

CABINET CLOS – LETOURNEAU

EXPERTISES FONCIERES ET IMMOBILIERES

AGRÉÉ COUR D'APPEL DE BORDEAUX

Thierry LETOURNEAU

Maitrise 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

Maitrise 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

BORDEAUX

4 ALLEE VIGNOLLES

VALEUR VÉNALE

46. Rue d'Aviau – 33000 BORDEAUX – Tél. 05.56.52.11.98
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.

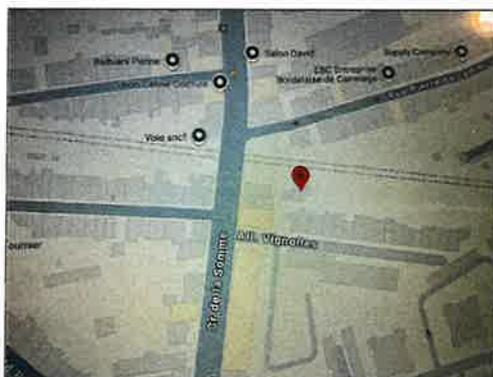
Les superficies indiquées ne sont pas certifiées, elles ne sont utilisées que pour permettre l'appréciation de la valeur en adéquation avec les autres éléments participant à sa formation.

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

EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

- Par ordonnance du 13 août 2024 Madame Marine Lacroix vice-présidente, juge commissaire du service des procédures collectives du tribunal judiciaire de Bordeaux a autorisé Maître Silvestri mandataire judiciaire à s'assurer le concours de Monsieur Thierry Letourneau expert foncier pour procéder à l'estimation de l'immeuble situé 4, allée Vignolles 33800 Bordeaux dépendant des actifs de la liquidation judiciaire de Monsieur Franck Hourcade .
- Nos opérations d'expertise se sont déroulées le 20 novembre 2024.
- Par la suite, après étude du dossier, nous avons rédigé le présent rapport.

SITUATION ET DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER



- Bien immobilier situé à BORDEAUX (Gironde), dans le centre-ville, plus précisément à proximité immédiate du Cours de la Somme, 4 Allée Vignolles.
- Il est composé d'un terrain de configuration régulière sur lequel est édifée une construction à usage professionnel en façade sur rue et d'une habitation en fond de parcelle.
- Jardin d'agrément dans la partie centrale.



CADASTRE

Ce bien immobilier est cadastré :

SECTION CH N°4 pour 295 m²



DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS



- Constructions anciennes rénovées, édifiées pour la partie de façade en pierres de taille et pour l'arrière en briques avec placage en pierres.

Couverture en tuiles en état correct en façade et e mauvais sur le bâtiment arrière.

Huisseries PVC ou aluminium double vitrage avec occultation par volets en bois en façade uniquement.

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

.

Système de chauffage central au gaz pour les locaux de façade et électrique pour l'habitation.

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

- Superficies utiles

Locaux professionnels 95 m² avec en sus garage de 18 m² et cave de 26 m²

Habitation 89 m²

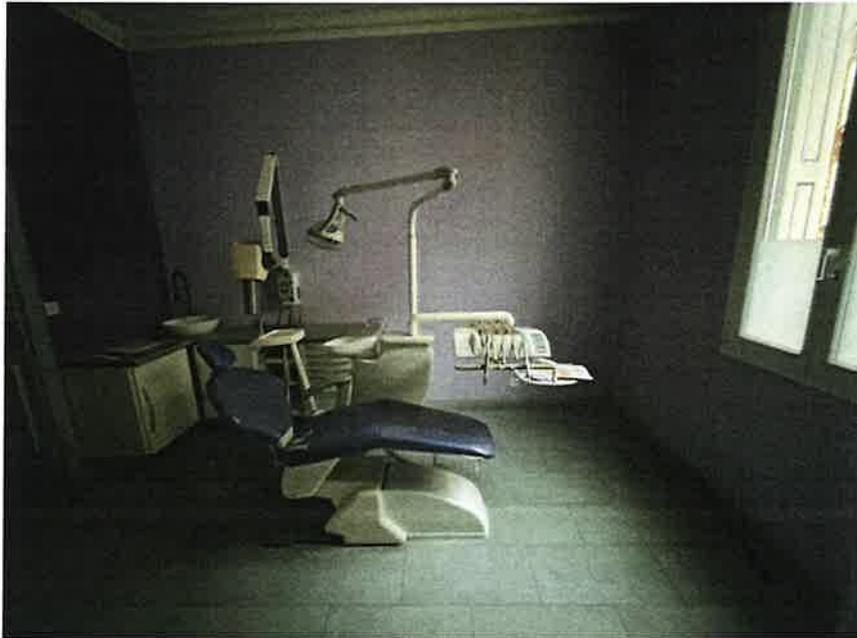
- Distribution
Locaux professionnels en façade sur rue :
Sous-sol : en nature de cave



