



**LAHAYE EXPERTISES**  
Évaluations immobilières - valeurs vénales et locatives

# RAPPORT D'EXPERTISE

---

## AFFAIRE LJ SARL URBANISMO

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX**

ORDONNANCE du 10 mars 2025

**LJ SARL URBANISMO**

N ° 2025M1825

Procédure : 2024J01445

Terrains,  
Sis commune de MARGAUX-CANTENAC et PAREMPUYRE (Gironde),

N. Réf. : 2025.02 - EL

Bordeaux, le 17 juillet 2025

I - MISSION.....	3
II - EXPOSE PREALABLE .....	4
III - IDENTIFICATION DU BIEN.....	5
IV - SITUATION .....	6
<i>Situation générale</i> .....	6
<i>Situation particulière</i> .....	6
V - DESCRIPTION .....	8
VI - SURFACES .....	11
<i>Surfaces considérées</i> .....	11
VII – CONDITIONS D'OCCUPATION.....	11
VII – URBANISME.....	12
IX – ESTIMATIONS .....	13
<i>Définition des valeurs</i> .....	13
<i>Analyse du marché</i> .....	15
<i>Évaluations proprement dites</i> .....	15
X – CONCLUSION .....	17

## 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 par Monsieur Paul BERTNARD, Juge-Commissaire au Tribunal de commerce de BORDEAUX sur requête de la société PHILAE, Mandataire Judiciaire, Nommé dans la procédure de liquidation judiciaire de la société URBANISMO SARL prononcée par le Tribunal de Commerce de BORDEAUX le 23 octobre 2024.

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.

Pour ce faire, nous avons adressé à Monsieur SEUVE, un courrier de prise de contact afin de convenir d'une date de rendez-vous pour la visite des lieux.

Compte tenu de la nature des biens, il a été convenu que nous pouvions visiter seuls les différents terrains. Nous avons visité les biens le 23 avril 2025.

Nous n'avons été destinataires d'aucun document particulier.

**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

---

#### ARTICLE 1

Terrains,

Sis commune de MARGAUX-CANTENAC (Gironde),

Rue Jacques Brel sans n°,

L'ensemble figurant au cadastre rénové,

Section	Numero	Contenance	Lieudit
AI	1368	3 a 99 ca	Rue Jacques Brel
AI	1369	42 ca	Rue Jacques Brel
AI	1375	45 ca	Rue Jacques Brel
AI	1376	4 a 96 ca	Rue Jacques Brel
AI	1377	42 ca	Rue Jacques Brel
AI	1379	1 a 51 ca	Rue Jacques Brel
AI	1382	1 a 34 ca	Rue Jacques Brel

#### ARTICLE 2

Terrains,

Sis commune de PAREMPUYRE (Gironde),

Rue des Arguillères sans n°,

L'ensemble figurant au cadastre rénové,

BE	100	3 a78 ca	Rue des Arguillères
BE	104	5 a 40ca	Rue des Arguillères

## IV - SITUATION

### *Situation générale*

MARGAUX-CANTENAC, 2 844 habitants en 2022, commune du Médoc située à une trentaine de kilomètres au Nord de Bordeaux, en retrait de la route départementale reliant Bordeaux à Pauillac. C'est la fusion des anciennes villes de Margaux et Cantenac.

Secteur dont l'activité économique repose essentiellement sur le marché vitivinicole. Il y existe également une certaine activité touristique.

Le bourg de Margaux ne comporte que quelques services de proximité, commerces notamment.

Les autres services sont présents soit à Castelnau-de-Médoc (10 km) ou sur l'agglomération bordelaise.

PAREMPUYRE, 10 407 habitants en 2022, commune de la métropole bordelaise située à une vingtaine de kilomètres au Nord du centre-ville de la préfecture girondine.

Parempuyre est une commune facile d'accès, bénéficiant de différents échangeurs avec la rocade périphérique. L'accès se fait par la RD 2, 209 et 210.

