



HUIS JUSTITIA BORDEAUX

· HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS ·

117 COURS BALGUERIE STUTTENBERG
33300 BORDEAUX

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET LE VINGT-DEUX DÉCEMBRE.
(22.12.2022 – de 10 h à 13 h 30)

À LA REQUÊTE DU

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE, société coopérative de crédit à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 434.651.246, dont le siège social se situe 106 avenue Quai de Bacalan à BORDEAUX 33300, représentée par ses représentants légaux domiciliés audit siège.

Ayant pour Avocat constitué la SELARL C.A.B, représentée par Maître Sylvaine GAGGIO, Avocat inscrit au Barreau de BORDEAUX, demeurant dite ville 21 rue Bouffard, au domicile duquel domicile est élu.

EN VERTU

- Des articles L142-1, L322-2, R322-1 à R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.
- D'un acte reçu par Maître Stéphane PETGES, Notaire associé à SAUVETERRE DE GUYENNE (33540) en date du 11 SEPTEMBRE 2008.
- D'une hypothèque conventionnelle publiée à la Conservation des Hypothèques de LA REOLE le 22 SEPTEMBRE 2008 volume 2008 V 00706, rectifié le 15 OCTOBRE 2015, référence 3304P31 2015V 509.
- D'un Jugement rendu par la 5^{ème} chambre civile du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX le 22 FEVRIER 2022, signifié le 29 MARS 2022, définitif selon certificat de non-appel délivré par le Greffe de la Cour d'Appel de BORDEAUX le 12 MAI 2022.
- D'une hypothèque provisoire publiée le 06 JUIN 2021 et d'une hypothèque définitive se substituant à l'hypothèque provisoire, publiée au Service de la Publication Foncière de LIBOURNE le 18 MAI 2022, référence 3304P04 Vo6301.



NOUS, MAÎTRE NICOLAS AMRANE-LARRIEU, MEMBRE DE LA SELARL HUIS JUSTITIA BORDEAUX, HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS, À LA RÉSIDENCE DE BORDEAUX, Y DEMEURANT, 117 COURS BALGUERIE STUTTENBERG, SOUSSIGNÉ,

CERTIFIONS NOUS ÊTRE TRANSPORTÉ CE JOUR 7 lieu-dit « LATOUR », Château Latour à SAINT MARTIN DU PUY 33540, où en présence de Monsieur LOZES, Serrurier, et de deux témoins, Messieurs Vincent RICARD et Mathieu CLAMOUSE, nous avons procédé aux opérations suivantes :



- Immeuble avec parcelles en nature de vignes, taillis et terres situé à SAINT MARTIN DU PUY, lieu-dit « LATOUR », « CHAMPS DE SAINT MARTIN », « CHAMPS DE CHEZ THEVE », « CHEZ THEVE » et « A LABROUSSE » figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section ZD n° 15, lieu-dit « LATOUR » pour une contenance de 8 ha 86 a 14 ca,
- section ZD n° 18 et 20, lieu-dit « CHAMPS DE SAINT MARTIN » pour une contenance de 1 ha 49 a 49 ca,
- Section ZD n° 32 et 35, lieu-dit « CHEZ THEVE », pour une contenance de 1 ha 84 a 05 ca,
- Section ZD n° 41, 42, 44 et 47, lieu-dit « CHAMPS DE CHEZ THEVE », pour une contenance de 8 ha 65 a 69 ca,
- Section ZE n° 16, lieu-dit « A LABROUSSE », pour une contenance de 19 ha 14 a 41 ca, soit une contenance totale de 39 ha 99 a 78 ca.

L'ensemble appartenant à la

- Les biens dont s'agit consistent en des bâtiments pour l'exploitation viticole (Appellation Bordeaux Supérieur) du Château Latour, à savoir :

- Une petite maison enduite au ciment avec toiture à double pente en tuiles de Gironde et menuiseries bois avec simple vitrage.
- A l'arrière de cette petite maison, une construction (petite remise) en plaques béton avec toiture en tôles ondulines fibrociment et descentes d'eau en zinc.
- Un hangar en parpaings bruts, couvert d'une toiture double pente en tôles ondulines et descentes d'eau en zinc.
- Deux bâtiments accolés, pour partie en parpaings, pour partie enduits avec toiture à deux pentes en tuiles.
- Un ancien bâtiment (pigeonnier) à l'état de ruine, en moellons de pierres avec les vestiges d'un enduit. Toiture multipentes en tuiles plates et double génoise.



