

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

Chloé

PEREIRA-WITKOWSKI

Licence en Droit (Bordeaux)
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

BORDEAUX

209 Cours de l'Yser

VALEUR VÉNALE

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

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 28 février 2025 nous avons été désigné par le Tribunal Judiciaire de Bordeaux, Service de procédures collectives afin de procéder à la détermination de la valeur vénale de biens et droits immobiliers, situés 137. Avenue Charles de Gaulle 33200 bordeaux (Résidence Frontenac) dans le cadre de la liquidation judiciaire de Monsieur Henri SEQUELA.
- Par courrier du 31 mars 2025 Maître LUCAS -DABADIE Mandataire Judiciaire de la société PHILAE nous a communiqué les coordonnées du débiteur. Après avoir contacté Monsieur SEQUELA, nos opérations d'expertise se sont déroulées le 7 mai 2025, en sa présence.
- Par la suite, après étude du dossier, nous avons rédigé le présent rapport.

SITUATION ET DESIGNATION

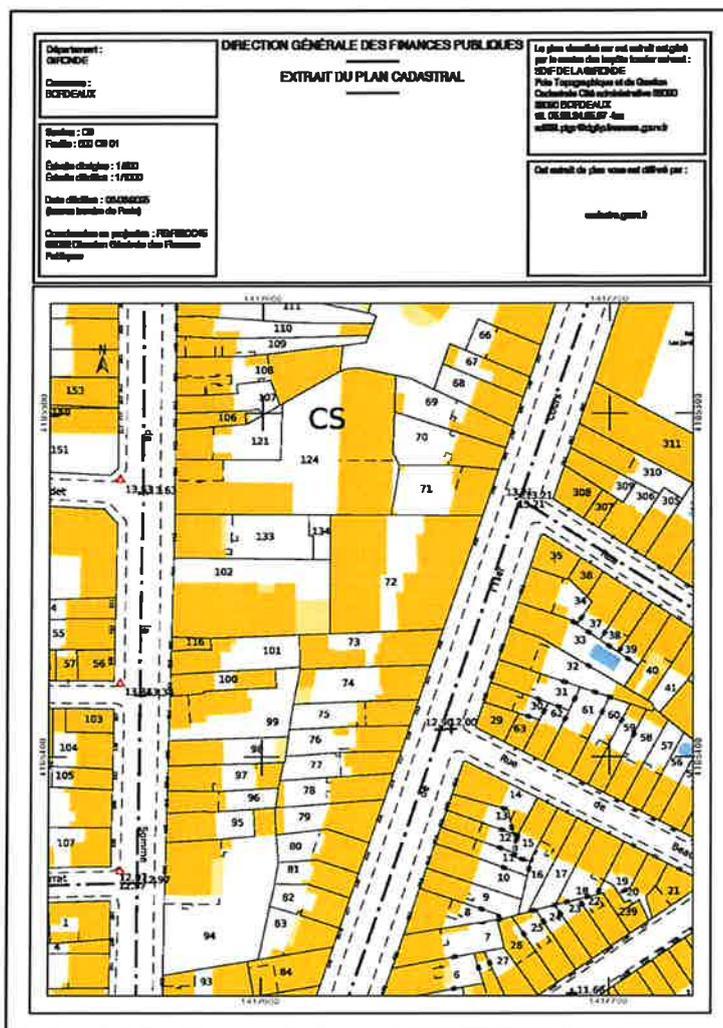


- Biens et droits immobiliers situés à BORDEAUX (Gironde), dans le quartier Nansouty, 209 Cours de l'Yser, dans la résidence La Boétie .
- Figurants de la manière suivante dans l'État descriptif de division :
 - **Lot n° 56** : Appartement situé au 2^e étage, ;
Et les /10.000èmes des parties communes.
 - **Lot n°** : (Non communiqué) consistant en un cellier situé au sous-sol ;

CADASTRE

Ces biens et droits immobiliers sont intégrés dans un ensemble plus important cadastré :

Section CS n°73 pour 398 m²



DESCRIPTION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS



1) Lot n°56 : Appartement

- Il est intégré au 2e étage d'une construction de 1980, édifiée en béton.

Couverture de type toit terrasse.

Huisseries en aluminium double vitrage avec occultation extérieure par volets roulants manuels.

Raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité, gaz et au tout-à-l'égout.
Système de chauffage central au gaz.

Système de production d'eau chaude sanitaire par la chaudière.

Présence d'un ascenseur, d'un interphone, d'un portier électronique.

- Superficie utile :

Appartement	34 m ²
-------------	-------------------

- Distribution

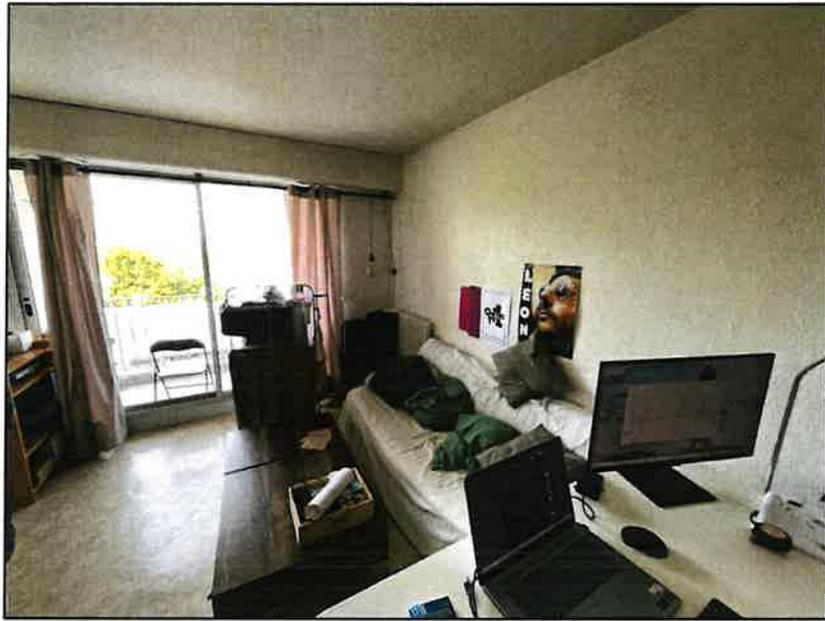
2e étage

Entrée : Revêtement plastifié au sol, murs tapissés plafond peints.

Séjour : Éclairés par baie vitrée sur balcon. Revêtement plastifié au sol, murs recouverts plafond peint.,

Balcon : Situé sur l'arrière côté Ouest.

Cuisine : Attenante séparée par comptoir, avec placard bas, évier, plaque de cuisson.



Salle de bains : Pièce noire aérée, attenante à la chambre. Revêtement plastifié au sol, murs peints et carrelés plafond peint, lavabo et baignoire, .



Chambre : Éclairée par fenêtre. Parquet au sol, murs peints, plafond peint, avec placard.



- **Appartement en état d'usage.**
Présence d'un balcon.

2) Cellier : Situé au sous-sol, Pièce noire de 3m²



- **État d'usage.**

SITUATION LOCATIVE

Selon les informations communiquées, les lots de copropriété sont loués par bail d'habitation non meublé du 15 septembre 2023 à Monsieur Sylvain PINARD moyennant un loyer annuel de 6264 € hors charges.

URBANISME

Sans objet pour la présente expertise.

ESTIMATION

(Valeur Vénale Actuelle)

1)- Facteurs de la valeur :

Éléments positifs