

Mélanie LAPEYRERE

EXPERT IMMOBILIER

EXPERT JUDICIAIRE PRES LA COUR D'APPEL DE PAU

TRIBUNAL DE COMMERCE DE BAYONNE

RAPPORT D'EXPERTISE

AFFAIRE :

Liquidation Judiciaire

SCI CVTE PGL 163

Role : 2025 007608

Du 18/12/2025

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires Cour d'Appel de Pau
Adhérent à la Compagnie Nationale des Experts Judiciaires Immobiliers
Mendi Alde 48 avenue du 8 Mai 1945 – Bayonne (64100)
Tél.06.83.04.21.58 Mail : cab2lexpertise@gmail.com

Sommaire

<u>I.</u>	<u>IDENTIFICATION DES PARTIES.....</u>	<u>1</u>
<u>II.</u>	<u>EXECUTION DE LA MISSION.....</u>	<u>2</u>
<u>III.</u>	<u>DOCUMENTS.....</u>	<u>3</u>
<u>IV.</u>	<u>DETAILS DES OPERATIONS</u>	<u>4</u>
<u>V.</u>	<u>METHODE D’EVALUATION - LA METHODE PAR COMPARAISON DIRECTE</u>	<u>5</u>
<u>VI.</u>	<u>PRESENTATION.....</u>	<u>6</u>
	A. SITUATION JURIDIQUE	6
	B. URBANISME	6
	C. GEORISQUES	9
	D. VIABILITE ET ÉTAT D’OCCUPATION	10
	E. SITUATION.....	12
<u>VII.</u>	<u>DESCRIPTION.....</u>	<u>14</u>
<u>VIII.</u>	<u>ESTIMATION PAR LA METHODE DU BILAN PROMOTEUR</u>	<u>19</u>
	A. VARIABLES ET DONNEES PRISENT EN COMPTE	19
	B. ESTIMATION MOYENNE	22
<u>IX.</u>	<u>CONCLUSION.....</u>	<u>23</u>
<u>X.</u>	<u>ANNEXES.....</u>	<u>25</u>

I. IDENTIFICATION DES PARTIES

Nous, Mélanie LAPEYRERE, Expert près la Cour d'Appel de PAU.

Expert commis aux termes d'un jugement du Tribunal de Commerce de Bayonne en date du 18/12/2025, dans une affaire concernant :

La Liquidation Judiciaire

de la

SCI CVTE PGL 163

Ledit jugement ainsi conçu en ce qu'il concerne **la mission d'expertise** :

Évaluer et décrire l'immeuble situé à BISCAROSSE (40600) 163 avenue Pierre Georges Latecoère cadastré section AB 707, 878 et 880, dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire de la SCI SVTE PGL 163.

II. EXECUTION DE LA MISSION

Après avoir reçu notification dudit jugement, nous nous sommes rendus sur les lieux de la cause le :

Vendredi 13 Février 2026 à 11h00

PREMIERE RÉUNION D'EXPERTISE étaient présents :

- Madame Mélanie LAPEYRERE, expert

Après avoir procédé à une visite extérieure de la propriété.

Après nous être fait remettre tous documents et informations nécessaires à l'exécution de notre mission, nous dressons le présent rapport.

III. DOCUMENTS

Pour les besoins de notre expertise, nous nous sommes procuré les documents suivants :

A) Services d'Urbanisme de la Mairie de BISCAROSSE :

- La Réglementation d'Urbanisme en vigueur sur ladite commune
- Plan de zonage
- Permis de construire

B) Services du Cadastre à DAX :

- Relevé de propriété,
- Plan Cadastral

C) Références :

- Les références de mutations comparables et récents nécessaires à la méthode d'évaluation par comparaison.

D) Autres documents :

- Projet de règlement de copropriété
- Documents du géomètre expert annexés au permis de construire
- Prise de contact avec l'Agence ORPI Biscarosse en charge de la vente des appartements.

