Michel CLOS - Thierry LETOURNEAU
EXPERTS-FONCIERS PRES LA COUR D'APPEL

CABINET LEXIA
PIECE N° 8

Michel CLOS
Maîtrise en Droit (Bordeaux)
Maîtrise et Doctorat en Droit (Montréal)
Président d'Honneur
de la Compagnie des Experts Judiciaires

Thierry LETOURNEAU
Maîtrise en Droit (Bordeaux)
Membre de la Compagnie
des Experts Judiciaires

RAPPORT D'EXPERTISE

Concernant des biens immobiliers situés à

I – CESTAS, 5. Chemin Bellemer

II – LE BARP, Lieu-dit Courgère Nord

Valeur dans le cadre d'une liquidation judiciaire

46, rue d'Aviau - 33000 BORDEAUX - Tél. 05 56 52 11 98 - Télécopie : 05 56 51 79 58
MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGRÉÉE. LE RÈGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHEQUE EST ACCEPTE

EXPOSE PRELIMINAIRE

- Par ordonnance du 18 Novembre 2009, le tribunal de Commerce nous a désigné comme Expert afin de procéder à l'évaluation des biens immobiliers situés à CESTAS et LE BARP dépendant de la liquidation judiciaire de

- Par courrier du 3 Décembre 2009, Maître MALMEZAT PRAT, Mandataire Judiciaire, nous a communiqué les coordonnées de ainsi que les titres de propriété.

- Par courrier du 7 Décembre 2009, nous avons pris contact avec

- Les opérations d'expertise se sont déroulées le 13 janvier 2010.

- Par la suite, après vérification des éléments techniques, nous avons rédigé le présent rapport.

I – IMMEUBLE situé à CESTAS, 5. Chemin de Bellemer :

SITUATION ET DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER

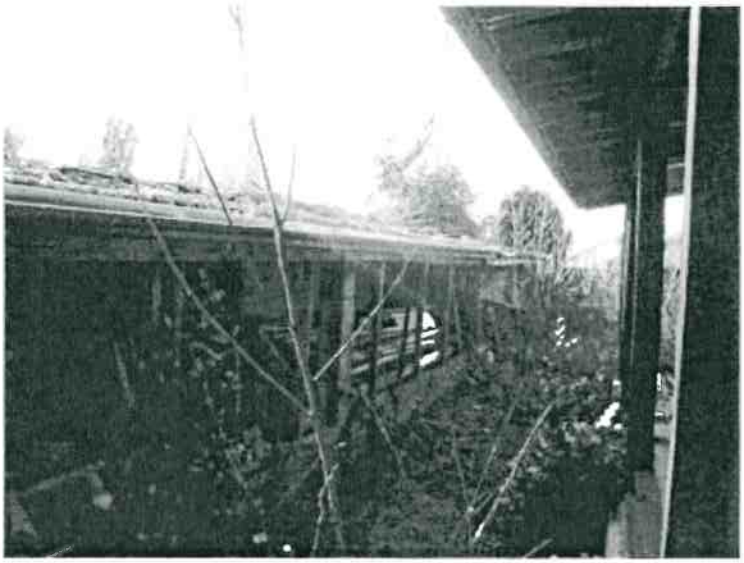
- Immeuble situé à CESTAS (Gironde), commune située à une vingtaine de kilomètres de BORDEAUX à GAZINET, dans un secteur excentré par rapport au bourg, à proximité de l'usine de fabrication de biscuits, 5. Chemin de Bellemer.

- Il comprend un terrain de configuration rectangulaire sur lequel sont édifiées les constructions suivantes :

- Côté Est, une maison d'habitation élevée d'un simple rez-de-chaussée avec terrasse couverte côté Sud.

- Côté Ouest, une ancienne habitation très vétuste.

- Côté Sud, un auvent à matériel vétuste cité ici pour mémoire.



- Terrain en friches clôturé sur voie par murette inachevée.

CADASTRE : (Plan cadastral joint en annexe 1)

Cet immeuble est cadastré :

Section A I N° 203 pour 994 m².

DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS

Habitation :

- Construction de 1999 édifiée en briques avec doublage intérieur mais sans crépi extérieur.

