

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

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 des biens et droits immobiliers situés à

S O Y A U X

207 – 211. Avenue du Général de Gaulle

Valeur Vénale dans le cadre de la liquidation

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

EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

- Par ordonnance du 24 Septembre 2021, Madame Caroline Faure, Vice Présidence, Juge Commissaire du Service des Procédures Collectives du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX, nous a désigné comme expert avec mission de procéder à l'estimation de biens et droits immobiliers sis à SOYAUX, 207 – 211. Avenue du Général de Gaulle, dépendant de la liquidation judiciaire [REDACTED]
- Nous avons contacté les locataires par courrier du 14 Février 2022, restés sans réponses.
- En sa qualité de liquidateur judiciaire, Maître MANDON a mandaté Maître Émilie VONDESCHER, Huissier de Justice, pour délivrer une sommation interpellatrice aux occupants de l'immeuble.
- Nous avons fixé un rendez-vous au préalable pour le 1^{er} mars 2022 avec certains locataires qui ont finalement répondu :
 - ✓ Appartement 1 : Madame Angeline JAYAT et Madame Sabrina CHEVALIER.
 - ✓ Appartement 2 : Monsieur Manuel DE BARROS.
 - ✓ Appartement 5 : Vide et ouvert, sert de débarras aux habitants de l'immeuble.
 - ✓ Appartement 8 : Monsieur Mathias AISSIOU.
- Pour ouvrir les autres appartements, nous avons fait appel à la Société « ANGOULEME RENOV », serrurier, qui a ouvert les appartements suivants :
 - ✓ Appartement 3 : Occupé par Madame Karen MAGRE.
 - ✓ Appartement 6 : Vide.
 - ✓ Appartement 7 : Occupé par Madame Karen MAGRE.
- L'appartement 4 occupé par Monsieur FERLAND, a refusé de nous ouvrir.
- Par la suite, après étude 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

(Plan de situation joint en annexe 1)



- Biens et droits immobiliers situés à SOYAUX (Charente), à 130 kilomètres au Nord Est de BORDEAUX, dans un secteur proche d'ANGOULEME, à 3,5 kilomètres à l'Est, dans le centre sa rue principale, 207 – 211. Avenue du Général de Gaulle.
- Ils sont intégrés dans une construction à usage commercial et d'habitation, élevée d'un rez-de-chaussée et de deux étages.
- Parking sur l'arrière avec 6 places de stationnement.
- Ces lots de copropriété figurent de la manière suivante dans l'état descriptif de division :

1^{er} Étage : Lot 3 : Appartement N° 1 de type F 2 avec terrasse privative
Et les 79 / 1 000^e des parties communes.

Lot 4 : Appartement N° 2 type F 2 avec terrasse privative
Et les 94 / 1 000^e des parties communes.

Lot 5 : Appartement N° 3 de type F 2 avec loggia
Et les 87 / 1 000^e des parties communes.

Lot 6 : Appartement N° 4 de type F 2 avec loggia
Et les 83 / 1 000^e des parties communes.

2^e Étage : Lot 7 : Appartement N° 5 de type 2 avec terrasse privative
Et les 76 / 1 000^e des parties communes.

Lot 8 : Appartement N° 6 de type 2 avec terrasse privative
Et les 89 / 1 000^e des parties communes.

Lot 9 : Appartement N° 7 de type 2 avec loggia
Et les 83 / 1 000^e des parties communes.

Lot 10 : Appartement N° 8 de type 2 avec loggia
Et les 79 / 1 000^e des parties communes.

- Lot 12 : Une place de parking
Et les 3 / 1 000^e des parties communes.
- Lot 13 : Une place de parking
Et les 3 / 1 000^e des parties communes.
- Lot 14 : Une place de parking
Et les 3 / 1 000^e des parties communes.
- Lot 15 : Une place de parking
Et les 3 / 1 000^e des parties communes.
- Lot 16 : Une place de parking
Et les 3 / 1 000^e des parties communes.
- Lot 17 : Une place de parking
Et les 3 / 1 000^e des parties communes.

C A D A S T R E

- Ces biens et droits immobiliers sont intégrés dans un immeuble cadastré :

Section A D N° 996 pour 591 m²



DESCRIPTION DE LA CONSTRUCTION



- Construction de 1991 édifiée en briques avec doublage et crépi extérieur.

Gros œuvre fissuré.

Huissieries en PVC simple vitrage avec occultation par volets roulants.

L'eau, l'électricité et le tout à l'égout sont raccordés.

Système de production d'eau chaude par cumulus électrique.

Système de chauffage par convecteurs électriques.

- Superficies utiles :

1^{er} Étage :

<u>Lot 3</u> : Appartement 1	40 m ²
<u>Lot 4</u> : Appartement 2	41 m ²
<u>Lot 5</u> : Appartement 3	42 m ²
<u>Lot 6</u> : Appartement 4	Non visité.

