

Alexandre BERNARD

Expert Foncier et Agricole

Expert près la Cour d'appel de Bordeaux

Expert près la Cour administrative d'appel de Bx

alexandre@bernard-expert-foncier.fr

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX

SERVICE DES PROCÉDURES COLLECTIVES

ORDONNANCE DÉSIGNANT UN TECHNICIEN

Ordonnance du 25 juillet 2025

N° RG 23/02979

N° Portalis DBX6-W-B7H-XXEZ

AFFAIRE : S.A.S. CHÂTEAU LA GRAVE

RAPPORT D'EXPERTISE

Valeur vénale

Clos le 14 octobre 2025

PLAN DU RAPPORT

I. INTRODUCTION.....	4
A- Objet de la mission.....	4
B- Libellé de la mission	4
C- Documents communiqués.....	5
1- Par Maître Jean-Denis SILVESTRI.....	5
2- Par Monsieur Jean-Philippe CAZAUX.....	5
D- Nos diligences.....	5
II. MISSION D'ÉVALUATION DES BIENS	6
A- Situation géographique des biens.....	6
B- Situation juridique	8
1- Situation cadastrale.....	8
a) Désignation cadastrale.....	8
b) Plan cadastral	9
2- Situation au regard du l'urbanisme	10
3- Situation au regard de l'AOC.....	11
C- Descriptif du bâti.....	12
1- Présentation des extérieurs.....	13
2- Les intérieurs	15
3- Récapitulatif capacité cuverie.....	18
4- Éléments accessoires.....	19
En conclusion sur le bâti	19
D- Descriptif du non-bâti	20
1- Plan cadastral des natures de culture	20
2- Liste détaillée des natures de culture.....	21
3- Synthèse des surfaces par nature de culture.....	21
4- Avertissement et création de lots	22
5- Descriptif des lots.....	23
a) LOT 1	24
b) LOT 2	25
c) LOT 3	26
d) LOT 4	27
e) LOT 5	29
f) LOT 6	31
g) LOT 7	32
h) LOT 8	33
i) LOT 9	34
j) LOT 10	35
k) LOT 11	36
l) LOT 12	38

E- Recherche de la valeur vénale	39
1- Périmètre de recherche dans DVF	39
2- Analyse du marché foncier bâti	40
a) Le bâti dans le cadre des propriétés viticoles.....	40
b) Termes de vente 2023.....	41
1. Maison >100 m ² sur terrain < 500 m ²	41
2. Local industriel, commercial ou assimilé	43
3- Analyse du foncier non-bâti.....	44
a) Vignes et terres AOC.....	44
1. Données statistiques	44
2. Termes de comparaison.....	45
b) Parcelle de forêt	47
4- Calcul de la valeur vénale par lot	48
III. L'AVIS DE L'EXPERT	50
A- Discussion.....	50
1- Limites de la mission, clarification de son contenu.....	50
2- Limites des travaux effectués	50
3- Les faits : leurs origines et causes établies	50
4- Les doutes, incertitudes et hypothèses.....	50
5- L'avis technique motivé et argumenté.....	50
6- Conséquences techniques et remèdes.....	50
7- Conséquences financières	50
B- Conclusion	51
1- Réponse synthétique à la mission.....	51
2- Communication du rapport	51
A N N E X E S	52
Plan cadastral des natures de culture	52

Le présent rapport suit le plan préconisé pour les expertises judiciaires.

I. INTRODUCTION

A- Objet de la mission

Notre mission consiste à déterminer la valeur vénale d'une propriété viticole du Médoc comprenant bâti et non-bâti.

B- Libellé de la mission

Le Tribunal nous confie précisément la mission suivante :

« ...procéder à l'estimation des biens et droits immobiliers suivants, dépendant des actifs de la liquidation judiciaire de la SAS Château La Grave ».

La désignation cadastrale des biens concernés est la suivante :

Section	Lieudit	N° plan	ha a ca									
Commune de BLAIGNAN-PRIGNAC				C	Caussan-Sud	67	14 85	A	La Reille	1227	4 30	
A	La Lande	4	37 90	C	Caussan-Sud	68	8 05	A	La Reille	1228	4 85	
A	Les Acacias	117	10 02	C	La Lande D'Auvion	89	52 45	A	La Reille	1229	8 00	
A	Les Acacias	118	5 10	C	La Lande D'Auvion	90	6 85	A	La Reille	1230	17 35	
A	Les Acacias	119	5 10	C	La Lande D'Auvion	91	6 35	A	La Reille	1231	7 75	
A	Les Acacias	120	46 32	C	La Lande D'Auvion	92	47 54	Total Civrac 50 85				
A	Les Agreyres	300	9 15	C	La Lande D'Auvion	93	6 07	Commune de LESPARRÉ-MÉDOC				
A	Les Agreyres	306	12 45	C	La Lande D'Auvion	94	6 97	AR	Goudy	89	79 46	
A	Les Agreyres	307	3 30	C	La Lande D'Auvion	99	15 35	AS	Coutadis	93	94 85	
A	Les Agreyres	308	10 50	C	La Lande D'Auvion	100	17 75	AS	Coutadis	99	23 94	
A	Les Agreyres	309	68 10	C	La Lande D'Auvion	101	34 75	AS	Coutadis	108	19 22	
A	Les Agreyres	310	18 70	C	La Lande D'Auvion	102	50 80	AS	Coutadis	114	12 92	
A	Les Agreyres	311	9 55	C	La Lande D'Auvion	103	26 95	AS	Coutadis	130	7 88	
A	Les Terreaux	345	5 43	C	La Lande D'Auvion	104	48 60	Total Lesparre 2 38 27				
A	Les Terreaux	346	8 30	C	La Lande D'Auvion	105	33 00	Commune d'ORDONNAC				
A	Les Terreaux	347	10 25	C	La Riviere	116	6 75	A	Les Heyres	555	20 30	
A	Les Terreaux	352	20 55	C	La Riviere	119	4 26	A	Les Heyres	569	12 30	
A	Caussan-Nord	617	9 25	C	La Riviere	120	8 55	A	Peyougasse	601	5 30	
A	Les Terreaux	955	5 43	C	La Riviere	124	8 45	A	Peyougasse	602	13 55	
A	Les Terreaux	956	5 44	C	La Riviere	125	9 05	A	Peyougasse	603	8 50	
A	Les Terreaux	957	19 10	C	La Riviere	126	19 35	A	Peyougasse	604	10 50	
A	Les Terreaux	958	18 87	C	Les Barrailots	129	9 20	A	Peyougasse	605	14 60	
A	Caussan-Nord	960	57	C	Les Barrailots	130	10 10	A	Peyougasse	606	12 45	
A	Caussan-Nord	961	2 31	C	Les Barrailots	131	17 90	A	Peyougasse	607	5 45	
A	Caussan-Nord	962	2 71	C	Les Barrailots	132	16 00	A	Peyougasse	608	7 00	
A	Caussan-Nord	963	31	C	Les Barrailots	133	47 40	A	Peyougasse	609	9 70	
A	Caussan-Nord	964	7 90	C	Hontemieux	163	12 40	A	Peyougasse	610	15 45	
A	Caussan-Nord	1026	2 88	C	Hontemieux	164	29 80	A	Peyougasse	611	14 50	
A	Caussan-Nord	1234	5 77	C	La Lande D'Auvion	354	40 40	A	Peyougasse	612	32 75	
A	Caussan-Nord	1235	5 46	C	La Riviere	355	4 34	A	Le Fourneau	643	14 60	
A	Caussan-Nord	1238	4 76	Total Blaignan 12 82 05				A	Barreau	1064	32 50	
A	Caussan-Nord	1239	3 24	Commune de CIVRAC-EN-MÉDOC				A	Barreau	1065	34 40	
B	Pey De Rabes	138	97 70	A	La Reille	1225	4 10	Total Ordonnac 2 63 85				
B	Grande Passe De Bessan	403	1 89 35	A	La Reille	1226	4 50	Total général 18 35 02				

C- Documents communiqués

1- Par Maître Jean-Denis SILVESTRI

Via un courriel du 25 juillet 2025, Maître Jean-Denis SILVESTRI nous a communiqué :

- l'Ordonnance du 25 juillet nous désignant comme technicien dans la présente affaire SAS CHÂTEAU LA GRAVE,
- les coordonnées de Monsieur Jean-Philippe CAZAUX, ancien propriétaire

Puis en cours de mission :

- un bail Safer du 18/07/2024 et son avenant du 03/03/2025 ;
- un CVI de la SAS CHATEAU LA GRAVE du 05/07/2023, antérieur au bail Safer évoqué ci-dessus.

2- Par Monsieur Jean-Philippe CAZAUX

Monsieur CAZAUX nous a communiqué par courriel en début de mission :

- un plan de la cuverie Cadis,
- un CVI de la SAS CHÂTEAU LA GRAVE au 04/08/2025.

D- Nos diligences

A réception du courriel de Maître SILVESTRI, nous avons pris attache avec M. CAZAUX et sommes convenus de nous recontacter début septembre.

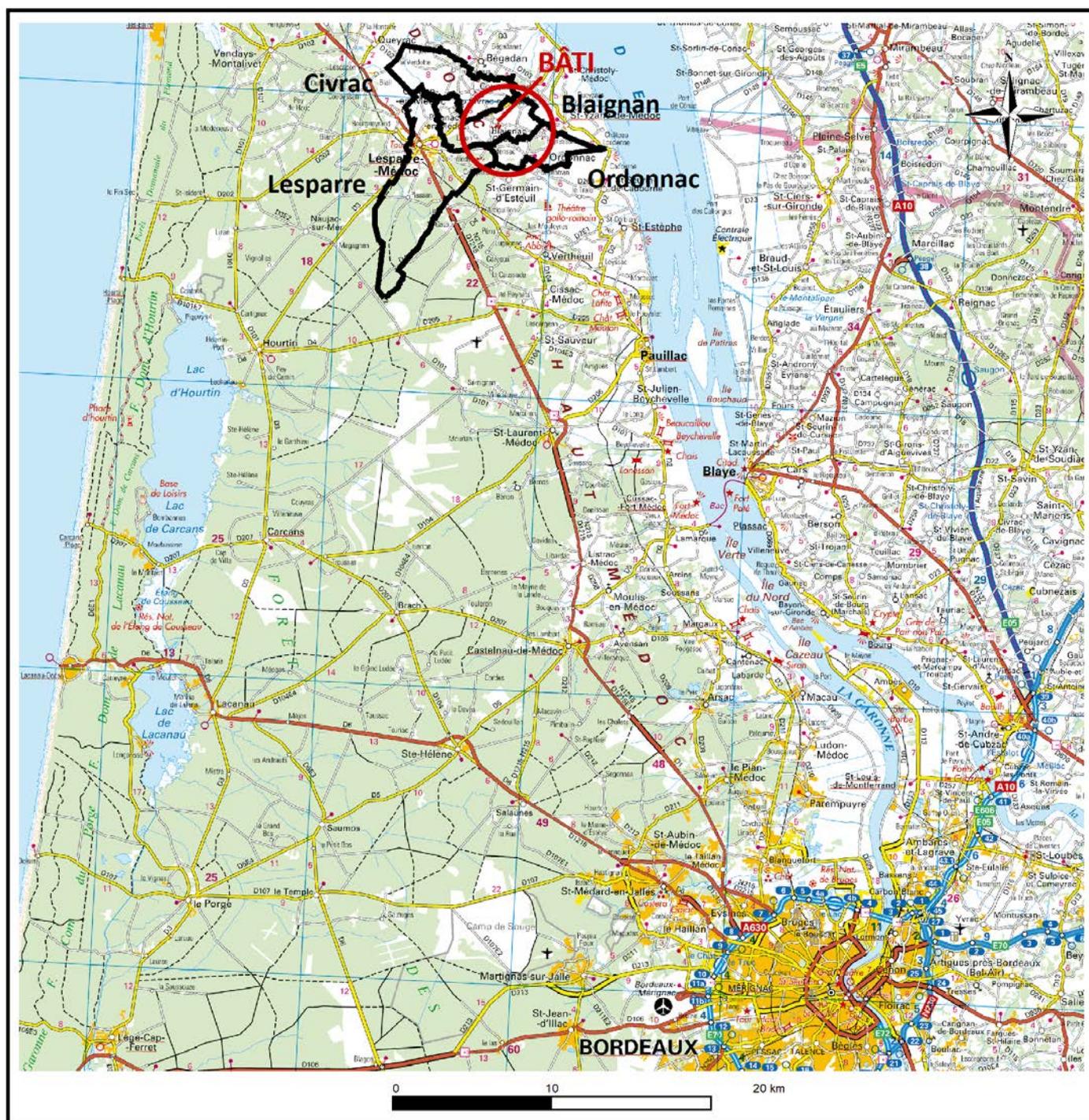
- 02/09/2025 : appel de M. CAZAUX nous a rappelé et prise de rendez-vous pour le jeudi 4 septembre à 11h00 pour visiter la propriété ;
- 04/09/2025 : visite de la propriété ;
- 16/09/2025 : envoi du 1^{er} pré-rapport ;
- 29/09/2025 : visio avec Me SILVESTRI et M. CAZAUX pour faire le point sur le pré-rapport ;
- 02/10/2025 : envoi à Me SILVESTRI et M. CAZAUX d'un projet de découpage par lots ;
- 02/10/2025 : 2^{ème} visio avec les mêmes intervenants pour faire le point sur le découpage des lots ;
- 08/10/2025 : envoi du 2^{ème} pré-rapport avec le découpage des lots ;
- 14/10/2025 : finalisation du rapport définitif après validation par Me SILVESTRI et M. CAZAUX du 2^{ème} pré-rapport.

