

PROCES VERBAL DE CONSTAT

SAS

VIGUIER - PAPOT - TACCONI

Commissaires de Justice Associés

36 Boulevard Scaliger

47000 - AGEN

Tel : 05.53.66.11.86

etude@huissiers-47.com

Fax : 05.53.66.15.22

www.vt-huissiers47.com



Viguiers Papot Tacconi

Commissaires de Justice à Agen

COPIE

**LE MERCREDI DOUZE JUILLET
DEUX MILLE VINGT TROIS
à 14 heures 00.**

A LA REQUETE DE :

BANQUE CIC SUD OUEST S.A, au capital de 214 500 000 €, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n° 456 204 809, dont le siège social est 20 Quai des Chartrons à BORDEAUX (33000) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au Cabinet de, Maître Florence COULANGES, membre de la S.C.P. LEX ALLIANCE, Avocat au Barreau d'Agen, 9, rue Pontarique - 47000 AGEN. Qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et ses suites et au cabinet duquel pourront être signifiés tous actes de procédure et élisant domicile en son cabinet.

M'AYANT EXPOSE :

Laquelle m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier, appartenant à Monsieur TOVO Jean Pierre, né le 18/07/1955 à LAROQUE-TIMBAUT (47340), de nationalité Française, époux de Madame Josiane ACQUIER, Agriculteur,

en vertu de la copie exécutoire d'un acte authentique passé devant Me Olivier AUGARDE, notaire titulaire d'un office notarial à PUYMIROL (47270), 64 rue Royale (47170), en date du 19 novembre 2013, contenant prêt n°10057 19007 000970631 08 de la somme de 510 773,00 € au taux fixe de 3,65% l'an, remboursable en 13 annuités de 54 643,00 € chacune.

Agissant en vertu :

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 14.04.2023,

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti à Monsieur TOVO Jean Pierre, Qu'il convient de procéder à la description des biens immobiliers sis :

Sur la commune de TAYRAC (47270)

Diverses parcelles de terres agricoles situées sur la commune de TAYRAC (47270) au lieu-dit « Pradello » figurant au cadastre savoir :

Section Numéro Lieu-dit Surface

B 928 Terres de Tayrac 01 ha 85 a 42 ca

C 488 La Rivière 14 a 70 ca

C 780 Pradello 24 a 57 ca

C 784 Pradello 16 a 63 ca

C 869 Pradello 85 a 15 ca

C 871 Pradello 01 ha 50 a 82 ca

WD 39 Rivière de Montégut 03 ha 63 a 70 ca

Et par extension sur la commune de PUYMIROL (47270) au lieu-dit « Bordario » figurant au cadastre savoir :

Section Numéro Lieu-dit Surface

D 602 Bordario 01 ha 84 a 82 ca

D 607 Bordario 03 ha 90 a 15 ca

Total surface : 14 ha 15 a 96 ca

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Nous, S.A.S Jean-Philippe VIGUIER - Mélanie PAPOT - Fabrice TACCONI, Commissaires de Justice Associés, titulaire de deux offices de Commissaires de Justice à la résidence d'AGEN (47000) 36 Boulevard Scaliger, agissant par l'un d'eux soussigné,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

commune de Tayrac

47270 TAYRAC

EN PRÉSENCE DE :

Monsieur Jean Pierre TOVO, Agriculteur Propriétaire des parcelles objets de la procédure, demeurant et domicilié 6 Avenue du Menhir , 47270 TAYRAC, FRANCE, ainsi déclaré.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Sur place je constate que les immeubles concernés sont principalement constitués de parcelles agricoles, plus un garage, qui à ce jour sont exploitées.

