S.E.L.A.S. OFFICE NOTARIAL DU DUC

Clément LASSALLE

Notaire associé

INVENTAIRE – RAPPORT DE PRISÉE IMMOBILIÈRE

Je soussigné, **Maître Clément LASSALLE, notaire à LA ROCHELLE (17000)**, 1 rue du Duc,

Ayant été désigné dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire de la société dénommée **IMMACTION**, société à responsabilité limitée identifiée sous le numéro SIREN 499 586 873,

EXPOSE ET DRESSE LE PRÉSENT RAPPORT D'INVENTAIRE ET DE PRISÉE IMMOBILIÈRE

1. Mission

Par ordonnance rendue le 19 juin 2026, Madame Marilyne LAGARDE, juge-commissaire de la procédure de liquidation judiciaire de la SARL IMMACTION, a autorisé le liquidateur à s'assurer le concours de Maître Clément LASSALLE, notaire, pour dresser l'inventaire des biens immobiliers de la société IMMACTION.

Le présent rapport est établi en exécution de cette mission.

Il ne constitue pas une expertise technique du bâti, des sols ou des matériaux au sens strict, mais une prisée immobilière / estimation / rapport, consistant à identifier les biens et droits immobiliers appartenant à la société et à en déterminer la valeur vénale économique à partir des éléments juridiques, cadastraux, techniques et économiques portés à la connaissance du notaire, ainsi que des constatations effectuées lors de la visite des lieux.

Une visite du site a notamment été réalisée le 24 août 2026.

2. Documents et renseignements examinés

La présente évaluation a été établie notamment au vu de l'acte d'acquisition YARA FRANCE/IMMACTION du 14 septembre 2007, de l'état-réponse hypothécaire délivré le 24 juin 2026, de l'extrait cadastral modèle 1 établi au 23 juin 2026, du plan de division dressé par SIT&A Conseil et imprimé le 29 avril 2026, de l'extrait du plan cadastral édité le 24 août 2026, des documents relatifs aux différents projets de cession communiqués par le gérant de la société ainsi que des constatations opérées sur place.

Les documents communiqués par IMMACTION concernant les projets de vente sont utilisés comme éléments économiques et indices de marché. Ils ne sont pas, sauf production du titre correspondant, tenus pour constitutifs d'un transfert de propriété ou d'un engagement juridiquement parfait.

3. Constitution historique de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier trouve principalement son origine dans un acte reçu le 14 septembre 2007, aux termes duquel la société YARA FRANCE a vendu à IMMACTION un ancien ensemble immobilier industriel situé avenue Jean Guiton et rue Chef de Baie, à LA ROCHELLE (17000).

L’acte décrit alors un important site à vocation industrielle comprenant notamment un grand bâtiment de stockage édifié sur terre-plein, plusieurs magasins et bâtiments de stockage, locaux sociaux, dépendances, voies de circulation, chemins de fer et différentes installations attachées à l’ancienne activité industrielle. L’assiette foncière acquise était constituée de la parcelle AY 83 pour 6 ha 73 a 29 ca, de AZ 284 pour 4 a 82 ca et de AZ 286 pour 15 a 21 ca, soit une contenance cadastrale totale initiale de l’ordre de 69 332 m².

Le prix principal de cette acquisition avait été fixé à 1 170 000 euros.

Il est particulièrement intéressant, pour apprécier aujourd’hui la valeur des voies de desserte, de relever que l’acte de 2007 individualisait déjà économiquement les voies. Les parcelles AZ 284 et AZ 286, expressément destinées à servir de voies d’accès au surplus de l’immeuble, étaient alors estimées ensemble à 40 000 euros. L’acte valorisait également environ 5 000 m² de voies situées dans l’ancienne AY 83 à 125 000 euros, soit une valeur historique globale affectée au réseau viaire de l’ordre de 165 000 euros.

4. Ancienne vocation industrielle – situation environnementale

Le passé industriel du site constitue une donnée substantielle de l’évaluation.

L’acte de 2007 rappelle que le site avait accueilli une activité industrielle relevant de la législation relative aux installations classées, notamment une activité de fabrication et de stockage d’engrais. La cessation de l’activité avait donné lieu à des démarches auprès de l’administration, à des études environnementales, à des mesures de remise en état et à des travaux prescrits ou suivis par l’inspection des installations classées.

