

PROJET DE PLAN DE REDRESSEMENT

FREDERIC MINUZZO

GREFFE N° 24/00540 – N° Portalis DBX6-W-B7I-YWTN

1°) RAPPEL DES DIFFICULTES

Activité d'exploitation de la vigne frappée par la crise viticole.

L'année 2023 a été une très mauvaise année de récolte et elle faisait suite malheureusement à deux années sans vente.

Les crédits de l'exploitation n'ont pas pu être honorés.

2°) MESURES PRISES DURANT LA PERIODE DE REDRESSEMENT

- Arrachage de 4 hectares de vignes
- Vente d'un terrain constructible d'une superficie de 450 m² pour un prix de 87.500 €
- Etant plombier de métier, création d'une société en autoentrepreneur afin de permettre une rentrée de fonds.
- Aménagement en cours d'un gîte pour de la location.
- Aménagement en cours d'une aire de camping-car pour mettre en location également.
- Aménagement en cours d'une pension pré pour chevaux sur les vignes arrachées.
- Ouverture d'un marché de vente de vin au Vénézuéla
- Dépôt à la Mairie d'une demande de passage d'une parcelle de 2.000 m² en terrain constructible afin de les vendre en terrains à bâtir

3°) RESULTATS COMPTABLES DE LA PERIODE D'OBSERVATION

cf. documents comptables joints.

4°) PREVISIONS D'ACTIVITE

cf. prévisionnel joint.

5°) TRESORERIE A LA DATE DU PROJET DE PLAN

Au 4 février 2025, la trésorerie est la suivante :

Compte joint Crédit Agricole : 85,91 €

Compte joint Crédit Agricole (maison en location) : 174,56 €

Compte M. MINUZZO Société Générale : 16.123,43 €

Compte joint Société Générale : 990,62 €

Compte perso M. MINUZZO SUMUP (micro-entreprise) : 3.702,68 €

Total : 21.077,20 €

6°) SITUATION ACTIVE ET PASSIVE

ACTIF : 1.054.846 €

Evaluation suivant Rapport SAFER :

- Maison d'habitation : 99.000 €
- Chai : 136.555 €
- Garages et Ateliers : 10.400 €
- Hangar à matériel et stockage bois : 7.700 €
- Ancien pigeonnier et extension : 1.000 €
- Terrain et parc d'agrément : 15.355 €
- Citerne souple : 10.000 €
- Vignes et prés : 114.836 €
- Prés des vignes arrachées : 24.000 €

Estimation maison en location à LE POUT : 409.000 €

Estimation terrain à bâtir restant : 120.000 €

Estimation suivant Rapport du Commissaire Priseur :

- Matériel d'Exploitation : 37.500 €
- Véhicules : 19.000 €
- Stock vin : 50.500 €

Disponibilités :

cf. point 5°) page 1

PASSIF : 546.080,44 € (dont 13.534 € non définitif)

- ECHU
 - Super privilégié : NEANT
 - Privilégié : 4.311 €
 - Chirographaire : 107.255,74 €

Total : 111.566,74 €

- A ECHOIR : 420.979,70 €

7°) SITUATION SOCIALE

Aucun salarié.

8°) PROPOSITIONS D'APUREMENT DU PASSIF

1. Remboursement dès homologation du plan des créances inférieures à 500 €.
2. Remboursement de 100 % des créances échues par pacte annuel progressif (sur 13 années) :
 - Année 1 : 3 %
 - Année 2 : 3 %
 - Année 3 : 5 %
 - Année 4 : 5 %
 - Année 5 : 7 %
 - Année 6 : 7 %
 - Année 7 : 9 %
 - Année 8 : 9 %
 - Année 9 : 9 %
 - Année 10 : 10 %
 - Année 11 : 10 %
 - Année 12 : 10 %
 - Année 13 : 13 %

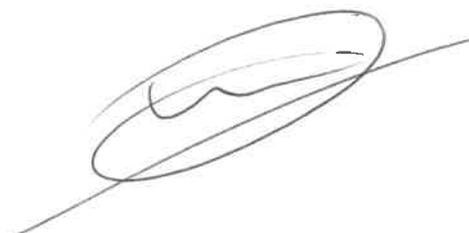
3. Les créances bancaires à échoir sont soumises aux mêmes modalités que les créances échues.

Exception : Pour la créance à échoir d'un montant de 109.260,81 € correspondant au prêt 10000125638, le contrat est poursuivi dans la mesure où les échéances sont payées par Madame MINUZZO.

4. Concernant les créances à échoir, Monsieur MINUZZO sollicite le rejet des intérêts de retard.
5. Monsieur MINUZZO précise qu'il possède un patrimoine lui permettant de faire face au passif exigible et il s'engage, pendant toute la durée du plan, à honorer ce plan de règlement.
6. Une somme de 61.354 € est actuellement séquestrée chez Maître DAVID, Notaire à Fargues Saint Hilaire, à la suite de la vente d'un terrain. Cette somme doit venir en déduction du passif auprès du CREDIT AGRICOLE mais Monsieur MINUZZO s'est rapproché du CREDIT AGRICOLE afin de conserver une somme de 35.000 € lui permettant d'avoir la trésorerie suffisante pour la mise en place de ses projets de diversification. Ce serait donc une somme de 26.354 € qui reviendrait au CREDIT AGRICOLE après déduction des 35.000 €.

Fait à CREON

Le 4 Février 2025



BORDEREAU DE PIECES

1. Acte de vente terrain 450 m² pour 87.500 € + Décompte Notaire
2. LRAR à la Mairie de Créon (Demande de passage d'un terrain agricole en terrain constructible
3. Plaquette comptable de l'année 2024
4. Dossier prévisionnel Année 2025 à 2027
5. Capture d'écran Solde compte joint CREDIT AGRICOLE au 4 février 2025
6. Capture d'écran Solde compte joint CREDIT AGRICOLE (maison en location au 4 février 2025
7. Capture d'écran Solde compte perso M. MINUZZO SOCIETE GENERALE au 4 février 2025
8. Capture d'écran Solde compte joint SOCIETE GENERALE au 4 février 2025
9. Capture d'écran Solde compte perso M. MINUZZO SUMUP (micro-entreprise) au 4 février 2025
10. Rapport d'expertise SAFER comprenant évaluation de l'exploitation
11. 2 estimations de la maison en location située à LE POUT
12. Estimation du terrain à bâtir restant
13. Estimation matériel / véhicules / stock établi par le Commissaire-Priseur

100402505

FD/CB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE DOUZE SEPTEMBRE**

**A FARGUES-SAINT-HILAIRE (33370), 47, avenue de l'Entre Deux Mers,
en l'Office Notarial dont est titulaire la société ci-après nommée,**

**Maître Franck DAVID, Notaire en la résidence de FARGUES SAINT
HILAIRE (33370), 47 avenue de l'entre deux mers, identifié sous le numéro
CRPCEN 33215, Notaire soussigné au sein de la société « YAIGRE NOTAIRES
ASSOCIES » Société à responsabilité limitée titulaire d'Offices Notariaux ayant
son siège à BORDEAUX (Gironde) 14 rue de Grassi,**

Notaire assistant le VENDEUR,

**Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Frank
CARNEJAC, notaire à TARBES (65002), assistant l'ACQUEREUR,**

**A reçu le présent acte de vente à la requête des parties ci-après
identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

**Monsieur Frédéric MINUZZO, viticulteur, époux de Madame Sandy RITO
ALFAIATE, demeurant à CREON (33670) 25 avenue de Libourne.
Né à CREON (33670) le 12 novembre 1973.**

Marié à la mairie de LE POUT (33670) le 25 août 2012 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Monsieur Jean-Claude Lucien **SALADON**, retraité, et Madame Chantal Gisèle Hélène **BOULESTEIX**, retraitée, demeurant ensemble à CAMBLANES-ET-MEYNAC (33360) 6 chemin de Mandin.

Monsieur est né à GREZIAN (65240) le 8 janvier 1948,

Madame est née à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013) le 4 juin 1950.

Mariés à la mairie de CAMBLANES-ET-MEYNAC (33360) le 15 avril 2023 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Frank CARNEJAC, notaire à TARBES (65000), le 1er mars 2023.

Monsieur est de nationalité Française.

Madame est de nationalité Française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Jean-Claude **SALADON** et Madame Chantal **BOULESTEIX** font acquisition de la manière suivante :

Monsieur Jean-Claude **SALADON** acquiert la pleine propriété indivise du **BIEN** objet de la vente à concurrence de moitié.

Madame Chantal **BOULESTEIX** acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de moitié.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Frédéric **MINUZZO** est présent à l'acte.

- Monsieur Jean-Claude **SALADON** et Madame Chantal **BOULESTEIX**, sont présents à l'acte.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises, à l'exception de ce qui est dit ci-après pour le vendeur
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et **dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social**, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),

- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant,
- qu'elles ne sont concernées :
 - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
 - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
 - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

Le VENDEUR précise qu'il fait actuellement l'objet d'une procédure de redressement judiciaire au titre de l'activité qu'il exerçait en qualité d'entrepreneur individuel ainsi qu'il résulte de l'extrait du BODACC demeuré annexé.

Informé de la présente cession, le cabinet SCP SILVESTRI-BAUJET, mandataires judiciaires, sis 23 rue du Chai des Farine, 33000 BORDEAUX en charge de la procédure, a confirmé par mail en date du 4 Septembre 2024, annexé aux présentes, que l' « acte notarié peut être régularisé, dans la mesure où l'acte sous-seing privé a été signé avant l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire. »

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Monsieur Frédéric MINUZZO

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs

Concernant Monsieur Jean-Claude SALADON

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs

Concernant Madame Chantal BOULESTEIX

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur

charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Le mot "**annexe**" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A CREON (GIRONDE) 33670 Avenue de Libourne,
Une parcelle de terrain à bâtir.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	1294	BONNEAU-OUEST	00 ha 04 a 50 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Sont annexés aux présentes :

- Un modèle 1.
- Des plans de situation.
- Un extrait de plan cadastral.
- Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne.

Division cadastrale

La parcelle, sise sur la commune de CREON (GIRONDE), originellement cadastrée section AC numéro 328 lieudit BONNEAU-OUEST pour une contenance de quatre-vingt-dix-huit ares quarante-huit centiares (00ha 98a 48ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AC numéro 1294 désignée sous le terme lot A au plan annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section AC numéro 1295 pour une contenance de quatre-vingt-dix-sept ares quatre-vingt-un centiares (00ha 97a 81ca).

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur Gilles CLUZANT géomètre expert à BRANNE (GIRONDE), le 5 mars 2024 sous le numéro 1091 Z.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

BORNAGE

Le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette.

Ce bornage a été établi par Monsieur Gilles CLUZANT, Géomètre-Expert à BRANNE (GIRONDE), en mars 2024, et le plan de bornage est annexé.

EFFET RELATIF

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître LAVERGNE notaire à CREON le 26 août 2009, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 le 11 septembre 2009, volume 2009P, numéro 10627.

Licitation ne faisant pas cesser l'indivision suivant acte reçu par Maître DAVID notaire à CREON le 24 mai 2018, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 le 4 juin 2018, volume 2018P, numéro 10022.

Licitation faisant cesser l'indivision suivant acte reçu par Maître DAVID notaire à CREON le 24 mai 2018, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 le 25 juin 2018, volume 2018P, numéro 11266.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de LIBOURNE 1 auprès duquel l'acte sera déposé.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

1) Servitude de passage

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds dominant

Propriétaire :

Monsieur Jean-Claude SALADON et Madame Chantal BOULESTEIX

Désignation :

A CREON (GIRONDE) 33670 Avenue de Libourne.
Une parcelle de terrain à bâtir.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	1294	BONNEAU-OUEST	00 ha 04 a 50 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds servant**Propriétaire :**

Le fonds servant appartient à Monsieur Frédéric MINUZZO en pleine propriété.

Désignation :

A CREON (GIRONDE) 33670
Une parcelle en nature de terre.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	87	BONNEAU-OUEST	00 ha 48 a 81 ca

Effet relatif

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître LAVERGNE notaire à CREON le 26 août 2009, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 le 11 septembre 2009, volume 2009P, numéro 10627.

Licitation ne faisant pas cesser l'indivision suivant acte reçu par Maître DAVID notaire à CREON le 24 mai 2018, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 le 4 juin 2018, volume 2018P, numéro 10022.

Licitation faisant cesser l'indivision suivant acte reçu par Maître DAVID notaire à CREON le 24 mai 2018, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 le 25 juin 2018, volume 2018P, numéro 11266.

Le fonds servant appartient à Monsieur Frédéric MINUZZO en pleine propriété.

Désignation :

A CREON (GIRONDE) 33670 BONNEAU-OUEST.
Une parcelle de terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	1295	BONNEAU-OUEST	00 ha 97 a 81 ca

Effet relatif

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître LAVERGNE notaire à CREON le 26 août 2009, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 le 11 septembre 2009, volume 2009P, numéro 10627.

Licitation ne faisant pas cesser l'indivision suivant acte reçu par Maître DAVID notaire à CREON le 24 mai 2018, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 le 4 juin 2018, volume 2018P, numéro 10022.

Licitation faisant cesser l'indivision suivant acte reçu par Maître DAVID notaire à CREON le 24 mai 2018, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 le 25 juin 2018, volume 2018P, numéro 11266.

INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heure et avec tout véhicule. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur le chemin d'accès existant et sur une longueur de 8 mètres environ.

Son emprise est figurée en jaune au plan ci-joint approuvé par les parties. Ce passage part de l'avenue de Libourne pour aboutir à la parcelle cadastrée section AC numéro 1294.

Ce passage est en nature de terre et calcaire.

Etant ici précisé que pour les besoins de la construction, et ce pour une durée de 18 mois maximum à compter de ce jour, l'emprise de ce droit de passage sera étendue jusqu'à la limite nord-est du terrain cédé tel que figuré en hachuré jaune sur le plan annexé.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les propriétaires du fonds servant et du fonds dominants entretiendront à frais partagés le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

Etant précisé que ledit chemin dessert notamment l'exploitation agricole voisine, de tel sorte que le chemin est à ce jour emprunté par du matériel agricole et que cet usage ne pourra être reproché à ces utilisateurs.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.

Etant ici précisé que lors de la période de travaux de 18 mois susvisée, ce droit de passage pourra s'exercer par tous véhicules, camions, camion toupie béton etc...permettant les livraisons de matériaux et notamment l'alimentation en béton pour la construction à édifier.

Il est rappelé au propriétaire du fonds servant qu'il ne pourra à aucun moment procéder au dépôt de marchandises, matériaux ou encombrant quel qu'il soit (benne, gravats etc...) sur ledit chemin.

2) Servitude de passage de gaines et canalisations

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit

de passage en tréfonds d'une canalisation souterraine tant d'alimentation en eau, eaux usées et de toutes lignes souterraines.

Fonds dominant

Propriétaire :

Monsieur Jean-Claude SALADON et Madame Chantal BOULESTEIX

Désignation :

A CREON (GIRONDE) 33670 Avenue de Libourne.

Une parcelle de terrain à bâtir.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	1294	BONNEAU-OUEST	00 ha 04 a 50 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds servant

Propriétaire :

Le fonds servant appartient à Monsieur Frédéric MINUZZO en pleine propriété.

Désignation :

A CREON (GIRONDE) 33670 BONNEAU-OUEST.

Une parcelle de terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	297	BONNEAU-OUEST	01 ha 32 a 30 ca

Effet relatif

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître LAVERGNE notaire à CREON le 26 août 2009, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 le 11 septembre 2009, volume 2009P, numéro 10627.

Licitation ne faisant pas cesser l'indivision suivant acte reçu par Maître DAVID notaire à CREON le 24 mai 2018, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 le 4 juin 2018, volume 2018P, numéro 10022.

Licitation faisant cesser l'indivision suivant acte reçu par Maître DAVID notaire à CREON le 24 mai 2018, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 le 25 juin 2018, volume 2018P, numéro 11266.

Le fonds servant appartient à Monsieur Frédéric MINUZZO en pleine propriété.

Désignation :

A CREON (GIRONDE) 33670

Une parcelle en nature de terre.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	87	BONNEAU-OUEST	00 ha 48 a 81 ca

Effet relatif

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître LAVERGNE notaire à CREON le 26 août 2009, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 le 11 septembre 2009, volume 2009P, numéro 10627.

Licitation ne faisant pas cesser l'indivision suivant acte reçu par Maître DAVID notaire à CREON le 24 mai 2018, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 le 4 juin 2018, volume 2018P, numéro 10022.