IV. DETAILS DES OPERATIONS

- 25/08/2025, TC de Bayonne prononce la liquidation judiciaire e de la SCI CVTE PGL 163,
- 03/12/2025, requête de désignation d'un expert,
- 18/12/2025, ordonnance de désignation de l'expert,
- 08/01/2026, demande d'information au cabinet de géomètre expert AXIS,
- 23/01/2026, demande d'informations à la mairie de Biscarosse,
- 13/02/2026, Réunion d'expertise sur les lieux de la cause,
- 13/02/2026, Contact avec l'agence Orpi Biscarosse
- 23/02/2026, envoi du Rapport d'Expertise au TC de Bayonne,
- 23/02/2026, Envoi du Rapport d'Expertise à Maître Philippine ABBADIE, Mandataire Judiciaire

V. METHODE D'EVALUATION - LA METHODE PAR COMPARAISON DIRECTE

La méthode par comparaison directe tend à mettre en relation des mutations récentes à titre onéreux dont les prix paraissent sincères pour des biens présentant une situation et une configuration proches de celles du bien à estimer ;

Cette méthode comparative directe est mise en application au travers d'une unité de mesure, généralement utilisée en tant que valeur de marché, le prix au m².

Une fois ce prix de référence trouvé, il convient d'appliquer des coefficients correcteurs afin de prendre en considération les différences pouvant exister entre le bien estimé et les biens dits de « références ».

Ces coefficients sont déterminés en fonction de différents facteurs pouvant différer : la qualité de construction, l'emplacement pouvant générer des nuisances plus ou moins similaires et la vétusté du bien.

VI. PRESENTATION

A. SITUATION JURIDIQUE

Année de référence : 2025					Département : 40 0					Commune : 046 BISCARROSSE										TRES : 033			Numéro communal : +02180				
Titulaire(s) de droit(s)																											
Droit réel : Propriétaire										Numéro propriétaire : P8C9TH																	
Dénomination : SCI PGL 163																											
Adresse : 1 RUE D ARCANGUES 64600 ANGLET																											
Propriété(s) bâtie(s)																											
Désignation des propriétés										Identification du local							Évaluation du local										
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Excl	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DES	Fraction RC Exo	SEXO	TX CM	Coef	RC TDM	
Total revenu imposable pour la part communale							Total revenu exonéré pour la part communale							Total revenu imposé pour la part communale													
0 euro(s)							0 euro(s)							0 euro(s)													

Propriété(s) non bâtie(s)																																														
Désignation des propriétés										Évaluation														Livre foncier																						
An	Sec	N° Plan	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Privé	PP/DP	S Tar	SUF	GR/STOR	CL	Nat ex/rt	Contenance			Revenu cadastral		Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	SEXO	TC	Feuille																						
													HA	A	CA																															
22	AB	707	7	AV PIERRE GEORGES LATICOIRE	1453	0174	1	046A		S		Sols			17	0.00																														
22	AB	878	163	AV PIERRE GEORGES LATICOIRE	1453	0175	1	046A		S		Sols			07	84	0.00																													
22	AB	880	163	AV PIERRE GEORGES LATICOIRE	1453	0175	1	046A		S		Sols			01	81	0.00																													
Contenance totale										Total de la part communale							Total de la part additionnelle							Majoration des terrains constructibles																						
										Revenu imposable							Revenu exonéré									Revenu imposé							Revenu exonéré							Revenu imposé						
										0							0									0							0							0						

Acte d'achat reçu par Maître Jean DARMUZEY, notaire à Biscarosse, le 30/07/2021, moyennant un prix de vente de 540 000 €

B. URBANISME

La propriété est soumise à la réglementation d'urbanisme de la commune de BISCAROSSE qui est régie par un P.L.U dont la dernière procédure a été approuvée le 16/12/2024

Ce P.L.U a fait l'objet d'une procédure d'annulation partielle.

Les parcelles cadastrées section AB n°878, 880 et 707 sont concernées par les dispositions suivantes :

- Zone UC : Zone urbaine pavillonnaire de Biscarosse-Bourg :

- Périmètre à l'intérieur desquels s'appliquent le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 du Code de l'Urbanisme
- Servitudes relatives aux sites inscrits et classés (AC2)
- Servitudes aéronautiques de dégagement (civile) (T5)
- Le terrain est concerné par l'emplacement réservé n° 17 relatif à l'élargissement de l'avenue Pierre Georges Latécoère.

