



LAHAYE EXPERTISES
Évaluations immobilières - valeurs vénales et locatives

RAPPORT D'EXPERTISE

AFFAIRE LJ SARL BRF NEYRAN

TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX

ORDONNANCE du 28 novembre 2018

N ° 2018M10295

Procédure : 2018J00472

Parcelles de terrains et dépendance,
Sise commune de SOULAC-SUR-MER (Gironde),
Lieudit « Neyran », Route de Talais.

N. Réf. : 2024.07 A- EL

Bordeaux, le 29 mai 2025

SOMMAIRE

I - MISSION.....	3
II - EXPOSE PREALABLE	4
III - IDENTIFICATION DU BIEN.....	5
IV - SITUATION	7
<i>Situation générale.....</i>	7
<i>Situation particulière.....</i>	9
V - DESCRIPTION	10
VI - SURFACES	12
<i>Définitions de la surface utile</i>	12
<i>Surfaces considérées</i>	12
VII – CONDITIONS D'OCCUPATION.....	13
VII – URBANISME.....	14
<i>Parcelles de Neyran</i>	14
IX – ESTIMATIONS	15
<i>Définition des valeurs</i>	15
<i>Analyse du marché</i>	17
<i>Évaluations proprement dites.....</i>	18
X – CONCLUSION	19

I - MISSION

Nous, Emmanuel LAHAYE, expert en évaluations immobilières près la Cour d'Appel de Bordeaux, demeurant 199 Rue Amédée Germain - 33800 BORDEAUX, avons été commis en notre qualité d'expert le 3 avril 2024 par Monsieur Paul BERNARD, Juge-Commissaire au Tribunal de Commerce de BORDEAUX

Nommé dans la procédure de liquidation judiciaire de la société BRF NEYRAN

Il dépend de l'actif de la liquidation les biens et droits immobiliers ci-après plus amplement désignés pour lesquels il nous a été demandé de donner notre avis sur la valeur.

Il est ici précisé que les représentants de la SARL étant défailants, nous avons été contraints de n'effectuer qu'une visite extérieure des biens.

Pour mener à bien notre mission, il nous a été remis les documents suivants :

- Titre de propriété,
- Bordereau hypothécaire,

...

Il apparaît que le bordereau hypothécaire ne semble pas à jour de la réalité immobilière des lieux. La liste des différents immeubles a été dressée à partir de la matrice cadastrale communiquée par la Mairie de SOULAC-SUR-MER en octobre 2024 qui n'est pas une preuve de propriété.

Il ne nous a été communiqué aucun autre document ou élément d'information.

La valeur est donnée au jour de la visite

II - EXPOSE PREALABLE

Dans le respect de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport se réfèrent à la notion de **valeur vénale ou valeur en vente forcée**.

Pour permettre à l'expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les biens concernés,
- tout document relatif à l'urbanisme,
- attestation relative à la qualification dudit ou desdits biens,
- état locatif détaillé, et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours,
- plans cotés et/ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art,
- tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés,
- tout audit technique les concernant.

Le demandeur du présent rapport a été averti par l'expert soussigné de la nécessité de présenter ces documents techniques.

En l'absence de ces éléments d'information, la responsabilité de l'expert ne saurait être engagée :

- quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire,
- quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art.

De même que n'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices, notamment :

- quant à la présence d'amiante (décrets 96/97 du 07/02/96 et 97-855 du 12/09/97),
- quant aux risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme (art. 123 de la loi du 29 juillet 1998 et ses décrets d'application 99-483/484 du 09/06/99),
- quant à la présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00),
- quant aux risques encourus par la présence de radon (circulaire du 27/01/99),
- de même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol.

Et qu'en conséquence, les conclusions auxquelles nous aboutissons sont données sous-réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter.

S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitudes identifiés.