Licitation faisant cesser l'indivision suivant acte reçu par Maître DAVID notaire à CREON le 24 mai 2018, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 le 25 juin 2018, volume 2018P, numéro 11266.

Le fonds servant appartient à Monsieur Frédéric MINUZZO en pleine propriété.

Désignation :

A CREON (GIRONDE) 33670 BONNEAU-OUEST.
Une parcelle de terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	1295	BONNEAU-OUEST	00 ha 97 a 81 ca

Effet relatif

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître LAVERGNE notaire à CREON le 26 août 2009, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 le 11 septembre 2009, volume 2009P, numéro 10627.

Licitation ne faisant pas cesser l'indivision suivant acte reçu par Maître DAVID notaire à CREON le 24 mai 2018, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 le 4 juin 2018, volume 2018P, numéro 10022.

Licitation faisant cesser l'indivision suivant acte reçu par Maître DAVID notaire à CREON le 24 mai 2018, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 le 25 juin 2018, volume 2018P, numéro 11266.

Le fonds servant appartient à Monsieur Frédéric MINUZZO en pleine propriété.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau, eaux, eaux usées, et de toutes lignes souterraines. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est identique à celle de la servitude de passage ci-dessus créée ; avec un léger débord d'environ 2 mètres sur la parcelle cadastrée section AC n°297.

Ce passage part de de la parcelle cadastrée section AC numéro 297 pour aboutir à la parcelle cadastrée section AC numéro 1294.

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs pour l'enfouissement des fourreaux, gaines et canalisations assurant la desserte du terrain vendu et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Etant ici précisé que les compteurs devront être implantés sur l'assiette du fond dominant.

Resteront à la charge des acquéreurs la location de la pelle, la fourniture du matériel nécessaire à ces travaux, la pose des coffrets et des compteurs à réclamer aux services compétents.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.

EVALUATION

La présente constitution de servitudes est évaluée à TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR).

PUBLICITE FONCIERE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, article 37 1 2°).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Elle s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code Général des Impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code Général des Impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR).

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le BIEN est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **QUATRE-VINGT-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (87 500,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

IMPUTATION

Il est précisé que sur la somme ci-dessus payée s'impute celle de **CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR)** représentant le montant du dépôt de garantie versé aux termes du compromis conclu entre les parties.

Somme dont le séquestre qui en avait été constitué se trouve déchargé.

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de **LIBOURNE 1**.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître **LAVERGNE**, notaire à **CREON** le 26 août 2009 pour une valeur de trois cent dix-sept mille trois cent quatre-vingt-onze euros (317 391,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de **BORDEAUX 3**, le 11 septembre 2009 volume 2009P, numéro 10627.

Licitation ne faisant pas cesser l'indivision suivant acte reçu par Maître **DAVID**, notaire à **CREON** le 24 mai 2018 pour une valeur de vingt-quatre mille sept cent cinquante euros (24 750,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de **BORDEAUX 3**, le 4 juin 2018 volume 2018P, numéro 10022.

Licitation faisant cesser l'indivision suivant acte reçu par Maître **DAVID**, notaire à **CREON** le 24 mai 2018 pour une valeur de deux cent cinquante-huit mille six cent dix-sept euros et cinquante centimes (258 617,50 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de **BORDEAUX 3**, le 25 juin 2018 volume 2018P, numéro 11266.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

L'impôt sur la plus-value exigible doit être déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de CENON - avenue DU PRESIDENT VINCENT AURIOL CS 30007 - 33152 CENON et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE**Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts**

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, peut instaurer une taxe de 10 % sur les deux tiers du prix de cession, taxe due par le **VENDEUR** comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Cette taxe n'est pas due, la commune n'ayant pas instauré cette taxe aux termes d'une délibération de plus de trois mois.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Le terrain ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

La vente entre dans le champ d'application des droits prévus par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est constituée par le prix de la vente soit QUATRE-VINGT-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (87 500,00 EUR).

DETERMINATION DES DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	3 938,00
87 500,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	1 050,00
87 500,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	93,00
3 938,00			

TOTAL	5 081,00
--------------	-----------------

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	87 500,00	0,10%	88,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 premier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."

CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le 29 février 2024 et certifié à la date du 27 février 2024 révèle :

- Une inscription d'HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE prise au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE, pour sureté de la somme en principal de soixante-sept mille trois cent quatre-vingt-

deux euros et cinquante centimes (67 382,50 eur), inscrite au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3, le 26 juin 2018, volume 2018V, n°5391, avec effet jusqu'au 5 mai 2042.

- Une inscription de PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS prise au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE, pour sureté de la somme en principal de deux cent cinquante-huit mille six cent dix-sept euros et cinquante centimes (258 617,50 eur), inscrite au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3, le 26 juin 2018, volume 2018V, n°5392, avec effet jusqu'au 5 mai 2042.

Par courriel en date du 14 août 2024 dont une copie est annexée, le créancier a donné son accord de mainlevée sur le **BIEN** contre remise du prix de vente déduction faite de la commission d'agence, des frais de géomètre, de l'impôt sur la plus-value et des frais de mainlevée. Le **VENDEUR** donne l'ordre irrévocable à son notaire de prélever sur le prix de la vente cette somme, ainsi que les frais de mainlevée.

Étant précisé que cet état a été complété le 25 juillet 2024.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière est répartie entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

Compte tenu du faible montant à répartir le vendeur dispense expressément l'acquéreur de procéder à ce remboursement.

CONTRAT D’AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU03314024X0021, le 14 mars 2024.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

L'ACQUEREUR :

- S'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif.

- Reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.

- Déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Certificat d'alignement

Un certificat d'alignement annexé a été délivré par l'autorité compétente à la date du 15 mars 2024. Il résulte de cet arrêté que l'immeuble n'est pas frappé d'alignement.

L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :

"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.

Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.

Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation. "

L'article L 112-6 du même Code vient préciser :

"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques. "

Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage annexé a été délivré par l'autorité compétente le 14 mars 2024. Il résulte de ce certificat que l'immeuble se situe "avenue de Libourne s/n°".

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Conformément aux dispositions de l'article L 442-3 du Code de l'urbanisme, la division du sol a fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie de CREON (GIRONDE) le 13 mai 2024, un certificat de non-opposition a été délivré par cette Mairie le 29 mai 2024.

Le constat de l'affichage sur le terrain est en cours.

Les copies de la déclaration préalable et du certificat de non-opposition sont annexées.

Le titulaire de l'autorisation déclare ne pas avoir reçu de contestation (retrait ou recours).

L'article L 442-3 dispose que :

"Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. "

Pour qu'il y ait lieu à ce qu'une déclaration préalable soit possible, il est nécessaire que :

- le terrain soit en dehors d'un site classé ou dans les périmètres d'un site patrimonial remarquable, des abords des monuments historiques (c'est-à-dire hors des périmètres de protection des monuments historiques) ;
- que l'opération se fasse sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement.

Etant ici précisé que, bien que l'article L 442-3 dispose que *"lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date"*. La jurisprudence du Conseil d'Etat retient que la déclaration préalable ne peut produire d'effet tant qu'elle n'a pas été mise en œuvre au travers d'un acte portant transfert de propriété ou de jouissance.

Le nouveau propriétaire déclare avoir parfaitement été informé que la déclaration préalable n'est pas une garantie d'obtention du permis de construire.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 4 mars 2024.

Par lettre en date du 14 mars 2024 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été délivré à l'**ACQUEREUR** le 19 juin 2024 par la commune de CREON (GIRONDE) sous le numéro PC 033 140 24 X0006 autorisant la construction d'une maison individuelle, création de 2 places de stationnement et édification de clôtures.

Une copie de ce permis est annexée.

L'**ACQUEREUR** a l'obligation de faire procéder à son affichage réglementaire sur le chantier sans délai, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'**ACQUEREUR** doit, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

Ce permis peut faire l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique.

L'**ACQUEREUR**, dûment informé, déclare ne pas faire du caractère définitif du permis une condition déterminante pour signer l'acte de vente.

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

Le notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur

achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.

- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

L'**ACQUEREUR** déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

L'**ACQUEREUR** est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

Etude géotechnique

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 132-5

"En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article."

- Article L 132-6

"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 132-5 aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Les contrats prévus au premier alinéa précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."

- Article L 132-7

"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation collectifs ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

1° Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou réalisée avec l'accord de celui-ci pour le constructeur, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation."

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par l'ACQUEREUR, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement.

Les frais de viabilisation et les frais de raccordement aux réseaux de distribution de la construction à édifier par l'ACQUEREUR seront intégralement supportés par ce dernier.

L'ACQUEREUR devra également s'acquitter de toutes taxes et participations résultant des autorisations d'urbanisme délivrées.

CLOTURES

Le VENDEUR déclare que le terrain vendu est à ce jour clôturé le long du chemin d'accès cadastré section AC numéro 87 mais qu'il n'est pas clôturé pour le surplus.

Le tout à la parfaite connaissance de l'ACQUEREUR.

Les parties conviennent :

- Que les clôtures devront être installées en retrait de la limite séparative entre le terrain objet des présentes et la parcelle cadastrée section AC numéro 87 afin qu'elle soit privative au terrain vendu.

- Que ces travaux seront entièrement à la charge de l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR autorise l'ACQUEREUR à enlever le grillage existant présent sur le terrain le long de la parcelle cadastrée section AC numéro 87 ainsi que les arbres gênants pour la réalisation de la future clôture.

Assurance-construction

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire soussigné a informé l'ACQUEREUR qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle à l'ACQUEREUR la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE - INFORMATION

Le notaire rappelle à l'ACQUEREUR l'obligation faite à son constructeur de lui remettre lors de la signature du contrat de construction d'une maison individuelle la notice d'information établie conformément au modèle-type tel que défini par l'arrêté du 28 novembre 1991.

Cette notice est destinée à informer l'ACQUEREUR de ses droits et obligations en application de la loi numéro 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Termites

Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant **en zone 1**, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports

L'immeuble **ne se trouve pas dans une zone de bruit** définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone de risque modérée.

Une copie de la cartographie est annexée.

Etude géotechnique

Le terrain se trouvant dans une zone exposée au phénomène mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, identifiée comme moyenne ou forte, une étude géotechnique de type G1 préalable telle que prescrite par les articles L 132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été effectuée par la société OPTISOL sise à ARTIGUES-PRES-BORDEAUX (GIRONDE), 85 avenue de Techeney le 30 janvier 2024 et est annexée.

La durée de validité de l'étude géotechnique préalable est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Le contenu de cette étude mentionnée à l'article R 132-5 du Code de la construction et de l'habitation est précisé par un arrêté du 22 juillet 2020.

Cette étude devra être également annexée aux mutations successives de l'immeuble.

Le propriétaire actuel déclare que, à sa connaissance et de son fait, aucun remaniement du sol n'a été effectué.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est annexée.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire en vertu des faits et actes suivants :

1) Licitation ne faisant pas cesser l'indivision :

Acquisition à titre de licitation ne faisant pas cesser l'indivision faite de :

Mademoiselle Céline **MINUZZO**, sans profession, demeurant à CREON (33670) 3 rue George Sand.

Née à CREON (33670) le 10 juin 1971.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître LAVERGNE notaire à CREON, le 26 août 2009.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 le 11 septembre 2009, volume 2009P, numéro 10627.

2) Licitation faisant cesser l'indivision :

Acquisition à titre de licitation faisant cesser l'indivision faite de :

Madame Térésa **BOATTO**, Sans profession, demeurant à CREON (33670) 18 avenue Suzanne Salvet.

Née à SAN STINO DI LIVENZA (ITALIE), le 24 juin 1925.

Veuve de Monsieur Egidio **MINUZZO** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Desamparados **PERIS Y CARPIO**, retraitée, demeurant à CREON (33670) 23 avenue de Libourne.

Née à PATERNA (ESPAGNE), le 20 novembre 1947.

Veuve de Monsieur Roberto **MINUZZO** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Franco **MINUZZO**, retraité, époux de Madame Marie-Joëlle **CANADAS**, demeurant à CREON (33670) 8 chemin de Bourdiolle.

Né à HAUX (33550) le 8 septembre 1950.

Marié à la mairie de CREON (33670) le 14 juin 1975 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Bruno **MINUZZO**, gérant de société, demeurant à GREZILLAC (33420) 4 lieudit Bouchet.

Né à CREON (33670) le 13 novembre 1969.

Célibataire.

Ayant conclu un pacte civil de solidarité avec Mademoiselle Paulette GIRARD, suivant contrat reçu par Maître Raoul ORSONI, notaire à CADILLAC, le 25 octobre 2017.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Mademoiselle Aline Cristelle **MINUZZO**, vendeuse, demeurant à BLESIGNAC (33670) 14 chemin du Moulin de Raulet.

Née à BORDEAUX (33000) le 8 janvier 1980.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître DAVID notaire à CREON, le 24 mai 2018.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3 le 4 juin 2018, volume 2018P, numéro 10022.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée.

NEGOCIATION

La vente a été négociée par l'agence immobilière IAD FRANCE titulaire d'un mandat non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le **VENDEUR** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de **SIX MILLE CINQ CENTS EUROS (6 500,00 EUR)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention de l'**ACQUEREUR**, une copie authentique, sur support papier ou sur support électronique, des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse ou aux adresses électronique(s) suivante(s) :

Monsieur Jean-Claude SALADON et Madame Chantal BOULESTEIX :
jcsaladon@gmail.com

L'**ACQUEREUR** donne son agrément à ces modalités de délivrance, sans que cet agrément vaille dispense pour le notaire de délivrer ultérieurement la copie authentique.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

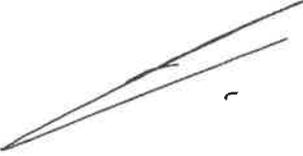
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

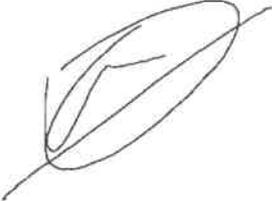
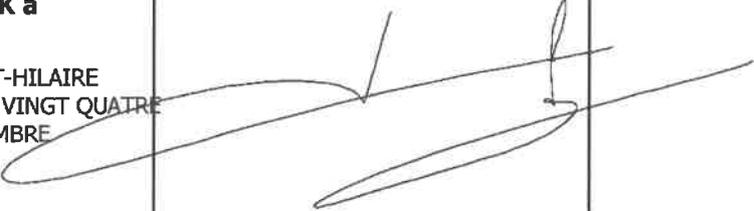
Le notaire concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signature de Me CARNEJAC FRANK

<p>M. SALADON Jean-Claude a signé à TARBES le 12 septembre 2024</p>	
<p>Mme SALADON Chantal a signé à TARBES le 12 septembre 2024</p>	
<p>et le notaire Me CARNEJAC FRANK a signé à TARBES L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE DOUZE SEPTEMBRE</p>	

Recueil de signature de Me DAVID FRANCK

<p>M. MINUZZO Frédéric a signé à FARGUES-SAINT-HILAIRE le 12 septembre 2024</p>	
<p>et le notaire Me DAVID FRANCK a signé à FARGUES-SAINT-HILAIRE L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE DOUZE SEPTEMBRE</p>	



YAIGRE NOTAIRES ASSOCIÉS
Office notarial de FARGUES ST HILAIRE

Philippe ESTANSAN
Notaire associé

Franck DAVID
Notaire

Monsieur Frédéric MINUZZO
25 avenue de Libourne

47 avenue de l'Entre Deux Mers
33370 FARGUES SAINT HILAIRE

33670 CREON

Tél : 05.56.77.01.00
Fax : 05.56.77.57.02
estansan@notaires.fr

FARGUES-SAINT-HILAIRE, le 2 septembre
2024

VENTE MINUZZO / SALADON
1004025 /FD /CB

Compte numéro : 5992

DECOMPTE VENDEUR

PRIX DE VENTE		87 500,00€
Hors la Comptabilité :	€	
Prix à la Comptabilité :	87 500,00€	
Remboursements à ajouter		
-	€	
-	€	
-	€	
-	€	
Total	0,00€	+ 0,00€
Sous déduction		
Commission d'agence :	6 500,00€	
Frais de mainlevée :	800,00€	
Plus-value immobilière :	16 406,00€	
Facture à régler du géomètre :	3 240,00€	
	€	
	€	
	€	
Total	26 946,00€	- 26 946,00€
SOLDE DU PRIX REVENANT AU VENDEUR		60 554,00€
Virement à faire par le notaire		60 554,00€

Parking sur place .
Ouvert du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 18h00
Et le samedi sur rendez-vous



Frédéric MINUZZO
25 Avenue de Libourne
33670 CREON
Tél. : 06.61.65.76.98.
Email : frederic.minuzzo@orange.fr

MAIRIE DE CREON
Service de l'Urbanisme
50 Place de la Prévôté
33670 CREON

Créon, le 16 octobre 2024

LRAR

Objet : Parcelle AC328 chemin de Bonneau

Monsieur le Maire,

Je viens vers vous afin de vous faire part de ma demande de modification du PLUi ci-dessous.