2^e Étage :

<u>Lot 7</u> : Appartement 5	38 m ²
<u>Lot 8</u> : Appartement 6	43 m ²
<u>Lot 9</u> : Appartement 7	44 m ²
<u>Lot 10</u> : Appartement 8	43 m ²

- Distribution des lots :

1^{er} Étage :

Lot 3 : Appartement 1 : Loué à Madame CHEVALIER et Madame FAYAT :

Situé sur la rue :

Séjour : Formant entrée, éclairée par une large fenêtre. Sol revêtement plastifié, murs peints, plafond peint.



Cuisine : Éclairée par une fenêtre. Sol revêtement plastifié, murs peints, plafond peint. Équipée d'un évier sur meuble bas et de placards.



Chambre : Éclairée par une fenêtre. Sol revêtement plastifié, murs peints, plafond peint en mauvais état. Très humide. Avec placards.



Dégagement avec W.C. : Pièce noire.

Salle de Bains : Éclairée par une fenêtre barreaudée de hauteur. Sol carrelé, murs peints et carrelés, plafond peint. Équipée d'une baignoire et d'un lavabo.



Débarras : Pièce noire.

- Appartement dans un état vétuste.

Lot 4 : Appartement 2 loué à Monsieur DE BARROS : Situé sur la rue :

Séjour : Formant entrée, ouvrant par une porte en bois, éclairée par une baie vitrée. Sol revêtement plastifié, murs tapissés, plafond peint.



Cuisine : Attenante, éclairée par une fenêtre. Sol carrelé, murs peints, plafond peint. Équipée d'un évier sur meubles bas et de placards. Avec un Coin Buanderie avec présence du cumulus.

Chambre : Éclairée par une fenêtre. Sol revêtement plastifié, murs peints, plafond peint. Avec placards.



Salle de Bains : Éclairée par une fenêtre barreaudée en hauteur. Sol carrelé, murs peints et carrelés, plafond peint. Equipée d'une baignoire et d'un lavabo.

Dégagement avec W.C. : Pièce noire.

Grande Terrasse : carrelée rectangulaire de 35 m² accessible par la baie vitrée du séjour.

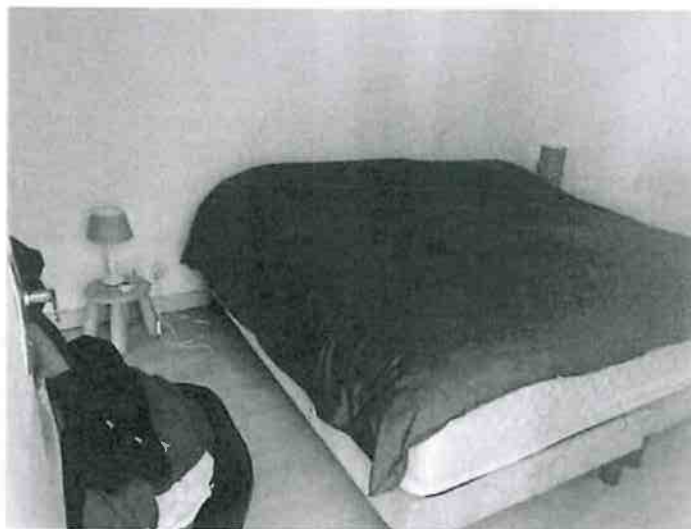
- Appartement dans un état correct.

Lot 5 : Appartement 3 loué à Madame MAGRE : Situé sur la cour :

Séjour : formant entrée ouvrant par une porte en bois, éclairée par une porte vitrée sur un balconnet et une large baie vitrée. Sol revêtement plastifié, murs peints, plafond peint.



Chambre 1 : Éclairée par une fenêtre. Sol revêtement plastifié, murs peints, plafond peint.



Chambre 2 : De même nature.

Salle de Bains : Éclairée par une fenêtre barreaudée de hauteur. Sol carrelé, murs peints et carrelés, plafond peint. Équipée d'une baignoire et d'un lavabo.

Dégagement avec W.C. : Pièce noire.

Débarras : Pièce noire. Avec placards.

- Appartement dans un état correct.

Lot 6 : Appartement 4 loué à Monsieur FERLAND : Situé sur la cour :

Appartement non visité (refus du locataire). Selon les informations communiquées, il est de même superficie que les autres appartements de l'immeuble.

2^e Étage :

Lot 7 : Appartement 5, libre : Situé sur la rue :

Séjour : Formant entrée ouvrant par une porte en bois, éclairée par une fenêtre sur la rue. Sol revêtement plastifié, murs peints, plafond peint.



Cuisine : Éclairée par une fenêtre. Sol revêtement plastifié, murs peints en mauvais état, plafond peint. Équipée d'un évier sur meuble bas vétuste.



