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 une propriété viticole

CHÂTEAU LE COUVENT

Située sur la commune de

SAINT EMILION
Rue des Douves
5 Rue du Couvent

VALEUR VÉNALE dans le cadre d'une liquidation judiciaire

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 règlementation 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 octobre 2025, le Tribunal Judiciaire de Bordeaux nous a désigné comme Expert afin de procéder à la détermination de la valeur vénale de diverses parcelles et biens immobiliers sur les communes de ST DENIS DE PILE, CABARA, ST EMILION, ST ETIENNE DE LISSE, ST HIPPOLYTE, ST SULPICE DE FALEYRENS, dans le cadre de la liquidation judiciaire de la SCEA Château Le Couvent.

• Par courrier en date 16 décembre 2025, Maître Bernard Baujet, Mandataire Judiciaire, nous a communiqué les informations utiles pour cette mission.

• Nos opérations d'expertise se sont déroulées le 12 mai 2026 et le 30 juin 2026, en présence de Monsieur MARRET, gérant de la SCEA Château Le Couvent.

• Après étude du dossier, nous avons rédigé un rapport d'expertise qui a été envoyé à Maître Bernard Baujet et au Tribunal judiciaire de Bordeaux.

Nota important :

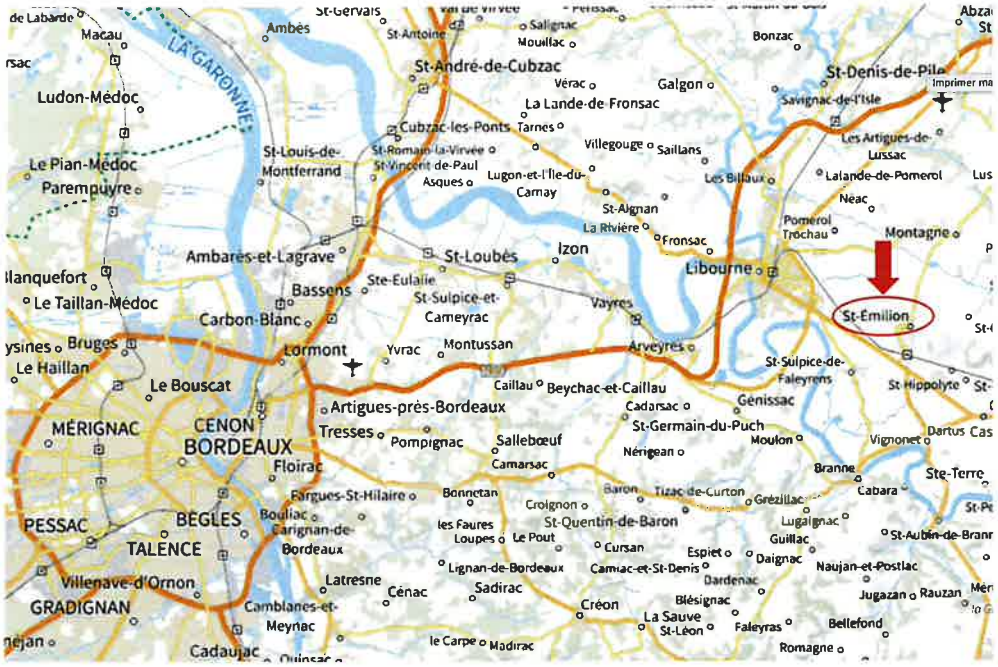
• Les superficies indiquées correspondent à des superficies mesurées sur place, en fonction des possibilités de visite ou d'absence de visite des différents biens, du fait de leur état proche de la ruine. Ces surfaces ne peuvent donc qu'être considérées comme approximatives.

• Les photographies ne représentent que partiellement l'état du vignoble, s'agissant de photographies destinées à illustrer le présent rapport.

Il nous a paru opportun d'évaluer séparément cette entité, qui pourrait éventuellement faire l'objet d'une transaction séparée.

COMMUNE DE ST EMILION

SITUATION ET DÉSIGNATION DES PARCELLES



- Propriété viticole située à SAINT EMILION (Gironde), proche de Libourne, à environ 50 kilomètres au Nord-Est de BORDEAUX, comprenant des parcelles localisées Rue des Douves et Rue du Couvent, ainsi qu'un ancien couvent, sa dépendance et d'anciennes carrières.