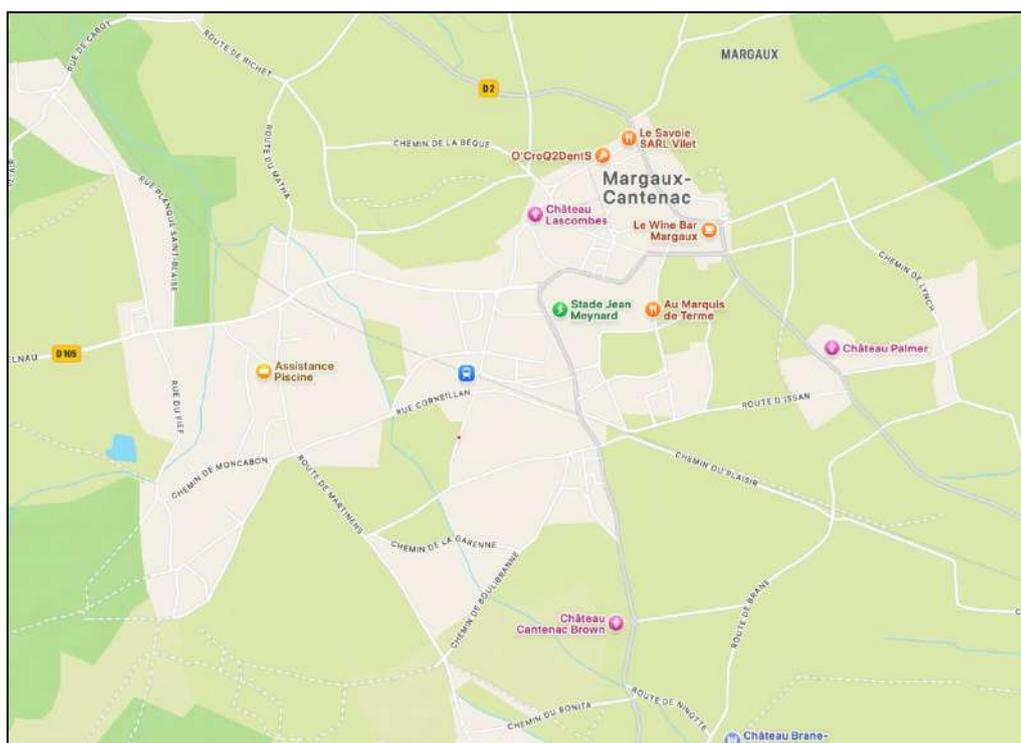
Il s'agit d'un bourg relativement actif ayant connu un développement important au cours de ces dix dernières années. Cette ville constitue en effet l'extension naturelle de l'agglomération bordelaise et comporte aujourd'hui l'ensemble des services urbains avec commerces de toute nature.

La commune est également desservie par les transports en commun (bus, tramway et train).