L’acte constate cependant l’existence de pollutions résiduelles dans les sols et les eaux souterraines et institue des restrictions conventionnelles d’usage, ainsi que le rapport Géorisques et ERRIAL le précise également. L’utilisation du site doit demeurer compatible avec ces pollutions résiduelles et est essentiellement réservée aux activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales ainsi qu'aux infrastructures et voies. Les usages sensibles, notamment d’habitation, de loisirs, agricoles ou assimilés, sont exclus. Les terrassements, excavations et affouillements sont réglementés ; le maintien ou la reconstitution d’une couverture des sols est imposé dans différentes hypothèses ; l’utilisation de la nappe souterraine à des fins alimentaires est prohibée et une surveillance des eaux souterraines est organisée.

Ces prescriptions n’interdisent donc nullement la poursuite d’une vocation industrielle ou économique du site, mais elles constituent une contrainte objective à prendre en compte dans la valeur du foncier, particulièrement en cas de démolition, reconstruction, terrassement ou changement d’usage.

5. Divisions et cessions intervenues depuis l’acquisition

Depuis 2007, le site a fait l’objet d’un important processus de division et de cessions successives, expliquant la multiplicité des références cadastrales actuelles.

Dès 2008, la société IMMACTION a notamment cédé AY 90 à la SCI LES BAOBABS moyennant 358 800 euros, tout en constituant des droits de passage ayant notamment pour fonds servants AZ 284 et AZ 286. La même année, les parcelles AY 94 et AY 105 ont été vendues à la SCI ANNAU pour 430 650 euros, une nouvelle

servitude de passage grevant notamment AZ 284, AZ 286 et AY 106.

En 2017, la société IMMACTION a cédé AY 104 à NOANIE pour 220 000 euros et constitué à son profit une desserte sur les fonds demeurant à IMMACTION. La même année, AY 101 a été divisée en AY 117 à AY 123, la parcelle AY 123 étant cédée à NOANIE pour 108 000 euros.

Les opérations se sont ensuite poursuivies. En 2020, AY 99 a donné AY 136 et 137, AY 100 a donné AY 138 et 139 et AY 106 a donné AY 140 et 141. Les parcelles AY 137, 138 et 140 ont été cédées à OCTOMAT pour 298 500 euros. AY 117 et AY 134 ont par ailleurs été cédées à la société LE 27 pour 520 000 euros.

En 2021, AY 95, AY 96 et AY 115 ont fait l'objet de nouvelles divisions ; plusieurs parcelles en résultant ont été vendues à EDELWEISS, notamment AY 143, 144 et AY 147 à 149.

La branche issue de l'ancienne AY 106 a encore évolué : AY 140 a été divisée en AY 150 et 151 ; AY 141 en AY 152 et 153 ; puis AY 152 en AY 174 à AY 178 en 2025. AY 153 a notamment été cédée en 2023 à la SASU BARBEAU FRÉDÉRIC.

Cette succession d'opérations explique que le patrimoine restant d'IMMACTION ne représente plus qu'environ la moitié de l'assiette foncière acquise en 2007.

6. Situation cadastrale actuelle

L'extrait cadastral modèle 1 au 23 juin 2026 identifiait encore au nom d'IMMACTION les parcelles AY 103, 116, 118, 119, 120, 121, 122, 133, 135, 139, 142, 145, 146, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177 et 178 ainsi que AZ 284 et AZ 286.

Depuis cet extrait, les parcelles AY 172 et AY 177 ont été divisées. Le projet du géomètre distingue notamment deux emprises issues de AY 172 et deux emprises issues de AY 177. Le plan cadastral officiel édité le 24 août 2026 fait désormais apparaître les nouvelles références AY 179 à AY 184.

Le rapprochement des plans conduit à retenir la correspondance suivante : AY 172 a donné AY 179 et AY 180 ; AY 177 a donné AY 183 et AY 184. Les AY 181 et AY 182 proviennent quant à elles de la parcelle AY 166 appartenant à OCTOMAT et ne doivent donc pas être intégrées au patrimoine d'IMMACTION.