  Couverture en tuiles sur charpente en bois de type fermettes localement à revoir.

  Menuiseries en PVC avec double vitrage.

  Fermetures par volets roulants en PVC.

  L'eau, l'électricité, le gaz et le tout à l'égout sont raccordés mais l'assainissement devra être contrôlé.

  Le chauffage central au gaz est installé.

  Eau chaude par chaudière.

  Peintures des boiseries extérieures en mauvais état.

- Les superficies utiles sont les suivantes :

Habitation	122 m²
Garage	23 m²
Terrasse couverte	43 m²

- La distribution intérieure est la suivante : (plan joint en annexe 2)

Rez-de-chaussée :

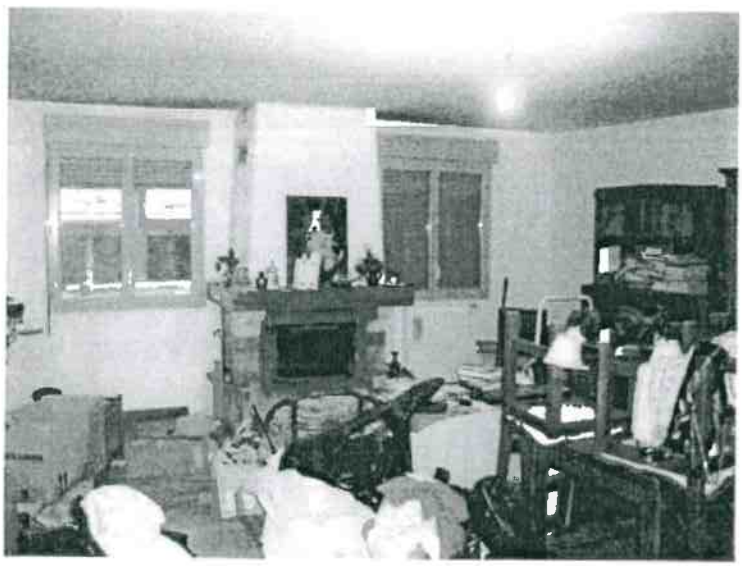
Entrée : de 4 m², ouvrant par porte en bois au Nord. Sol carrelage usagé, murs placoplâtre brut, plafond placoplâtre.

W.C. : de 2 m², attenant, éclairé par une fenêtre de hauteur au Nord. Sol carrelé, murs carrelage de hauteur et placoplâtre, plafond placoplâtre. Lave mains et W.C.

Couloir : de 10 m². Sol carrelé, murs placoplâtre, plafond plâtre. Avec chaudière murale.

Cellier : de 6 m². Pièce noire. Sol carrelé, murs placoplâtre, plafond placoplâtre très fissuré.

Séjour : de 34 m², éclairé par deux fenêtres au Sud et une porte fenêtre à l'Est. Sol plancher, murs placoplâtre, plafond plâtre fissuré. Cheminée avec insert paraissant présenter un problème d'évacuation.



Cuisine : de 11 m², éclairée par une porte fenêtre (vitrage brisé). Sol carrelé, murs placoplâtre, plafond plâtre. Un évier.

Salle de Bains : de 7 m², éclairée par une fenêtre de hauteur. Sol carrelé, murs carrelage de hauteur et placoplâtre, plafond placoplâtre peint. Lavabo, bidet, W.C., baignoire.

Chambre : de 10 m², éclairée par une fenêtre au Sud. Sol revêtement plastifié, murs placoplâtre, plafond placoplâtre peint.