II. MISSION D'ÉVALUATION DES BIENS

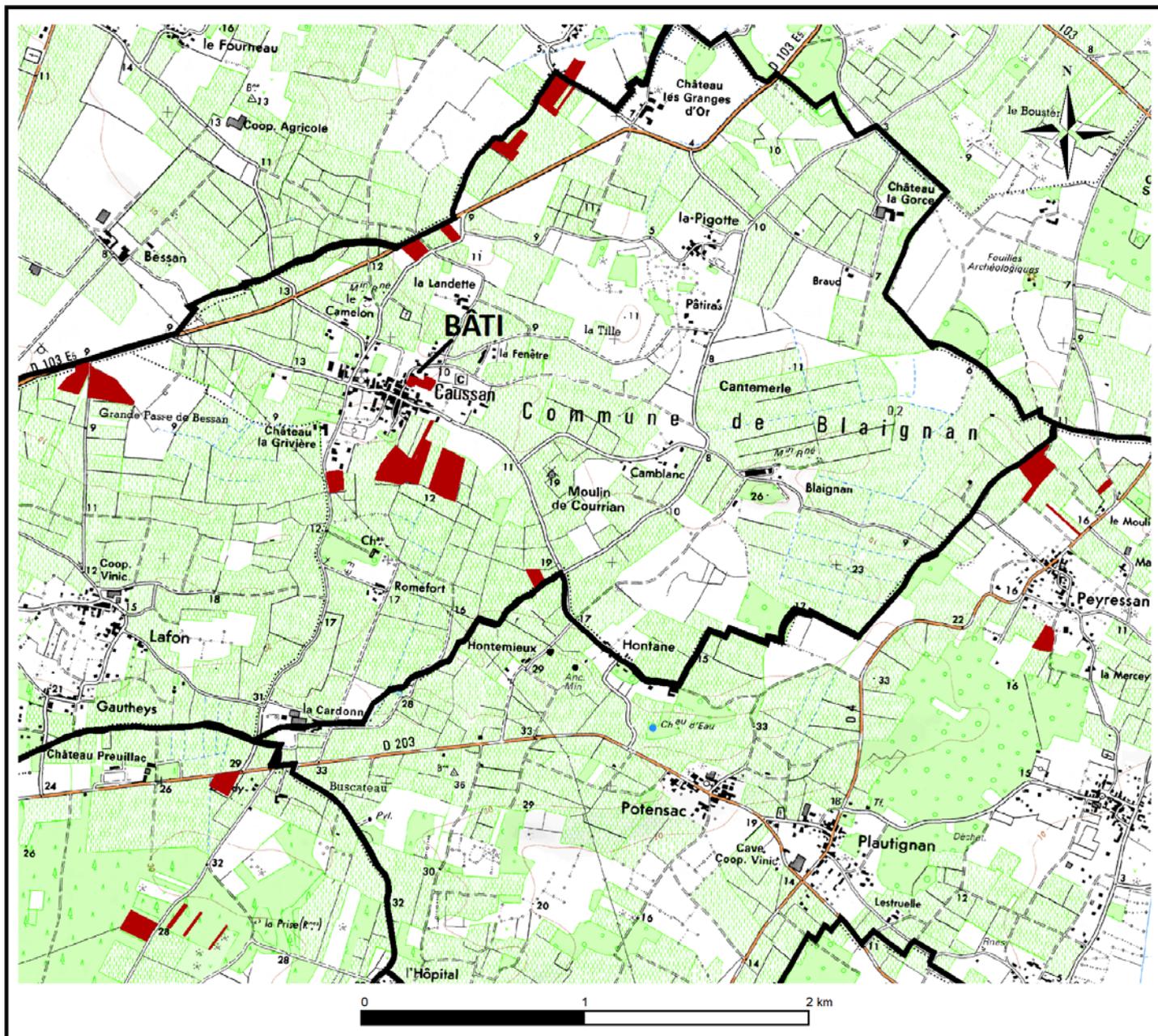
A- Situation géographique des biens

Le parcellaire de la SAS CHÂTEAU LA GRAVE s'étend sur les communes de Blaignan, Ordonnac, Lesparre et Civrac.

Depuis la rocade nord de Bordeaux, il faut compter une heure et quart avec une circulation fluide pour parcourir les 61 km qui mènent au bâti de la SAS CHÂTEAU BLAIGNAN. Celui-ci est à 7 minutes du centre-ville de Lesparre où on trouve toutes les commodités.



À vol d'oiseau, le parcellaire est éclaté dans un rayon de 3 km autour du bâti. Il faut 10 minutes en tracteur pour se rendre à la parcelle la plus éloignée au lieudit Peyressan.



B- Situation juridique

1- Situation cadastrale

a) Désignation cadastrale

Le parcellaire s'étend sur 4 communes pour une contenance totale de 18ha 35a 02ca.

La désignation cadastrale est reprise dans le tableau suivant :

Section	Lieudit	N° plan	ha a ca
Commune de BLAIGNAN-PRIGNAC			
A	La Lande	4	37 90
A	Les Acacias	117	10 02
A	Les Acacias	118	5 10
A	Les Acacias	119	5 10
A	Les Acacias	120	46 32
A	Les Agreyres	300	9 15
A	Les Agreyres	306	12 45
A	Les Agreyres	307	3 30
A	Les Agreyres	308	10 50
A	Les Agreyres	309	68 10
A	Les Agreyres	310	18 70
A	Les Agreyres	311	9 55
A	Les Terreaux	345	5 43
A	Les Terreaux	346	8 30
A	Les Terreaux	347	10 25
A	Les Terreaux	352	20 55
A	Caussan-Nord	617	9 25
A	Les Terreaux	955	5 43
A	Les Terreaux	956	5 44
A	Les Terreaux	957	19 10
A	Les Terreaux	958	18 87
A	Caussan-Nord	960	57
A	Caussan-Nord	961	2 31
A	Caussan-Nord	962	2 71
A	Caussan-Nord	963	31
A	Caussan-Nord	964	7 90
A	Caussan-Nord	1026	2 88
A	Caussan-Nord	1234	5 77
A	Caussan-Nord	1235	5 46
A	Caussan-Nord	1238	4 76
A	Caussan-Nord	1239	3 24
B	Pey De Rabes	138	97 70
B	Grande Passe De Bessan	403	1 89 35
C	Caussan-Sud	67	14 85
C	Caussan-Sud	68	8 05
C	La Lande D'Auvion	89	52 45
C	La Lande D'Auvion	90	6 85
C	La Lande D'Auvion	91	6 35
C	La Lande D'Auvion	92	47 54
C	La Lande D'Auvion	93	6 07
C	La Lande D'Auvion	94	6 97
C	La Lande D'Auvion	99	15 35
C	La Lande D'Auvion	100	17 75
C	La Lande D'Auvion	101	34 75
C	La Lande D'Auvion	102	50 80
C	La Lande D'Auvion	103	26 95
C	La Lande D'Auvion	104	48 60
C	La Lande D'Auvion	105	33 00
C	La Riviere	116	6 75
C	La Riviere	119	4 26
C	La Riviere	120	8 55
C	La Riviere	124	8 45
C	La Riviere	125	9 05
C	La Riviere	126	19 35
C	Les Barraillots	129	9 20
C	Les Barraillots	130	10 10
C	Les Barraillots	131	17 90
C	Les Barraillots	132	16 00
C	Les Barraillots	133	47 40
C	Hontemieux	163	12 40
C	Hontemieux	164	29 80
C	La Lande D'Auvion	354	40 40
C	La Riviere	355	4 34
Total Blaignan 12 82 05			
Commune de CIVRAC-EN-MÉDOC			
A	La Reille	1225	4 10
A	La Reille	1226	4 50
A	La Reille	1227	4 30
A	La Reille	1228	4 85
A	La Reille	1229	8 00
A	La Reille	1230	17 35
A	La Reille	1231	7 75
Total Civrac 50 85			
Commune de LESPARRE-MÉDOC			
AR	Goudy	89	79 46
AS	Coutadis	93	94 85
AS	Coutadis	99	23 94
AS	Coutadis	108	19 22
AS	Coutadis	114	12 92
AS	Coutadis	130	7 88
Total Lesparre 2 38 27			
Commune d'ORDONNAC			
A	Les Heyres	555	20 30
A	Les Heyres	569	12 30
A	Peyougasse	601	5 30
A	Peyougasse	602	13 55
A	Peyougasse	603	8 50
A	Peyougasse	604	10 50
A	Peyougasse	605	14 60
A	Peyougasse	606	12 45
A	Peyougasse	607	5 45
A	Peyougasse	608	7 00
A	Peyougasse	609	9 70
A	Peyougasse	610	15 45
A	Peyougasse	611	14 50
A	Peyougasse	612	32 75
A	Le Fourneau	643	14 60
A	Barreau	1064	32 50
A	Barreau	1065	34 40
Total Ordonnac 2 63 85			
Total général 18 35 02			

b) Plan cadastral

Le dessin des 93 parcelles cadastrales est repris dans le plan qui suit :

Pour une lecture des n° de plan, voir plan ci-après annexé.

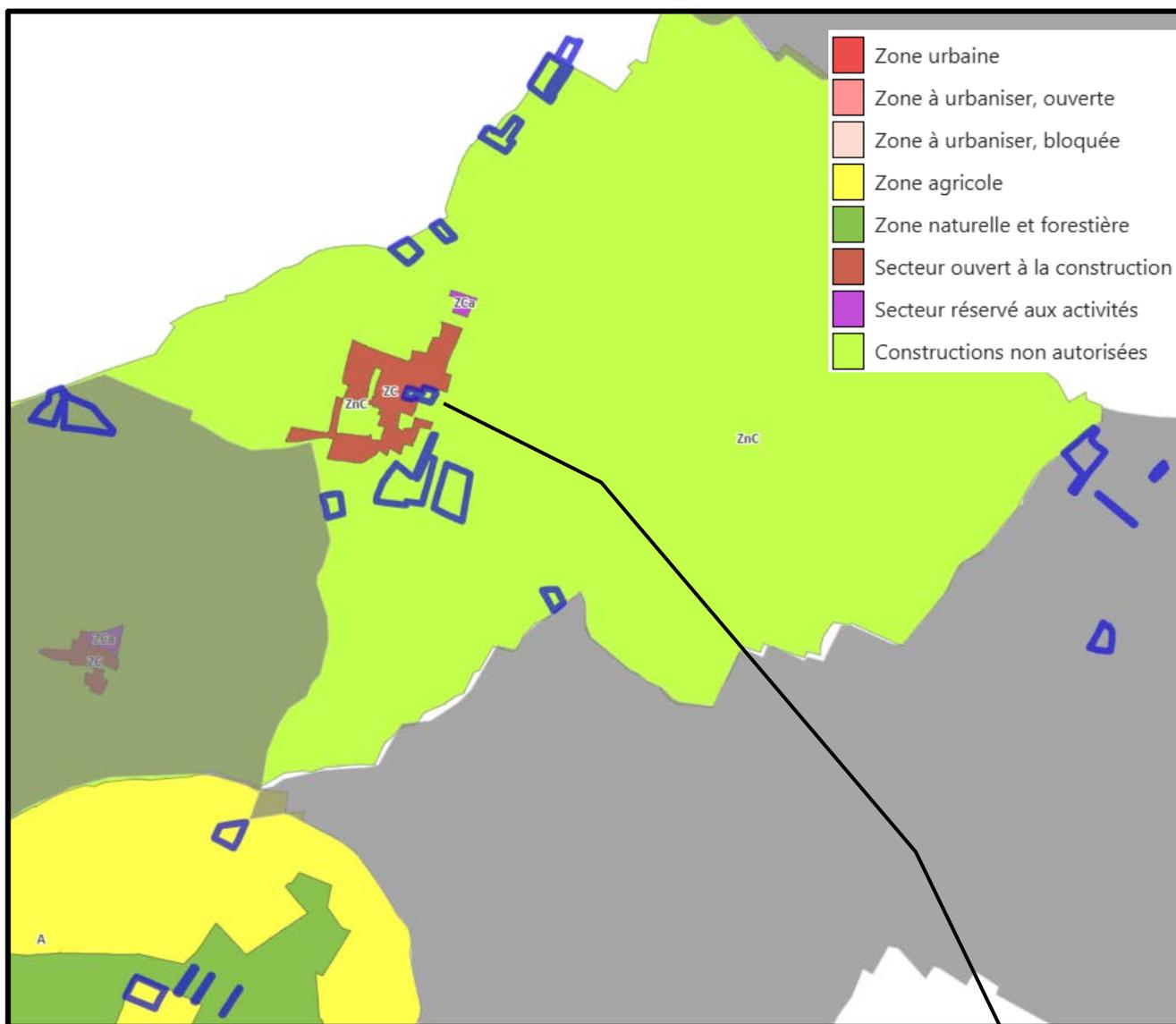


Alexandre BERNARD

2- Situation au regard de l'urbanisme

Les communes de Civrac (zone blanche) et Ordonnac (zone grise) ne disposent pas de PLU. Sur ces communes, c'est le RNU (Règlement National d'Urbanisme) qui s'applique avec le principe de la constructibilité limitée.

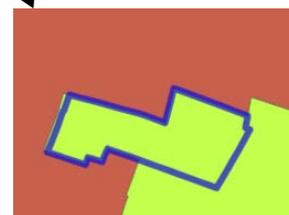
Sur la commune de Blaignan-Prignac (zones vert clair et vert foncé) et sur celle de Lesparre (zone jaune et vert moyen), les constructions ne sont pas possibles sauf exception.



La parcelle sur laquelle se trouve le bâti à Blaignan n'est pas constructible comme le fait apparaître le zoom ci-contre :



M. CAZAUX nous a toutefois fait observer que les fondations dans le prolongement de la maison réalisées après une demande de permis de construire donnaient le droit d'agrandir la maison.



3- Situation au regard de l'AOC

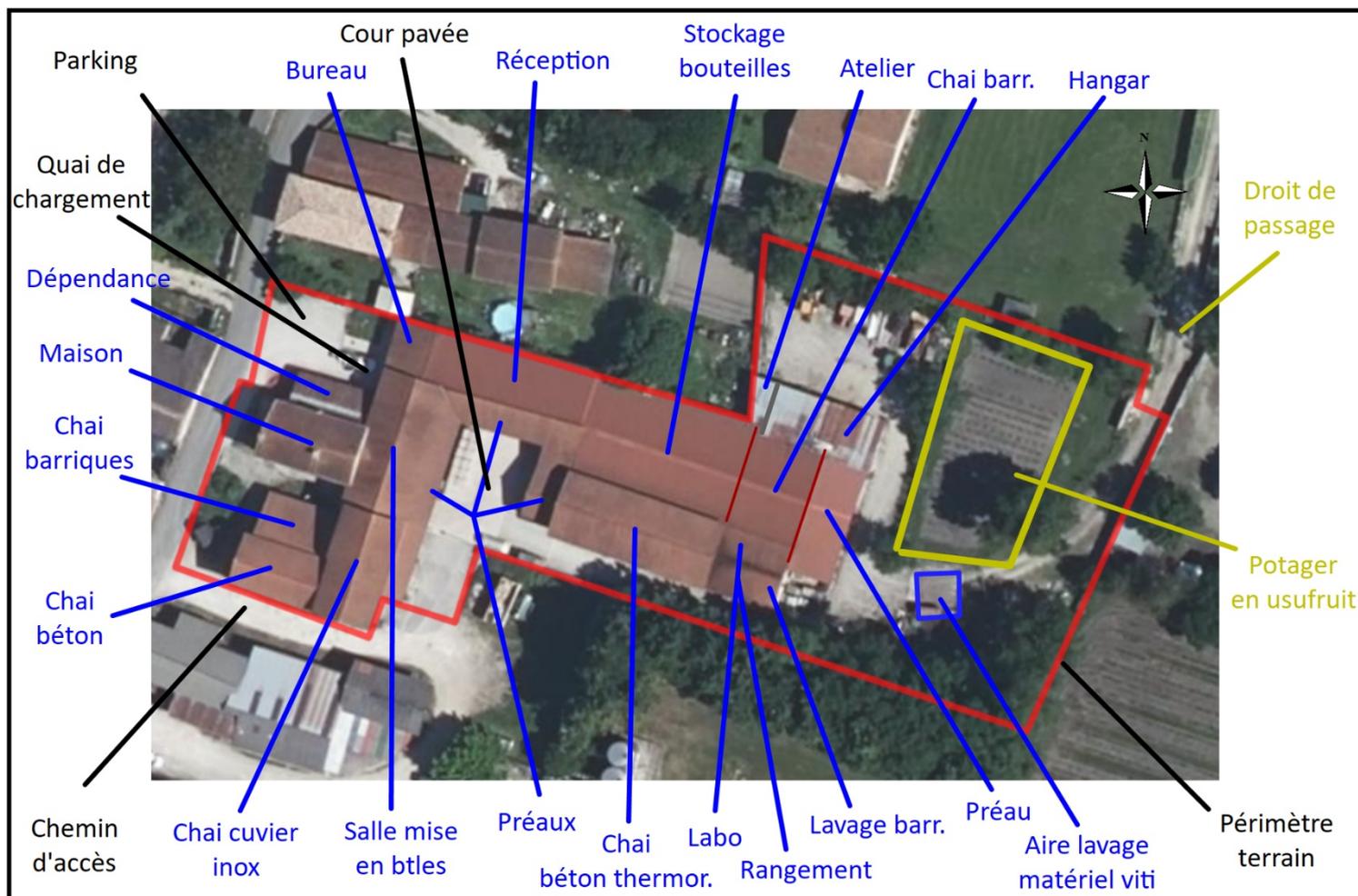
Toutes les parcelles ont droit à l'appellation Médoc, sauf les 3 parcelles en nature de forêt (cercle vert au sud).