Rez de chaussée :

Entrée, salle d'attente, cabinet dentaire, laboratoire, dégagement avec débarras, véranda et deuxième cabinet dentaire. Les sols sont carrelés, les murs sont recouverts de toile de verre et les plafonds sont en plâtre.









Garage accessible depuis la rue et le jardin avec débarras attenant, dégagement à la suite avec salle d'eau et wc.





1^{er} étage situé sur l'arrière, très mansardé composé de deux pièces et de combles non aménagés.





Locaux dans un état médiocre.

Habitation située en fond de terrain

Elle comprend au rez de chaussée un séjour et une cuisine :

Les sols sont carrelés, les murs sont peints ainsi que les plafonds.



A l'étage, un palier avec salle d'eau et WC et deux chambres.
Les sols sont en parquet, les murs et les plafonds sont peints.







État correct au rez de chaussée mais dégradé par les infiltrations de la toiture à l'étage.

SITUATION LOCATIVE

Ce bien immobilier sera considéré comme libre de toute occupation.

URBANISME

(Plans en annexes 1 et 2)

Selon le Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole, ce bien immobilier est situé en **Zone UP1** ce qui correspond à un secteur d'intérêt patrimonial bâti. Il convient de signaler la présence d'une ligne ferroviaire en limite nord générant des nuisances phoniques.

ESTIMATION

=====
(Valeur Vénale Actuelle)

1)- Facteurs de la valeur :

Éléments positifs

- Situation du bien immobilier dans le centre de BORDEAUX, sur la rive gauche, dans le quartier apprécié de Nansouty.
- . Présence d'une habitation sur l'arrière.
- Bien disposant d'un jardin d'agrément exposé au Sud et d'un garage.

Éléments négatifs

- Bien immobilier atypique composé d'un local professionnel sur rue et d'un logement sur l'arrière ,pour lequel le nombre des acquéreurs potentiels est très limité.
- Locaux professionnels vétustes à rénover.
- Prévoir la réfection de la toiture de l'habitation.
- Présence d'une voie ferrée en limite de propriété côté nord.

Marché immobilier actuel en forte baisse en raison d'une situation économique compliquée et d'une politique bancaire restrictive en matière de crédits immobiliers.

2)- Valeur par la méthode des comparaisons :

- Il s'agit ici de rechercher la valeur de ce bien immobilier en appliquant à ses superficies utiles des prix au mètre carré, terrain intégré, tenant compte des caractéristiques décrites et du marché immobilier du secteur qui se situe dans une fourchette variant entre 2.000 € et 3.000 € le mètre carré pour les locaux professionnels et de 3.500€ à 5.000 € pour les habitations, selon leur état et leur composition.
- Nous retiendrons une valorisation de :

Locaux professionnels :

$$95 \text{ m}^2 \times 2.000 \text{ €} = 190.000 \text{ €}$$

Habitation :

$$89\text{m}^2 \times 3.800 \text{ €} = 338.200 \text{ €}$$

Total	<u>528.200 €</u>
-------	------------------

Valeur arrondie à **530.000 €**

CINQ CENT TRENTE MILLE EUROS

Fait à BORDEAUX, le 25 novembre 2024

L'EXPERT,