III - IDENTIFICATION DU BIEN

Parcelles de terrain et dépendance,
Sises commune de SOULAC-SUR-MER, (Gironde),
Lieu-dit « Neyran-Sud »,
Route de Talais sans numéro,

Comprenant :

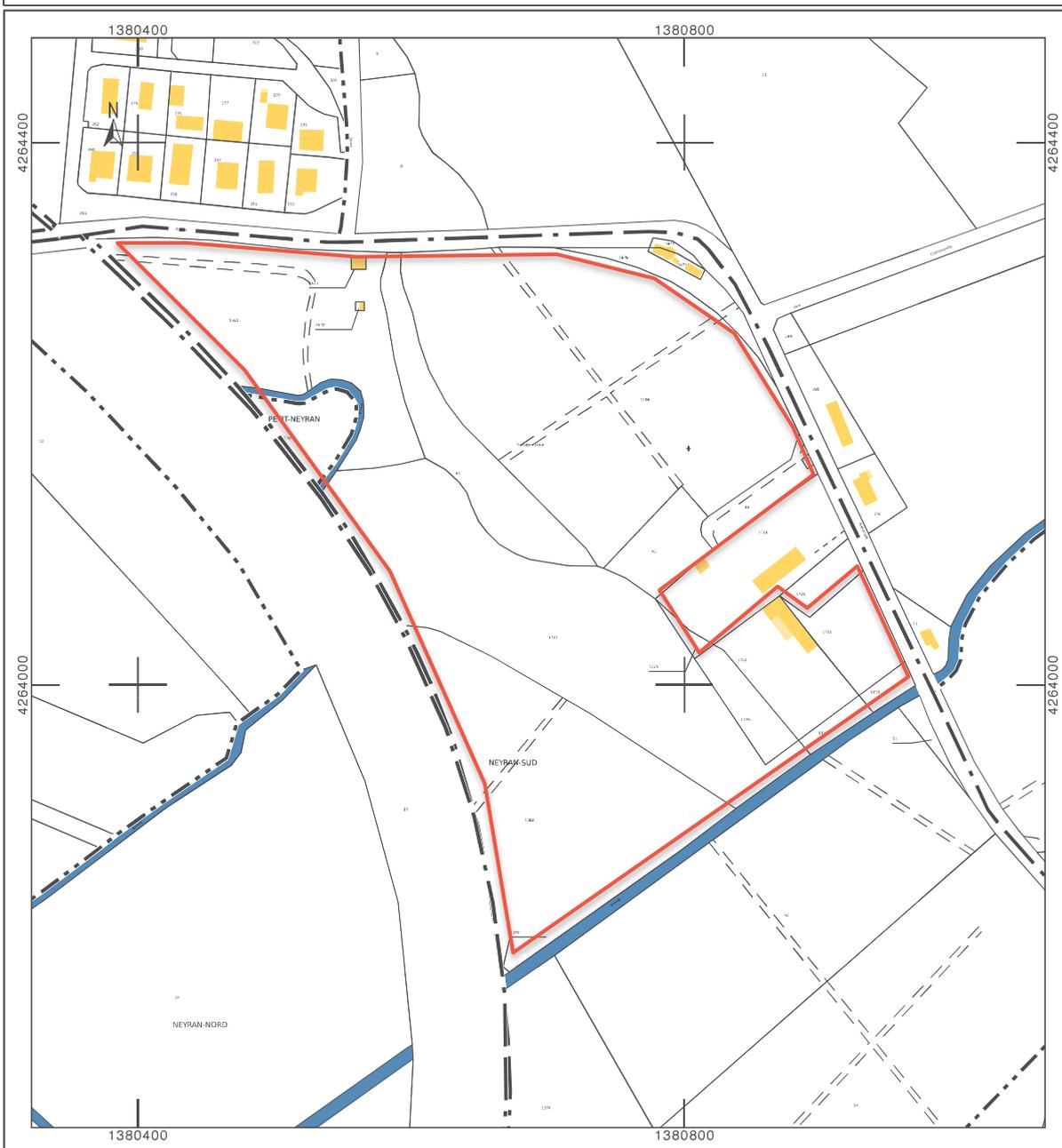
Un bâtiment à usage de dépendance agricole, en mauvais état, élevé sur terre-plein, de simple rez-de-chaussée, sous-combles perdus,

Terrain attenant en nature de prairie et bois taillis,

L'ensemble figurant au cadastre rénové sous les références suivantes :

DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION								
Acte	Section	N° Plan	N° voirie	Adresse	Code Rivoli	N° parc prim	S Ta	SUF	Gr / Ss Gr	Classe	Nat Cult	Contenance		
												Ha	A	Ca
2007	D	0041		NEYRAN-SUD	B074		514 A		BT	04				7 720
2007	D	0043		NEYRAN-SUD	B074		514 A		J	02	POTAG			3 293
2007	D	0044		NEYRAN-SUD	B074		514 A		T	02				1 900
2007	D	1146		NEYRAN-SUD	B074	0042	514 A		T	02				42 660
2007	D	1360		NEYRAN-SUD	B074		514 A		P	02				18 088
2007	D	1361		PETIT NEYRAN	B085		514 A		P	02				3 476
2007	D	1366		NEYRAN-SUD	B074	0048	514 A		P	02				25 758
2007	D	1369		NEYRAN-SUD	B074	0049	514 A		L	01				35
2007	D	1677		NEYRAN-SUD	B074	0040	514 A		S					57
2007	D	1678		NEYRAN-SUD	B074	0040	514 A		S					16
2007	D	1719		NEYRAN-SUD	B074	0046	514 A		AG	02				630
2007	D	1720	0012	RTE DE TALAIS	0387	0046	514 A		AG	02				3 683
2007	D	1722	0012	RTE DE TALAIS	0387	0045	514 A		S					5 386
2007	D	1723		NEYRAN-SUD	B074	0045	514 A		S					949
2007	D	1726		NEYRAN-SUD	B074	1365	514 A		P	02				2 361
2007	D	1727		NEYRAN-SUD	B074	1365	514 A		P	02				29 847

<p>Département : GIRONDE</p> <p>Commune : SOULAC-SUR-MER</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>-----</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p> <p>-----</p>	<p>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 tél. 05.56.24.85.97 -fax sdif33.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : D Feuille : 000 D 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/5000 Échelle d'édition : 1/4000</p> <p>Date d'édition : 22/05/2025 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC45 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>



