



Cabinet LARTIGAU LAPEYRERE EXPERTISE

EXPERT IMMOBILIER ET FONCIER

EXPERT JUDICIAIRE PRES LA COUR D'APPEL DE PAU

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BAYONNE

RAPPORT D'EXPERTISE

AFFAIRE :

Liquidation Judiciaire

N° RG : 09/02083

Du 15/06/2023

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires Cour d'Appel de Pau
Adhérent à la Compagnie Nationale des Experts Judiciaires
Cité du Palais, 24 Avenue de Marhum – Bayonne (64100)
Tél.05.59.50.20.12

Cabinet LARTIGAU LAPEYRERE EXPERTISE
EXPERT IMMOBILIER ET FONCIER
EXPERT JUDICIAIRE PRES LA COUR D'APPEL DE PAU

VI. PRESENTATION

A. SITUATION JURIDIQUE

©AVOVENTES.FR

Acte d'achat reçu par Maître PONTOIZEAU, notaire à Salies de Béarn le 07/10/2004.

B. COMPOSITION

COMPTE COMMUNAL CADASTRAL DE PROPRIETAIRE N°+03291

Section	Plan	Adresse	Lot	Contenance	Désignation
BH	313	5 rue de l'Este	Lot n°2	120/1000	Appartement

La propriété est soumise au statut de la copropriété.

État descriptif de division – Règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DASSY le 27/01/2006.

Acte modificatif de l'état descriptif de division reçu par Maître Berhonde, notaire à Saint Jean de Luz le 29/10/2021 :

C. URBANISME

La propriété, objet de l'expertise, est soumise à la réglementation d'urbanisme applicable à la Commune de BAYONNE qui est régie par un P.L.U approuvé le 25/05/2007 et modifié en dernier lieu le 18/12/2021.

La parcelle section BH n°313, se situe dans la UAp de ce P.L.U.

Elle est implantée dans un périmètre de protection des monuments historique.

Caractère de la zone Uap :

La zone UAp recouvre la partie la plus ancienne du quartier Saint-Esprit, dont l'intérêt historique, architectural et urbain est à préserver.

Le bâti y est majoritairement édifié à l'alignement et en ordre continu.

D. VIABILITE

Le bien, objet de l'expertise, est implantée en angle de rue, il est accessible par la rue de l'Esté et la rue de Belfort.

Le bâtiment est raccordé au système d'assainissement collectif, tout à l'égout.

Par ailleurs, l'immeuble est desservi par les réseaux publics d'électricité basse tension, d'eau potable et de téléphone.

E. ÉTAT D'OCCUPATION

La propriété est grevée d'un bail d'habitation au profit de 

Le loyer mensuel est de 600 €.

VII. SITUATION ET DESCRIPTION

A. SITUATION

La Commune :

BAYONNE est une commune française située dans le département des Pyrénées Atlantiques et de la région Nouvelle Aquitaine.

Elle compte 51 943 habitants répartis sur une superficie de 22 km².

Desserte routière de la zone :

- A63 (Bordeaux-Espagne)
- A64 (Bayonne-Toulouse)
- RD 817

Desserte par les transports en commun :

La Gare SNCF de Bayonne à 5 minutes

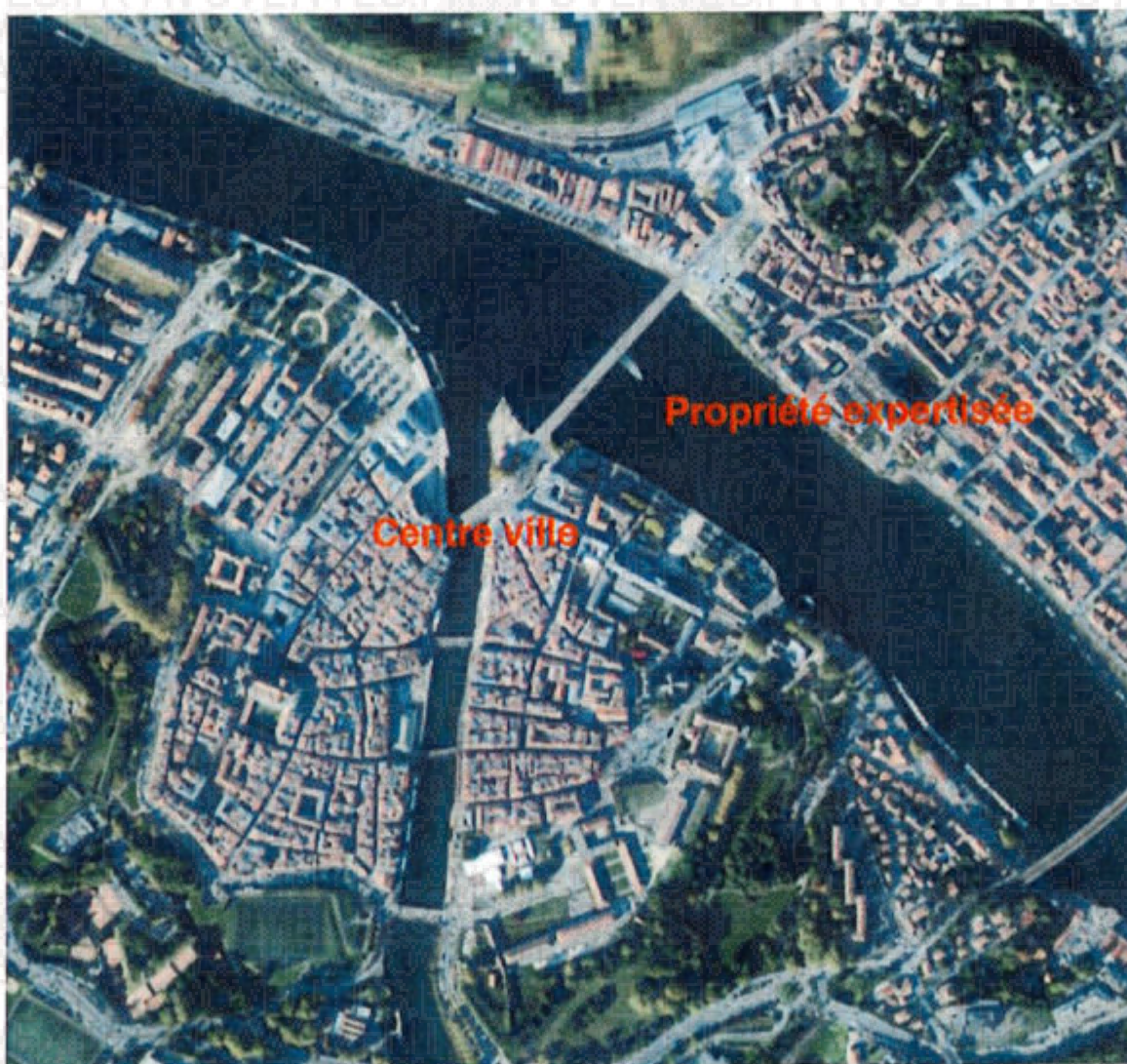
Lignes de bus :