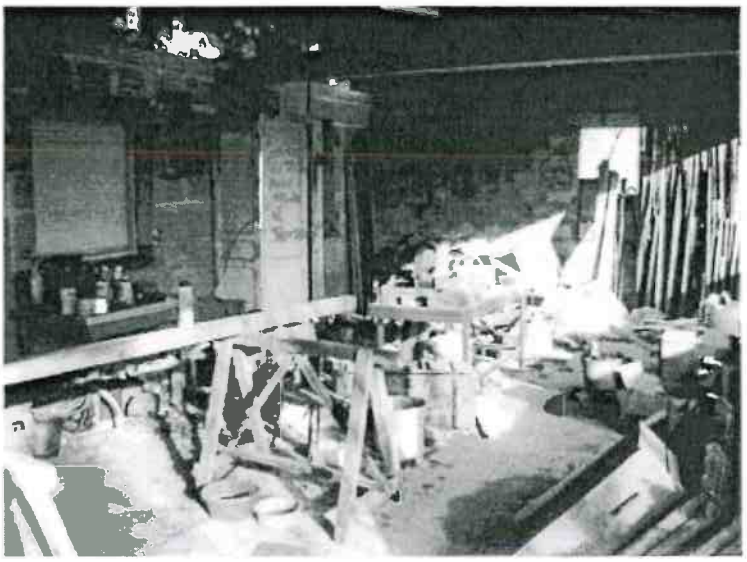
Chambre : de 12 m², éclairée par une fenêtre au Sud. Sol revêtement plastifié, murs placoplâtre, plafond placoplâtre peint.

Salle d'Eau : de 14 m², en cours d'aménagement, éclairée par une fenêtre au Nord. Sol carrelage et béton brut, murs placoplâtre, plafond placoplâtre peint. Douche handicapé.

Chambre : de 12 m², éclairée par une fenêtre au Nord. Sol revêtement plastifié, murs placoplâtre brut, plafond placoplâtre peint.

Garage : de 23 m², ouvrant par porte métallique basculante côté Nord. Sol béton avec paliers pour accès handicapé. Avec tableau et compteur électrique.

Terrasse Couverte : de 43 m², côté Sud, inachevée au niveau des avants toits. Sol béton brut.



Ancienne Habitation :

- Construction ancienne édifiée en parpaings avec couverture en tuiles en mauvais état.

  Menuiseries et volets vétustes en bois.

  Les réseaux vétustes ne sont pas raccordés.

- Superficie 56 m².
- Compartimentée en quatre pièces. Sol béton.
- Etat général très vétuste.

SITUATION LOCATIVE

Cet immeuble sera évalué libre de toute occupation.

URBANISME

Sans objet pour la présente évaluation.

FACTEURS DE LA VALEUR

Elément positif :

- Constructions offrant un certain potentiel dans le cadre d'une rénovation.

Eléments négatifs :

- Constructions vétustes nécessitant de nombreux travaux de remise en état.
- Situation dans un secteur peu attractif à proximité d'une usine de fabrication de biscuits et d'une voie ferrée.
- Marché immobilier actuel peu dynamique.

ESTIMATION

Valeur par la méthode des comparaisons :

- Il s'agit ici de recherches la valeur de cet immeuble en appliquant à la superficie utile pondérée de la construction un prix au mètre carré, terrain intégré, tenant compte de l'ensemble des caractéristiques décrites ci-dessus.

- La superficie pondérée s'établit à :

Habitation	122 m²	Coef. 1	122,00 m²
Garage	23 m²	Coef. 0,4	9,20 m²
Terrasse couverte	43 m²	Coef. 0,1	4,30 m²
Ancienne habitation	56 m²	Coef. 0,05	2,80 m²
		Superficie pondérée totale	138,30 m²

Arrondie à **138 m²**

- Nous retiendrons l'évaluation suivante :

138 m² x 1.150 € = 158.700 €

Somme arrondie à **160.000 €**

CENT SOIXANTE MILLE EUROS

NOTA : Conformément aux usages en matière d'expertise immobilière, cette valeur ne tient pas compte des éventuelles atteintes liées à la présence de parasites du bois, d'amiante ou de plomb et de la présence d'éventuels produits ayant pu contaminer le terrain.

En outre, et en l'absence de communication des constats relatifs aux installations électrique et de gaz ces points particuliers seront appréciés en fonction des indications fournies par le propriétaire ou son représentant.

II – PARCELLES situées au BARP, Lieu-dit Courgère Nord :

SITUATION ET DESCRIPTION

- Parcelles situées au BARP (Gironde), commune du Sud Gironde, à une trentaine de kilomètres de BORDEAUX, dans un secteur excentré, au Lieu-dit Courgère Nord, en bordure de route.

- Ces parcelles sont en nature de pins partiellement abattus par la tempête notamment dans la partie Sud Ouest de la parcelle 2536.

