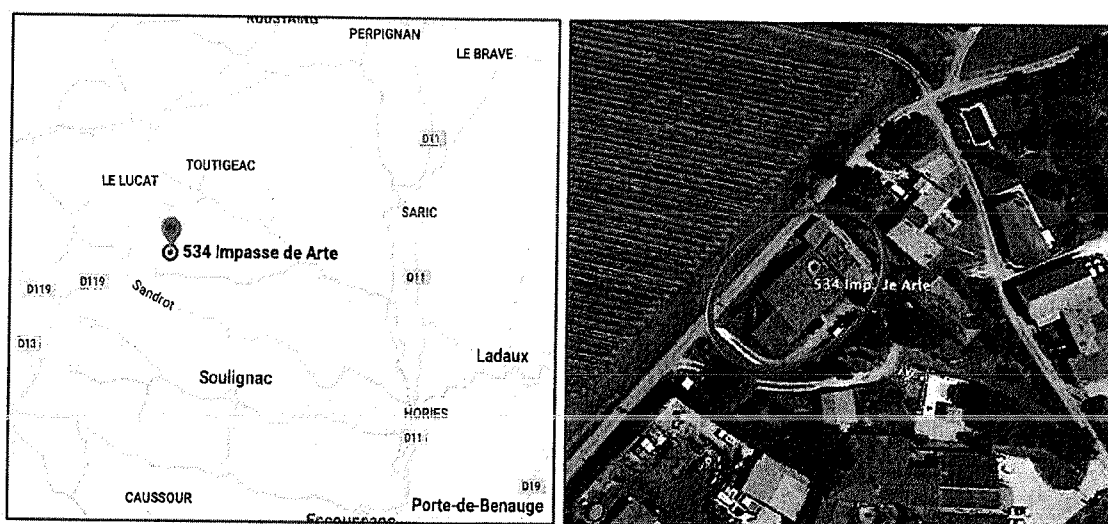
- Par ordonnance du 14 juin 2024, le Tribunal Judiciaire de BORDEAUX autorise la SCP SILVESTRI-BAUJET prise en la personne de Maître SILVESTRI, en qualité de Liquidateur, à s'assurer le concours de Monsieur LETOURNEAU, Expert foncier, pour procéder à l'évaluation du bien immobilier situé Lieudit Cousseau 33760 SOULIGNAC, cadastré section A n°1097 et 1395, dépendant des actifs de la liquidation judiciaire de Monsieur Alain PARGADE.

- Par courrier du 1^{er} juillet 2024, Maître SILVESTRI, es-qualité de Liquidateur judiciaire de Monsieur Alain PARGADE, nous a demandé de procéder à l'évaluation de la valeur vénale du bien immobilier situé Lieudit Cousseau à SOULIGNAC (Gironde), cadastré section A n°1097 et 1395.

- Nos opérations d'expertise se sont déroulées le 12 juillet 2024, en présence de Monsieur Bruno DEJEAN.
Monsieur Bruno DEJEAN nous a informé qu'il était occupant à titre gratuit en contrepartie de travaux, et qu'il quittait le logement à la fin du mois de juillet 2024.

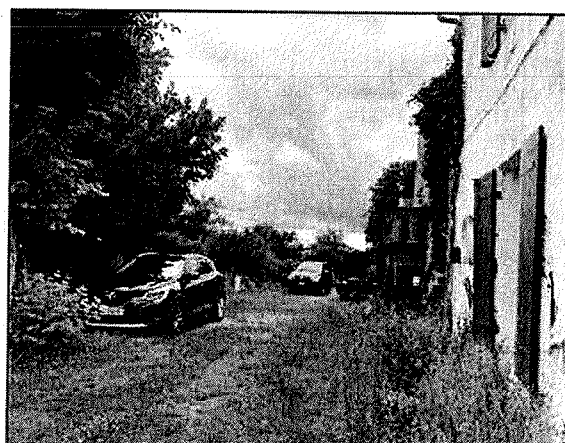
- Par la suite après étude du dossier, nous avons rédigé le présent rapport.