En conséquence, sous réserve d'une mutation postérieure qui n'aurait pas été portée à la connaissance du notaire, le patrimoine immobilier actuel d'IMMACTION peut être reconstitué comme comprenant les références suivantes :

Section AY : 103, 116, 118, 119, 120, 121, 122, 133, 135, 139, 142, 145, 146, 169, 170, 171, 173, 174, 175, 176, 178, 179, 180, 183 et 184 ; section AZ : 284 et 286, soit **27 parcelles au total**.

7. Analyse économique des ensembles cessibles

La lecture combinée du plan de division, des projets de vente et de la configuration physique du site permet de regrouper économiquement les actifs en quatre ensembles cessibles principaux, auxquels s'ajoute un cinquième ensemble constitué des emprises de desserte et de voirie.

Ensemble	Parcelles actuelles retenues	Éléments principaux	Éléments de négociation communiqués	Valeur retenue
ASBTP	AY 139 et AY 180	Environ 2 000 m² ; emprises enclavées et très fortement encombrées de déblais	30 000 €	30 000 €
Holding ROUVREAU	AY 122	1 113 m², terrain non viabilisé	75 000 € net de négociation	75 000 €
Carène Finance	AY 169, 170, 171, 173, 174, 175, 176, 179 et 183	Environ 20 000 m² ; bâtiment industriel d'environ 9 600 m² ; enveloppe en fibrociment amianté selon informations communiquées	1,10 M€ à 1,25 M€ selon pièces	1 200 000 €
SCI LE 27	AY 116, 118, 119, 120, 121, 133, 135, 142, 145 et 178	Environ 4 081 m² ; bâtiment d'environ 300 m²	363 000 € net de négociation	365 000 €
Voiries et emprises résiduelles	AY 103, AY 146, AY 184, AZ 284 et AZ 286	Desserte commune et parcelles d'accès	Non valorisées dans les projets communiqués	175 000 €

I. Ensemble ASBTP

Le document communiqué fait état d'une cession de **AY 180, 755 m², et AY 139**, pour un prix global de **30 000 euros**, un compromis étant indiqué comme ayant été établi.

Lors de la visite, il a été constaté que les emprises concernées présentent une situation particulièrement défavorable : elles sont enclavées et encombrées d'une masse très importante de déblais, atteignant par endroits une hauteur qui a été estimée visuellement à environ quinze mètres.

Aucun métrage volumétrique des déblais, aucune analyse de leur nature et aucun devis d'évacuation ou de remise en état n'ont été communiqués.

Dans ces conditions, leur comparaison avec un terrain industriel libre, nivelé et immédiatement constructible serait dépourvue de pertinence. Le prix de **30 000 euros** apparaît donc économiquement explicable et il est retenu pour la présente prisée.

II. Ensemble ROUVREAU

La parcelle AY 122 présente une contenance de 1 113 m². IMMACTION l'a proposée initialement à 83 000 euros, dont 8 000 euros d'honoraires de négociation, soit 75 000 euros net vendeur, pour un terrain présenté comme non viabilisé.

Ce montant représente environ 67 euros par mètre carré.

Il présente une cohérence particulière avec les références publiques locales : la Communauté d'Agglomération de La Rochelle retient dans plusieurs opérations récentes un prix de l'ordre de 70 € HT/m² pour du foncier économique industriel.

La valeur de **75 000 euros** apparaît donc cohérente et peut être retenue.

III. Ensemble Carène Finance

Cet ensemble constitue le principal actif du patrimoine restant.

Les documents communiqués font état d'un bâtiment industriel d'environ **9 600 m²**. La couverture ainsi qu'une partie importante des bardages ont été signalées comme constituées de fibrociment amianté. Cette donnée est retenue pour l'évaluation comme élément communiqué et constaté dans son aspect général lors de la visite, sans que le notaire prétende se substituer à un diagnostiqueur certifié.

L'importance de l'amiante, l'ancienneté et la conception industrielle du

bâtiment, les restrictions environnementales attachées au site ainsi que les coûts potentiels de transformation ou de démolition empêchent d'appliquer directement les valeurs au mètre carré observées pour des bâtiments d'activités récents.

À titre de comparaison, un terrain viabilisé de 4 000 m² actuellement présenté à la vente dans la zone de Chef de Baie est proposé autour de 120 €/m² net vendeur, tandis que les cessions publiques de foncier économique de l'agglomération se situent davantage autour de 70 €/m². Une opération de 2023 concernant une parcelle de Chef de Baie de 15 620 m² supportant environ 2 000 m² de bâtiments avait donné lieu à une estimation des Domaines de 1 377 000 euros.