CADASTRE : (Plan et relevés cadastraux joints en annexes 3, 4 et 5)

Ces parcelles sont cadastrées :

Section D N° 2535 pour	53 a 83 ca
Section D N° 2536 pour	66 a 97 ca
Section D N° 2889 pour	12 a 03 ca
Total	1 ha 32 a 83 ca

SITUATION LOCATIVE

Ces parcelles seront évaluées libres de toute occupation.

URBANISME

Ces parcelles sont situées en zone N du Plan d'Occupation des Sols, ce qui correspond à un secteur naturel inconstructible.

ESTIMATION

Valeur directe :

Prix moyen à l'hectare, compte tenu de leur nature et d'un marché actuel en forte régression :

1 ha 32 a 83 ca x 1.500 € = 1.992,45 €

Somme arrondie à **2.000 €**

DEUX MILLE EUROS

Fait à BORDEAUX, le 5 Février 2010

L'EXPERT,

Thierry LETOURNEAU
EXPERT FONCIER
Agréé près la Cour d'Appel
Tél. 05 56 52 11 98
Fax 05 56 51 79 58
Rue d'Aviau BORDEAUX

Annexe 1

Département :
GIRONDE

Commune :
CESTAS

Section : AI

Échelle d'origine : 1/1000

Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 13/01/2010
(fuseau horaire de Paris)

©2007 Ministère du budget, des comptes publics et de la fonction publique

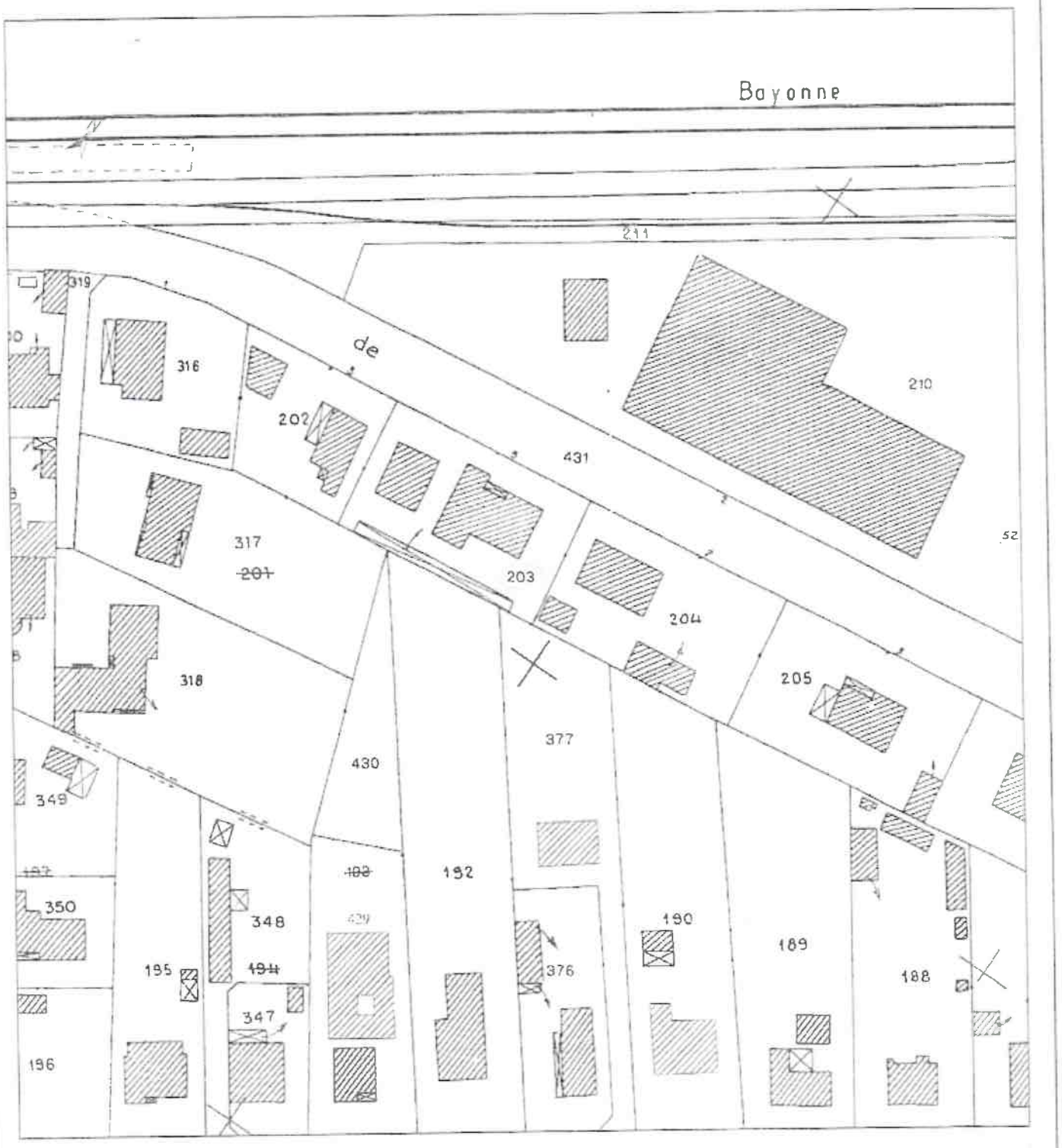
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