C- Descriptif du bâti

Le bâti qui ne forme qu'une seule masse s'inscrit dans un terrain de 4 516 m² (périmètre rouge).

Il est entouré de toutes parts par d'autres constructions et les jardins de celles-ci.



Le bâti comprend tout ce dont a besoin une propriété viticole pour bien fonctionner, de la réception de la vendange au stockage des vins en passant par les bureaux et la salle de réception.

1- Présentation des extérieurs

Le bâti, situé dans le village de Blaignan, ne bénéficie pas d'un environnement naturel comme c'est le plus souvent le cas pour les châteaux du bordelais.

Les constructions voisines (à droite sur la photo) qui bordent l'accès aux bâtiments d'exploitation sont particulièrement disgracieuses. M. CAZAUX nous a indiqué que la mairie les a rachetées pour les démolir et créer à la place un espace public.



Façade ouest est à seulement quelques mètres de la rue.

Maison d'habitation, sur terrain d'environ 420 m², en pierre de taille élevée d'un étage ; bien proportionnée mais totalement à rénover ; couverture à refaire.



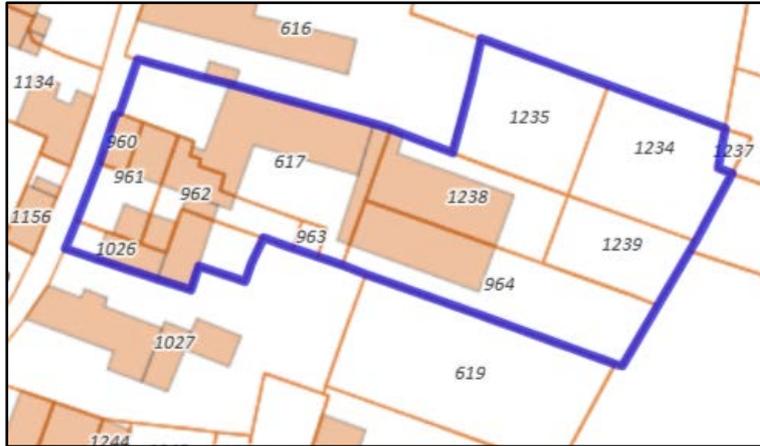
Absence de jardin ; présence seulement d'un dégagement d'environ 5 mètres devant la façade principale par rapport au mur nord du chai à barriques.

Petit parking aménagé devant le bureau pour 3 à 4 voitures ; présence d'un appentis en bois adossé à la maison.



Façade du bureau avec rénovation de qualité ; grande porte donnant accès à la salle de mise en bouteille ;

Depuis la rue, l'ensemble bâti manque d'unité : maison à l'arrière-plan à gauche, chai cuvier en pierre au premier-plan à droite ; chai cuvier bardage bois à l'arrière-plan à droite.



L'allée ci-dessus passe sur le numéro de plan A 1027 qui a été racheté par la mairie selon M. Cazaux ; il conviendrait de s'assurer de la pérennité du droit de passage car c'est un accès essentiel aux bâtiments se trouvant au fond du terrain de la SAS Château La Grave.

L'allée mène à une cour pavée entourée des différents bâtiments d'exploitation : chais cuviers et stockage bouteilles.



Le préau qui prolonge les toits des bâtiments, en plus de son côté utile, donne un certain style à l'ensemble.

Le problème ce sont les constructions voisines faites de brique et de broc...



Au fond du terrain, deux hangars permettent de mettre le matériel à l'abri.

2- Les intérieurs

Surface habitable : 155 m²

Toutes les fermetures extérieures sont isolantes en PVC.

Cuisine rénovée presque en totalité.



Séjour : sol et finitions à achever



Désignation	SU/SH	Coef.	SP
Rez-de-chaussée			
- cuisine	28,4 m ²	1	28,4 m ²
- séjour	44,4 m ²	1	44,4 m ²
- sas (armoire élec.)	2,6 m ²	1	2,6 m ²
	<u>75 m²</u>		
Etage			
- palier-couloir	7,1 m ²	1	7,1 m ²
- chambre	20,7 m ²	1	20,7 m ²
- chambre	13,6 m ²	1	13,6 m ²
- salle de bain	14,0 m ²	1	14,0 m ²
- chambre	22,3 m ²	1	22,3 m ²
- wc	1,6 m ²	1	1,6 m ²
	<u>79 m²</u>		
Total surface habitable	155 m²		
- dépendance apprentis	27,4 m ²	0,2	5,5 m ²
- local serveur	2,4 m ²	0,2	0,5 m ²
Total surface pondérée			161 m²



Pièces de l'étage à rafraîchir.

Mauvaise distribution à l'étage : il faut passer par la salle de bain pour accéder au seul WC de la maison et à la chambre du fond.

Dépendance en apprentis : finitions à terminer



Bureau rénové, style contemporain, bonne présentation.



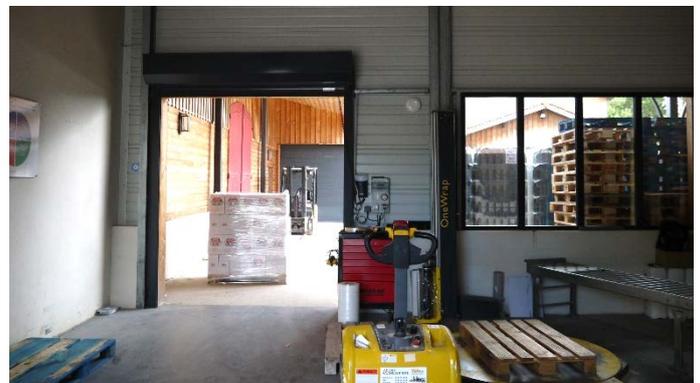
Salle de réception contemporaine.
Toilettes attenantes.

Salle de mise, rénovée, bon état, présentation soignée...



... avec d'un côté sortie sur parking côté rue pour chargement direct des camions...

... et de l'autre sortie sur la cour intérieure pavée avec accès facile au bouteiller.



Chai cuvier inox : espace de travail limité devant les cuves.
6 cuves inox : 816 hl + 3 cuve souterraine pour 459 hl.



Zone de travail confortable sur les têtes de cuves.



Chai cuvier béton

5 cuves pour une capacité totale de 407 hl
1 cuve souterraine de 69 hl



Ancien chai à barriques servant au stockage de matières sèches.

Chai béton « La Grave »

Très bonne présentation
7 cuves thermorégulées pour un total 718 hl
1 cuve souterraine de 450 hl



Labo attenant au chai

Chai à barriques, très bon état,
Décoration raffinée.



Local technique

Lavage barriques



Chai stockage bouteilles permettant de gerber les paloxes sur 3 niveaux maximum.



Hangar en partie encombré par le système de climatisation.

Hangar à matériel avec au fond...



... petit atelier fermé pour le rangement des outils avec établi.

3- Récapitulatif capacité cuverie

La capacité totale de la cuverie de vinification est de 1 941 hl.

Avec un rendement de 50 hl/ha, on vinifie dans de bonnes conditions 16 ha et un maximum de 26 ha.

La capacité de stockage de la cuverie souterraine est de 1 034 hl.

Chai	N° cuve	Capacité	Total
Cuvier béton "Cadis"	1	34 hl	34 hl
	2	54 hl	54 hl
	3	98 hl	98 hl
	4	112 hl	112 hl
	5	109 hl	109 hl
	Total		407 hl
Chai cuvier inox	6	103 hl	103 hl
	7	103 hl	103 hl
	8	130 hl	130 hl
	9	200 hl	200 hl
	10	130 hl	130 hl
	11	150 hl	150 hl
	Total		816 hl
Cuvier béton "La Grave"	12	105 hl	105 hl
	13	125 hl	125 hl
	14	127 hl	127 hl
	15	130 hl	130 hl
	16	116 hl	116 hl
	17	45 hl	45 hl
	18	70 hl	70 hl
	Total		718 hl
Total général			1 941 hl

Total cuverie de vinification	1 941 hl
Rendement visé	50 hl
Surface avec volume cuverie 2,5 fois supérieur au rdt	16 ha
Surface avec volume cuverie 2 fois supérieur au rdt	19 ha
Surface avec volume cuverie 1,5 fois supérieur au rdt	26 ha

4- Éléments accessoires

Au fond du terrain, présence d'une station de lavage du matériel avec cuve souterraine de récupération des eaux usées.



Une partie du terrain à côté de la station de lavage est occupée par le jardin potager de l'ancien propriétaire qui conserve sur cet espace de sensiblement 670 m² un droit de jouissance.



Enfin, le fond du terrain donne sur un chemin avec un droit de passage pour accéder directement à la voie communale au nord.



En conclusion sur le bâti

Avantages :

- Ensemble bâti complet pour les besoins d'une exploitation viticole
- Rénovations intérieures de qualité et habillage bois de façades extérieures avec lames arrondies

Inconvénients :

- Maison avec un potentiel très limité du fait de l'absence de jardin et d'un étage très mal distribué ; finitions des aménagements intérieurs à achever ;
- Bâti en milieu urbain, peu adapté à une exploitation viticole ;
- Intérieurs : surfaces un peu faibles ;
- Stationnement extérieur insuffisant en cas de réception.

D- Descriptif du non-bâti

1- Plan cadastral des natures de culture

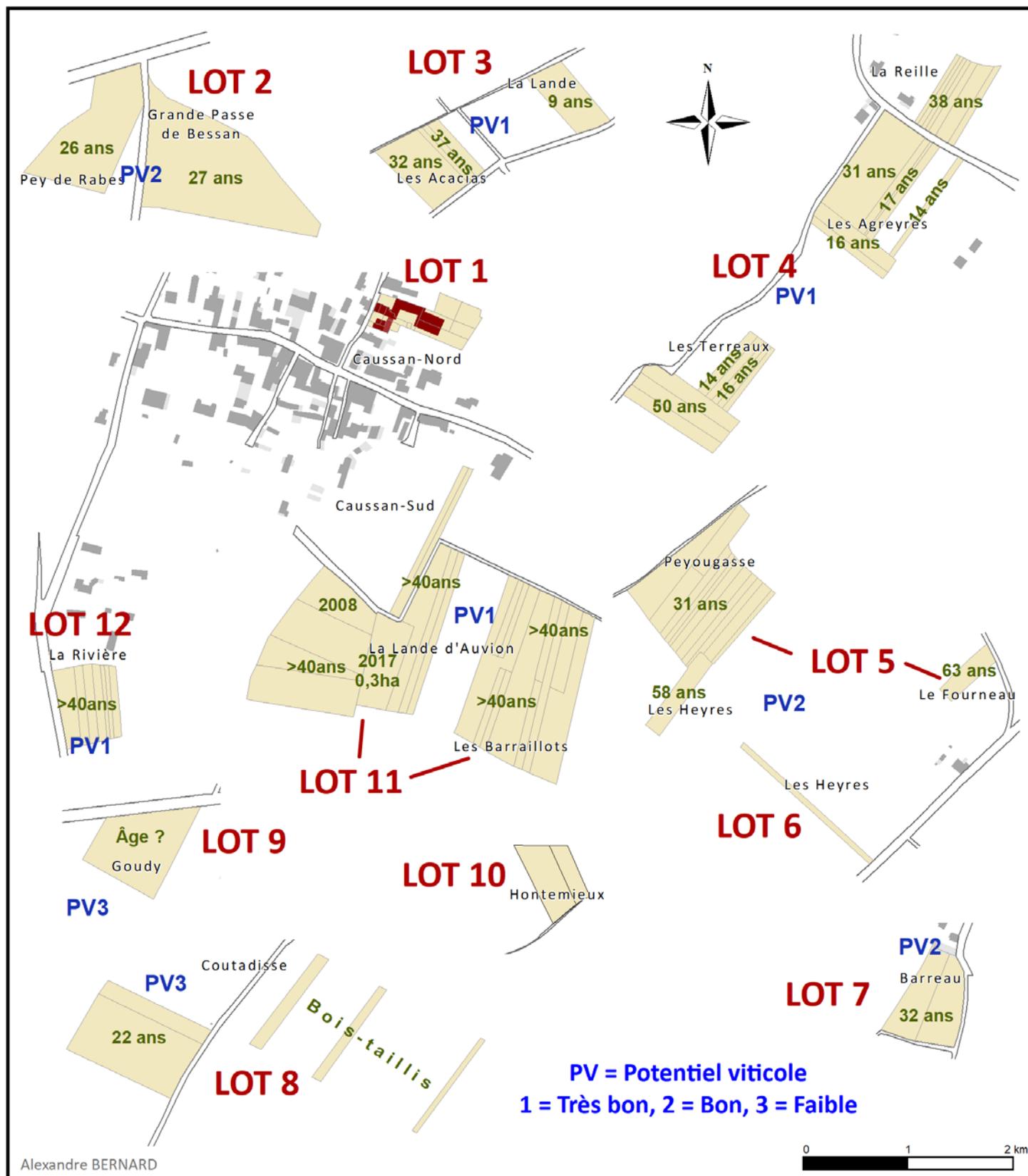
Le plan des natures de culture est le suivant :

Pour une lecture détaillée des n° de plan, voir plan ci-après annexé



5- Descriptif des lots

Les lots de la page précédente sont repris avec davantage de détails sur le plan ci-dessous. Nous y avons fait figurer les informations essentielles à la valeur vénale d'une vigne à savoir : le potentiel viticole des sols et l'âge de la parcelle. On garde enfin à l'esprit que seules les vignes du LOT 4 ont été entretenues en 2025 ainsi que les 6 rangs de la vigne du LOT 6.