- A l'arrière de ce pigeonnier, une ancienne porcherie attenante construite également en moellons de pierres avec double génoise. Les menuiseries bois sont cassées et l'ensemble est à l'abandon, envahi de lierre et partiellement en ruine.
- Devant le pigeonnier se trouve une pièce d'eau avec un enrochement.
- Tout autour du château se trouvent des vignes qui sont entretenues et exploitées.





ÉTAT D'OCCUPATION

- L'immeuble est actuellement occupé par la

DESCRIPTIF DE LA PETITE MAISON

- Après ouverture forcée de la porte par le serrurier, nous faisons les constatations suivantes.
L'entrée à l'immeuble se fait par l'arrière.

ENTREE EN « L »

- Sol carrelé.
- Murs tapissés.
- Plafond peint.
- Un point lumineux.
- Un convecteur électrique mural.
- Placards muraux.
- Porte d'entrée semi vitrée avec un volet bois.



W.C A GAUCHE DE L'ENTREE

- Sol et plinthes carrelés.
- Murs et plafond peints.
- Un point lumineux.
- Une fenêtre avec vasistas (menuiseries bois avec simple vitrage) donne sur l'arrière de l'immeuble.
- Un siège avec double abattant et chasse d'eau.

CHAMBRE A DROITE DE L'ENTREE

- Sol moqueté.
- Murs tapissés.
- Plafond recouvert de plaques de polystyrène.
- Un point lumineux.
- Une porte-fenêtre (menuiserie bois avec simple vitrage et volets bois) ouvre sur l'arrière.

SALLE D'EAU A GAUCHE DE L'ENTREE

- Sol et plinthes carrelés.
- Murs pour partie peints, pour partie carrelés.
- Plafond peint.
- Un point lumineux.
- Un fenestron avec vasistas (menuiseries bois avec simple vitrage) donne sur l'arrière
- Une douche.
- Un lavabo.
- Un bidet.

GRANDE PIECE PRINCIPALE DONNANT SUR L'AVANT

- Sol carrelé.
- Murs et plafond peints.
- Points lumineux.
- Une cheminée.
- Deux portes fenêtres ouvrent sur l'avant (menuiseries bois avec simple vitrage).
- Chauffage par convecteurs électriques.



CUISINE A GAUCHE, OUVRANT SUR L'AVANT

- Sol carrelé.
- Murs et plafond peints.
- Points lumineux.
- Un évier double bac.
- Un cumulus mural.
- Un extracteur électrique.
- Une fenêtre (menuiserie bois avec simple vitrage et volets bois) ouvre sur l'avant.

PETIT CELLIER SUR LE CÔTE LATÉRAL

- Sol ciment.
- Murs et plafond peints.
- Un point lumineux.
- Un fenestron.
- Un tableau électrique.
- Porte bois.
- Une trappe d'accès aux combles.

CHAMBRE A GAUCHE DE LA PIÈCE PRINCIPALE

- Sol moquetté.
- Murs et plafond peints.
- Un point lumineux.
- Un convecteur électrique mural.
- Une fenêtre (menuiserie bois avec double vitrage et volets bois) ouvre sur l'avant.

CHAMBRE ATTENANTE OUVRANT SUR LE CÔTE LATÉRAL

- Sol tapisson.
- Murs tapissés.
- Plafond peint.
- Un point lumineux.
- Un convecteur électrique mural.
- Une fenêtre (menuiserie bois avec double vitrage et volets bois) ouvre sur le côté latéral.