Caractère de la zone UC :

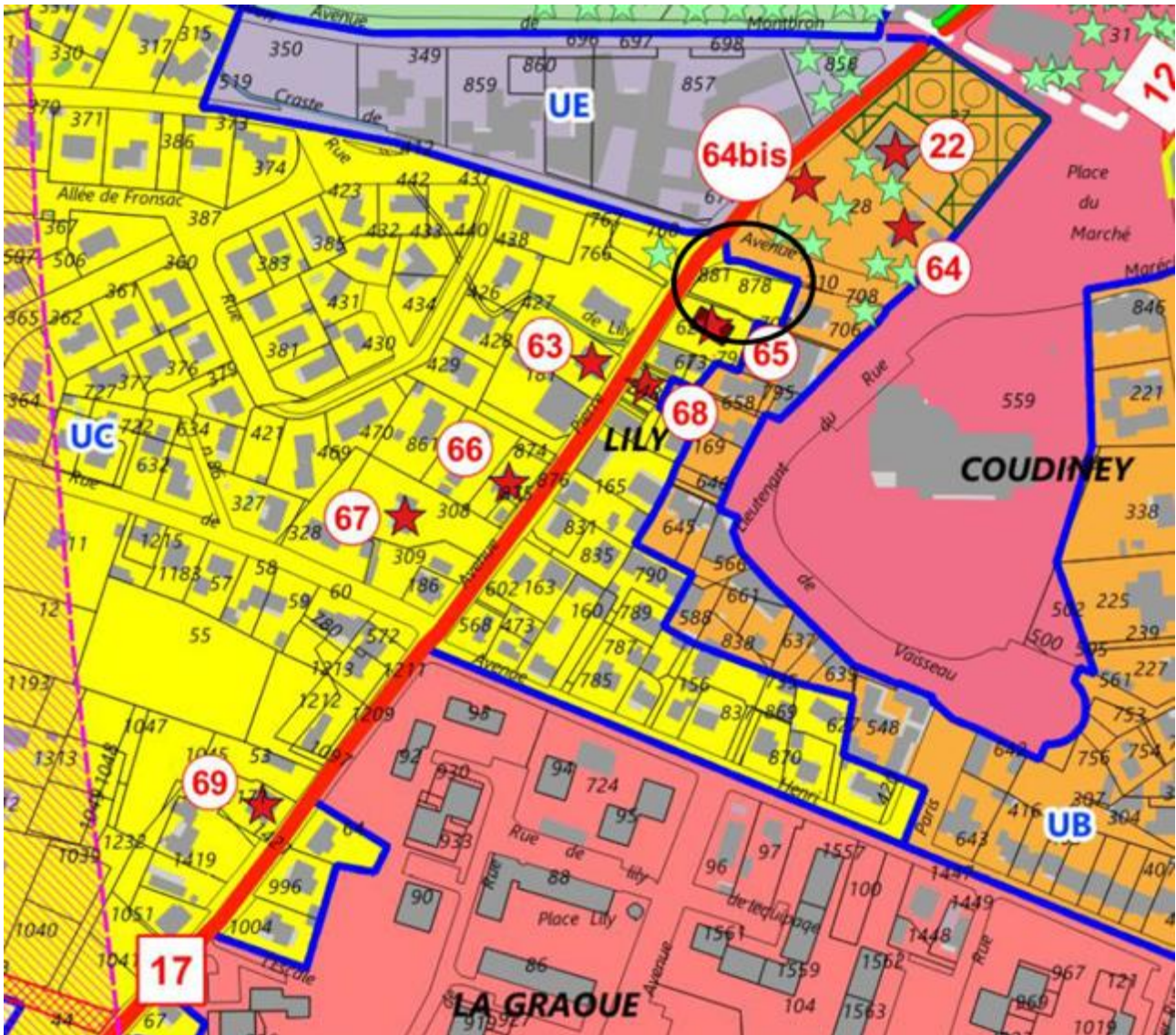
La zone UC est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond aux quartiers résidentiels récents, à dominante pavillonnaire, qui se sont principalement constitués dans une large périphérie l'Est du bourg de Biscarrosse, d'une part, et en arrière des quartiers anciens de Biscarrosse-Plage, d'autre part.

Elle couvre également des ensembles bâtis plus dispersés, notamment à Navarrosse et sur les rives du lac de Cazaux et de Sanguinet.