Les propositions relatives à Carène Finance oscillent entre **1 100 000 euros** dans la demande adressée au juge-commissaire et **1 250 000 euros** dans le tableau récapitulatif communiqué par IMMACTION.

Compte tenu des contraintes précitées, ces valeurs ne paraissent pas anormalement basses. Au contraire, elles se situent dans une fourchette économiquement défendable pour un site industriel ancien dont les constructions ne peuvent être valorisées comme des bâtiments modernes.

Il est ainsi retenu une valeur centrale de **1 200 000 euros**, avec une fourchette raisonnable de **1 100 000 à 1 250 000 euros**.

IV. Ensemble SCI LE 27

Les documents communiqués prévoient une cession pour 390 000 euros, dont 27 000 euros d'honoraires de négociation, soit 363 000 euros net vendeur, portant sur un ensemble présenté comme comprenant un bâtiment d'environ 300 m².

Il convient toutefois de corriger une erreur figurant dans ces documents : AY 148 n'appartient plus à IMMACTION, ayant été comprise dans la cession réalisée à EDELWEISS. L'état cadastral nominatif de juin 2026 ne la fait d'ailleurs pas apparaître parmi les propriétés d'IMMACTION.

L'assiette effectivement détenue par IMMACTION dans le bloc représente ainsi environ 4 081 m².

Rapporté à cette assiette corrigée et au bâtiment existant, le prix négocié reste économiquement plausible. Il est retenu une valeur arrondie de **365 000 euros**.

8. Voiries communes – valeur et organisation juridique

Ce point mérite une attention particulière.

Historiquement, AZ 284 et AZ 286 ont précisément été acquises et conservées pour assurer l'accès au surplus du site. Les actes successifs ont ensuite multiplié les servitudes de passage et de réseaux au profit des parcelles vendues. Ainsi, les cessions intervenues depuis 2008 désignent régulièrement AZ 284 et AZ 286, puis différentes parcelles internes, comme fonds servants.

L'ancienne AY 177 a aujourd'hui été divisée. La fraction correspondant à la desserte commune est désormais AY 184 ; AY 183 correspond au contraire à l'autre fraction issue de cette division, intégrée au secteur destiné à Carène.

Les petites parcelles AY 103 et AY 146 demeurent également au patrimoine d'IMMACTION et apparaissent fonctionnellement liées à l'organisation des accès ; elles doivent donc être intégrées à l'analyse des emprises résiduelles, sauf démonstration technique contraire.

Ces terrains ne peuvent pas être valorisés comme du foncier industriel autonome et librement constructible. Leur valeur est avant tout une valeur contributive à la desserte des autres immeubles.

L'acte de 2007 constitue ici un repère particulièrement intéressant : il affectait déjà environ **165 000 euros** à l'ensemble des voies d'accès et voies internes. Compte tenu de la vocation inchangée de ces emprises, de leur absence d'autonomie économique et, inversement, de leur caractère indispensable aux différents blocs, je retiens aujourd'hui pour l'ensemble des voies et emprises résiduelles une valeur de l'ordre de **175 000 euros** avec une fourchette d'appréciation comprise entre **150 000 et 200 000 euros**.

Cette valeur n'a toutefois vocation à être réalisée distinctement que si les droits sur les voies font effectivement l'objet d'une cession rémunérée.

9. Organisation juridique préconisée

La conservation durable de ces voies par la société en liquidation ne paraît évidemment pas souhaitable. La solution qui me paraît la plus cohérente serait la constitution d'une Association Syndicale Libre regroupant les propriétaires des différents blocs, à laquelle seraient transférées les parcelles de desserte ou, à tout le moins, confiée leur gestion selon une organisation juridique précisément définie.

Le régime des associations syndicales de propriétaires est précisément adapté à l'aménagement, l'entretien et la gestion de voies et réseaux divers, et les obligations issues de l'association suivent les immeubles compris dans son périmètre lors de leurs mutations.

Les statuts pourraient répartir les dépenses d'entretien, de réfection, d'éclairage, d'assurance, de réseaux et de gestion des eaux en fonction de critères objectifs tenant notamment aux surfaces, à l'usage ou aux besoins de chaque ensemble.