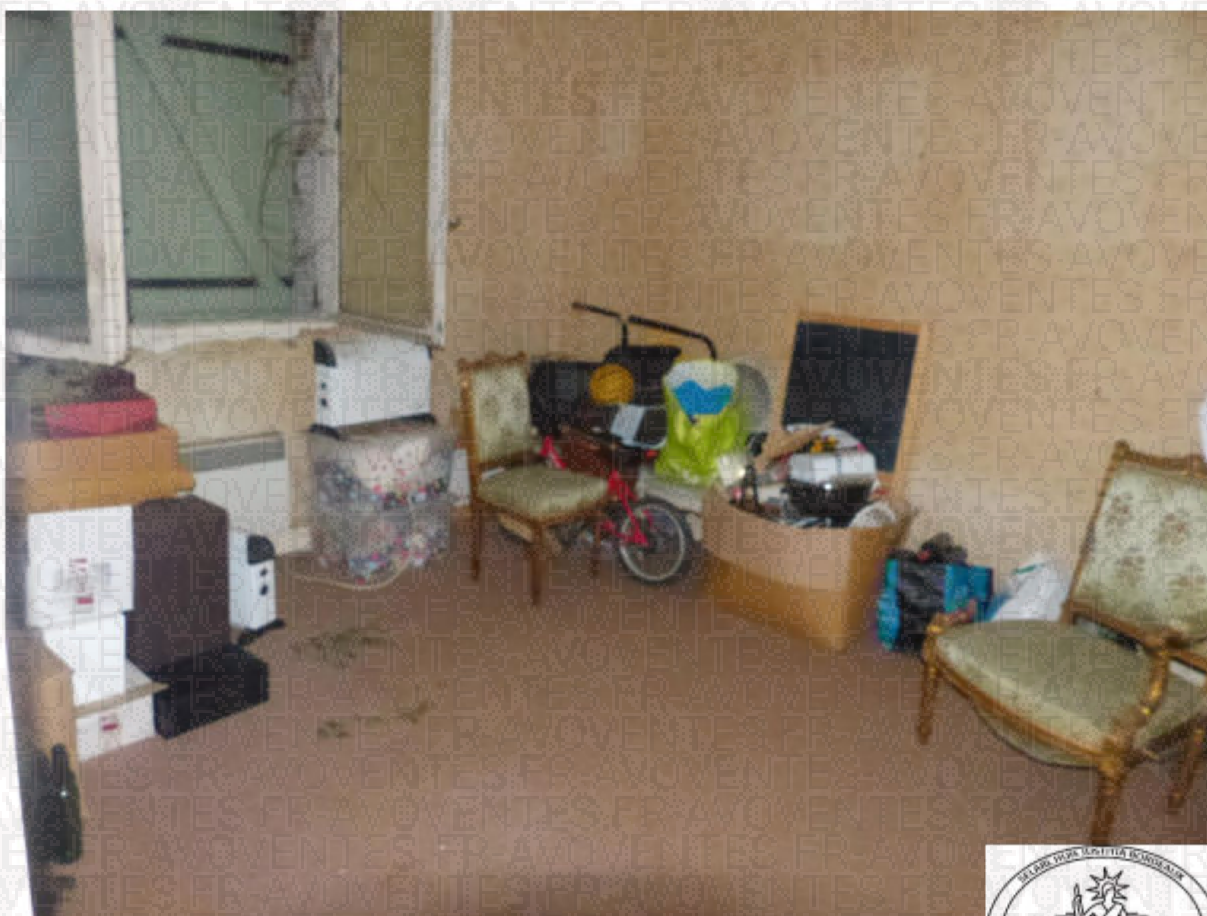


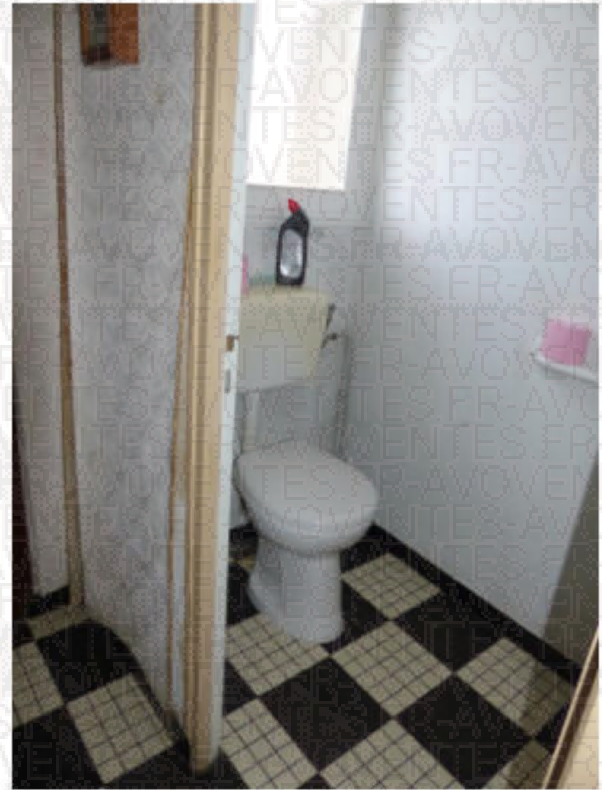














LA REMISE A L'ARRIERE

- Sol en béton brut.
- Une porte bois et une petite fenêtre en façade avant.
- Point lumineux.