LOCALISATION DU BIEN

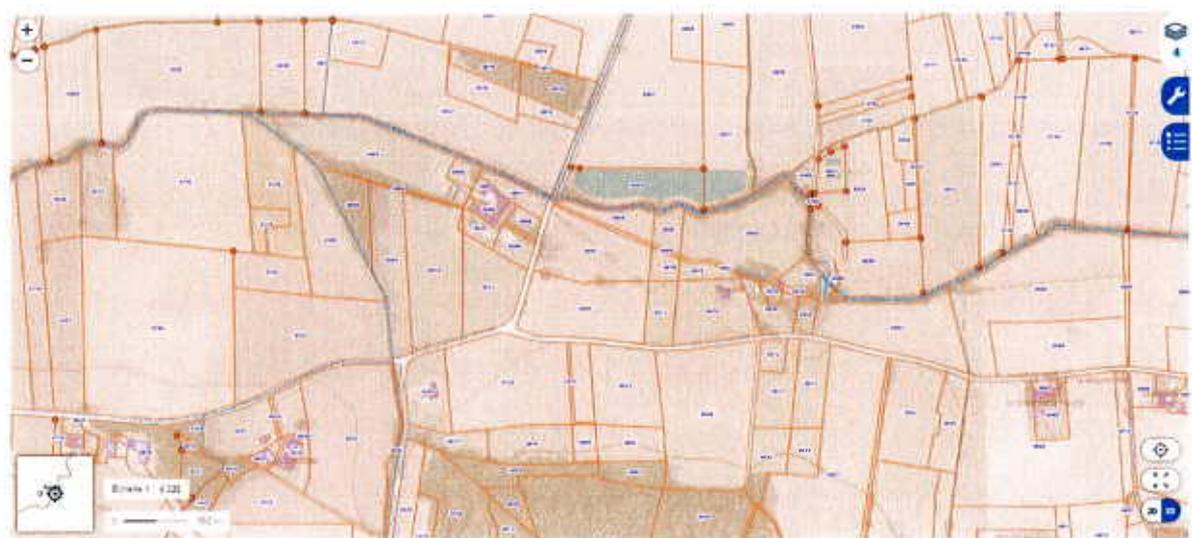
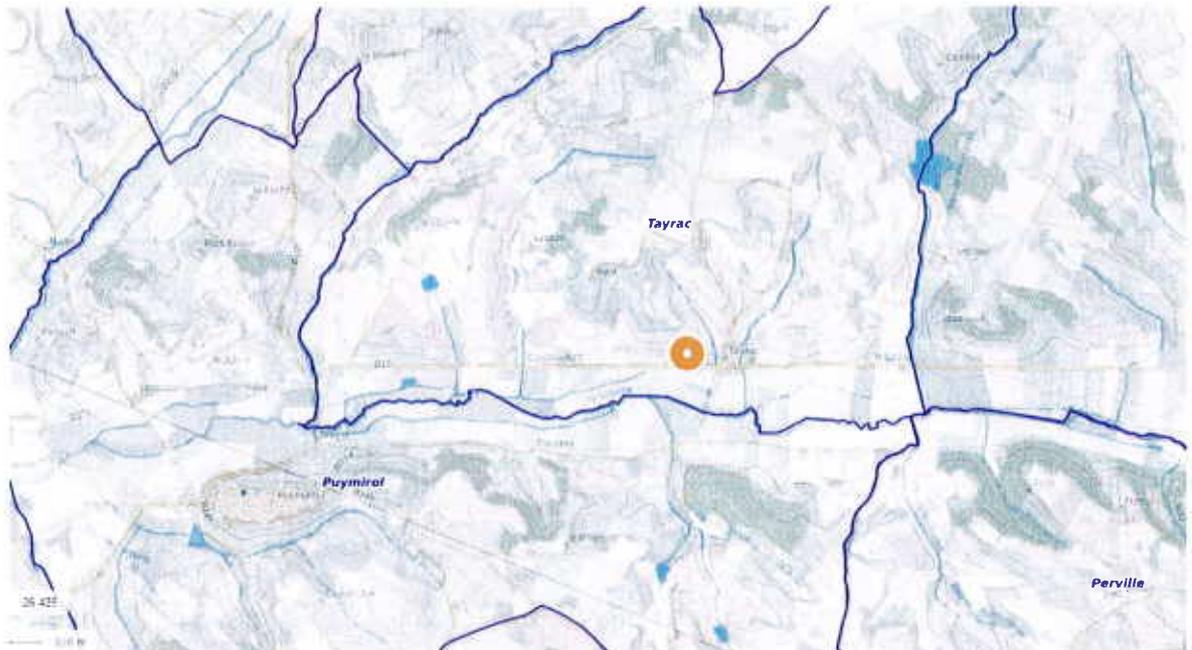
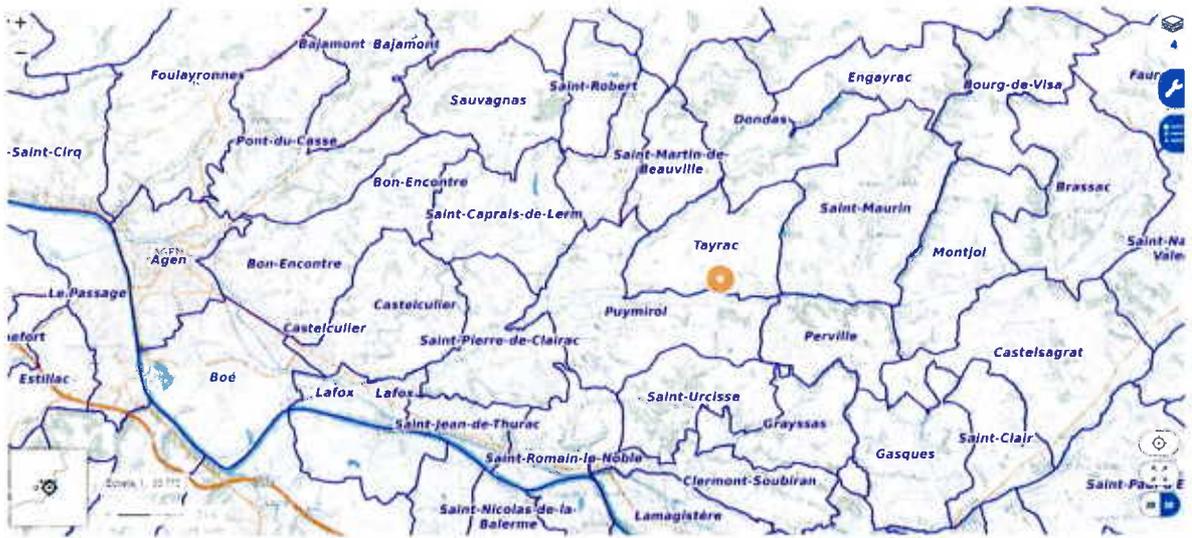
Accès: Tayrac est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de Lot-et-Garonne (région Nouvelle-Aquitaine).

Localisation

La commune est limitrophe du département de Tarn-et-Garonne.

Communes limitrophes

Les communes limitrophes sont Dondas, Perville, Puymirol, Saint-Martin-de-Beauville et Saint-Maurin.



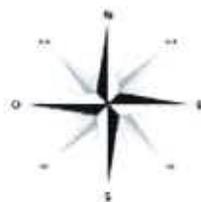


Les limites du territoire municipal.

Communes limitrophes de **Tayrac**

Saint-Martin-de-Beauville

Dondas



Saint-Maurin

Puymirol

Perville

(Tarn-et-Garonne)

Voies de communication et transports, typologie

Typologie

Tayrac est une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction d'Agen, dont elle est une commune de la couronne. Cette aire, qui regroupe 81 communes, est catégorisée dans les aires de 50 000 à moins de 200 000 habitants.