- Réseau Txik Txak
- Interurbain vers : Réseau urbain Saint-Jean-de-Luz.

Aéroports : Biarritz-Anglet-Bayonne est à 8 kilomètres.

Le Quartier :

Le local est situé dans le centre-ville de Bayonne, dans le quartier Saint Esprit, rive droite de l'Adour.



Cabinet LARTIGAU LAPEYRERE EXPERTISE
EXPERT IMMOBILIER ET FONCIER
EXPERT JUDICIAIRE PRÈS LA COUR D'APPEL DE PAU

Situé autour de la gare de Bayonne, le quartier bénéficie d'une situation favorable par rapport au cœur de ville, aux axes routiers et aux zones commerciales.

Le quartier a fait l'objet de travaux d'aménagement récents.

Il dispose de toutes les commodités et est en pleine expansion.



B. DESCRIPTION

1. DESCRIPTION GENERALE

L'immeuble :

Situé en angle de rue, il est élevé en rez-de-chaussée plus deux étages et grenier au-dessus.

Il se compose de 10 logements et un garage.



L'appartement :

Lot n°2 : Un appartement en rez-de-chaussée avec entrée située rue de l'Esté

Surface : 62,91 m²

Composé d'un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC, un cellier et un dégagement.

Les menuiseries sont en bois double vitrage, fermées par des volets bois de type persiennes.

Le chauffage et la production d'eau chaude sont électriques.



Appartement

Cabinet LARTIGAU LAPEYRERE EXPERTISE
EXPERT IMMOBILIER ET FONCIER
 EXPERT JUDICIAIRE PRES LA COUR D'APPEL DE PAU

2. DESCRIPTION INTERIEURE

Etages	Pièces	Surfaces	Sois	Murs	Plafond	Remarques
RDC	Entrée / Séjour	62,91	Carrelage	Peinture	Peinture	
	Cuisine			Peinture et faïence		Meublée haut et bas
	Cellier					Un ballon d'eau chaude
	Dégagement			Peinture		
	WC					Un WC
	Salle d'eau			Peinture et faïence		Une vasque sur meuble, une douche
	Chambre 1					Placard
	Chambre 2			Peinture		

Nous pouvons donc conclure une surface utile de 63 m².

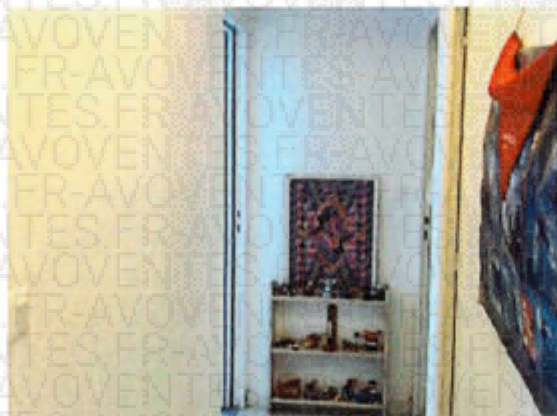
Cabinet LARTIGAU LAPEYRERE EXPERTISE
EXPERT IMMOBILIER ET FONCIER
EXPERT JUDICIAIRE PRES LA COUR D'APPEL DE PAU



Entrée / Séjour



Cuisine



Dégagement



WC

Cabinet LARTIGAU LAPEYRERE EXPERTISE
EXPERT IMMOBILIER ET FONCIER
EXPERT JUDICIAIRE PRES LA COUR D'APPEL DE PAU



Salle d'eau



Chambre 1



Chambre 2