

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 diverses parcelles

situées sur les communes de

SAINT-LAURENT-DU-BOIS

et

SAINT-SULPICE-DE-POMMIERS

VALEUR VÉNALE

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.

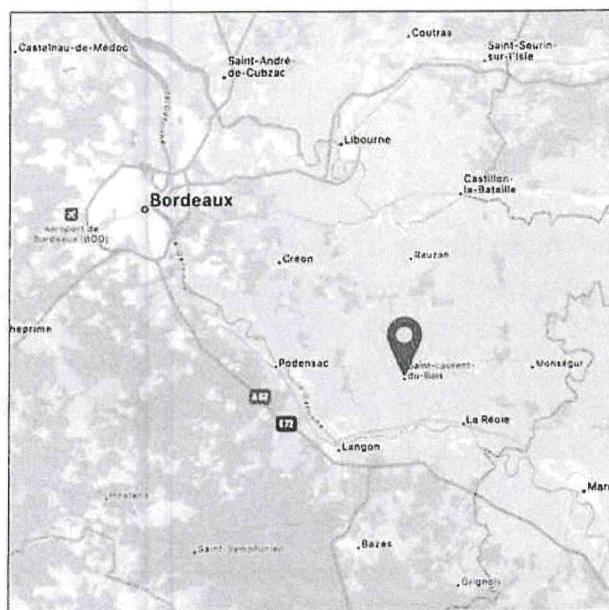
Ce rapport d'expertise forme un document indivisible, toute utilisation partielle de celui-ci est interdite.

EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

- Par ordonnance du 12 janvier 2024, le Tribunal Judiciaire de Bordeaux nous a désigné comme expert avec mission d'évaluer diverses parcelles de vignes situées sur les communes de SAINT-LAURENT-DU-BOIS et SAINT-SULPICE-DE-POMMIERS. Par courrier du 15 janvier 2024, Maître LUCAS-DABADIE, en sa qualité de liquidateur judiciaire de Monsieur Christophe REBILLOU, nous a communiqué les documents utiles à cette expertise.
- Nos opérations d'expertise se sont déroulées le 21 février 2023 en présence de Monsieur Christophe REBILLOU.
- Lors de nos opérations d'expertise, Monsieur REBILLOU nous indique que la parcelle cadastrée section ZB n°17 pour 69a 60ca a fait l'objet d'une cession en date du 21 décembre 2016 (acte de vente en annexe). Cette parcelle n'appartenant plus à Monsieur REBILLOU est en dehors du champ de la liquidation judiciaire et ne sera donc pas intégrée à l'expertise.
- Par la suite, après étude du dossier, nous avons rédigé le présent rapport.

SITUATION ET DÉSIGNATION DES PARCELLES

I – COMMUNE DE SAINT-LAURENT-DU-BOIS



- Parcelles situées à SAINT-LAURENT-DU-BOIS (Gironde), commune de l'entre-deux mers, à environ cinquante-sept kilomètres au Sud-Est de BORDEAUX et à quinze kilomètres au Nord-Est de LANGON, aux lieux-dits « Champs de Benauges », « La Fontaine », « Tamiseyre » et « Rousset ».

CADASTRE

(Plan cadastral joint en annexe)

- Ces parcelles sont cadastrées de la manière suivante :

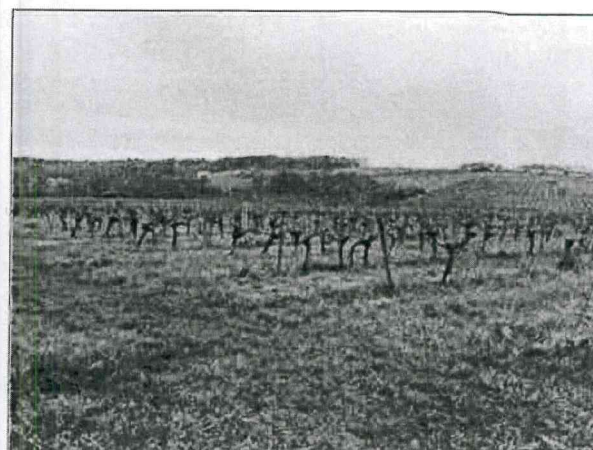
Section ZB n°6, 9, 22, 51 et 53 ; Section ZI n°309

Pour un total de

17ha 60a 69ca

DESCRIPTION DES PARCELLES

1)- Parcelles cadastrées section ZB n°9 et 51



- Parcelles de vignes classées AOC BORDEAUX ROUGE dont les campagnes de plantations datent de 1962-1963 ; 1977-1978 et de 1998 à 2005.
- Parcelles dont les rangs sont espacés de 3,00 mètres à 3,50 mètres et les pieds de vignes de 0,95 centimètres à 1,00 mètre.
- Cépage de type Cabernet Franc (40a 00ca), Cabernet Sauvignon (5ha 73a 30ca) et Merlot (2ha 76a 00ca).
- Vignes plus entretenues depuis 2023, peu de manquant.
- D'une superficie totale de 8ha 89a 30ca