En effet, comme vous le savez, je suis Exploitant Viticole à Créon et je viens de procéder à l'arrachage de vignes compte-tenu de la conjoncture actuelle.

Je souhaiterais, dès lors, qu'une partie de ma parcelle cadastrée AC328 passe en zone constructible.

Pour l'heure, ce terrain est en zone agricole mais il est desservi par le chemin communal de Bonneau et de très récentes constructions se trouvent juste à côté.

Ce projet porterait sur une surface d'environ 1.990 m² dont vous trouverez la vue aérienne du terrain en question.

Sur cette nouvelle surface qui deviendrait constructible, je souhaiterais y faire 2 lots d'environ 600 m² (un lot pour chacun de mes enfants) et conserver 1 lot d'environ 600 m² pour y faire un logement atypique afin de favoriser le tourisme pour la Commune ainsi que pour mon exploitation.

Il me semble que ce projet contribuerait positivement à la vie et à la santé économique de la commune ainsi que de ses alentours et les retombées de celui-ci seraient également bénéfiques pour mon exploitation ainsi que pour ma famille.

J'espère que vous pourrez répondre positivement à ma demande et me tiens, naturellement, à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Je vous remercie de l'intérêt que vous porterez à ma demande et demeure dans l'attente de votre retour.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments dévoués.

Frédéric MINUZZO

EI MINUZZO FREDERIC
25 AVENUE DE LIBOURNE
33670 CREON
Exercice clos le : 31 décembre 2024
APE : SIRET : 44419864200027

Tél :

SOMMAIRE

4299 - EI MINUZZO FREDERIC

Du 01/01/2024 au 31/12/2024

COMPTES ANNUELS	3
Bilan - Actif	4
Bilan - Passif	5
Compte de résultat synthétique	6
DETAIL DES COMPTES	7
Bilan - Actif détaillé	8
Bilan - Passif détaillé	9
Compte de résultat détaillé	10
ETATS DE GESTION	12
Soldes Intermédiaires de Gestion	13
Liste des immobilisations	14
Simul. des amorts sur 6 ans	16

COMPTES ANNUELS

BILAN - ACTIF

4299 - EI MINUZZO FREDERIC

Du 01/01/2024 au 31/12/2024

ACTIF	Valeurs nettes	Valeurs nettes	Variation	
	au 31/12/24	au 31/12/23	en valeur	en %
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Avances et acomptes				
Autres				
Immobilisations corporelles (H. B. V.)				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériels	2 100	11 359	-9 259	-82
Autres				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles (Biens vivants)				
Animaux				
Végétaux				
Autres				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	2 100	11 359	-9 259	-82
ACTIF CIRCULANT				
Biens vivants et en cours				
Animaux				
Végétaux				
Autres et en cours				
Stocks				
Approvisionnements				
Produits finis - autres produits	37 650	35 350	2 300	7
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances				
Clients				
Personnel et organismes sociaux	3 447		3 447	
Etat - TVA	3 347		3 347	
Groupes et associés				
Autres créances	1 033		1 033	
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	17 251	10 534	6 717	64
Charges constatées d'avance				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	62 728	45 884	16 844	37
Charges à répartir				
Écarts de conversion				
TOTAL GÉNÉRAL ACTIF	64 828	57 243	7 585	13

BILAN - PASSIF

4299 - EI MINUZZO FREDERIC

Du 01/01/2024 au 31/12/2024

PASSIF	Valeurs au	Valeurs au	Variation	
	31/12/24	31/12/23	en valeur	en %
CAPITAUX PROPRES				
Capital individuel	-491 970	-474 225	-17 745	-4
Capital social				
Primes d'émission, de fusion, d'apport				
Écarts de réévaluation				
Réserves				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	19 811		19 811	
SITUATION NETTE	-472 159	-474 225	2 066	
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-472 159	-474 225	2 066	
PROVISIONS				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
TOTAL PROVISIONS				
DETTES				
Dettes financières				
Emprunts et dettes assimilées				
Comptes d'associés				
Concours bancaires courants et découverts				
Avances et acomptes recus sur commandes				
Autres dettes				
Fournisseurs et comptes rattachés	1 148		1 148	
Autres dettes fiscales et sociales				
Etat - TVA	360		360	
Associés / Opérations faites en commun				
Autres dettes	535 480	531 468	4 012	1
Produits constatés d'avance				
TOTAL DES DETTES	536 987	531 468	5 520	1
Écarts de conversion				
TOTAL GÉNÉRAL PASSIF	64 828	57 243	7 585	13

COMPTE DE RÉSULTAT SYNTHÉTIQUE

4299 - EI MINUZZO FREDERIC

Du 01/01/2024 au 31/12/2024

	Du 01/01/24 Au 31/12/24	Du 01/01/23 Au 31/12/23	Variation	
			en valeur	en %
Ventes de marchandises				
Ventes	10 081		10 081	
Variations d'inventaire	2 300		2 300	
Production immobilisée				
Production autoconsommée				
Indemnités et subventions d'exploitation	42 135		42 135	
Reprises sur dépréciations, provisions, amortis.				
Transferts de charges d'exploitation				
Autres produits d'exploitation	4		4	
PRODUITS D'EXPLOITATION	54 519		54 519	
Achats de marchandises				
Achats d'approvisionnements	8 250		8 250	
Achats d'animaux				
Autres achats	6 221		6 221	
Services extérieurs	7 581		7 581	
Impôts, taxes et versements assimilés	419		419	
Charges de personnel	2 932		2 932	
Autres charges de gestion courante	46		46	
Dotations aux amortissements et dépréciations	9 259		9 259	
CHARGES D'EXPLOITATION	34 708		34 708	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	19 811		19 811	
Intérêts et produits assimilés				
Autres produits financiers				
PRODUITS FINANCIERS				
Intérêts et charges assimilées				
Dotations aux amortissements, dépréciations, prov.				
Autres charges financières				
CHARGES FINANCIÈRES				
RÉSULTAT FINANCIER				
RÉSULTAT COURANT	19 811		19 811	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits de cession d'éléments d'actif				
Autres produits exceptionnels				
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés				
Dotations aux amortissements, dépréciations, prov.				
Autres charges exceptionnelles				
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
RESULTAT EXCEPTIONNEL				
Participation des salariés aux résultats				
Impôts sur les sociétés				
TOTAL DES PRODUITS	54 519		54 519	
TOTAL DES CHARGES	34 708		34 708	
BENEFICE OU PERTE	19 811		19 811	

DETAIL DES COMPTES

BILAN - ACTIF DÉTAILLÉ

4299 - EI MINUZZO FREDERIC

Du 01/01/2024 au 31/12/2024

ACTIF	Valeurs nettes	Valeurs nettes	Variation	
	au 31/12/24	au 31/12/23	en valeur	en %
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles (H. B. V.)				
Installations techniques, matériels	2 100	11 359	-9 259	-82
<i>Materiel</i>	87 730	87 730		
<i>Amorts materiel</i>	-85 630	-76 371	-9 259	-12
Autres				
<i>Vehicules</i>	9 000	9 000		
<i>Amort.vehicules</i>	-9 000	-9 000		
Immobilisations corporelles (Biens vivants)				
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	2 100	11 359	-9 259	-82
ACTIF CIRCULANT				
Biens vivants et en cours				
Stocks				
Produits finis - autres produits	37 650	35 350	2 300	7
<i>Stocks pr.finis vin</i>	37 650	35 350	2 300	7
Créances				
Personnel et organismes sociaux	3 447		3 447	
Etat - TVA	3 347		3 347	
Autres créances	1 033		1 033	
Disponibilités	17 251	10 534	6 717	64
<i>Societe generale</i>	17 251	10 534	6 717	64
TOTAL ACTIF CIRCULANT	62 728	45 884	16 844	37
TOTAL GÉNÉRAL ACTIF	64 828	57 243	7 585	13

BILAN - PASSIF DÉTAILLÉ

4299 - EI MINUZZO FREDERIC

Du 01/01/2024 au 31/12/2024

PASSIF	Valeurs au	Valeurs au	Variation	
	31/12/24	31/12/23	en valeur	en %
CAPITAUX PROPRES				
Capital individuel	-491 970	-474 225	-17 745	-4
<i>Compte exploitant</i>	-474 205	-484 758	10 554	2
<i>Prel et apport courant</i>	-17 765	10 534	-28 299	-269
Résultat de l'exercice	19 811		19 811	
SITUATION NETTE	-472 159	-474 225	2 066	
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-472 159	-474 225	2 066	
DETTES				
Dettes financières				
Autres dettes				
Fournisseurs et comptes rattachés	1 148		1 148	
Fournisseurs, factures non parvenues				
Etat - TVA	360		360	
Autres dettes	535 480	531 468	4 012	1
TOTAL DES DETTES	536 987	531 468	5 520	1
TOTAL GÉNÉRAL PASSIF	64 828	57 243	7 585	13

COMPTE DE RÉSULTAT DÉTAILLÉ

4299 - EI MINUZZO FREDERIC

Du 01/01/2024 au 31/12/2024

	Du 01/01/24 Au 31/12/24	Du 01/01/23 Au 31/12/23	Variation	
			en valeur	en %
Ventes	10 081		10 081	
<i>Vin aoc bouteille</i>	<i>1 735</i>		<i>1 735</i>	
<i>Vin</i>	<i>8 283</i>		<i>8 283</i>	
<i>Vin detail</i>	<i>63</i>		<i>63</i>	
Variations d'inventaire	2 300		2 300	
<i>Var.stocks vin</i>	<i>2 300</i>		<i>2 300</i>	
Indemnités et subventions d'exploitation	42 135		42 135	
<i>Indem et subv exploitation</i>	<i>12 187</i>		<i>12 187</i>	
<i>Subventions aux structures</i>	<i>29 948</i>		<i>29 948</i>	
Autres produits d'exploitation	4		4	
<i>Produit diver de gest courante</i>	<i>4</i>		<i>4</i>	
PRODUITS D'EXPLOITATION	54 519		54 519	
Achats d'approvisionnements	8 250		8 250	
<i>Engrais & amendements</i>	<i>578</i>		<i>578</i>	
<i>Prod.defenses vegetaux</i>	<i>1 879</i>		<i>1 879</i>	
<i>Emballages</i>	<i>279</i>		<i>279</i>	
<i>Capsules</i>	<i>57</i>		<i>57</i>	
<i>Etiquettes</i>	<i>200</i>		<i>200</i>	
<i>Bouteilles</i>	<i>2 573</i>		<i>2 573</i>	
<i>Bouchons</i>	<i>588</i>		<i>588</i>	
<i>Carburants lubrifiants</i>	<i>1 457</i>		<i>1 457</i>	
<i>Huiles et lubrifiants</i>	<i>282</i>		<i>282</i>	
<i>Fournit. de bureau</i>	<i>73</i>		<i>73</i>	
<i>Autres ftures consommables</i>	<i>285</i>		<i>285</i>	
Autres achats	6 221		6 221	
<i>Travaux sur vegetaux</i>	<i>2 658</i>		<i>2 658</i>	
<i>Electricite</i>	<i>439</i>		<i>439</i>	
<i>Carburants et lubrifiants</i>	<i>2 052</i>		<i>2 052</i>	
<i>Fourn.entr. & p.equip</i>	<i>1 071</i>		<i>1 071</i>	
Services extérieurs	7 581		7 581	
<i>Location de materiel</i>	<i>716</i>		<i>716</i>	
<i>Autres locations</i>	<i>320</i>		<i>320</i>	
<i>Construct.(s.propre)</i>	<i>856</i>		<i>856</i>	
<i>Inst.techn.mater.out</i>	<i>1 440</i>		<i>1 440</i>	
<i>Multirisques</i>	<i>2 523</i>		<i>2 523</i>	
<i>Autres honoraires</i>	<i>471</i>		<i>471</i>	
<i>Voyages et déplacements</i>	<i>369</i>		<i>369</i>	
<i>Receptions</i>	<i>356</i>		<i>356</i>	
<i>Telephone portable</i>	<i>130</i>		<i>130</i>	
<i>Serv.bancaires</i>	<i>86</i>		<i>86</i>	
<i>Cotis.profess.(vég.)</i>	<i>312</i>		<i>312</i>	
Impôts, taxes et versements assimilés	419		419	
<i>Formation professionnelle</i>	<i>79</i>		<i>79</i>	
<i>Taxes / autres prod.</i>	<i>27</i>		<i>27</i>	
<i>Cont soc solidarite charge ste</i>	<i>288</i>		<i>288</i>	
<i>Taxes percués org pub internat</i>	<i>25</i>		<i>25</i>	
Charges de personnel	2 932		2 932	
<i>Cot.soc.pers.exploit</i>	<i>2 932</i>		<i>2 932</i>	
Autres charges de gestion courante	46		46	
<i>Ch.div.gest.courante</i>	<i>46</i>		<i>46</i>	

COMPTE DE RÉSULTAT DÉTAILLÉ

4299 - EI MINUZZO FREDERIC

Du 01/01/2024 au 31/12/2024

	Du 01/01/24 Au 31/12/24	Du 01/01/23 Au 31/12/23	Variation	
			en valeur	en %
Dotations aux amortissements et dépréciations <i>Immobilisations corporell hbv</i>	9 259 9 259		9 259 9 259	
CHARGES D'EXPLOITATION	34 708		34 708	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	19 811		19 811	
RÉSULTAT COURANT	19 811		19 811	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
TOTAL DES PRODUITS	54 519		54 519	
TOTAL DES CHARGES	34 708		34 708	
BÉNÉFICE OU PERTE	Bénéfice 19 811		19 811	

ETATS DE GESTION

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

4299 - EI MINUZZO FREDERIC

Du 01/01/2024 au 31/12/2024

	Du 01/01/24 Au 31/12/24	en % du CA	Du 01/01/23 Au 31/12/23	en % du CA	Variation en valeur	en %
CHIFFRE D'AFFAIRES	10 081	100		100	10 081	
Ventes de marchandises - Coût d'achat des marchandises vendues						
MARGE COMMERCIALE						
Ventes (biens et services)	10 081	100			10 081	
+/- Variation inventaire (biens et services)	2 300	23			2 300	
+ Production immobilisée						
+ Production autoconsommée						
+ Autres						
PRODUCTION DE L'EXERCICE	12 381	123			12 381	
. Achats d'animaux + Valeurs comptables des animaux cédés Total						
PRODUCTION DE L'EXERCICE (nette d'achats d'animaux)	12 381	123			12 381	
. Approvisionnements	8 250	82			8 250	
+ Autres achats (sauf achats animaux) Total	13 801 22 052	137 219			13 801 22 052	
VALEUR AJOUTÉE PRODUITE	-9 671	-96			-9 671	
. Indemnités d'exploitation + Subventions d'exploitation - Impôts, taxes et versements assimilés - Charges de personnel Total	12 187 29 948 419 2 932 38 783	121 297 4 29 385			12 187 29 948 419 2 932 38 783	
EXCÉDENT BRUT D'EXPL.	29 112	289			29 112	
Reprises sur dépréciations, prov., amortis. + Transferts de charges d'exploitation + Autres produits d'exploitation - Dotations aux amortis. et dépréciations - Autres charges d'exploitation Total	4 9 259 46 -9 301	92 -92			4 9 259 46 -9 301	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	19 811	197			19 811	
. Résultat financier						
RÉSULTAT COURANT	19 811	197			19 811	
. Résultat exceptionnel - Participation des salariés - Impôt sur les bénéfices (IS) Total						
RÉSULTAT EXERCICE	19 811	197			19 811	