SITUATION ET DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER



Nota: Selon le cadastre, l'adresse actuelle du bien est 534. Impasse de Arte à SOULIGNAC.

- Bien immobilier situé à SOULIGNAC (Gironde), commune rurale située à environ 36 kilomètres au Sud-Est de BORDEAUX et à environ 2 kilomètres au Nord-Ouest de la Mairie, au 534. Impasse de Arte.
- Il est composé de deux parcelles formant un terrain de configuration irrégulière sur lequel est édifée une construction à usage d'habitation élevée d'un rez-de-chaussée et d'un étage, avec dépendances attenantes et chais attenants.
- Le terrain en nature de jardin d'agrément arboré, d'espaces de stationnements, et d'allées de circulations, est entièrement clos de grillage avec haies vives pour partie.
Il est accessible depuis l'Impasse de Arte par un double accès (dont un avec portail à double battants manuel).



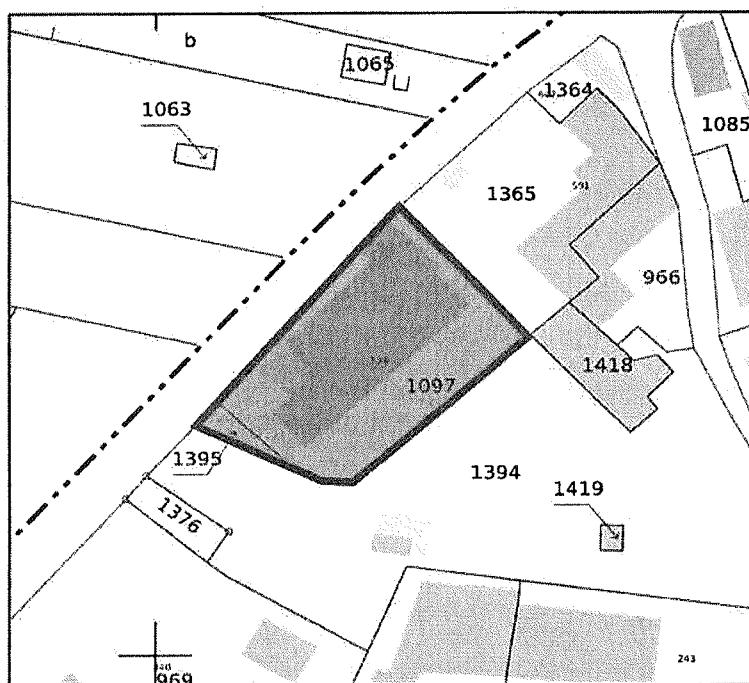
CADASTRE

Ce bien immobilier est cadastré :

Section A n°1097 pour 877 m²

Section A n°1395 pour 28 m²

Contenance totale 905 m²



DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS

1) Maison d'habitation



- Construction ancienne, édifée pour partie en moellons et pour partie en briques sous crépi extérieur, sans isolation.

Couverture en tuiles canal sur une charpente en bois (à refaire). Présence de nombreuses infiltrations d'eau et absence d'isolation.

Huisseries en PVC double vitrage et en bois simple vitrage (vétustes), avec occultation par volets battants en bois, ou sans occultation extérieure.

Raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité (vétuste).

Assainissement individuel par station d'épuration.

Absence de système de chauffage et présence d'un insert (vétuste).

Système de production d'eau chaude sanitaire par cumulus électrique (récent).

- Superficies utiles:

Habitation	92 m ²
<i>Chai n°1</i>	27 m ²
<i>Chai n°2</i>	34 m ²

- Distribution

Rez-de-Chaussée

Entrée et salle à manger : Éclairées par porte d'entrée principale. Carrelage au sol, murs pour partie peints et pour partie lambrissés, plafond lambrissé avec poutres apparentes, éclairage par plafonnier, cheminée, porte à simple battant menant au séjour, ouverture menant à la cuisine, porte à simple battant menant au chai n°1, et porte d'entrée principale.



