

# 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 à usage commercial

situé à

**LE BOUSCAT**

**305 Bis Avenue d'Eysines**

**VALEUR VÉNALE dans le cadre d'une LIQUIDATION JUDICIAIRE**

**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 29 octobre 2025, le Tribunal de Commerce de Bordeaux nous a désigné comme Expert afin de procéder à la détermination de la valeur vénale actuelle d'un bien immobilier situé 305 Bis Avenue d'Eysines à LE BOUSCAT, dans le cadre de la liquidation judiciaire de la SARL BOULANGERIE LACANAU EXT. SCI LDJD.
- Par courrier en date du 9 décembre 2025, Maître Jean-Denis SILVESTRI, Mandataire Judiciaire, nous a communiqué les informations utiles pour cette mission.
- Nos opérations d'expertise se sont déroulées le 14 janvier 2026.
- Après étude du dossier, nous avons rédigé un rapport d'expertise qui a été envoyé à Maître SILVESTRI et au Tribunal de Commerce de Bordeaux.

\_\_\_\_\_



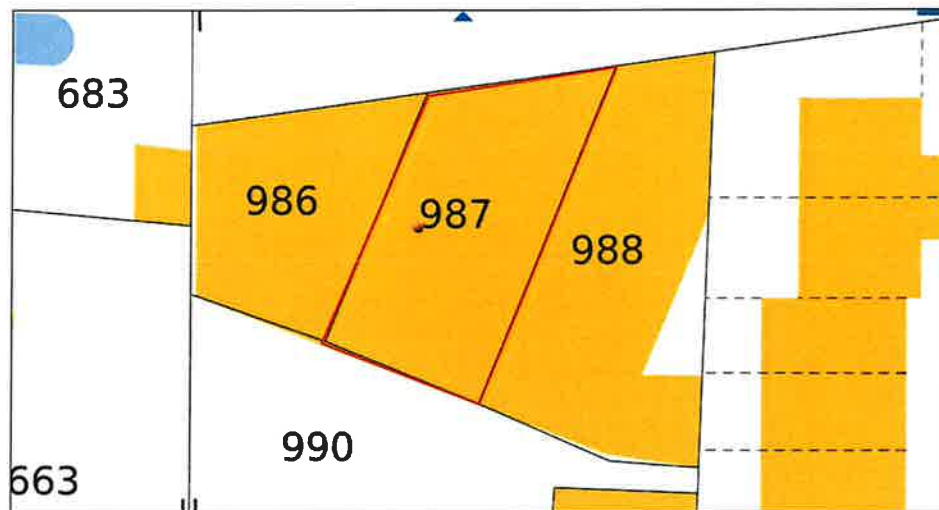
- 1

## CADASTRE

=====

Ce bien immobilier est cadastré :

Section AO n°987 pour 260 m<sup>2</sup>



## DESCRIPTION DES LOCAUX DANS LEUR ETAT AU MOMENT DES OPERATIONS D'EXPERTISE

---

*Nota* : Selon les informations verbales fournies par le locataire, il nous a été indiqué que l'ensemble des locaux avait fait l'objet d'un ré-aménagement complet.

- Bâtiment de type industriel.
- Couverture refaite par le bailleur (bac acier anti-goutte, isolé par laine de verre et isolant mince type "ATI")
- Chéneau de rive en zinc.
- Raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité et au tout-à-l'égout.
- Pas de parking.

- **Distribution :**

Rez-de-chaussée

Sols en plancher, murs peints, plafond en placo.

Accueil : avec WC. Couloir en surélévation, réserve.



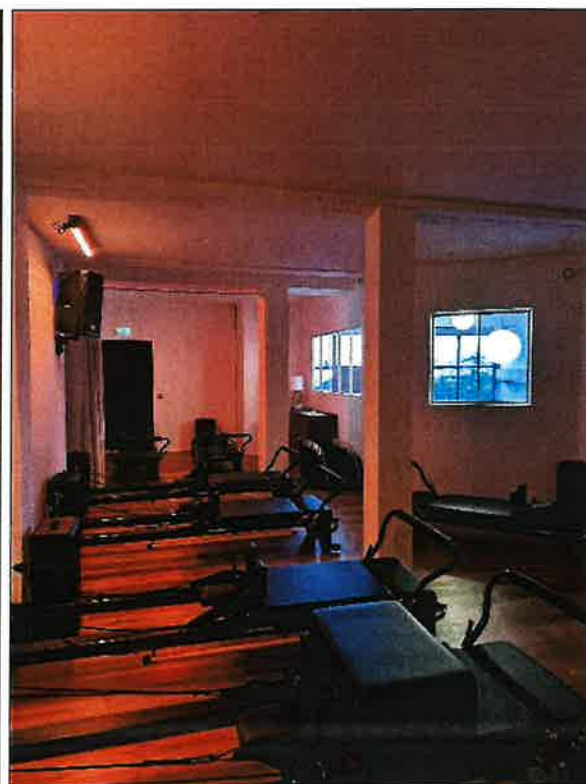




Vestiaire femmes avec deux douches.



