

# **Laetitia BOUISSET**

EXPERT EN EVALUATION IMMOBILIERE

Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France – FNAIM  
Inscrite sur la Liste des Experts près la Cour d'Appel de Grenoble

La Rotonde – 85 Allée du Merle – 26500 Bourg lès Valence – Tél : 04 75 56 33 71

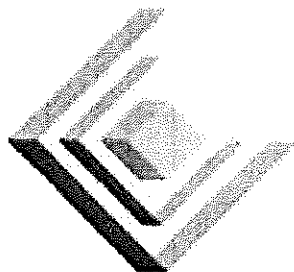
à

## **Tribunal Judiciaire de Valence**

**L.J. : Patrick CHAUVET**

**RG18/03612**

**Ordonnance du 10-06-2020**



### **RAPPORT D'EXPERTISE :**

**Valeur vénale parcelles de terre et de vigne  
Saillans et St Sauveur en Diois**

**Adressé le 6 Août 2020**

**En :**

- 1 Exemple original au Greffe du Tribunal Judiciaire de Valence**
- 1 Exemple original à Mme Eléonore LAIGRE, Juge-Commissaire**
- 1 Exemple original à Me Philippe SERRANO, Liquidateur Judiciaire**

Nous soussignés, Laetitia BOUISSET, avons été commis, en qualité d'Expert,

par : ***Ordonnance du Tribunal Judiciaire de Valence***

en date du : ***10 Juin 2020***

prononcée par : ***Madame Eléonore LAIGRE - Juge Commissaire***

de la liquidation judiciaire de:

***Monsieur Patrick CHAUVET***

pour procéder, à la requête de :

***Maître Philippe SERRANO, Liquidateur judiciaire***

à la présente expertise, aux fins :

***« De décrire et évaluer les biens immobiliers dépendant de la liquidation judiciaire »***

**Visite des lieux :**

Nous avons visité les lieux le **Mardi 7 Juillet 2020** à 9 heures accompagnés de Monsieur Patrick CHAUVET.

Nous avons nous même obtenu :

- Extrait de plan cadastral à jour
- Relevés de propriété

Prenant en compte tous les éléments recueillis au cours de la visite et de nos investigations postérieures, nous avons établi le présent rapport :

## RAPPORT

### 1. Les Biens à évaluer :

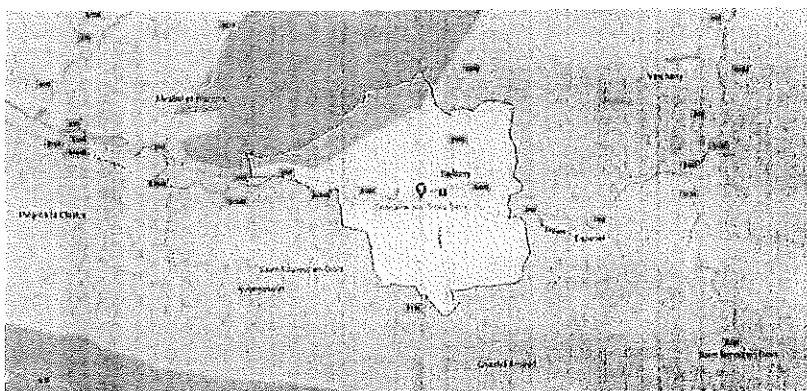
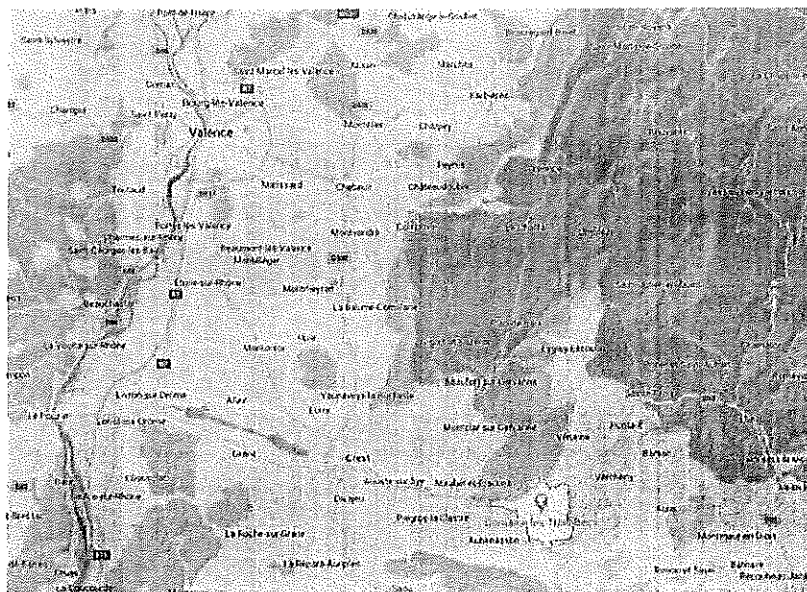
Selon les relevés de propriétés les biens consistent en :

- Des parcelles situées sur les communes de Saillans et Saint Sauveur en Diois
- Une maison d'habitation située sur la commune d'Espenel

Selon Monsieur CHAUVET en vertu de la loi Macron du 6 Août 2015, comme il s'agit de sa résidence principale, elle est insaisissable de plein droit et n'entre pas dans la Liquidation Judiciaire.

### 2. Les Parcelles :

Situation géographique



La commune de Saillans se situe au centre du département de la Drôme, à 45 km au sud-est de Valence, à 22 km au Sud-Ouest de Die et à 15 km à l'Est de Crest.

La commune est située entre le massif du Vercors et la Drôme provençale.

Elle est implantée au pied du massif des « Trois Becs ».

Saillans est la porte d'entrée du Diois, préalpes drômoises au sud du Vercors.

En 2017, la commune comptait 1 278 habitants.

La commune de Saint-Sauveur-en-Diois est quant à elle située à 6 km au Sud-Ouest de Saillans (ancien chef-lieu du canton), à 14 km à l'Est de Crest et à 27 km au Sud-Ouest de Die.

En 2017, la commune comptait 55 habitants.

