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 CAPET

(SCEA CHÂTEAU LE COUVENT)

Située sur les communes de

ST HIPPOLYTE
Lieudits «La Clote », « St Hippoyte », « Pipeau », « Capet »

ST SULPICE DE FALEYRENS
Lieudits «Grands Champs de Biche », « Biche », « A Bert », « Coureau », « Petit Bert », « Coureau », « Roudey », « La Chevaleyre », « La Grange de Lescure », « La Solle », « Bregnet »

ST CHRISTOPHE DES BARDES
Lieudits « Les Baziliques », « Teysselin », « Grangey », « Les Mingaudes »

ST ETIENNE DE LISSE
Lieudit «Jacques Blanc »

CABARA
Lieudits «Blagnac », « Barrail de Blagnac », « A Laubarede », « Aux Juttins »

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 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.

Il nous a semblé utile de regrouper dans une propriété la totalité des parcelles contenues dans le secteur autour d'un bâti de type château et ainsi créer une entité économique viable pouvant être potentiellement plus attractive.

COMMUNE DE ST SULPICE DE FALEYRENS

Parcelle Cadastrale		*Contenance cadastrale en ha*	*Lieudit*
Z	61	71 a 20 ca	GRANDS CHAMPS DE BICHE
ZI	73	2 ha 33a 30 ca	BICHE
ZK	53	4 ha 75 a 50 ca	A BERT
ZK	60	6 ha 26 a 20 ca	PETIT BERT
ZK	118	14 a 70 ca	COUREAU
ZL	120	41 a 40 ca	COUREAU
ZL	2	32 a 90 ca	ROUDEY
ZL	4	1 ha 65 a 40 ca	LA CHEVALEYRE
ZL	6	3 ha 11 a 70 ca	LA CHEVALEYRE
ZL	8	33 a 80 ca	LA CHEVALEYRE
ZL	10	32 a 80 ca	LA CHEVALEYRE
ZL	40	2 ha 21 a 40 ca	LA GRANGE DE LESCURE
ZL	42	5 ha 72 a 60 ca	LA SOLLE
ZL	67	4 ha 91 a 60 ca	BREGNET
ZL	99	10 ha 97 a 06 ca	LA GRANGE DE LESCURE
ZL	100	8 a 79 ca	LA GRANGE DE LESCURE
ZL	106	83 a 43 ca	LA GRANGE DE LESCURE

Contenance totale : 45 ha 13 a 38 ca

Département :
GIRONDE

Commune :
SAINT-SULPICE-DE-FALEYRENS

Section : ZL
Feuille : 000 ZL 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 11/05/2026
(fuseau horaire de Paris)