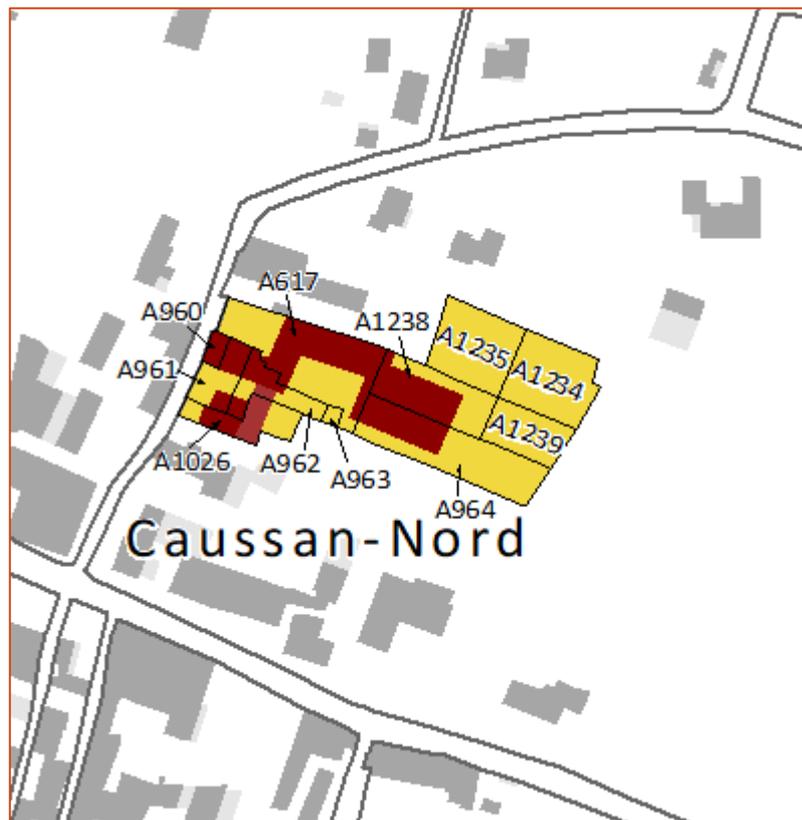


a) LOT 1

Désignation cadastrale

LOT	Commune	Section	Lieudit	N° plan	ha a ca	Nature de culture
1	Blaignan-Prignac	A	Caussan-Nord	617	9 25	Sols, dégagements, jardins
1	Blaignan-Prignac	A	Caussan-Nord	960	57	Sols, dégagements, jardins
1	Blaignan-Prignac	A	Caussan-Nord	961	2 31	Sols, dégagements, jardins
1	Blaignan-Prignac	A	Caussan-Nord	962	2 71	Sols, dégagements, jardins
1	Blaignan-Prignac	A	Caussan-Nord	963	31	Sols, dégagements, jardins
1	Blaignan-Prignac	A	Caussan-Nord	964	7 90	Sols, dégagements, jardins
1	Blaignan-Prignac	A	Caussan-Nord	1026	2 88	Sols, dégagements, jardins
1	Blaignan-Prignac	A	Caussan-Nord	1234	5 77	Sols, dégagements, jardins
1	Blaignan-Prignac	A	Caussan-Nord	1235	5 46	Sols, dégagements, jardins
1	Blaignan-Prignac	A	Caussan-Nord	1238	4 76	Sols, dégagements, jardins
1	Blaignan-Prignac	A	Caussan-Nord	1239	3 24	Sols, dégagements, jardins
Total					45 16	

Plan cadastral



Descriptif

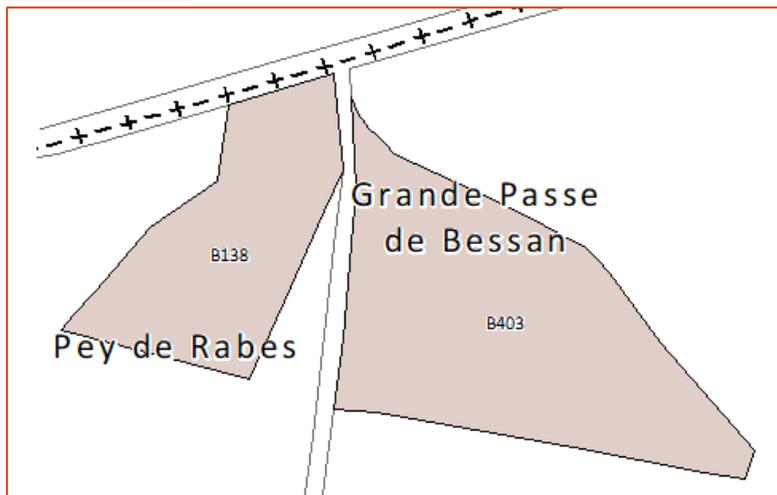
Bâti et extérieurs déjà décrits dans le titre « C ».

b) LOT 2

Désignation cadastrale

LOT	Commune	Section	Lieudit	N° plan	ha a ca	Nature de culture	Potentiel viticole	Année
2	Blaignan-Prignac	B	Pey De Rabes	138	97 70	Vigne AOC en friche	2	1999
2	Blaignan-Prignac	B	Gde Passe de Bessan	403	1 89 35	Vigne AOC en friche	2	1997
Total					2 87 05			

Plan cadastral

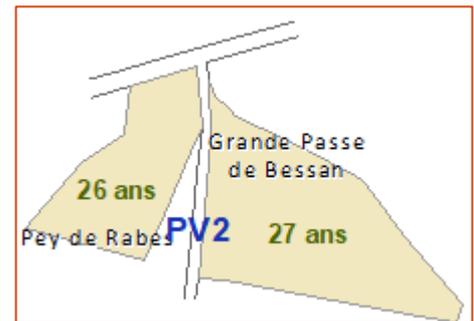


Descriptif succinct

Vignes non taillées et non entretenues depuis 10 mois.

Parcelle de 27 ans avec pourcentage de manquants excessifs, à arracher.

Bon potentiel viticole, mais parcelle de 26 ans en Merlot souvent inondée l'hiver.



Vigne sur parcelle B 138



Vigne sur parcelle B 403

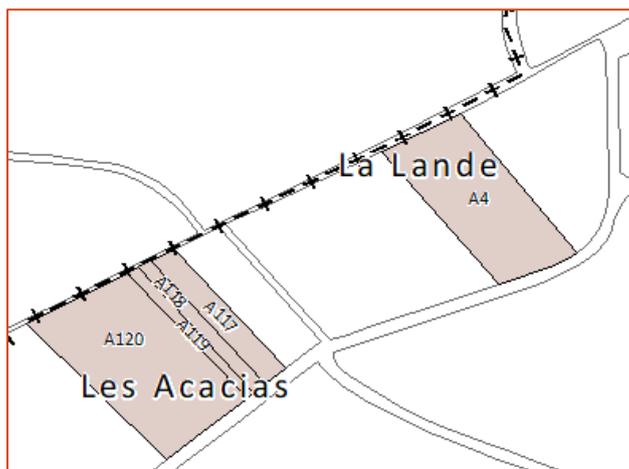


c) LOT 3

Désignation cadastrale

LOT	Commune	Section	Lieudit	N° plan	ha a ca	Nature de culture	Potentiel viticole	Année
3	Blaignan-Prignac	A	La Lande	4	37 90	Vigne AOC en friche	1	2016
3	Blaignan-Prignac	A	Les Acacias	117	10 02	Vigne AOC en friche	1	1988
3	Blaignan-Prignac	A	Les Acacias	118	5 10	Vigne AOC en friche	1	1988
3	Blaignan-Prignac	A	Les Acacias	119	5 10	Vigne AOC en friche	1	1988
3	Blaignan-Prignac	A	Les Acacias	120	46 32	Vigne AOC en friche	1	1993
Total					1 04 44			

Plan cadastral



Descriptif succinct

La vigne de 9 ans était en très bon état avant l'arrêt de son entretien l'hiver 2024-25.



Cabernet Sauvignon de 1988.

Cabernet Sauvignon de 2016.

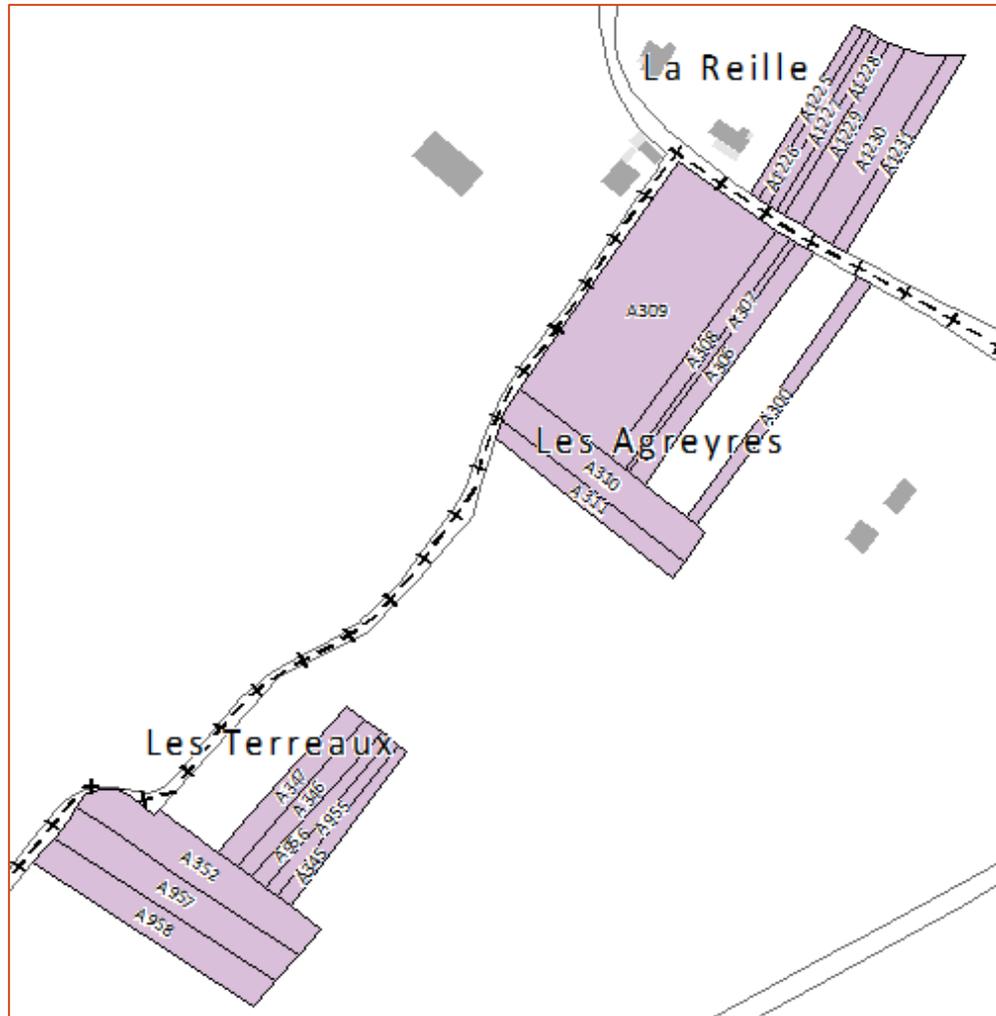


d) LOT 4

Désignation cadastrale

LOT	Commune	Section	Lieudit	N° plan	ha a ca	Nature de culture	Potentiel viticole	Année
4	Blaignan-Prignac	A	Les Agreyres	300	9 15	Vigne AOC	1	2011
4	Blaignan-Prignac	A	Les Agreyres	306	12 45	Vigne AOC	1	2008
4	Blaignan-Prignac	A	Les Agreyres	307	3 30	Vigne AOC	1	2008
4	Blaignan-Prignac	A	Les Agreyres	308	10 50	Vigne AOC	1	2008
4	Blaignan-Prignac	A	Les Agreyres	309	68 10	Vigne AOC	1	1994
4	Blaignan-Prignac	A	Les Agreyres	310	18 70	Vigne AOC	1	2009
4	Blaignan-Prignac	A	Les Agreyres	311	9 55	Vigne AOC	1	2009
4	Blaignan-Prignac	A	Les Terreaux	345	5 43	Vigne AOC	1	2009
4	Blaignan-Prignac	A	Les Terreaux	346	8 30	Vigne AOC	1	2009
4	Blaignan-Prignac	A	Les Terreaux	347	10 25	Vigne AOC	1	2011
4	Blaignan-Prignac	A	Les Terreaux	352	20 55	Vigne AOC	1	1973
4	Blaignan-Prignac	A	Les Terreaux	955	5 43	Vigne AOC	1	2009
4	Blaignan-Prignac	A	Les Terreaux	956	5 44	Vigne AOC	1	2009
4	Blaignan-Prignac	A	Les Terreaux	957	19 10	Vigne AOC	1	1974
4	Blaignan-Prignac	A	Les Terreaux	958	18 87	Vigne AOC	1	1974
4	Civrac-en-Médoc	A	La Reille	1225	4 10	Vigne AOC	1	1987
4	Civrac-en-Médoc	A	La Reille	1226	4 50	Vigne AOC	1	1987
4	Civrac-en-Médoc	A	La Reille	1227	4 30	Vigne AOC	1	1987
4	Civrac-en-Médoc	A	La Reille	1228	4 85	Vigne AOC	1	1987
4	Civrac-en-Médoc	A	La Reille	1229	8 00	Vigne AOC	1	1987
4	Civrac-en-Médoc	A	La Reille	1230	17 35	Vigne AOC	1	1987
4	Civrac-en-Médoc	A	La Reille	1231	7 75	Vigne AOC	1	1987
Total					2 75 97			

Plan cadastral



Descriptif succinct

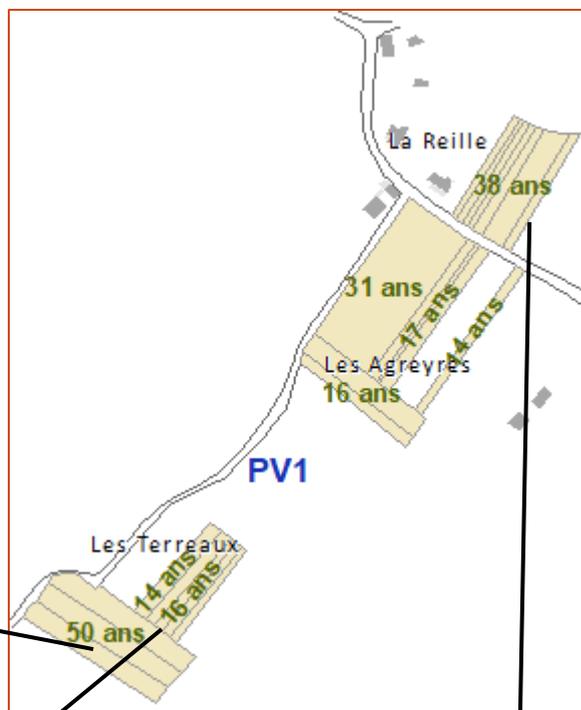
Vignes exploitées par un voisin dans le cadre d'un bail Safer.