Elle représente aujourd'hui près de la moitié de la superficie des zones urbaines. Il s'agit avant tout d'habitats pavillonnaires individuels souvent constitués en lotissements présentant des densités différentes.

EXPERT JUDICIAIRE PRES LA COUR D'APPEL DE PAU



C. GEORISQUES

6 Risques naturels identifiés :

	REMONTÉE DE NAPPE	à mon adresse : EXISTANT	sur ma commune : EXISTANT
	SÉISME	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE
	MOUVEMENTS DE TERRAIN	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
	RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : FAIBLE
	FEU DE FORÊT	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
	RADON	à mon adresse : MODÉRÉ	sur ma commune : MODÉRÉ
	RECU DU TRAIT DE COTE	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT

3 Risques technologiques identifiés :

	INSTALLATIONS INDUSTRIELLES CLASSÉES (ICPE)	à mon adresse : NON CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ
	CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES	à mon adresse : NON CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ
	POLLUTION DES SOLS	à mon adresse : CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ

D. VIABILITE ET ÉTAT D'OCCUPATION

Mairie de Biscarosse – Mails des 23 et 29 janvier 2026 :

Concernant les autorisations d'urbanisme, le terrain a fait l'objet d'une demande de permis de construire comprenant des démolitions n° PC 40046 20X0175 dont la déclaration d'ouverture de chantier est en date du 01/12/2021.

Le permis a été autorisé le 12 février 2021, puis prorogé tacitement 2 fois ce qui porte sa validité au 12 février 2026.

Cependant suite au décret du 26 mai 2025 relatif à la validité des autorisations d'urbanisme, il a été prorogé d'une année supplémentaire soit jusqu'au 12 février 2027.



PERMIS DE CONSTRUIRE
COMPRENANT DES DEMOLITIONS
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Arrêté municipal n° : **180**

PC 40046 20 X0175	
Déposé le : 30/10/2020 Complété le : 17/12/2020 et 18/01/2021 Modifié le : 26/01/2021 Par : SCICV PGL 163 Représenté par : Monsieur GODEFROY Stéphane Demeurant : 1 route d'Arcangues 64600 ANGLET Pour : Démolition totale Nouvelle construction Clôtures Sur un terrain sis 163 avenue Pierre Georges Latécoère	Démolition : Surface de Plancher : 91 m² Nb de bâtiment : 1 Nb de logement : 1 Destination : Habitation Construction : Emprise au sol : 452,17 m² Surface de Plancher : 810,19 m² Nb de bâtiment : 1 Nb de logement : 13 Destination : Habitation (résidence secondaire)



PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Arrêté municipal n° : 2023-066

	PC 40046 20 X0175 M01
Déposé le : 16/12/2022 Complété le : 15/02/2023 Modifié le : 14/03/2023 Par : SCICV PGL 163 Représentée par Monsieur ROHMER Charles Demeurant : 1 route d'Arcangues 64600 ANGLET Pour : Modifications diverses Sur un terrain sis 163 avenue Pierre Georges Latécoère Cadastré : section AB n°707, 709 et 711	Emprise au sol : 412,19 m ² Surface de plancher : 720,26 Nb de bâtiment : 1 (inchangé) Nb de logement : 13 (inchangé) Destination : Habitation

Le permis modificatif réduit la surface de plancher à 720,26 m², en supprimant un R-1 comprenant un parc de stationnement de 17 places en sous-sol.

Le permis vise la construction d'un bâtiment de 13 logements en R+2 :

- Au RDC : 6 logements
- Au 1^{er} étage : 4 logements
- 2^{ème} étage : 3 logements

E. SITUATION

La commune :

BISCAROSSE st un commune française située dans le département des Landes et la région Nouvelle Aquitaine.

Elle compte 15 836 habitants répartis sur une superficie de 160,48 km².

Capitale de l'hydravation la commune est une station balnéaire réputée de la Côte Landaise, limitrophe avec le département de la Gironde.