HANGAR EN PARPAINGS BRUTS

- On accède à ce bâtiment par deux grandes ouvertures en façade devant une dalle béton. Ces ouvertures ne sont pas équipées de porte.
- Ce hangar est à usage d'abri pour les engins et matériels viticoles et racks de bouteilles vides.
 - Bâtiment sur poutrelles béton.
 - Eclairage par des points lumineux.
 - Eclairage zénithal par des tôles translucides en toiture.
 - Sol en béton brut.
 - Présence d'une fosse de vidange en sol.
 - Points d'eau.
 - Présence d'une petite pièce à droite.

PETITE PIECE A DROITE (ATELIER)

- On y accède par une porte bois en façade.
- Sol carrelé.
- Murs cimentés.
- Plafond constitué du plancher de la rochelle.
- Cette pièce ouvre sur le côté latéral par deux fenêtres (menuiseries bois avec simple vitrage et persiennes).
- Eclairage par un bloc lumineux.











DEUX BÂTIMENTS ACCOLES

- On accède en façade à ces deux bâtiments accolés par deux grandes portes bois.
- Devant ces bâtiments, une dalle béton avec fosse de récupération d'eau.

BÂTIMENT DE GAUCHE (GRAND CUVIER)

- Sol béton équipé d'un siphon.
- Murs enduits peints.
- Plafond isolé en plaques.
- Eclairage par des blocs lumineux.
- Un petit bureau constitué de cloisons amovibles à droite du bâtiment.
- Ce bâtiment ouvre sur l'arrière par une double porte coulissante.

BÂTIMENT DE DROITE

- Ce bâtiment (atelier/grange) communique avec celui de gauche par une porte coulissante bois.
- Sur la partie avant le sol est en béton.



- Murs en moellons de pierres.
- Toiture à double pente sur ossature bois.
- Eclairage par des blocs lumineux.
- Présence de points d'eau.
- Cette première partie donne sur l'avant par une double porte bois.
- La partie arrière (salle des barriques qui communique avec le cuvier). On y accède depuis le nouveau cuvier par une porte coulissante bois semi vitrée.
- Sol béton avec siphon de sol.
- Murs en moellons de pierres.
- Poutraison apparente.
- Eclairage par des spots sur les poutres.
- Présence de barriques.
- Un climatiseur mural.
- Ce bâtiment ouvre sur l'extérieur par deux portes bois (une sur le côté latéral, l'autre sur l'arrière).

