

Michel CLOS – Thierry LETOURNEAU

EXPERTS FONCIERS ET IMMOBILIERS PRÈS LA COUR D'APPEL DE BORDEAUX

Michel CLOS

Maîtrise en Droit (Bordeaux)
Maîtrise et Doctorat en Droit (Montréal)
Président d'Honneur
de la Compagnie des Experts Judiciaires
email : m.clos@wanadoo.fr

Thierry LETOURNEAU

Maîtrise en Droit (Bordeaux)
Membre de la Compagnie
des Experts Judiciaires
email : letourneau.bordeaux@gmail.com

RAPPORT D'EXPERTISE

Concernant un bien immobilier situé à

M A N O

- - -

1561. Chemin du Moussicq

**Valeur Vénale dans le cadre de la liquidation judiciaire de M. Alain
PARGADE**

EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

=====

- Par courrier du 23 Juin 2017, il nous a été demandé de procéder à la réactualisation de notre estimation concernant un bien immobilier situé à MANO (Landes), 1561. Chemin du Moussicq.
- Après avoir pris contact avec l'occupant Monsieur Raymond BRODUR, nous avons procédé à nos opérations d'expertise en sa présence le 6 Juillet 2017.
- Après examen 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 GÉNÉRALE

(Plan de situation joint en annexe 1)



- Bien immobilier situé à MANO (Landes), commune rurale à soixante quinze kilomètres au Sud de BORDEAUX, dans un secteur forestier, à la sortie du bourg, 1561. Chemin Du Moussicq.
- Il comprend diverses parcelles sur lesquelles est édifiée une construction à usage d'habitation en simple rez-de-chaussée.
- Terrain non aménagé autour en nature d'airial avec côté Ouest un hangar en bois.

CADASTRE

(Plan cadastral joint en annexe 2)

Section E N° 294 pour	730 m ²
Section E N° 295 pour	4800 m ²
Section E N° 296 pour	1600 m ²
Section E N° 571 pour	230 m ²
Section E N° 572 pour	40 m ²
Section E N° 573 pour	40 m ²
Section E N° 580 pour	210 m ²
Section E N° 581 pour	480 m ²
Section E N° 584 pour	1275 m ²
Section E N° 601 pour	590 m ²
Section E N° 602 pour	285 m ²
Section E N° 603 pour	40 m ²
Total	----- 10320 m ²

DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS

1)- Habitation :



- Construction ancienne édifée en maçonnerie de briques avec crépi extérieur.

Gros œuvre fissuré.

Couverture en tuiles creuses en mauvais état sur plaques de fibrociment vétustes pouvant contenir des fibres d'amiante.

L'eau et l'électricité sont raccordé mais les réseaux sont vétustes.

Pas de chauffage, eau chaude par cumulus électrique hors d'usage.

Assainissement individuel non conforme (puisard ancien).

- Superficie :

Rez-de-chaussée : 83 m² dont 15 m² de débarras.

- Distribution intérieure :

Rez-de-chaussée :

Partie Ouest en appentis :

Débarras : Éclairé par pavés de verre, ouvrant par porte en bois. Sol béton brut, murs crépi, plafond lambris.

Cuisine : Éclairée par une fenêtre barreaudée au Nord. Sol revêtement plastifié, murs peints, plafond lambris. Evier, cumulus vétuste.



Dégagement : Sol carrelé, murs peints, plafond placoplâtre peint.

Salle d'Eau : Éclairée par une lucarne. Sol carrelé, murs carrelage de hauteur, plafond plaques d'isorel peint. Lavabo, bidet, douche.

W.C. : Éclairé par une lucarne. De même nature.

Partie d'origine côté Est :

Séjour : Éclairé par porte vitrée au Sud. Sol carrelage usagé et dégradé, murs peints, plafond lambris. Une cheminée en brique. Tableau électrique, climatisation posée par le locataire.



