

**Daniel DUPERRET**

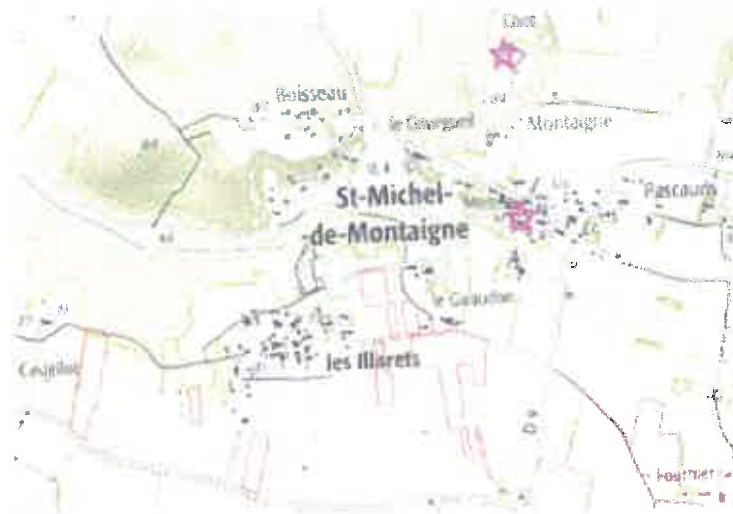
*Ingenieur en Agriculture*  
*D.U. Expertise Judiciaire*  
Expert Foncier et Agricole  
Expert près la Cour d'appel de Bordeaux

SUP P1  
D. SACS-BOT / LEUREI  
07 FEV. 2018

## TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BERGERAC

Madame TECHER Roseline  
Les Illarets 24230 ST-MICHEL DE MONTAIGNE

Propriété viticole de 12 ha



### RAPPORT D'EXPERTISE

Dossier N° : 24202.300

Ordonnance d'expertise du : 22 décembre 2017

A Monbazillac, le 6 février 2018

## SOMMAIRE

I.	<u>PRESENTATION DE LA MISSION</u> .....	3
II.	<u>PRESENTATION DE LA METHODOLOGIE</u> .....	3
III.	<u>LES INVESTIGATIONS REALISEES PAR L'AUTEUR</u> .....	4
IV.	<u>EVALUATION SELON LA METHODE PATRIMONIALE</u> .....	5
	IV.A. PRESENTATION .....	5
	IV.A. TERROIR .....	5
	IV.A. DESCRIPTION ET EVALUATION .....	5
V.	<u>EVALUATION SELON LA METHODE DU REVENU</u> .....	10
VI.	<u>SYNTHESE</u> .....	10
	<b>Conclusion</b> .....	11
	<b>Annexes</b> .....	12

## I. Présentation de la mission

L'auteur a été missionné le 22 décembre 2017 par ordonnance de Madame Sophie MOREL, Vice-Présidente du Tribunal de Grande Instance de Bergerac et Juge Commissaire de la liquidation judiciaire de Madame Roseline TECHER, afin de déterminer la valeur de cette propriété dans la perspective d'une cession (annexe 1). Le rapport d'expertise devra être déposé dans les trois mois de la saisine par le Greffier dudit Tribunal.

La propriété se situe sur la commune de Saint-Michel de Montaigne, en limite sud-ouest de la Dordogne. Les diverses parcelles sont au lieu dit Les Illarets, sur le plateau du terroir de l'AOC Montzavel (annexe 2).

## II. Présentation de la méthodologie

L'évaluation des biens se présente comme un calcul de leur valeur marchande actuelle.

La première méthode et la plus couramment utilisée est communément appelée la méthode patrimoniale. Elle consiste en une évaluation de toutes les parties des biens, la valeur patrimoniale correspondant à la somme de la valeur de chaque élément, déduction faite de la valeur du passif éventuel pour obtenir une valeur patrimoniale nette. Elle est appelée aussi valeur de cession c'est-à-dire le prix qui serait vraisemblablement le sien sur le marché, après comparaison avec des biens s'en approchant et vendus récemment.