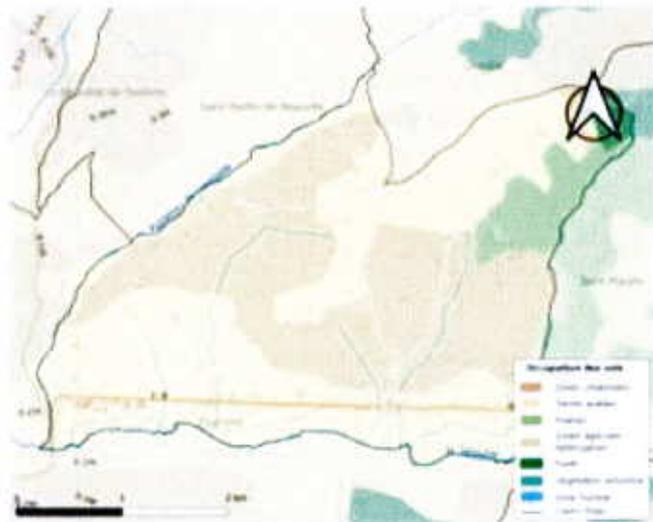
Occupation des sols

Carte en couleurs présentant l'occupation des sols.

Carte des infrastructures et de l'occupation des sols de la commune en 2018 (CLC).

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC), est marquée par l'importance des territoires agricoles (99 % en 2018), une proportion identique à celle de 1990 (98,9 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : terres arables (52 %), zones agricoles hétérogènes (41,1 %), prairies (5,9 %), forêts (1 %)18.

L'IGN met par ailleurs à disposition un outil en ligne permettant de comparer l'évolution dans le temps de l'occupation des sols de la commune (ou de territoires à des échelles différentes).



Carte des infrastructures et de l'occupation des sols de la commune en 2018 (CLC).

Démographie

L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les recensements de la population effectués dans la commune depuis 1793. Pour les communes de moins de 10 000 habitants, une enquête de recensement portant sur toute la population est réalisée tous les cinq ans, les populations légales des années intermédiaires étant quant à elles estimées par interpolation ou extrapolation. Pour la commune, le premier recensement exhaustif entrant dans le cadre du nouveau dispositif a été réalisé en 2008.

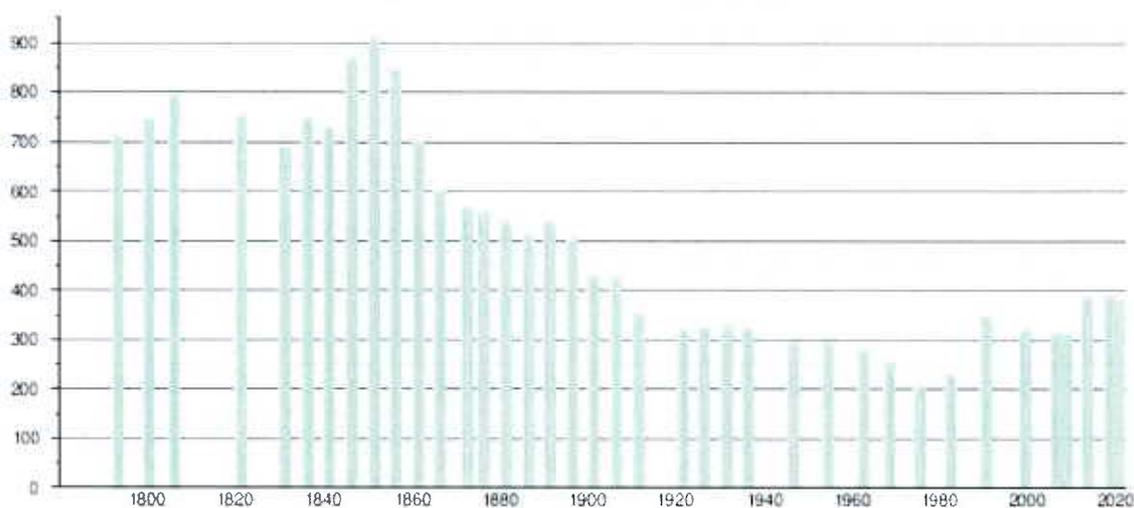
En 2020, la commune comptait 382 habitants, en diminution de 4,98 % par rapport à 2014 (Lot-et-Garonne : -0,72 %, France hors Mayotte : +1,9 %).

Évolution de la population [\[modifier\]](#)

1793	1800	1806	1821	1831	1836	1841	1846	1851
711	750	793	755	689	751	728	870	916
1856	1861	1866	1872	1876	1881	1886	1891	1896
851	702	600	568	557	542	513	540	507
1901	1906	1911	1921	1926	1931	1936	1946	1954
430	428	357	321	326	330	323	294	292
1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2008	2013
279	257	209	231	345	320	314	312	389
2018	2020	-	-	-	-	-	-	-
392	382	-	-	-	-	-	-	-

De 1962 à 1999 : population sans doubles comptes ; pour les dates suivantes : population municipale
(Sources : Ldh/EHESS/Cassini jusqu'en 1999³⁰ puis Insee à partir de 2006³¹.)

Histogramme de l'évolution démographique



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.