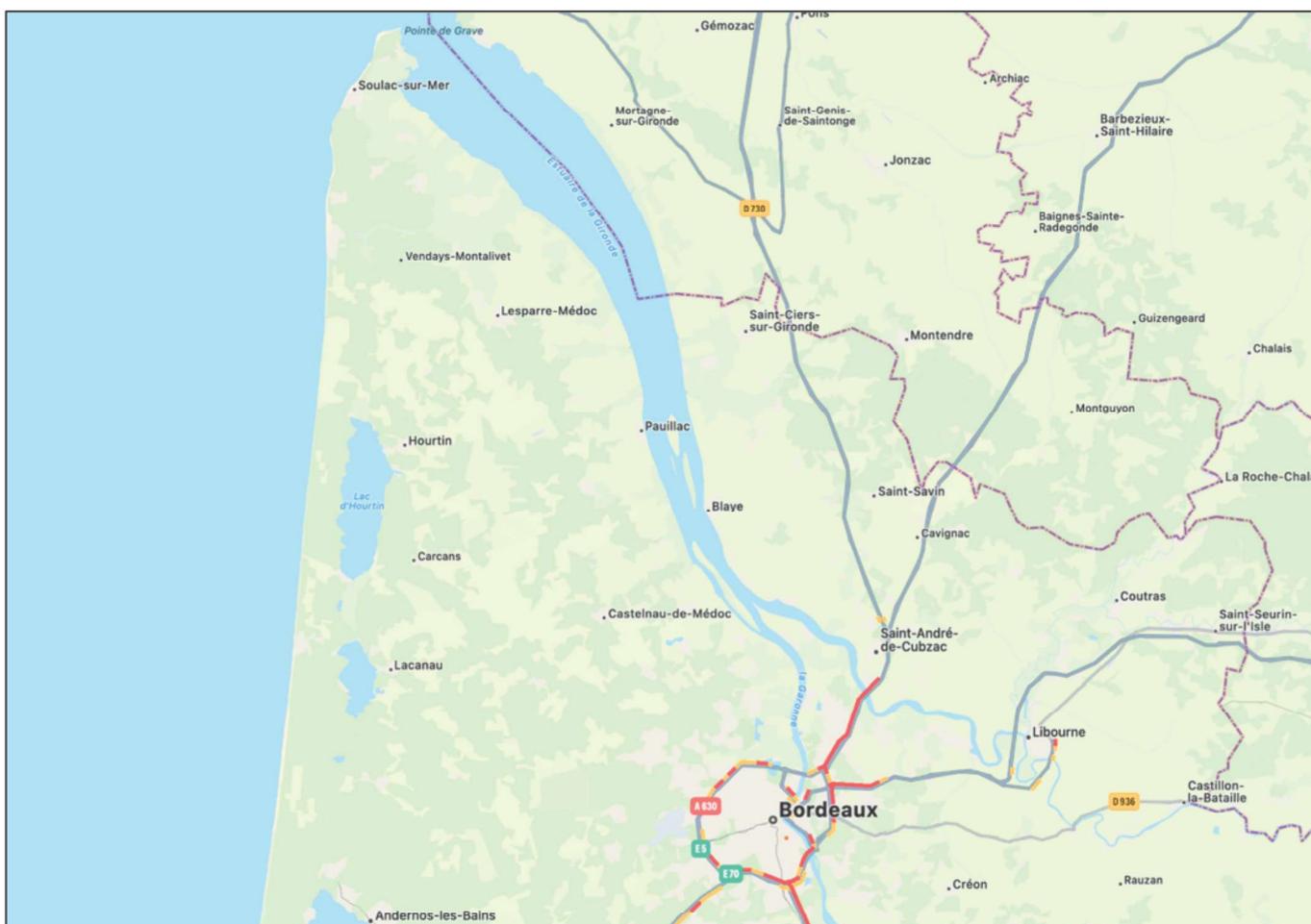
IV - SITUATION

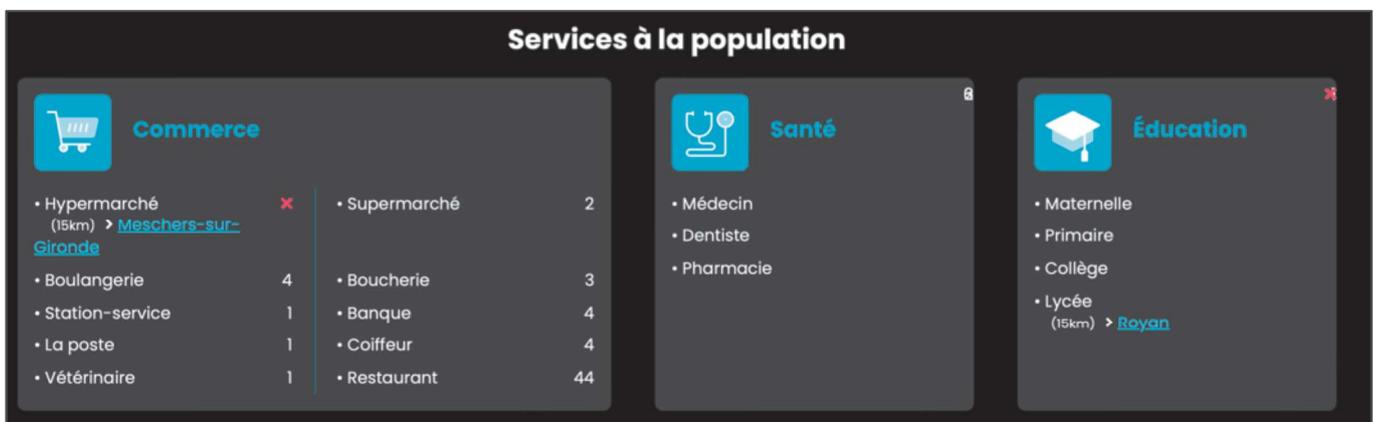