Une seconde solution consisterait à céder les voies en indivision aux propriétaires des différents blocs, chacun acquérant une quote-part indivise avec son acquisition principale. Cette solution est juridiquement envisageable mais me paraît moins satisfaisante à long terme en raison des difficultés classiques de gouvernance et de mutation attachées à l'indivision.

Dans la perspective de divisions et de ventes successives à plusieurs opérateurs distincts, la solution de l'ASL me paraît donc devoir être privilégiée, sous réserve naturellement de l'accord du liquidateur, des acquéreurs concernés et, le cas échéant, de l'autorisation du juge-commissaire.

10. Appréciation de la cohérence générale des propositions de vente

Les prix communiqués par IMMACTION ne présentent pas, dans leur ensemble, d'incohérence manifeste.

La parcelle ROUVREAU ressort autour de 67 €/m², très proche des valeurs publiques pratiquées pour du foncier économique. Le bloc SCI LE 27 ressort autour de 89 €/m² de foncier en tenant compte de l'assiette réellement détenue et bénéficie d'un petit bâtiment. Le bloc Carène ressort, selon le périmètre et le prix retenus, autour de 55 à 65 €/m² de foncier équivalent, malgré la présence d'environ 9 600 m² de constructions : cette apparente faiblesse s'explique par l'ancienneté de l'ensemble, la présence d'amiante et les contraintes environnementales. Enfin, les quelque 15 €/m²

ressortant de l'opération ASBTP ne constituent pas une référence de marché transposable mais traduisent la situation exceptionnelle des parcelles concernées, encombrées de déblais et difficilement exploitables.

Le montant global mentionné par IMMACTION dans son récapitulatif, soit 1 718 000 euros hors voiries, apparaît ainsi globalement compatible avec l'analyse menée.

11. Conclusion – prisée

Compte tenu de l'ensemble des éléments exposés ci-dessus, de la configuration particulière du site, de son historique industriel, des restrictions environnementales, de l'état des constructions, des divisions cadastrales réalisées, des projets de cession déjà engagés et des références de marché disponibles, je retiens pour l'ensemble des biens et droits immobiliers actuellement détenus par la SARL IMMACTION une valeur vénale et économique globale de :

UN MILLION HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS
1 850 000,00 €

Hors droits et frais de mutation, hors honoraires de négociation et hors incidence éventuelle de la taxe sur la valeur ajoutée, laquelle devra être appréciée séparément lors de chacune des cessions.

Cette valeur centrale s'inscrit dans une **fourchette raisonnable de 1 700 000, 00 à 1 950 000, 00 euros**, compte tenu notamment des incertitudes relatives au coût réel d'évacuation des déblais, au traitement de l'amiante, à la situation environnementale exacte des sols en cas de travaux et à la valorisation définitive des emprises communes.

La valeur ci-dessus comprend une valeur contributive de 175 000 euros au titre des voies et emprises communes. Si celles-ci devaient être transférées gratuitement ou pour un prix symbolique à une ASL afin d'assurer la desserte des différents blocs, cette composante ne pourrait naturellement être comptabilisée une seconde fois comme produit de cession autonome.

12. Réserves

La présente prisée a été établie sans diagnostic technique complet du bâti, sans diagnostic amiante communiqué permettant de déterminer précisément l'étendue et le coût d'un éventuel désamiantage, sans étude récente des sols ou chiffrage d'une dépollution, sans cubature ni analyse des déblais présents sur les parcelles AY 139 et AY 180 et sans étude technique détaillée des réseaux et voiries.

Elle est par ailleurs établie sous réserve de l'existence de baux, conventions d'occupation ou autres droits de tiers qui n'auraient pas été communiqués au notaire.

Enfin, les nouvelles références cadastrales résultant des divisions de 2026 ont été identifiées par rapprochement entre le document d'arpentage et le plan cadastral actualisé.

Dans le cas où les informations communiquées s'avéreraient inexactes ou si de nouveaux documents techniques, environnementaux, locatifs ou cadastraux étaient ultérieurement produits, le notaire se réserve la faculté de modifier son appréciation.

En foi de quoi, le présent rapport d'inventaire et de prisée est établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à LA ROCHELLE, le 24 aout 2026.