Complantées jusqu'en 2023 sauf vigne de 38 ans.

Rejets des porte-greffes.

Végétation herbacée non maîtrisée,

Sécaillage exécuté a minima,



Vigne BLAIGNAN A 345 et suivantes



Vigne sur BLAIGNAN A 310 et 311



Vigne sur BLAIGNAN A 306, 307, 308 et 309



Vigne sur BLAIGNAN A 300

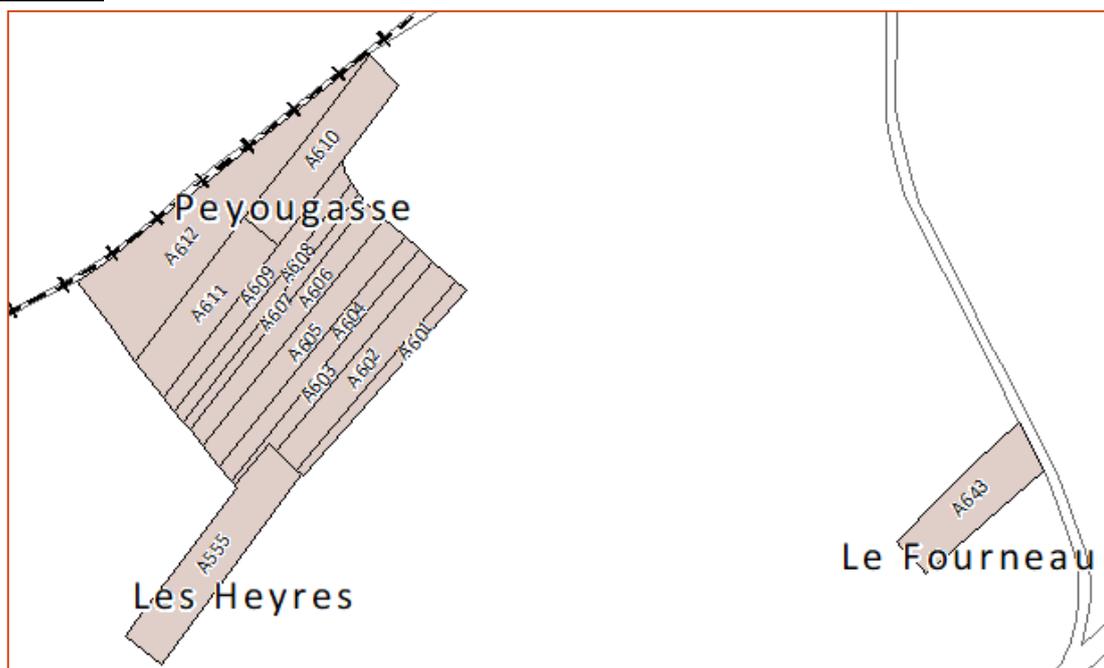


e) LOT 5

Désignation cadastrale

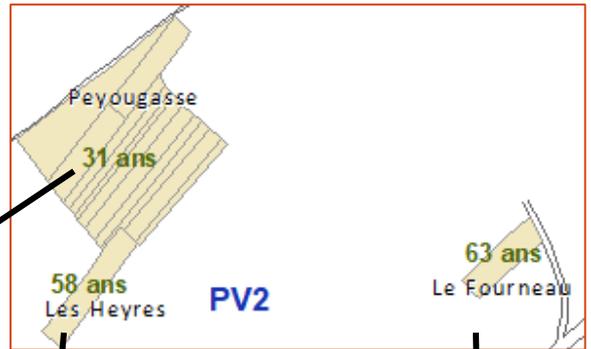
LOT	Commune	Section	Lieudit	N° plan	ha a ca	Nature de culture	Potentiel viticole	Année
5	Ordonnac	A	Les Heyres	555	20 30	Vigne AOC en friche	2	1967
5	Ordonnac	A	Peyougasse	601	5 30	Vigne AOC en friche	2	1968
5	Ordonnac	A	Peyougasse	602	13 55	Vigne AOC en friche	2	1968
5	Ordonnac	A	Peyougasse	603	8 50	Vigne AOC en friche	2	1968
5	Ordonnac	A	Peyougasse	604	10 50	Vigne AOC en friche	2	1994
5	Ordonnac	A	Peyougasse	605	14 60	Vigne AOC en friche	2	1994
5	Ordonnac	A	Peyougasse	606	12 45	Vigne AOC en friche	2	1994
5	Ordonnac	A	Peyougasse	607	5 45	Vigne AOC en friche	2	1994
5	Ordonnac	A	Peyougasse	608	7 00	Vigne AOC en friche	2	1994
5	Ordonnac	A	Peyougasse	609	9 70	Vigne AOC en friche	2	1994
5	Ordonnac	A	Peyougasse	610	15 45	Vigne AOC en friche	2	1994
5	Ordonnac	A	Peyougasse	611	14 50	Vigne AOC en friche	2	1994
5	Ordonnac	A	Peyougasse	612	32 75	Vigne AOC en friche	2	1994
5	Ordonnac	A	Le Fourneau	643	14 60	Vigne AOC en friche	2	1962
Total					1 84 65			

Plan cadastral



Descriptif succinct

Les vignes de 58 et 63 ans sont hors d'âge.
Celle de 31 ans compte beaucoup de manquants.

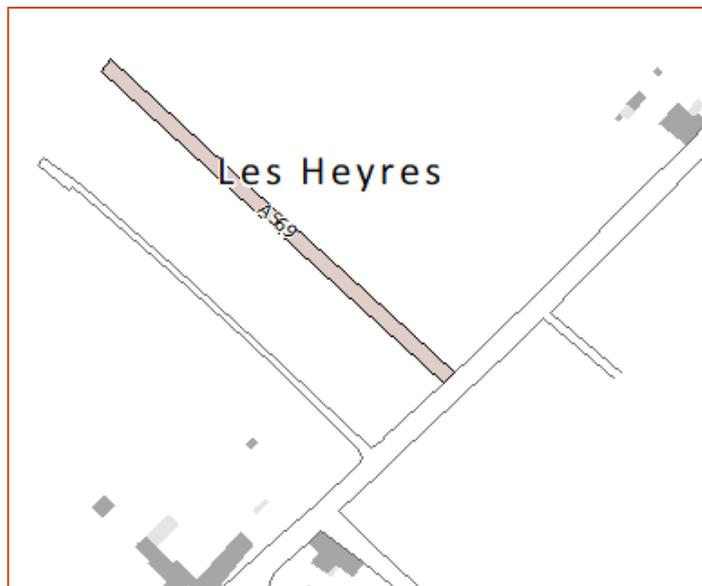


f) LOT 6

Désignation cadastrale

LOT	Commune	Section	Lieudit	N° plan	ha a ca	Nature de culture	Potentiel viticole	Année
6	Ordonnac	A	Les Heyres	569	12 30	Vigne AOC en friche	2	1968

Plan cadastral



Descriptif succinct

Vigne entretenue par la viticultrice voisine.

Potentiel correct à bon.

Vigne hors d'âge à arracher.

Merlot noir

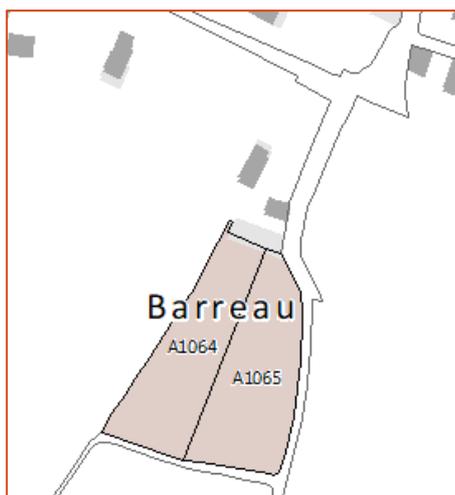


g) LOT 7

Désignation cadastrale

LOT	Commune	Section	Lieudit	N° plan	ha a ca	Nature de culture	Potentiel viticole	Année
7	Ordonnac	A	Barreau	1064	32 50	Vigne AOC en friche	2	1993
7	Ordonnac	A	Barreau	1065	34 40	Vigne AOC en friche	2	1993
Total					66 90			

Plan cadastral

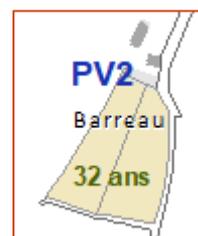


Descriptif succinct

Complétée mais mauvaise prise.

Vigne vieillissante.

Dans le contexte actuel, travaux de remise en état sans intérêt.

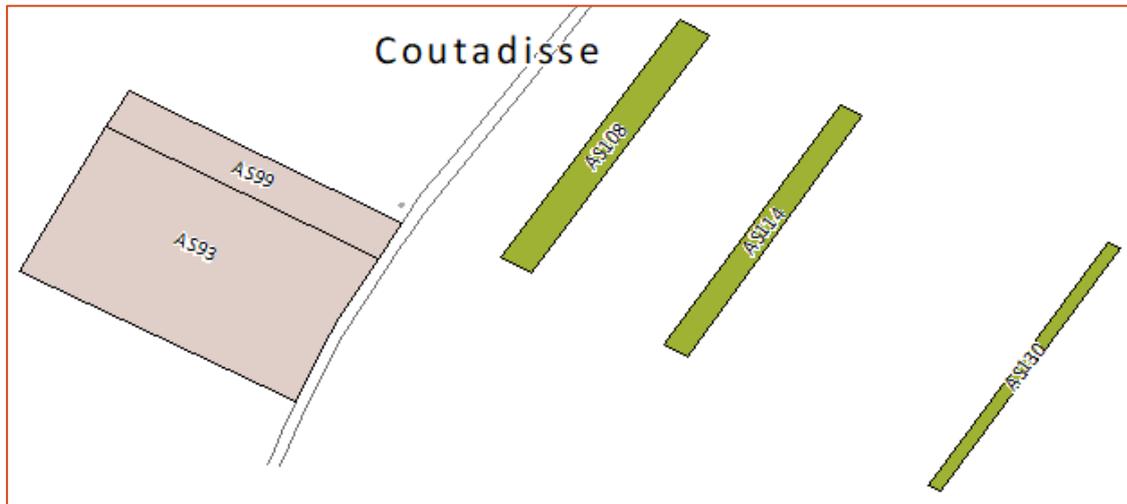


h) LOT 8

Désignation cadastrale

LOT	Commune	Section	Lieudit	N° plan	ha a ca	Nature de culture	Potentiel viticole	Année
8	Lesparre-Médoc	AS	Coutadisse	93	94 85	Vigne AOC en friche	3	2003
8	Lesparre-Médoc	AS	Coutadisse	99	23 94	Vigne AOC en friche	3	2003
8	Lesparre-Médoc	AS	Coutadisse	108	19 22	Bois-taillis AOC	1	
8	Lesparre-Médoc	AS	Coutadisse	114	12 92	Bois-taillis AOC	1	
8	Lesparre-Médoc	AS	Coutadisse	130	7 88	Bois-taillis AOC	1	
Total					1 58 81			

Plan cadastral



Descriptif succinct

Vigne complantée avant l'arrêt de l'entretien l'hiver 2024-25.



Merlot de 2003



Photo Google Street View

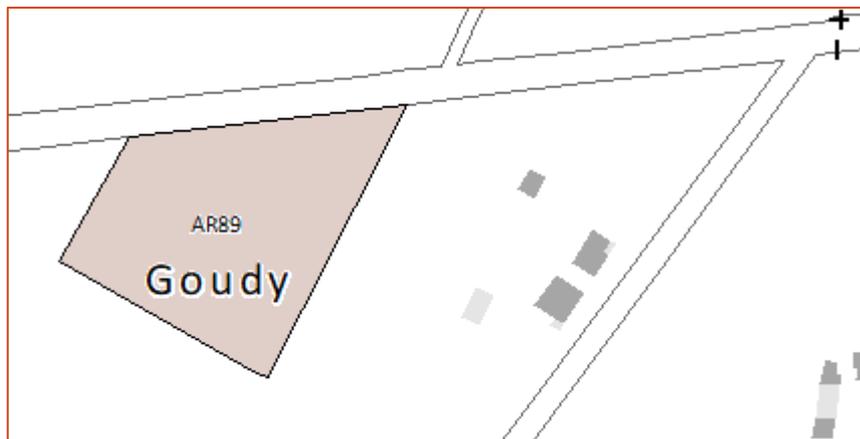


i) LOT 9

Désignation cadastrale

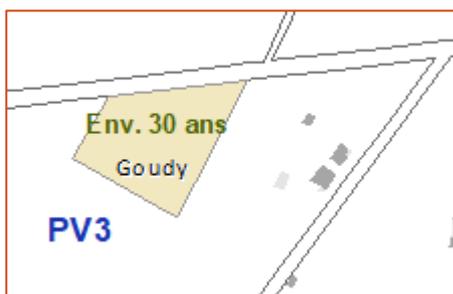
LOT	Commune	Section	Lieudit	N° plan	ha a ca	Nature de culture	Potentiel viticole	Année
9	Lesparre-Médoc	AR	Goudy	89	79 46	Vigne AOC en friche	3	env.30ans

Plan cadastral



Descriptif succinct

Potentialités faibles.
Mauvaise géométrie.
% manquants élevé.
À arracher.
Absente du CVI



Vigne sur parcelle LESPARRÉ AR 89

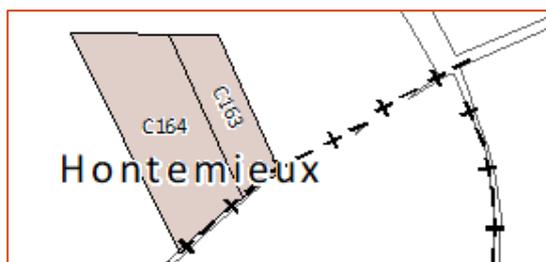


j) LOT 10

Désignation cadastrale

LOT	Commune	Section	Lieudit	N° plan	ha a ca	Nature de culture	Potentiel viticole	Année
10	Blaignan-Prignac	C	Hontemieux	163	12 40	Vigne AOC en friche	1	1978
10	Blaignan-Prignac	C	Hontemieux	164	29 80	Vigne AOC en friche	1	1958
Total					42 20			

Plan cadastral



Descriptif succinct

% manquants élevé.

Vigne hors d'âge.

