

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 un bien immobilier

situé à

GUJAN-MESTRAS

22 Allée des Fragons

VALEUR VÉNALE dans le cadre d'une LIQUIDATION JUDICIAIRE

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 19 décembre 2024, le Tribunal Judiciaire de Bordeaux nous a désigné comme Expert afin de procéder à la détermination de la valeur vénale actuelle d'un bien immobilier situé 22 allée des Fragons à Gujan-Mestras, dans le cadre de la liquidation judiciaire de Monsieur Aymeric PISLOR.
- Par courrier en date du 14 janvier 2025, Maître Laëtitia LUCAS-DABADIE, Mandataire Judiciaire, nous a communiqué les informations utiles pour cette mission.
- Nos opérations d'expertise se sont déroulées le 3 septembre 2025, en présence de Monsieur PISLOR.
- Après étude du dossier, nous avons rédigé un rapport d'expertise qui a été envoyé à Maître LUCAS-DABADIE et au Tribunal Judiciaire de Bordeaux.

SITUATION ET DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER



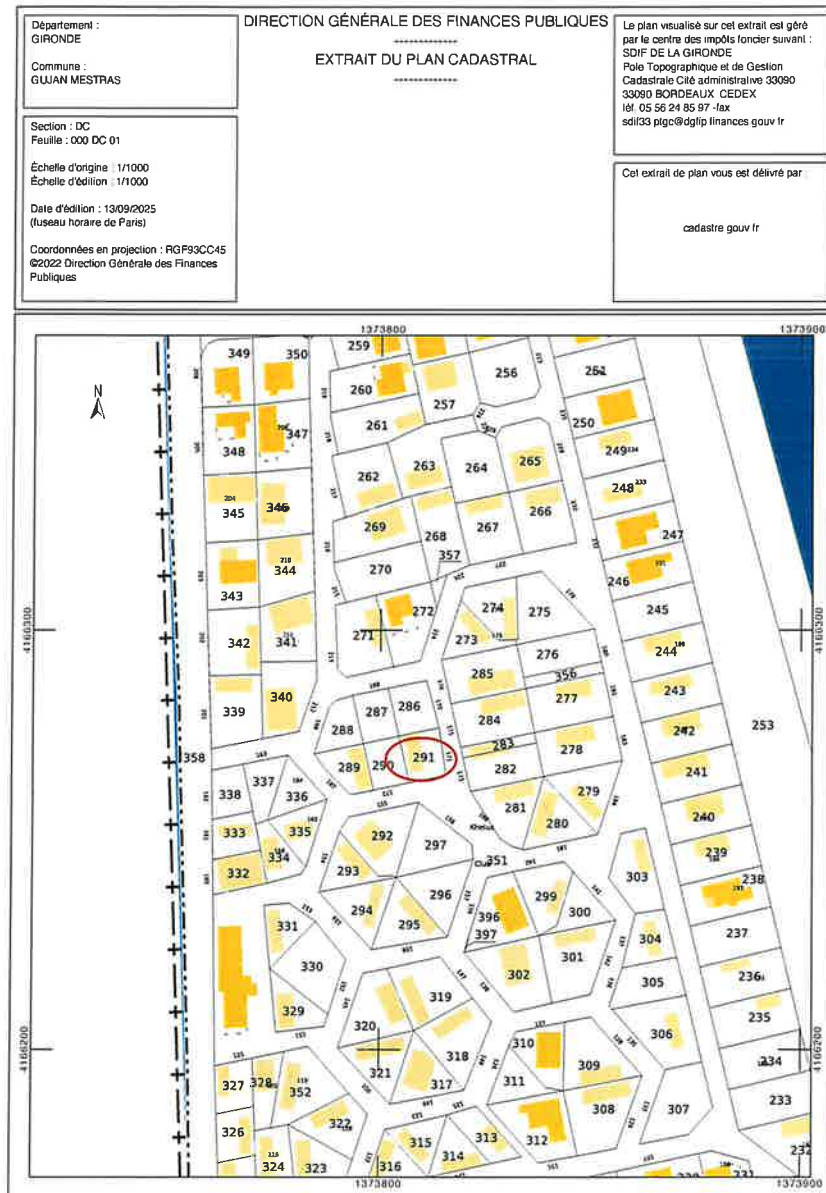
- Bien immobilier situé à GUJAN-MESTRAS (Gironde), commune située en bordure sud du bassin d’Arcachon, à environ 56 kilomètres au Sud-Ouest de BORDEAUX. Le bien est peu éloigné de la voie rapide et se trouve dans un village de vacances dénommé Khelus Club. Ce dernier est situé à 4km du centre ville de GUJAN-MESTRAS, au 22 allée des Fragons.
- Il est composé d’une parcelle de terrain, de configuration sur laquelle figure un mobil-home.
- Le terrain est en nature de cour, pouvant servir de stationnement pour véhicule et terrasse couverte attenante au mobil-home.
Il est partiellement clos par grillage rigide sans portail.