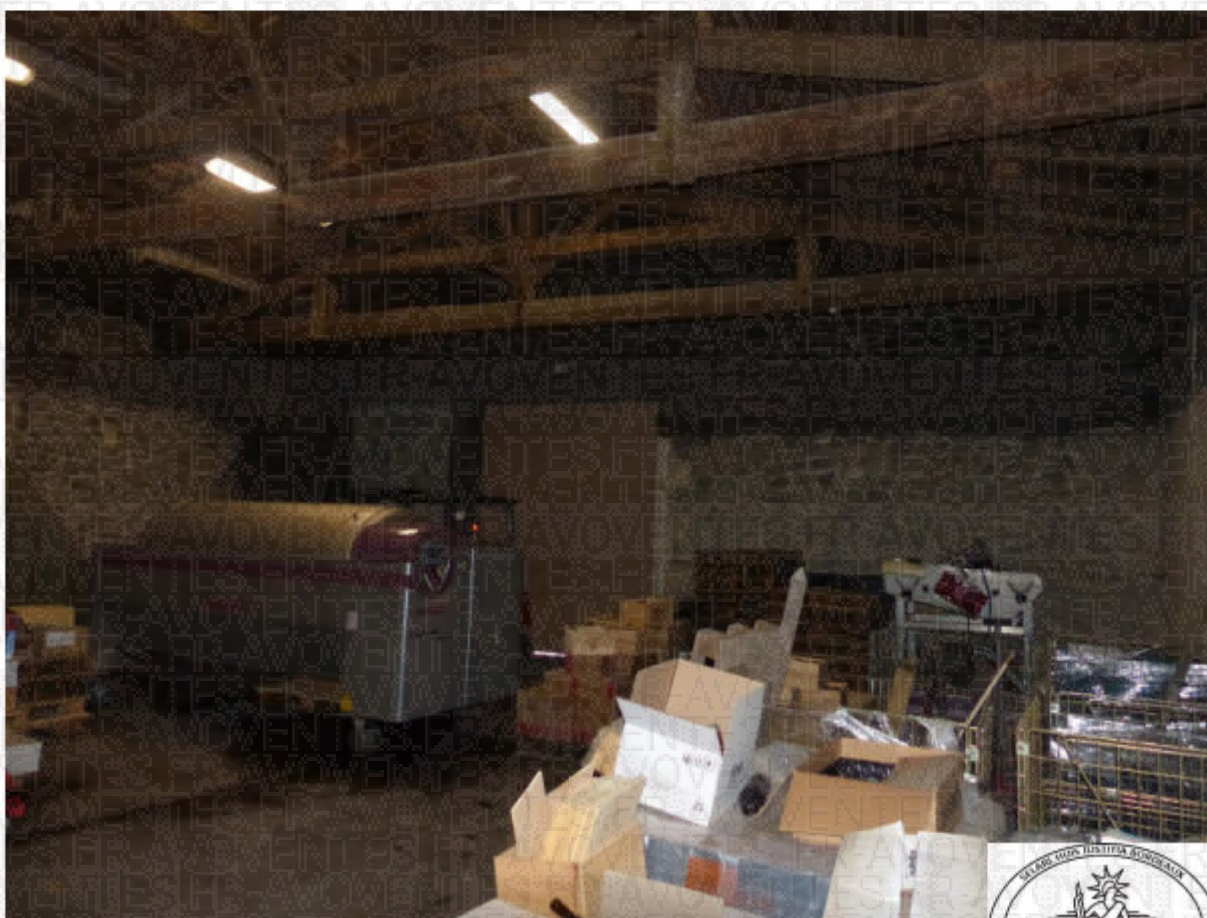




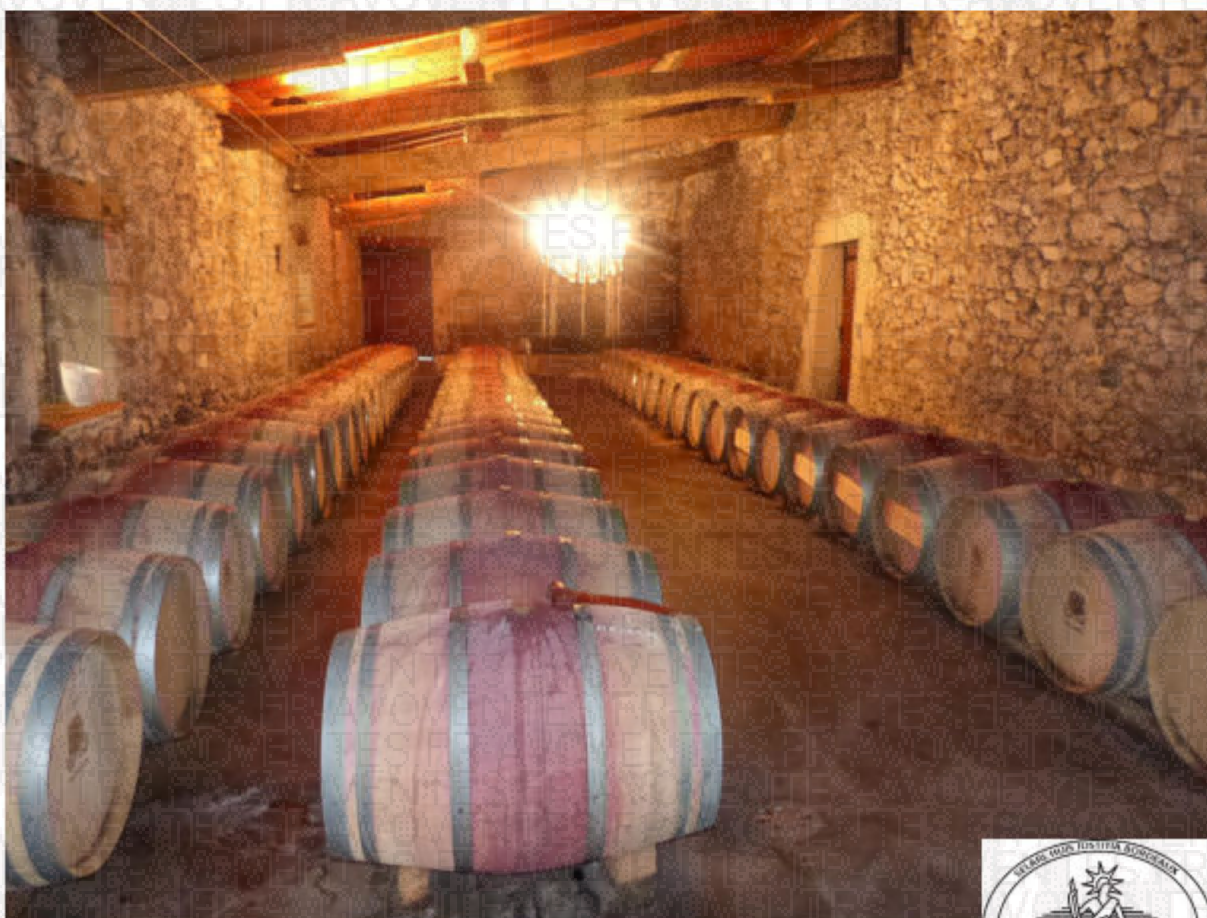












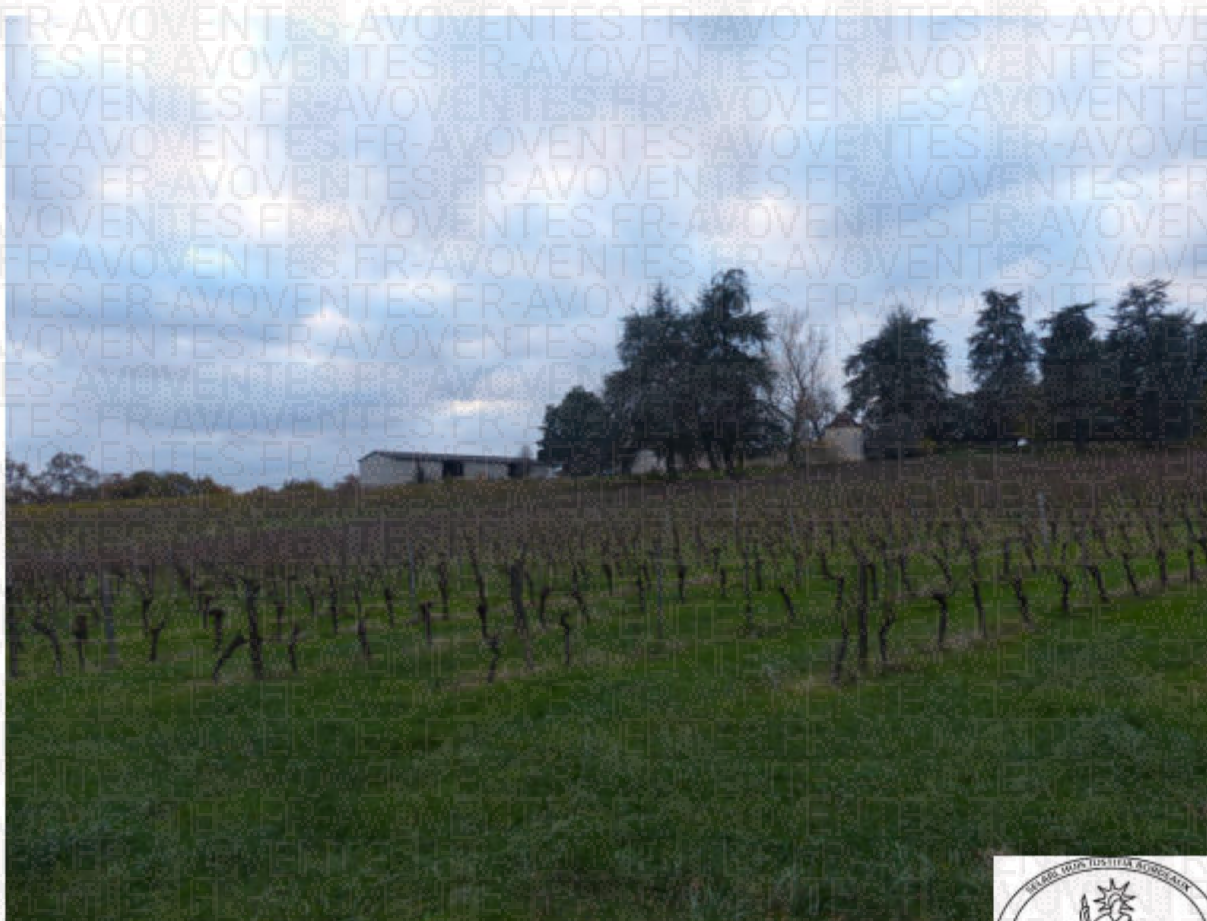


AUTRES PARCELLES

- Le reste de la parcelle ZD n° 15 est constitué de vignes en contrebas et tout autour du château, en exploitation.















- Les parcelles ZD n° 18 et 20 (lieu-dit « CHAMPS DE SAINT MARTIN) sont situées de l'autre côté de la route (D 129 E2), face au château.
La parcelle n° 18 est une parcelle de vigne qui est exploitée.