**Description :**

Les parcelles concernées sont cadastrées :

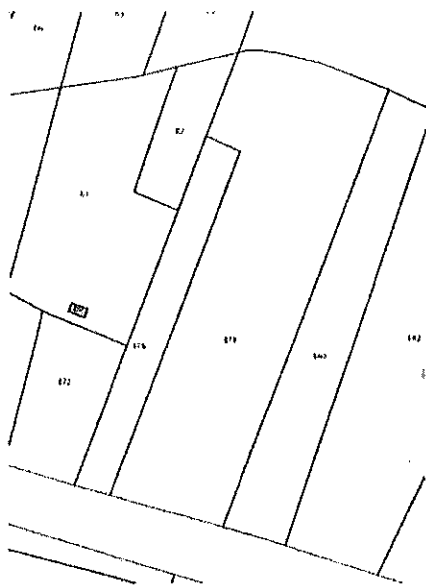
- Sur la commune de Saillans :

Section	N°	Surface	Adresse	Affectation
A	476	1 665 m <sup>2</sup>	Le Plot Ouest	Vigne AOC
A	478	7 009 m <sup>2</sup>	Le Plot Ouest	Vigne AOC
B	289	3 650 m <sup>2</sup>	Saint-Jean	Vigne AOC
B	290	2 300 m <sup>2</sup>	Saint-Jean	Vigne AOC
B	298	4 720 m <sup>2</sup>	Saint-Jean	Vigne AOC
B	324	1 540 m <sup>2</sup>	Les Tours	Pâturage
B	325	13 500 m <sup>2</sup>	Les Tours	6 000 m <sup>2</sup> Vigne AOC et 7 500 m <sup>2</sup> Pâturage
B	326	16 m <sup>2</sup>	Les Tours	Sol
B	327	5 125 m <sup>2</sup>	Les Tours	Vigne AOC
B	328	410 m <sup>2</sup>	Les Tours	Vigne AOC
B	329	18 m <sup>2</sup>	Les Tours	Sol
B	330	2 075 m <sup>2</sup>	Les Tours	Vigne AOC
B	340	605 m <sup>2</sup>	Les Tours	Vigne AOC
B	341	2 160 m <sup>2</sup>	Les Tours	Vigne AOC
B	342	2 470 m <sup>2</sup>	Les Tours	Vigne AOC
B	544	1 486 m <sup>2</sup>	Les Tours	Vigne
B	545	1 787 m <sup>2</sup>	Les Tours	Vigne
B	649	1 356 m <sup>2</sup>	Coteau de Montmartel	Vigne AOC

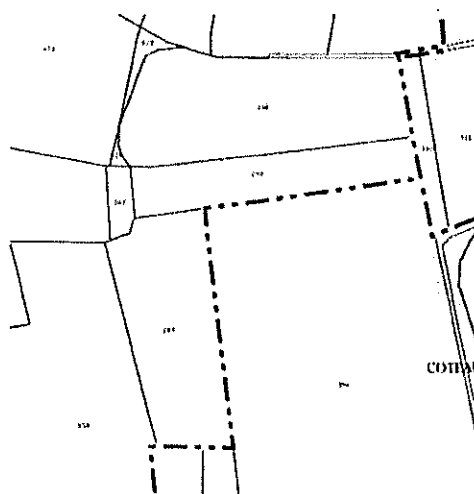
B	650	120 m <sup>2</sup>	Coteau de Montmartel	Pâturage
B	651	1 444 m <sup>2</sup>	Coteau de Montmartel	Vigne AOC
B	678	63 m <sup>2</sup>	Saint-Jean	Pâturage
B	679	249 m <sup>2</sup>	Saint-Jean	Pâturage
B	687	281 m <sup>2</sup>	Saint-Jean	Pâturage

**Plans cadastraux :**

Parcelles A n° 476 et 478 :



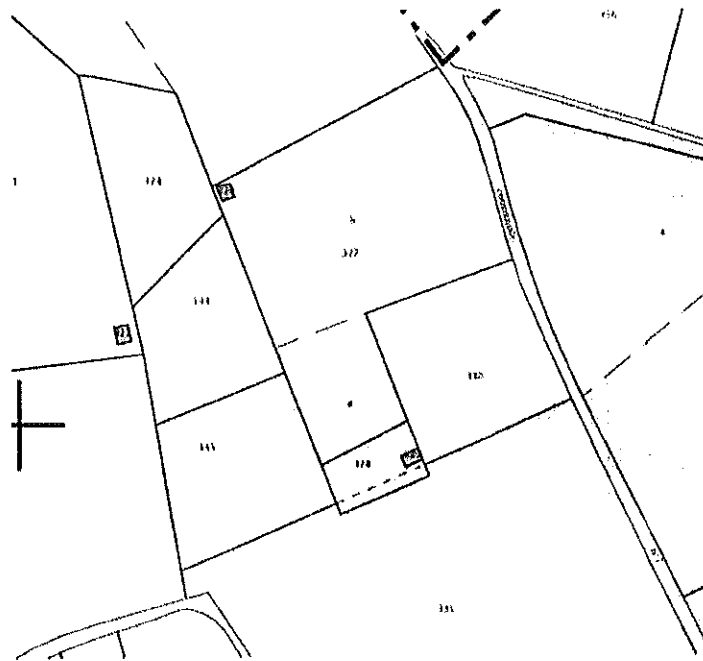
Parcelles B n° 289, n° 290 et n° 298 :



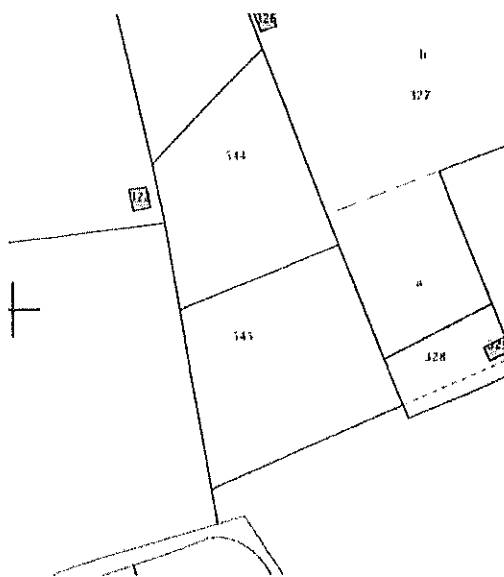
Parcelles B n° 324 et 325 :



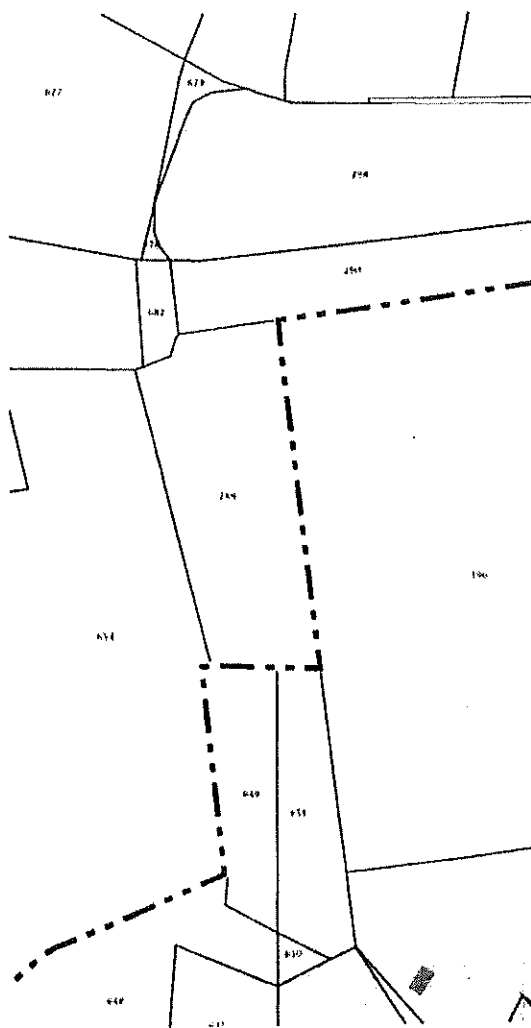
Parcelles B n° 326, 327, 328, 329 et 330 :