Salle de cours collectifs.





Sauna.



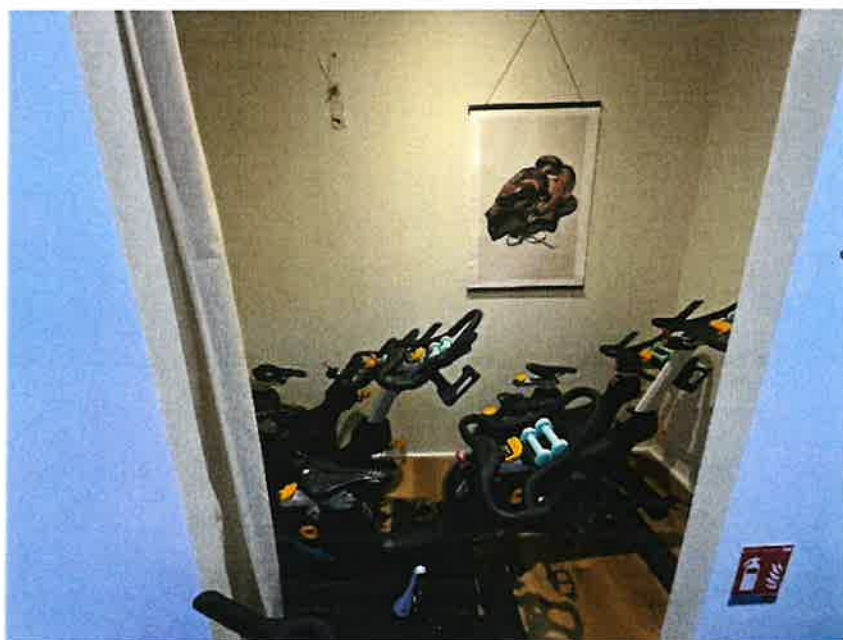
Vestiaire hommes avec deux douches.



Dégagement avec WC et escalier accès étage.



Local de stockage et salle de cross-fit.





Etage

Salle de musculation : avec WC. Sol en plancher, plafond lambrissé, charpente apparente. Velux.



## DESCRIPTION DES LOCAUX A LA PRISE D'EFFET DU BAIL

---

---

Selon le titre de propriété, il s'agissait, au moment de l'achat le 24 août 2020, d'un bâtiment commercial composé d'un grand hall d'entrée central, avec de chaque côté un quai de déchargement et au fond deux escaliers desservant l'étage, qui comprend une grande surface, un sanitaire et une pièce.

Dans ces conditions nous évaluerons ce bien immobilier conformément à son état au moment de l'achat, majoré des travaux de toiture réalisés par le propriétaire.

*Nota :* L'ensemble des travaux réalisés en 2024 par le locataire ne seront pas pris en compte dans l'évaluation en raison de la clause 9.1.1.4 (Sort des travaux du Preneur en fin de jouissance des Locaux Loués) du bail commercial qui indique que l'accession n'intervient qu'en fin de jouissance des locaux. Ainsi, l'évaluation se fera sur l'état des locaux lors de la prise du bail, sans prendre en compte les travaux réalisés par le preneur.

- **Superficies selon les plans communiqués :**

- Rez-de-chaussée : 242 m<sup>2</sup>
- Etage : 166 m<sup>2</sup>

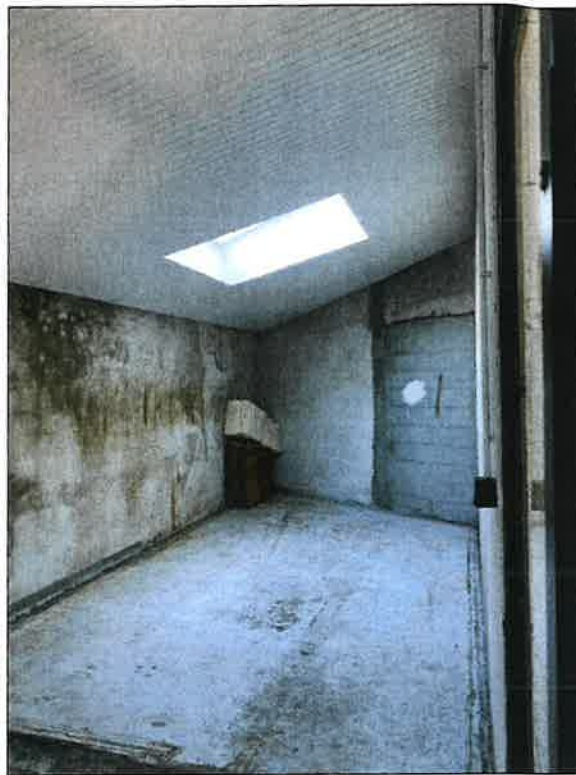
- **Descriptif succinct selon les photographies du local d'origine communiquées par le preneur :**

