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 PONTET CLAUZURE

(SCEA CHÂTEAU LE COUVENT)

Située sur la commune de

ST EMILION
Lieudits «Gaste Bourse », « Grand Pontet »

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 EMILION, ST SULPICE DE FALEYRENS, ST CHRISTOPHE DES BARDES, ST HIPPOLYTE, ST ETIENNE DE LISSE, CABARA, 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 :

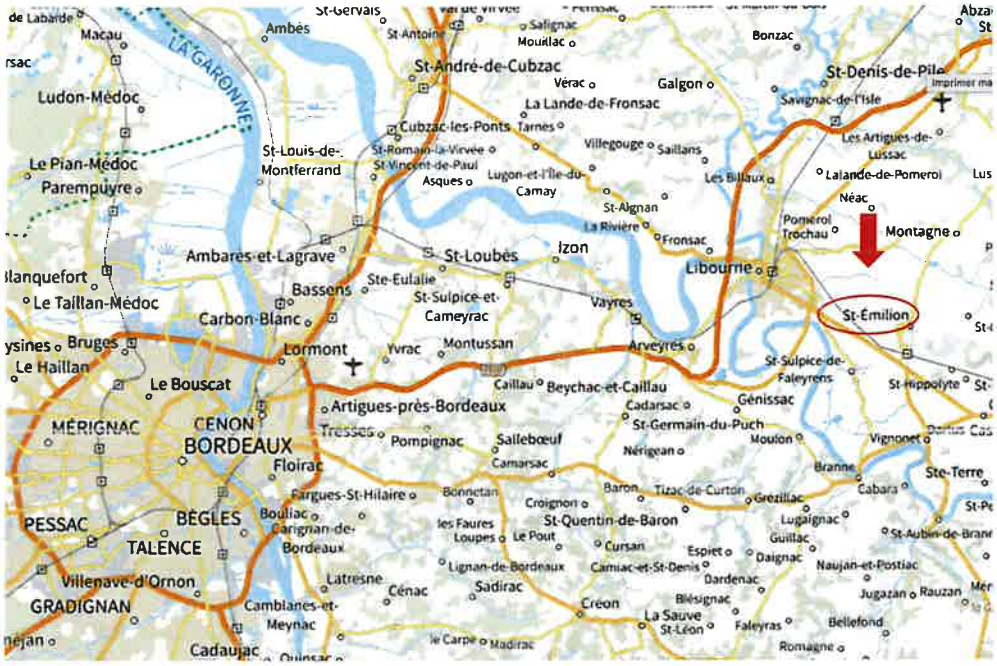
• Les superficies indiquées correspondent à des superficies mesurées sur place, en fonction des possibilités de visite ou d'absence de visite des différents biens, du fait de leur état proche de la ruine. Ces surfaces ne peuvent donc qu'être considérées comme approximatives.

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

Nota : 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), commune du Saint Emilionnais, à environ 50 kilomètres à l'Est de BORDEAUX, comprenant des parcelle localisées aux lieux dits « Gaste Bourse », « Grand Pontet » , ainsi qu'un château et des dépendances.



Parcelle Cadastrale		*Contenance cadastrale en ha*	*Lieudit*
AN	39	09 a 16 ca	GASTE BOURSE
AN	40	10 a 00 ca	GASTE BOURSE
AN	41	1 ha 33 a 00 ca	GASTE BOURSE
AN	52	1 ha 19 a 64 ca	GRAND PONTET
AN	69	23 a 00 ca	GRAND PONTET
AN	70	21 a 00 ca	GRAND PONTET
AN	71	5 ha 40 a 20 ca	GRAND PONTET

Contenance totale : 09 ha 38 a 31 ca

Département :
GIRONDE

Commune :
SAINT-EMILION

Section : AN
Feuille : 000 AN 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 17/08/2026
(fuseau horaire de Paris)