Chambre : Éclairée par une fenêtre sur la rue. Sol revêtement plastifié, murs peints en mauvais état, plafond peint.

Dégagement avec W.C. : Pièce noire.

Débarras : Avec placard.

Salle de Bains : Éclairée par une fenêtre barreaudée de hauteur. Sol carrelé, murs peints et carrelés, plafond peint. Équipée d'une baignoire et d'un lavabo.

- Appartement dans un état passable.

Lot 8 : Appartement 6, libre : Situé sur la rue :

Séjour : Formant entrée, ouvrant par une porte en bois, éclairé par une fenêtre sur la rue. Sol revêtement plastifié, murs peints, plafond peint.



Cuisine : Éclairée par une fenêtre. Sol revêtement plastifié, murs peints en mauvais état, plafond peint. Équipée d'un évier sur meuble bas.



Chambre : Éclairée par une fenêtre sur la rue. Sol revêtement plastifié, murs peints, plafond peint.

Dégagement avec W.C. : Pièce noire.

Débarras : Avec placard.

Salle de Bains : Éclairée par une fenêtre barreaudée de hauteur. Sol carrelé, murs peints et carrelés, plafond peint. Équipée d'une baignoire et d'un lavabo.



- Appartement dans un état passable.

Lot 9 : Appartement 7, occupé par Madame MAGRE : Situé sur la cour :

Séjour : Formant entrée, ouvrant par une porte en bois, éclairée par une porte fenêtre vitrée et par une baie vitrée. Sol revêtement plastifié, murs peints, plafond peint.



Cuisine : Éclairée par une fenêtre. Sol revêtement plastifié, murs peints, plafond peint. Équipée d'un évier sur meuble bas et de placards.



Chambre : Éclairée par une fenêtre. Sol revêtement plastifié, murs peints, plafond peint.

Dégagement avec W.C. : Pièce noire.

Débarras : Avec placard.

Salle de Bains : Éclairée par une fenêtre barreaudée de hauteur. Sol carrelé, murs peints et carrelés, plafond peint. Équipée d'une baignoire et d'un lavabo.



- Appartement dans un état d'usage.

Lot 10 : Appartement 8, loué à Monsieur AISSIOU : Situé sur la cour :

Séjour : Formant entrée, ouvrant par une porte en bois, éclairée par une porte fenêtre vitrée et par une baie vitrée sur un balconnet. Sol revêtement plastifié, murs peints en mauvais état, plafond peint.

Cuisine : Éclairée par une fenêtre. Sol revêtement plastifié, murs peints en mauvais état, plafond peint. Équipée d'un évier sur meuble bas et de placards.

Chambre : Éclairée par une fenêtre. Sol revêtement plastifié, murs peints en mauvais état, plafond peint.

Dégagement avec W.C. : Avec placard.

Salle de Bains : Éclairée par une fenêtre barreaudée de hauteur. Sol carrelé, murs peints et carrelés, plafond peint. Équipée d'une baignoire et d'un lavabo.

- Appartement dans un état vétuste.

SITUATION LOCATIVE

- Nous n'avons pas pu obtenir les baux des appartements, sauf pour :

Appartement N° 8 : Loué à Monsieur AISSIOU par bail d'habitation du 27 Décembre 2017 moyennant un loyer de 400 € par mois.

Appartement N° 2 : Loué à Monsieur DE BARROS par bail d'habitation du 1^{er} Janvier 1992 moyennant un loyer de 2.100 Francs.

URBANISME

- Sans objet pour la présente évaluation.

ESTIMATION

(Valeur Vénale Actuelle)

1)- Facteurs de la valeur :

Éléments positifs :

- Situation dans le centre de SOYAUX (Charente) à proximité d'ANGOULEME.
- Parking sur l'arrière.

Éléments négatifs :

- Immeuble dans un état général vétuste tant au niveau du gros œuvre que des parties communes.
- Les appartements sont peu isolés. Présence d'humidité dans les logements.
- Marché immobilier peu dynamique.

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 tenant compte des caractéristiques décrites et du marché immobilier du secteur qui se situe dans une fourchette variant entre 1.100 € et 1.600 € le mètre carré selon l'état et leur occupation, soit :

<u>Lot 3</u> : Appartement 1	40 m ² x 1.100 € =	44.000 €
<u>Lot 4</u> : Appartement 2	41 m ² x 1.200 € =	49.200 €
<u>Lot 5</u> : Appartement 3	42 m ² x 1.300 € =	54.600 €
<u>Lot 6</u> : Appartement 4	40 m ² x 1.000 € =	40.000 €
<u>Lot 7</u> : Appartement 5	38 m ² x 1.200 € =	45.600 €
<u>Lot 8</u> : Appartement 6	43 m ² x 1.100 € =	47.300 €
<u>Lot 9</u> : Appartement 7	44 m ² x 1.100 € =	48.400 €
<u>Lot 10</u> : Appartement 8	43 m ² x 1.100 € =	47.300 €
<u>Lots 12, 13, 14, 15, 16 et 17</u> : Six emplacements de parking x 500 € =		3.000 €