### *Situation particulière*

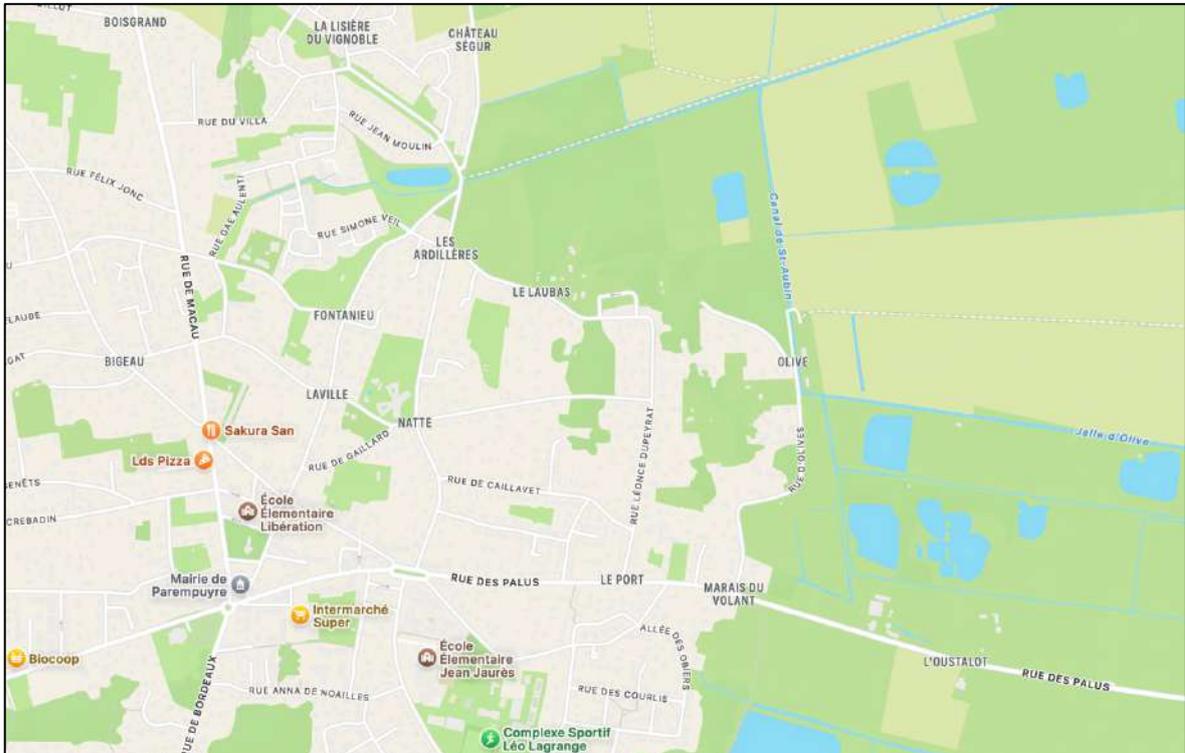
#### ARTICLE 1

Les terrains étudiés sont situés à environ 1 km au sud-ouest de la mairie, dans un secteur résidentiel, au milieu des propriétés viticoles.