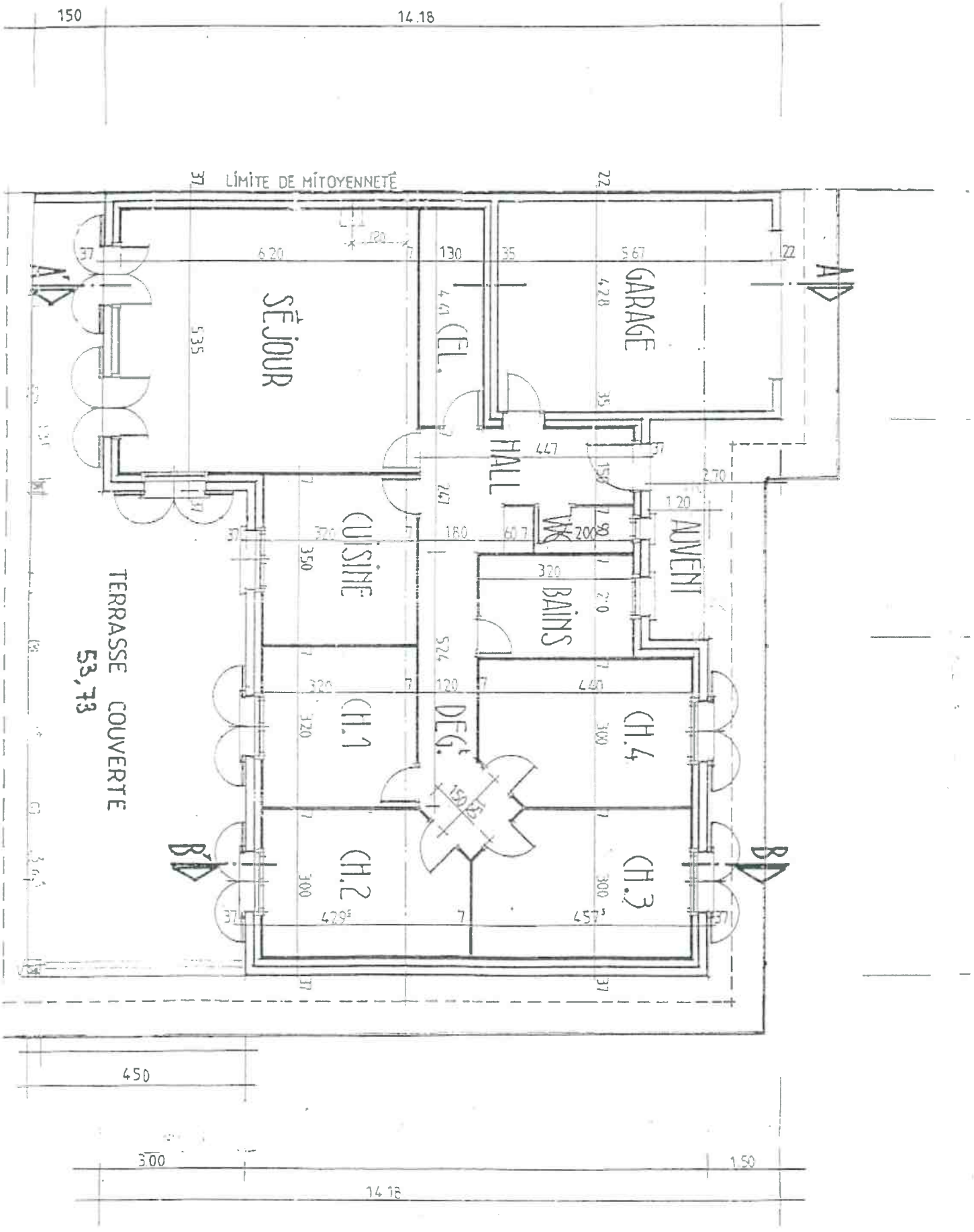
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
BORDEAUX I

