

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

MOULIS-EN-MÉDOC

15 – Chemin de Giron

**VALEUR VÉNALE dans le cadre de la Liquidation Judiciaire
de la SCI AJA**

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 27 janvier 2023, Madame Marie-Aude Del Boca, 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 MOULIS EN MÉDOC, 15. Chemin de Giron dépendant de la liquidation judiciaire de la SCI AJA.
- Nos opérations d'expertise se sont déroulées le 21 mars 2023 en présence de Monsieur Grosbois.
- 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 MOULIS EN MÉDOC (Charente), 40 kilomètres au Nord- Ouest de Bordeaux, dans le médoc, au lieu-dit « GIRON » au 15. Chemin de Giron.
- Il comprend huit parcelles formant un terrain de configuration irrégulière sur lequel est édifée une construction à usage de chambres d'hôtes, élevée d'un rez-de-chaussée et de d'un étage, une dépendance à usage de bureau et de lingerie, ainsi qu'une piscine et de son local technique.
- Terrain peu aménagé en nature de parking côté Nord et de jardin arboré côté Sud. Clôture partielle par murette en façade.

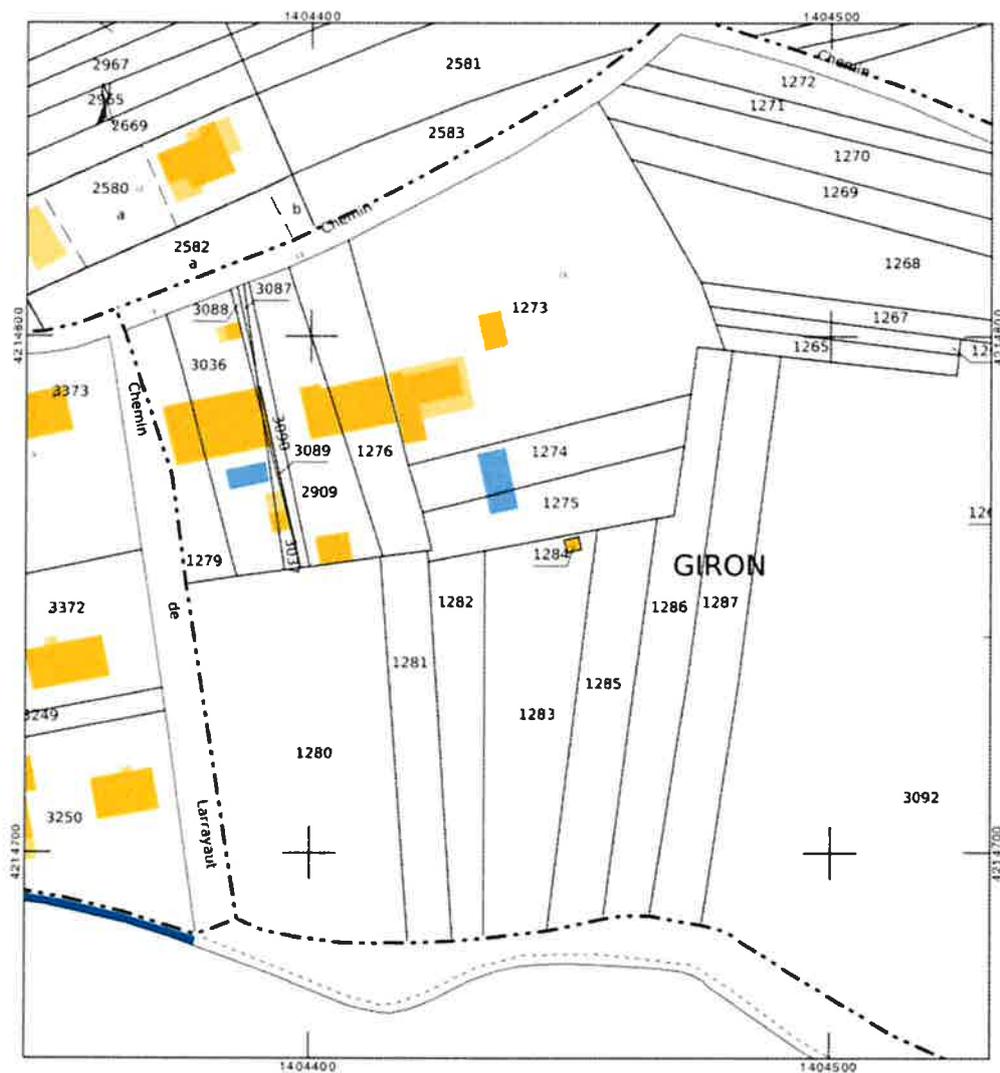


CADASTRE

Ces biens et droits immobiliers sont cadastrés comme suit : relevé cadastral joint en annexe).