Parcelles B n° 544 et 545 :



Parcelles B n° 649, 650, 651, 678, 679 et 687 :



### Urbanisme :

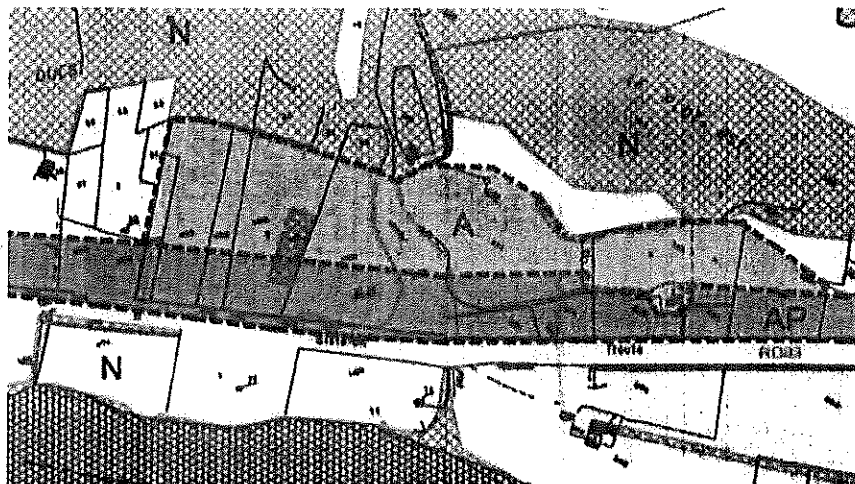
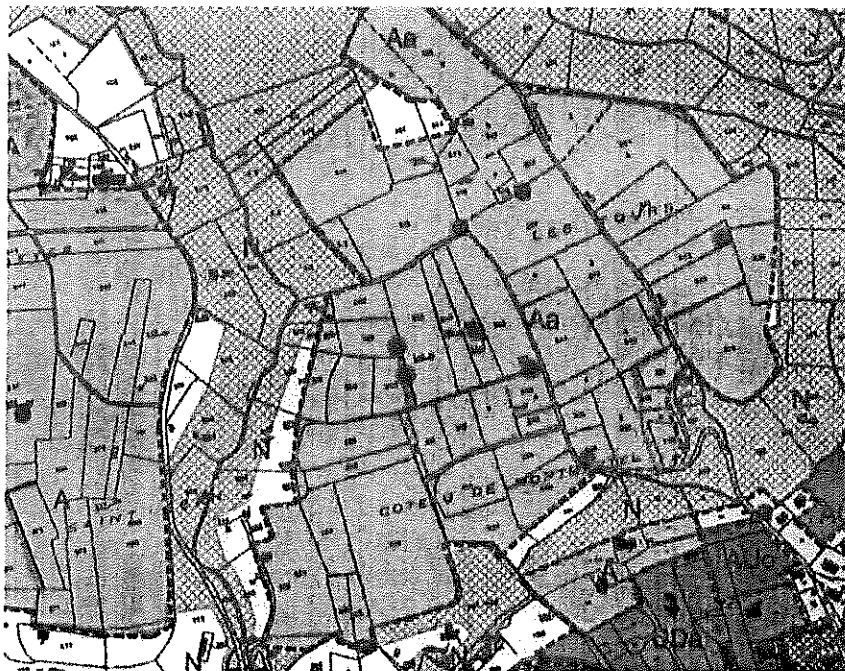
Le PLU de la commune de Saillans classe les parcelles en objet en zone A, Aa et AP.

La zone A est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend :

- Le secteur Aa caractérisé par la spécificité de l'espace agricole à forte valeur ajoutée. Dans ce secteur toute construction nouvelle même à vocation agricole est interdite.
- Le secteur AP identifié comme espace agricole participant à la mise en valeur des sites et des paysages, où les constructions liées à l'activité agricole sont interdites ;
- Le secteur Ape dans lequel on autorise les affouillements et exhaussements de sol.

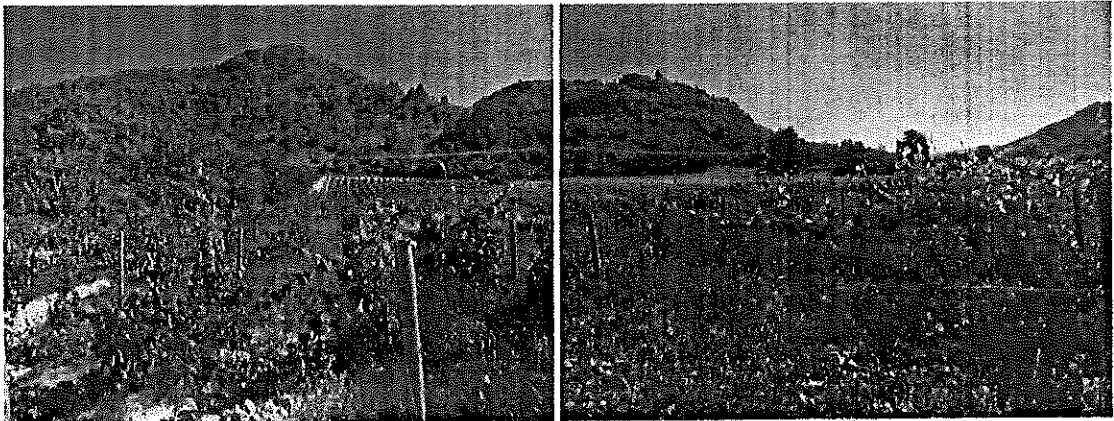
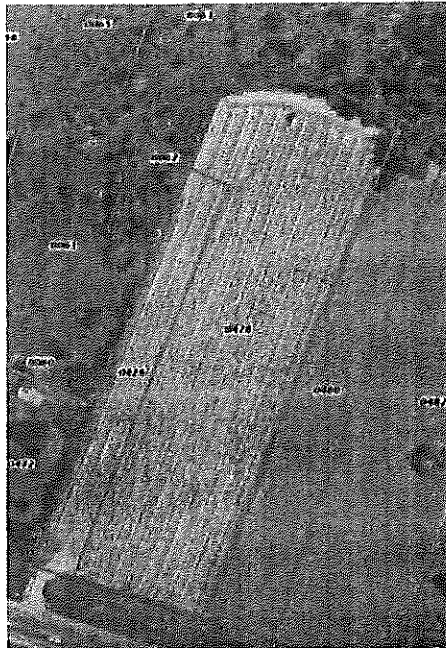
L'extrait du PLU relatif à cette zone ainsi qu'à ses secteurs est annexé au présent rapport.