À arracher



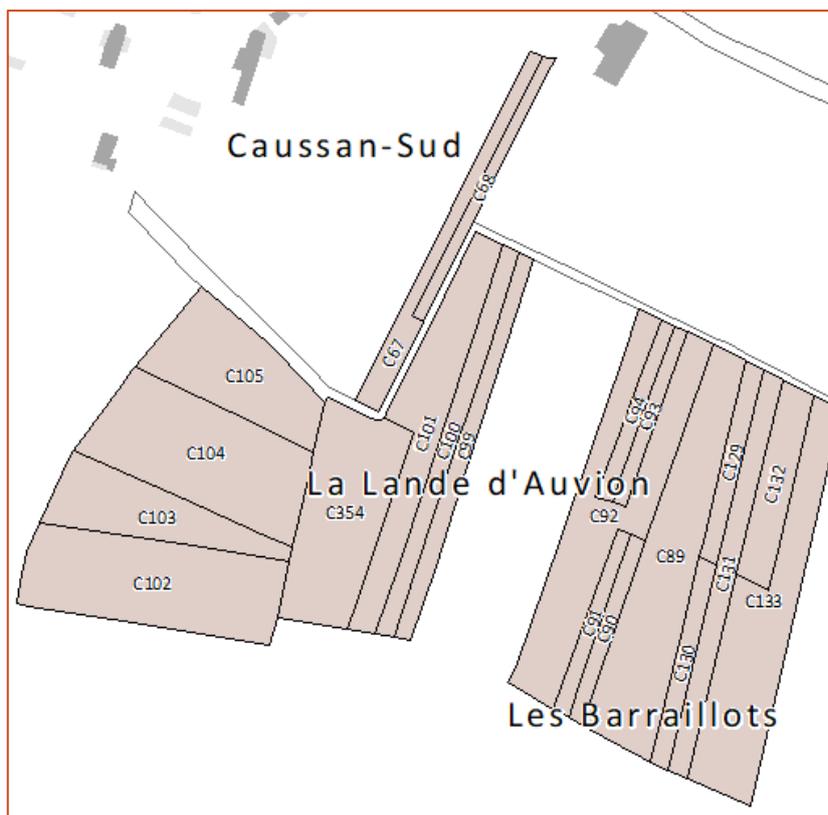
k) LOT 11

Désignation cadastrale

LOT	Commune	Section	Lieudit	N° plan	ha a ca	Nature de culture	Potentiel viticole	Année
11	Blaignan-Prignac	C	Caussan-Sud	67	14 85	Vigne AOC en friche	1	1981
11	Blaignan-Prignac	C	Caussan-Sud	68	8 05	Vigne AOC en friche	1	1981
11	Blaignan-Prignac	C	La Lande D'Auvion	89	52 45	Vigne AOC en friche	1	+40ans
11	Blaignan-Prignac	C	La Lande D'Auvion	90	6 85	Vigne AOC en friche	1	+40ans
11	Blaignan-Prignac	C	La Lande D'Auvion	91	6 35	Vigne AOC en friche	1	+40ans
11	Blaignan-Prignac	C	La Lande D'Auvion	92	47 54	Vigne AOC en friche	1	1962
11	Blaignan-Prignac	C	La Lande D'Auvion	93	6 07	Vigne AOC en friche	1	1983
11	Blaignan-Prignac	C	La Lande D'Auvion	94	6 97	Vigne AOC en friche	1	1962
11	Blaignan-Prignac	C	La Lande D'Auvion	99	15 35	Vigne AOC en friche	1	1977
11	Blaignan-Prignac	C	La Lande D'Auvion	100	17 75	Vigne AOC en friche	1	1978
11	Blaignan-Prignac	C	La Lande D'Auvion	101	34 75	Vigne AOC en friche	1	1978
11	Blaignan-Prignac	C	La Lande D'Auvion	102	50 80	Vigne AOC en friche	1	1980
11	Blaignan-Prignac	C	La Lande D'Auvion	103	26 95	Vigne AOC en friche	1	>40ans
11	Blaignan-Prignac	C	La Lande D'Auvion	104	48 60	Vigne AOC en friche	1	>40ans
11	Blaignan-Prignac	C	La Lande D'Auvion	105	33 00	Vigne AOC en friche	1	2008
11	Blaignan-Prignac	C	Les Barraillots	129	9 20	Vigne AOC en friche	1	>40ans
11	Blaignan-Prignac	C	Les Barraillots	130	10 10	Vigne AOC en friche	1	>40ans
11	Blaignan-Prignac	C	Les Barraillots	131	17 90	Vigne AOC en friche	1	>40ans
11	Blaignan-Prignac	C	Les Barraillots	132	16 00	Vigne AOC en friche	1	1994
11	Blaignan-Prignac	C	Les Barraillots	133	47 40	Vigne AOC en friche	1	>40ans
11	Blaignan-Prignac	C	La Lande D'Auvion	354	40 40	Vigne AOC en friche	1	2017 30ares

Total 5 17 33

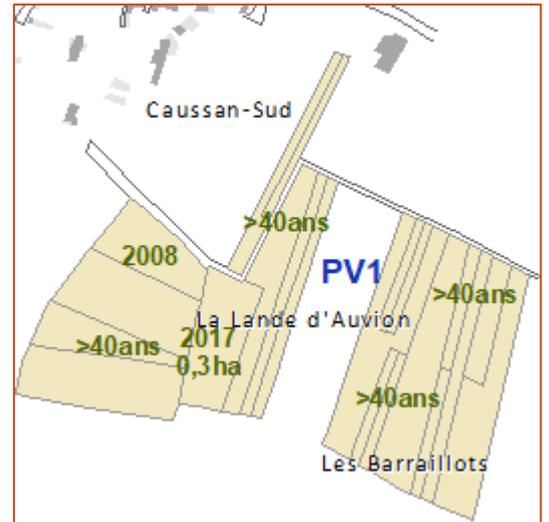
Plan cadastral



Descriptif succinct

Lot complanté avant l'arrêt de l'entretien l'hiver 2024-25.
2 parcelles jeunes, le reste âgé.

Vigne sur parcelle C 354...



Vigne sur parcelle C 67 et 68



Vigne sur parcelle C 101...



Vigne sur parcelle C 105...

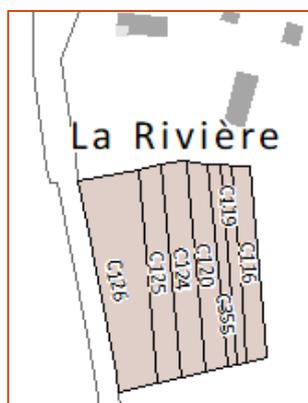


I) LOT 12

Désignation cadastrale

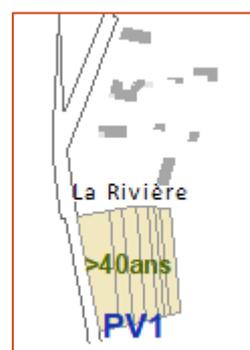
LOT	Commune	Section	Lieudit	N° plan	ha a ca	Nature de culture	Potentiel viticole	Année
12	Blaignan-Prignac	C	La Riviere	116	6 75	Vigne AOC en friche	1	1981
12	Blaignan-Prignac	C	La Riviere	119	4 26	Vigne AOC en friche	1	1981
12	Blaignan-Prignac	C	La Riviere	120	8 55	Vigne AOC en friche	1	1987
12	Blaignan-Prignac	C	La Riviere	124	8 45	Vigne AOC en friche	1	1983
12	Blaignan-Prignac	C	La Riviere	125	9 05	Vigne AOC en friche	1	1958
12	Blaignan-Prignac	C	La Riviere	126	19 35	Vigne AOC en friche	1	1981
12	Blaignan-Prignac	C	La Riviere	355	4 34	Vigne AOC en friche	1	1980
Total					60 75			

Plan cadastral



Descriptif succinct

Vigne complantée avant l'arrêt de l'entretien l'hiver 2024-25.

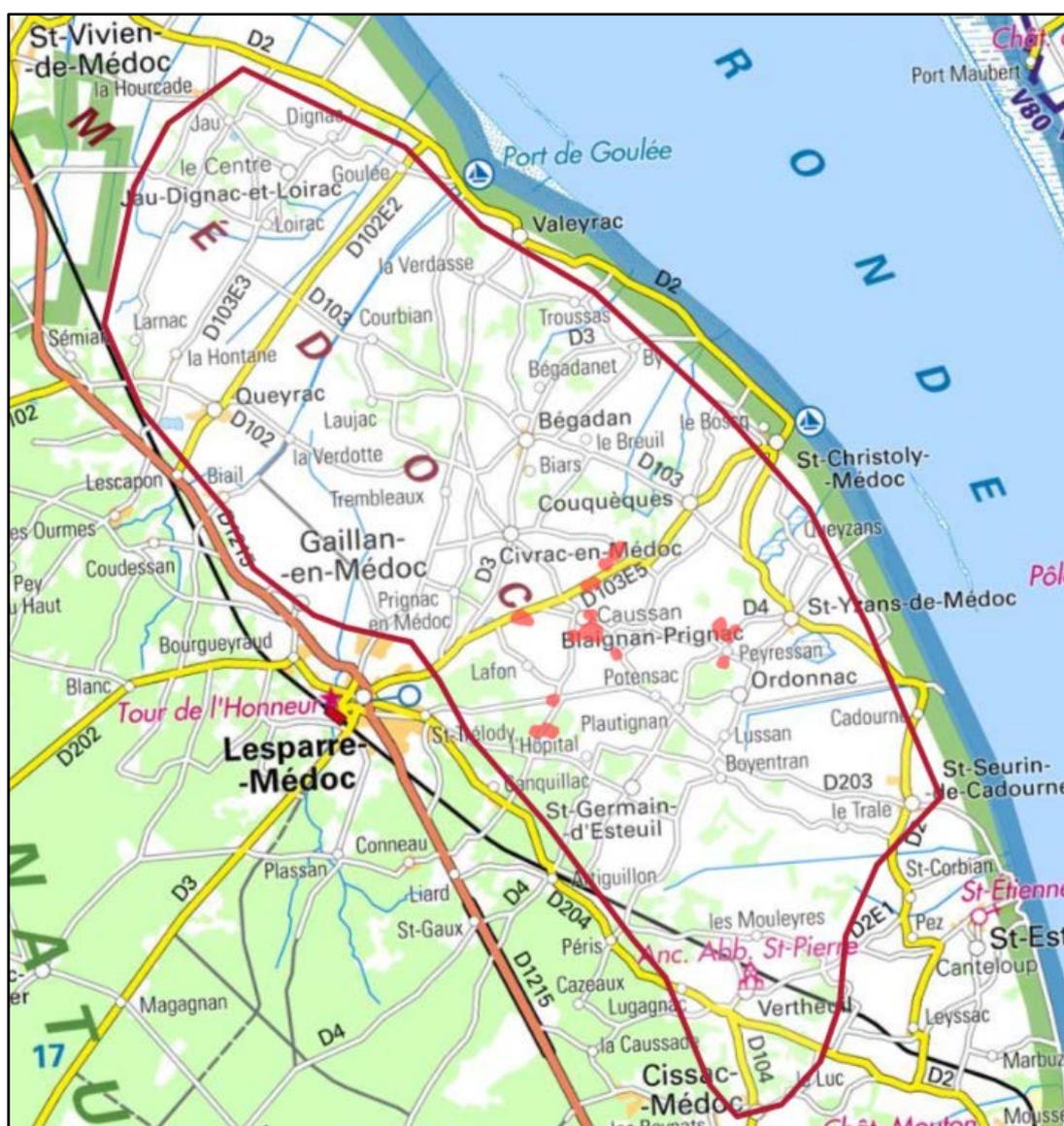


E- Recherche de la valeur vénale

La valeur vénale d'un bien immobilier correspond au prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable, au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies : libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ; délai raisonnable pour la négociation compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ; valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai ; bien proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate et absence de convenance personnelle.

1- Périmètre de recherche dans DVF¹

Afin de disposer de suffisamment de termes de vente, nous avons géographiquement élargi nos recherches aux autres communes voisines de l'appellation Médoc.



¹ DVF : Demande de valeur foncière, c'est la base de données des termes de vente mise en ligne par l'État.

2- Analyse du marché foncier bâti

a) *Le bâti dans le cadre des propriétés viticoles*

La valeur vénale des biens bâtis est calculée en fonction des surfaces habitables ou utiles au m². Les prix au m² retenus pour le bâti sont ceux qu'il est usuel de retenir en fonction de la région et de l'usage qui en est fait ou qui pourrait en être fait. Ces prix prennent en compte tous les éléments qui participent classiquement à la formation de la valeur vénale d'un bien immobilier à savoir : la qualité des matériaux de construction et des aménagements intérieurs, l'esthétique des façades, l'importance des surfaces, la possibilité ou pas pour un bâtiment d'être vendu séparément du reste de la propriété...

Concernant plus particulièrement les habitations, et notamment les demeures de type maison de maître ou château, la qualité de l'environnement (tranquillité, vue sur la campagne environnante...) joue une place importante dans la formation du prix du bâti avec bien sûr le niveau de qualité des prestations intérieures.

Les nuisances des bâtiments d'exploitation et les contraintes de l'activité viticole avec le passage permanent des clients, fournisseurs, visiteurs... sont une moins-value certaine pour les habitations au cœur de l'exploitation. Les maisons pouvant être détachées sans préjudice pour le reste de la propriété peuvent être évaluées comme n'importe quelle maison.

Pour ce qui concerne les bâtiments d'exploitation de construction récente, les valeurs vénales se rapprochent le plus souvent des coûts de constructions moins la vétusté accumulée au fil des ans. Les bâtiments d'exploitation anciens s'évaluent en fonction de leur fonctionnalité, de leur état d'entretien mais aussi en fonction de leur éventuelle élégance qui peut contribuer à l'identité de la propriété. D'une manière générale ils doivent répondre aux besoins de l'exploitation en n'étant ni surdimensionnés, ni sous-dimensionnés.

Ce sont tous ces éléments que nous aurons à l'esprit au moment de déterminer les prix au m² au regard des qualités propres des bâtiments de la SAS CHÂTEAU LA GRAVE.

b) Termes de vente 2023

1. Maison >100 m² sur terrain < 500 m²

Nous avons filtré les maisons :

- entre 100 et 200 m² habitables,
- sur un terrain inférieur à 500 m²

N°	Date	Commune	Adresse	Local	Pièce	Valeur	Terrain	Bâti	Prix/m ²
59	30/08/2024	Ordonnac	25 RTE DU GARDIEU 33340 Orc	Maison	4	98 000 €	417 m ²	112 m ²	875 €
84	19/07/2024	Gaillan-en-Médoc	16 RUE DU BOURG 33340 Gaill	Maison, dépendance	5	100 000 €	300 m ²	142 m ²	704 €
194	23/02/2024	Vertheuil	1 RUE DE LA FORGE 33180 Ver	Maison	3	117 500 €	99 m ²	120 m ²	979 €
198	29/01/2024	Queyrac	LE BOURG 33340 Queyrac, 30	Maison	4	142 000 €	184 m ²	112 m ²	1 268 €
						114 375 €	250 m ²	122 m ²	957 €

N° 59

Potentiel du bâti visiblement très limité.