Elle n'est donc souvent pas suffisante.

Il existe d'autres méthodes d'évaluation basées sur des optiques d'analyse différentes, l'évaluation finale étant une synthèse des différentes méthodes. L'auteur en retient habituellement une autre en pareil cas : la valeur de remboursement ou de rentabilité, ou le revenu prévisible devant permettre de financer par exemple un rachat à crédit.

### III. Les investigations réalisées par l'auteur

L'auteur s'est rendu sur les lieux afin d'apprécier leurs potentialités le 24 janvier 2018.

En complément, il a réalisé une démarche auprès du cadastre pour identifier les biens immobiliers.

Il a également consulté les documents d'urbanisme (PLU) en Mairie, et les restrictions éventuelles au titre des sites classés. Dans la propriété, aucune parcelle ne se trouve en zone urbanisable.



Extraits du zonage PLU de St-Michel de Montaigne.

Enfin, l'auteur a recherché les ventes récentes comparables dans le secteur :

3 ventes seulement ont été observées par la SAFER au cours des dernières années. La plus petite valeur unitaire concernait une propriété louée et des vignes à faible densité :

date	Ha	€/ha
nov.-17	3,91	8300
févr.-16	2,29	12000
déc.-08	2,17	8972

Ventes de foncier agricole

Le prix des vignes libres se situe entre 8000 et 12000 €/ha, selon leur espérance de vie avant replantation.

Il n'a pas été réalisé de diagnostic parasitaire ou de composants indésirables dans les sols.

## IV. Évaluation selon la méthode patrimoniale

### IV.a. *Présentation*

La méthode patrimoniale est basée sur un recensement et une évaluation de l'ensemble des éléments du patrimoine. La valeur patrimoniale obtenue sera une valeur brute qui correspondra au capital réalisé si le propriétaire vendait l'ensemble.

L'auteur a visité le bien, et en dresse une description exhaustive avec la valorisation retenue.




### IV.b. *Terroir*

La propriété se compose pour l'essentiel de terres de plateau argilo-calcaire, dans l'aire viticole AOC Bergerac – Côtes de Bergerac et Montravel – Côtes de Montravel.

L'étude des terroirs viticoles du berguescois (FVB-2006) a mis en évidence 3 natures de sols :



Carte des sols viticoles

-  Calcosols épais redoxiques sur calcaire dur (UT 19)
-  Rendosols à calcosols peu épais sur calcaire dur (UT 7)
-  Calcosols peu épais sur calcaire dur plus ou moins meulés (Ref. UT 22)

Seuls les secteurs « jaunes » de la carte sont chlorosants. Les 2 sols peu épais ont une sensibilité à la sécheresse et sont plus indiqués pour les cépages rouges. Partout, les blancs liquoreux pourraient convenir.

### IV.c. *Description et évaluation*

Les vignes sont vigoureuses, avant la taille les bois occupent convenablement l'ensemble de l'espace qui leur est alloué. Elles ont fortement gelé en avril 2017, et n'ont quasiment pas porté de grappes cette année. Cependant, la taille sera peu impactée car les bois sont bien acotés.

Le palissage est en bon état courant, adapté aux perspectives de longévité des parcelles.

La valorisation sera établie sur la base de 11000 €/ha pour les vignes pouvant être conservées plus de 10 ans, 8000 €/ha pour les vignes à replanter à plus brève échéance, 4500 €/ha pour les terres non plantées.

