

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

AGEN

88 cours du 14 juillet

3 allée du Foirail

4 rue de la Masse

VALEUR VÉNALE dans le cadre de la LIQUIDATION
JUDICIAIRE de la SARL MO.PI.TY

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 20 juin 2025, 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 88 cours du 14 juillet et par extension 3 allée du Foirail et 4 rue de la Masse à AGEN, dans le cadre de la liquidation judiciaire de la SCI MO.PI.TY.
- Par courrier en date du 4 juillet 2025, Maître Laëtitia LUCAS-DABADIE, Mandataire Judiciaire, nous a communiqué les informations utiles pour cette mission.
- Nous avons contacté Monsieur CHARGOIS qui nous a informés d'une part de l'existence d'un arrêté de péril concernant le bien et d'autre part que les clés étaient confiées à la mairie.
- Après avoir pris contact avec la mairie d'AGEN, nos opérations d'expertise se sont déroulées le 1^{er} octobre 2025, en présence de Madame MERLY, du service juridique de la commune d'AGEN et de la police municipale pour l'ouverture des locaux. Il n'a pas été possible de visiter l'intégralité des locaux en raison des risques pour la sécurité et des difficultés pour pénétrer dans certaines pièces en raison de la présence d'étais et de portes fermées à clé.
- 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 AGEN (Lot-et-Garonne), dans le centre-ville, au 88 cours du 14 juillet, avec façades 3 allée du Foirail et 4 rue de la Masse. Le bien est situé face au pont routier et à proximité de la gare d'AGEN.
- Il est composé de quatre parcelles sur lesquelles sont édifiées des constructions élevées sur cave partielle, d'un rez-de-chaussée, premier étage et deuxième étage partiel et comportant un local commercial et neuf appartements.



Façade sud



Façade ouest



Façade nord

CADASTRE

Ce bien immobilier est cadastré :

Adresse	Section et numéro	Superficie
88 Cours du 14 Juillet	AL 88	192 m ²
86 Cours du 14 Juillet	AL 89	93 m ²
218 Rue des Fumadelles	AL 90	103 m ²
Cours du 14 Juillet	AL 952	12 m ²
	TOTAL	400 m²

DESCRIPTION DES LOCAUX

- Constructions anciennes, pour partie en moellons et briques et pour partie en béton, recouverts de crépi par endroits, en mauvais état. Gros œuvre fissuré.
- Toiture en tuiles et plaques en fibrociment (Everit), contenant probablement des fibres d'amiante. L'ensemble est en train mauvais état, entièrement à refaire.
- Huisseries en bois ou en aluminium en mauvais état, occultées par volets en bois en mauvais état.
- Superficies utiles :
 - Local commercial : 300 m²
 - Appartements : 440 m²
 - **Total : 740 m²**

- Distribution :

- **Cave :** partielle sous la parcelle 90. Etayée, très mauvais état en raison d'une fuite d'eau.



- **Rez-de-chaussée :** local commercial. Ancien magasin et divers locaux. Garage.



○ 1^{er} étage :

- Logement 1 : en façade sud



- Logement 2 : duplex
- Logement 3 : côté sud
- Logement 4 : côté nord





- 2^e étage : sur mur nord, séjour sur terrasse, dégagement avec WC.



- 3^e étage : mansardé côté sud. Pièce sur terrasse.



Logements très vétustes, ayant fait l'objet d'occupations illégales et dont la majorité des équipements ont été dégradés par les occupations ou les désordres de la toiture.

SITUATION D'URBANISME ET JURIDIQUE

1) Urbanisme

Selon le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'AGEN, le bien immobilier se situe en zone UA1, secteur qui correspond aux espaces centraux et faubourgs de la ville d'AGEN.

La parcelle est également concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, remontée de nappe, mouvement de terrain, ainsi que le risque nucléaire et de pollution des sols.

2) Arrêté de péril

L'immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril (joint en annexe), daté du 14 juin 2019, qui indique que cet immeuble est dans un état d'insalubrité avancé et général généré par une fragilité des éléments structurels en bois ainsi que des déformations, dues notamment à des infiltrations d'eau. Par ailleurs, l'arrêté précise qu'il n'existe pas de relevé d'étanchéité pour les deux terrasses. L'arrêté mettait en demeure la SCI MOPITY d'effectuer les travaux de démolition de l'immeuble dans un délai d'un mois.

3) Construction potentiellement illégale

Il est apparu lors de notre visite que la bordure sud de la parcelle cadastrale numéro 90 a fait l'objet d'une construction. Or, cette construction n'apparaît ni sur le plan cadastral, ni sur le plan d'urbanisme fourni par la mairie d'AGEN, ce qui pose donc la question de sa légalité.

En date du 9 octobre 2025, nous avons adressé un courriel à la mairie d'AGEN afin de savoir si cette construction avait fait l'objet d'un permis de construire ou d'une autorisation d'urbanisme instruite par leurs services. Il nous a été indiqué que la mairie d'AGEN n'avait aucune information récente à nous communiquer.

Cette construction ne sera donc pas prise en compte dans notre évaluation, sa superficie a été déduite de la superficie utile.