Desserte routière :

- A 63, Bordeaux - Espagne
- A 66, Bassin d'Arcachon
- RD 652, 146, 46 eet 83

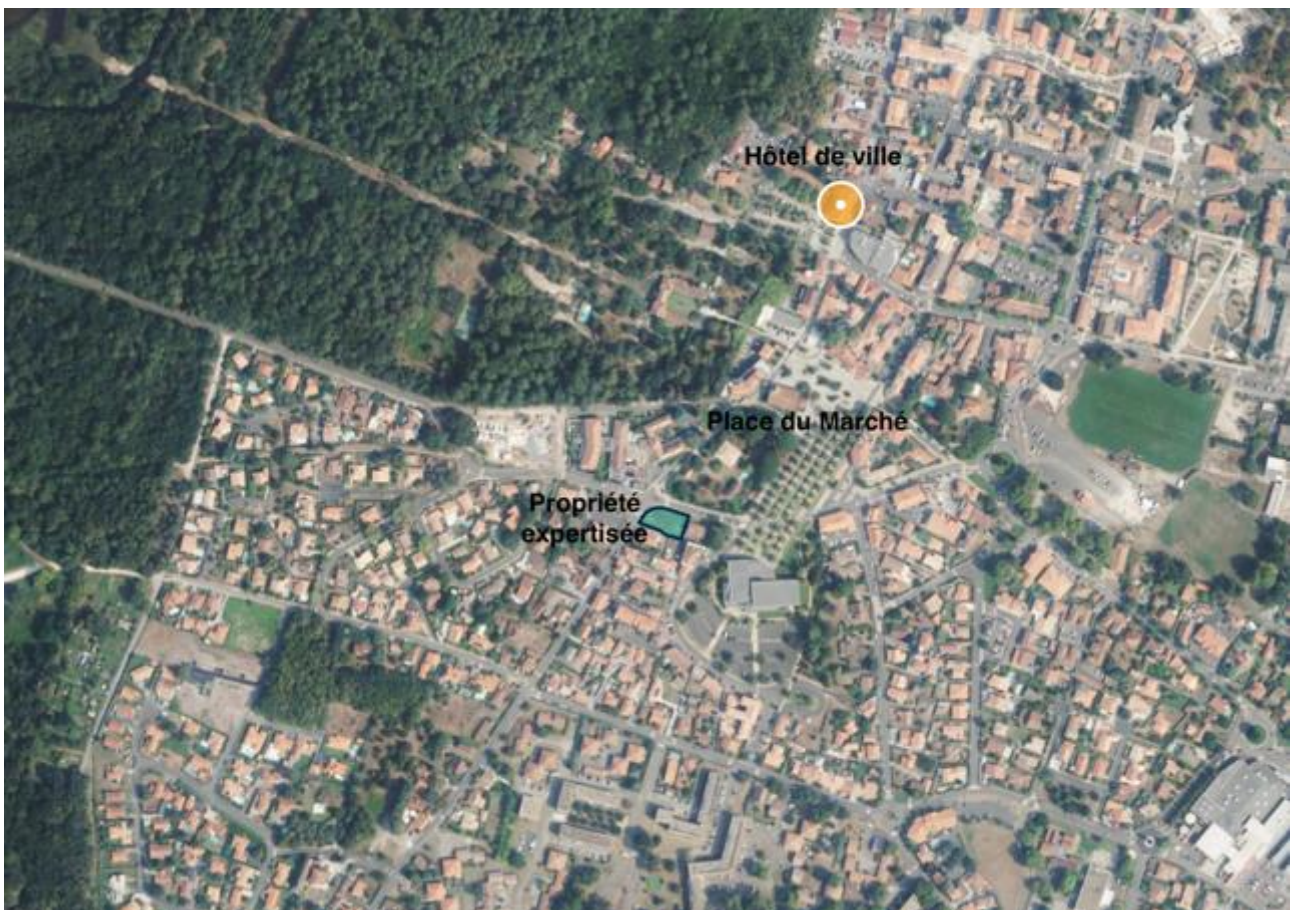
Desserte par les transports en commun :

- Réseau de bus départemental XL'R : Lignes 511, 415 et 416
- Gares SNCF :
 - o Ychoux à 25 minutes,
 - o Arcachon à 30 minutes
 - o Fature Biganos à 40 minutes
 - o Bordeaux à 1h
- Aéroports :
 - o Bordeaux - Mérignac à 50 minutes
 - o Biarritz à 1h30

Le quartier :

La propriété est située dans le centre-ville, les commerces, services et marché sont accessibles à pied.