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

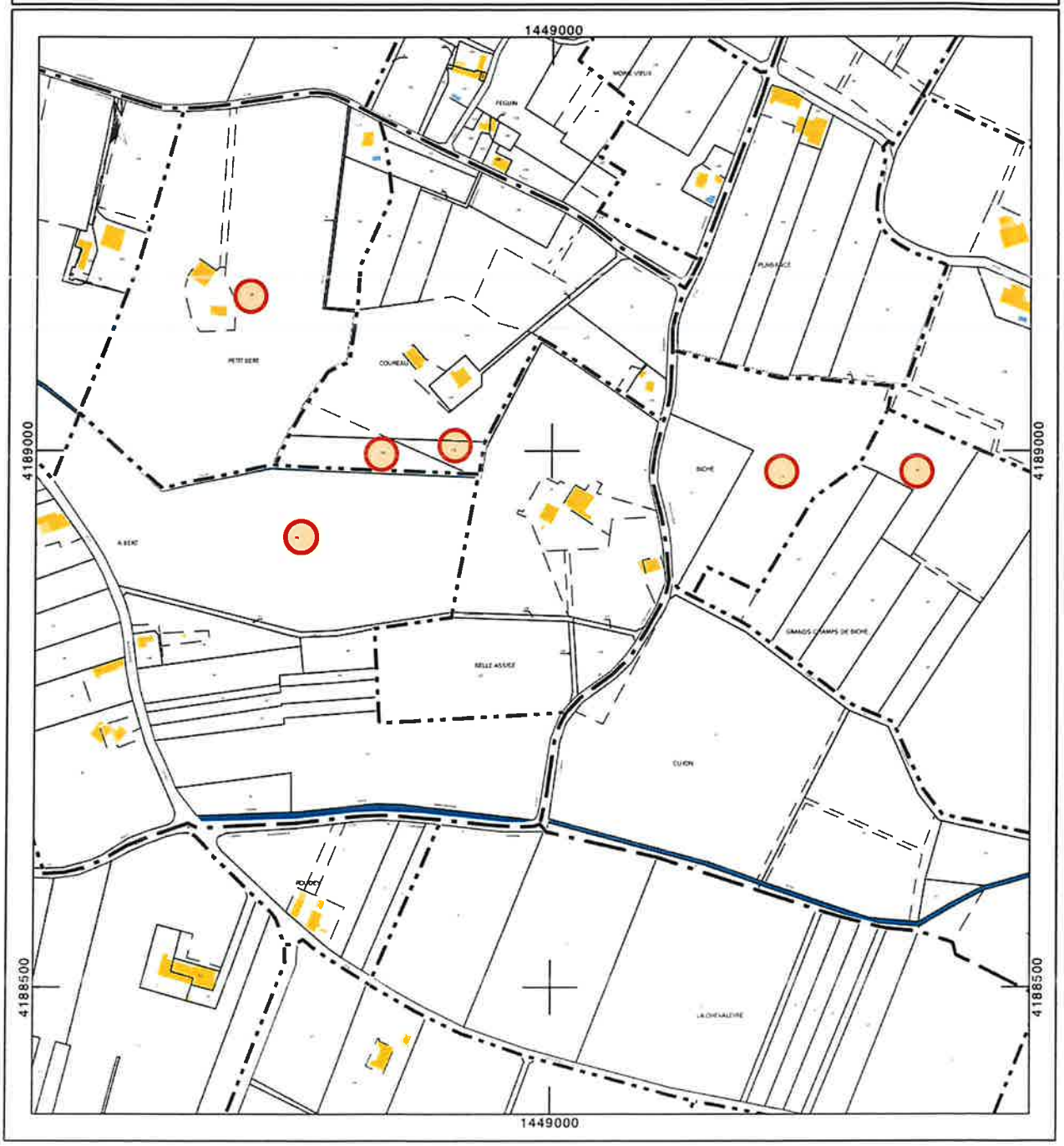
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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



Département :
GIRONDE

Commune :
SAINT-SULPICE-DE-FALEYRENS

Section : ZL
Feuille : 000 ZL 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 11/05/2026
(fuseau horaire de Paris)