**Vue aérienne :**

**Parcelles n° 476 et 478 :**



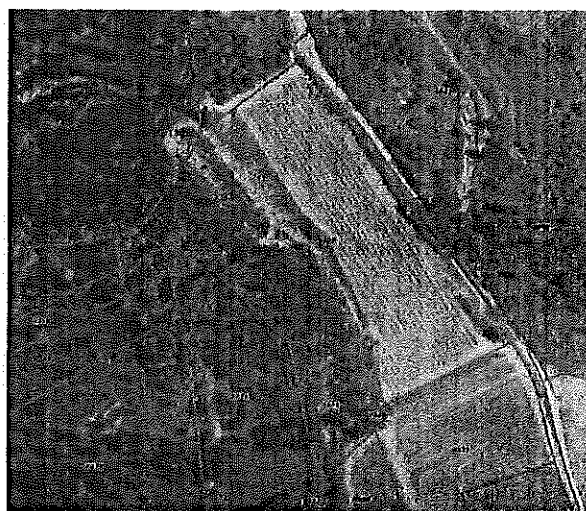


Parcelles exploitées en vignes AOC Clairette de Die avec 1/3 qui ne sont pas en AOC en raison de manquements de plantations (absence de densité des vignes)

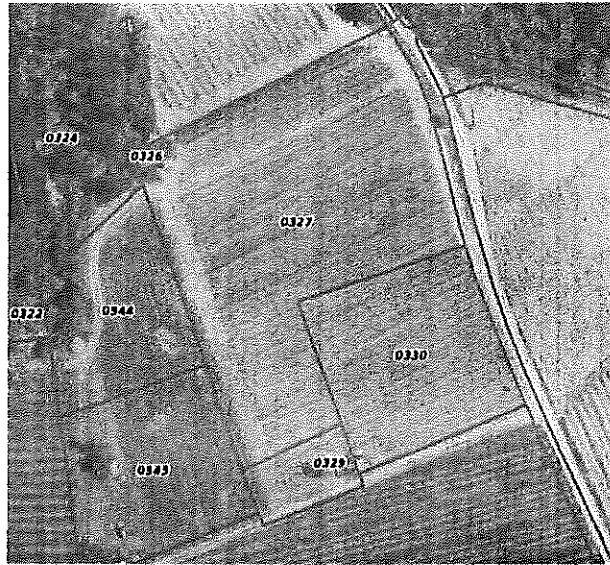
Parcelles n° 289, n° 290 et n° 298 :



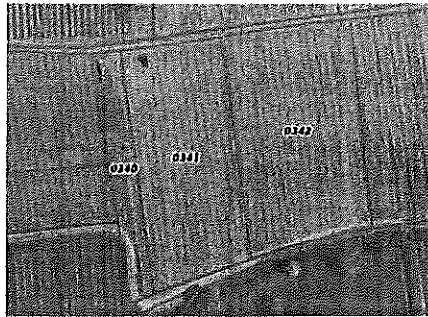
Parcelles n° 324 et 325 :



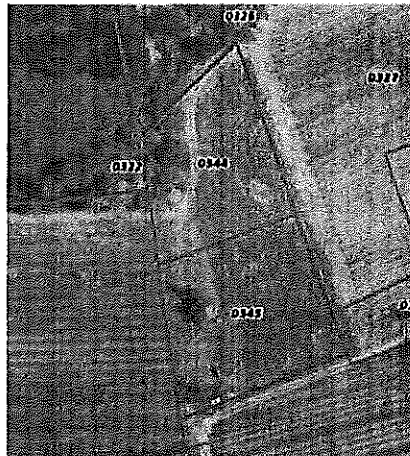
Parcelles n° 326, 327, 328, 329 et 330 :

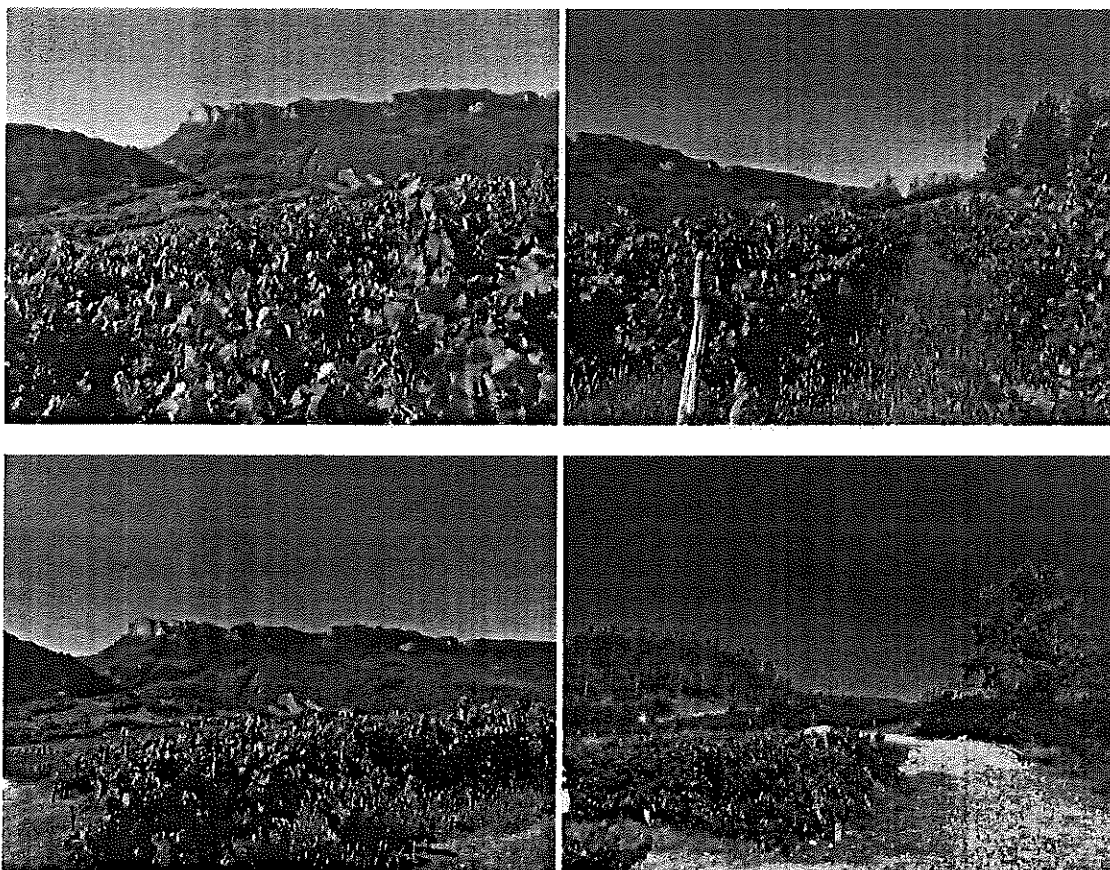


Parcelles n° 340, 341 et 342 :