875 €/m²

Bâti non visible au fond de l'allée.



N° 84

704 €/m²

Façade étroite et en mauvais état mais donnant sur une jolie place, à côté de l'église de Gaillan.

Potentiel limité.

Accès voiture possible par l'arrière (porte derrière les poubelles).



N° 194

979 €/m²

Jolie façade en pierre de taille et moellon apparent.

Absence de jardin.

Rue étroite mais certainement silencieuse.



N° 198

1 268 €/m²

Extérieur en bon état.



Jardin de 30 m² donnant sur la route départementale à droite et une rue à gauche.

2. Local industriel, commercial ou assimilé

N°	Date	Commune	Adresse	Local	Valeur	Terrain	Bâti	Prix/m ²
247	26/10/2023	Cissac-Médoc	29 RTE DU LANDAT	Local industriel, commercial ou assimilé	450 000 €	1 869 m ²	408 m ²	1 103 €
253	28/09/2023	Queyrac	10 CHE DE CARCAN	Local industriel, commercial ou assimilé	400 000 €	5 929 m ²	1 640 m ²	244 €
256	25/09/2023	Bégadan	BIARS 33340 Bégad	Local industriel, commercial ou assimilé	120 000 €	1 122 m ²	325 m ²	369 €
Moyennes					323 333 €	2 973 m ²	791 m ²	572 €

N° 247

1 103 €/m².

Zone marchande



N° 253

244 €/m²



N° 256

369 €/m²



3- Analyse du foncier non-bâti

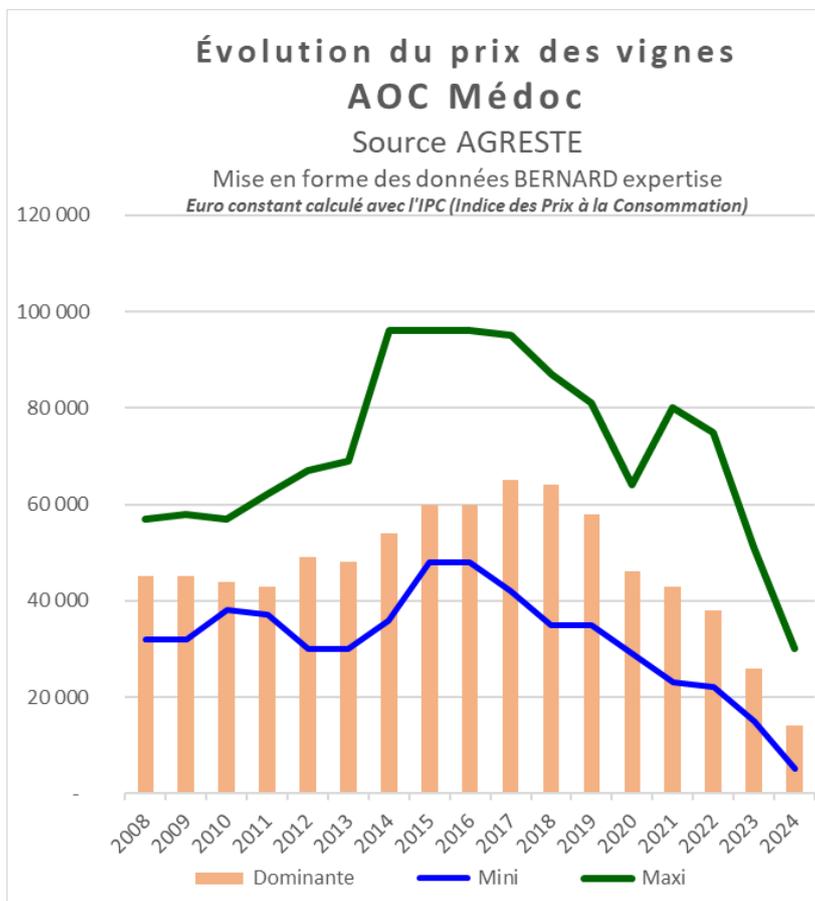
a) Vignes et terres AOC

1. Données statistiques

Les données statistiques ne portent que sur les transactions de vignes vendues sans bâtiment.

Depuis 2008¹, l'évolution de la valeur des vignes est mise en évidence dans le graphique ci-contre :

Il en ressort que depuis 2017, la valeur des vignes décline inexorablement.



Le tableau qui suit reprend dans le détail les valeurs des 4 dernières années.

Médoc (en euros constants)

Année	2021	2022	Evol. 21-22	2023	Evol. 22-23	2024	Evol. 23-24
Maxima	80 000	75 000	-6%	51 000	-32%	30 000	-41%
Dominante	43 000	38 000	-12%	26 000	-32%	14 000	-46%
Minima	23 000	22 000	-4%	15 000	-32%	5 000	-67%

Les valeurs statistiques ont baissé entre 2021 et 2022, chuté entre 2022 et 2023 et se sont effondrées entre 2023 et 2024.

La surface en vigne de l'appellation Haut-Médoc est passée de 5 633 ha en 2019 à 4 839 ha en 2024, soit 794 ha d'arrachés qui correspondent à une diminution de 14 % de sa surface.

¹ Date à partir de laquelle les statistiques de la valeur des vignes sont publiées sous la forme d'une dominante, d'un minima et d'un maxima.

Compte tenu actuellement des dizaines d'hectares de vignes dans le Médoc qui n'ont pas été taillées l'hiver dernier et (ou) qui n'ont pas été traitées cet été, la surface de l'appellation Médoc va continuer à diminuer. Il apparaît donc très probable que les valeurs 2025 seront encore à la baisse.

2. Termes de comparaison

Nous avons réalisé nos propres recherches sur DVF sur les communes en appellation Médoc et avons établi des « moyennes » et non pas une « dominante » comme pour les statistiques.

Ventes portant sur des vignes seules :

N°	Date	Commune	Adresse	Valeur	Surface	Prix/ha	Nature de culture
41	28/10/2024	Saint-Yzans-de-Médoc	JUNCAZOTTE 33340 Saint-Yzans-de-Médoc	7 000 €	0,71 ha	9 915 €	vignes
44	11/07/2024	Saint-Yzans-de-Médoc	LA CANAU 33340 Saint-Yzans-de-Médoc,	30 000 €	1,34 ha	22 363 €	vignes
85	25/07/2024	Valeyrac	PASSE VIEILLE 33340 Valeyrac	16 000 €	0,57 ha	27 923 €	vignes
113	28/06/2024	Couquèques, Blaignan	CANTELOUP-OUEST 33340 Blaignan-Prign	285 000 €	9,50 ha	29 985 €	vignes
170	26/03/2024	Gaillan-en-Médoc	CALMEYRAC 33340 Gaillan-en-Médoc	15 000 €	0,76 ha	19 815 €	vignes
Moyennes 2024				70 600 €	2,58 ha	22 000 €	
236	21/11/2023	Ordonnac	LA GUILTEYRE 33340 Ordonnac	450 €	0,04 ha	12 000 €	vignes
280	07/09/2023	Bégadan	LES CARREGADES 33340 Bégadan, LA CLAI	10 000 €	0,29 ha	34 483 €	vignes
286	17/08/2023	Lesparre-Médoc	LE BOUCAUD 33340 Lesparre-Médoc	8 000 €	0,80 ha	10 038 €	vignes
290	06/09/2023	Bégadan	PETITE PEYRIERE 33340 Bégadan	3 000 €	0,23 ha	13 072 €	vignes
322	10/07/2023	Bégadan	COURGNON 33340 Bégadan	30 000 €	1,76 ha	17 028 €	vignes
337	15/06/2023	Saint-Yzans-de-Médoc	LONGUE CANAU 33340 Saint-Yzans-de-M	14 380 €	0,51 ha	28 196 €	vignes
338	15/06/2023	Saint-Yzans-de-Médoc	LA CANAU 33340 Saint-Yzans-de-Médoc,	79 526 €	2,15 ha	37 066 €	vignes
361	26/04/2023	Bégadan	LA GRAVETTE 33340 Bégadan	42 575 €	0,85 ha	50 000 €	vignes
362	26/04/2023	Bégadan	LA GRAVETTE 33340 Bégadan	12 475 €	0,50 ha	25 000 €	vignes
426	25/01/2023	Saint-Seurin-de-Cadillac	LE CASSANET 33180 Saint-Seurin-de-Cadillac	7 000 €	0,13 ha	55 821 €	vignes
Moyennes 2023				39 438 €	1,42 ha	25 919 €	
487	05/12/2022	Queyrac	LE LOC DE LA HONTANE 33340 Queyrac, N	54 000 €	2,75 ha	19 665 €	vignes
557	10/08/2022	Bégadan	COURGNON 33340 Bégadan, ROUCHET 33	51 700 €	2,07 ha	25 000 €	vignes
572	22/07/2022	Bégadan	LE MARSAC 33340 Bégadan	2 340 €	0,09 ha	25 027 €	vignes
574	07/07/2022	Bégadan	TRESQUOTS 33340 Bégadan, CHARIQUE 3	37 000 €	0,74 ha	49 953 €	vignes
575	07/07/2022	Bégadan	LES MONTILS 33340 Bégadan, FONT-NEU	79 350 €	1,59 ha	49 978 €	vignes
576	07/07/2022	Bégadan	FONT-NEUVE 33340 Bégadan	156 250 €	3,13 ha	50 000 €	vignes
577	07/07/2022	Bégadan	FONT-NEUVE 33340 Bégadan	80 600 €	1,61 ha	49 991 €	vignes
580	05/07/2022	Bégadan	TRESQUOTS 33340 Bégadan	2 400 €	0,12 ha	20 426 €	vignes
583	05/07/2022	Bégadan	FONT-NEUVE 33340 Bégadan	12 600 €	0,62 ha	20 455 €	vignes
592	13/06/2022	Queyrac	AU MOULIN DE LA HONTANE-NO 33340 Q	3 000 €	0,11 ha	28 571 €	vignes
658	31/03/2022	Vertheuil	TOURNEY 33180 Vertheuil	22 000 €	0,44 ha	49 853 €	vignes
Moyennes 2024				41 846 €	1,33 ha	29 627 €	

Ventes portant sur des vignes et terres AOC

N°	Date	Commune	Adresse	Valeur	Surface	Prix/ha	Nature de culture
80	06/08/2024	Bégadan	PEY DU GRY 33340 Bégadan, BARR/	69 308 €	6,6 ha	10 500 €	vignes, landes, terres
132	03/06/2024	Civrac-en-Médoc	LA FRANQUESE 33340 Civrac-en-M	11 500 €	0,6 ha	19 426 €	vignes, terres
Moyennes 2024				40 404 €	3,6 ha	14 963 €	
268	08/09/2023	Saint-Christoly-Médoc	MALEYTRE-EST 33340 Saint-Christo	86 000 €	4,8 ha	18 028 €	vignes, terres
269	06/09/2023	Queyrac	AU MOULIN DE LA HONTANE-NO 3	51 390 €	3,3 ha	15 639 €	vignes, terres, jardins
285	31/07/2023	Civrac-en-Médoc	LE SOURBEY 33340 Civrac-en-Médc	45 840 €	1,5 ha	30 000 €	vignes, terres
303	25/07/2023	Saint-Germain-d'Estel	LE BARRAIL 33340 Saint-Germain-c	3 000 €	0,5 ha	6 223 €	vignes, terres
325	26/06/2023	Ordonnac	PEY DE LA LOT-OUEST 33340 Ordon	4 000 €	0,6 ha	6 552 €	vignes, terres, sols
359	22/05/2023	Bégadan	PIECE DU BOUCHON 33340 Bégada	20 000 €	0,5 ha	43 197 €	vignes, landes, terres
383	24/03/2023	Saint-Germain-d'Estel	LA GRINGUE 33340 Saint-Germain-	8 000 €	0,5 ha	17 452 €	vignes, landes, terres
393	28/02/2023	Bégadan	PIECE DU BOUCHON 33340 Bégada	16 000 €	0,5 ha	34 557 €	vignes, landes, terres
398	07/03/2023	Saint-Yzans-de-Médoc	LES COMEDIENS 33340 Ordonnac, f	40 000 €	1,1 ha	36 731 €	vignes, terres
421	14/02/2023	Saint-Germain-d'Estel	MIQUEU-OUEST 33340 Saint-Germi	1 500 €	0,1 ha	10 352 €	vignes, sols
442	10/01/2023	Saint-Yzans-de-Médoc	TAILLANET 33340 Saint-Yzans-de-l	303 616 €	11,1 ha	27 374 €	vignes, terres
Moyennes 2023				50 040 €	2,5 ha	20 785 €	
486	05/12/2022	Queyrac	L ARGENTEYRE 33340 Queyrac	45 045 €	3,0 ha	15 000 €	vignes, terres
523	18/10/2022	Civrac-en-Médoc	BESSAN 33340 Civrac-en-Médoc	39 213 €	2,0 ha	19 707 €	vignes, terres
536	08/09/2022	Valeyrac	PASSE VIEILLE 33340 Valeyrac	50 000 €	2,4 ha	21 001 €	vignes, terres
550	13/09/2022	Jau-Dignac-et-Loirac	LA SALLE 33590 Jau-Dignac-et-Loiri	60 000 €	2,6 ha	23 456 €	vignes, terres
553	13/09/2022	Jau-Dignac-et-Loirac	A LA FRANQUE 33590 Jau-Dignac-e	30 000 €	3,6 ha	8 390 €	vignes, pacages, landes, terres
556	05/09/2022	Saint-Seurin-de-Cadoir	TERRE BRUNE 33180 Saint-Seurin-c	132 452 €	2,0 ha	66 983 €	vignes, terres
649	13/04/2022	Saint-Christoly-Médoc	AU BREUIL 33340 Couquèques, LE f	120 758 €	2,2 ha	54 900 €	vignes, terres
656	05/04/2022	Cissac-Médoc	LA GRAVETTE NORD 33250 Cissac-f	186 308 €	3,3 ha	57 223 €	vignes, terres
Moyennes 2022				61 495 €	2,5 ha	25 149 €	

Ventes portant sur des terres AOC seules

N°	Date	Commune	Adresse	Valeur	Surface	Prix/ha	Nature de culture
129	24/05/2024	Queyrac	LA CHOPE 33340 Queyrac	2 140 €	0,61 ha	3 502 €	terres
301	03/07/2023	Civrac-en-Médoc	LA BAYCHE 33340 Civrac-en-Médoc,	21 000 €	2,44 ha	8 598 €	terres
357	09/05/2023	Queyrac	LA CHOPE 33340 Queyrac	7 000 €	0,73 ha	9 537 €	terres
376	07/04/2023	Queyrac	LE PASTIN 33340 Queyrac	11 000 €	1,74 ha	6 329 €	pacages, terres
Moyennes				10 285 €	1,38 ha	6 992 €	

b) Parcelle de forêt

Une recherche sur DVF dans le périmètre retenu donne les résultats suivants :