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

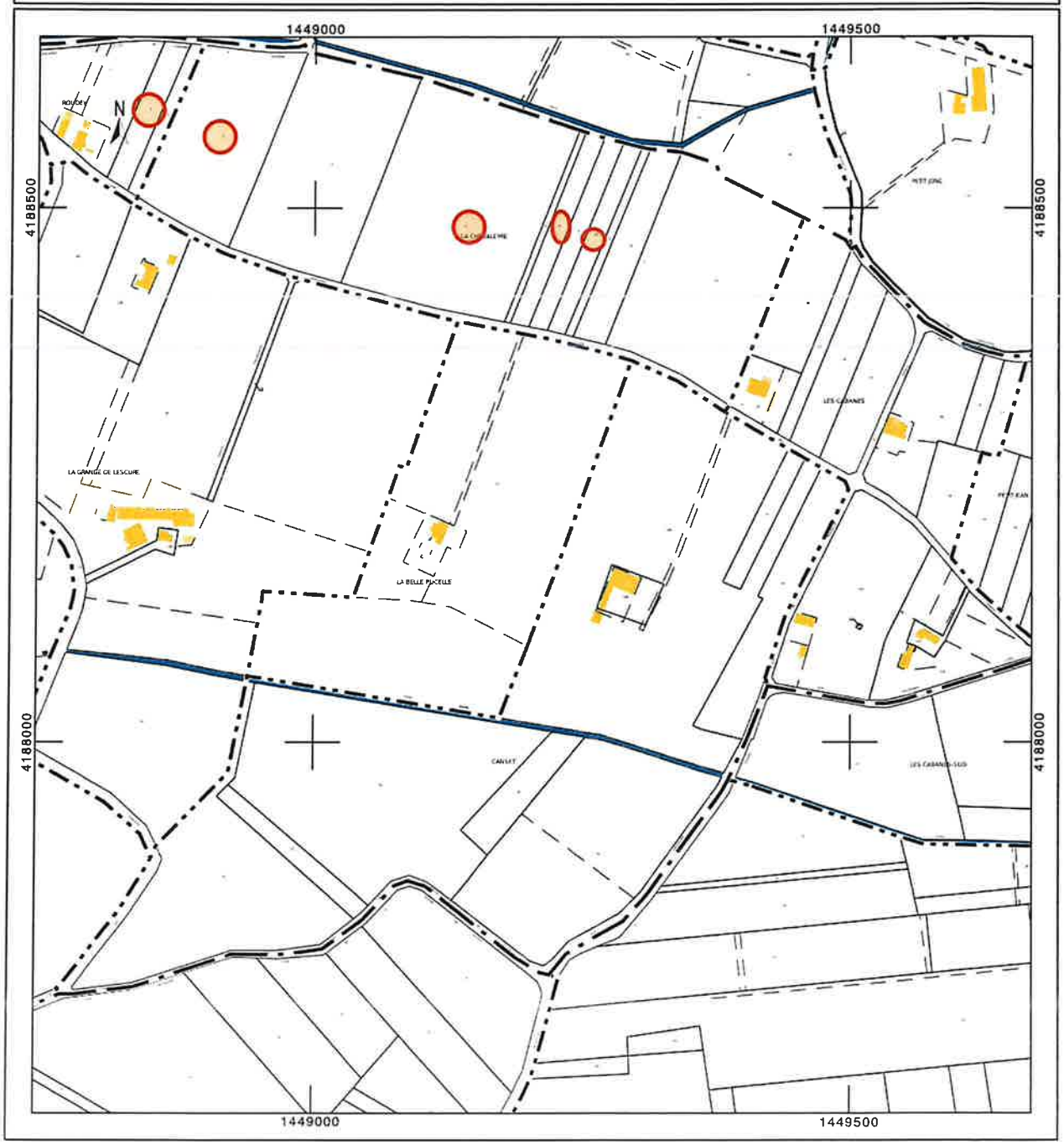
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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



Département :
GIRONDE

Commune :
SAINT-SULPICE-DE-FALEYRENS

Section : ZL
Feuille : 000 ZL 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 11/05/2026
(fuseau horaire de Paris)