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Annexe 2


LIMITE DE MITOYENNETÉ
SÉJOUR
CEL.
GARAGE
HALL
CUISINE
AUVENT
BAINS
CH.1
DÉG.t
CH.4
CH.2
CH.3
TERRASSE COUVERTE
53,73
A
A'
B
B'
150
14.18
450
3.00
1.50
14.18

Annexe 3

Département :
GIRONDE

Commune :
LE BARP

Section : 0D

Échelle d'origine : 1/2000

Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 13/01/2010
(fuseau horaire de Paris)

©2007 Ministère du budget, des comptes publics et de la fonction publique

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
C.D.I.F. BORDEAUX 2 - SDC
Cité Administrative - Tour A 11ème étage Rue Jules Ferry - Boîte 53
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 -fax 05 56 24 86 21

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Annexe 4

ANNEE DE MAJ	2009	DEP DIR	33 0	COM	029 LE BARP	ROLE	A	RELEVE DE PROPRIETE	NUMERO COMMUNAL	FB0022

Propriétaire
PAR UDAF DES LANDES — MBBSHK — 2 RUE DULAURIER — M FERNANDEZ/JUSTE — 40000 MONT-DE-MARSAN

Né(e) le 12/06/1921
à 40 UZA

PROPRIETES BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES							IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL													
AN	SECTION	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF
					R EXO					0 EUR					R EXO		0 EUR			R EXO			0 EUR		
REV IMPOSABLE		0 EUR		COM									DEP							R					
					R IMP					0 EUR					R IMP		0 EUR			R IMP			0 EUR		

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES							EVALUATION																LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet
76	D	2536		COURGERE NORD	0064		1	A		BR	04	PIN	66 97	8,21		TA					
					R EXO					R EXO		8 EUR	R EXO	8 EUR							
	HA A CA		REV IMPOSABLE	8 EUR	COM					DEP			R								
CONT	66 97				R IMP		7 EUR			R IMP		0 EUR	R IMP	0 EUR		MAJ TC				0 EUR	

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

Annexe 5

ANNEE DE MAJ	2009	DEP DIR	33 0	COM	029 LE BARP	ROLE	A	RELEVE DE PROPRIETE		NUMERO COMMUNAL	F00037

Propriétaire MBBSIHH M FERNANDEZ/JEAN EP SAINT ARAILLE Né(e) le 23/06/1933
5 CHE BELLEMER 33610 CESTAS à 33 SAINT-ESTEPHE

PROPRIETES BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES							IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL														
AN	SECTION	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF
						R EXO				0 EUR					R EXO		0 EUR			R EXO			0 EUR		
REV IMPOSABLE		0 EUR		COM								DEP								R					
						R IMP				0 EUR					R IMP		0 EUR			R IMP			0 EUR		

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION															LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet
80	D	2535		COURGERE NORD	B064		1	A		BR	04	PIN	53 83	6,58		TA					
80	D	2889		COURGERE NORD	B064	2858	1	A		BR	04	PIN	12 03	1,47		TA					
					R EXO	2 EUR			R EXO		8 EUR		R EXO	8 EUR							
	HA A CA	REV IMPOSABLE	8 EUR	COM					DEP				R								
CONT	65 86			R IMP	6 EUR				R IMP		0 EUR		R IMP	0 EUR		MAJ TC				0 EUR	

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1