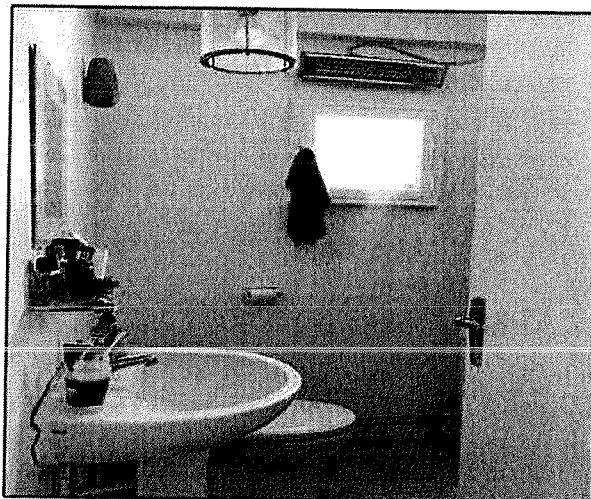
Cuisine: Éclairée par fenêtre à double battants. Carrelage au sol, murs pour partie peints et pour partie faïencés, plafond lambrissé avec poutres apparentes, éclairage par tube fluorescent, éléments hauts et bas de cuisine, évier à deux bacs, et ouverture menant au dégagement.



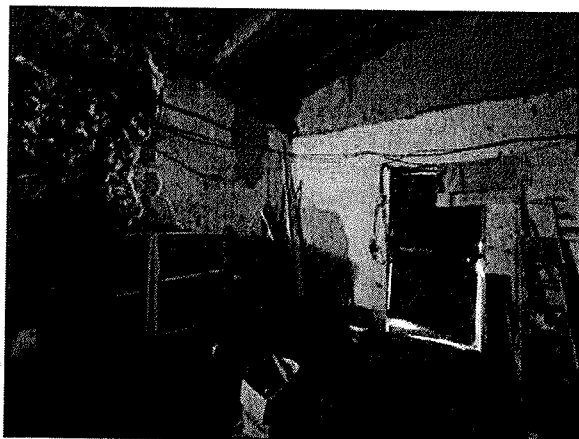
Dégagement: Carrelage au sol, murs peints, plafond lambrissé avec poutres apparentes, porte à simple battant menant au cellier, et porte à simple battant menant à la salle d'eau.

Cellier : Pièce noire.

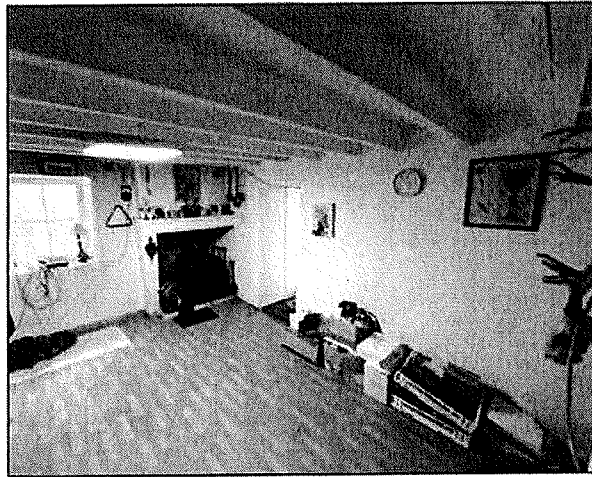
Salle d'eau : Éclairée par petite fenêtre à simple battant. Carrelage au sol, murs peints, plafond lambrissé avec poutres apparentes, éclairage par plafonnier, lavabo sur colonne, cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau, et douche.



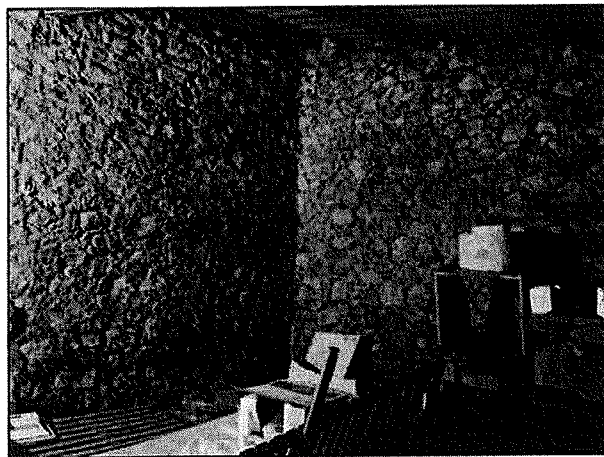
Chai n°1 (en surélévation d'une marche): Pièce noire. Béton au sol, murs pour partie peints et pour partie à l'état brut, charpente apparente, éclairage par point lumineux, et porte à simple battant menant au jardin.