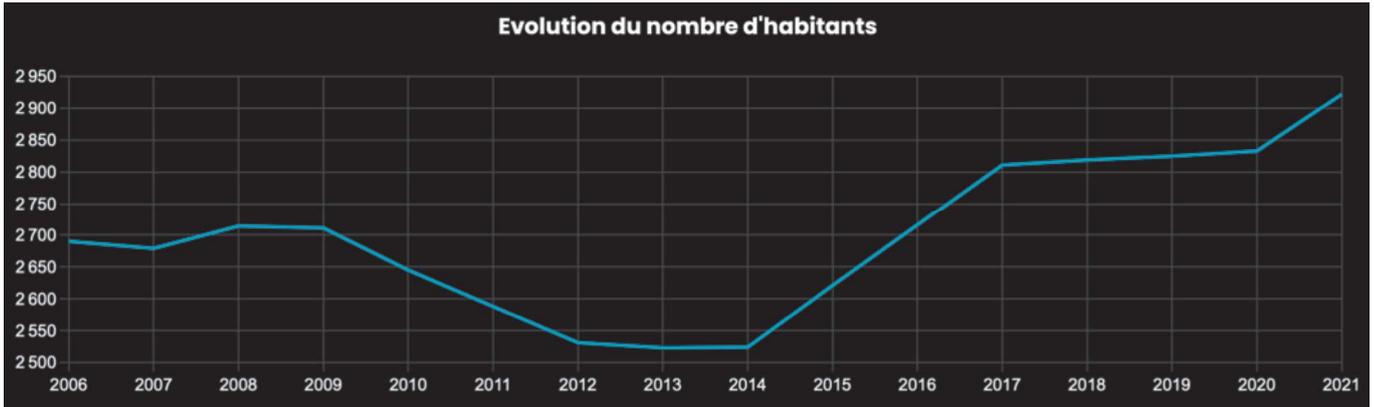
Situation générale