## ARTICLE 2

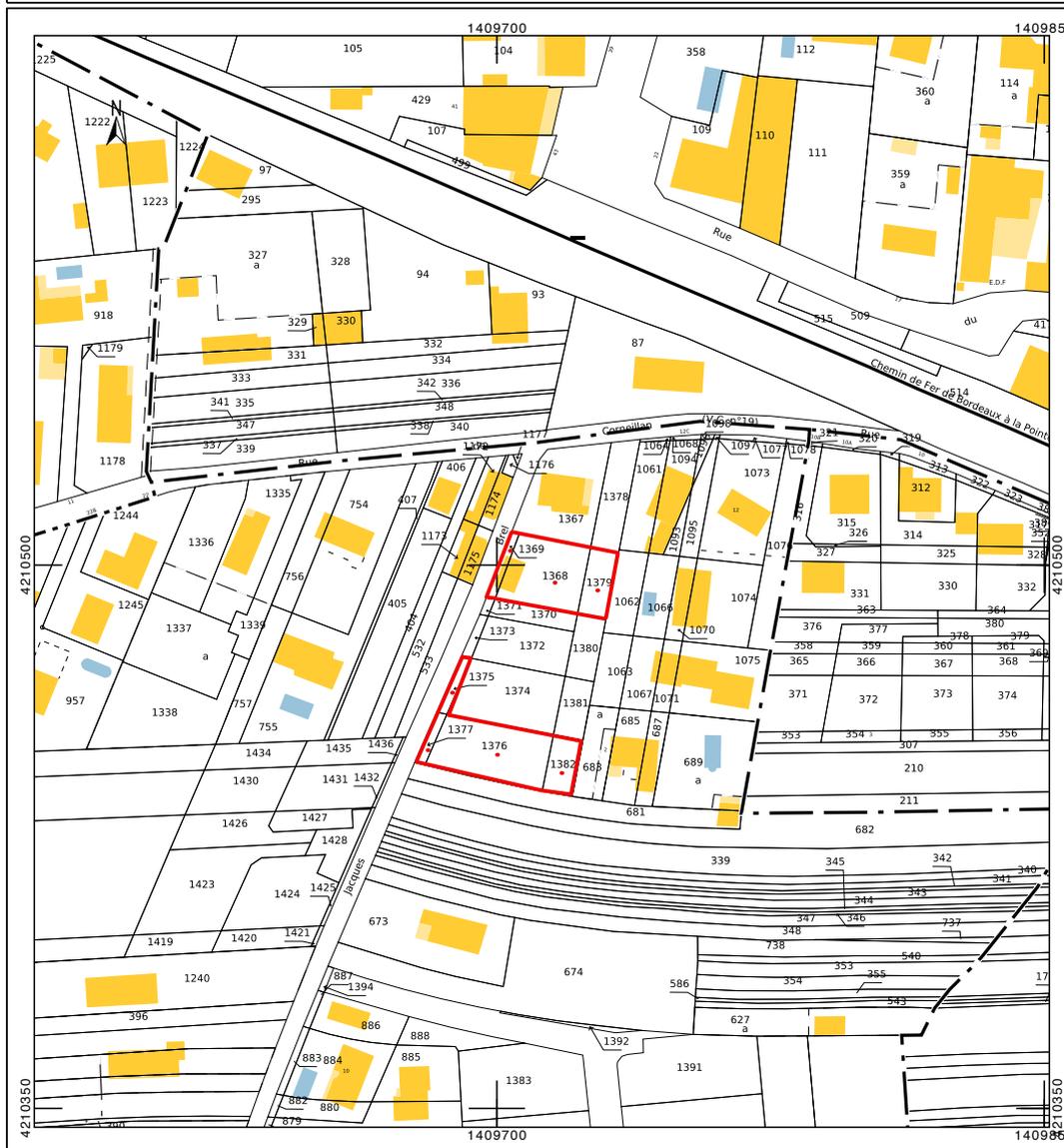
Les terrains étudiés sont situés à environ 1 km au nord-est de la mairie, dans un quartier essentiellement résidentiel, en limite des anciens palus.