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

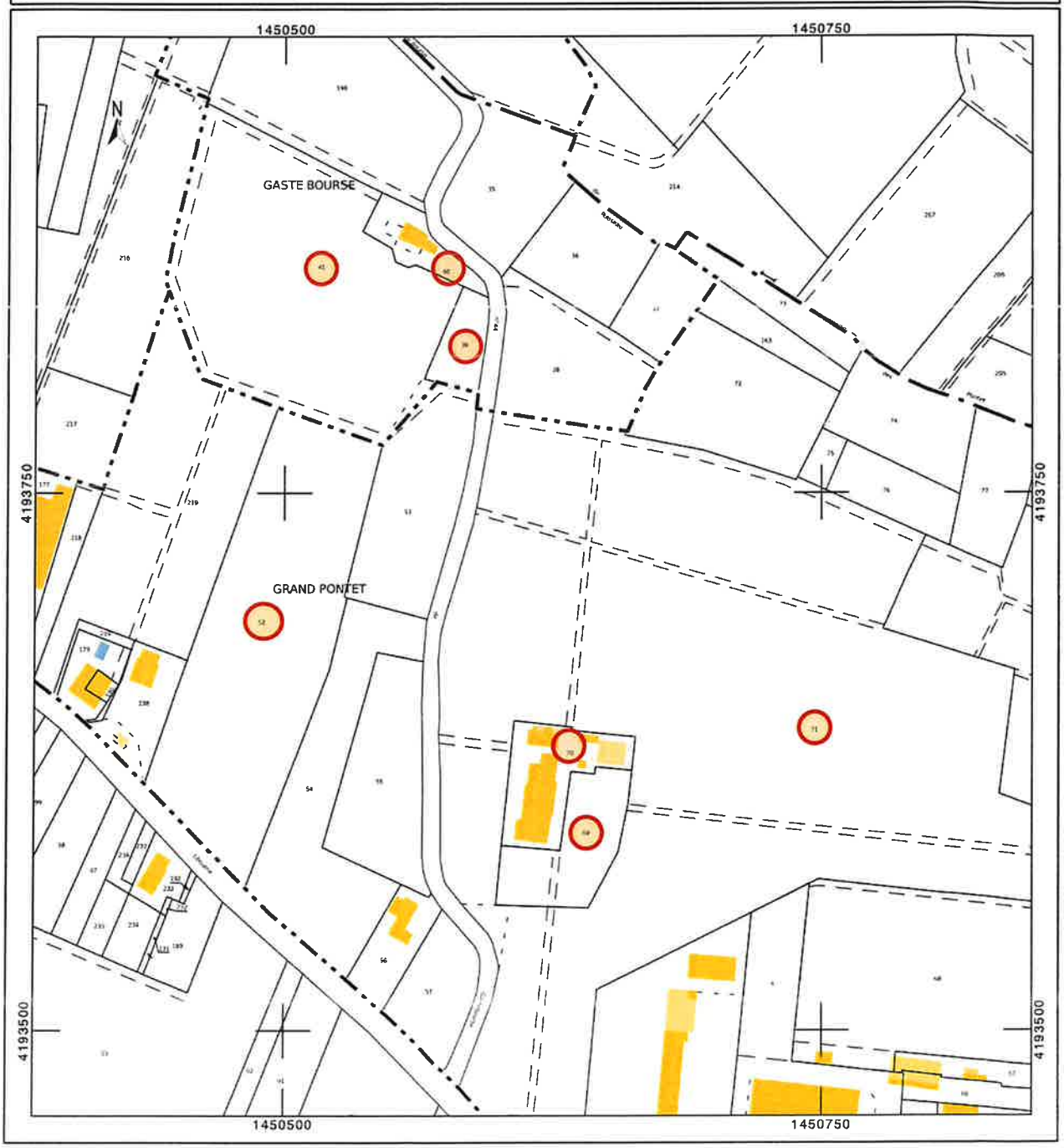
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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