SOULAC-SUR-MER, moins de 3 000 habitants en 2021, commune et station balnéaire de la pointe de Grave, située à une soixantaine de kilomètres au nord de Bordeaux. La situation géographique, à l'extrémité de la presqu'île du Médoc, est assez difficile depuis Bordeaux. L'accès à ROYAN ne se fait que par un bac maritime.

La commune bénéficie toutefois de la plupart des commerces ; les autres services sont assurés à LESPARRE-MÉDOC, sous-préfecture de la Gironde.

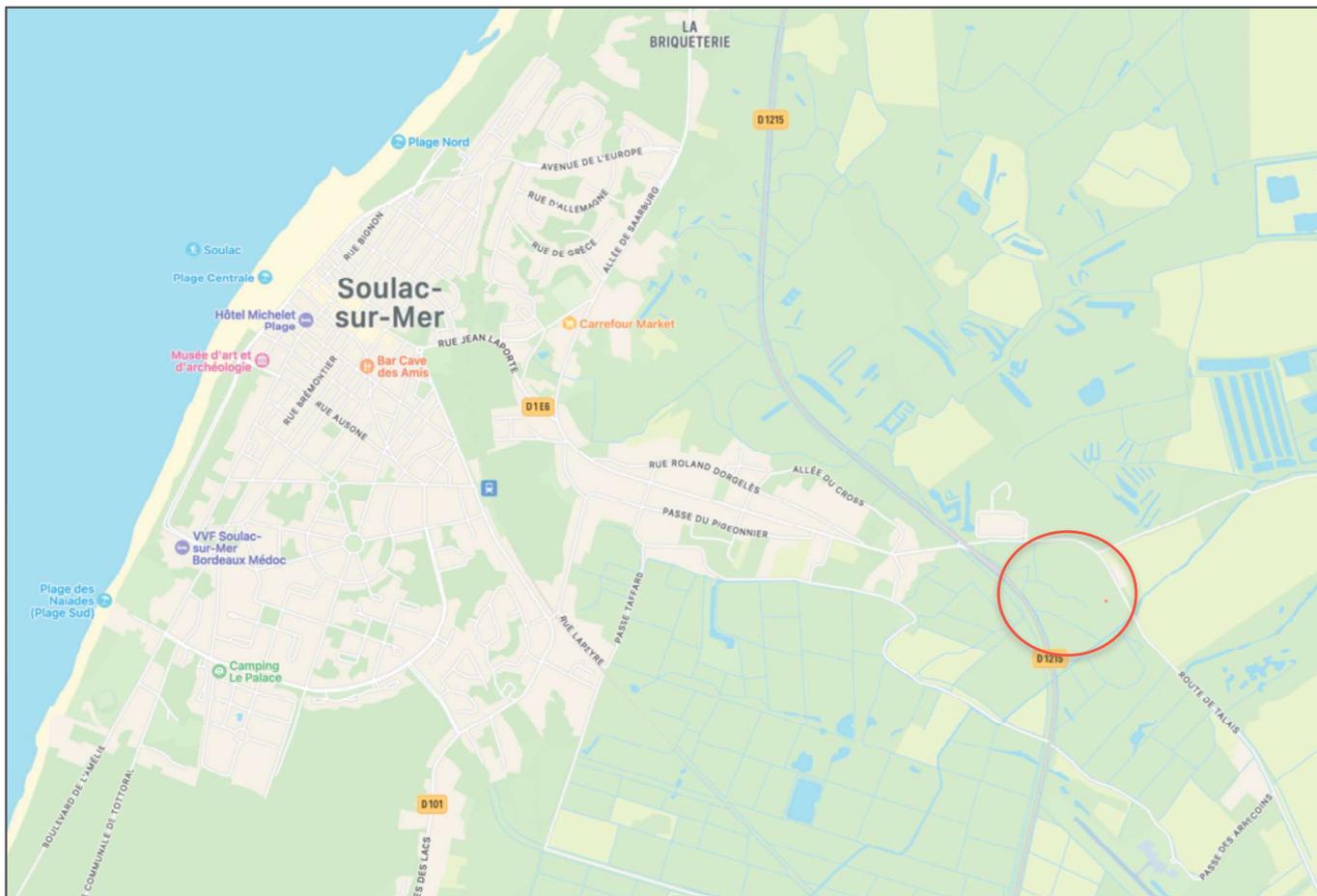
Transport public par réseau SNCF.





