

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

CAMBLANES-ET-MEYNAC

Chemin du Bourg de Plessy

**VALEUR VÉNALE DANS LE CADRE DE LA LIQUIDATION
JUDICIAIRE DE** [REDACTED]

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.

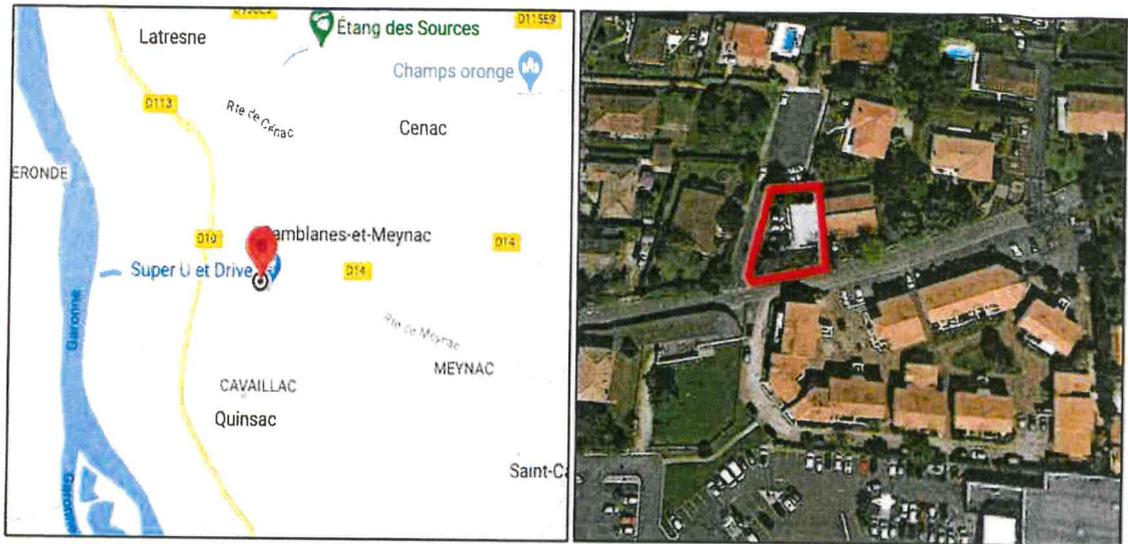
Les superficies indiquées ne sont pas certifiées, elles ne sont utilisées que pour permettre l'appréciation de la valeur en adéquation avec les autres éléments participant à sa formation.

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

EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

- Par ordonnance du 23 juin 2023, le Tribunal Judiciaire de BORDEAUX autorise la SELARL PHILAE prise en la personne de Maître LUCAS-DABADIE, en qualité de liquidateur, à s'assurer le concours de Monsieur LETOURNEAU, expert foncier, pour procéder à l'évaluation de l'immeuble situé Chemin du Bourg de Plessy à CAMBLANES-ET-MEYNAC (Gironde), cadastré section AL n°1072, dépendant des actifs de la liquidation judiciaire de l'Association [REDACTED] D [REDACTED].
- Par courrier du 21 juillet 2023, Maître LUCAS-DABADIE, es-qualité de Liquidateur judiciaire de l'Association [REDACTED] [REDACTED], nous a demandé de procéder à l'évaluation de la valeur vénale de l'immeuble situé à CAMBLANES-ET-MEYNAC (Gironde), Chemin du Bourg de Plessy, cadastré section AL n°1072.
- Nos opérations d'expertise se sont déroulées le 14 septembre 2023, en présence de Monsieur BONGIBAUT.
- Par la suite après étude du dossier, nous avons rédigé le présent rapport.

SITUATION ET DESIGNATION



- Bien immobilier situé à CAMBALANES-ET-MEYNAC, commune du département de la Gironde, à environ 14 kilomètres au sud-est de BORDEAUX, plus précisément Chemin du Bourg de Plessy.
- Il est composé d'une parcelle formant un terrain de configuration irrégulière partiellement clos de grillage, sur lequel est édifié une construction à usage de bureaux en simple rez-de-chaussée avec un parking en façade sur rue côté ouest.

CADASTRE

Biens et droits immobiliers cadastrés :

Section AL n°1072

Pour 430 m²



DESCRIPTION DE LA CONSTRUCTION



- Construction datant des années 2002, édifiée en parpaings avec doublage intérieur sous enduit.

Couverture type toit-terrasse avec revêtement étanchéité.

Huisseries en aluminium double vitrage avec occultation par volets roulants électriques.

Raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité en commun avec le Service des Aides Ménagères du Département.

Raccordement au tout-à-l'égout.

Système de chauffage par convecteurs électriques.

Système de production d'eau chaude par cumulus électrique.

- Superficie utile des locaux :

Rez-de-chaussée	68 m ²
-----------------	-------------------

- Distribution :