Chambre : Éclairée par une fenêtre au Sud. Sol parquet, murs tapissés, plafond lambris.



Chambre : Éclairée par une fenêtre au Sud. Sol parquet, murs tapissérie en mauvais état, plafond lambris.

- Construction dans un état général vétuste nécessitant une restauration totale.

2)- Hangar :

- Construction en bois avec toiture en tôle.
- Superficie : 35 m².
- État vétuste.

SITUATION LOCATIVE

=====

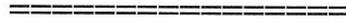
- Ce bien immobilier sera évalué libre de toute occupation.

U R B A N I S M E

=====

- Situation en zone constructible.

ESTIMATION



(Valeur Vénale Actuelle)

1)- Facteurs de la valeur :

Éléments positifs :

- Situation dans un secteur naturel forestier.
- Présence d'un arial de 1 hectare autour de l'habitation.
- Habitation de 83 m² pouvant faire l'objet d'une restauration ou bénéficier de droits à construire.

Éléments négatifs :

- Habitation totalement vétuste à restaurer intégralement.
- Présence de servitudes de passage sur le terrain.

2)- Valeur par la méthode des comparaisons :

- Il s'agit ici de rechercher la valeur de ce bien immobilier en appliquant au terrain et à la construction des prix au mètre carré tenant compte des caractéristiques décrites.
- Nous retiendrons l'évaluation suivante :

<u>Terrain</u> : 10320 m ² x 2 € =	20.640 €
<u>Habitation</u> : 83 m ² x 600 € =	49.800 €