Le quartier est mixte composé de maisons d'habitations de de petits collectifs plus récents.



VII. DESCRIPTION

Situé en angle de rue le terrain est plat.

De forme irrégulière il est concerné par un emplacement réservé d'élargissement de voie.



Mélanie LAPEYRERE
EXPERT IMMOBILIER
EXPERT JUDICIAIRE PRES LA COUR D'APPEL DE PAU



Le cabinet de géomètre Expert AXIS Conseils, 19 rue Chanzy à Chartres a élaboré un projet de règlement de copropriété – état descriptif de division en date du 07/01/2022. (Annexe)

ARTICLE 5 – DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier, objet des présentes est composé d'espaces extérieurs et de deux bâtiments A, B constitués principalement de locaux d'habitation.

Le bâtiment A est élevé sur un niveau de sous-sol commun avec le bâtiment B, d'un rez-de-chaussée et de deux étages. Il est desservi par une cage d'escalier et un ascenseur.

Le bâtiment A comprend :

- - au rez-de-chaussée : rampe d'accès au sous-sol, hall d'entrée, un local vélos, deux dégagements, deux appartements, une villa en duplex, escalier d'accès au sous-sol et escalier d'accès au étage,
- - au 1er étage : palier, dégagement, quatre appartements, étage de la villa en duplex, escalier;
- - au 2e étage : palier, dégagement, trois appartements;

Le bâtiment B est élevé sur un niveau de sous-sol commun avec le bâtiment A, d'un rez-de-chaussée et d'un étage.

Le bâtiment B comprend trois villas en duplex situées au rez-de-chaussée et au 1er étage.

EXTERIEURS

Les espaces extérieurs aux bâtiments comprennent deux emplacements de stationnement pour véhicules, cinq jardins privés, circulations, espaces plantés, noue paysagère, bac de déchets semi-enterré, escaliers et accès privés.

Le sous-sol commun aux bâtiments A et B comprend : rampe d'accès au rez- de chaussée, circulation, dix-sept emplacements de stationnement dont un pour personne à mobilité réduite, escalier, sas et dégagement ;

Le sous- sol a été supprimé par le permis modificatif n°PC 40046 20 X0175 M01 en date du 01/04/2023

6 Objet de la modification

Description des modifications apportées à votre projet :

SUPPRESSION DU STATIONNEMENT EN SOUS SOL
MODIFICATION DE L'ORGANISATION DU STATIONNEMENT
MODIFICATION DES FACADES
AUGMENTATION DE L'ESPACE PLEINE TERRE
MODIFICATION DES SURFACES PLANCHER



Vu pour être annexé
mon arrêté en date du 01 AVR. 2023
Pour le Maire
Adjoint Délégué
Dominique MINIAU

Nous avons également contacté l'agence ORPI Biscarosse en charge de la commercialisation des appartements.

Madame ROUSSEAU en charge du dossier nous a communiqué les grilles tarifaires de vente et les retours des prospects.

Prix de vente communiqué par ORPI :

T2 : 230 000 €

T3 : 310 000 €

T4 : 450 000 €

Aucun appartement n'a trouvé acquéreur en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) au jour de l'expertise, en raison des prix trop élevés et de l'absence d'ascenseur.

VIII. ESTIMATION PAR LA METHODE DU BILAN PROMOTEUR

A. VARIABLES ET DONNEES PRISENT EN COMPTE

Méthode du bilan promoteur :

Valeur du terrain = Chiffre d'affaires – (Coûts + marge promoteur)

Biscarrosse est une ville attractive du Bassin d'Arcachon / Côte landaise, très recherchée, notamment pour les résidences secondaires et locatives.