2)- Parcelles cadastrées section ZB n°6 et 53



- Parcelles de vignes classées AOC BORDEAUX ROUGE dont les campagnes de plantations datent de 1962-1963 ; 1999-2000 et 2007-2008. Une partie non plantée en nature de chemin.
- Parcelles dont les rangs sont espacés de 3,00 mètres et les pieds de vignes de 0,90 centimètres à 1,00 mètre.
- Cépage de type Cabernet Sauvignon (81a 00ca) et Merlot (1ha 94a 44ca).
- Vignes plus entretenues depuis 2023, appendice Sud-Est à arracher.
- D'une superficie totale de 2ha 79a 08ca

3)- Parcelle cadastrée section C n°22



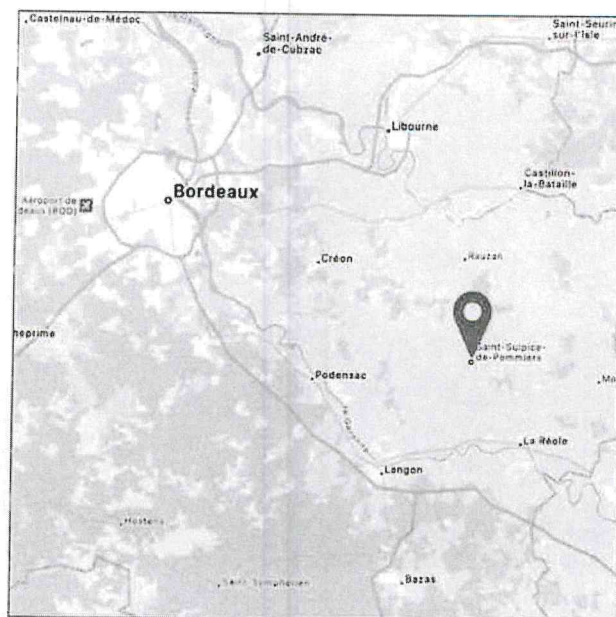
- Parcelles de vignes classées AOC BORDEAUX BLANC et BORDEAUX ROUGE dont les campagnes de plantations datent de 1988-1989 ; de 1993 à 1997 ; de 2009 à 2011.
- Parcelles dont les rangs sont espacés de 3,00 mètres et les pieds de vignes de 1,00 mètre.
- Cépage de type Sauvignon Blanc (pour 1ha 43a 70ca) et Merlot (pour 3ha 19a 00ca)
- Vignes en bon état mais plus entretenue, palissage métallique refait en 2015.
- D'une superficie totale de 4ha 62a 70ca

4)- Parcelle cadastrée section ZI n°309



- Parcelle en nature de vignes classées AOC BORDEAUX BLANC dont la campagne de plantation n'est pas renseignée.
- Vignes à arracher.
- D'une superficie de 1ha 29a 61ca.

SAINT-SULPICE-DE-POMMIERS



- Parcelles situées à SAINT-SULPICE-DE-POMMIERS (Gironde), commune de l'entre-deux mers, à environ quatre-vingts kilomètres au Sud-Est de BORDEAUX et à une vingtaine de kilomètres au Nord-Est de LANGON, aux lieux-dits « Pré neuf », « Cabanat » et « Vidus ».

CADASTRE

(Plan cadastral joint en annexe)

- Ces parcelles sont cadastrées de la manière suivante :

Section A n°54, 55, 56, 57, 59, 72, 78, 79, 81, 84, 93, 94, 505, 751, 757, 755, 759 et 761

Pour un total de

4ha 51a 21ca

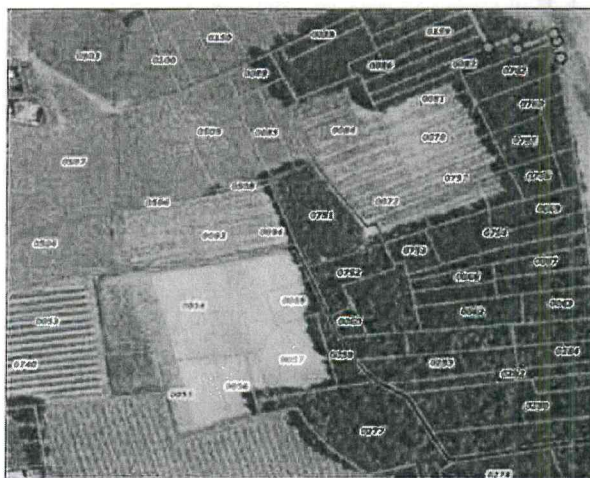
DESCRIPTION DES PARCELLES

1) Parcelles cadastrées section A n°72, 78, 79, 81, 84, 755, 757, 759 et 761



- Parcelles de vignes classées AOC BORDEAUX ROUGE dont la campagne de plantation date de 2010 à 2011.
- Parcelles dont les rangs sont espacés de 2,50 mètres et les pieds de vignes de 1,00 mètre.
- Cépage de type Cabernet Sauvignon.
- Vignes en état correct, peu de manquant, palissage en bon état.
- D'une superficie totale de 1ha 62a 48a.