**Ilot A** : bord de route, légère pente au nord. 6 rangs courts à l'est, prolongés par la parcelle voisine AL 976, sans allée de séparation.

cadastre	Lieudit	Ha	C	Cépage	Année	Piquets	Pieds	Rangs	PU	Brut
AL	5 Castelot Est	VI	0,1861	B Muscadelle	1998	Per	1,90	2,00	11 000	2 047
AL	5 Castelot Est	VI	0,5000	B Sauvignon	1989	Per	1,90	2,00	8 000	4 000
AL	6 Castelot Est	VI	0,1633	B Sauvignon	1989	Per	1,00	2,00	8 000	1 366
<b>0,8494</b>										<b>7 354</b>

Valeur estimée de l'ilot A : **7 354 €.**

**Ilot B** : en prolongement du précédent, nette pente au nord. Nombreux pieds morts ou manquants (plus de 30%). Angle sud-ouest écorné par la présence d'une petite « cabane de vigne » voisine, cadastrée AL 7.

cadastre	Lieudit	Ha	C	Cépage	Année	Piquets	Pieds	Rangs	PU	Brut
AL	8 Castelot Est	VI	0,2815	B Muscadelle	1958		1,00	1,85	8 000	2 252
AL	8 Castelot Est	VI	0,0300	B Ugni	1955		1,00	1,85	8 000	240
AL	8 Castelot Est	VI	0,4000	B Semillon	1955		1,00	1,85	8 000	3 200
AL	8 Castelot Est	VI	0,4000	B Sauvignon	1956		1,00	1,85	8 000	3 200
<b>1,1115</b>										<b>8 892</b>

Valeur estimée de l'ilot B : **8 892 €.**

**Ilot C** : au cœur du plateau, 17 rangs en légère pente au nord. Accessible par un chemin communal au nord.

cadastre	Lieudit	Ha	C	Cépage	Année	Piquets	Pieds	Rangs	PU	Brut
AL	936 Ilarers	VI	0,0246	N Merlot	1969		1,00	1,90	8 000	197
AL	937 Ilarers	VI	0,1954	N Merlot	1969		1,00	1,90	8 000	1 563
AL	937 Ilarers	VI	0,1373	N Cab.Sauvig	1969		1,00	1,90	8 000	1 098
<b>0,3573</b>										<b>2 858</b>

Valeur estimée de l'ilot C : **2 858 €.**

**Ilot D** : bord de route en sommet de plateau, 27 rangs à bon potentiel.

cadastre	Lieu dit	Ha	Cc	Cépage	Année	Piquets	Pieds	Rangs	PU	Brut
AI	5 Plateau des Illat VI	0,1273	N	Merlot	1984		1,00	2,00	11 000	1 400
AI	6 Plateau des Illat VI	0,2090	N	Cab Franc	1966		1,00	2,00	8 000	1 600
AI	6 Plateau des Illat VI	0,3536	N	Merlot	1966		1,00	2,00	8 000	2 829
AI	404 Plateau des Illat VI	0,1896	N	Merlot	1984		1,00	2,00	11 000	2 086
<b>0,8705</b>										<b>7 915</b>

Valeur estimée de l'ilot D : **7 915 €.**

**Ilot E** : bord de la route nord entre les hameaux des Illarets et du Giraudon.  
Légère pente au nord.

cadastre	Lieu dit	Ha	Cc	Cépage	Année	Piquets	Pieds	Rangs	PU	Brut
AI	116 Plateau des Illat VI	0,6032	N	Merlot	1977		1,20	3,00	8 000	4 826
AI	117 Plateau des Illat VI	0,1696	N	Cab.Sauvign	1997	Mixte	1,00	2,00	8 000	1 357
<b>0,7728</b>										<b>6 182</b>

Valeur estimée de l'ilot E : **6 182 €.**

**Ilot F** : bord de la route sud entre les hameaux des Illarets et du Giraudon.  
Légère pente au nord.

cadastre	Lieu dit	Ha	Cc	Cépage	Année	Piquets	Pieds	Rangs	PU	Brut
AI	93 Plateau des Illat VI	0,0931	N	Merlot	1984		1,00	1,90	11 000	1 024
AI	94 Plateau des Illat VI	0,0773	B	Sauvignon	1960		1,00	1,90	8 000	618
AI	94 Plateau des Illat VI	0,0772	B	Sémillon	1960		1,00	1,90	8 000	618
<b>0,2476</b>										<b>2 260</b>