Administration

Pays	 France
Région	Nouvelle-Aquitaine
Département	Lot-et-Garonne
Arrondissement	Agen
Intercommunalité	Agglomération d'Agen
Maire	Thierry Delpech
Mandat	2020-2026
Code postal	47270
Code commune	47305

Démographie

Gentilé	Tayracais Tayracaises
Population municipale	382 hab. (2020 ▼)
Densité	30 hab./km ²

Géographie

Coordonnées	44° 11′ 53″ nord, 0° 50′ 33″ est
Altitude	Min. 62 m Max. 193 m
Superficie	12,89 km ²
Type	Commune rurale
Aire d'attraction	Agen (commune de la couronne)



ANNEE DE MAJ		DEP DIR	COM	TRES		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL													
2022		470	COM DESTAYRAC	TRES 001		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		00048													
LE BOURG 4729 TAYRAC		MEDIC		TUYOHDRE																	
LE BOURG 4729 TAYRAC		MEDIC		TUYOJEAN PIERRE																	
SAY DU MENHIR 6 PRADELLO 4729 TAYRAC																					
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																					
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					EVALUATION					LIVRE FONCIER											
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE REVOL	N° PARC PDM	S TAR	SUF	GRS DR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO RET	AN RC EXO	AN RC EXO	% EXO	TC	Partiel	
00	WB	03		RIEUNE DE MONTGUT	011	1466A						24 27	5,90								
					R EXO 413 EUR					R EXO 60 EUR											
R A A CA 4 43 97					REV IMPOSABLE 60 EUR COM					TAXE AD 0 EUR					R IMP 0 EUR MAJTC 0 EUR						

Source : Direction Générale des Finances Publiques page 2

ANNEE DE MAJ		DEP DIR	COM	TRES		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL														
2022		470	COM LIT PUVMIROL	TRES 001		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		00048														
LE BOURG 4729 TAYRAC		MEDIC		TUYOHDRE																		
LE BOURG 4729 TAYRAC		MEDIC		TUYOJEAN PIERRE																		
SAY DU MENHIR 6 PRADELLO 4729 TAYRAC																						
PROPRIÉTÉS BÂTIES																						
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL												
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE REVOL	BAT	ENT	NIV	N° PORT	N° ANVAJ	S TAR	M EVAL	AP	NAT LOC	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO RET	AN RC EXO	AN RC EXO	% EXO	TC	RC TCOM
					R EXO 0 EUR					R EXO 0 EUR												
R A A CA 0 EUR					REV IMPOSABLE COM 0 EUR					R IMP 0 EUR												

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																					
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					EVALUATION					LIVRE FONCIER											
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE REVOL	N° PARC PDM	S TAR	SUF	GRS DR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO RET	AN RC EXO	AN RC EXO	% EXO	TC	Partiel	
00	B	001		BORDARIO	001	001						1 00 02	144,62								
00	B	007		BORDARIO	001	001						1 00 15	1 95 07								
					R EXO 413 EUR					R EXO 304 EUR											
R A A CA 5 74 97					REV IMPOSABLE 100 EUR COM					TAXE AD 0 EUR					R IMP 0 EUR MAJTC 0 EUR						

Source : Direction Générale des Finances Publiques page 1

CONDITION D'OCCUPATION DES PARCELLES :

Les différentes parcelles agricoles objets de la présente procédure, sont actuellement en fermage, selon BAUX ruraux au profit de la SARL DU MENHIR, d'une part, et de Monsieur Kévin Guillaume BISSIERE, d'autre part (voir baux ruraux annexés au présent descriptif).

Au profit de la SARL DU MENHIR bail rural en date du 1^{er} Décembre 2021 un bail à ferme de neuf années entières et consécutives qui commencent à compter du 1er janvier 2022 et portant sur les parcelles ci-dessous désignées .

Commune de Puvmirol

Section Numéro Lieudit Contenance

B 607 Bordario 01 ha 95 a 07 ca

B 607 Bordario 01 ha 95 a 08 ca

B 602 Bordario 01 ha 84 a 82 ca

Commune de Tayrac

Section Numéro Lieudit Contenance

B 928 Garuche 01 ha 23 a 61 ca

B 928 Garuche 00 ha 61 a 81 ca

WB 0039 Garuche 03 ha 63 a 70 ca

C 871 Pradello 00 ha 34 a 27 ca

C 871 Pradello 01 ha 16 a 45 ca

C 868 Pradello 00 ha 45 a 89 ca

C 488 Lac de Riviere 00 ha 14 a 70 ca

C 780 Pradello 00 ha 24 a 57 ca

C 784 Pradello 00 ha 16 a 63 ca

Au profit de Monsieur Kévin Guillaume BISSIERE bail rural en date du 14 Mars 2023 un bail rural portant sur les parcelles ci-dessous désignées .

Commune de PUYMIROL (Lot-et-Garonne)

Des parcelles de terre agricole, située à PUYMIROL (47270), lieudit Château de Tayrac, Moulin de Tayrac, Bordario. L'ensemble cadastré de la manière suivante :

Section N° Adresse ou lieudit Contenance

D 12 CHATEAU DE TAYRAC 39 a 30 ca

D 13 CHATEAU DE TAYRAC 01 ha 27 a 40 ca

D 602 BORDARIO 01 ha 84 a 82 ca

D 604 MOULIN DE TAYRAC 03 ha 09 a 40 ca

D 607 BORDARIO 03 ha 90 a 15 ca

D 660 • CHATEAU DE TAYRAC 21 a 31 ca

D 661 CHATEAU DE TAYRAC 57 a 90 ca

D 721 CHATEAU DE TAYRAC 07 a 13 ca

Commune de TAYRAC (Lot-et-Garonne)

Des parcelles de terre agricole, située à TAYRAC (47270), lieudit Terres de tayrac, Pradello, Rivière de Montegut. '

L'ensemble cadastré de la manière suivante :

Section N° Adresse ou lieudit Contenance

B 928 TERRES DE TAYRAC 01 ha 85 a 42 ca

B 932 TERRES DE TAYRAC 01 ha 36 a 08 ca

C 780 PRADELLO 24 a 57 ca

C 784 PRADELLO 16 a 63 ca

C 900 PRADELLO 0 2 * a 97 a 32 ca

WD 39 RIVIERE DE MONTEGUT 03 ha 63 a 70 ca

SOMMAIRE

	5
Description parcelle B 928	5
Description parcelle C 488	6
Description parcelle C 780	8
Description parcelle C 784	9
Description parcelle C 869	10
Description parcelle C 871	11
Description parcelle WD 39	11
Description parcelle D 602	13
Description parcelle D 607	15
Renseignements complémentaires	17
Le garage	18

Description parcelle B 928

Parcelle inondable (dernière inondation 2019).