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

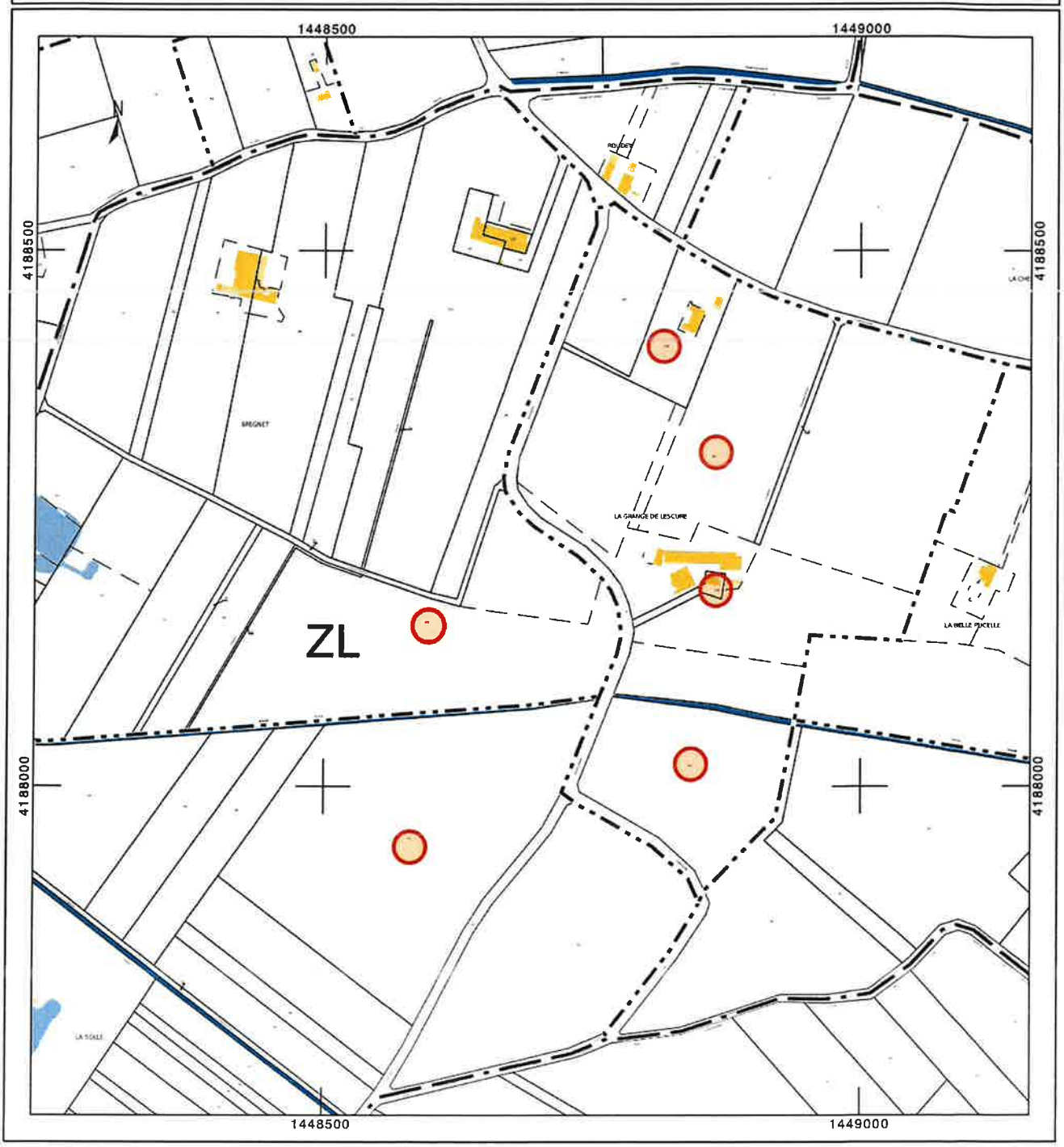
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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*
Z	61	71 a 20 ca	Vins d'appellation d'origine contrôlée	71 a 20 ca	-	CABERNET FRANC N	1984-1985	120	150	SAINT EMILION	Mauvais état
ZI	73	2 ha 11 a 93 ca	Vins d'appellation d'origine contrôlée	47 a 00 ca	-	CABERNET SAUVIGNON N	1973-1974	120	150	SAINT EMILION	Mauvais état
				1 ha 10 a 13 ca		CABERNET FRANC N	1984-1985	120	150	SAINT EMILION	
				54 a 80 ca		MERLOT N	1998-1999	100	150	SAINT EMILION	
				10 a 73 ca		MERLOT N	1998-1999	100	150	SAINT EMILION	
				10 a 64 ca		MERLOT N	1998-1999	100	150	SAINT EMILION	
		21 a 37 ca	Sols	-	21 a 37 ca	-	-	-	-	-	-
ZK	53	1 ha 89 a 98 ca	Vins d'appellation d'origine contrôlée	1 ha 89 a 98 ca	-	MERLOT N	1980-1981	120	150	SAINT EMILION	Mauvais état
		2 ha 85 a 52 ca	Terres	2 ha 85 a 52 ca	-	MERLOT N	2012-2013	95	150	SAINT EMILION	Mauvais état
ZK	60	3 ha 52 a 66 ca	Vins d'appellation d'origine contrôlée	2 ha 41 a 11 ca	-	MERLOT N	1973-1974	120	150	SAINT EMILION	Mauvais état
				42 a 03 ca		MERLOT N	1972-1973	120	150	SAINT EMILION	
				69 a 52 ca		CABERNET SAUVIGNON N	1972-1973	120	150	SAINT EMILION	