LISTE DES IMMOBILISATIONS

4299 - EI MINUZZO FREDERIC

Du 01/01/2024 au 31/12/2024

Calcul des amortissements à date du

Transfert des amortissements à date du

31/12/2024

N°	Désignation	Date acquisition	Valeur acquisition	Durée amort. / Dt cession	Amortissement					Valeur nette fin d'exercice
					taux	mode	antérieur	de l'exercice	cumulé	
2154000000 MATERIEL										
1	CVES INOX 106 HL	01/01/18	3 500,00	10,00	10,00	Lin E	2 100,00 E	350,00 E	2 450,00	1 050,00
2	CUVE INOX 106 HL	01/01/18	3 500,00	10,00	10,00	Lin E	2 100,00 E	350,00 E	2 450,00	1 050,00
3	CUVE 150 HL FIBRE	01/01/18	3 000,00	7,00	14,29	Lin E	2 571,43 E	428,57 E	3 000,00	
4	FILTRE A PLAQUE ELVA C	01/01/18	800,00	3,00	33,33	Lin E	800,00 E	E	800,00	
5	PRESSOIR CONTINU BLA	01/01/18	3 000,00	7,00	14,29	Lin E	2 573,57 E	426,43 E	3 000,00	
6	DECUVEUR VIS	01/01/18	400,00	3,00	33,33	Lin E	400,00 E	E	400,00	
7	NETTOYEUR HP SCAR 40	01/01/18	830,00	7,00	14,29	Lin E	711,43 E	118,57 E	830,00	
8	REFROIDISSEUR	01/01/18	1 000,00	5,00	20,00	Lin E	1 000,00 E	E	1 000,00	
9	GARDE VIN 25HL	01/01/18	500,00	7,00	14,29	Lin E	428,57 E	71,43 E	500,00	
10	CUVE PLASTIQUE PACKO	01/01/18	100,00	3,00	33,33	Lin E	100,00 E	E	100,00	
11	POMPE A VENDANGE FM	01/01/18	3 500,00	10,00	10,00	Lin E	3 500,00 E	E	3 500,00	
12	ERAFLOIR	01/01/18	1 500,00	7,00	14,29	Lin E	1 285,72 E	214,28 E	1 500,00	
13	POMPE A ROTOR LIVERA	01/01/18	800,00	7,00	14,29	Lin E	685,72 E	114,28 E	800,00	
14	POMPE A ROTOR	01/01/18	800,00	7,00	14,29	Lin E	685,72 E	114,28 E	800,00	
15	CANE CHAUFFANTE	01/01/18	200,00	3,00	33,33	Lin E	200,00 E	E	200,00	
16	POMPE A PISTON MANZI	01/01/18	1 200,00	7,00	14,29	Lin E	1 028,57 E	171,43 E	1 200,00	
17	FILTRE A PLAQUE	01/01/18	800,00	3,00	33,33	Lin E	800,00 E	E	800,00	
18	TIREUSE A BEC	01/01/18	1 000,00	5,00	20,00	Lin E	1 000,00 E	E	1 000,00	
19	LEVE PALETTE ELECTRIQ	01/01/18	1 500,00	7,00	14,29	Lin E	1 285,72 E	214,28 E	1 500,00	
20	20 PALLOX METAL	01/01/18	2 500,00	5,00	20,00	Lin E	2 500,00 E	E	2 500,00	
21	TABLE INOX A DOSSERE	01/01/18	300,00	5,00	20,00	Lin E	300,00 E	E	300,00	
22	PULVERISATEUR S21	01/01/18	5 000,00	7,00	14,29	Lin E	4 285,72 E	714,28 E	5 000,00	
23	ENFONCE PIEU	01/01/18	1 500,00	5,00	20,00	Lin E	1 500,00 E	E	1 500,00	
24	REMORQUE ROCKAL	01/01/18	3 000,00	7,00	14,29	Lin E	2 571,43 E	428,57 E	3 000,00	
25	EPANDEUR ENGRAIS PIC	01/01/18	800,00	7,00	14,29	Lin E	685,72 E	114,28 E	800,00	
26	SCIE A BUCHE SCHEPPA	01/01/18	300,00	5,00	20,00	Lin E	300,00 E	E	300,00	
27	CUVE A DESHERBER PO	01/01/18	800,00	5,00	20,00	Lin E	800,00 E	E	800,00	
28	ROGNEUSE QUIROGNE	01/01/18	1 200,00	5,00	20,00	Lin E	1 200,00 E	E	1 200,00	
29	REMORQUE A ESSIEU BA	01/01/18	600,00	5,00	20,00	Lin E	600,00 E	E	600,00	
30	COMPRESSUER	01/01/18	500,00	5,00	20,00	Lin E	500,00 E	E	500,00	
31	MACHINE A VENDANGE	01/01/18	2 000,00	3,00	33,33	Lin E	2 000,00 E	E	2 000,00	
32	HERSE ROTATIVE	01/01/18	1 500,00	7,00	14,29	Lin E	1 285,72 E	214,28 E	1 500,00	
33	RIPPER A TERRE	01/01/18	200,00	3,00	33,33	Lin E	200,00 E	E	200,00	
34	BROYEUR KHUM	01/01/18	1 500,00	7,00	14,29	Lin E	1 285,72 E	214,28 E	1 500,00	
35	SOUS SOLEUSE	01/01/18	400,00	3,00	33,33	Lin E	400,00 E	E	400,00	
36	GYROBROYEUR	01/01/18	500,00	3,00	33,33	Lin E	500,00 E	E	500,00	
37	CULTIPAKER	01/01/18	200,00	3,00	33,33	Lin E	200,00 E	E	200,00	
38	REMORQUE PLATEAU	01/01/18	800,00	3,00	33,33	Lin E	800,00 E	E	800,00	
39	DISQUE PORTE LAGARD	01/01/18	300,00	3,00	33,33	Lin E	300,00 E	E	300,00	
40	MOTOCULTEUR THERMI	01/01/18	200,00	5,00	20,00	Lin E	200,00 E	E	200,00	
41	TONDEUSE	01/01/18	300,00	3,00	33,33	Lin E	300,00 E	E	300,00	
42	PERCEUSE SUR COLONN	01/01/18	250,00	3,00	33,33	Lin E	250,00 E	E	250,00	
43	TROCONNUEUSE A BALAN	01/01/18	150,00	3,00	33,33	Lin E	150,00 E	E	150,00	
44	TRACTEUR KUBOTA	01/01/18	35 000,00	7,00	14,29	Lin E	30 000,00 E	5 000,00 E	35 000,00	

LISTE DES IMMOBILISATIONS

4299 - EI MINUZZO FREDERIC

Du 01/01/2024 au 31/12/2024

N°	Désignation	Date acquisition	Valeur acquisition	Durée amort. / Dt cession	taux	mode	Amortissement			Valeur nette fin d'exercice
							antérieur	de l'exercice	cumulé	
215400000 MATERIEL										
Cumul du compte 21540000			87 730,00				E 76 370,76 E	9 259,24 E	85 630,00	2 100,00
(hors cessions)			87 730,00				E 76 370,76 E	9 259,24 E	85 630,00	2 100,00
218210000 VEHICULE DE TOURISME										
1	TOYOTA LAND CRUISER	01/01/18	9 000,00	5,00	20,00	Lin	E	9 000,00 E	E	9 000,00
Cumul du compte 21821000			9 000,00				E 9 000,00 E	E	9 000,00	
(hors cessions)			9 000,00				E 9 000,00 E	E	9 000,00	
Cumul tous comptes			Valeur acquisition				antérieur	Amortissement de l'exercice	cumulé	Valeur nette fin d'exercice
			96 730,00				E 85 370,76 E	9 259,24 E	94 630,00	2 100,00
(hors cessions)			96 730,00				D	D	D	
							E 85 370,76 E	9 259,24 E	94 630,00	2 100,00
							D	D	D	

SIMUL. DES AMORTS SUR 6 ANS

4299 - EI MINUZZO FREDERIC

Du 01/01/2024 au 31/12/2024

Calcul des amortissements à date du

Transfert des amortissements à date du 31/12/2024

N°	Date à amortir	Désignation Taux	Durée	Val. à amort. V.N.C. début	Exercices									
					2024	2025	2026	2027	2028	2029				
2154000000 MATERIEL														
1	01/01/18	CUVES INOX 106 HL 10	10 Linéaire	3 500 1 400	E	350	E	350	E	350	E	350		
2	01/01/18	CUVE INOX 106 HL 10	10 Linéaire	3 500 1 400	E	350	E	350	E	350	E	350		
3	01/01/18	CUVE 150 HL FIBRE 14,2857	7 Linéaire	3 000 429	E	429								
5	01/01/18	PRESSOIR CONTINU BLACHER AGRIFOY 14,2857	7 Linéaire	3 000 426	E	426								
7	01/01/18	NETTOYEUR HP SCAR 4015 14,2857	7 Linéaire	830 119	E	119								
9	01/01/18	GARDE VIN 25HL 14,2857	7 Linéaire	500 71	E	71								
12	01/01/18	ERAFLOIR 14,2857	7 Linéaire	1 500 214	E	214								
13	01/01/18	POMPE A ROTOR LIVERANI 14,2857	7 Linéaire	800 114	E	114								
14	01/01/18	POMPE A ROTOR 14,2857	7 Linéaire	800 114	E	114								
16	01/01/18	POMPE A PISTON MANZINI 14,2857	7 Linéaire	1 200 171	E	171								
19	01/01/18	LEVE PALETTE ELECTRIQUE STHIL 14,2857	7 Linéaire	1 500 214	E	214								
22	01/01/18	PULVERISATEUR S21 14,2857	7 Linéaire	5 000 714	E	714								
24	01/01/18	REMORQUE ROCKAL 14,2857	7 Linéaire	3 000 429	E	429								
25	01/01/18	EPANDEUR ENGRAIS PICON 14,2857	7 Linéaire	800 114	E	114								
32	01/01/18	HERSE ROTATIVE 14,2857	7 Linéaire	1 500 214	E	214								
34	01/01/18	BROYEUR KHUM 14,2857	7 Linéaire	1 500 214	E	214								
44	01/01/18	TRACTEUR KUBOTA 14,2857	7 Linéaire	35 000 5 000	E	5 000								

SIMUL. DES AMORTS SUR 6 ANS

4299 - EI MINUZZO FREDERIC

Du 01/01/2024 au 31/12/2024

N°	Date à amortir	Désignation Taux	Durée	Val.à amort. V.N.C. début	Exercices									
					2024	2025	2026	2027	2028	2029				
2154000000 MATERIEL														
<i>Cumul du compte</i>				66 930 11 359	E	9 259	E	700	E	700	E	700		
CUMUL TOUS COMPTES				Val.à amort. V.N.C. début	Exercices									
					2024	2025	2026	2027	2028	2029				
				66 930 11 359	E	9 259	E	700	E	700	E	700		

TEC.GE.FI

Alliance  **CGO**

DOSSIER PRÉVISIONNEL

SUR 3 EXERCICES DE 01/2025 À 12/2027

M. MINUZZO

Agriculture et agri-tourisme

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
NOTE DE L'EXPERT-COMPTABLE	
PRÉSENTATION DU PROJET	
INVESTISSEMENTS ET FINANCEMENTS	6
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES	6
ACTIVITÉ	7
FRAIS GÉNÉRAUX PRÉVISIONNELS	7
COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL	8
SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION	9
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	9

INTRODUCTION

NOTE DE L'EXPERT-COMPTABLE

Conformément à la lettre de mission dont l'objet est le suivant : remboursement du plan de redressement, nous avons établi les prévisions budgétaires portant sur 3 exercices pour la période de 01/2025 à 12/2027, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces prévisions et les hypothèses présentées s'appuient sur la connaissance que nous avons des éléments de l'actuel exploitant de cette activité, corrigées des éléments que vous nous avez communiqués.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la traduction chiffrée de ces hypothèses, sur le respect des principes d'établissement et de présentation applicables à ces prévisions et sur la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des comptes annuels.

Enfin, nous rappelons que s'agissant de prévisions présentant par nature un caractère incertain, les réalisations différeront, parfois de manière significative des informations prévisionnelles présentées.

A Langon, le 15/11/2024
Pierre-Marie TREPIN,
Expert-Comptable

PRÉSENTATION DU PROJET

1. Introduction du Projet

Contexte actuel :

- Exploitation viticole traditionnelle (5 ha de vigne actuellement après arrachage de 4,5 ha environ), avec une commercialisation partielle en bouteilles.

Objectif :

- Diversification des revenus pour améliorer la pérennité de l'exploitation et optimiser les ressources.

Projets envisagés :

- Pension de chevaux, vente de foin, location d'un gîte, et emplacements pour camping-cars.

2. Les Nouvelles Activités en Détail

1. Pension de chevaux :

- Nécessite des clôtures pour les prairies.
- Revenus potentiels : 250 € / mois pour 6 chevaux maximum

2. Vente de foin :

- Optimisation des prairies existantes pour générer des revenus additionnels.

3. Location d'un gîte :

- Investissement : réhabilitation d'un bâtiment existant.
- Recettes estimées : 90 €/nuit avec une période d'activité de 6 mois/an.
- Potentiel annuel : 16 200 € (sur 180 nuits/an).

4. Aire de camping-cars :

- Investissement : aménagement d'un espace dédié.
- Tarif : 90 €/jour sur 3 mois environ, recettes dépendant du taux d'occupation.

3. Investissements Nécessaires et Financement

Montant requis : 35 000 €.

- Clôtures pour chevaux.
- Réhabilitation du bâtiment pour gîte.
- Aménagement de l'aire pour camping-cars et accès à la pension.

Source de financement :

- besoins : 35 000 € sur les 60 000 € issus de la vente d'un terrain.

4. Prévisions Financières

1. Revenus estimés :

- Ventes de vin bouteilles sur la base de 3000 btes à 3600 btes : entre 10 000 € et 13 000 €
- Gîte : 16 200 €/an (180 nuits).
- Camping-cars : 8 100 €/an
- Pension de chevaux : projections estimées à 14 000 €

L'exploitant envisage aussi d'effectuer des prestations 10 000 €/an.

2. Charges :

- Charges variables : coûts d'exploitation agricoles (culture de la vigne, nouvelles activités).
- Charges fixes : basées sur la comptabilité actuelle de l'exploitation.

5. Plan de Remboursement

- Echancier prévu / 13 ans :

Années	% de remboursement
2026	3
2027	3
2028	5
2029	5
2030	7
2031	7
2032	9
2033	9
2034	9
2035	10
2036	10
2037	10
2038	13

6. Conclusion

Résumé :

- Projet financé par des fonds propres (vente d'un terrain).
- Diversification alignée avec les opportunités de marché (tourisme et services ruraux).
- Plan de remboursement soutenu par une CAF stable.

