

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

31 rue HENRI IV

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.

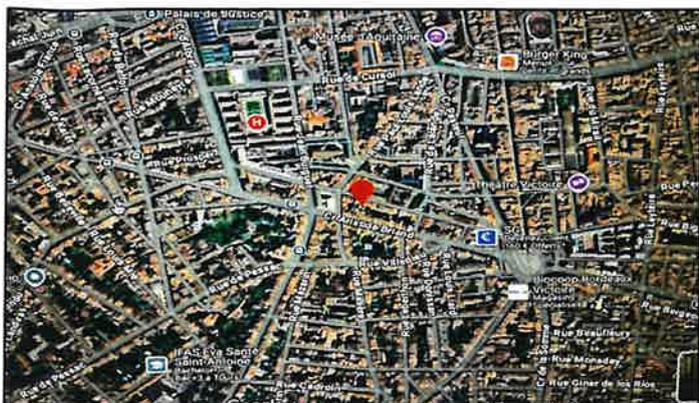
Les superficies indiquées ne sont pas certifiées, elles ne sont utilisées que pour permettre l'appréciation de la valeur en adéquation avec les autres éléments participant à sa formation.

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 SEGUELA.
- Par courrier du 31 mars 2025 Maître LUCAS -DABADIE Mandataire Judiciaire de la société PHILAE nous à communiqué les coordonnées du débiteur. Après avoir contacté Monsieur SEGUELA, 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

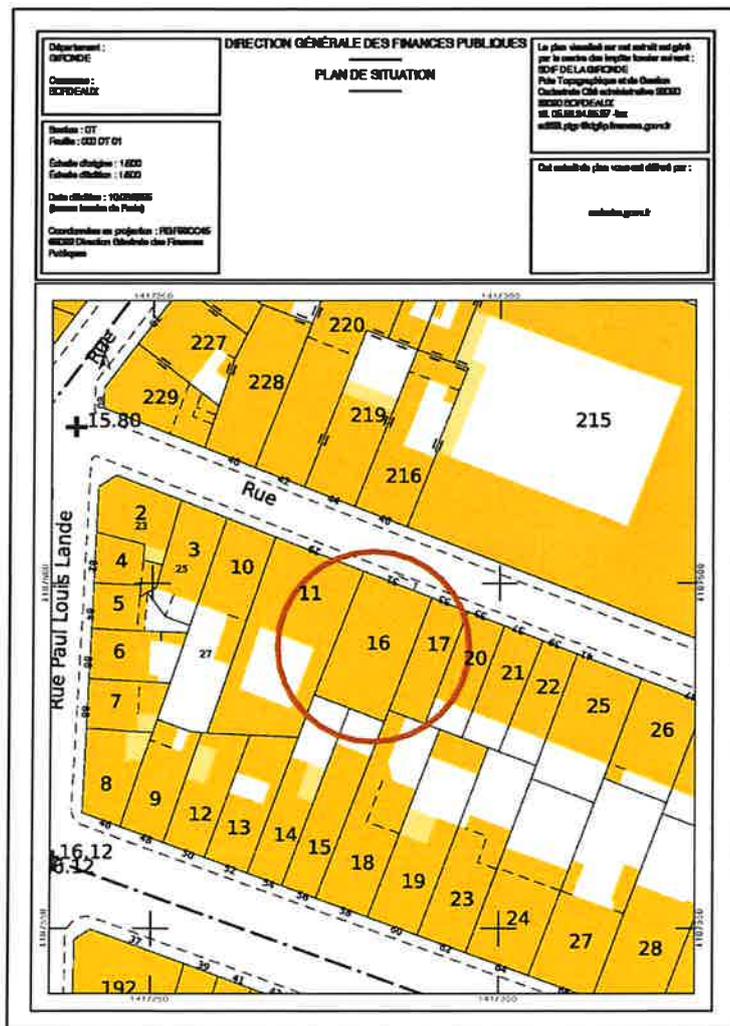


Biens et droits immobiliers situés à BORDEAUX (Gironde), dans le centre-ville, à proximité du Cours Aristide Briand, 31 rue Henri IV.

- Figurants de la manière suivante dans l'État descriptif de division :
 - **Lot n° 8** : Appartement situé au premier étage ;
Et les 75/1000èmes des parties communes.
 - **Lot n°22** : Cellier situé au rez-de-chaussée ;
Et les 3/1000èmes des parties communes.

CADASTRE

Ces biens immobiliers sont cadastrés :
Section DT n° 16 pour 207 m²



DESCRIPTION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS



1) Lot n°47 : Appartement

- Il est intégré au 1^{er} étage d'une construction ancienne rénovée, édifiée en pierres de taille.

Couverture en tuiles.

Huisseries en aluminium double vitrage.

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

Système de chauffage par convecteurs électriques.

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

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

- Superficie utile :

Appartement

48 m²

- Distribution

1^{er} étage

Entrée avec WC : Revêtement plastifié au sol, murs crépi, plafond peint, Avec porte d'entrée et tableau électrique.

Séjour : Sombre, éclairé par fenêtre et vitrages sur la cour arrière. Revêtement plastifié au sol, murs crépi, plafond lambris.



Cour arrière.



Petite cuisine : Pièce noire avec évier et placards hauts et bas.

Salle de bains : Éclairée par fenêtre. Revêtement plastifié au sol, murs pour partie crepis et pour partie faïencés, plafond lambris, avec lavabo et baignoire.



Chambre : Éclairée par fenêtre sur la cour. Moquette vétuste au sol, murs peints, plafond lambris, avec placard.



- **Appartement vétuste à rénover.**

2) **Lot n°22: Cellier**

Situé au rez de chaussée, non visité.

SITUATION LOCATIVE

Cet appartement est libre d'occupation.

URBANISME

Sans objet pour la présente expertise.