		2 ha 40 a 00 ca	Terres	2 ha 40 a 00 ca	-	MERLOT N	2012-2013	95	150	SAINT EMILION	
		08 a 94 ca	Allée	-	08 a 94 ca	-	-	-	-	-	-
		24 a 60 ca	Sols	-	24 a 60 ca	-	-	-	-	-	-
ZK	118	09 a 80 ca	Vins d'appellation d'origine contrôlée	09 a 80 ca	-	MERLOT N	1972-1973	120	150	SAINT EMILION	Mauvais état
		04 a 90 ca	Terres	04 a 90 ca		PETIT VERDOT N	2016-2017	50	150	Vin apte Saint-Emilion grand cru	Mauvais état
ZL	120	18 a 30 ca	Vins d'appellation d'origine contrôlée	18 a 30 ca	-	MERLOT N	1972-1973	120	150	SAINT EMILION	Mauvais état
		23 a 10 ca	Terres	23 a 10 ca		PETIT VERDOT N	2016-2017	50	150	Vin apte Saint-Emilion grand cru	
ZL	2	32 a 90 ca	Vins d'appellation d'origine contrôlée	32 a 90 ca	-	MERLOT N	1997-1998	100	180	SAINT EMILION	Mauvais état
ZL	4	18 a 40 ca	Vins d'appellation d'origine contrôlée	18 a 40 ca	-	CABERNET SAUVIGNON N	1952-1953	100	180	SAINT EMILION	Mauvais état
		47 a 00 ca	Terres	47 a 00 ca		MERLOT N	1997-1998	100	180	SAINT EMILION	
ZL	6	1 ha 81 a 90 ca	Vins d'appellation d'origine contrôlée	1 ha 81 a 90 ca	-	CABERNET SAUVIGNON N	1984-1985	100	180	SAINT EMILION	Mauvais état
		1 ha 29 a 80 ca	Vins d'appellation d'origine contrôlée	1 ha 29 a 80 ca		MERLOT N	1952-1953	100	180	SAINT EMILION	