2) Parcelle cadastrée section A n° 751



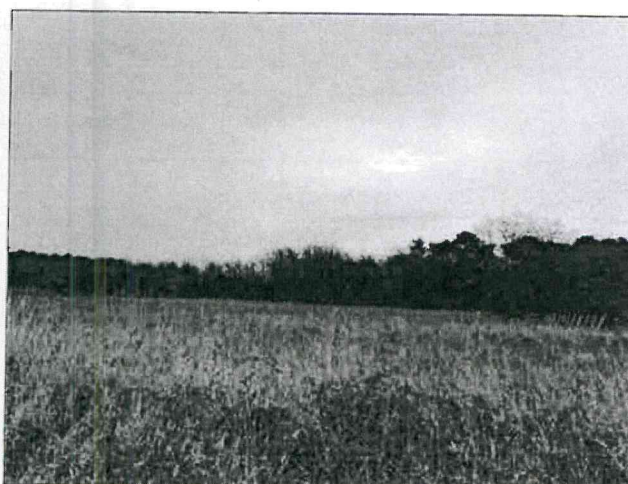
- Parcelles en nature de taillis, sans valeur de boisement.
- D'une superficie de 37a 21ca.

3) Parcelles cadastrées section A n°93, 94 et 505



- Parcelles de vignes classées AOC BORDEAUX ROUGE dont la campagne de plantation date de 2010 à 2011.
- Parcelles dont les rangs sont espacés de 2,50 mètres et les pieds de vignes de 1,00 mètre.
- Cépage de type Cabernet Sauvignon
- Vignes en état passable, peu de manquant, palissage en bon état.
- D'une superficie totale de 65a 25a.

4) Parcelles cadastrées section A n°54, 55, 56, 57 et 59



- Parcelles de vignes arrachées, palissage absent.
- D'une superficie de 1ha 86a 27ca.

NOTA : Tentative de plantation 2021 dans la partie Est sans succès à la suite de mauvais plants. Palissage en bon état.

EVALUATION DES PARCELLES

- Nous procéderons à une évaluation sous forme de tableau afin de faciliter la lecture.

SAINT-LAURENT-DU-BOIS					
CADASTRE		SURFACES	NATURE	PRIX HA	VALORISATION
ZB	6p	0 ha 81 a 00 ca	Vignes à arracher	2 000 €	1 620 €
ZB	6p	0 ha 62 a 06 ca	Vignes non entretenues	5 000 €	3 103 €
ZB	9	3 ha 17 a 10 ca	Vignes non entretenues	5 000 €	15 855 €
ZB	22	4 ha 62 a 70 ca	Vignes en bon état	10 000 €	46 270 €
ZB	51	5 ha 72 a 20 ca	Vignes non entretenues	5 000 €	28 610 €
ZB	53	1 ha 32 a 38 ca	Vignes non entretenues	5 000 €	6 619 €
Z1	309	1 ha 29 a 61 ca	Vignes à arracher	2 000 €	2 592 €
TOTAUX		17 ha 57 a 05 ca			104 669 €

SAINT-SULPICE-DE-POMMIERS					
CADASTRE		SURFACES	NATURE	PRIX HA	VALORISATION
A	54	1 ha 01 a 70 ca	Vignes arrachées	4 000 €	4 068 €
A	55	0 ha 26 a 96 ca	Vignes arrachées	4 000 €	1 078 €
A	56	0 ha 13 a 25 ca	Vignes arrachées	4 000 €	530 €
A	57	0 ha 33 a 55 ca	Vignes arrachées	4 000 €	1 342 €
A	59	0 ha 10 a 81 ca	Vignes arrachées	4 000 €	432 €
A	72	0 ha 27 a 12 ca	Vignes en état correct	8 000 €	2 170 €
A	78	0 ha 15 a 12 ca	Vignes en état correct	8 000 €	1 210 €
A	79	0 ha 10 a 79 ca	Vignes en état correct	8 000 €	863 €
A	81	0 ha 13 a 70 ca	Vignes en état correct	8 000 €	1 096 €
A	84	0 ha 50 a 47 ca	Vignes en état correct	8 000 €	4 038 €
A	93	0 ha 16 a 70 ca	Vignes en état passable	6 000 €	1 002 €
A	94	0 ha 07 a 71 ca	Vignes en état passable	6 000 €	463 €
A	505	0 ha 40 a 84 ca	Vignes en état passable	6 000 €	2 450 €
A	751	0 ha 37 a 21 ca	Taillis	3 500 €	1 302 €
A	755	0 ha 07 a 05 ca	Vignes en état correct	8 000 €	564 €
A	757	0 ha 34 a 85 ca	Vignes en état correct	8 000 €	2 788 €
A	759	0 ha 03 a 21 ca	Vignes en état correct	8 000 €	257 €
A	761	0 ha 00 a 17 ca	Vignes en état correct	8 000 €	14 €
TOTAUX		4 ha 51 a 21 ca			25 667 €

TOTAL PARCELLES	130 336 €
------------------------	------------------

Valeur arrondie à **130.000 €**

CENT TRENTÉ MILLE EUROS

Fait à BORDEAUX, le 13 mars 2024

