

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 un ensemble immobilier

situé à

QUINSAC

175 lieudit « Le Chaurron »

**VALEUR VÉNALE DANS LE CADRE DE LA LIQUIDATION
JUDICIAIRE DE LA SCOÛTÉ CIVILE CHATEAU PETIT
QUINSAC**

46. Rue d'Aviau – 33000 BORDEAUX – Tél. 05.56.52.11.98 – Télécopie : 05.56.51.79.58

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 Tribunal Judiciaire de Bordeaux, service des procédures collectives du 24 février 2023, il nous a été demandé par Madame la Juge Aude Del Boca, de déterminer la valeur vénale des biens et droits immobiliers situés 175, lieudit « Chaurron », domaine de Roquebert à QUINSAC.
- Nos opérations d'expertise se sont déroulées le 27 avril 2023 en présence de l'Agence immobilière Bordelaise.
- 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.

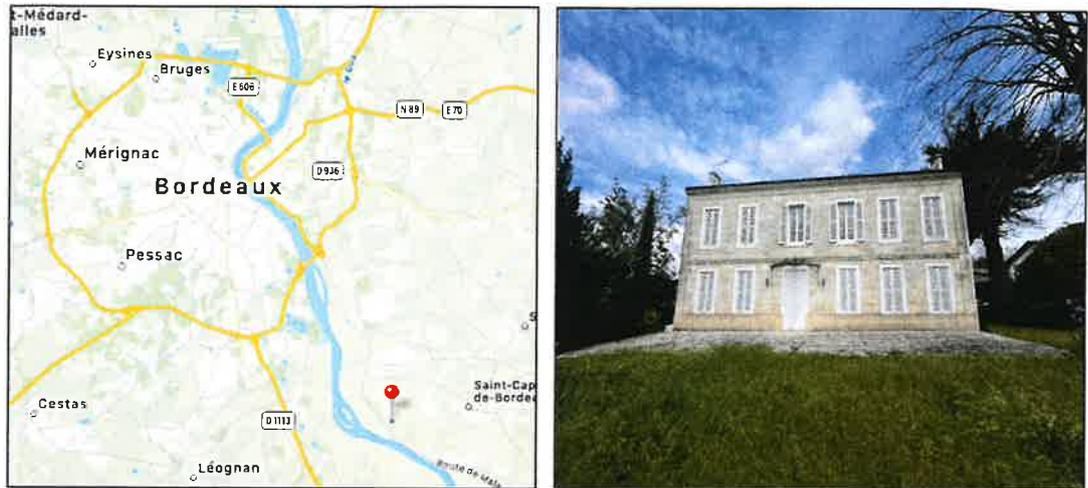
L'Expert Foncier est assuré pour les missions qu'il réalise, mais sa responsabilité professionnelle est limitée à une obligation de moyens pendant une année, durée de validité de son expertise.

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 DESIGNATION



- Ensemble immobilier situé à QUINSAC (Gironde), sur la rive droite de la Garonne, à environ 15 kilomètres au Sud-Est de BORDEAUX dans un secteur proche du bourg, dénommé domaine de Roquebert, 175. Lieudit le Chaurron.
- Il est composé de cinq parcelles formant un terrain de configuration irrégulière sur lequel sont édifiées diverses constructions : côté Sud deux habitations élevées d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage, coté Est des dépendances élevées d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage.
- Terrain partiellement clôturé par une murette avec un portail sur la voie, en nature de jardin arboré côté Sud, de parcelles de vignes côté Sud Est.