Total	70.440 €

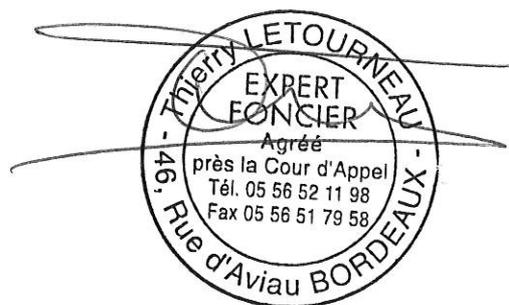
Somme arrondie à **70.000 €**

SOIXANTE DIX MILLE EUROS

=====

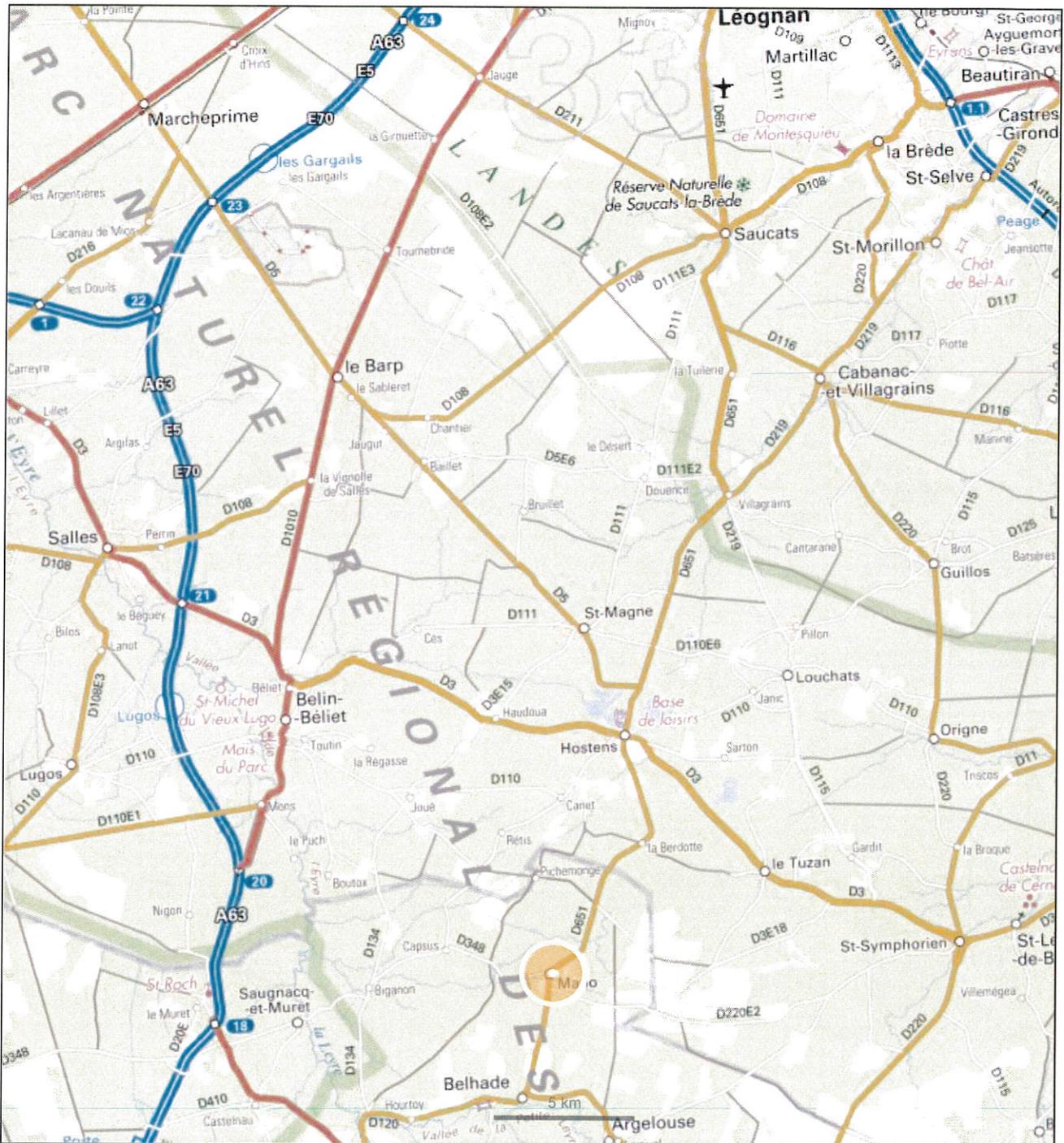
Fait à BORDEAUX, le 13 Juillet 2017

L'EXPERT,



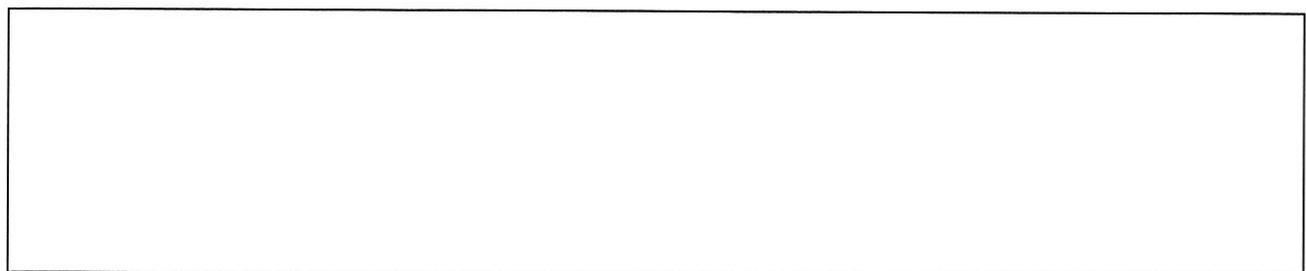


Annexe 1



© IGN 2016 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 0° 40' 53" W
Latitude : 44° 32' 37" N



Département :
LANDES

Commune :
MANO

Section : E
Feuille : 000 E 03

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 21/03/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2016 Ministère de l'Économie et des
Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
MONT-DE-MARSAN
12 AVENUE DE DAGAS 40022
40022 MONT-DE-MARSAN
tél. 05 58 06 61 61 -fax 05 58 06 57 27
ptgc.400.mont-de-
marsan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Annonce 2.

