

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

SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC

120 Passage des Lavandières

VALEUR dans le cadre de la liquidation judiciaire de
la SCI NIETO SAUVESTRE

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.

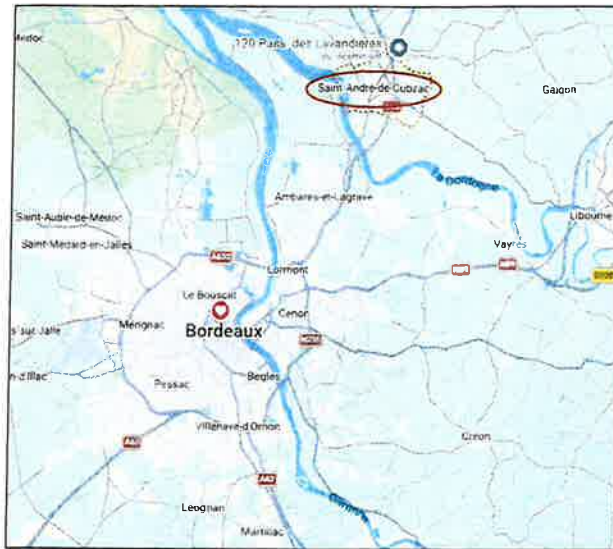
Les superficies indiquées ne sont pas certifiées, elles ne sont utilisées que pour permettre l'appréciation de la valeur en adéquation avec les autres éléments participant à sa formation.

Ce rapport d'expertise forme un document indivisible, toute utilisation partielle de celui-ci est interdite.

EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

- Par ordonnance du Tribunal judiciaire de Bordeaux en date du 12 juin 2026, Maître LUCAS-DABADIE a été autorisée à s'assurer le concours de Monsieur Thierry LETOURNEAU, Expert Foncier, pour procéder à l'estimation d'un bien immobilier situé 120 Passage des Lavandières à SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC et dépendant des actifs de la liquidation judiciaire de la SCI NIETO SAUVESTRE.
- Par courrier du 23 juin 2026, Maître LUCAS-DABADIE nous a communiqué les coordonnées de la personne à contacter pour la visite du bien immobilier.
- Monsieur NIETO n'étant pas en capacité de nous faire visiter, il nous a remis les clés des locaux le 3 juillet 2026. Nos opérations d'expertise se sont déroulées le 8 juillet 2026.
- Par la suite, nous avons rédigé le présent rapport.

SITUATION ET DESIGNATION DE BIEN IMMOBILIER



- Bien immobilier sis à SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (Gironde), commune située à 23 kilomètres au nord de BORDEAUX, dans la zone artisanale, 120 Passage des Lavandières.
- Il comprend deux parcelles formant un terrain de configuration trapézoïdale, sur lequel est édifié une construction à usage commercial de funérarium, élevée d'un simple rez-de-chaussée.
- Attenante côté sud une construction annexe largement inachevée, élevée d'un simple rez-de-chaussée.
- Terrain en nature de parking asphalté, clôturé par grillage rigide.
- Présence côté nord d'une dalle en béton avec une caravane (bien mobilier), citée pour mémoire.