● INVESTISSEMENTS ET FINANCEMENTS

Les investissements prévus sur la période :

Investissements	2025	2026	2027
Immobilisations corporelles	34 900		
<i>Clotures pairies</i>	1 000		
<i>Aménagement parking + aire camping car</i>	7 500		
<i>Gîte T2 Rénovation et Aménagement</i>	23 400		
<i>Gîte T2 Mobilier</i>	3 000		
Total des investissements à réaliser	34 900		
Immobilisations existantes		34 900	34 900
Total des immobilisations	34 900	34 900	34 900

Plan de financement	Initial	2025	2026	2027
Immobilisations	8 500	34 900		
Variation du B.F.R.	1 700	2 872	-3 464	-159
Total des besoins	10 200	37 772	-3 464	-159
Apports en capital	35 000	35 000		
Capacité d'autofinancement		13 200	26 810	34 343
Total des ressources	35 000	48 200	26 810	34 343
Variation de trésorerie	24 800	10 428	30 274	34 502
Solde de trésorerie	24 800	10 428	40 702	75 204

SALAIRES ET CHARGES SOCIALES

Le détail des salaires bruts et des charges sociales :

Salaires bruts	2025	2026	2027

Charges sociales	2025	2026	2027
Cotisations TNS	2 500	3 500	5 000
Cotisations MSA	2 500	3 500	5 000

ACTIVITÉ

Chiffre d'affaires	Secteur	2025	%	2026	%	2027	Marge	Stocks	TVA	TVA
									Ventes	Achats
Vente de vin vrac	Production	6 000	66,67%	10 000		10 000	100%	0 jour	20%	20%
Vente de vin bouteilles	Production	5 000	50%	7 500	33,33%	10 000	100%	0 jour	20%	20%
Vente foin	Production	5 000		5 000		5 000	100%	0 jour	20%	20%
Location gîte	Services	7 000	100%	14 000	28,57%	18 000	100%	0 jour	20%	20%
Location Aire Camping cars	Services	4 000	100%	8 000		8 000	100%	0 jour	20%	20%
Pensions chevaux	Services	6 000	66,67%	10 000	40%	14 000	100%	0 jour	20%	20%
Travaux extérieurs	Services	10 000	-50%	5 000		5 000	100%	0 jour	20%	20%
Total		43 000	38,37%	59 500	17,65%	70 000				

FRAIS GÉNÉRAUX PRÉVISIONNELS

Les charges externes prévues :

Charges externes	2025	2026	2027
Fournitures consommables	12 250	13 305	14 424
<i>Engrais vignes</i>	<i>1 000</i>	<i>1 050</i>	<i>1 103</i>
<i>Produits phytos vigne</i>	<i>2 500</i>	<i>3 000</i>	<i>3 150</i>
<i>Fournitures vigne</i>	<i>500</i>	<i>510</i>	<i>520</i>
<i>Emballages et matières sèches</i>	<i>3 000</i>	<i>3 300</i>	<i>4 000</i>
<i>Electricité</i>	<i>600</i>	<i>630</i>	<i>662</i>
<i>Eau</i>	<i>300</i>	<i>315</i>	<i>331</i>
<i>Carburant</i>	<i>3 000</i>	<i>3 150</i>	<i>3 308</i>
<i>Petit équipement</i>	<i>1 000</i>	<i>1 000</i>	<i>1 000</i>
<i>Produits d'entretien</i>	<i>200</i>	<i>200</i>	<i>200</i>
<i>Vêtement de travail</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>
<i>Fournitures administratives</i>	<i>50</i>	<i>50</i>	<i>50</i>
Services extérieurs	13 550	13 885	14 233
<i>Entretien et réparations</i>	<i>3 000</i>	<i>3 150</i>	<i>3 308</i>
<i>Primes d'assurances</i>	<i>3 500</i>	<i>3 605</i>	<i>3 713</i>
<i>Honoraires comptables / juridiques</i>	<i>1 500</i>	<i>1 530</i>	<i>1 561</i>
<i>Honoraires juridiques</i>	<i>2 500</i>	<i>2 550</i>	<i>2 601</i>
<i>Publicité, publications</i>	<i>1 000</i>	<i>1 000</i>	<i>1 000</i>
<i>Foire expositions</i>	<i>300</i>	<i>300</i>	<i>300</i>
<i>Missions, réceptions</i>	<i>300</i>	<i>300</i>	<i>300</i>
<i>Frais postaux</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>
<i>Frais télécommunications</i>	<i>250</i>	<i>250</i>	<i>250</i>
<i>Services bancaires</i>	<i>300</i>	<i>300</i>	<i>300</i>
<i>Cotisations professionnelles</i>	<i>500</i>	<i>500</i>	<i>500</i>
<i>Cotisations, dons...</i>	<i>300</i>	<i>300</i>	<i>300</i>
Total	25 800	27 190	28 657

Les impôts et taxes de la période :

Impôts et taxes	2025	2026	2027
Impôts locaux	1 500	2 000	2 000
Total	1 500	2 000	2 000

COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL

Évolution du compte de résultat :

Compte de résultat	2025	%	2026	%	2027	%
Production vendue	16 000	37%	22 500	38%	25 000	36%
Prestations vendues	27 000	63%	37 000	62%	45 000	64%
<i>Chiffre d'affaires</i>	43 000	100%	59 500	100%	70 000	100%
Total des produits d'exploitation	43 000	100%	59 500	100%	70 000	100%
Fournitures consommables	12 250	28%	13 305	22%	14 424	21%
Services extérieurs	13 550	32%	13 885	23%	14 233	20%
<i>Charges externes</i>	25 800	60%	27 190	46%	28 657	41%
Impôts et taxes	1 500	3%	2 000	3%	2 000	3%
Cotisations TNS	2 500	6%	3 500	6%	5 000	7%
<i>Charges de personnel</i>	2 500	6%	3 500	6%	5 000	7%
Dotations aux amortissements	2 110	5%	3 010	5%	3 010	4%
Total des charges d'exploitation	31 910	74%	35 700	60%	38 667	55%
Résultat d'exploitation	11 090	26%	23 800	40%	31 333	45%
Résultat courant	11 090	26%	23 800	40%	31 333	45%
Résultat de l'exercice	11 090	26%	23 800	40%	31 333	45%

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

L'évolution des soldes intermédiaires de gestion :

Soldes intermédiaires de gestion	2025	%	2026	%	2027	%
Chiffre d'affaires	43 000	100%	59 500	100%	70 000	100%
Ventes + Production réelle	43 000	100%	59 500	100%	70 000	100%
Marge globale	43 000	100%	59 500	100%	70 000	100%
Charges externes	25 800	60%	27 190	46%	28 657	41%
Valeur ajoutée	17 200	40%	32 310	54%	41 343	59%
Impôts et taxes	1 500	3%	2 000	3%	2 000	3%
Charges de personnel	2 500	6%	3 500	6%	5 000	7%
Excédent brut d'exploitation	13 200	31%	26 810	45%	34 343	49%
Dotations aux amortissements	2 110	5%	3 010	5%	3 010	4%
Résultat d'exploitation	11 090	26%	23 800	40%	31 333	45%
Résultat courant	11 090	26%	23 800	40%	31 333	45%
Résultat de l'exercice	11 090	26%	23 800	40%	31 333	45%
Capacité d'autofinancement	13 200	31%	26 810	45%	34 343	49%

CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

La capacité d'autofinancement sur la période :

Capacité d'autofinancement	2025	2026	2027
Résultat de l'exercice	11 090	23 800	31 333
+ Dotations aux amortissements	2 110	3 010	3 010
Capacité d'autofinancement	13 200	26 810	34 343
Autofinancement net	13 200	26 810	34 343

TEC GE FI



Compte de Dépôt

M.MME MINUZZO FREDERIC

85,91 €

Dans les prochains jours

Prélèvements

0

Opérations passées

Aujourd'hui



DE MINUZZO FREDERIC

Virèment en votre faveur

200,00 €

Hier



Offre Compte service

Cotisation

- 4,60 €



X3041 APPLE.COM/BILL 08055

31/01

Paiement par carte

- 3,49 €



Accueil



Comptes



Contact



Virement



Menu





Compte de Dépôt

M.OU MME MINUZZO FREDERIC

174,56 €

Dans les prochains jours

Prélèvements

0

Opérations passées

Aujourd'hui

	WEB M.MME MINUZZO	
	FREDERIC	- 200,00 €
	Virement émis	

Vendredi 31 janvier 2025

	WEB Wesley MINUZZO	
	Virement émis	- 100,00 €

Jeudi 30 janvier 2025

WEB MME MINUZZO



Compte Bancaire



Solde indicatif

À venir

16 123,43 € ⁱ



Mon RIB

Mes relevés

Gestion
de budget

Découvert
Autorisé

Hier



PRELEVEMENT EUROPEEN DE: CRCAM D AQUITAIN... - 40,38 €



PRELEVEMENT EUROPEEN DE: CRCAM D AQUITAI... - 292,98 €



PRELEVEMENT EUROPEEN DE: CRCAM D AQUITAIN... - 34,14 €



PRELEVEMENT EUROPEEN DE: Orange SA-ORANGE - 12,99 €



Accueil



Virements



Cartes



Contact



Autres



Compte Bancaire



Solde indicatif

À venir

990,62 € ⁱ



Mon RIB

Mes relevés

Gestion de budget

Découvert Autorisé

Hier



CARTE X8322 01/02 BOUCHERIE ENTRE

- 26,66 €



PRELEVEMENT EUROPEEN DE: CRCAM D AQUITAINE-PACIFICA

- 108,22 €



CARTE X8322 01/02 CARREFOUR MARKET

- 22,07 €



VIR EMIS POUR: MLE SHARONE MINUZZO CHEZ: SOGEFRPP

- 10,00 €



CARTE X8322 01/02 MAISON CATARINO

- 19,40 €



PRELEVEMENT EUROPEEN DE: CRCAM D AQUITAINE-PACIFICA

- 42,39 €



CARTE X8322 01/02 MAISON CATARINO

- 22,07 €



Accueil



Virements



Cartes



Contact



Autres





Bonjour



Compte pro



3702,68 €

Solde disponible



Envoyer
de l'argent



Détails carte



Détails
compte

IBAN: IE40 SUM...11 0670 24



Ventes

Ce mois-ci

0,00 €



Versement

s

Solde à
recevoir

0,00 €

Parrainez vos amis,
gagnez de l'argent



Accueil



Caisse



Ventes



Versements



Compte

Biens Immobiliers

Indivision MINUZZO

CREON (Gironde)



Safer Aquitaine Atlantique
16 avenue de Chavailles, 33520 Bruges
05 56 69 29 99
frederic@saferaa.com

Fonctionnement de la SAFER en matière d'Estimation

Références de la SAFER Aquitaine Atlantique

La SAFER Aquitaine Atlantique représente un organisme sans but lucratif, géré par les organisations agricoles, les collectivités territoriales et contrôlé par les pouvoirs publics.

Elle constitue un observatoire unique du marché foncier rural. Destinataire légal annuel de plus de 12 000 notifications de vente détaillées qui lui sont adressées par les notaires, elle dispose de tous les termes de comparaison régionaux. Cette base de données, constamment tenue à jour lui permet d'analyser les évolutions du marché.

La SAFER Aquitaine Atlantique est un professionnel de la négociation immobilière. Elle confronte en permanence ses estimations à la réalité du marché, par le biais des acquisitions et des ventes qu'elle réalise pour son propre compte. 1/4 du marché foncier rural est directement acquis par elle soit plus d'1/3 du marché des terres agricoles. Plus de 1000 actes correspondant à l'achat annuel de plus de 6500 ha de terres constituent sa meilleure référence.

La SAFER Aquitaine Atlantique dispose d'un réseau local de plus de 30 techniciens et ingénieurs fonciers, dont la fonction prioritaire est l'estimation et la négociation. Chargés depuis de nombreuses années de secteurs géographiques couvrant 5 à 10 cantons, ils font bénéficier les propriétaires ruraux de leur connaissance approfondie des différents terroirs.

Votre SAFER fait partie d'un ensemble national qui comprend plus de 350 "experts", lesquels ont pour mission de favoriser la transparence du marché foncier et publient chaque trimestre leurs références sur une base de données nationale consultable sur le site Internet www.safer.fr.

Méthodologie

L'évaluateur est en capacité de combiner plusieurs approches suivant le « *Profil du Bien* » qu'il doit estimer.

Une méthode principale se démarque néanmoins compte tenu des milliers de références détenues par la SAFER, à savoir la méthode dite « *Par Comparaison* » : La valeur vénale du bien estimé qui est établie, s'appuie sur un ensemble de références de transactions notifiées à la SAFER, sur une base de critères comparables.

Ce prix doit correspondre à la valeur autour de laquelle le propriétaire serait susceptible de trouver un acquéreur dans un délai de quelques mois, s'il décidait de vendre.

Toutes les potentialités du bien à évaluer sont prises en compte sans se limiter aux usages strictement agricoles. Les valeurs annoncées tiennent compte de la dynamique du marché local.

L'évaluation de la SAFER est enfin matérialisée par un rapport détaillé, signé par l'évaluateur et remis au prescripteur.

Clauses de responsabilité

Les prix indiqués s'entendent pour une propriété libre de toute location ou occupation

Le montant de celle-ci est valable à la date d'aujourd'hui et ne saurait être garanti pour les années à venir, compte tenu de la fluctuation des marchés. Elle ne tient pas compte d'infestation particulière d'origine parasitaire ou autre source de danger, aucun diagnostic récent n'ayant été prescrit à un expert compétent.

Sommaire

Présentation Générale de la Mission.....	4
Localisation Géographique des Biens	5
Désignation Cadastre des Biens	6
Zonage des Biens	7
Parcellaire en fonction de la nature réelle des Biens	9
Description et Valorisation des Biens	10
Conclusion de l'Estimation	18

Présentation Générale de la Mission

Nous avons été missionnés en date du 15 février 2017 sur la commune de CREON (Gironde),

A la demande et en présence de Monsieur Frédéric MINUZZO intervenant au titre d'exploitant de l'ensemble des biens immobiliers constituant l'exploitation viticole du Château BONNEAU,

Afin de déterminer la valeur vénale des dits biens immobiliers à savoir :

17 ha 29 a 48 ca en différentes natures cadastrales situés sur la commune de CREON (Gironde).

L'ensemble de ces biens immobiliers objet de la présente estimation, appartient en Indivision à :

Madame Teresa MINUZZO née BOATTO, le 24 juin 1925 (Italie),

Monsieur Franco MINUZZO né le 8 septembre 1950 à HAUX (Gironde),

Madame Desemparados MINUZZO née PERIS Y CARPIO, le 20 novembre 1947 (Espagne),

Madame Aline MINUZZO née le 8 janvier 1980 à BORDEAUX (Gironde),

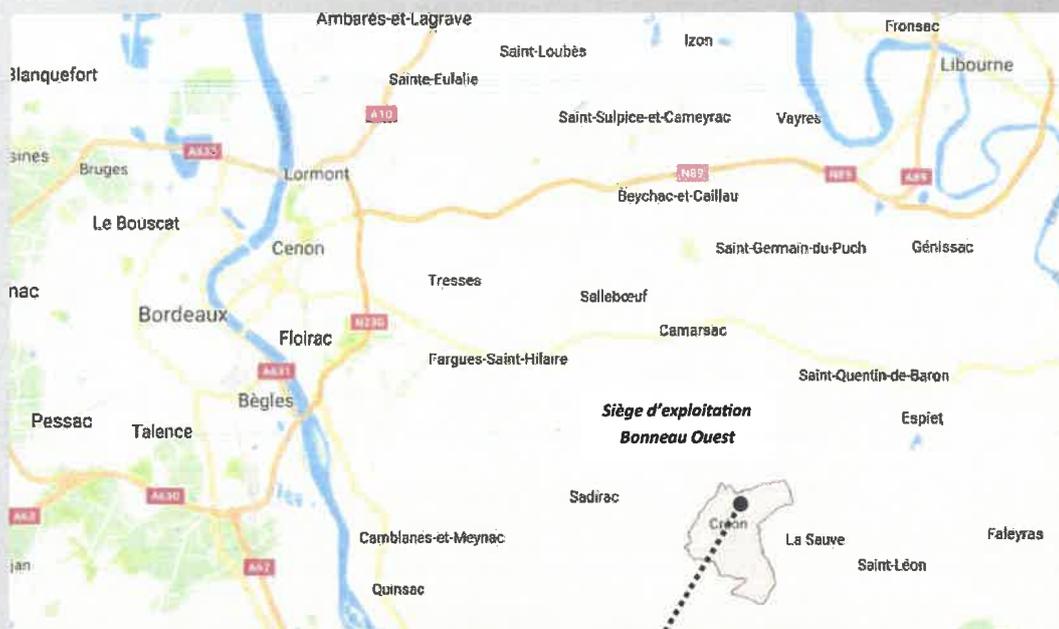
Monsieur Bruno MINUZZO né le 13 novembre 1969 à CREON (Gironde),

Madame Céline MINUZZO née le 10 juin 1971 à CREON (Gironde),

Monsieur Frédéric MINUZZO né le 12 novembre 1973 à CREON (Gironde).

Les dits biens sont exploités dans le cadre d'un bail rural initialement souscrit par Monsieur Roberto MINUZZO en date du 1 novembre 1986 pour une durée de 9 ans, sur une superficie de 16ha 69a 78ca. Ce dernier est à ce jour décédé. Le bail a ensuite été cédé en date du 25 juin 2005 à l'actuel exploitant Monsieur Frédéric MINUZZO.

Localisation Géographique des Biens



L'ensemble des Biens immobiliers appartenant à l'Indivision MINUZZO est localisé sur la commune de CREON (Gironde), située au cœur de l'Entre-Deux-Mers. Cette propriété à vocation viticole connue sous la marque Château BONNEAU, est constituée de parcelles regroupées quasiment d'un seul tenant au nord-est du bourg de CREON. Le siège d'exploitation formé de bâtiments d'exploitation et d'habitation, est situé au lieu-dit « Bonneau Ouest ».

Toutes les parcelles sont accessibles depuis la route Départementale D20 reliant Créon à Libourne, et ont donc pu être visitées.