Terrain : 962 m²

Permis accordé : 13 logements

Surface de plancher (SDP) : 720,26 m²

- Des références de mutations de terrains et d'appartements ont été recensés dans le quartier Latécoère de Biscarosse :

- Appartements :

	Référence n°1		Référence n°2		Référence n°3		Référence n°4	
Cadastre	AB 644		Cadastre	AB 729	Cadastre	AB 508	Cadastre	AB 658
Date de vente	04/11/2025		Date de vente	30/06/2025	Date de vente	28/05/2025	Date de vente	09/09/2025
Etage	2		Etage	1	Etage	1	Etage	0
Surface	65		Surface	61	Surface	55	Surface	70
Prix de vente	220 000 €		Prix de vente	210 000 €	Prix de vente	170 500 €	Prix de vente	265 000 €
Prix/m2	3 385 €		Prix/m2	3 443 €	Prix/m2	3 100 €	Prix/m2	3 786 €
Moyenne obtenue	3 428 €							

Soit une fourchette de valeur allant de 3 100 à 3 800 €

- Terrains à bâtir :

	Référence n°1		Référence n°2		Référence n°3	
Surface	1500		Surface	880	Surface	850
Prix de vente	440 000 €		Prix de vente	210 000 €	Prix de vente	179 000 €
Prix/m2	293 €		Prix/m2	239 €	Prix/m2	211 €
Moyenne obtenue	248 €					

Pour rappel le terrain a été acheté le 30/07/2021, moyennant un prix de vente de 540 000 €.

$$540\,000 / 962 = 561 \text{ € / m}^2$$

Soit une valeur élevée par rapport au marché actuel.

La valeur du terrain peut également être obtenue par la formule suivante :

$$\underline{\text{Valeur du terrain}} = \text{CA} - \text{coûts} - \text{marge}$$

- Le permis modificatif contient le montant des taxes et participations d'urbanisme, que nous utiliserons dans le calcul du cout de construction :

CALCUL DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

DONNE A TITRE INFORMATIF

PC 40046 22X0175 M01

TAXE D'AMENAGEMENT

PART COMMUNALE : 13 956 €

PART DEPARTEMENTALE : 8 723 €

MONTANT TOTAL : 24 629 €

PARTICIPATION FORFAITAIRE A L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

5 041,82 €

$$24\,629 + 5\,041,82 = \underline{29\,670,82\,€}$$

Arrondi à 30 000 €

- Les couts moyens de construction par type de logement sont les suivants :

Logement qualité sociale	1 489 - 2 038 € / m2
Logement qualité courante	2 386 €
Logement de qualité améliorée	3 036 €
Logement de qualité Standing	3 277 €

- Les marges promoteurs sont comprises entre 16% et 20%, en l'espèce nous retiendrons une marge de 16%

B. ESTIMATION MOYENNE

Valeur moyenne	
Prix moyen de vente	3 500,00 €
Surface de plancher du PC	720,26
Chiffre d'affaires obtenu	2 520 910,00 €
Coût de construction moyen / m2 SDP	1 800,00 €
Coût de construction	1 296 468,00 €
Honoraires techniques (10% du Cout de construction)	129 646,80 €
VRD + Aménagements (forfait)	70 000,00 €
Taxes et participations (Permis de construire)	30 000,00 €
Commercialisation (5% du CA)	126 045,50 €
Frais financiers (5% du CA)	126 045,50 €
Aléas (forfait)	50 000,00 €
Total des coûts hors foncier	1 828 205,80 €
Marge promoteur = 16% du CA	403 345,60 €
Valeur du terrain	289 358,60 €

IX. CONCLUSION

Les considérations et calculs précédents nous permettent de résumer les valeurs des éléments de la propriété, sise à BISCAROSSE (40600), 163 avenue Latécoère :

289 000 €

(Deux Cent Quatre Vingt Neuf Mille Euros)

La valeur vénale est déterminée en application de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Le marché immobilier actuel connaît un ralentissement qui se traduit par un nombre de transaction en recul et des délais de vente qui s'allongent.

Le présent rapport ne peut être diffuser que dans son intégralité après accord de l'expert.

En rappelant que les valeurs retenues correspondent aux valeurs vénales des éléments de ce bien dans l'état constaté en Février 2026, selon les dispositions d'urbanisme en vigueur et du marché foncier du moment.

Fait à Bayonne le 23/02/2026

L'Expert,



Cabinet Lapeyrere Expertise
48 av du 8 Mai 1945
64100 Bayonne
06 83 04 21 58

X. ANNEXES

- Relevé de propriété
- Plan cadastral
- Fiche urbanisme
- Permis de construire
- Dossier géomètre