Séjour (en surélévation d'une marche): Éclairé par fenêtre à simple battant. Parquet au sol, murs peints, plafond lambrissé avec poutres apparentes, éclairage par plafonnier, insert, porte à simple battant menant au chai n°2, et escalier menant à l'étage.



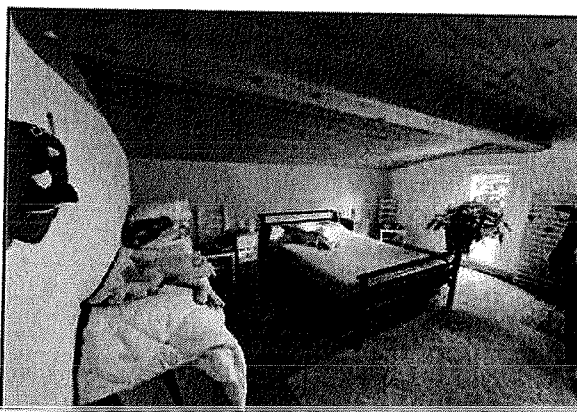
Chai n°2: Pièce noire. Béton au sol, murs pour partie en moellons et en briques, toiture apparente, et éclairage par point lumineux.



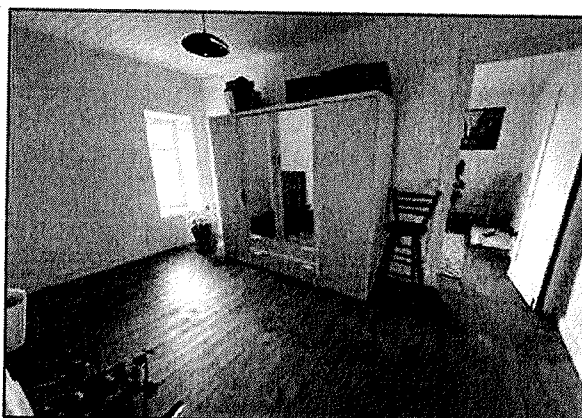
1^{er} étage

Palier : Parquet au sol, murs peints, plafond lambrissé, éclairage par luminaire suspendu, porte à simple battant menant à la chambre 1, et porte à simple battant menant à une pièce.

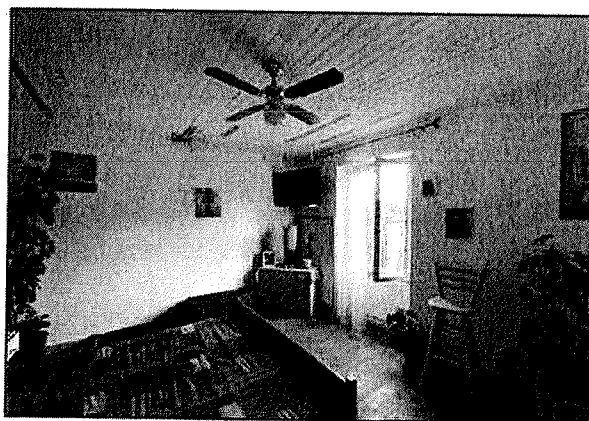
Chambre 1: Éclairée par fenêtre à simple battant. Parquet au sol, murs peints, et plafond lambrissé mansardé avec poutre apparente.



Pièce: Éclairée par fenêtre à simple battant. Parquet au sol, murs peints, plafond lambrissé, éclairage par luminaire suspendu, et porte à simple battant menant à la chambre 2.