CADASTRE

Ce bien immobilier est cadastré :

Section DC n°291 pour 100 m²



DESCRIPTION DU MOBIL-HOME



- Habitation de loisirs de type mobil-home.
- Il est équipé d'une climatisation paraissant être hors d'usage.
- L'eau et l'électricité sont raccordées. Présence d'un chauffe-eau au gaz sur bouteille pour la production d'eau chaude.

- Superficies utiles :

Mobil-home	28 m ²
Terrasse couverte	12 m ²

- Distribution :

- **Séjour** : éclairé par baie vitrée sur l'extérieur



- **Coin cuisine** : attenant au séjour et éclairé par fenêtre sur terrasse. Equipé d'un évier, placards hauts et bas et plaques chauffantes.



- **Chambre 1** : éclairée par fenêtre latérale et équipée de placards.



- **WC** : éclairé par fenêtre. Cuvette à l'anglaise et chasse d'eau.



- **Salle d'eau** : éclairée par fenêtre opacifiée, équipée d'une cabine de douche, petit lavabo.



- **Chambre 2** : éclairée par fenêtre, avec placards.

Les sols de ce mobil-home sont recouverts d'un revêtement plastifié, les cloisonnements et les plafonds sont en plaques de PVC.

- **Terrasse couverte** : accessible par l'extérieur, couverte par bâche, sol caillebotis.



- **Habitation de loisir dont la distribution intérieure est fonctionnelle, en état correct.**

SITUATION LOCATIVE ET JURIDIQUE

Dans le titre de propriété, il est rappelé que l'article 3 du cahier des charges traitant de la destination du village et des conditions d'occupation des emplacements individuels prévoit une interdiction que ce bien immobilier constitue une résidence principale. Il est noté dans le titre diverses servitudes de passages de canalisations.

Ce bien immobilier sera considéré comme libre de toute occupation dans notre évaluation.

URBANISME

Selon le Plan Local d'Urbanisme de la commune de GUJAN-MESTRAS, le bien immobilier se situe en zone UKa, secteur qui correspond aux Parcs Résidentiels de Loisirs Khélus Club, Village des Pins et à la résidence de tourisme Khélus-Tourisme.

La parcelle est également concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, submersion marine, feu de forêt, canalisation de transport de matière dangereuse et remontée de nappe.

ESTIMATION

(Valeur Vénale Actuelle)

1)- Facteurs de la valeur :

Éléments positifs

→ Bien immobilier situé à GUJAN MESTRAS, commune du Bassin d'Arcachon, dans une résidence de loisirs avec divers équipements et un accès sécurisé.

→ Présence d'une terrasse et d'un emplacement de stationnement.

Éléments négatifs

→ Situation à proximité immédiate de la voie rapide.

→ Construction de type mobil-home.

→ Marché immobilier en récession en raison d'une situation économique complexe.