

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 vénale et locatives
- Loyers commerciaux et indemnités d'éviction
- Redressements fiscaux
- Successions et partages
- Détermination de préjudices

VALEUR VÉNALE dans le cadre d'une LIQUIDATION JUDICIAIRE

RAPPORT D'EXPERTISE

Concernant un bien immobilier

situé à

BORDEAUX

174 rue Lecocq

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.

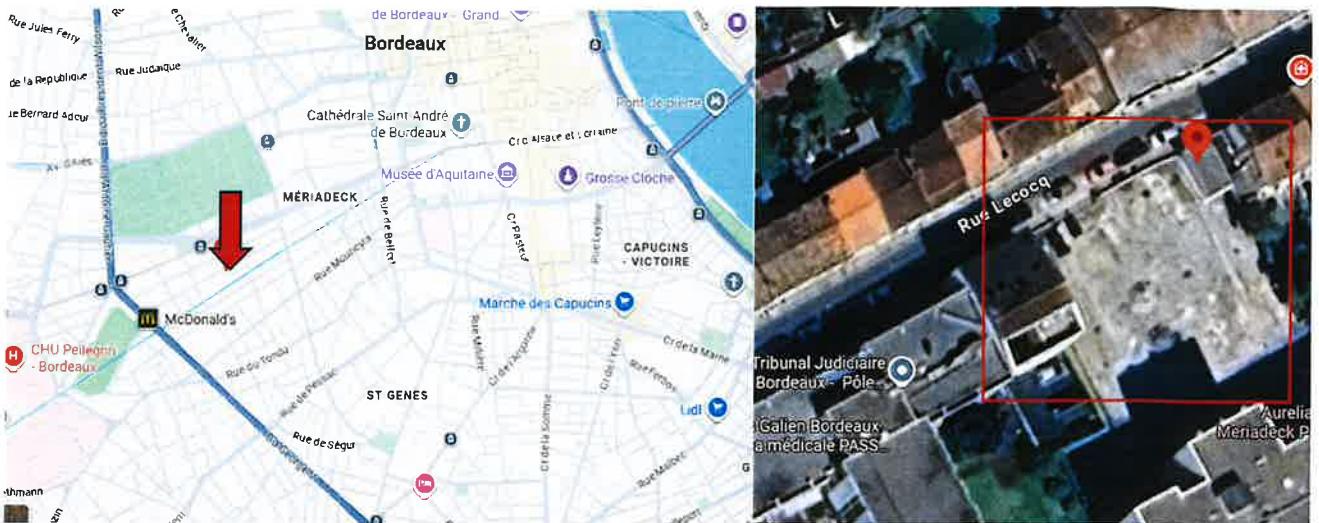
Les superficies indiquées ne sont pas certifiées, elles ne sont utilisées que pour permettre l'appréciation de la valeur en adéquation avec les autres éléments participant à sa formation.

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

EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

- Par ordonnance du 25 mai 2025, le Tribunal Judiciaire de Bordeaux nous a désigné comme Expert afin de procéder à la détermination de la valeur vénale actuelle d'un bien immobilier situé 174 rue Lecocq à BORDEAUX, dans le cadre de la liquidation judiciaire de l'association BORDEAUX INTER CHALLENGE.
- Par courrier en date du 2 juin 2025, Maître Jean-Denis SILVESTRI, Mandataire Judiciaire, nous a communiqué les informations utiles pour cette mission.
- Nos opérations d'expertise se sont déroulées le 3 septembre 2025. Les clés des locaux nous avaient remises par le mandataire le 1^{er} septembre 2025, nous les lui avons restituées en date du 9 septembre 2025.
- Après étude du dossier, nous avons rédigé un rapport d'expertise qui a été envoyé à Maître SILVESTRI et au Tribunal Judiciaire de Bordeaux.