ZL	8	33 a 80 ca	Vins d'appellation d'origine contrôlée	33 a 80 ca	-	CABERNET SAUVIGNON N	1984-1985	100	180	SAINT EMILION	Mauvais état
ZL	10	32 a 80 ca	Vins d'appellation d'origine contrôlée	32 a 80 ca	-	CABERNET FRANC N	1984-1985	100	180	SAINT EMILION	Mauvais état
ZL	40	2 ha 21 a 40 ca	Terres	-	2 ha 21 a 40 ca	-	-	-	-	-	-
ZL	42	5 ha 72 a 20 ca	Vins d'appellation d'origine contrôlée	5 ha 72 a 20 ca	-	MERLOT N	1986-1987	100	180	BORDEAUX ROUGE	Mauvais état
ZL	67	04 ha 91 a 60 ca	Terres	93 a 81 ca	3 ha 97 a 79 ca	CABERNET FRANC N	1980-1981	100	180	ST EMILION GRAND CRU	Mauvais état
ZL	99	73 a 92 ca	Terres	-		-	-	-	-	-	-
		09 ha 37 a 02 ca	Vins d'appellation d'origine contrôlée	15 a 00 ca		MERLOT N	1954-1955	100	180	SAINT EMILION	Mauvais état
			Vins d'appellation d'origine contrôlée	80 a 09 ca		MERLOT N	1964-1965	100	180		
			Vins d'appellation d'origine contrôlée	01 ha 46 a 49 ca		MERLOT N	9999-9999	100	180		
			Vins d'appellation d'origine contrôlée	93 a 10 ca		MERLOT N	1964-1965	100	180		
			Vins d'appellation d'origine contrôlée	23 a 00 ca		CABERNET FRANC N	1954-1955	100	180		
				01 ha 00a 00 ca		CABERNET FRANC N	1985-1986	100	180		

				85 a 82 ca		CABERNET FRANC N	1964-1965	100	180		
				65 a 19 ca		MERLOT N	1967-1968	100	180		
				50 a 00 ca		CABERNET SAUVIGNON N	1967-1968	100	180		
				01 ha 16 a 28 ca		CABERNET FRANC N	1974-1975	100	180		
				01 ha 62 a 05 ca		MERLOT N	2010-2011	95	150		
		86 a 17 ca	Sols	-	86 a 17 ca	-	-	-	-	-	-
ZL	100	08 a 79 ca	Sols	-	08 a 79 ca	-	-	-	-	-	-
ZL	106	78 a 06 ca	Terrains d'agrément	-	78 a 06 ca	-	-	-	-	-	-
		00 a 78 ca	Sols	-	00 a 78 ca	-	-	-	-	-	-

PLANCHE PHOTOGRAPHIQUE DES PARCELLES







DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments sont situés sur les parcelles cadastrées ZL numéro 99 et 106, et ZK numéro 60. Ils sont décrits dans l'ordre de la visite.

1) Chai

Parcelle ZL n°99

Construction édifiée en moellons, extension réalisée en parpaings. Couverture tuiles.

Grand cuvier- Petit Cuvier

Sous-sol : cuverie béton

Superficie utile : 830m2







2) Dépendance

Construction édifiée en moellons, couverture tuiles. Etat passable.

• Distribution :

Rez-de-chaussée : bureaux, entrée, cuisine

Premier étage : Salle d'eau, pièces

Superficie utile : 107,5m2





3) Chai Barriques

Construction édifiée en moellons, gros oeuvre en mauvais état, toiture tuiles

Superficie utile : 203m2



4) Habitation (Château Lagrange de Lescure)

Parcelle n°ZL 106

Garage double

Sous-sol partiel. Construction en parpaings, toiture tuiles plates.

Superficie utile : 45m2



Habitation :

- Construction briques, toiture plate, en mauvais état. Fenêtres bois, volets bois.
- Sous-sol partiel.
- Edifice squatté.
- Aucun équipement

Superficie utile : 371m2





• Distribution :

Rez-de-chaussée :
Salon
Cuisine
Salle à Manger
Bureau
Entrée
Cgambres
Cellier
Distribution

1et étage :
Grenier
Chambre avec Salle de bain





• **Bien en très mauvais état général, à rénover totalement.**

5) Constructions

Parcelle ZK n°60

Hangar

Construction en moellons, toiture tuiles. Charpente bois. Etat passable

Superficie utile : 330 m2



Habitation

- Construction édifiée en briques, toiture tuiles. Bon état.
- Raccordée aux réseaux d'Eau, d'électricité, gaz par citerne, chauffage par chaudière gaz, eau chaude sanitaire.

Superficie utile : 105m2





Distribution :
Entrée
Cuisine
Salon
Salle à manger
Bureau
Chambres
WC
Garage