N°	Date	Commune	Adresse	Valeur	Surface	Prix/ha	Nature de culture
69	04/09/2024	Saint-Germain-d'Esteuil	LE GRAND BOIS 33340 Saint-Ge	3 500 €	0,48 ha	7 228 €	taillis sous futaie, taillis simples
124	31/05/2024	Civrac-en-Médoc	BOIS DE PANIGON 33340 Civra	1 500 €	0,54 ha	2 780 €	taillis simples
131	05/06/2024	Bégadan	PEYRE HAUT 33340 Bégadan	2 000 €	0,26 ha	7 782 €	taillis simples
140	16/05/2024	Lesparre-Médoc	CANQUILLAC-NORD 33340 Lesj	4 500 €	0,75 ha	6 010 €	bois
147	12/04/2024	Valeyrac	SAINT-PAUL 33340 Valeyrac	229 €	0,23 ha	1 000 €	taillis simples, futaies résineuses
150	28/03/2024	Gaillan-en-Médoc, Bégadan	LE REYSSE 33340 Bégadan, BOI	1 200 €	0,73 ha	1 644 €	bois, prés, taillis simples
223	13/12/2023	Saint-Germain-d'Esteuil	LE TREYTINEY 33340 Saint-Gerr	1 800 €	0,35 ha	5 199 €	taillis simples, terres
293	01/08/2023	Lesparre-Médoc	CAMPEAU 33340 Lesparre-Méc	1 800 €	0,51 ha	3 553 €	bois
407	21/02/2023	Civrac-en-Médoc, Grayan-et-l'Hôpital, Béz	LES SABLES VIMANEY 33340 Civ	867 €	0,30 ha	2 924 €	taillis simples, landes, terres
413	07/02/2023	Saint-Germain-d'Esteuil, Lesparre-Médoc	ROQUE 33340 Saint-Germain-c	1 342 €	0,69 ha	1 957 €	taillis simples, futaies résineuses
422	10/02/2023	Cissac-Médoc	BAS DU LUC EST 33250 Cissac-M	360 €	0,14 ha	2 509 €	taillis simples
458	22/12/2022	Valeyrac	SAINT-PAUL 33340 Valeyrac	1 200 €	0,73 ha	1 649 €	taillis simples
462	04/10/2022	Saint-Yzans-de-Médoc, Lesparre-Médoc	PIECES DU AURAT 33340 Saint-	6 044 €	3,16 ha	1 913 €	bois, prés, futaies résineuses
480	30/11/2022	Blaignan-Prignac	HOURBANON 33340 Blaignan-l	200 €	0,09 ha	2 128 €	taillis simples
494	21/11/2022	Ordonnac	PEYLABY 33340 Ordonnac, LA B	7 500 €	0,89 ha	8 441 €	taillis simples, vignes, terres
521	17/10/2022	Queyrac	AU SOC 33340 Queyrac	4 000 €	0,51 ha	7 905 €	taillis simples
530	14/09/2022	Blaignan-Prignac	RAIMOND-BERNAT 33340 Blaiç	500 €	0,34 ha	1 481 €	taillis simples, futaies résineuses
544	07/09/2022	Bégadan	LE SABLEAU 33340 Bégadan	1 048 €	0,13 ha	7 994 €	taillis simples
591	18/07/2022	Saint-Germain-d'Esteuil, Vertheuil	LES DEUX LAGUNES 33340 Sain	16 000 €	8,13 ha	1 967 €	bois, taillis simples, futaies résineuses
630	11/05/2022	Blaignan-Prignac	BOIS DE MOITIE 33340 Blaignar	1 000 €	0,31 ha	3 209 €	taillis simples
642	22/04/2022	Saint-Germain-d'Esteuil, Lesparre-Médoc	LE SEMENTIEU 33340 Lesparre-	42 000 €	11,89 ha	3 533 €	bois, taillis simples, landes, futaies résineu
667	28/01/2022	Lesparre-Médoc, Blaignan-Prignac	LES COUDREYS 33340 Lesparre-	3 200 €	1,62 ha	1 971 €	bois, taillis simples, terres
688	21/02/2022	Saint-Germain-d'Esteuil	MOUNIQUES 33340 Saint-Gern	500 €	0,04 ha	12 285 €	bois
706	14/01/2022	Vertheuil	AU GRAND BOIS 33180 Verthei	1 600 €	1,59 ha	1 005 €	taillis simples, futaies résineuses
Moyennes				4 329 €	1,43 ha	4 086 €	

4- Calcul de la valeur vénale par lot

Compte tenu de tout ce qui précède et ayant notamment à l'esprit :

- que la situation viticole continue de se dégrader en 2025 et qu'il convient d'anticiper à la baisse les derniers termes de ventes connus qui remontent à 2024 ;
- l'état d'entretien médiocre des 2,7 ha de vigne en production en 2025 et du (très) mauvais état des vignes qui n'ont pas été taillées l'hiver dernier ni traitées cet été,
- de la surface relativement importante avec 14,7 ha de vigne en friche à mettre en vente,
- que le bâti est exclusivement conçu pour les vinifications, l'élevage et le stockage du vin et que sans vigne rattachée au domaine le bâti perd une grande partie de son intérêt,
- des difficultés à convertir le bâti existant à un autre usage en raison des faibles dégagements extérieurs,
- que par l'absence de jardin, la maison présente un faible intérêt,

Il nous semble raisonnable de retenir les valeurs détaillées suivantes :

LE BÂTI		Surf. pond.	Prix/m ²	Total arr.
Maison	<i>Surface habitable</i>	155 m ² x	1 000 € =	155 000 €
Exploitation	<i>Surface pondérée</i>	1 213 m ² x	500 € =	605 000 €
	<i>Cuverie béton</i>	<i>Thermorégulée</i>	718 hl x	50 € = 35 000 €
		<i>Standard</i>	407 hl x	25 € = 10 000 €
	<i>Aire de lavage matériel</i>		<i>Forfait</i>	5 000 €
		2493 m ²	Total	810 000 €
LE NON BÂTI		ha a ca	Prix/ha	
Sols, dégagements		45 16	<i>évalué avec le bâti</i>	
Vigne AOC				PVS*
LOT 02	<i>Vigne en friche</i>	2	2 87 05 x	7 000 € = 20 100 €
LOT 03	<i>Vigne en friche</i>	1	1 04 44 x	9 000 € = 9 400 €
LOT 04	<i>Vigne en production</i>	1	2 75 97 x	12 000 € = 33 100 €
LOT 05	<i>Vigne en friche</i>	2	1 84 65 x	7 000 € = 12 900 €
LOT 06	<i>Vigne en production</i>	2	12 30 x	9 000 € = 900 €
LOT 07	<i>Vigne en friche</i>		66 90 x	7 000 € = 4 700 €
LOT 08				= 7 700 €
	<i>Vigne en friche</i>	3	1 18 79 x	5 000 € = 5 900 €
	<i>Bois-taillis AOC</i>		40 02 x	4 500 € = 1 800 €
LOT 09	<i>Vigne en friche</i>	3	79 46 x	5 000 € = 4 000 €
LOT 10	<i>Vigne en friche</i>	1	42 20 x	9 000 € = 3 800 €
LOT 11	<i>Vigne en friche</i>	1	5 17 33 x	9 000 € = 46 600 €
LOT 12	<i>Vigne en friche</i>	1	60 75 x	9 000 € = 5 500 €
		18 35 02	Total	148 700 €
			Total général	958 700 €

* *Potentiel viticole des sols : 1 le mieux, 3 le moins bon*

Les valeurs détaillées ci-dessus sont faibles et devraient pouvoir trouver preneur dans le cadre d'une vente au détail.

En revanche, dans le cadre d'une mise en vente globale de la propriété, compte tenu de l'ampleur de la crise viticole qui semble devoir se poursuivre voire s'aggraver en 2026, il nous semble que la mise en vente de la SAS CHÂTEAU LA GRAVE ne peut se faire qu'avec un abattement pour unité d'ensemble.

Dans ces conditions, une vente d'ensemble du domaine pourrait être comprise entre :

700 et 850 000 €.

Compte tenu des difficultés vraisemblables pour vendre le bâti sans les vignes, le montant total de la vente au détail pourrait se situer entre :

800 et 950 000 €

Dans un marché des propriétés viticoles très incertain pour ne pas dire inexistant, il convient de rester à l'écoute des rares investisseurs en se tenant prêt à baisser les valeurs.

III. L'AVIS DE L'EXPERT

A- Discussion

1- Limites de la mission, clarification de son contenu

La mission est claire et ne présente pas d'obstacle majeur, mais la fiabilité des valeurs retenues reste incertaine en raison de la crise exceptionnelle du marché viticole.

2- Limites des travaux effectués

Compte tenu du fait que les vignes étaient majoritairement en friche au moment de notre passage, et dans le contexte de crise viticole avec des arrachages très importants de parcelles de vignes dans la grande majorité des appellations du bordelais, nous sommes parti du principe que les vignes en friche objet de notre mission avaient vocation à être arrachées sauf peut-être les 3 ou 4 parcelles de moins de 15 ans. En théorie, après seulement une année de non-entretien, les vignes pourraient encore être remises en état. Mais cela générerait des frais importants et la récolte 2026 serait impactée par une vigne affaiblie.

3- Les faits : leurs origines et causes établies

Sans objet.

4- Les doutes, incertitudes et hypothèses

Nous n'avons pas eu de doute ou d'incertitude notable dans le cadre de notre mission.

5- L'avis technique motivé et argumenté

Voir titre « II. MISSION D'ÉVALUATION DES BIENS »

6- Conséquences techniques et remèdes

Sans objet.

7- Conséquences financières

Sans objet

B- Conclusion

1- Réponse synthétique à la mission

Compte tenu de tout ce qui précède au regard de l'état des biens et du marché foncier, nous retenons une valeur d'ensemble dans le cadre d'une vente globale comprise entre :

700 et 850 000 €

Dans le cadre d'une vente au détail plus adaptée à la situation de crise actuelle, alors que le montant total de notre tableau ressort à 958 700 €, nous sommes très réservé sur la possibilité de trouver un acquéreur pour le bâti au prix de 810 000 € et cela malgré les faibles prix/m² retenus. Dans ces conditions, la vente au détail pourrait se trouver dans la fourchette suivante :

800 à 950 000 €

2- Communication du rapport

Le présent rapport est adressé ce jour par courriel au format PDF au Greffe du Tribunal Judiciaire de Bordeaux tj-bordeaux@justice.fr et copie à Maître Jean-Denis SILVESTRI, pasilvestri@mjsb.fr.

Clos en notre cabinet de Talence le 14 octobre 2025.



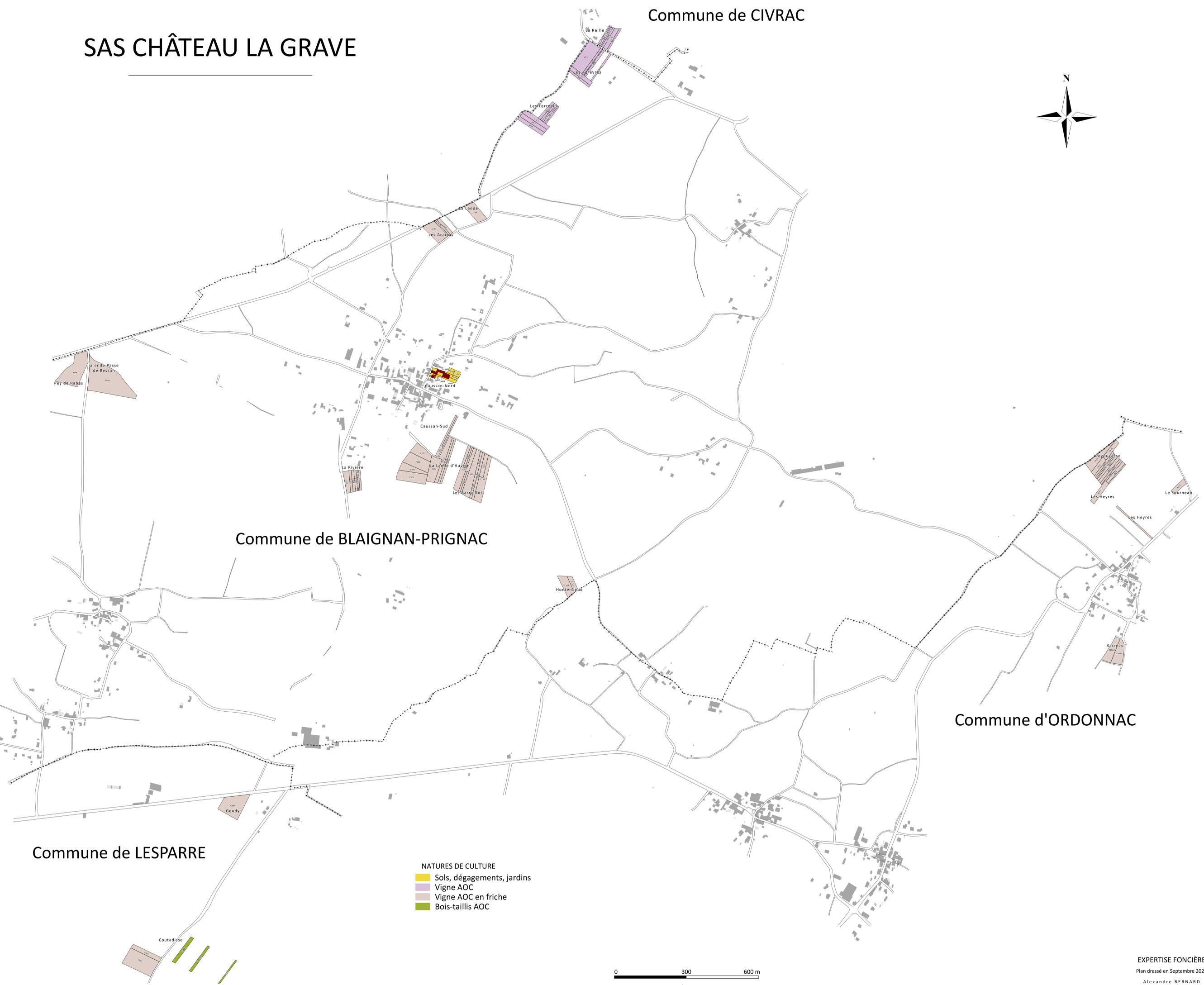
ANNEXES

Plan cadastral des natures de culture

Voir page suivante

SAS CHÂTEAU LA GRAVE

Commune de CIVRAC



Commune de BLAIGNAN-PRIGNAC

Commune d'ORDONNAC

Commune de LEPARRE

- NATURES DE CULTURE
- Sols, dégagements, jardins
 - Vigne AOC
 - Vigne AOC en friche
 - Bois-taillis AOC



1/4 700