Section A n°1273	pour 3.143 m ²
Section A n°1274	pour 534 m ²
Section A n°1275	pour 542 m ²
Section A n°1282	pour 625 m ²
Section A n°1283	pour 1.263 m ²
Section A n°1284	pour 8 m ²
Section A n°1285	pour 860 m ²
Section A n°1286	pour 938 m ²

Total 7.913 m²



DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS

1)- Construction principale



- Construction de 2012, édifée en maçonnerie de briques avec doublage intérieur et crépi extérieur.

Couverture en tuiles sur une charpente en bois traditionnelle.

Huisseries en PVC et aluminium simple vitrage avec occultation par volets roulants.

L'eau et l'électricité sont raccordées.

Système d'assainissement par épandage et fosse septique.

Système de production d'eau chaude par cumulus électrique.

Système de chauffage par convecteurs électriques.

- Superficies utiles selon nos mesurages sur place :

Rez-de-chaussée

Habitation et chambres 94 m²

Terrasse 27 m²

1^{er} étage

Chambres 68 m²

Terrasse couverte 42 m²

- Distribution intérieure :

Rez-de-chaussée :

Côté Nord

Entrée : Éclairée par la porte d'entrée vitrée. Avec placards et local technique.

WC : Éclairée par une fenêtre. Sol revêtement béton, murs et plafond peints

Cuisine : Sol revêtement béton, murs et plafond peints. Équipée d'un plan de travail, d'une table et évier en granit.



Séjour : Éclairée par une large baie vitrée et toris vitres. Sol revêtement béton, murs et plafond peints



Côté Sud : Avec terrasse extérieure attenante.

Chambre 1 : Aux normes PMR. Éclairée par une fenêtre. Sol revêtement béton ciré, murs peints et plafond lambrissé. Avec placards.

Salle d'eau : Attenante. Éclairée par une fenêtre. Sol revêtement béton ciré, murs peints et plafond lambrissé. Avec placards. Avec un évier sur meuble bas, des WC et une douche.

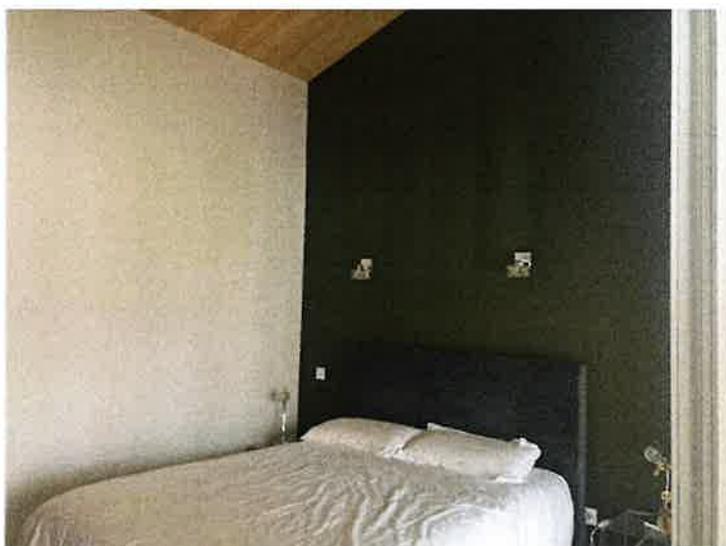
Chambre 2 : De même nature.

Avec Salle d'eau : De même nature.

1 – Étage

Accessible par un escalier en bois.

Chambre 3 : Éclairée par une baie vitrée. Sol revêtement béton ciré, murs peints et plafond lambrissé. Avec placards.



Salle d'eau : Attenante. Éclairée par une fenêtre. Sol revêtement béton ciré, murs peints et plafond lambrissé. Avec placards. Avec un évier sur meuble bas, des WC et une douche.



Chambre 4 : De même nature. Avec salle d'eau : Attente.

Chambre 5 : De même nature. Avec salle d'eau : Attente.

Grande terrasse couverte au 1^{er} étage :



- Locaux en bon état général.