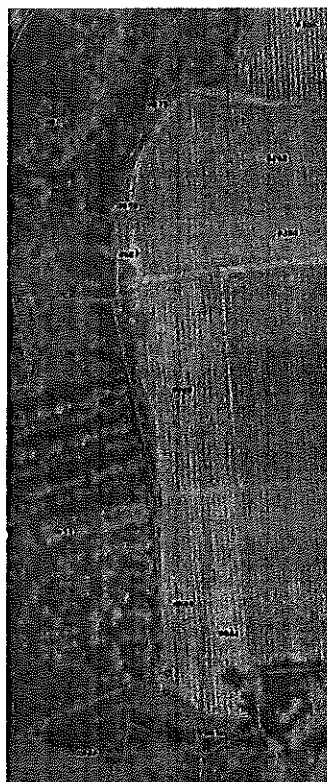


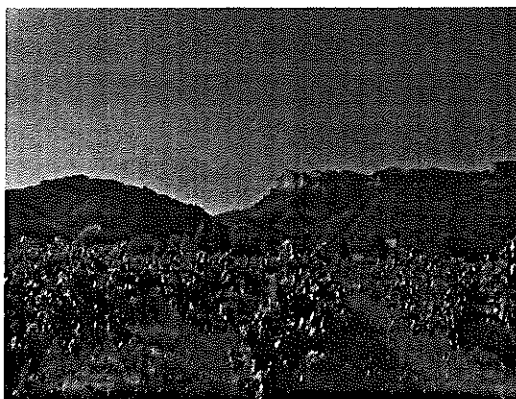
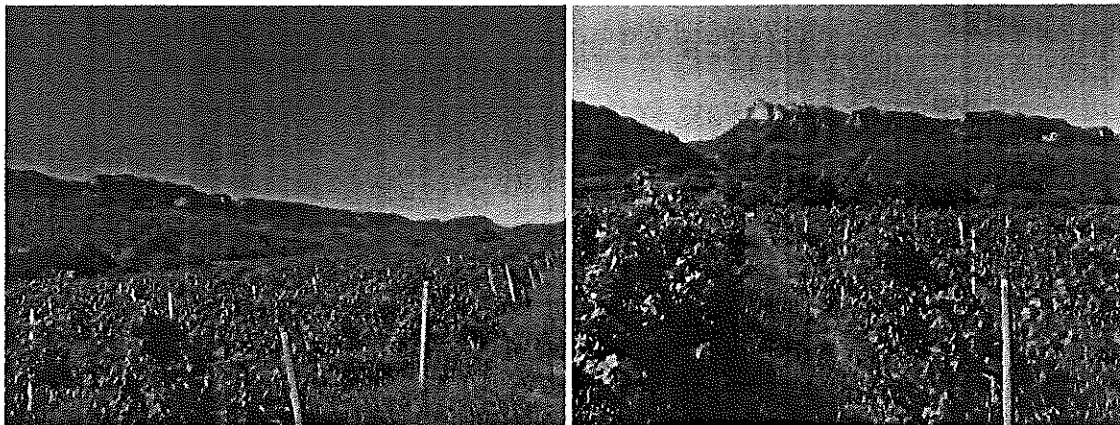
Parcelles n° 544 et 545 :





Parcelles n° 649, 650, 651, 678, 679 et 687 :





Vignes pour l'ensemble non entretenues, non taillées, non traitées.  
Piquets en bois et non en métal

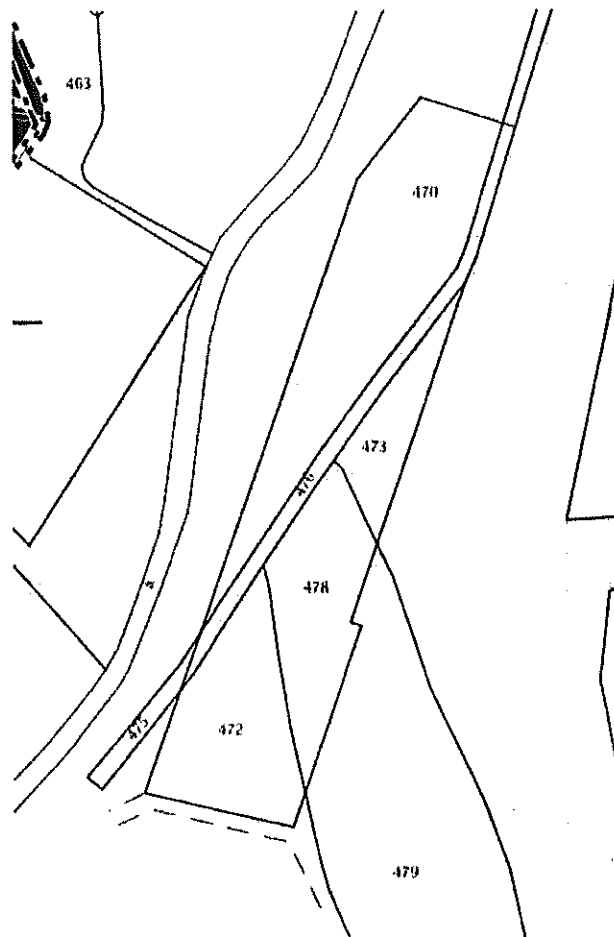
- Sur la commune de Saint-Sauveur-en-Diois :

Section	N°	Surface	Adresse	Affectation
B	470	1 705 m <sup>2</sup>	Lioneton	Pâturage
B	472	901 m <sup>2</sup>	Lioneton	Pâturage
B	473	335 m <sup>2</sup>	Lioneton	Pâturage
B	476	361 m <sup>2</sup>	Lioneton	Pâturage
B	478	723 m <sup>2</sup>	Lioneton	Vigne AOC