Valeur estimée de l'ilot F : **2 260 €.**

**Ilot G** : bord de la route sud entre les hameaux des Illarets et du Giraudon.  
Légère pente au nord. Riverain d'une habitation.

cadastre	Lieu dit	Ha	Cc	Cépage	Année	Piquets	Pieds	Rangs	PU	Brut
AI	89 Plateau des Illat VI	0,3238	N	Merlot	2005	Fer	1,00	1,90	11 000	3 562
AI	90 Plateau des Illat VI	0,0788	N	Merlot	2003	Fer	1,00	1,90	11 000	867
<b>0,4026</b>										<b>4 429</b>

Valeur estimée de l'ilot G : **4 429 €.**



**Ilot H :** bord de la route sud entre les hameaux des Illarets et du Giraudon.  
Très légère pente au nord.

cadastre	Lieudit	Ha	Cc	Cépage	Année	Piquets	Pieds	Rangs	PU	Brut
AI	79 Plateau des Illar VI	0,0336	B	Sémillon	1960		1,00	1,85	8 000	269
AI	79 Plateau des Illar VI	0,0336	B	Sauvignon	1960		1,00	1,85	8 000	269
AI	80 Plateau des Illar VI	0,0657	N	Merlot	1984		1,00	1,90	11 000	723
AI	81 Plateau des Illar VI	0,0936	N	Merlot	1984		1,00	1,90	11 000	1 030
<b>0,2265</b>										<b>2 290</b>

Valeur estimée de l'ilot H : **2 290 €.**

**Ilot I :** prolonge au sud l'ilot précédent. Très légère pente au nord. Excellent état.

cadastre	Lieudit	Ha	Cc	Cépage	Année	Piquets	Pieds	Rangs	PU	Brut
AI	53 Plateau des Illar VI	0,4214	N	Merlot	2006	Fer	1,00	1,85	11 000	4 633
AI	54 Plateau des Illar VI	0,0441	N	Merlot	2006	Fer	1,00	1,85	11 000	485
<b>0,4655</b>										<b>5 121</b>

Valeur estimée de l'ilot I : **5 121 €.**

**Ilot J :** Bord de route face aux maisons du Giraudon. Très légère pente au nord. Très bon état.

cadastre	Lieudit	Ha	Cc	Cépage	Année	Piquets	Pieds	Rangs	PU	Brut
AI	85 Plateau des Illar VI	0,3861	N	Merlot	1979	Mixtes	1,00	1,90	8 000	3 089
AI	86 Plateau des Illar VI	0,0950	N	Merlot	1991	Mixtes	1,00	1,90	11 000	1 045
AI	416 Ruteau VI	0,6638	N	Merlot	1991	Mixtes	1,00	1,90	11 000	7 302
AI	416 Ruteau VI	0,4000	N	Merlot	1989	Mixtes	1,00	1,90	11 000	4 400
AI	417 Ruteau VI	0,8102	N	Merlot	1980	Mixtes	1,00	1,90	11 000	8 912
<b>2,3551</b>										<b>24 748</b>

Valeur estimée de l'ilot J : **24 748 €.**

**Ilot K :** prolonge au sud l'ilot précédent. Très légère pente au nord. Très bon état.

cadastre	Lieudit	Ha	Cc	Cépage	Année	Piquets	Pieds	Rangs	PU	Brut
AI	44 Plateau des Illar VI	0,0964	N	Merlot	1992		1,00	1,90	11 000	1 060
AI	371 Plateau des Illar VI	0,2537	N	Merlot	1992		1,00	1,90	11 000	2 791
AI	371 Plateau des Illar VI	0,5158	N	Merlot	1990		1,00	1,90	11 000	5 674
AI	372 Plateau des Illar VI	0,2099	N	Merlot	1990		1,00	1,90	11 000	2 309
<b>1,0758</b>										<b>11 834</b>