		379.400 €
Abattement de 15 % pour locations		56.910 €

	Total	322.490 €

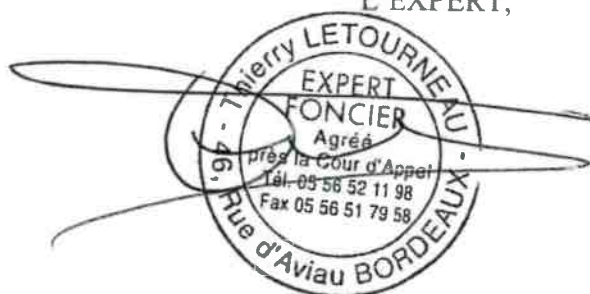
Arrondie à **320.000 €**

TROIS CENT VINGT MILLE EUROS

=====

Fait à BORDEAUX, le 14 Septembre 2022

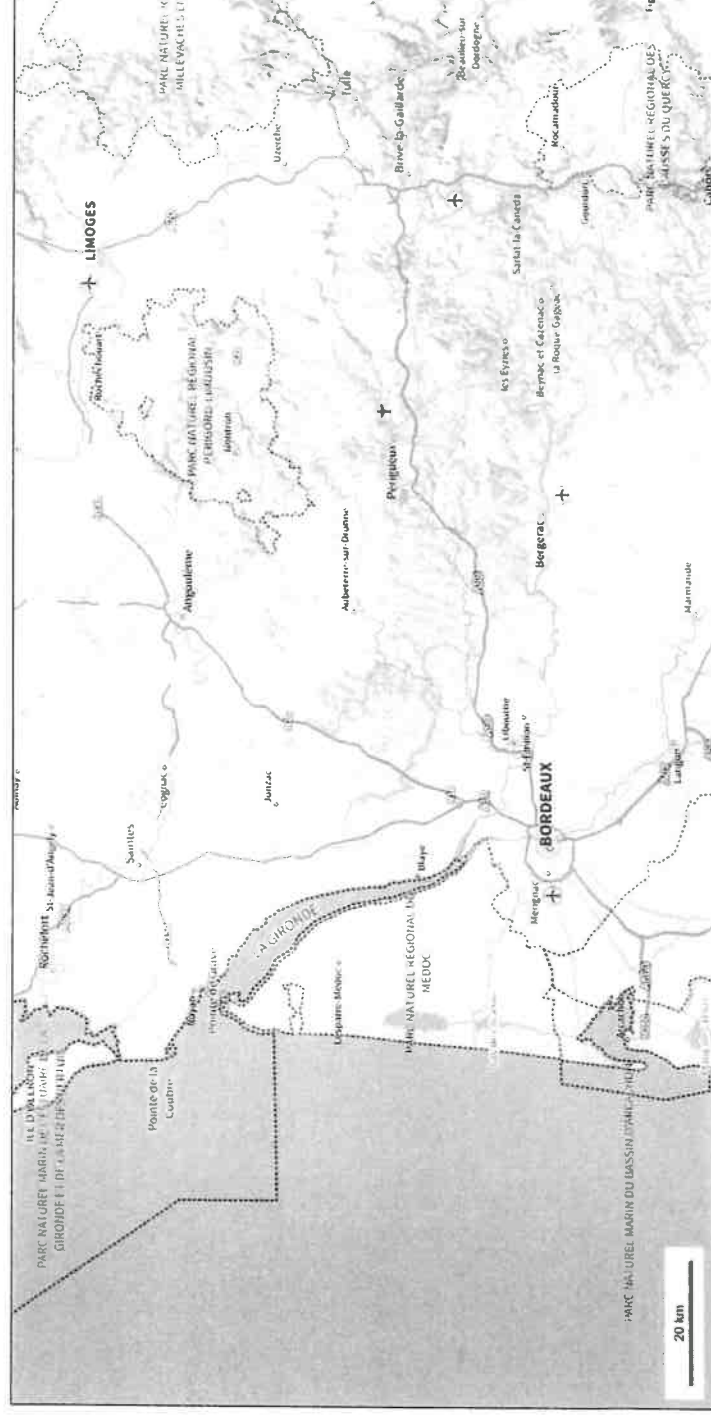
L'EXPERT,



01/08/2022 16:53

géoportail

Visualisation cartographique - Géoportail



© IGN 2022 - www.geoportail.gouv.fr/

Longitude : 0° 18' 38" E
Latitude : 45° 14' 43" N

<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>