Situation particulière

Les parcelles étudiées sont situées autour du lieudit « Neyran » et à quelques kilomètres dans les terres, à l'est du Bourg,



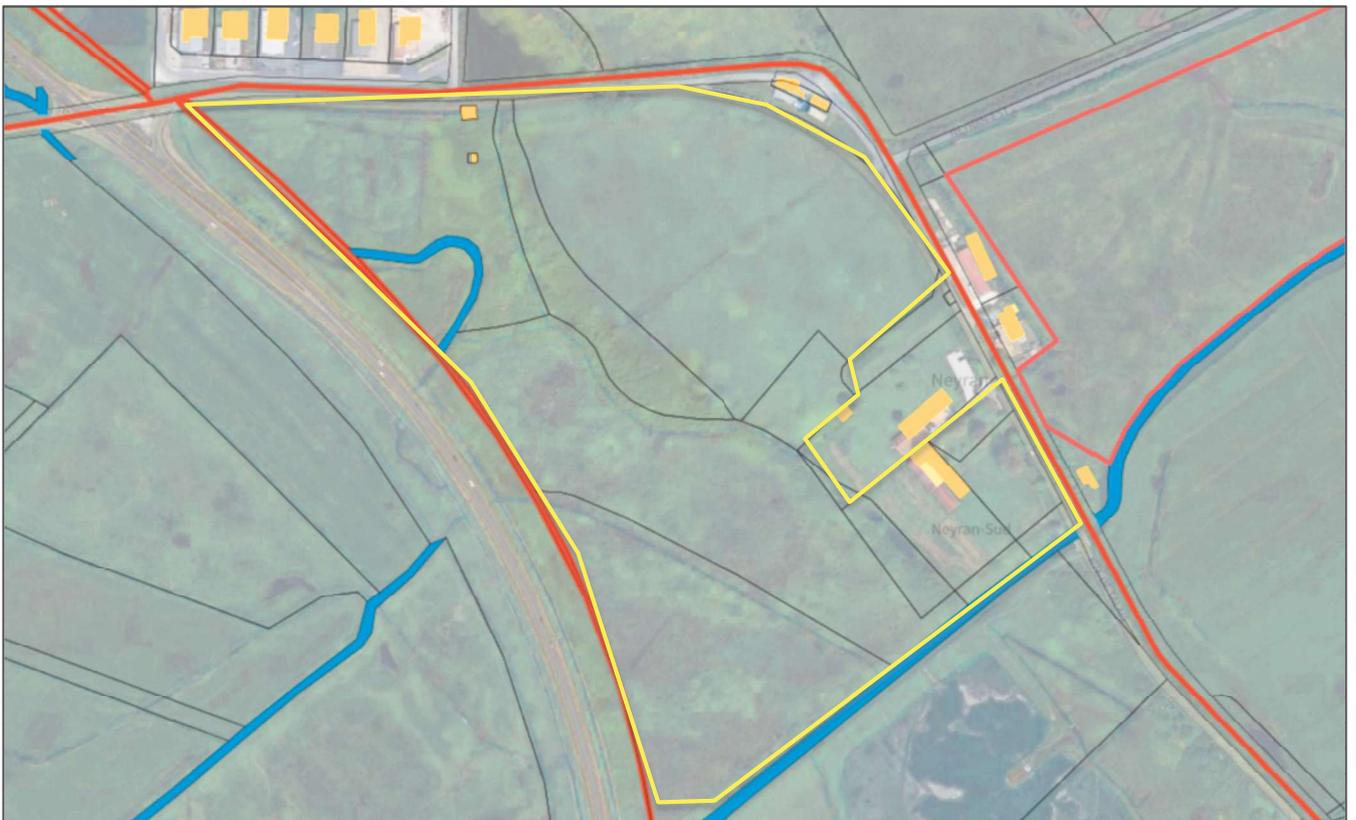
V - DESCRIPTION

Terrains

Des parcelles de prairies ou landes qui forment un ensemble assez homogène et de bonne planimétrie. Pas de clôture sauf autour du bâtiment. L'ensemble totalise une douzaine d'hectares d'un seul tenant à l'exception d'une enclave appartenant à un tiers.

Constructions

Il s'agit d'une dépendance ancienne qui a bénéficié de quelques travaux puis abandonnée. La construction est assez hétérogène, en mauvais état et sans équipement.







VI - SURFACES

Définitions de la surface utile

Contrairement à la surface de plancher, la surface utile intérieure ne tient pas compte des éléments structuraux du bâtiment (notamment murs extérieurs et dans certains cas les circulations verticales). Elle est donnée à titre indicatif dans le cadre d'une évaluation en valeur vénale.

Surfaces considérées

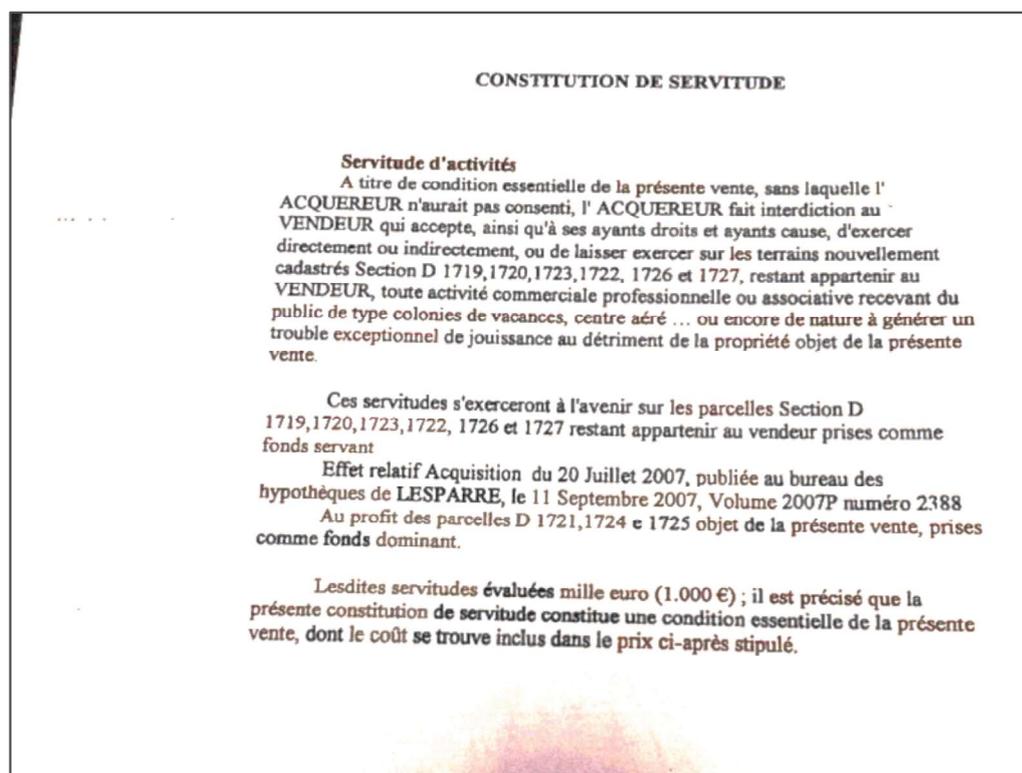
Environ 500 m² au sol.