Valeur de la parcelle entre 6000 et 7000 € l'hectare.

Impôts fonciers entre 80 et 100 € l'hectare.

Cette parcelle ne supporte aucune servitude particulière.

Cette parcelle ne fait l'objet d'aucune assurance de la part de son propriétaire.

Contrat de fermage, au profit de Monsieur Kévin Guillaume BISSIERE selon bail rural (voir annexe), sur une valeur moyenne de 149 €uros l'hectare.



Photographie n°1. (12/07/2023 15:47:43)



Photographie n°2. (12/07/2023 15:47:55)



Photographie n°3. (12/07/2023 15:48:02)



Photographie n°4. (12/07/2023 15:48:03)



Photographie n°5. (12/07/2023 15:48:05)



Photographie n°6. (12/07/2023 15:48:07)



Photographie n°7. (12/07/2023 15:48:11)



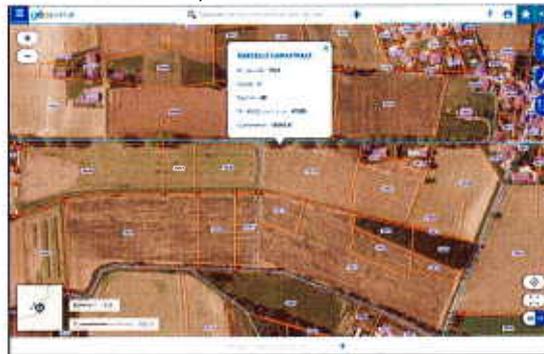
Photographie n°8. (12/07/2023 15:48:15)



Photographie n°9. (12/07/2023 15:48:17)



Photographie n°10. Image fournie à titre d'illustration (Source Cadastre) (12/07/2023 20:06:35)



Photographie n°11. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr) (12/07/2023 20:47:25)

Description parcelle C 488

Parcelle inondable (dernière inondation 2019), actuellement friche non cultivée (utilisée pour des dépôts de matériaux (pierres et autres).

Valeur de la parcelle entre 1000 et 2000 € l'hectare.

Impôts fonciers entre 80 et 100 € l'hectare.

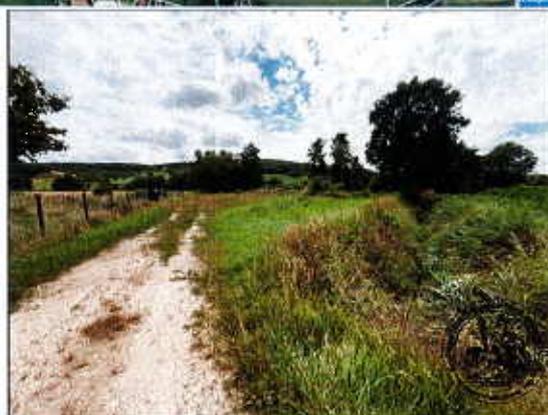
Cette parcelle ne supporte aucune servitude particulière. (chemin communal à côté de la station d'épuration).

Cette parcelle ne fait l'objet d'aucune assurance de la part de son propriétaire.

Contrat de fermage, Au profit de la SARL DU MENHIR selon bail rural (voir annexe), sur une valeur moyenne de 149 €uros l'hectare.



Photographie n°12. (12/07/2023 15:38:49)



Photographie n°13. (12/07/2023 15:38:58)



Photographie n°14. (12/07/2023 15:39:15)



Photographie n°15. (12/07/2023 15:39:22)



Photographie n°16. (12/07/2023 15:39:28)



Photographie n°17. (12/07/2023 15:39:30)



Photographie n°18. (12/07/2023 15:39:31)



Photographie n°19. (12/07/2023 15:39:33)



Photographie n°20. Image fournie à titre d'illustration (Source Cadastre) (12/07/2023 20:07:54)



Photographie n°21. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr) (12/07/2023 20:46:52)

Description parcelle C 780

Parcelle inondable (dernière inondation 2019).

Valeur de la parcelle entre 6000 et 7000 € l'hectare.

Impôts fonciers entre 80 et 100 € l'hectare.

Cette parcelle ne supporte aucune servitude particulière. (chemin communal à côté).

Cette parcelle ne fait l'objet d'aucune assurance de la part de son propriétaire.

Contrat de fermage, au profit de Monsieur Kévin Guillaume BISSIERE selon bail rural (voir annexe), sur une valeur moyenne de 149 Euros l'hectare.



Photographie n°22. (12/07/2023 15:40:40)



Photographie n°23. (12/07/2023 15:40:57)



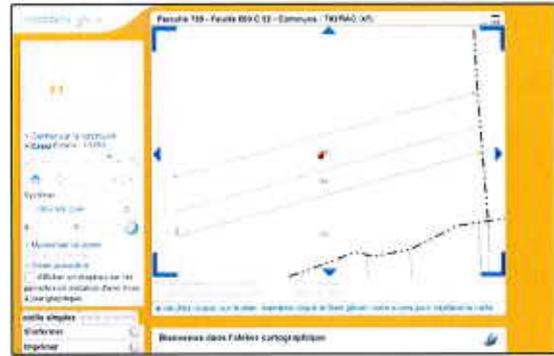
Photographie n°24. (12/07/2023 15:40:58)



Photographie n°25. (12/07/2023 15:41:01)



Photographie n°26. (12/07/2023 15:41:04)



Photographie n°27. Image fournie à titre d'illustration (Source Cadastre) (12/07/2023 20:10:37)



Photographie n°28. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr) (12/07/2023 20:46:34)

Description parcelle C 784

Parcelle inondable (dernière inondation 2019).

Valeur de la parcelle entre 6000 et 7000 € l'hectare.