Désignation Cadastre des Biens

Les biens immobiliers appartenant à l'Indivision MINUZZO et objet de la présente estimation, recouvrent une surface totale de **17 ha 29 a 48 ca** :

Année de mise à jour		RELEVÉ COMMUNAL DE PROPRIÉTÉ				Page	
2016						1 / 2	
Département		Commune		N° Compte Propriété			
GIRONDE		140		CREON		B00387	
Propri / Indivi	Mme MINUZZO Teresa Née BOATTO Teresa	APT 16 RES MALOUBIER 0018 AV SUZANNE SALVET 33670 CREON				Né(e) à 99 ITALIE Le 24 Juin 1925	
Propri / Indivi	M. MINUZZO Franco	0008 CHE DE BOURDIOLE 33670 CREON				Né(e) à 33 HALIX Le 8 Septembre 1950	
Propri / Indivi	Mme MINUZZO Desemparados Née PERIS Y CARRIO Desemparados	CHATEAU BONNEAU 33670 CREON				Né(e) à 99 PATERNA Le 20 Novembre 1947	
Propri / Indivi	Mme MINUZZO Aline	0014 CHE MOULIN DE RAULET 33670 BLESIGNAC				Né(e) à 33 BORDEAUX Le 8 Janvier 1960	
Propri / Indivi	M. MINUZZO Bruno	4 BOUCHET 33420 GREZILLAC				Né(e) à 33 CREON Le 13 Novembre 1969	
Propri / Indivi	Mme MINUZZO Céline	0003ARUE GEORGE SAND 33670 CREON				Né(e) à 33 CREON Le 10 Juin 1971	

PROPRIÉTÉS BATIES											
Année mutation	DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION			NATURE DU LOCAL	DESCRIPTION		
	Section	N° Plan	Adresse		B&L	Ent.	Niv.	N° Porte	Revenu cad.	Valeur locative	
2010	AC	65	0025 AV DE LIBOURNE		A	01	00	01001	Maison	2 592,00	1 020,00
									Revenu cadastral bâti	2 592,00	1 020,00

PROPRIÉTÉS NON BATIES										
Année mutation	DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				DESCRIPTION					
	Section	N° Plan	Sub.	N° Prim.	Lieu-Dit ou Adresse	Surface	Nature Cadastre	Nature Détaillée	Cl.	Revenu cad.
2010	AC	31			PEYROUNEY	62 a 36 ca	Vignes	Vins Appellation d'origine c	01	62,67
2010	AC	55			PEYROUNEY	70 a 00 ca	Prés		02	24,29
2010	AC	81			BONNEAU OUEST	1 ha 37 a 35 ca	Vignes	Vins Appellation d'origine c	01	138,03
2010	AC	82			BONNEAU OUEST	45 a 48 ca	Prés		01	21,03
2010	AC	83			BONNEAU OUEST	57 a 25 ca	Vignes	Vins Appellation d'origine c	01	57,54
2010	AC	84			BONNEAU OUEST	55 a 75 ca				
			A			42 a 77 ca	Vignes	Vins Appellation d'origine contrôlée	01	42,97
			Z			12 a 96 ca	Soles			
2010	AC	85			0025 AV DE LIBOURNE	05 a 15 ca	Soles			
2010	AC	86			BONNEAU OUEST	10 ca	Soles			
2010	AC	87			BONNEAU OUEST	48 a 81 ca				
			A			12 a 84 ca	Jardins		02	10,39
			B			08 a 62 ca	Terrains à bâtir	Allée	02	55,51
2010	AC	87			BONNEAU OUEST	48 a 81 ca				
			Z			27 a 35 ca	Soles			
2010	AC	88			BONNEAU OUEST	06 a 84 ca	Vignes	Vins Appellation d'origine c	01	6,87
2010	AC	89			BONNEAU OUEST	71 a 17 ca	Vignes	Vins Appellation d'origine c	01	71,52
2010	AC	90			BONNEAU OUEST	42 a 26 ca	Vignes	Vins Appellation d'origine c	01	42,48
2010	AC	91			BONNEAU OUEST	07 a 07 ca	Vignes	Vins Appellation d'origine c	01	7,11
2010	AC	295		79	BONNEAU OUEST	10 a 47 ca	Vignes	Vins Appellation d'origine c	01	10,52
2010	AC	297		80	BONNEAU OUEST	1 ha 32 a 30 ca	Vignes	Vins Appellation d'origine c	01	132,94
2010	AC	328			BONNEAU OUEST	98 a 48 ca				
			A	92		12 a 49 ca	Jardins		02	10,11
			B	92		85 a 99 ca	Vignes	Vins Appellation d'origine contrôlée	01	66,42
2010	AD	1			BONNEAU EST	1 ha 43 a 60 ca	Prés		02	49,92
2010	AD	2			BONNEAU EST	3 ha 20 a 22 ca				
			A			67 a 09 ca	Bois-Taillis		01	1,06
			B			30 a 00 ca	Vignes	Vins Appellation d'origine contrôlée	01	30,15
			BK			2 ha 23 a 13 ca	Terres		01	92,95
2010	AD	3			BONNEAU EST	24 a 57 ca	Vignes		02	20,06
2010	AD	4			BONNEAU EST	1 ha 30 a 15 ca	Vignes		02	106,31
2010	AD	14			BONNEAU EST	59 a 70 ca	Taillis sous futaies		02	2,78
2010	AD	37			LA FORET	2 ha 00 a 40 ca				
			A			1 ha 35 a 33 ca	Terres		02	45,38
			B			65 a 07 ca	Taillis sous futaies		02	3,04
Nbre Parcelles						22	29			
Surface totale						17 ha 29 a 48 ca		Revenu cadastral non bâti		1 131,95

Zonage des Biens

Zonage AOC

Les parcelles en nature de vignes doivent répondre au cahier des charges de l'Appellation BORDEAUX-homologué par décret du 2 décembre 2011 (extraits ci-dessous).

1°- Modes de conduite

a) - Densité de plantation.

- Pour les parcelles plantées à partir du 1^{er} août 2008, les vignes présentent une densité minimale à la plantation de 4000 pieds par hectare. Ces vignes ne peuvent présenter un écartement entre les rangs supérieur à 2,50 mètres et un écartement entre les pieds sur un même rang inférieur à 0,85 mètre.
- Cette densité peut être réduite à 3300 pieds par hectare. Dans ce cas, les vignes ne peuvent présenter un écartement entre les rangs supérieur à 3 mètres et un écartement entre les pieds sur un même rang inférieur à 0,85 mètre.

Mesures Transitoires

a) - Densité de plantation.

Les vignes en place avant le 1^{er} août 2008 et dont la densité à la plantation est comprise entre 2000 pieds par hectare et 3300 pieds par hectare peuvent continuer à être revendiquées par l'opérateur concerné, en appellation d'origine contrôlée « Bordeaux », si et seulement si l'opérateur respecte les dispositions suivantes :

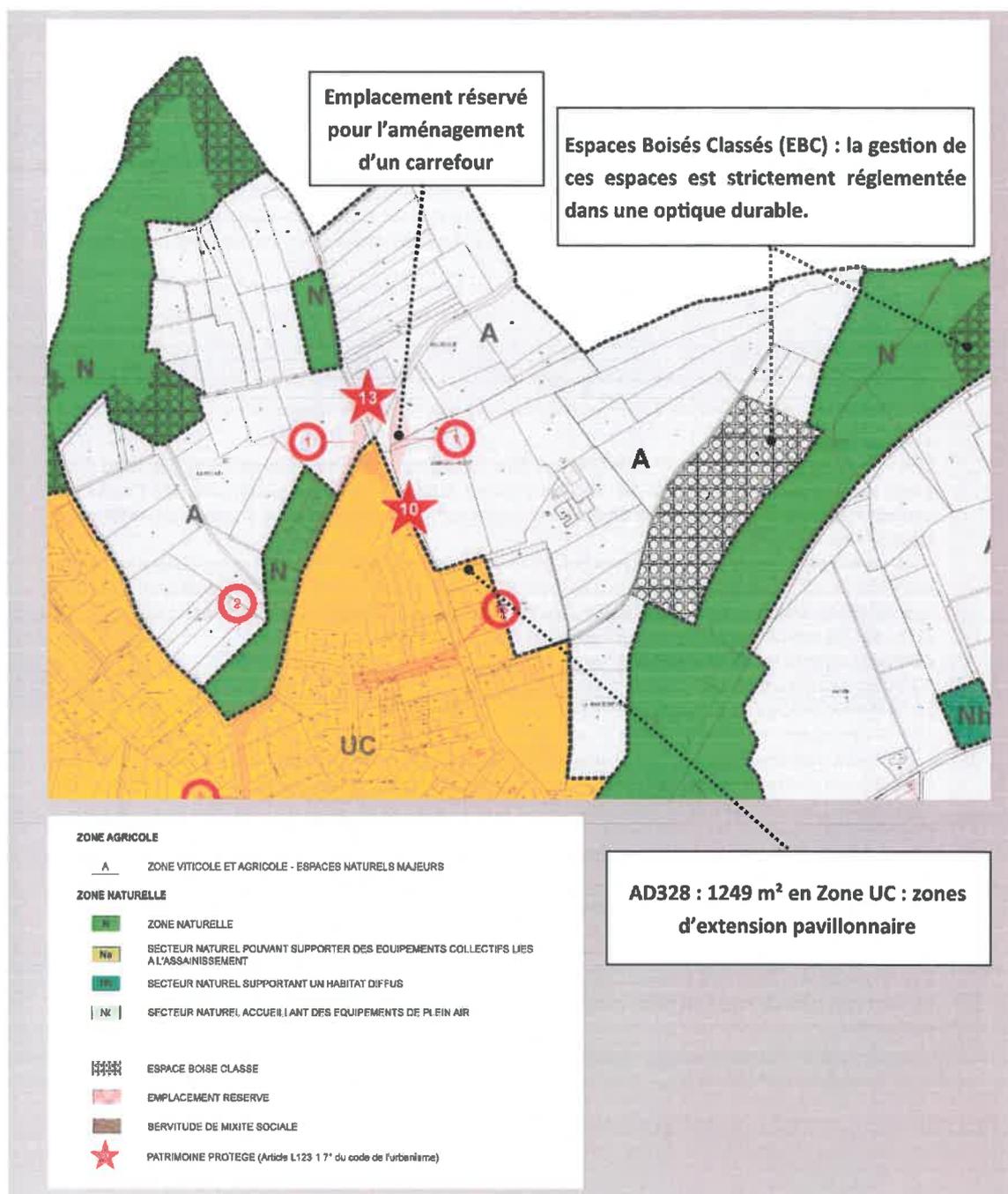
- les vignes plantées avant le 1^{er} septembre 1980 peuvent bénéficier du droit à l'appellation d'origine contrôlée jusqu'à leur arrachage et au plus tard jusqu'à la récolte 2033 incluse, à condition d'effectuer une réduction des superficies concernées dans la déclaration de récolte selon l'échéancier suivant :
 - 20 % des superficies au plus tard le 1^{er} août 2014 ;
 - 40 % des superficies au plus tard le 1^{er} août 2019 ;
 - 60 % des superficies au plus tard le 1^{er} août 2024 ;
 - 80 % des superficies au plus tard le 1^{er} août 2029 ;
 - 100 % des superficies au plus tard le 1^{er} août 2034 ;
- les vignes plantées entre le 1^{er} septembre 1980 et le 1^{er} septembre 1985 peuvent bénéficier du droit à l'appellation d'origine contrôlée jusqu'à leur arrachage et au plus tard jusqu'à la récolte 2036 incluse ;
- les vignes plantées entre le 1^{er} septembre 1985 et le 1^{er} septembre 1990 peuvent bénéficier du droit à l'appellation d'origine contrôlée jusqu'à leur arrachage et au plus tard jusqu'à la récolte 2041 incluse ;
- les vignes plantées entre le 1^{er} septembre 1990 et le 1^{er} septembre 1995 peuvent bénéficier du droit à l'appellation d'origine contrôlée jusqu'à leur arrachage et au plus tard jusqu'à la récolte 2046 incluse ;
- les vignes plantées entre le 1^{er} septembre 1995 et le 1^{er} août 2008 peuvent bénéficier du droit à l'appellation d'origine contrôlée jusqu'à leur arrachage et au plus tard jusqu'à la récolte 2050 incluse.

Les dispositions relatives à l'écartement entre les rangs et à la distance entre les pieds ne s'appliquent pas aux parcelles de vigne en place avant le 1^{er} août 2008 et dont la densité est supérieure à 3300 pieds par hectare.

Occupation des Sols

La commune de Créon (Gironde) est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 15 décembre 2011. Il détermine la destination foncière de l'ensemble du parcellaire à l'échelle communale.

Les dites parcelles objet de la présente estimation sont situées au regard de la cartographie ci-dessous, principalement en Zone A (Agricole) du présent PLU, à l'exception de la parcelle cadastrée AD37 située en Zone N (Naturelle), et d'une partie de la parcelle AD328 en Zone UC (extension pavillonnaire).



Parcelle en fonction de la nature réelle des Biens au jour de l'estimation



LEGENDE

-  Sols (bâti et agrément)
-  Vignes
-  Prairies
-  Bois (EBC)



L'estimation de l'ensemble des biens est basée sur leur nature réelle et permet de distinguer deux catégories de foncier.

Description et Valorisation des Biens

Description du « Foncier Bâti »

Le « foncier bâti » objet de la présente estimation est localisé sur la commune de CREON (Gironde) sous les références cadastrales suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Surface au sol concernée (m ²)
AC	84	BONNEAU OUEST	5 575 m ²
			1 298 m ²
AC	85	BONNEAU OUEST	515 m ²
AC	86	BONNEAU OUEST	10 m ²
AC	87	BONNEAU OUEST	4 881 m ²
AC	328	BONNEAU OUEST	9 848 m ²
		TOTAL	7 953 m²

La nature réelle de ces parcelles est une occupation du sol en « Bâti » et en « Terrain d'agrément ».



- A : Maison d'Habitation
- B : Chais
- C : Garage/Atelier
- D : Hangar Matériel
- E : Bâti annexe (Pigeonnier)



A. Maison d'Habitation

Cet ensemble bâti en R+1 possède une surface habitable de 120 m² et des dépendances (chaufferie et débarras) de 50 m².

possède une surface d'habitation (chaufferie

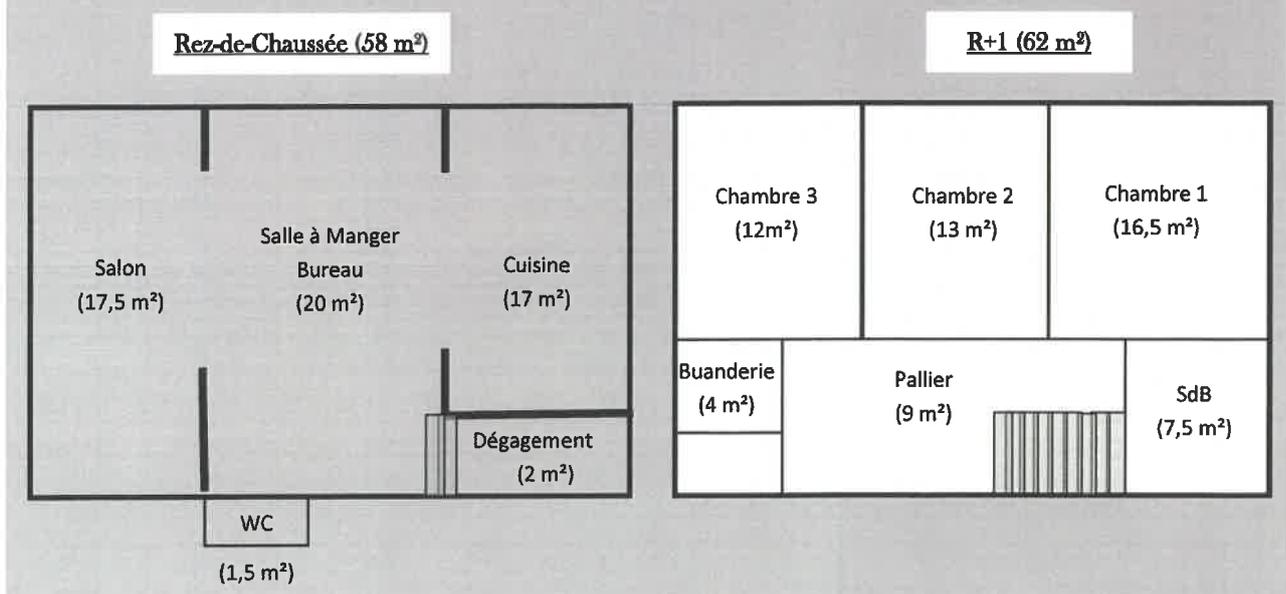


La structure de la maison est en moellons de pierre avec une façade extérieure crépis. La toiture en tuiles traditionnelles, deux pentes, a été refaite à la fin des années 90.

Le chauffage est au fuel. Les huisseries sont en bois et en PVC avec du double vitrage uniquement en R+1. L'effluent domestique est collecté dans une cuve étanche, mais le système n'est pas aux normes. L'électricité de la maison est à revoir. Les sols sont carrelés au RDC et dans les pièces d'eau; en lino dans les chambres.

L'état général de cette habitation est très moyen avec une humidité très forte et apparente à l'étage.