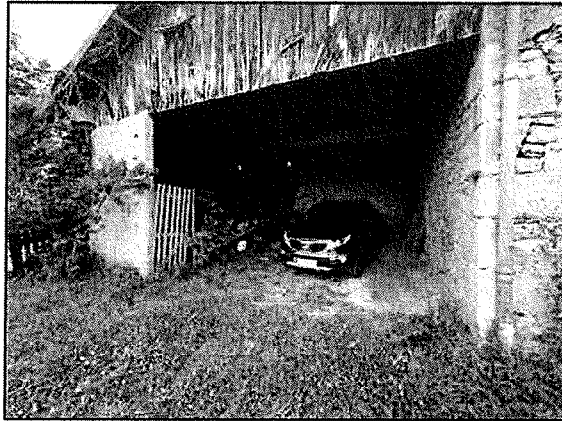


Chambre 2: Éclairée par fenêtre à double battants. Parquet au sol, murs peints, plafond lambrissé, et éclairage par ventilateur avec point lumineux.



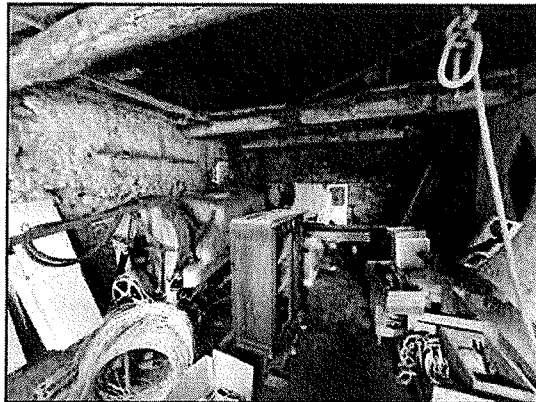
- **Habitation dans un général très vétuste, nécessitant une restauration totale. L'absence de système de chauffage et d'un réseau électrique vétuste ne permettent pas de considérer ce logement comme décent.**

2) Auvent attenant



- Construction ancienne, édifée pour partie en moellons et pour partie en parpaings.
Couverture en tuiles sur une charpente en bois (à refaire).
- Superficie utile : 57 m²
- **En état très vétuste.**

3) Garage attenant

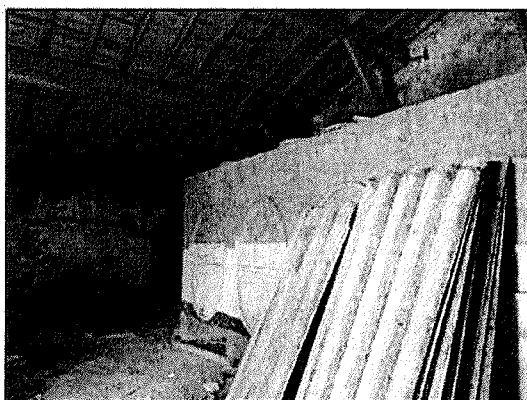


- Construction ancienne, édifée en moellons.
Couverture en tuiles sur une charpente en bois (à refaire).
- Superficie utile : 43 m²
- **En état très vétuste.**

4) Cuvier attenant



- Construction ancienne, édifée en moellons.
Couverture en tuiles sur une charpente en bois.
- Superficie utile : 70 m²



- En état très vétuste avec cuves en béton à démolir.

SITUATION LOCATIVE

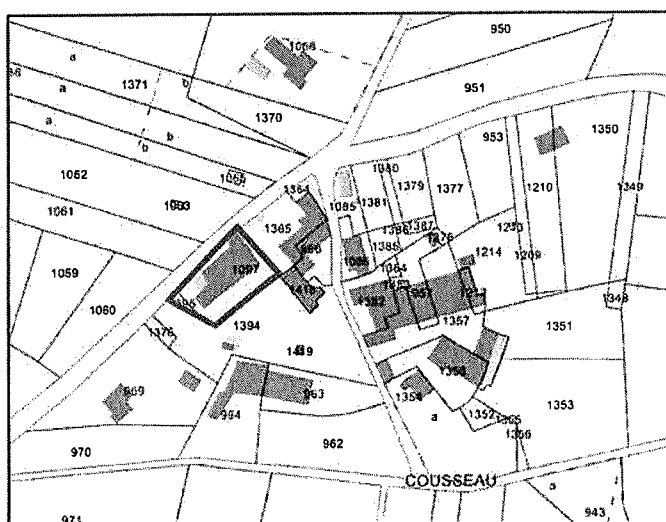
Lors de nos opérations d'expertise, Monsieur Bruno DEJEAN nous a informé qu'il était occupant à titre gratuit en contrepartie de travaux, et qu'il quittait le logement à la fin du mois de juillet 2024.