Impôts fonciers entre 80 et 100 € l'hectare.

Cette parcelle ne supporte aucune servitude particulière. (chemin communal à côté).

Cette parcelle ne fait l'objet d'aucune assurance de la part de son propriétaire.

Contrat de fermage, au profit de Monsieur Kévin Guillaume BISSIERE selon bail rural (voir annexe), sur une valeur moyenne de 149 euros l'hectare.





Photographie n°29. (12/07/2023 15:41:16)



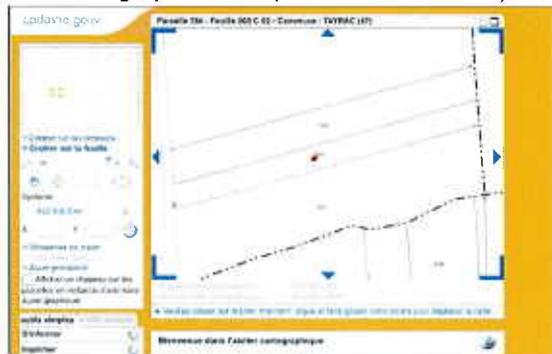
Photographie n°30. (12/07/2023 15:41:19)



Photographie n°31. (12/07/2023 15:41:22)



Photographie n°32. (12/07/2023 15:41:25)



Photographie n°33. Image fournie à titre d'illustration (Source Cadastre) (12/07/2023 20:11:16)



Photographie n°34. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr) (12/07/2023 20:46:18)

Description parcelle C 869

Parcelle sur laquelle est édifié un garage, d'environ 8 mètres x 6 mètres (d'une valeur d'environ 7000 € pour la construction, partiellement aménagée, avec WC)

Parcelle inondable (dernière inondation 2019), actuellement friche non cultivée (utilisée pour des dépôts de matériaux (pierres et autres).

Valeur de la parcelle entre 1000 et 2000 € l'hectare.

Impôts fonciers entre 80 et 100 € l'hectare.

Cette parcelle ne supporte aucune servitude particulière. (chemin communal à côté de la station d'épuration).

La parcelle agricole ne fait l'objet d'aucune assurance de la part de son propriétaire.

Le garage est assuré auprès de la société GROUPAMA ASSURANCES par son propriétaire.

Contrat de fermage, Au profit de la SARL DU MENHIR selon bail rural (voir annexe), sur une valeur moyenne de 149 €uros l'hectare.



Photographie n°35. (12/07/2023 15:28:51)



Photographie n°36. (12/07/2023 15:28:54)



Photographie n°37. (12/07/2023 15:28:59)



Photographie n°38. Image fournie à titre d'illustration (Source Cadastre) (12/07/2023 20:12:00)



Photographie n°39. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr) (12/07/2023 20:45:55)

Description parcelle C 871

Parcelle inondable (dernière inondation 2019), actuellement friche non cultivée (utilisée pour des dépôts de matériaux (pierres et autres).

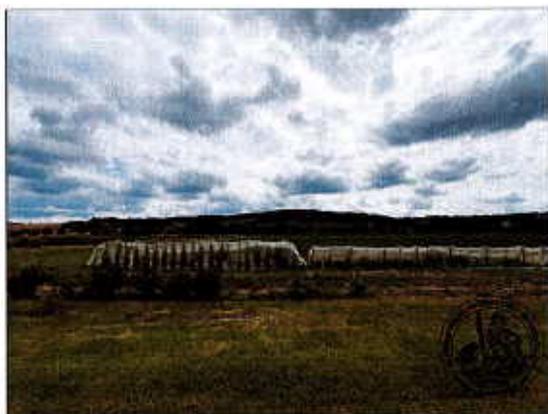
Valeur de la parcelle entre 1000 et 2000 € l'hectare.

Impôts fonciers entre 80 et 100 € l'hectare.

Cette parcelle ne supporte aucune servitude particulière. (chemin communal à côté de la station d'épuration).

Cette parcelle ne fait l'objet d'aucune assurance de la part de son propriétaire.

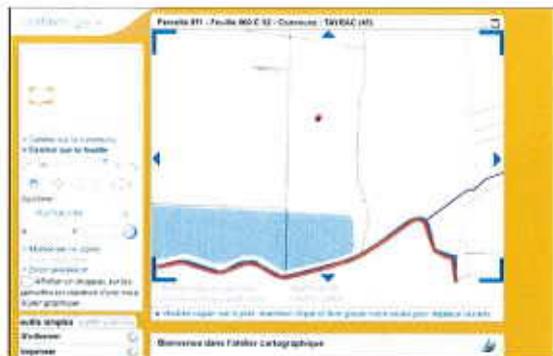
Contrat de fermage, Au profit de la SARL DU MENHIR selon bail rural (voir annexe), sur une valeur moyenne de 149 €uros l'hectare.



Photographie n°40. (12/07/2023 15:29:11)



Photographie n°41. (12/07/2023 15:29:12)



Photographie n°42. Image fournie à titre d'illustration (Source Cadastre) (12/07/2023 20:12:48)



Photographie n°43. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr) (12/07/2023 20:45:32)

Description parcelle WD 39

Parcelle inondable (dernière inondation 2019). Actuellement plantée de Maïs semence.

Valeur de la parcelle entre 6000 et 7000 € l'hectare.

Impôts fonciers entre 80 et 100 € l'hectare.

Cette parcelle ne supporte aucune servitude particulière. (chemin communal à côté).

Cette parcelle ne fait l'objet d'aucune assurance de la part de son propriétaire.

Contrat de fermage, au profit de Monsieur Kévin Guillaume BISSIERE selon bail rural (voir annexe), sur une valeur moyenne de 149 Euros l'hectare.