La Maison est organisée de la manière suivante :



B. Chais de vinification, stockage et salle de vente : Cet ensemble Bâti en moellons de pierre, recouvre une superficie totale de près de 465 m² qui s'organise de la manière suivante :



Bouteiller (83 m²)

Appenti (95 m²)

Salle de vente (20 m²)

Cuvier (245 m²) : 1582 HL

Les chais de vinification sont organisés sur plusieurs salles. Ils sont accessibles depuis la maison par un couloir de 4,6 m² desservant sur un petit débarras de 14 m². L'ensemble possède des murs apparents en moellons; une charpente bois poutres apparentes; plaques isolantes polystyrène extrudé; sol béton avec récupération des effluents vinicoles, stockés dans une citerne souple et ensuite retraités en prestation de service par CTMV.

Une Salle de vinification de 110 m² : 11 cuves béton (7 revêtues époxy) capacité totale 569 HL.

Une Salle de 27 m² comprenant 6 cuves béton de 337 HL.

Une Salle de 69 m² comprenant 7 cuves béton de 491 HL.

Une Salle de 19 m² avec 3 cuves béton de 185 HL.



Pièce de stockage et habillage bouteilles construit dans les années 90, structurée par un sol béton; plafond bas isolé et doublé de plaques; poutres bois. Accès par échelle bois au Grenier R+1 (37 m²)



Appenti structure bois et IPN; murs en moellons; chape béton; 2 cuves INOX et 1 cuve fibro avec échelle d'accès.

Charpente bois et couverture en tuiles tradi.





C. Garage-Atelier (160 m²)



D. Hangar Matériel (220 m²)



Structure comprenant 4 dépendances distinctes d'état général assez vétuste, avec différentes hauteurs de couverture. L'ensemble est constitué de tôle : 2 garages en ciment, chape béton—1 hangar structure métallique et taule avec une chape béton—1 garage et 1 dépendance en parpaings.

Structure entièrement en Tôle comprenant une partie stockage de matériel agricole et un appenti de stockage bois. Il faut noter la présence d'un mur en parpaings sur l'arrière. Le sol est en béton.

L'ensemble de la construction est fragile et très vétuste.

D. Bâti Annexe: Ancien Pigeonnier

L'Ancien Pigeonnier constitué d'une tour comprend 2 extensions sur l'arrière: 1 en parpaings, sol béton et l'autre en tôle. L'ensemble constitue un bâti sans cohérence architecturale, fragile et vétuste.



Valorisation du Foncier Bâti

Maison d'habitation et ses dépendances (A)

- ⇒ Partie Habitable en R+1 : $120 \text{ m}^2 \times 700 \text{ m}^2 = 84\,000 \text{ €}$
- ⇒ Dépendances : débarras et Chaufferie : $50 \text{ m}^2 \times 300 \text{ m}^2 = 15\,000 \text{ €}$

Sous-Total Ensemble bâti (A) : 99 000 €

Chais (B) structurés par : 4 salles de vinification; 1 point de vente; 1 bouteiller et 1 Appenti

- ⇒ Chais de vinification : $226 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2 = 67\,800 \text{ €}$
- ⇒ Capacité totale de cuverie béton : $1\,582 \text{ HL} \times 15 \text{ €/HL} = 23\,730 \text{ €}$
- ⇒ Chai de Stockage—Habillage bouteilles (années 90) isolé : $83 \text{ m}^2 \times 350 \text{ €/m}^2 = 29\,050 \text{ €}$
- ⇒ Appenti structure métallique et charpente bois : $95 \text{ m}^2 \times 105 \text{ €/m}^2 = 9\,975 \text{ €}$
- ⇒ Point de vente : $20 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2 = 6\,000 \text{ €}$

Sous-Total Ensemble bâti (B) : 136 555 €

Garages et Ateliers (C)

- ⇒ Structure comprenant divers matériaux de construction très vétuste : $160 \text{ m}^2 \times 65 \text{ €/m}^2 = 10\,400 \text{ €}$

Sous-Total Ensemble bâti (C) : 10 400 €

Hangar à Matériel et stockage Bois (D)

- ⇒ Structure très vétuste en Tôle ondulée : $220 \text{ m}^2 \times 35 \text{ €/m}^2 = 7\,700 \text{ €}$

Sous-Total Ensemble bâti (D) : 7 700 €

Ancien Pigeonnier et ses extensions (E)

- ⇒ Valeur pour mémoire

Sous-Total Ensemble bâti (E) : 1 000 €

Citerne souple avec raccordement : 10 000 €

Terrain / Parc d'Agrément :

$5\,731 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ €/m}^2 = \underline{2\,865 \text{ €}}$

$1\,249 \text{ m}^2 \text{ en Zone UC} \times 10 \text{ €/m}^2 = \underline{12\,490 \text{ €}}$

TOTAL « Valorisation du Foncier Bâti » : 281 010 €

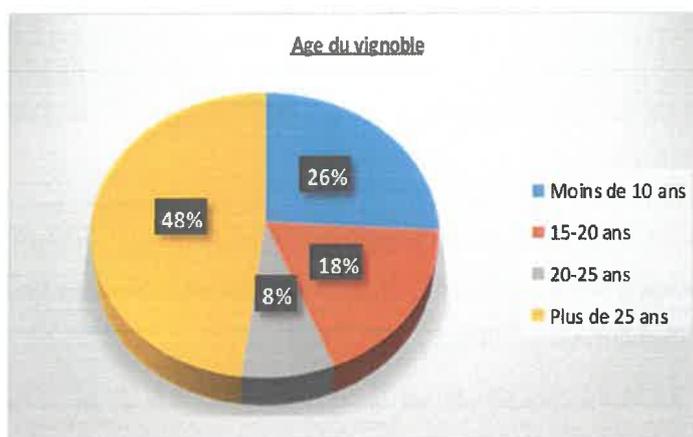
L'ensemble bâti de la dite propriété est constitué de 4 bâtiments distincts mais indissociables, sans cohérence et qualité architecturale particulière. Les matériaux utilisés pour la construction des dépendances agricoles ont assez mal vieilli. La maison d'habitation très vétuste nécessite à ce jour une rénovation importante. L'aspect le plus positif de cette propriété est liée à son positionnement géographique en périphérie de Créon.

Description du « Foncier Non Bâti »

Le Foncier non bâti est au jour de l'estimation constitué de parcelles en nature de :

⇒ Vignes

La surface de vignes en production s'élève au jour de l'estimation à **10ha 67a 13ca** avec un encépagement majoritaire en Cabernet sauvignon (4ha 92a 68ca); Merlot (2ha 94a 33ca) et Cabernet Franc (2ha 80a 12ca), sur des terroirs à dominante Boulbènes, avec quelques franges d'argiles et de grave sur les hauteurs. Les parcelles en Mesures transitoires du cahier des charges de l'AOC recouvrent une surface de 5ha 09a 14ca avec une prépondérance de Cabernet Sauvignon présentant un pourcentage de manquants entre 10 et 20%. Un travail de restructuration du vignoble est envisagé : les pieds morts sont comptés. Il est noté sur la parcelle cadastrée AD2, une surface de 98a 98ca de Cabernet Sauvignon à arracher.



Près de la moitié de la surface du vignoble est âgée de plus de 25 ans.



AC81 : Vieux Cabernets de 71



AD2: Cabernets de 2014/2015



AD2: Vieux Cabernets de 86

⇒ **Prairies**

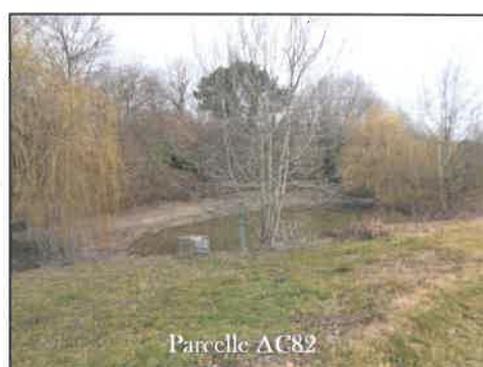
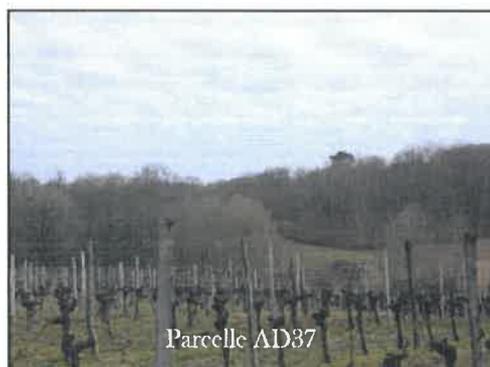
Les zones étant situées hors de l'appellation sont entretenues à l'état de prairie et recouvrent une surface totale de 2ha 96a 09ca.



⇒ **Bois**

Il s'agit de parcelles boisées de feuillus essentiellement de chênes et de châtaigniers. Une superficie de 1ha 71a 25ca est localisée en Zone Naturelle (N) du PLU de la commune en Espaces Boisés Classés (EBC). La gestion de ces derniers est strictement réglementée.

La parcelle cadastrée AC82 est caractérisée par la présence d'un plan d'eau d'environ 400 m², mais également d'une Citerne Souple de stockage des effluents vinicoles.



Récapitulatif de la nature réelle et valorisation du « Foncier Non Bâti »

Parcelles	Lieu-dit	Nature Réelle	Description	Surface totale (ha)	Prix/ha	Montant de la parcelle (€)
AC31	Peyrouney	VIGNES	AOC BORDEAUX : Merlot de 1999/2000 à 3333 p/ha (parcelle isolée)	0,6236	20 000 €/ha	12 472 €
AC55	Peyrouney	LANDE	Boisement non entretenu constitué de régénération naturelle	0,7000	2 000 €/ha	1 400 €
AC81	Bonneau Ouest	VIGNES	AOC BORDEAUX : Cabernet Franc de 71/72 et 73/74 à 2777 p/ha *Mesures Transitoires du CdC— Plus de 10% de manquants	1,3735	8 000 €/ha	10 988 €
AC82	Bonneau Ouest	LANDE	Lande constituée d'un plan d'eau d'environ 400 m ²	0,4548	1 200 €/ha	545 €
AC83	Bonneau Ouest	VIGNES	AOC BORDEAUX : Merlot de 71/72 à 2777 p/ha *Mesures Transitoires du CdC, Moins de 10% de manquants 0,4405	0,5725	8 000 €/ha	3 524 €
			Cab. Sauv. de 2014/2015 à 3333 p/ha 0,1320		18 000 €/ha	2 376 €
AC84	Bonneau Ouest	VIGNES	AOC BORDEAUX : Merlot de 80/81 à 3333 p/ha	0,5575		
				0,4277	18 000 €/ha	7 699 €
AC88	Bonneau Ouest	VIGNES	AOC BORDEAUX : Cab. Sauv. De 97/98 à 3333 p/ha : 20% de manquants	0,0684	9 000 €/ha	616 €
AC89	Bonneau Ouest	VIGNES	AOC BORDEAUX : Cab. Sauv. De 97/98 à 3333 p/ha : + de 10 % de manquants	0,7117	12 000 €/ha	8 540 €
AC90	Bonneau Ouest	VIGNES	AOC BORDEAUX : Cab. Sauv. De 97/98 à 3333 p/ha : + de 10 % de manquants	0,4226	12 000 €/ha	5 071 €
AC91	Bonneau Ouest	VIGNES	AOC BORDEAUX : Cab. Sauv. De 97/98 à 3333 p/ha : + de 10 % de manquants	0,0707	12 000 €/ha	848 €
AC295	Bonneau Ouest	VIGNES	AOC BORDEAUX : Cabernet Franc de 70/71 à 2777 p/ha : *Mesures Transitoires du CdC— Moins de 20% de manquants	0,1047	8 000 €/ha	838 €
AC297	Bonneau Ouest	VIGNES	AOC BORDEAUX : Cabernet Franc de 70/71 à 2777 p/ha : *Mesures Transitoires du CdC— Moins de 20% de manquants	1,3230	8 000 €/ha	10 584 €
AC328	Bonneau Ouest	VIGNES	AOC BORDEAUX : Cab. Sauv. De 95/96 à 2777 p/ha : *Mesures Transitoires du CdC—20% de manquants	0,9848		
				0,8599	9 000 €/ha	7 739 €
AD1	Bonneau Est	PRE	Prairie entretenue située en contre-bas	1,4360	3 000 €/ha	4 308 €
AD2	Bonneau Est	VIGNES	AOC BORDEAUX :	3,2022		
			Merlot de 2008/2009 à 4000 p/ha 0,1500		20 000 €/ha	3 000 €
			Cab. S. de 2014/2015 à 3333 p/ha 1,4260		18 000 €/ha	25 668 €
			Cab. S. de 86/87 et 88/89 à 2777 p/ha : *Mesures Transitoires du CdC—A arracher 0,9898		6 000 €/ha	5 939 €
AD3	Bonneau Est	VIGNES	AOC BORDEAUX : C. Sauv. De 2014/2015 à 3333 p/ha	0,2457	17 000 €/ha	4 177 €
AD4	Bonneau Est	VIGNES	AOC BORDEAUX : Merlot de 2008/09 à 4000 p/ha 0,8000	1,3015	20 000 €/ha	16 000 €
			Merlot de 79/80 à 3333 p/ha 0,5015		17 000 €/ha	8 525 €
AD14	Bonneau Est	BOIS	Boisement de feuillus essentiellement constitué de chêne en EBC	0,5970	3 500 €/ha	2 090 €
AD37	La Forêt	PRE	Prairie entretenue à flanc de coteau 0,8885	2,0040	5 000 €/ha	4 442 €
		BOIS	Boisement de châtaigniers en EBC 1,1155		2 500 €/ha	2 789 €
				16,4995 ha		151 178 €

Conclusion de l'Estimation

Récapitulatif de la valorisation des Biens :

FONCIER BÂTI

Valorisation de l'ensemble Bâti :

Sous-Total (79a 53ca) 281 010 €

FONCIER NON BÂTI

Valorisation de l'ensemble des biens immobiliers non bâtis : Vignes; prairies et Bois:

Sous-Total (16ha 49a 95ca) 151 178 €

TOTAL (17 ha 29 a 48 ca) : 432 188 €

Compte tenu de l'analyse qui précède, nous estimons la valeur de l'ensemble des biens immobiliers appartenant à l'Indivision MINUZZO d'une superficie de 17 ha 29 a 48 ca. au jour de la visite, au prix arrondi de : 432 000 €

Cette évaluation s'entend pour un bien libre de toute occupation ou location et ne tient pas compte d'infestation particulière d'origine parasitaire ou autre source de danger.

Elle exclut l'estimation du matériel viti-vinicole ; de la valeur de la marque ; des aspects comptables et financiers ; et des stocks.

Il est précisé que les parcelles objet de la présente estimation sont exploitées en fermage : *Le pourcentage de décote à affecter dans le cadre de la location par bail rural est pour information de l'ordre de 25 à 30%.*

Fait par la SAFER AQUITAINE ATLANTIQUE

(En 3 exemplaires)

A BRUGES, le 14 mars 2017

Stéphanie FREDERIC

Conseiller Foncier

AVIS DE VALEUR

A l'attention de : M. MINUZZO



7 Bis Chemin Moulin Vent

33670 Loupes

Maison de 136 m², 5 pièces

Réalisé le 1 février 2024



Nicolas **GALLO**

📞 06 60 50 48 29

✉️ nicolas.gallo@iadfrance.fr

Plan de situation | En date du 01.02.2024



A l'attention de
M. MINUZZO



Type de bien
Maison



Adresse
7 Bis Chemin Moulin Vent, 33670 Loupes, France

Commune : Loupes (33)

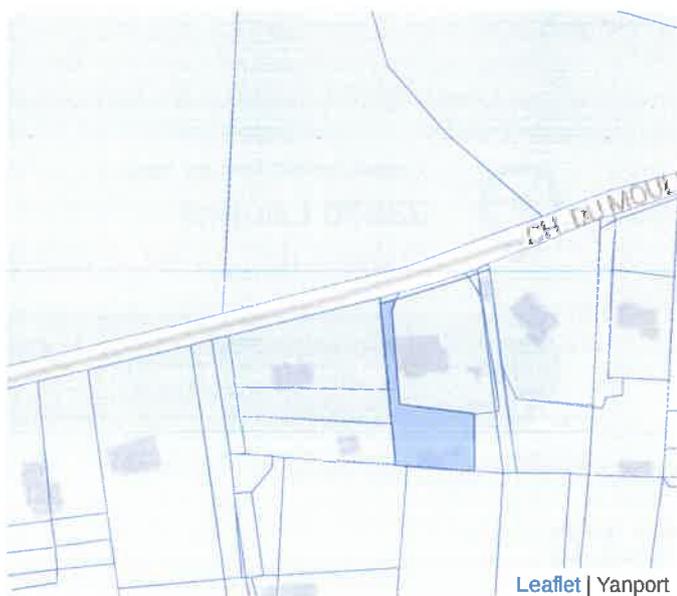
Plan



Vue aérienne



Informations cadastrales



Section	Préfixe	Numéro	Superficie
B	000	721	838 m²
Contenance totale			838 m²



Nicolas GALLO
Conseiller immobilier

☎ 06 60 50 48 29
nicolas.gallo@iadfrance.fr

A l'attention de
M. MINUZZO

Type de bien
Maison

Adresse
7 Bis Chemin Moulin Vent, 33670 Loupes, France



Maison 5p 136 m² à Loupes (33)



-



Surface 136.35 m²



5 pièces



-



4 chambres

2015

Construction

Aménagement intérieur

- 1 cuisine
- 1 salon
- 1 wc
- 1 cave
- 1 salle de bain

Aménagement extérieur

- Atelier
- 1 terrasse de 86 m²
- 3 parkings

Caractéristiques

- Ancien
- État : très bon
- Exposition : sud
- Vue dégagée

Autres

- DPE **B** GES **A**
- Chauffage autre individuel

+ Points forts

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

- Points à défendre

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.



