

INVENTAIRE : RAPPORT D'ESTIMATION

Je soussigné, Maître Clément LASSALLE, notaire à LA ROCHELLE (17000), désigné à la suite d'une ordonnance rendue sur requête par Monsieur Jérémie LUCAS, juge commissaire près le tribunal de commerce de LA ROCHELLE le 21 juillet 2025, ai établi l'avis de valeur et rapport d'estimation suivant :

Préalablement au rapport qui va suivre, le notaire désigné expose ce qui suit :

EXPOSE

❖ **Mission :**

La mission a été réalisée le 9 septembre 2025 et le 30 octobre (révision à la baisse de l'estimation à la suite de la connaissance de nouveaux éléments) à la suite de la procédure de liquidation judiciaire de la société dénommée **EURL ETS KELLER**, société à responsabilité limitée au capital social de 9 150 €, dont le siège social est situé à AYTRE (17440), 7 avenue du Général De Gaulle, radiée du Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE sous le numéro 411 198 062.

La mission a concerné en l'évaluation de trois biens et droits immobiliers situés savoir :

- **Article 1** : sur la commune de MONTROY (17220), Lieudit Vieux Fief, 8-10-12 rue des Vignes, une parcelle de terrain cadastrée section ZC, numéro 246, pour une contenance cadastrale de 17a71ca soit 1771 mètres carrés.
- **Article 2** : sur la commune de YVES (17340), 29-31 rue du 18 juin 1940, une parcelle de terrain cadastrée section AL, numéro 246, pour une contenance cadastrale de 4a98ca soit 498 mètres carrés ;
- **Article 3** : sur la commune de LA ROCHELLE (17000), 292, avenue Carnot dans un ensemble immobilier dénommé Résidence Athènes et cadastré section BR, numéro 505, le lot de copropriété numéro 22 consistant en une place de stationnement pour véhicule automobile.

La mission n'a pas été précédée de diagnostics immobiliers qui auraient permis d'avoir des précisions actualisées.

❖ **Liste des éléments obtenus :**

Pour préparer cette évaluation, nous nous sommes fondés sur des informations qui nous ont été fournies par la société dénommée **EURL ETS KELLER**, par le site cadastre.gouv.fr (service de consultation du plan cadastral) et par le service urbanisme de la commune :

Extrait du plan cadastral,
Extrait cadastral modèle 1,

Les informations d'urbanisme,
Copie des relevés de propriété des biens immobiliers à évaluer,

J'ai donc tenu compte de ces différents éléments et documents pour établir mes calculs.

❖ **Réserves / observations :**

Nous rappelons que cette attestation n'a pas la valeur d'une expertise immobilière réalisée en bonne et due forme, mais d'une attestation de valeur.

L'attestation de la valeur est une estimation fournie par l'office notarial, constituant une évaluation obtenue sur la base de diligences limitées et réalisée à partir des pièces et renseignements fournis par écrit, énoncés dans le rapport, en considérant un bien en état d'usage et d'absence de servitudes, d'infraction aux règles d'urbanisme et à la réglementation sur les droits de démolir et de construire, d'absence d'activités polluantes soumises ou non à déclaration ou autorisation, d'infraction aux règles d'évacuation des eaux usées et/ou pluviales, d'injonction de travaux..., sans que la présente liste ne puisse être considérée comme exhaustive.

Cette présente attestation de valeur ne peut être constitutive d'un droit de propriété quelconque dans la mesure où aucune certification de propriété n'est délivrée.

La mission exclut toute expertise relevant de la technique et de la qualité des matériaux et des bâtiments, dont la réalisation devra, si elle est nécessaire, être diligentée par le Tribunal.

Il en résulte que la responsabilité de l'office notarial ne saurait être recherchée pour défaut de prise en compte d'une information qui ne lui aurait pas été communiquée par tout détenteur de cette information, que celle-ci ait été sollicitée ou non.

Ceci exposé, il est passé au rapport d'inventaire avec estimation :

Article 1 : En Charente-Maritime à MONTROY (17220), 8,10 et 12 rue des Vignes

Une parcelle de terrain.

Le bien acquis en pleine propriété est cadastré section ZC, numéro 246 pour une contenance totale de 17a 71ca.

- Valeur libre, hors honoraires de négociation, **entre cent quarante mille euros (140 000,00 €) et cent soixante mille euros (160 000,00 €).**

Réserves :

- Ne disposant pas, à la date de l'évaluation, de l'étude de sol dite « G1 », il sera appliqué, sur la valeur vénale du bien estimé, un abattement dont l'importance sera fonction du coût desdits travaux ou de l'importance du ou des risques encourus.
- Dans le cas où les informations transmises s'avèreraient incorrectes ou si des informations supplémentaires nous étaient fournies ultérieurement, la précision de cette évaluation en serait donc affectée et, en de telles circonstances, nous nous réserverons le droit de modifier notre valorisation en conséquence.
- Le prix pourra également varier en fonction d'une division foncière à intervenir.

Article 2 : En Charente-Maritime à YVES (17340), 31 rue du 18 juin 1940

Une parcelle de terrain.

Le bien acquis en pleine propriété est cadastré section AL, numéro 246 pour une contenance totale de 04a 98ca.

- Valeur libre, hors honoraires de négociation, entre **quarante mille euros (40 000,00 €) et soixante mille euros (60 000,00 €)**.

Réserves :

- Ne disposant pas, à la date de l'évaluation, de l'étude de sol dite « G1 », il sera appliqué, sur la valeur vénale du bien estimé, un abattement dont l'importance sera fonction du coût desdits travaux ou de l'importance du ou des risques encourus.
- Dans le cas où les informations transmises s'avèreraient incorrectes ou si des informations supplémentaires nous étaient fournies ultérieurement, la précision de cette évaluation en serait donc affectée et, en de telles circonstances, nous nous réserverons le droit de modifier notre valorisation en conséquence.
- Le prix pourra également varier en fonction d'une division foncière à intervenir.

Article 3 : En Charente-Maritime à LA ROCHELLE (17000), 292 B avenue Carnot, lot numéro 22,

Une place de stationnement.

- Valeur libre, hors honoraires de négociation, entre **trente mille euros (30 000,00 €) et quarante mille euros (40 000,00 €)**.

Réserves :

- Ne disposant pas, à la date de l'évaluation, des diagnostics indispensables à la vente et dans le cas où certains de ces diagnostics s'avèrent positifs, il conviendra de diligenter une étude économique spécifique. Ainsi il sera appliqué, sur la valeur vénale du bien estimé, un abattement dont l'importance sera fonction du coût desdits travaux ou de l'importance du ou des risques encourus.

- Dans le cas où les informations transmises s'avéreraient incorrectes ou si des informations supplémentaires nous étaient fournies ultérieurement, la précision de cette évaluation en serait donc affectée et, en de telles circonstances, nous nous réserverons le droit de modifier notre valorisation en conséquence.

En foi de quoi, le présent RAPPORT est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à LA ROCHELLE, le 30 octobre 2025.