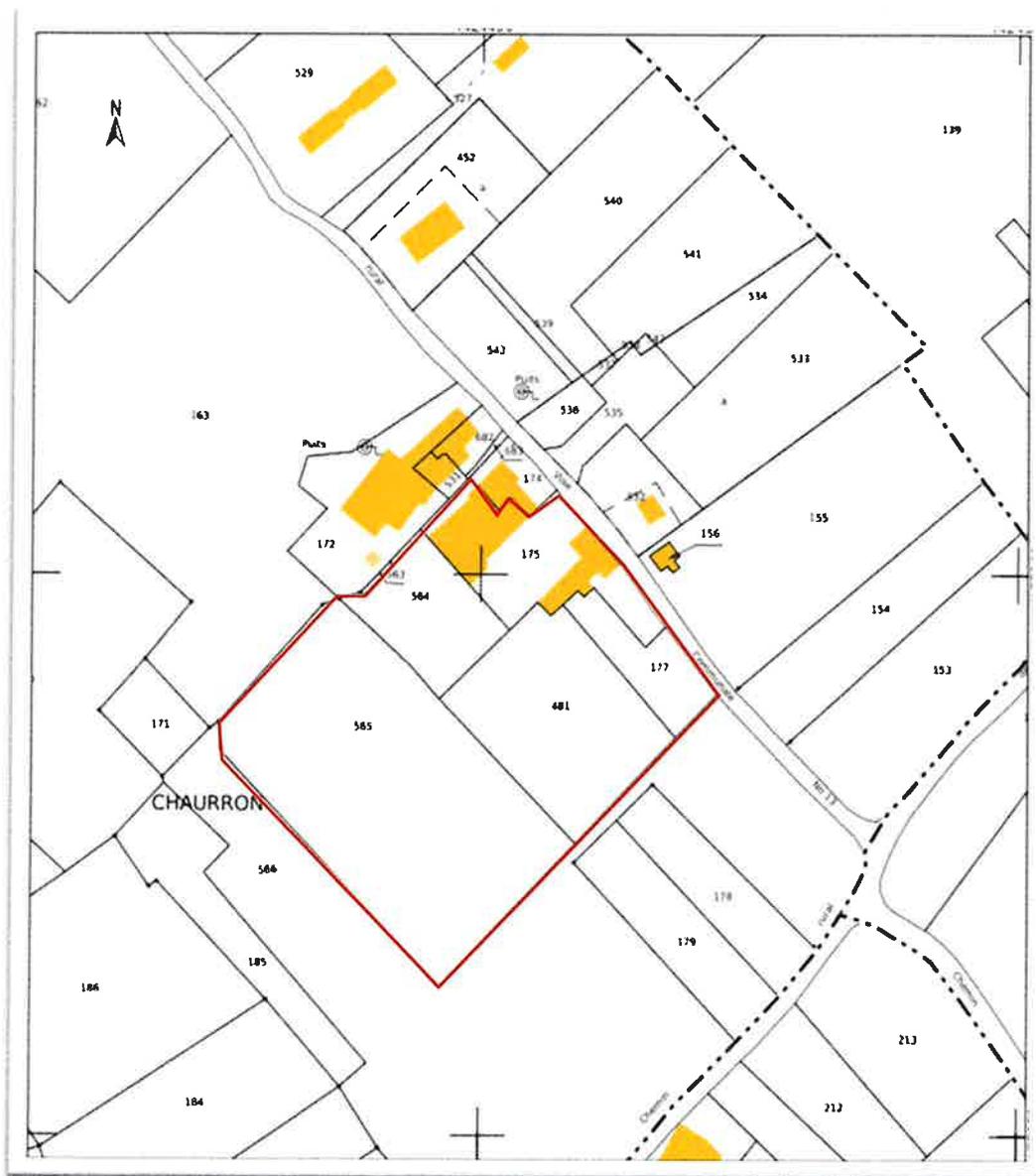


CADASTRE

Cet ensemble immobilier est cadastré :

Section AK n°175 pour 1.405 m²
Section AK n°177 pour 604 m²
Section AK n°481 pour 2.200 m²
Section AK n°564 pour 1.000 m²
Section AK n°565 pour 5.000 m²

Total 10.209 m²



DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS

1)- habitation principale :



- Construction ancienne, édifée pour partie en pierres de taille et pour autre partie en moellons avec doublage intérieur.

Couverture en tuiles en très mauvais état à refaire intégralement, sur une charpente en bois.

Présence d'une cheminée en très mauvais état.