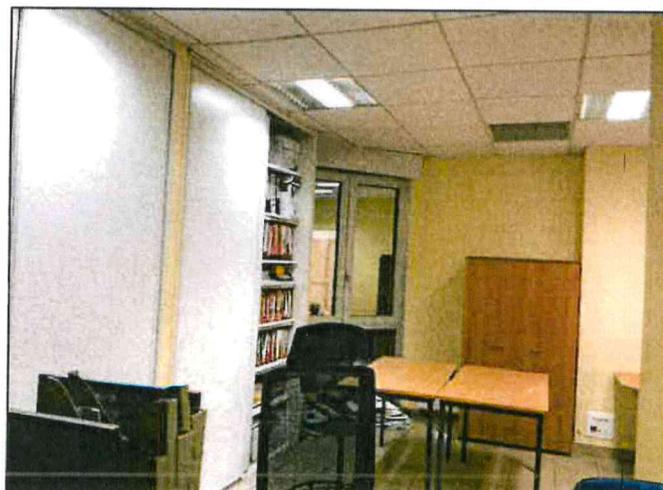
Rez-de-chaussée

Hall d'entrée avec dégagement : Éclairés par porte d'entrée principale vitrée à double battants avec fenêtres fixes. Carrelage au sol, murs peints avec soubassement en bois, faux-plafond en dalles minérales, éclairage par plafonniers encastrés, fenêtre donnant sur les bureaux 2 et 3, porte à simple battant menant au bureau 1, porte à simple battant menant aux bureaux 2 et 3, porte à simple battant menant au bureau 4, porte à simple battant menant à la salle de détente, porte à simple battant menant aux sanitaires, porte à simple battant menant à une pièce à usage de rangement, et porte à simple battant menant aux locaux du Service des Aides Ménagères du Département.

Bureau 1: Éclairé par fenêtres à double battants avec soubassements fixes. Carrelage au sol, murs peints, faux-plafond en dalles minérales, éclairage par plafonniers encastrés, et placards intégrés.



Bureaux 2 et 3: Éclairés par fenêtres à double battants avec soubassements fixes. Carrelage au sol, murs peints, faux-plafond en dalles minérales, éclairage par plafonniers encastrés, fenêtre donnant sur le hall d'entrée, et placards intégrés.



Pièce à usage de rangement: Pièce noire. Carrelage au sol, murs peints, faux-plafond en dalles minérales, éclairage par plafonnier encastré, et cumulus électrique.



Salle de détente: Éclairée par fenêtre à double battants. Carrelage au sol, murs pour partie faïencés et pour partie peints, faux-plafond en dalles minérales, éclairage par plafonniers encastrés, éléments haut et bas de cuisine, évier à un bac, et porte à simple battant menant au bureau 4.



Sanitaires: Éclairés par fenêtre à double battants. Carrelage au sol, murs pour partie faïencés et pour partie peints, faux-plafond en dalles minérales, éclairage par plafonnier encastré, niche murale, wc, et lavabo.

Bureau 4 : Éclairé par fenêtre à double battants avec soubassement fixe. Carrelage au sol, murs peints, faux-plafond en dalles minérales, éclairage par plafonniers encastrés, placards intégrés, et porte à simple battant menant à la salle de détente.



- **Locaux en état d'usage.**

SITUATION LOCATIVE

Ce bien immobilier sera évalué libre de toute occupation.

URBANISME

Selon le Plan Local d'Urbanisme de CAMBLANES-ET-MEYNAC, ce bien immobilier est situé en Zone UA, ce qui correspond au secteur du bourg ancien, central, caractérisé par un bâti dense composé d'habitations, de commerces, d'équipements collectifs et de services.

Il est également intégré dans les mesures de classement, d'inscription et protections des abords des monuments historiques (AC1) pour le Château de Lagarette.

Dès lors, les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable.

ESTIMATION

(Valeur Vénale Actuelle)

1)- Facteurs de la valeur :

Éléments positifs

- Bureaux intégrés dans une construction datant de 2002.
- Locaux à la distribution intérieure fonctionnelle.
- Présence d'un parking privatif devant les locaux.

Éléments négatifs

- Situation dans un secteur majoritairement résidentiel et faible visibilité commerciale depuis la rue.
- Parcelle intégrée dans les mesures de classement, d'inscription et protections des abords des monuments historiques (AC1) pour le Château de Lagarette.
- Bien immobilier mitoyen avec les locaux du Service des Aides Ménagères du Département.
- Prévoir une individualisation des réseaux d'eau et d'électricité (en commun avec le Service des Aides Ménagères du Département).
- Travaux de rafraîchissement à envisager.
- Marché immobilier en mutation compte tenu d'une situation d'inflation et de forte hausse des taux d'emprunts.

2)- Valeur par la méthode de la récupération foncière :

- Il s'agit ici de rechercher la valeur de ce bien immobilier en considérant le terrain comme totalement nu (après démolition du bâtiment) et pourvu de tout son potentiel de constructibilité.
- Nous ne pourrions pas utiliser cette méthode pour les raisons suivantes :
 - La démolition d'un bien en mitoyenneté est complexe et nécessite plusieurs autorisations ;
 - La parcelle est soumise aux mesures de classement, d'inscription et protections des abords des monuments historiques (AC1) pour le Château de Lagarette, requérant une autorisation préalable si les travaux modifient l'aspect extérieur d'un immeuble bâti ou non bâti.

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 qui se situe dans une fourchette variant entre 1.600 € et 3.100 € le mètre carré selon l'état et la composition des biens.
- Nous retiendrons une valorisation de :

$$68 \text{ m}^2 \times 2.300 \text{ €} = \underline{156.400 \text{ €}}$$

4)- Valeur par sol et construction:

- Afin de corroborer l'évaluation précédente par une autre méthode, nous rechercherons la valeur de ce bien immobilier en appliquant au terrain et à la construction des prix généralement pratiqués pour ce type de bien, soit :

Terrain encombré : $430 \text{ m}^2 \times 180 \text{ €} = 77.400 \text{ €}$

Construction : $68 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ €} = 68.000 \text{ €}$

Total 145.400 €

CONCLUSION

- Compte tenu des éléments qui précèdent, la valeur vénale actuelle arrondie de des droits et biens immobiliers sis Chemin du Bourg de Plessy à CAMBLANES-ET-MEYNAC, peut être appréciée à :

150.000 €

CENT CINQUANTE MILLE EUROS

Fait à BORDEAUX, le 20 octobre 2023

L'EXPERT,