# V - DESCRIPTION

## ARTICLE 1

Département : GIRONDE	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 tél. 05.56.24.85.97 -fax sdfip33.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr
Commune : MARGAUX CANTENAC		Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr
Section : AI Feuille : 000 AI 01		
Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/1500		
Date d'édition : 24/03/2025 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC45 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		





Les parcelles sont regroupées pour former deux lots de terrain à bâtir :

Lot 1 au nord d'une surface d'environ 592 m<sup>2</sup>

Lot 2 au sud d'une surface d'environ 717 m<sup>2</sup>

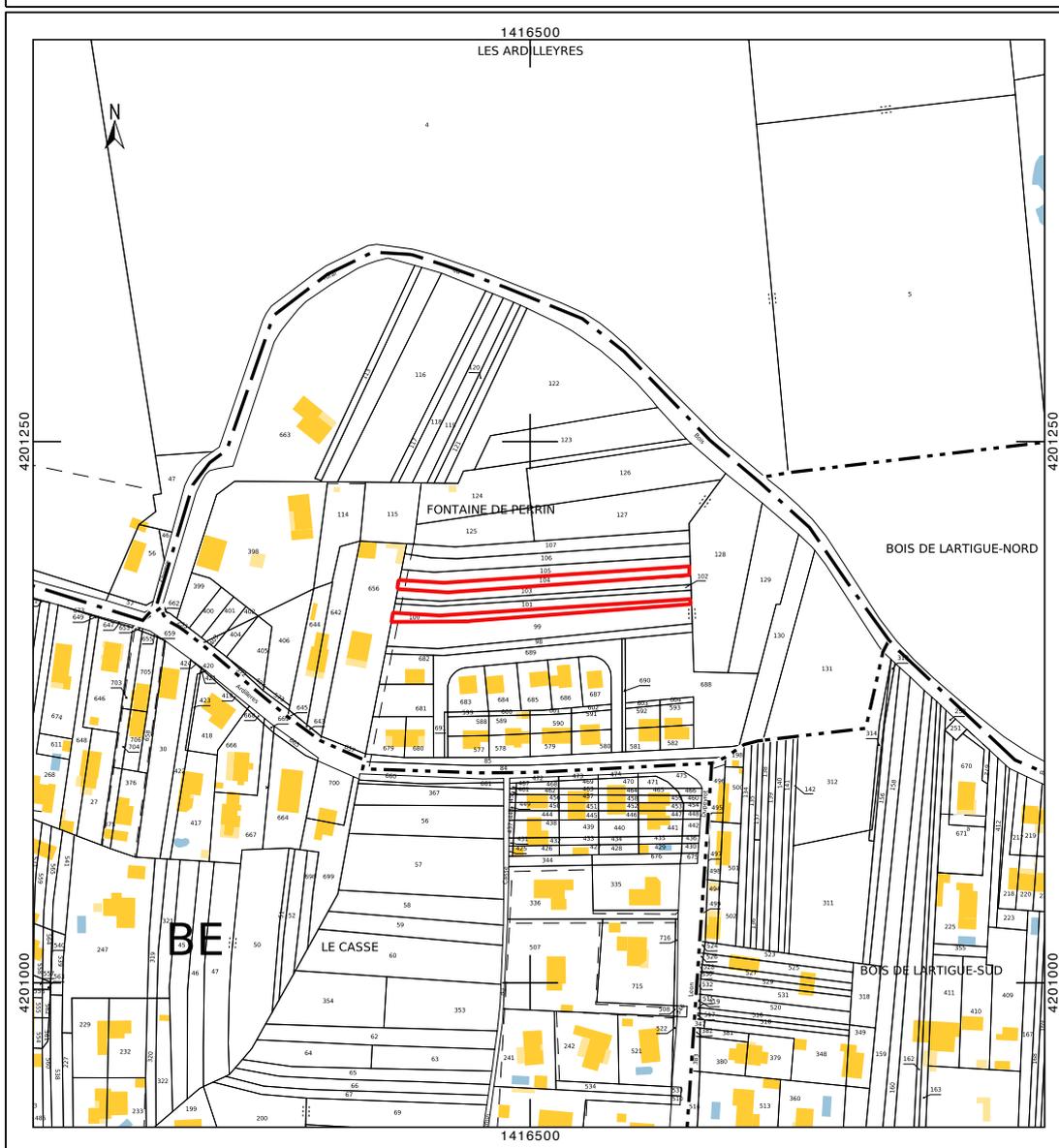
Elles sont en façade sur la rue Jacques Brel, avec un accès aisé.

Elles ont a priori été viabilisées, mais cela reste à confirmer.

Elles n'ont fait l'objet d'aucun aménagement particulier.

# ARTICLE 2

<p>Département : GIRONDE</p> <p>Commune : PAREMPUYRE</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@dgfp.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : BE Feuille : 000 BE 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/2500</p> <p>Date d'édition : 24/03/2025 (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>



Il s'agit de deux bandes de terrain, très étroites et assez allongées en nature de prairie ou bois taillis. Elles sont a priori, enclavées, mais accessibles par un chemin apparaissant au cadastre. Pas d'équipement.