Valeur estimée de l'ilot K : **11 834 €.**



**Ilot L :** prolonge au sud l'ilot précédent. Très légère pente au sud. Excellent état.

cadastre	Lieu-dit	Ha	Ci	Cépage	Année	Piquets	Pieds	Rangs	PU	Brut
AI	298 Croix de Marot	O VI	0,1775	N Merlot	2003	Fer	1,00	1,90	11 000	<b>1 953</b>

Valeur estimée de l'ilot L : **1 953 €.**

**Ilot M :** 3 rangs à quelques mètres à l'est de l'ilot précédent. Très légère pente au sud. Bon état.

cadastre	Lieu-dit	Ha	Ci	Cépage	Année	Piquets	Pieds	Rangs	PU	Brut
AI	292 Croix de Marot	O VI	0,1236	N Merlot	1990		1,00	1,90	11 000	<b>1 415</b>

Valeur estimée de l'ilot M : **1 415 €.**

**Ilot N :** au bord de la route D 9 de Lamothe. Seule orientation est-ouest. Excellent état.

cadastre	Lieu-dit	Ha	Ci	Cépage	Année	Piquets	Pieds	Rangs	PU	Brut
Cro	123 Croix de Marot	E VI	0,4858	N Merlot	2004	Fer	1	2	11 000	<b>5 344</b>

Valeur estimée de l'ilot N : **5 344 €.**

**Ilot O :** le plus à l'est, en bordure de chemin rural. Très légère pente au sud. Une petite vigne en pleine vigueur occupe la partie nord-est.

cadastre	Lieu-dit	Ha	Ci	Cépage	Année	Piquets	Pieds	Rangs	PU	Brut
AH	87 Fournier	T	0,2312						4 500	1 040
AH	88 Fournier	T	0,2288						4 500	1 030
AH	176 Fournier	VI	0,2480	N Merlot	1999	Fer	1	2	11 000	2 728
Aff	178 Fournier	T	1,2405						4 500	5 582
AH	180 Fournier	T	0,4768						4 500	2 146
			<b>2,4253</b>							<b>12 526</b>

Valeur estimée de l'ilot O : **12 526 €.**

La valeur de la propriété issue de la méthode patrimoniale est arrêtée à :

**105 120 euros.**

## V. Evaluation selon la méthode du revenu

Cette approche nécessite d'affecter une valeur locative à tous les biens. Ici les parcelles sont souvent de petite dimension et globalement disséminées sur le plateau.

L'expert se basera sur une valeur locative médiane pour les 20 ans à venir, sous déduction de 2/12<sup>e</sup> pour les charges courantes du propriétaire.

Le loyer peut se situer entre 4 et 12 hl/ha de vin AOC Bergerac, le niveau moyen de 8 hl/ha sera retenu. Le prix 2017 défini par arrêté préfectoral s'élève à 724 €/tonneau (donc 643,56 €/ha) pour les rouges et 772 € (donc 686,22 €/ha) pour les blancs.

Pour les terres, elles seront évaluées sur la base moyenne de la 2<sup>ème</sup> catégorie, à 114,52 €/ha.

	ha	Loyer/ha	Loyer
Blancs	2,1826	686,22	1497,74
Rouges	7,5919	643,56	4885,84
Terres	2,1773	114,52	249,34
	<b>11,9518</b>		<b>6632,92</b>

Les revenus possibles pour le foncier non bâti s'élèvent à :

$$6\ 633 - 2/12 = 5\ 527 \text{ €/an.}$$

Capitalisés sur 20 ans au taux d'actualisation de 2 %, ils représentent un montant de 90 380 €.

La valeur de la propriété issue de la méthode par le revenu est arrêtée à :

90 380 euros

## VI. Synthèse

La propriété de Madame TECHER offre des prestations de bonne qualité pour le secteur. Les vignes sont en bon état de production et d'entretien, peu d'entre-elles sont à renouveler à brève échéance.