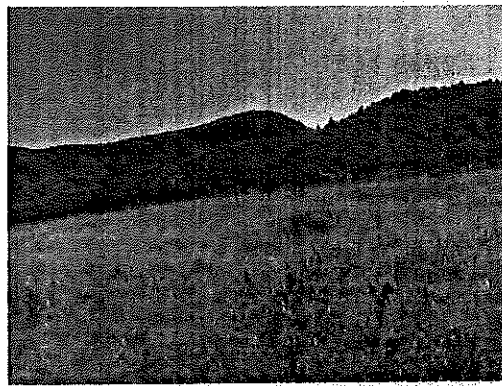
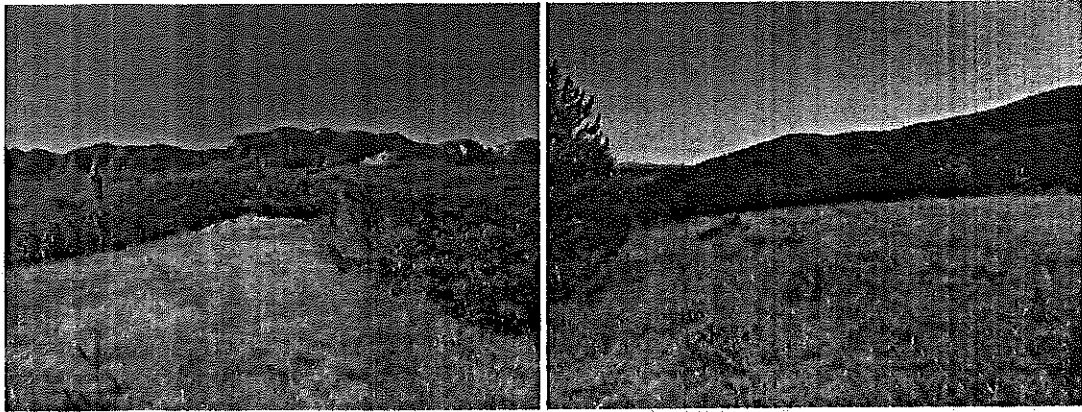
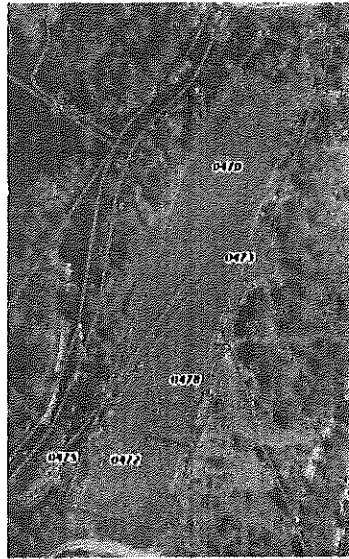
**Urbanisme :**

Commune soumise au RNU

**Plan cadastral :**



Vue aérienne :



**Parcelles actuellement en pâturage**  
**Parcelles non plantées en vigne mais situées en AOC Clairette de Die**

## Evaluation

### Analyse du Marché :

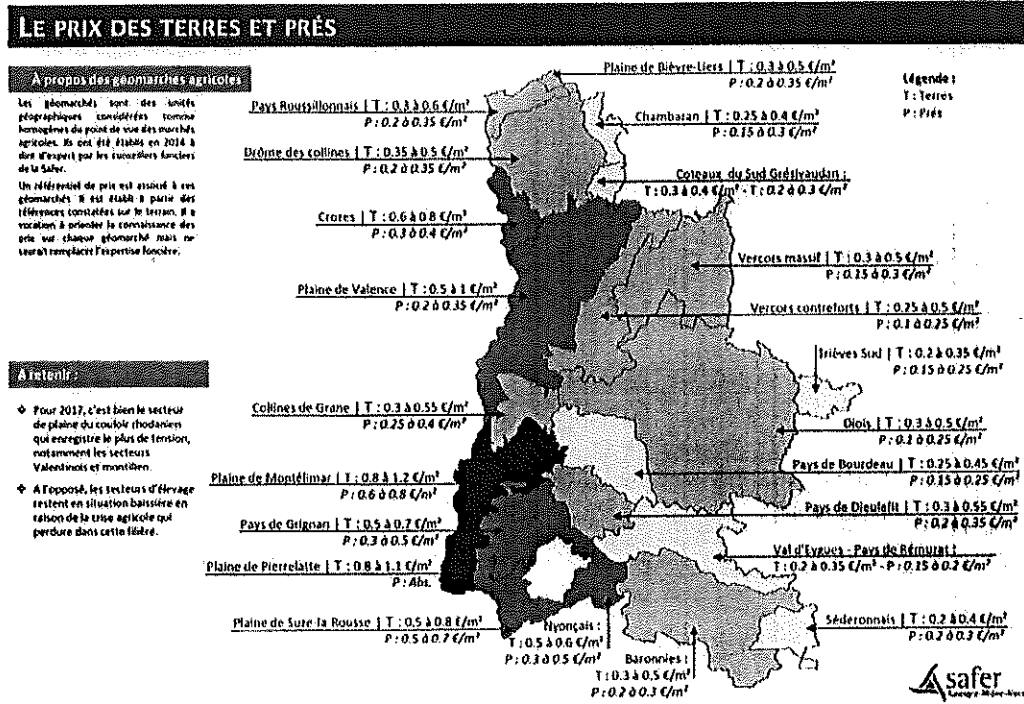
La valeur de base des terres agricoles est, hors les exploitations importantes ou spécifiques, toujours déterminée à partir des statistiques analysées et publiées par les organismes dédiés, la DRAAF, la SAFER, AGRESTE & SYNAGRI.

Le marché de l'espace rural rassemble une grande diversité de biens. L'essentiel des surfaces correspond à des biens agricoles (49%) et naturels (34 %).

A l'inverse, la plus grande part du Chiffre d'Affaires est réalisés sur le segment urbain : le résidentiel (52.1% des valeurs échangées sur le marché rural) et les terrains en vue d'urbanisation (25%).

De plus, il est toujours très hasardeux d'avancer a priori le prix de la terre agricole compte tenu de la multitude de critères qui entrent dans son évaluation (qualité agronomique, pente, exposition, irrigation, AOC...).

Cependant la SAFER distingue quelques dominantes par destination des terres et par secteur géographique :



PRIX DES TERRES ET PRÉS LIBRES NON DATIS - Prix moyens triennaux \* en euros courants par hectare