Dès lors, ce bien immobilier sera considéré comme libre de toute occupation.

URBANISME

La commune de SOULIGNAC est soumise à la carte communale (document d'urbanisme simplifié dont peut se doter une commune qui ne dispose pas d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document en tenant lieu), modifiée le 23 avril 2018.

Selon le plan de zonage de la carte communale, les parcelles sont situées en zone N : zone agricole et naturelle, où est appliqué un principe de gestion des constructions existantes (autorisation des extensions, annexes et piscines). Les seules nouvelles constructions ou installations « nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole » pourront y être autorisées.



ESTIMATION

=====
(Valeur Vénale Actuelle)

1)- Facteurs de la valeur :

Éléments positifs

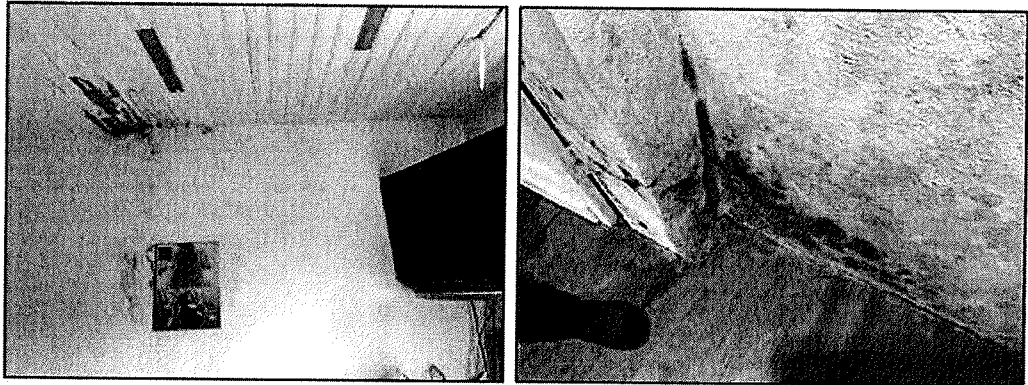
→ Habitation bénéficiant de la présence d'un jardin d'agrément, de chais, et de dépendances attenantes.

Éléments négatifs

→ Situation dans une zone rurale excentrée et éloigné des services et commerces.

→ Habitation dans un état général très vétuste, nécessitant d'importants travaux de rénovation tant au niveau du gros œuvre (toiture, façades, réseaux) que de l'ensemble des aménagements intérieurs et équipements.

→ Présence d'importantes infiltrations d'eau et de salpêtre.



→ Absence de système de chauffage (logement non décent).

→ Habitation non fonctionnelle (pièces en enfilade).

→ Toitures à remanier avec isolation et ravalement des façades de la maison à prévoir.



→ Dépendances en état très vétuste.

→ Toitures à remanier et ravalement des façades des dépendances à prévoir.

→ Huisseries à remplacer.

→ Parcelles situées en zone naturelle et agricole où seules les nouvelles constructions ou installations « nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole » sont autorisées.

→ Marché immobilier actuel en forte régression pour ce type d'habitation en raison d'une situation économique compliquée et d'une politique bancaire restrictive en matière de crédit immobilier.

2)- Valeur par la méthode des comparaisons :

- Il s'agit ici de rechercher la valeur de ce bien immobilier en appliquant aux superficies des prix au mètre carré, terrain intégré, tenant compte de l'importante vétusté de l'habitation et des dépendances attenantes, de sa situation en zone naturelle agricole et naturelle, de son absence de chauffage, de sa configuration non optimale, ainsi que des autres caractéristiques décrites et du marché immobilier du secteur qui se situe dans une fourchette variant entre 1.000 € et 1.500 € le mètre carré selon l'état et la composition des biens.