## VI - SURFACES

---

### *Surfaces considérées*

ARTICLE 1

Lot 1 : 592 m<sup>2</sup>

Lot 2 : 717 m<sup>2</sup>

ARTICLE 2

Parcelle 100 : 378 m<sup>2</sup>

Parcelle 104 : 540 m<sup>2</sup>

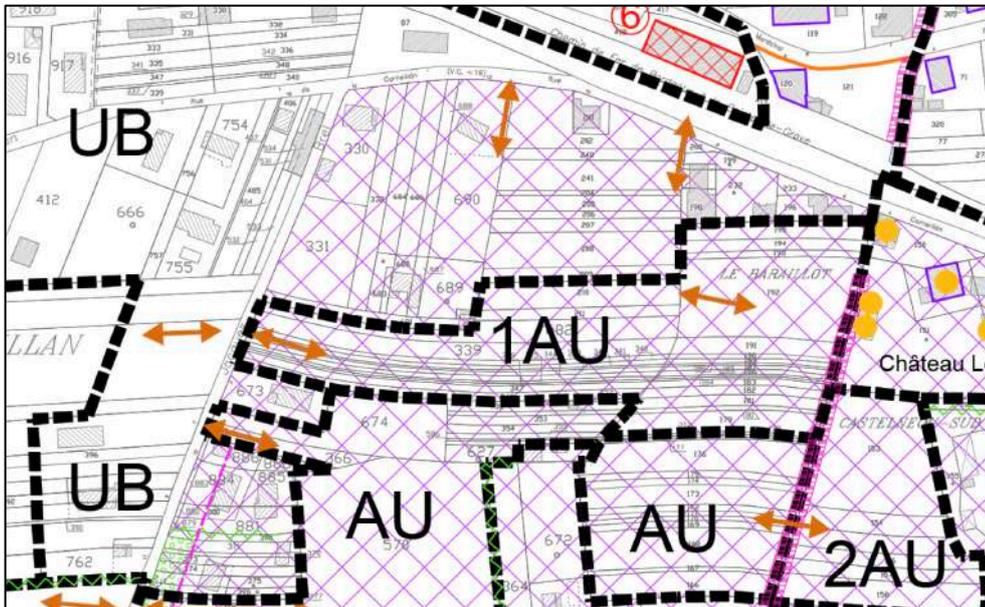
## VII – CONDITIONS D'OCCUPATION

---

Immeuble estimé libre de toute occupation.

## VII – URBANISME

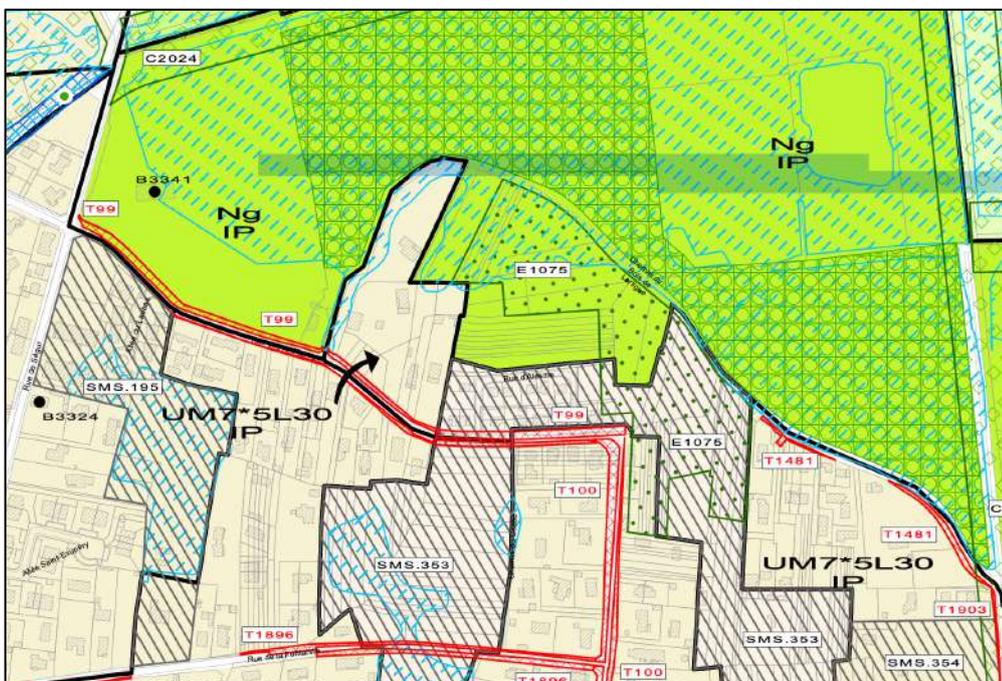
### ARTICLE 1



Zone UB du PLU de la commune.

*Nous n'avons pas été destinataire des autorisations d'urbanisme.*

### ARTICLE 2



Zone NGIP du PLU de la commune.