La parcelle n° 20 est une parcelle de bois et taillis.



- Les parcelles ZD n° 32 et 35 (lieu-dit « CHEZ THEVE ») :
La parcelle n° 32 est une parcelle de bois et taillis.





La parcelle n° 35 est une vigne.





- La parcelle ZE n° 16 (lieu-dit « A LABROUSSE ») est une parcelle de bois en cours de coupe qui longe la route départementale D 129 E1 (angle de la D230).







- Les parcelles ZD n° 41, 42, 44 et 47 (lieu-dit « CHAMPS DE CHEZ THEVE ») :
Parcelles de vignes exploitées et de bois, taillis et terres.



PIECE D'EAU

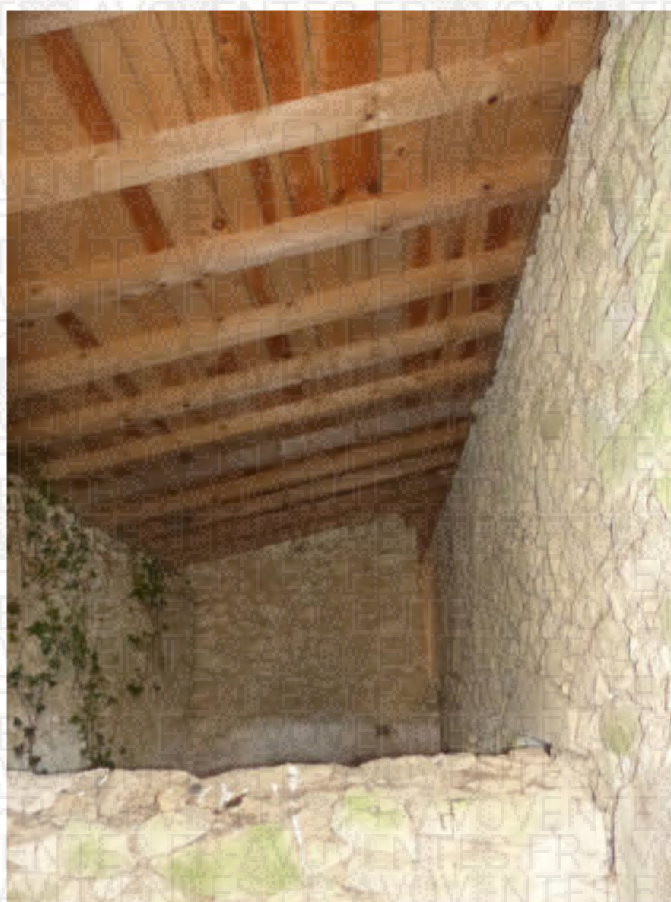




PIGEONNIER ET PORCHERIE









Procès-Verbal Descriptif clos à 13 h 30.

TELLES SONT LES CONSTATATIONS QUE NOUS AVONS FAITES ET DE TOUT QUOI NOUS AVONS DRESSÉ LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

COÛT : MILLE CENT SOIXANTE CINQ EUROS

Droit fixe (Article A 444-28).....	219,16 €
Taxe de déplacement (article 18).....	7,67 €
Articles A 444-18 et A 444-46-3 ^{ème} § (148,80 × 5).....	744,00 €
T.V.A 20 %.....	194,17 €
TOTAL.....	1165,00 €



MAITRE NICOLAS AMRANE-LARRIERU