Département et région agricoles	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Évolution 2018/2017	Prix médian 2018	Prix maximal 2018
<b>DRÔME</b>											
Drôme	2 710	2 950	2 910	3 360	3 210	3 670	3 260	3 250	-3%	1 050	20 600
Drôme	2 620	2 410	2 790	2 620	2 700	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Valée de la Saône, Dombes	4 020	3 910	3 700	4 100	4 110	4 050	3 640	3 640	-10%	1 140	11 310
Pays de Valence, Nord-Dauphin	3 230	4 230	3 440	4 260	4 150	NS	NS	NS	NS	NS	NS
<b>VALENCE</b>											
Bocage lyonnais	3 200	3 380	3 510	4 000	3 400	3 910	3 520	3 460	-2%	1 500	6 120
Val d'Ain	5 490	5 820	6 130	5 940	5 640	6 250	6 070	6 240	+3%	1 300	11 000
Montagne et Corbières lyonnais	3 040	2 780	2 730	2 640	2 920	2 770	2 920	2 730	-7%	790	6 200
Sologne lyonnaise	3 190	3 210	3 250	3 250	3 130	4 290	4 340	4 950	+14%	1 710	10 000
<b>SAFAR</b>											
Coron, San-Vincent, Val de Rhône	7 260	7 950	9 400	8 810	8 620	6 450	6 710	6 740	0%	2 170	20 000
Préalpes, Montagne ardéchoise	3 850	3 900	3 890	3 150	3 720	3 720	3 090	3 010	-7%	770	15 840
<b>ARDECHE</b>											
Carval, Sud Est Ardennais, Ardenne	6 530	6 580	6 300	6 650	6 170	6 660	6 010	6 010	-10%	1 210	9 460
Moyenne, Dombes, Marçonnais, Ardèche et Forez	6 430	6 210	6 350	6 660	6 620	6 430	6 760	6 920	+3%	1 130	6 770
Châtagnonnais, Bassin d'Annonay	6 910	7 225	7 185	8 050	7 650	7 590	7 180	7 270	+1%	1 320	12 300
<b>SAVONNE</b>											
Vercors et Oisans	6 150	6 120	6 235	6 190	6 230	4 120	6 140	6 010	-1%	NS	NS
Plaines rhodanaises, Tricastin	7 050	7 320	7 510	7 350	7 830	8 550	8 920	9 100	+2%	2 800	13 840
Valloire, Galesse et Herbasse	5 320	6 010	6 810	6 790	6 130	5 800	6 570	6 290	-5%	1 440	21 310
Baronnais	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
<b>ISÈRE</b>											
Pays de Grèce	6 720	6 720	6 810	6 920	7 180	7 120	7 110	7 200	+1%	1 250	10 000
Val de Grésivaudan, Val de Rhône	6 970	6 920	6 650	6 790	7 240	6 930	6 420	7 270	+13%	2 010	22 000
Préalpes, Région haute alpine	4 950	3 710	3 830	4 200	4 020	4 560	4 060	3 990	-2%	940	11 310
<b>SAVOIE</b>											
Préalpes	5 200	5 200	4 120	4 220	4 710	4 170	4 170	4 200	0%	NS	NS



## LE PRIX DES VIGNES

En 2017 et  
variation  
2016-2017 :



**165** (+2,5%)  
transactions de biens  
Bâti : 4  
Non bâti : 161



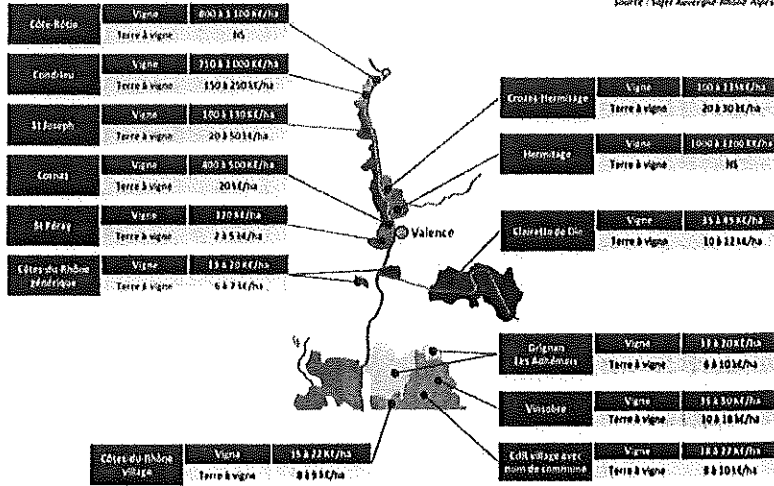
**306 ha** (18,2%)  
surface échangée  
Bâti : 67 ha  
Non bâti : 239 ha



**8.43 M€** (20,2%)  
Chiffre d'affaires  
Bâti : 3.16 M€  
Non bâti : 5.26 M€

### À retenir :

- Le marché viticole 2017 se caractérise par une évolution similaire au marché de l'espace rural, retrouvant ainsi le niveau de 2015.
- Les Côtes du Rhône septentrionales sont très recherchées. Le marché viticole est donc extrêmement fermé, avec pour conséquence une légère hausse du prix des vignes et des terres à vignes, notamment en Crozes Hermitage. Les demandes se décalent ainsi vers les hauts de fourchette.
- Dans la zone des Côtes du Rhône appellations régionales et Côtes du Rhône Villages, les prix sont variables avec une tendance à la hausse confirmée. Les secteurs proches des ctus et marqués par la présence de caves particulières, sont les plus dynamiques et les prix plus coûteux.
- Vinsobres : l'appellation en pleine évolution enregistre une nouvelle hausse avec une dominante à 45 000 €/l'hectare.
- L'appellation Grignan les Adhémar confirme la sortie d'une période difficile avec une légère hausse.
- Le marché de la Clairette de Die est perturbé par une année 2017 très difficile due au gel et à la sécheresse.



Source : Insee Auvergne Rhône Alpes

### PRIX DES VIGNES PAR APPELLATION - Prix annuels en milliers d'euros courants par hectare \*

Bassin viticole, département et appellation	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Evolution 2018/2017	Prix minimal 2018	Prix maximal 2018
<b>ALLIANCE DÉPARTEMENTALE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES ADP</b>	31,7	31,7	31,6	32,0	37,2	36,1	37,0	37,0	0%		
Cassis	75,0	75,0	75,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	0%	70,0	120,0
Coteaux d'Albi-en-Provence	30,0	30,0	32,0	33,0	35,0	36,0	37,0	37,0	0%	28,0	37,0
Côtes de Provence	30,0	30,0	32,0	32,0	35,0	36,0	37,0	37,0	0%	30,0	40,0
Les Baux-de-Provence	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	0%	35,0	50,0
<b>ALLIANCE DÉPARTEMENTALE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES hors ADP</b>	20,0	20,0	25,0	25,0	25,0	26,0	26,0	26,0	-4%		
Vins IGP et vins sans IG	20,0	20,0	25,0	25,0	25,0	26,0	26,0	25,0	-4%	15,0	30,0
<b>APPALIC - Appellation Appellationnelle ADP (hors Coteaux d'Albi-en-Provence)</b>	24,0	24,1	24,6	25,0	27,4	28,0	30,7	32,1	+4%		
Appellations du Diois	37,0	38,0	39,0	39,0	40,0	40,0	40,0	42,0	+5%	35,0	45,0
Côtes du Rhône (série globale Drôme)	13,2	13,2	13,2	14,0	14,9	16,5	17,3	18,3	+6%		

### Références relevées :

- Parcelle de vignes située Coteau de Montmartel de 10 260 m<sup>2</sup> vendue le 15 Mars 2019 38 000 € soit 37 037 € l'hectare
- Parcelle de vignes située à La Chaud de 9 300 m<sup>2</sup> vendue le 7 Novembre 2018 44 000 € soit 47 312 € l'hectare
- Parcelle de vignes et de terre située à Les Courts de 5 540 m<sup>2</sup> vendue le 23 Juin 2017 8 000 € soit 14 440 € l'hectare
- Parcelle de vignes située à Le Villard de 31 220 m<sup>2</sup> vendue le 27 Octobre 2017 140 000 € soit 44 843 € l'hectare

Comme nous l'avons précisé dans la partie descriptive les vignes objet de notre analyse ne sont pas traitées et taillées.