Photographie n°44. (12/07/2023 15:53:25)



Photographie n°45. (12/07/2023 15:53:27)



Photographie n°54. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr) (12/07/2023 20:19:31)

Description parcelle D 602

Parcelle inondable (dernière inondation 2019). Actuellement plantée de Maïs semence.

Valeur de la parcelle entre 6000 et 7000 € l'hectare.

Impôts fonciers entre 80 et 100 € l'hectare.

Cette parcelle ne supporte aucune servitude particulière.

Cette parcelle ne fait l'objet d'aucune assurance de la part de son propriétaire.

Contrat de fermage, au profit de Monsieur Kévin Guillaume BISSIERE selon bail rural (voir annexe), sur une valeur moyenne de 149 €uros l'hectare.



Photographie n°55. (12/07/2023 16:00:52)



Photographie n°56. (12/07/2023 16:00:58)



Photographie n°57. (12/07/2023 16:01:00)



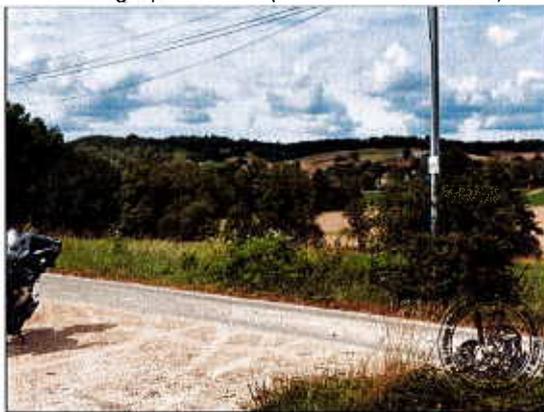
Photographie n°58. (12/07/2023 16:01:02)



Photographie n°59. (12/07/2023 16:01:05)



Photographie n°60. (12/07/2023 16:01:29)



Photographie n°61. (12/07/2023 16:01:33)



Photographie n°62. (12/07/2023 16:01:50)



Photographie n°63. (12/07/2023 16:01:52)



Photographie n°64. (12/07/2023 16:01:54)



Photographie n°65. (12/07/2023 16:01:58)



Photographie n°66. Image fournie à titre d'illustration (Source Cadastre) (12/07/2023 20:15:24)



Photographie n°67. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr) (12/07/2023 20:20:51)

Description parcelle D 607

Parcelle inondable (dernière inondation 2019). Actuellement plantée de Maïs semence.

Valeur de la parcelle entre 6000 et 7000 € l'hectare.

Impôts fonciers entre 80 et 100 € l'hectare.

Cette parcelle ne supporte aucune servitude particulière.

Cette parcelle ne fait l'objet d'aucune assurance de la part de son propriétaire.

Contrat de fermage, au profit de Monsieur Kévin Guillaume BISSIERE selon bail rural (voir annexe), sur une valeur moyenne de 149 €uros l'hectare.





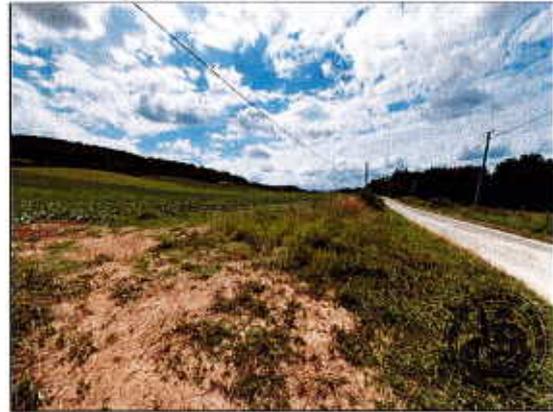
Photographie n°68. (12/07/2023 16:00:02)



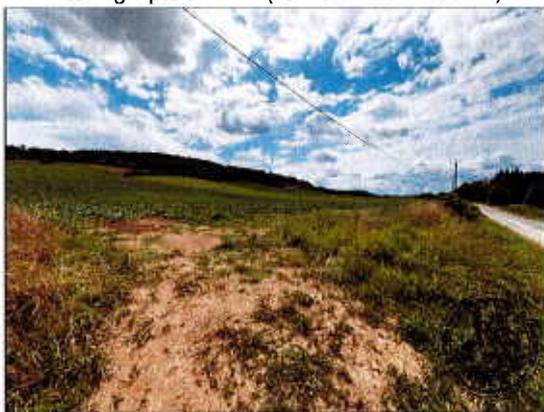
Photographie n°69. (12/07/2023 16:00:07)



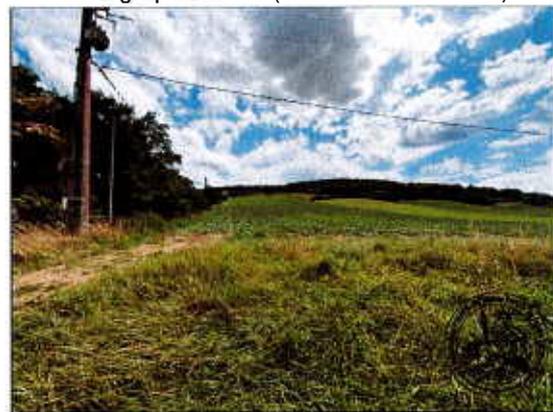
Photographie n°70. (12/07/2023 16:00:13)



Photographie n°71. (12/07/2023 16:00:17)



Photographie n°72. (12/07/2023 16:00:19)



Photographie n°73. (12/07/2023 16:00:28)



Photographie n°74. (12/07/2023 16:00:31)



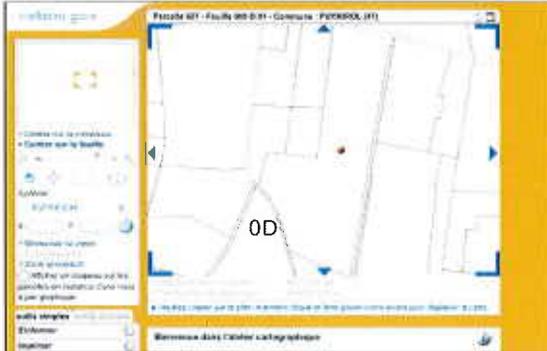
Photographie n°75. (12/07/2023 16:00:33)