- L'accès aux parcelles rue des Douves et aux anciennes carrières s'effectue par un souterrain.





CADASTRE

==========

- Cette propriété est cadastrée de la manière suivante (cf. plans et relevés cadastraux joints) :

Parcelle Cadastrale		*Contenance cadastrale en m2*	*Adresse*
AP	233	1468 m2	RUE DES DOUVES
AP	234	392 m2	4 RUE DES DOUVES
AP	236	1173 m2	456 RUE DU COUVENT
AP	455	5 198m2	RUE DU COUVENT

Contenance totale : 8 231 m2

Département :
GIRONDE

Commune :
SAINT-EMILION

Section : AP
Feuille : 000 AP 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 31/07/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

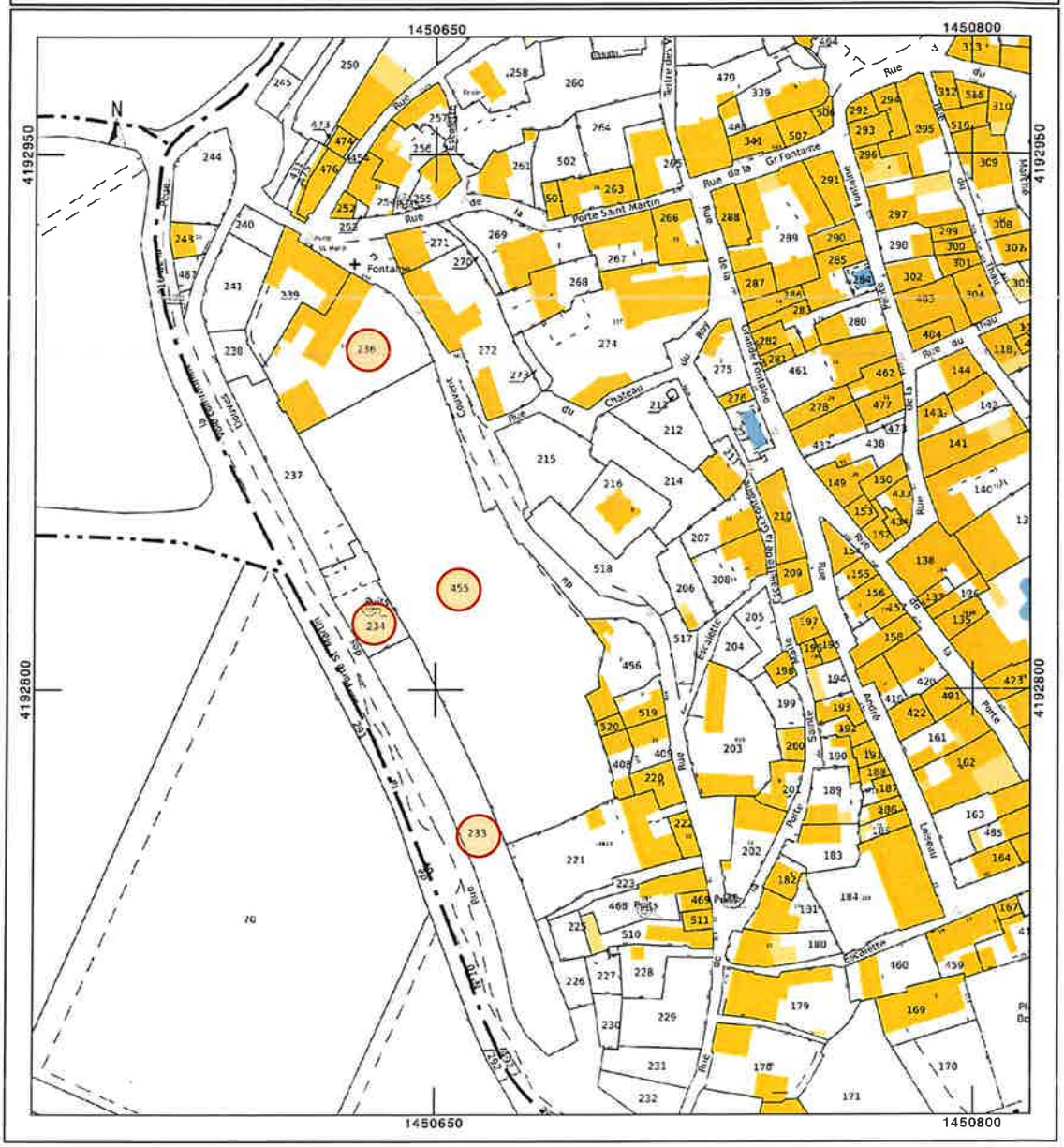
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF DE LA GIRONDE
Pole Topographique et de Gestion Cadastrale Cité administrative 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 -fax
sdif33.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr


1450650
1450800
4192950
4192800
N
Rue
Porte Saint Martin
Fontaine
Rue du Château
Rue de la Grenterie
Rue de la Cadène
Rue de la Fontaine
Rue de la Porte Saint Martin
Rue de la Sainte
Rue de la Cadène
Rue de la Grenterie
Rue de la Porte

DESCRIPTION DES PARCELLES

Parcelle Cadastrale		*Contenance cadastrale en ha*	*Nature*	*Contenance vignes CVI en ha*	*Surface non plantée*	*Cépages*	*Date campagne de plantation*	*Ecart pieds*	*Ecart rangs*	*AOC pouvant être revendiquée*	*Etat de la parcelle*
AP	**233**	14 a 68 ca	Vins d'appellation d'origine contrôlée	14 a 68 ca	0 ha 00 a 00 ca	MERLOT N	1977-1978	120	150	Vin sans indication géographique rouge	Mauvais état / Vigne à arracher
AP	**234**	03 a 92 ca	Sols (Parking)	-	03 a 92 ca	-	-	-	-	-	-
AP	**455**	51 a 98 ca	Vins d'appellation d'origine contrôlée	51 a 98 ca	0 ha 00 a 00 ca	CABERNET FRANCN	20210-2011	90	100	Saint Emilion	Mauvais état

PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE DES PARCELLES







DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments sont situés sur la parcelle cadastrée AP numéro 236. Ils sont décrits dans l'ordre de la visite.

1) Ancien Couvent

- Construction édifiée en pierre de taille, édifice en très mauvais état, ruinée en partie.
- Couverture en tuiles en mauvais état.
- Aucun équipement.
- Présences d'escaliers d'accès menant à des carrières.
- Présence de puits de ventilation des carrières au sein des vignes.

Superficie utile : 264 m²



- Distribution :

Rez-de-chaussée :
Entrée





Deux pièces
1er étage :



Plancher effondré
2e étage :
Grenier

- **Construction en très mauvais état, notamment suite à l'effondrement partiel de la toiture et des planchers de l'étage.**

2) <u>Dépendance</u>

Construction édifiée en pierre de taille et moellons, très mauvais état.

<u>Superficie utile : 90m2</u>



3) <u>Ruine</u>

Construction édifiée en pierre de taille, état de ruine

<u>Superficie utile : 99m2</u>



4) **Carrières**

Situées sous la parcelle 455, sur plusieurs niveaux, accessibles par escalier. Non visitées.

SITUATION LOCATIVE

Les biens immobiliers seront considérés comme libres de toute occupation. Dans l'hypothèse où certains bâtiments seraient considérés comme occupés, il conviendrait d'appliquer des abattements sur les valeurs.

URBANISME

La commune de Saint Emilion est couverte par le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur Saint Emilion (PSMV).

Parcelle Cadastrale		***Contenance cadastrale en m2***	***Classement PLU***
AP	233	1468 m2	Parcelle classée PSMV Secteur urbanisé Inscrite en zone de Site patrimonial Remarquable Zones affectées par un risque mouvement de terrain Emplacements réservés
AP	234	392 m2	Parcelle classée PSMV Secteur urbanisé Inscrite en zone de Site patrimonial Remarquable Zones affectées par un risque mouvement de terrain Emplacements réservés
AP	236	1173 m2	Parcelle classée PSMV Secteur urbanisé Inscrite en zone de Site patrimonial Remarquable Zones affectées par un risque mouvement de terrain Elément extérieur particulier Immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques
AP	455	5 198m2	Parcelle classée PSMV Secteur urbanisé Inscrite en zone de Site patrimonial Remarquable Zones affectées par un risque mouvement de terrain