- Pas de système de chauffage, pas de climatisation.
- Raccordement à l'eau.
- Electricité vétuste.
- 1 douche et 1 WC.
- Sol en béton brut.



*Photographies du rez-de-chaussée*





*Photographies de l'étage*





## SITUATION LOCATIVE

=====

Selon le document communiqué, ce bien immobilier est loué par un bail commercial de 9 ans, ayant pris effet le 1<sup>er</sup> décembre 2023. Le bail a été consenti entre la société LDJD (maintenant SARL Boulangerie Lacanau) et la société Ressource Fitness Club.

Le loyer initial était fixé à 5000 € par mois hors taxes, le nouveau loyer indexé est de

5189,66 € hors taxes à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2025.

La destination des locaux loués prévue par le bail commercial est la suivante : *« les locaux loués devront être entièrement affectés à l'activité commerciale [...] exploitation, création et mise à disposition de toute personne physique ou morale, de locaux entièrement aménagés et équipés, de tout matériel ayant trait à une activité sportive »* et *« exploitation de salle de sport et de bien-être : fitness, yoga, pilates, aérobic, stretching, renforcement musculaire, musculation, détente, sauna, relaxation, massage »*.

Il est prévu par le bail commercial que le preneur remboursera au bailleur la quote-part de taxe foncière et d'enlèvement des ordures ménagères correspondant aux locaux loués et que la sous-location est interdite.

Le bail commercial comporte une clause d'accession en fin de jouissance : *« (9.1.1.4) Sort des travaux du Preneur en fin de jouissance des Locaux Loués : Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur pendant le cours du bail ou de ses éventuels renouvellements et d'une manière générale, toutes installations à demeure faites par le Preneur deviendront par accession, en fin de jouissance des locaux, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du Bailleur, sans indemnité quelconque de sa part. Le Preneur ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés, sans le consentement préalable et écrit du Bailleur. »*

## URBANISME

---



Selon le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LE BOUSCAT, le bien immobilier se situe en zone UM6, tissus à dominante d'échoppes et faubourgs, et de maisons de ville.

La parcelle est concernée par le Plan de Prévention des Risques de retrait et gonflement des argiles, pollution des sols et canalisations de transport de matières dangereuses.

## ESTIMATION

### (Valeur Vénale Actuelle)

#### 1)- Facteurs de la valeur :

##### Éléments positifs

- Situation en bordure du quartier attractif de Caudéran, à proximité d'un axe très fréquenté, bénéficiant d'une très bonne visibilité commerciale.
- Locaux non aménagés, laissant la possibilité d'un aménagement à la convenance du locataire.
- Toiture entièrement refaite et isolée avec pose de Velux pour l'éclairage, par le propriétaire (factures pour 63.456 € HT).

##### Éléments négatifs

- Locaux bruts de béton et peu aménagés avant la réalisation des travaux par le preneur.
- Absence de stationnement dédié.
- Marché immobilier en récession en raison d'une conjoncture économique et politique compliquée.

#### 2) Valeur par la méthode du revenu :

- Il s'agit ici de rechercher la valeur de ce bien immobilier à usage commercial en appliquant au revenu annuel brut un taux de capitalisation tenant compte de l'ensemble des éléments précédents, soit :

$$62276 \text{ €} : 9,5 \% = 655.537 \text{ €}$$

*Nota :* Le taux de capitalisation retenu tient compte de l'état d'origine des locaux.

3) 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 des locaux commerciaux qui se situe dans une fourchette variant entre 1500 € et 2000 € le mètre carré selon l'état et la composition des biens.
- Nous retiendrons une valorisation de :

$$408 \text{ m}^2 \times 1600 \text{ €} = 652.800 \text{ €}$$

**CONCLUSION :**

Compte-tenu des estimations qui précèdent, nous estimons que la valeur de ce bien immobilier situé 305 bis avenue d'Eysines à LE BOUSCAT, peut être appréciée à :

**655.000 €**

**SIX CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS**

=====

Fait à BORDEAUX, le 29 janvier 2026

L'EXPERT,