SITUATION ET DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER



Bien et droits immobiliers situés à BORDEAUX (Gironde), dans le centre-ville, à proximité immédiate du Palais de Justice, au 174 rue Lecocq, figurant de la manière suivante dans le titre de propriété :

- *Lot numéro 201* : au rez-de-chaussée du bâtiment E, escalier unique : un ensemble de locaux à usage de bureaux et leurs dépendances et les quatre-vingt mille deux cent soixante-seize / un millionièmes (80276 / 1000000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
- *Lot numéro 239* : dans les parkings extérieurs, un parking individuel et les deux mille cinq cent huit / un millionièmes (2508 / 1000000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
- *Lot numéro 240* : dans les parkings extérieurs, un parking individuel et les deux mille cinq cent huit / un millionièmes (2508 / 1000000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
- *Lot numéro 241* : dans les parkings extérieurs, un parking individuel et les deux mille cinq cent huit / un millionièmes (2508 / 1000000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
- *Lot numéro 242* : dans les parkings extérieurs, un parking individuel et les deux mille cinq cent huit / un millionièmes (2508 / 1000000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
- *Lot numéro 243* : dans les parkings extérieurs, un parking individuel et les deux mille cinq cent huit / un millionièmes (2508 / 1000000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

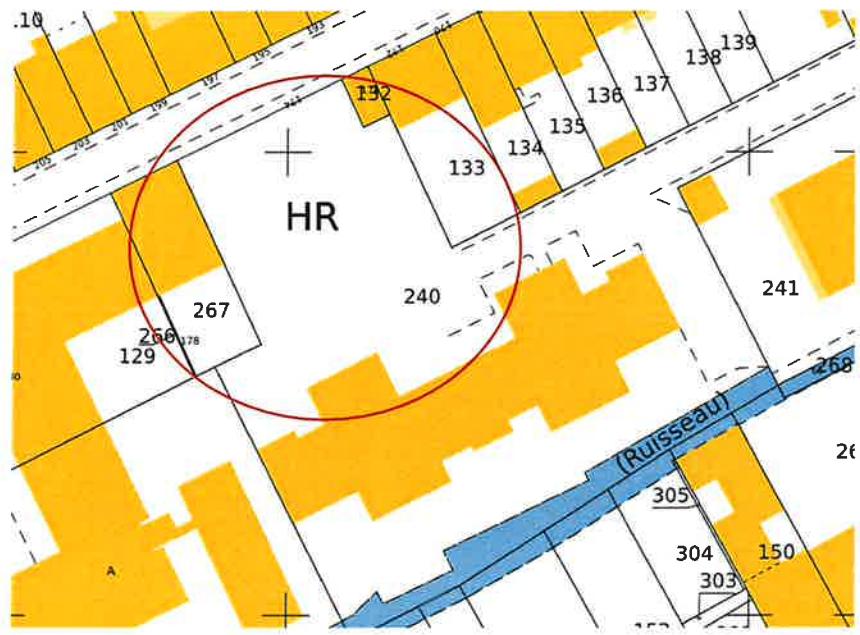
- *Lot numéro 244* : dans les parkings extérieurs, un parking individuel et les deux mille cinq cent huit / un millionièmes (2508 / 1000000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales
- *Lot numéro 245* : dans les parkings extérieurs, un parking individuel et les deux mille cinq cent huit / un millionièmes (2508 / 1000000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
- *Lot numéro 246* : dans les parkings extérieurs, un parking individuel et les deux mille cinq cent huit / un millionièmes (2508 / 1000000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
- *Lot numéro 251* : dans les parkings extérieurs, un parking individuel et les deux mille cinq cent huit / un millionièmes (2508 / 1000000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
- *Lot numéro 252* : dans les parkings extérieurs, un parking individuel et les deux mille cinq cent huit / un millionièmes (2508 / 1000000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.



CADASTRE

Ce bien immobilier est cadastré :

Section HR n°240 pour 4101 m²



DESCRIPTION DE LA CONSTRUCTION



- Construction en béton avec toit terrasse.
 - Fenêtres en aluminium avec occultation par stores.
 - Raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité et au tout-à-l'égout.
 - Système de production d'eau chaude sanitaire par cumulus électrique.
 - Chauffage par radiateurs électriques
 - Présence d'un système d'alarme.
-
- Superficies utiles selon notre mesurage sur place :

Bureaux au rez-de-chaussée **314 m²**

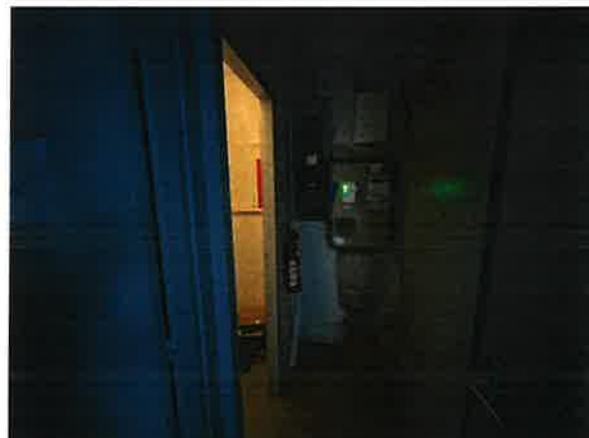
- Distribution :

Rez-de-chaussée

- Entrée : éclairée par la porte d'entrée vitrée en façade et fenêtres. Carrelage au sol, murs peints et plafond en plaques isolantes. Box d'accueil vitré.