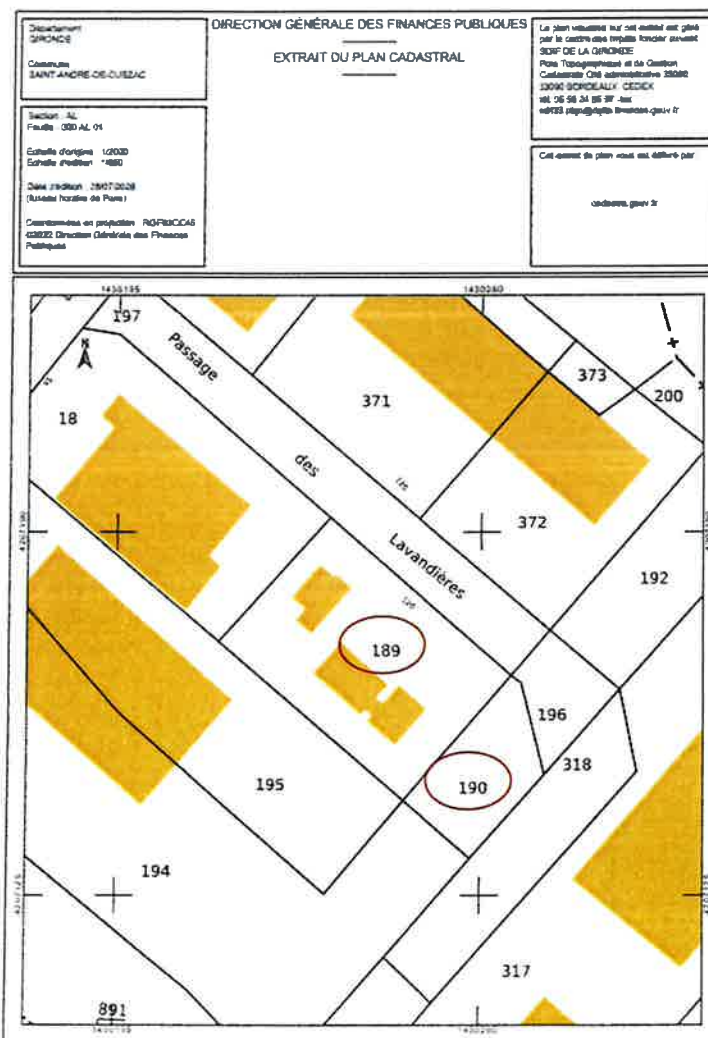


CADASTRE

Ce bien immobilier est cadastré :

Section AL n°189 pour 1328 m²
Section AL n°190 pour 413 m²

Total 1741 m²



DESCRIPTION DE LA CONSTRUCTION

1) Funérarium



- Construction édifiée en maçonnerie de briques avec crépi extérieur et doublage intérieur.
 - Couverture en tuiles sur charpente en bois.
 - Menuiseries en PVC double vitrage.
 - L'eau, l'électricité et le tout-à-l'égout sont raccordés.
 - Présence d'un chauffage par convecteurs électriques et d'un système de climatisation.
-
- **Superficie utile :**
Rez-de-chaussée : 90 m²

- **Distribution intérieure :**

Salle d'attente : éclairée par porte vitrée sur l'extérieur. Sol revêtu de moquette, murs recouverts de tapisserie et plafond en plaques isolantes.



Sanitaire attenant : avec lavabo et WC.



A gauche,

Salon : : éclairé par porte vitrée sur l'extérieur. Sol revêtu de moquette, murs recouverts de tapisserie et plafond en plaques isolantes.



A droite,

Salon : identique au précédent, à l'exception d'un sol en revêtement plastifié.



A la suite,

Salle de reconnaissance des corps : éclairée par porte vitrée sur l'extérieur. Sol et murs recouverts de carrelage, plafond en placoplâtre.



Sanitaires attenants : avec WC et douche.



Laboratoire attenant : éclairé par porte vitrée sur l'extérieur. Sol recouvert de carrelage, murs peints en mauvais état et plafond en plaques isolantes.



➤ **Locaux dans un état général médiocre.**

2) Bâtiment annexe



- Construction en briques nues avec toiture en tuiles sur charpente en bois.
- Aucun équipement, aucun aménagement.
- Menuiseries en aluminium.

- **Superficie utile :**
Rez-de-chaussée : 54 m²

- **Distribution :**

Volume non aménagé : éclairé par portes vitrées, vitrines et fenêtres.
Sol en béton brut, murs en briques apparentes, plafond avec charpente apparente.



➤ **Etat passable.**

SITUATION LOCATIVE

Le bien immobilier sera évalué libre de toute occupation.