2)- Bureau et lingerie



- Construction de 2012, édifée en maçonnerie de parpaings avec doublage intérieur et crépi extérieur ou bardage bois.
Couverture type toit terrasse en tôle.
L'eau et l'électricité sont raccordées.
Système de chauffage par convecteurs électriques.

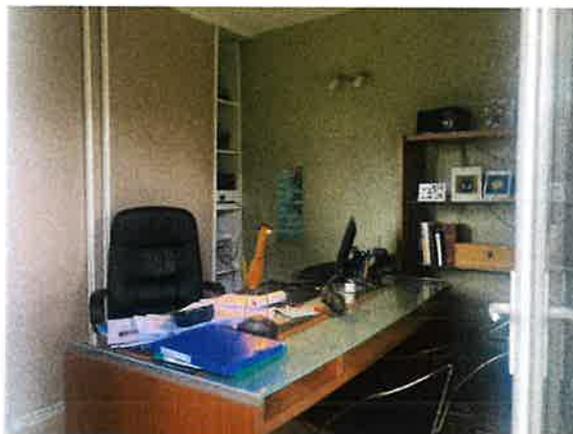
- Superficies utiles selon nos mesurages sur place :

Bureau	11 m ²
Lingerie	12 m ²

Total	23 m ²

- Distribution intérieure :

Bureau : Éclairée par la porte d'entrée vitrée et une fenêtre. Carrelage au sol, murs et plafond peints.



Lingerie : Éclairée par la porte d'entrée vitrée et une fenêtre. Carrelage au sol, murs et plafond peints.

3)- Piscine :



Création de 2012 en maçonnerie de béton avec liner.

De dimension 12m x 5m.

Chauffage par pompe à chaleur.

Avec terrasse en sapin sur le pourtour.

Avec local piscine : Structure en bois avec tuiles romanes et sol béton.
D'une superficie de 10 m².

SITUATION LOCATIVE

Ces biens et droits immobiliers seront évalués libre de toute occupation.

URBANISME

Selon les informations communiquées par la mairie de de Moulis-en-Médoc, la commune ne possède pas de document d'urbanisme. C'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique sur le territoire communal. Les parcelles cadastrées A 1273, 1274, 1275, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286 sont situées en dehors des parties actuellement urbanisées du RNU.

ESTIMATION

(Valeur Vénale Actuelle)

1)- Facteurs de la valeur :

Éléments positifs

- Situation en dehors du bourg, dans un environnement calme et abrité de toutes nuisances.
- Présence d'un parking situé à l'avant pour la clientèle.
- Construction fonctionnelle pour l'activité prévue à l'origine.

Éléments négatifs

- Immeuble monovalent et très difficilement réaménageable du fait de l'absence d'accès aux chambres par l'intérieur et de la séparation entre le séjour cuisine et les chambres.
- Nombre d'acquéreurs potentiels très limités.
- Gros œuvre fissuré.



- Peintures extérieures à refaire.



1)- 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, en prenant compte des caractéristiques décrites et de sa forte monovalence, ce qui limite le nombre des acquéreurs potentiels et donc rejailli directement sur la valeur, soit :

Valeur en poursuite d'usage* : 162 m² x 2.800 € = 453.600 €

Abattement de 25% pour immeuble très monovalent 113.400 €

Valeur vénale 340.200 €

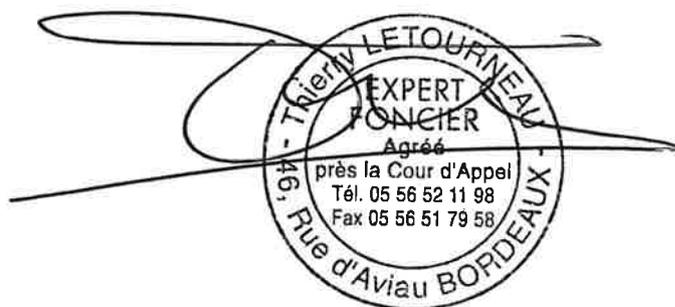
Valeur vénale** arrondie à 340.000 €.

TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS

=====

Fait à BORDEAUX, le 12 JUIN 2023

L'EXPERT,



* La valeur en poursuite d'usage, correspond à une estimation en considération de la destination de la construction.

** La valeur vénale correspondant à une estimation tenant compte de l'ensemble des caractéristiques d'un bien immobilier.