Huisseries PVC simple vitrage occultation par volets battants en bois.

Raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité, et de tout à l'égout. .

Système de chauffage central par une chaudière au fioul.

Système de production d'eau chaude sanitaire par cumulus électrique.

- Superficies utiles selon nos mesurages sur place :

Habitation : Rez-de-chaussée 152 m²

Chai 12 m²

1^{er} étage 155 m²

- Distribution intérieure :

Hall d'entrée : Éclairé par la porte d'entrée vitrée à deux vantaux. Carrelage de gironde au sol, murs et plafond peints.



Séjour : Éclairée par trois fenêtres. Parquet au sol, murs et plafond peints. Avec cheminée.



Salon : Éclairée par deux fenêtres. Parquet au sol, murs et plafond peints.



Cage d'escalier : Carrelage au sol, murs et plafond peints.



Dégagement.

WC : Éclairée par une fenêtre. Carrelage au sol, murs et plafond peints. Avec lavabo.

Avec buanderie : En contre bas, Éclairée par une fenêtre. Carrelage au sol, murs et plafond crépis peints.

Avec Chai :

Cuisine : Éclairée par une fenêtre et une porte fenêtre vitrée. Carrelage au sol, murs et plafond peints. Avec lavabo et cheminée en pierre.



1^{er} Étage :

Accessible par un escalier en pierre.

Palier : Éclairé par un puits de jour.

Couloir : Avec placards.

Chambre 1 : Éclairée par trois fenêtres. Parquet au sol, murs et plafond peints.



Salle de bain : Attenante. Éclairée par une fenêtre. Carrelage mosaïque au sol, murs et plafond peints. Avec cabine de douche, baignoire, et deux vasques.

Chambre 2 : Éclairée par deux fenêtres. Parquet au sol, murs et plafond peints.

Salle de bain : Attenante. Éclairée par une fenêtre. Carrelage mosaïque au sol, murs et plafond peints. Avec cabine de douche, baignoire, et deux vasques.



WC : Éclairée par une fenêtre. Parquet au sol, murs et plafond peints. Avec lavabo.

Pièce : En contrebas. Éclairée par une fenêtre. Parquet au sol, murs et plafond peints.



Salle de bain : Attenant, éclairée par une fenêtre. Parquet au sol, murs et plafond peints. Avec baignoire et lavabo.



Chambre 3 : En contrehaut, Éclairée par une fenêtre. Parquet au sol, murs et plafond peints.

Salle de bain : Attenant, éclairée par une fenêtre. Parquet au sol, murs et plafond peints. Avec baignoire, lavabo, WC, douche. Pierre dégradée par les infiltrations.



- **Habitation dans un état général passable mais présentant des infiltrations en toiture.**

2)- Habitation Annexe :



- Construction ancienne, édifée pour partie en pierres de taille et pour autre partie en moellons avec doublage intérieur.

Couverture en tuiles en mauvais état à refaire intégralement, sur une charpente en bois.

Huisseries PVC simple vitrage occultation par volets battants en bois.



Raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité, et de tout à l'égout.

Système de production de chauffage électrique par convecteurs.

Système de production d'eau chaude par cumulus électrique.

- Superficies utiles selon nos mesurages sur place :

<u>Rez-de-chaussée</u>	100 m ²
<u>1^{er} étage</u>	23 m ²

Total	123 m ²

- **Distribution intérieure :**

Cuisine : Formant l'entrée. Éclairée par une fenêtre et une porte fenêtre vitrée. Béton au sol, murs et plafond peints. Avec un évier, et des placards.



Dégagement.

Cellier : avec cumulus.

Séjour : en contrebas de trois marches, éclairée par deux velux. Béton au sol, murs et plafond peints. Avec un cuvier et un pressoir.



WC.

Chambre 1 : Éclairée par une baie vitrée. Parquet au sol, murs et plafond peints. En très mauvais état.



Salle d'eau Éclairée par une fenêtre. Carrelage au sol, murs carrelés et peints et plafond peints. Avec douche et un évier sur meuble bas.