NB : Surfaces utiles communiquées par le demandeur, non-vérifiées par le cabinet LAHAYE.

L'ensemble des surfaces ici considérées ne saurait donc être retenu qu'à titre strictement indicatif et sous-réserve de confirmation par un Géomètre-Expert.

VII – CONDITIONS D'OCCUPATION

Les parcelles sont estimées libre de toute occupation. Toutefois il est indiqué que certaines parcelles sont grevées d'une servitude d'activité telle que rapportée ci-après :

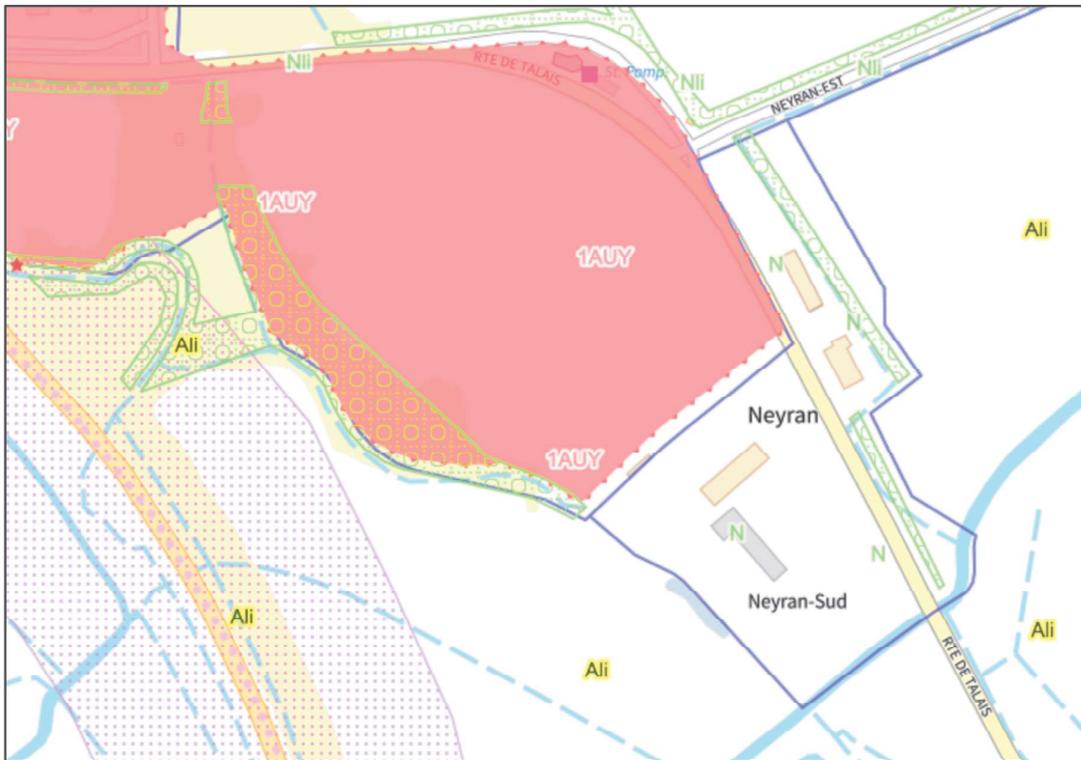


Nous n'avons pas obtenu d'autres informations à ce sujet.



VII – URBANISME

Parcelles de Neyran



Les terrains sont classés en trois zones différentes du PLU :

- 1AUY, soit une zone future d'aménagement pour des activités industrielles et artisanales,
- N, zone naturelle,
- Ali

Zone Natura 2000 des marais du Médoc.