Photographie n°76. (12/07/2023 16:00:35)



Photographie n°77. (12/07/2023 16:00:39)



Photographie n°78. Image fournie à titre d'illustration (Source Cadastre) (12/07/2023 20:16:10)



Photographie n°79. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr) (12/07/2023 20:21:08)

Le garage sur la parcelle C 869

Parcelle sur laquelle est édifié un garage, d'environ 8 mètres x 6 mètres (d'une valeur d'environ 7000 € pour la construction, partiellement aménagée, avec WC)

Parcelle inondable (dernière inondation 2019), actuellement friche non cultivée (utilisée pour des dépôts de matériaux (pierres et autres).

Valeur de la parcelle entre 1000 et 2000 € l'hectare.

Impôts fonciers entre 80 et 100 € l'hectare.

Cette parcelle ne supporte aucune servitude particulière. (chemin communal à côté de la station d'épuration).

La parcelle agricole ne fait l'objet d'aucune assurance de la part de son propriétaire.

Le garage est assuré auprès de la société GROUPAMA ASSURANCES par son propriétaire.

Contrat de fermage, Au profit de la SARL DU MENHIR selon bail rural (voir annexe), sur une valeur moyenne de 149 € l'hectare.



Ce garage est constitué de murs en parpaings bruts, avec des placages de fausses pierres décoratives sur l'extérieur, une charpente en bois en parfait état d'entretien, il est situé sur la parcelle N° C 869, à proximité immédiate de la maison d'habitation de monsieur TOVO Jean Pierre, qui l'a personnellement édifié.

Ce garage est équipé de sanitaires, avec un lavabo sur colonne et un cabinet de toilette, une porte d'accès véhicule et une porte d'accès piéton en PVC blanche sur le côté droit.



Photographie n°80. (12/07/2023 15:26:49)



Photographie n°81. (12/07/2023 15:26:59)



Photographie n°82. (12/07/2023 15:27:01)



Photographie n°83. (12/07/2023 15:27:08)



Photographie n°84. (12/07/2023 15:27:11)



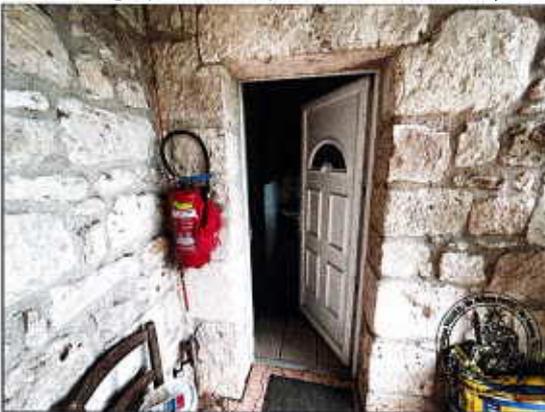
Photographie n°85. (12/07/2023 15:27:17)



Photographie n°86. (12/07/2023 15:27:21)



Photographie n°87. (12/07/2023 15:27:23)



Photographie n°88. (12/07/2023 15:27:28)



Photographie n°89. (12/07/2023 15:27:36)

Renseignements complémentaires

Superficie Totale des surfaces : 14 ha 15 a 96 ca (VOIR DESCRIPTIF -SARL DIAG AUDIT AQUITAINE)

Superficie du garage environ 48 m².

Montant des loyers versés aux titre des fermages environ 1950 € annuels, par les fermiers.

Autres renseignements sur l'immeuble.

Le montant de la Fiscalité sur les parcelles Taxe foncière environ 1273 € en moyenne.

Les différentes parcelles sont actuellement en fermage, et exploitées, par des plants de maïs semence, ou soja.

Les différentes parcelles mises en fermage, font l'objet d'un bail consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui doit se poursuivre jusqu'au 13 mars 2032. (voir contrat annexé).

Les parcelles agricoles ne sont pas assurées par le propriétaire, qui ne dispose pas d'attestation d'assurance.

Monsieur TOVO Jean Pierre interrogé, indique que les parcelles sont inondables, et que la dernière inondation connue s'est produite en 2019. Le bailleur déclare que l'immeuble donné n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

La valeur estimée (approximative) des parcelles d'une surface de 14 Ha 15 a 96 ca située en zone inondable, peut être évaluée sans aucun engagement de ma part en l'état des informations qui m'ont été communiquées, à une fourchette de prix située entre 85 000 € et 100 000 €.

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, Les opérations sur place se sont déroulées au total le Mercredi 12 Juillet 2023 de 14 heures 30 à 16 H 30, avant rédaction, pour une durée sur site avant rédaction de 2 heures.

Mes opérations étant terminées, je me suis retiré. Les photographies des lieux sont annexées au présent procès-verbal.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit. Telles sont mes constatations desquelles j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat sur 30 pages + (25 pages d'annexes) pour servir et valoir ce que de droit.

Copie du bail des Baux Ruraux (25 pages d'annexes)

Au profit de la SARL DU MENHIR bail rural en date du 1er Décembre 2021 un bail à ferme

Au profit de Monsieur Kévin Guillaume BISSIERE bail rural en date du 14 Mars 2023 un bail rural

Coût de l'acte

Les articles font référence
au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	219.16 €
Emoluments Complémentaires (Art 444-18)	297.60
Déplacement (Art R. 444-48)	7,67 €
Sous total HT	524.43 €
TVA à 20%	104.89 €
TOTAL TTC	629.32 €



Fabrice TACCONI
Commissaire de Justice