- Dégagement



A droite,

- Local technique avec sanitaire et baie informatique : Pièce noire. Cuvette anglaise et lave mains.



- Sanitaire avec accès PMR : pièce noire, avec lavabo et cuvette anglaise.



- Bureau 1 : éclairé par fenêtres et baie vitrée donnant sur l'arrière du bâtiment. Carrelage au sol, murs peints et plafond en plaques isolantes.



- Bureau 2 : éclairé par une fenêtre et porte vitrée donnant sur l'arrière du bâtiment. Carrelage au sol, murs peints et plafond en plaques isolantes.



- Couloir avec bureau 3 à gauche : fenêtre en façade. Carrelage au sol, murs peints et plafond en plaques isolantes.



A droite,

- Dégagement avec deux bureaux identiques 4 et 5 : fenêtres coulissantes donnant à l'arrière du bâtiment. Carrelage au sol, murs peints et plafond en plaques isolantes.



- Couloir distribuant : avec placards.



- Bureau 6 : avec baie vitrée donnant sur l'arrière. Carrelage au sol, murs peints et plafond en plaques isolantes.



- Sanitaire : avec douche, lavabo et WC à cuvette anglaise. Murs et sol carrelés et plafond en dalles isolantes.



- Dégagement avec cuisine : éclairée par baie vitrée. Equipée de placards hauts et bas, évier et plans de travail. Fermeture par porte pleine. Murs et sol carrelés, plafonds peints. VMC.



- Salle de réunion : éclairée par porte vitrée et fenêtres donnant à l'arrière du bâtiment. Sol carrelé, murs et plafonds peints.



- Couloir avec trois bureaux identiques 7, 8 et 9 : avec fenêtres latérales. Carrelage au sol, murs peints et plafond en plaques isolantes.



- Salle d'attente donnant sur salle de réunion par paroi vitrée : sol carrelé, murs peints et plafond en dalles isolantes sur une partie, peint sur une autre.



- Bureau attenant 10 : éclairé par fenêtre sur façade. Carrelage au sol, murs peints et plafond en plaques isolantes.



Partie façade :

- Local photocopieuses : carrelage au sol, murs peints et plafond en plaques isolantes.



- Bureau attenant 11 : éclairé par une fenêtre en façade. Carrelage au sol, murs peints et plafond en plaques isolantes.



- Couloir avec un bureau 12 à gauche et un autre 13 à droite : éclairés par des fenêtres en façade. Carrelage au sol, murs peints et plafond en plaques isolantes.



- Locaux dans un état général d'usage.

Parking

10 emplacements de stationnement, goudronnés, accessible par un portail automatique.



SITUATION LOCATIVE

L'ensemble immobilier sera considéré comme libre de toute occupation dans notre évaluation.

URBANISME

Sans objet pour la présente estimation.

ESTIMATION

(Valeur Vénale Actuelle)

1)- Facteurs de la valeur :

Éléments positifs

- Situation : en centre-ville de BORDEAUX.
- Locaux en état général d'usage avec un agencement fonctionnel.
- Présence de 10 emplacements de stationnement.

Éléments négatifs

- Marché immobilier en récession pour ce type de bien à usage de bureaux.
- Locaux d'un niveau d'équipement peu élevé.

2)- Valeur par la méthode des comparaisons :

- Il s'agit ici de rechercher la valeur de ce bien immobilier en appliquant à sa superficie utile un prix au mètre carré, terrain intégré, tenant compte des caractéristiques décrites et du marché immobilier du secteur pour ce type de bureaux qui se situe dans une fourchette variant entre 1.800 € et 3.000 € le mètre carré selon l'état et la composition des biens.
 - Nous retiendrons une valorisation de :

Bureaux avec 10 parkings

$$314 \text{ m}^2 \times 2.000 \text{ €} = 628\,000 \text{ €}$$

628 000 €

SIX CENT VINGT-HUIT MILLE EUROS

Fait à BORDEAUX, le 19 septembre 2025

L'EXPERT,