Les deux méthodes d'évaluation donnent une valeur assez proche selon que l'on regarde le patrimoine ou le placement financier (-14%) :

Valeur patrimoniale	Valeur de rentabilité
105 120	90 380

Dans un contexte où la valeur du bien n'est pas liée à la poursuite de son organisation actuelle, la valeur issue de la méthode de rentabilité devient secondaire. Elle vient confirmer que la valeur patrimoniale n'est pas sous-évaluée : le revenu locatif attendu ne permettra pas de retrouver cette valeur avant plus de 20 ans.

L'expert proposera donc la valeur patrimoniale.

L'auteur évalue les actifs immobiliers susceptibles d'être cédés par la société au total de :

105 120 €.

### Conclusion

Le vignoble de Madame Roseline TECHER se compose :

- de vignes blanches, évaluées à	18 020 €.
- de vignes rouges, évaluées à	77 300 €.
- de terres nues en zone AOC, évaluées à	9 800 €.
Pour un total de	105 120 €.

Il est ici précisé qu'il s'agit d'une valeur globale des biens décrits.

Tel est mon avis, en foi de quoi, ma mission étant accomplie, certifiant avoir effectué moi-même les travaux relatés ci-avant, j'ai établi et clos le présent rapport pour servir et valoir ce que de droit.

à Monbazillac  
le 6 février 2018.

L'expert : D.DUPERRET



#### Remis en :

- 2 exemplaires à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Bergerac.
- 1 exemplaire à Mme. TECHER,
- 1 copie à la SCP PINOUGUIT - LEURET - DEVOS BOT.

## ANNEXES

- 1 Ordre de mission
- 2 Géo-localisation et îlots
- 3 Quelques photos

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BERGERAC

LIQUIDATION JUDICIAIRE

Madame Roseline TECHER

Les Illarets

24230 SAINT-MICHEL-DE-MONTAIGNE

Dossier N° 24202.300

EXTRAIT des MINUTES du GREFFE du  
TRIBUNAL de GRANDE INSTANCE de  
24100 BERGERAC

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT  
ET LE *Vingt Deux Décembre*

Nous, Madame Sophie MOREL, Vice Présidente du Tribunal de Grande Instance de Bergerac et Juge Commissaire de la liquidation judiciaire de Madame Roseline TECHER Les Illarets 24230 SAINT-MICHEL-DE-MONTAIGNE.

Etant en notre Cabinet assisté du Greffier.

Avons rendu ce jour l'ordonnance dont la teneur suit sur requête présentée le 28 novembre 2017  
Par :

- La S.C.P. PIMOUGUET - LEURET - DEVOS BOT pris en la personne de Me Pascal PIMOUGUET mandataire judiciaire demeurant à BERGERAC, 37, rue du Professeur POZZI.

Vu, les dispositions des articles L 621.9 et R, 621-23 du Code de Commerce.

ORDONNANCE

Par jugement en date du 06 novembre 2017, notre Tribunal a prononcé la liquidation judiciaire de Madame Roseline TECHER et désigné la S.C.P. PIMOUGUET - LEURET - DEVOS BOT pris en la personne de Me Pascal PIMOUGUET liquidateur.

Il dépend de l'actif de cette liquidation judiciaire :

- Sur la commune de SAINT MICHEL DE MONTAIGNE, une propriété rurale comprenant diverses parcelles de terre en nature de vigne AOC pour 09ha 77a et 45ca et le surplus en terre pour 02ha 17a 73ca

Avant d'engager la vente, il convient de désigner un expert afin que ce dernier détermine la valeur exacte des biens dont s'agit.

PAR CES MOTIFS :

Vu, l'accord favorable du Ministère Public en date du *30 novembre 2017*

Désigne pour procéder à l'évaluation des biens immobiliers dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire de Madame Roseline TECHER

\* Monsieur Daniel DUPERRET, Cambes, 24240 MONBAZILLAC

Dit que l'expert devra déposer son rapport dans les trois mois de sa saisine.

LOCALISATION DES ILOIS





QUELQUES PHOTOS



Jeune vigne, piquets métalliques



Vigne âgée : piquets bois, pieds manquants