1^{er} Étage

Chambre 2 : Très mansardée. Parquet au sol, murs et plafond peints. Très dégradé par les infiltrations.



- **Habitation dans un état médiocre avec d'importantes infiltrations en toiture.**

3)- Dépendances :



Partie Sud-Est :

- Construction ancienne, édifée en maçonnerie de briques.

Couverture en tuiles à refaire intégralement, sur une charpente en bois.

Huisseries PVC simple vitrage sans occultation.

Raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité.

- Superficies utiles selon nos mesurages sur place :

Rez-de-chaussée : garage 38 m²

1^{er} étage : habitation 39 m²

Auvent 30 m²

Chai 19 m²

Rez-de-chaussée :

Grand Garage : Pièce noire. Béton au sol, murs et plafond peints.



1^{er} Étage :

Pièce : Accessible par un escalier. Éclairée par une large vitre sur les vignes et une fenêtre. Parquet au sol, murs peints et plafond lambris avec poutres apparentes.



- **Dépendances dans un état médiocre.**

NOTA : Présence d'anciens parcs à cochons côté Sud Est cités pour mémoire.



Partie Nord



- Construction ancienne, édifiée en pierres de taille.

Couverture en tuiles à refaire intégralement, sur une charpente en bois.

- Superficies utiles selon nos mesurages sur place :

Rez-de-chaussée

73 m²

DESCRIPTION DES PARCELLES

1)- Parcelles section n°481 et 565



Selon le casier viticole informatisé (joint en annexe), cette parcelle est en nature de vieilles vignes de 1964 avec de nombreux manquants ainsi que de prairie non entretenue.

2)- Parcelle Section n°564

Elle est nature de friches et de prairies en très mauvais état.

3)- Parcelle Section n°177



Elle est nature de friches en très mauvais état ainsi que de vergers non entretenus. Avec anciens poulaillers cités pour mémoire.

SITUATION LOCATIVE

Cet ensemble immobilier sera considéré comme libre de toute occupation.

URBANISME

D'après le PLU de la commune de Quinsac, les parcelles sont situées en Zone Ah, c'est-à-dire en zone à vocation agricole qui doit être pérenne tant au regard de préserver une activité économique encore dynamique sur la commune que de l'intérêt paysager que représentent lesdites terres agricoles.

Le sous-secteur Ah correspond à un secteur très faiblement construit en zone agricole regroupant quelques sièges d'exploitation et quelques maisons individuelles.



ESTIMATION

(Valeur Vénale Actuelle)

1)- Facteurs de la valeur :

Éléments positifs

- Situation dans une commune semi-rurale à proximité de BORDEAUX, sur la rive droite, aisément accessible avec l'ensemble des commerces essentiels dans un rayon de 5 kilomètres.
- Habitation de caractère située en dehors du bourg, dans un espace naturel, abrité de toutes nuisances avec vue sur la Garonne.
- Présence d'un grand terrain et de nombreuses dépendances.

Éléments négatifs

- Habitation mitoyenne côté Nord.
- Terrain en déclivité.
- Toiture des habitations à refaire intégralement.
- Importante humidité dans les murs et dans les plafonds en raison des infiltrations.
- Nombreux travaux de restauration à prévoir.
- Prévoir la remise aux normes du système d'assainissement.
- Vigne à arracher intégralement.

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, terrain de vignes intégré, tenant compte des caractéristiques décrites et du marché immobilier du secteur qui se situe dans une fourchette variant entre 2.000 € et 4.000 € le mètre carré habitable selon l'état et la composition des biens.

Construction principale :	307 m ² x 2.200 € =	675.400 €
Construction annexe :	123 m ² x 1.100 € =	135.300 €
Dépendance 1 :	77 m ² x 600 € =	46.200 €
Dépendance 2 :	73 m ³ x 300 € =	21.900 €
	Total	<u>878.800 €</u>

Valeur arrondie à **880.000 €**

HUIT CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS

Fait à BORDEAUX, le 19 JUIN 2023

L'EXPERT,