Le prix est actuellement de 35 000 € l'hectare pour des vignes en parfait état sans manquement, avec des piquets en métal, taillées et avec un palissage impeccable.

Par ailleurs une baisse de rendement a été imposée à 50 hectolitres l'hectare voire à 42 l'hectolitres l'hectare en interne en raison d'un surplus de stock en Clairette (28 mois de stock d'avance).

Il convient dès lors de retenir dans notre analyse :

- Pour les vignes une valeur à 19 000 € l'hectare
- Pour les terres en vignes non plantées une valeur à 8 000 € l'hectare
- Pour les pâturages une valeur à 1 800 € l'hectare

**Parcelles situées à Saillans :**

Stion	N°	Surface	Affectation	Valeur hectare	Valeur parcelle
A	476	1 665 m <sup>2</sup>	Vigne AOC	19 000 €	3 163.50 €
A	478	7 009 m <sup>2</sup>	Vigne AOC	19 000 €	13 317.10 €
B	289	3 650 m <sup>2</sup>	Vigne AOC	19 000 €	6 935 €
B	290	2 300 m <sup>2</sup>	Vigne AOC	19 000 €	4 370 €
B	298	4 720 m <sup>2</sup>	Vigne AOC	19 000 €	8 968 €
B	324	1 540 m <sup>2</sup>	Pâturage	1 800 €	277.20 €
B	325	13 500 m <sup>2</sup>	Vigne AOC pour 6 000 m <sup>2</sup> Pâturage pour 7 500 m <sup>2</sup>	19 000 € 1 800 €	12 750 €
B	326	16 m <sup>2</sup>	Sol	1 800 €	2.88 €
B	327	5 125 m <sup>2</sup>	Vigne AOC	19 000 €	9 737.50 €
B	328	410 m <sup>2</sup>	Vigne AOC	19 000 €	779 €
B	329	18 m <sup>2</sup>	Sol	1 800 €	3.24 €
B	330	2 075 m <sup>2</sup>	Vigne AOC	19 000 €	3 942.50 €
B	340	605 m <sup>2</sup>	Vigne AOC	19 000 €	1 149.50 €
B	341	2 160 m <sup>2</sup>	Vigne AOC	19 000 €	4 104 €
B	342	2 470 m <sup>2</sup>	Vigne AOC	19 000 €	4 693 €
B	544	1 486 m <sup>2</sup>	Vigne	12 000 €	1 783.20 €
B	545	1 787 m <sup>2</sup>	Vigne	12 000 €	2 144.40 €
B	649	1 356 m <sup>2</sup>	Vigne AOC	19 000 €	2 576.40 €

B	650	120 m <sup>2</sup>	Pâturage	1 800 €	21.60 €
B	651	1 444 m <sup>2</sup>	Vigne AOC	19 000 €	2 743.60 €
B	678	63 m <sup>2</sup>	Pâturage	1 800 €	11.34 €
B	679	249 m <sup>2</sup>	Pâturage	1 800 €	44.82 €
B	687	281 m <sup>2</sup>	Pâturage	1 800 €	50.58 €
				<b>Total</b>	<b>83 568.36 €</b>

**Parcelles situées à Saint Sauveur en Diois :**

Stion	N°	Surface	Affectation	Valeur hectare	Valeur parcelle
B	470	1 705 m <sup>2</sup>	Pâturage	1 800 €	306.90 €
B	472	901 m <sup>2</sup>	Pâturage	1 800 €	162.18 €
B	473	335 m <sup>2</sup>	Pâturage	1 800 €	60.30 €
B	476	361 m <sup>2</sup>	Pâturage	1 800 €	64.98 €
B	478	723 m <sup>2</sup>	Terre à vigne AOC	8 000 €	578.40 €
				<b>Total</b>	<b>1 172.76 €</b>

**Remarques :**

Notre mission n'a pas comporté :

- De certification de la situation juridique des biens à ce jour (titre de propriété, hypothèques)
- De certification des surfaces conformément aux dispositions de la Loi Carrez
- De vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations, etc)
- De diagnostics techniques

La valeur des équipements, généralement considérés comme immeuble par destination, est incluse dans les sommes que nous affectons aux constructions (évaluation au m<sup>2</sup>, services généraux compris).

Le présent rapport ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité.

## CONCLUSION

Nous avons parfaitement décrit et analysé les parcelles en objet et retenons une valeur vénale actuelle de l'ordre de :

- Pour les parcelles situées à Saillans : 84 000 € Hors droits
- Pour les parcelles situées à Saint Sauveur en Diois : 1 200 € Hors droits

Soit une valeur totale de : **85 200 € hors droits**

Nos valeurs prennent en considération la fiscalité actuellement applicable en cas de vente directe d'immeubles.

Elles ne tiennent compte d'aucune valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties.

Elles sont actuelles et limitées dans le temps et restent tributaires des diverses réglementations en vigueur.

Les principales notions prises en considération dans le présent certificat, ainsi que les principales réserves auxquelles ces valeurs sont subordonnées s'imposent à notre analyse.

Par ailleurs, la présente étude a été réalisée sur la base de valeurs de marchés antérieures à l'épidémie du nouveau Coronavirus (COVID 19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme « pandémie mondiale » le 11 Mars 2020.

Les conséquences de cette crise sur l'activité économique du pays et sur les marchés immobiliers ne peuvent être à l'heure actuelle évaluées.

Les valeurs retenues sont donc susceptibles de variation, et il est recommandé qu'elles soient actualisées régulièrement.

Fait et arrêté à Bourg lès Valence le 5 Août 2020

Sur 27 pages et annexes,

En 3 exemplaires originaux :

1 pour le Greffe du Tribunal Judiciaire de Valence

1 pour Mme Eléonore LAIGRE, Juge Commissaire

1 pour Me Philippe SERRANO

Pour servir et valoir ce que de droit

Laetitia BOUISSET

Laetitia BOUISSET  
Expert Judiciaire en Evaluation Immobilière  
BP 79217 La Rotonde 85 Allée du Moulin  
26302 Bourg Les Valence Cedex