DESCRIPTION DES PARCELLES

Parcelle Cadastrale		*Contenance cadastrale en ha*	*Nature*	*Contenance CVI en ha*	*Surface non plantée*	*Cépages*	*Date de campagne de plantation*	*Ecart pieds*	*Ecart rangs*	*AOC pouvant être revendiquée*	*Etat de la parcelle*
AN	39	09 a 16 ca	Vins d'appellation d'origine contrôlée	14 a 37 ca	-	MERLOT N	2010-2011	95	150	SAINT EMILION	Passable
AN	40	10 a 00 ca	Sols	-	10 a 00 ca	-	-	-	-	-	-
AN	41	1 ha 33 a 00 ca	Vins d'appellation d'origine contrôlée	36 a 60 ca	-	MERLOT N	2010-2011	95	150	SAINT EMILION	Passable
				97 a 40 ca		CABERNET FRANC N	2010-2011	95	150	SAINT EMILION	
AN	52	1 ha 19 a 64 ca	Vins d'appellation d'origine contrôlée	1 ha 19 a 64 ca	-	MERLOT N	2010-2011	95	150	SAINT EMILION	Correct
AN	69	23 a 00 ca	Terrains d'agrément	-	23 a 00 ca	-	-	-	-	-	-
AN	70	21 a 00 ca	Sols	-	21 a 00 ca	-	-	-	-	-	-
AN	71	5 ha 40 a 20 ca	Vins d'appellation d'origine contrôlée	94 a 40 ca	-	MERLOT N	2017-2018	70	150	Vin apte Saint-Emilion grand cru	Mauvais état / Correct
				75 a 30 ca		PETIT VERDOT N	2017-2018	70	150	Vin apte Saint-Emilion grand cru	
				1 ha 40 a 00 ca		CABERNET FRANC N	2017-2018	70	150	Vin apte Saint-Emilion grand cru	
				18 a 00 ca		CABERNET SAUVIGNON N	2017-2018	70	150	Vin apte Saint-Emilion grand cru	

				13 a 00 ca		CARMENERE N	2017-2018	70	150	Vin apte Saint-Emilion grand cru	
				13 a 00 ca		COT N	2017-2018	70	150	Vin apte Saint-Emilion grand cru	
				64 a 90 ca		MERLOT N	1977-1978	120	150	SAINT EMILION	
				60 a 00 ca		CABERNET FRANC N	1977-1978	120	150	SAINT EMILION	
				61 a 60 ca		MERLOT N	9999-9999	120	150	SAINT EMILION	

DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments sont situés sur les parcelles cadastrées AN numéro 40 et 70. Ils sont décrits dans l'ordre de la visite.

1) **Château Pontet-Clauzure**

Parcelle AN n°70

- Construction édifiée en pierre de taille, édifice en très mauvais état, à restaurer
- Couverture en tuiles plates en mauvais état.
- Volets bois
- Aucun équipement.





Superficie utile : 467m

• Distribution

Rez-de-chaussée : en très mauvais état

Entrée

Cuisine

Pièces



Débarras

Garage



1er étage : en très mauvais état, à restaurer totalement

Pièces





2e étage : grenier mansardé



- **Bien en très mauvais état, à restaurer totalement**

2) Dépendances

Chai - contigu au château

Superficie utile : 190m2



Chais

Construction édifiée en pierre de taille, toiture tuiles. Charpente métallique. Mauvais état.

Superficie utile : 104m2



Hangar - pour mémoire

Construction structure métallique, très mauvais état



3) Ruines

Parcelle AN n°70

Construction édifiée en pierre de taille, toiture et plancher effondrés, état de ruine

Superficie utile : 100m2





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

1) COMMUNE DE ST EMILION

La commune de Saint Emilion est couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Grand St Emilionnais. Les parcelles sont situées en Zone A (Agricole) ou Zone N (Naturelle), et en Zone UE pour la parcelle AN n°71. Elles sont inscrites au sein d'un secteur Sites patrimoniaux remarquables (SUP AC4 - Site patrimonial Remarquable de Juridiction de St Emilion). Certaines comportent un espace boisé Classé. La parcelle AN n°71 inclut un espace réservé.