Nicolas GALLO
Conseiller immobilier

☎ 06 60 50 48 29
nicolas.gallo@iadfrance.fr

Tendance du marché local | En date du 01.02.2024



A l'attention de
M. MINUZZO

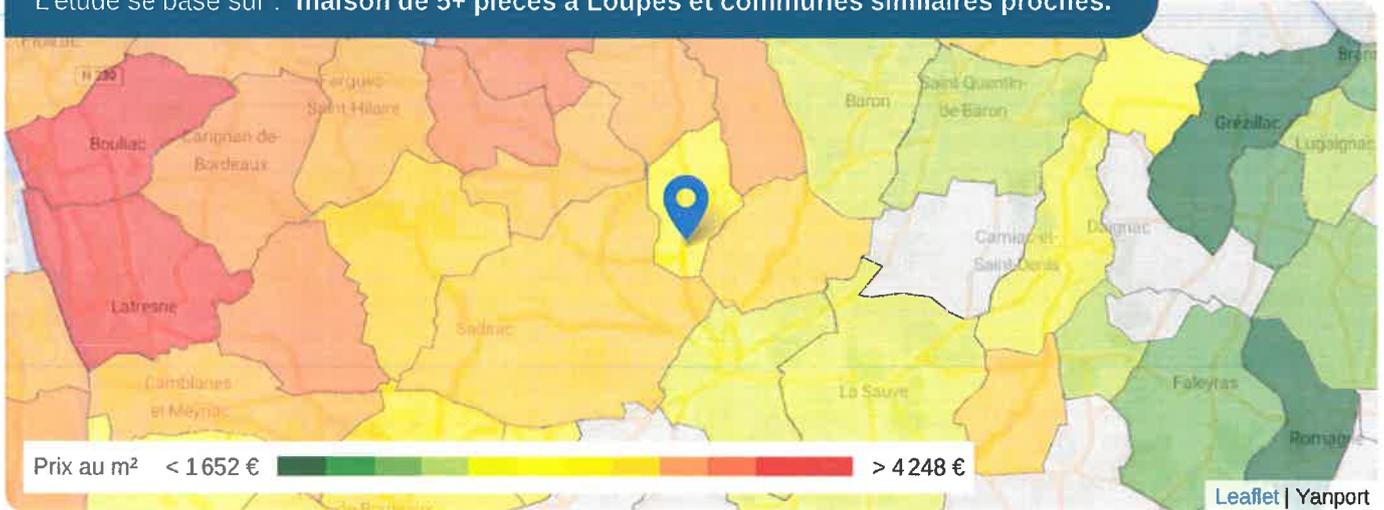


Type de bien
Maison



Adresse
7 Bis Chemin Moulin Vent, 33670 Loupes, France

L'étude se base sur : **maison de 5+ pièces à Loupes et communes similaires proches.**



Calculé sur les 24 derniers mois - Source Biens publiés (Annonce)

Fourchette de prix de vente

Calculée au T4 2023 : Source Biens publiés (Annonce)

Prix au m² bas
2 989 €/m²

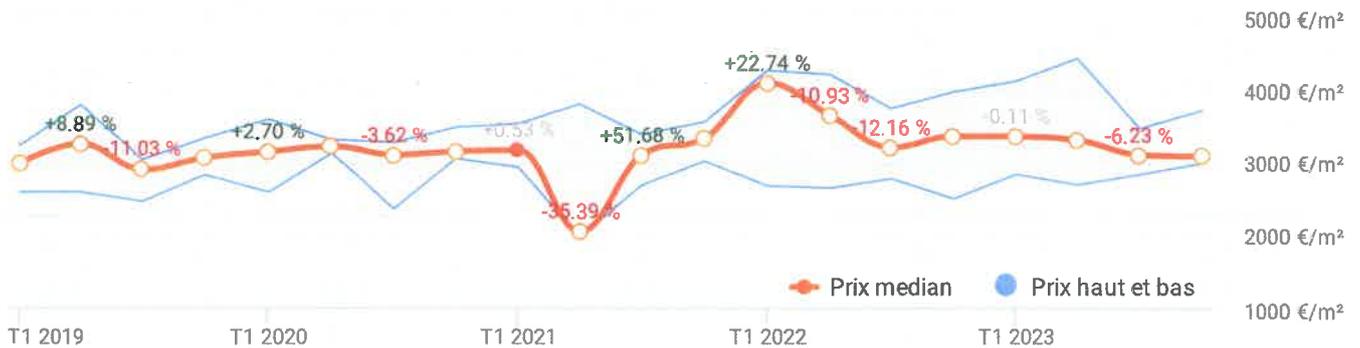


Prix au m² médian
3 086 €/m²

Prix au m² haut
3 719 €/m²

Évolution des prix du marché

Source Biens publiés (Annonce)



Délais de vente

Calculée sur les 2 derniers trimestres - Source Biens publiés (Annonce)

Les 10% les plus rapides
20 jours



Durée médiane
113 jours

Les 10% les plus lents
302 jours



Nicolas GALLO
Conseiller immobilier

06 60 50 48 29
nicolas.gallo@iadfrance.fr

Analyse de la concurrence | En date du 01.02.2024



A l'attention de
M. MINUZZO

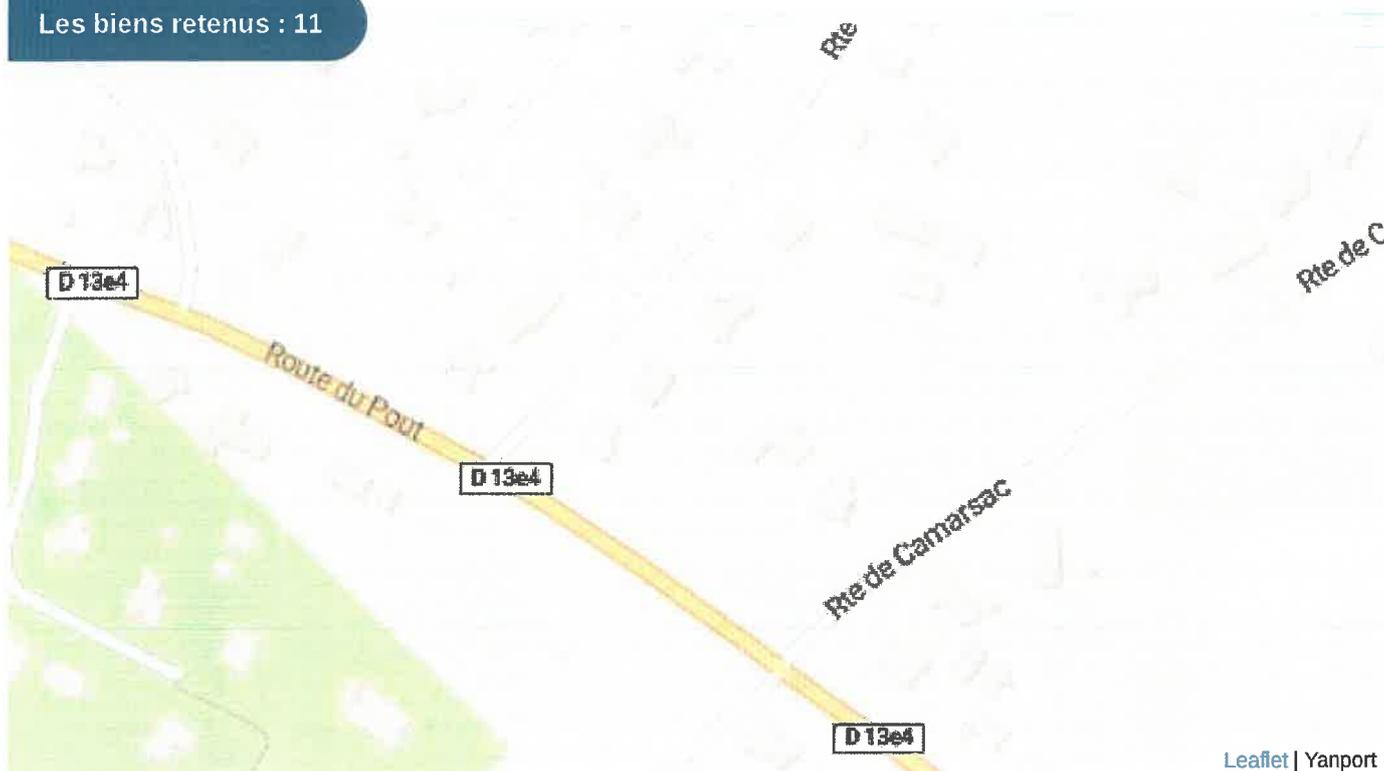


Type de bien
Maison



Adresse
7 Bis Chemin Moulin Vent, 33670 Loupes, France

Les biens retenus : 11



Critères de sélection des biens comparables :

Loupes (33370), Bonnetan (33370)

Biens publiés (Annonce)

Maison

Entre 2553 et 3829 €/m²

4, 5 pièces ou +

Entre 109 et 164 m²

Ancien

En cours

La méthodologie iad

L'évaluation de la valeur vénale de votre bien est réalisée sur la base de la méthode par comparaison (ou méthode par le marché). Elle consiste, à partir de plusieurs bases de données immobilières sources, à calculer un prix moyen d'un bien selon des caractéristiques et une localisation comparables à d'autres biens similaires existants dans ces bases et dont une offre sur le marché a été faite à une date la plus proche possible de l'évaluation souhaitée.

Cette analyse élimine donc les références dont les situations géographiques sont trop éloignées, dont les surfaces ne sont pas suffisamment équivalentes, ou celles dont les dates de transactions sur le marché sont trop anciennes et dont les caractéristiques ne présentent pas de ressemblance. Les indicateurs et évaluations de cette étude sont communiqués sous l'entière responsabilité de votre agent commercial et ne peuvent, bien entendu, être assimilés à une expertise.



Nicolas GALLO
Conseiller immobilier

☎ 06 60 50 48 29
nicolas.gallo@iadfrance.fr



A l'attention de
M. MINUZZO



Type de bien
Maison



Adresse
7 Bis Chemin Moulin Vent, 33670 Loupes, France

Les biens en concurrence



EN VENTE

Maison 4 p. 130 m² Publié le 11 sept. 2023

A LOUPES, village privilégié de moins de 2000 habitants où ils font bon vivre. MAISON CONTEMPORAINE 4 PIECES A VENDRE Un agencement idéal et des prestations de qualité vo...

395 200 € 3 051 €/m²

33370 Loupes



EN VENTE

Maison 4 p. 130 m² Publié le 11 sept. 2023

LOUPES MAISON CONTEMPORAINE 4 PIECES Votre agence ERA BEGLES vous propose cette belle maison contemporaine 4 pièces d'environ 130 m² Vous apprécierez son agencement idéal ...

395 200 € 3 051 €/m²

33370 Loupes



EN VENTE

Maison 5 p. 130 m² Publié le 19 janv. 2024

MAISON À VENDRE SALLEBOEUF Dans le centre ville de la commune de Salleboeuf, découvrez ce beau plain pied de 130m² construit en 2015 sur une parcelle de 700 m². Composée d'une...

469 500 € 3 612 €/m²

33370 Salleboeuf

Les biens vendus récemment



VENDU

Maison 5 p. 114 m² Vendu le 7 oct. 2022

Pas de description

392 000 € 3 439 €/m²

4 Lot la Terre de Mauret, 33670 Le Pout, France



VENDU

Maison 6 p. 142 m² Vendu le 5 mai 2023

Pas de description

450 000 € 3 169 €/m²

62 Rte de Bergerac, 33750 Camarsac, France



VENDU

Maison 5 p. 143 m² Vendu le 10 juin 2022

Pas de description

368 500 € 2 577 €/m²

1 Che de Milouet, 33670 Cursan, France

Les biens invendus



INVENDU

Maison 4 p. 120 m² Publié le 29 juin 2023

Dans une impasse, secteur recherché sur Fargues Saint Hilaire ; calme absolu. Maison située sur un parc naturel de 7600 m² (pas de droits à construire résiduels). VALOREEZ, vous présente E...

483 000 € 4 025 €/m²

25 Route des Ecoles, 33370 Fargues-Saint-Hilaire



INVENDU

Maison 5 p. 154 m² Publié le 27 juin 2023

Très agréable maison particulièrement lumineuse où les espaces de vie sont privilégiés avec cette grande cuisine aménagée et équipée prolongée par une salle à manger et un double salon avec...

449 900 € 2 924 €/m²

33670 Cursan



INVENDU

Maison 7 p. 161 m² Publié le 21 juin 2023

iad France - Grégory Rémius vous propose : Belle maison atypique de 160 m² environ mêlant le charme de la pierre et du bois sur une jolie parcelle proposant plusieurs avantages. Partie Jour : ...

500 000 € 3 106 €/m²

33670 Cursan



Nicolas GALLO
Conseiller immobilier

☎ 06 60 50 48 29

nicolas.gallo@iadfrance.fr

Positionnement de votre bien | En date du 01.02.2024



A l'attention de
M. MINUZZO



Type de bien
Maison



Adresse
7 Bis Chemin Moulin Vent, 33670 Loupes, France

Prix de référence : **435 179 €** 3 192 €/m²

Votre bien parmi la concurrence

Ce graphique permet de situer votre bien par rapport à la concurrence* locale à la date de l'étude et en fonction du prix de publication du bien et de sa surface.

82 %

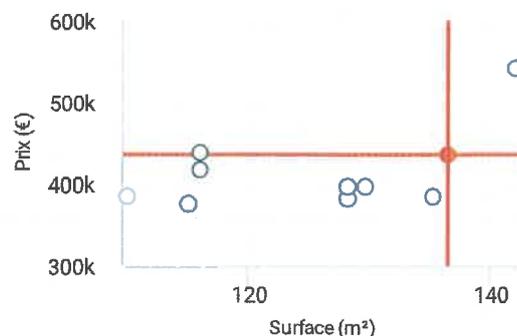
sont moins chers

9 %

sont plus grands

0 %

sont moins chers et plus grands



● Votre bien ○ Les biens concurrents*

Pour aller plus loin, il convient d'analyser les forces/faiblesses de chacun des biens par rapport au prix de vente affiché.

Positionnement du prix/m²

Ce graphique permet de situer la position du prix/m² de votre offre par rapport aux prix/m² triés de vos concurrents*.

Le prix moyen de la concurrence* est :

2 992 €/m²

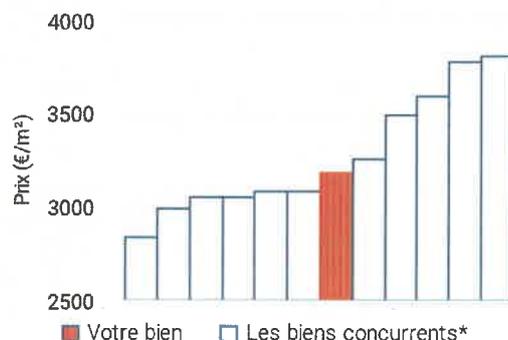
Fourchette basse

3 086 €/m²

Médiane

3 780 €/m²

Fourchette haute



■ Votre bien □ Les biens concurrents*

Actuellement une offre à 3 192 €/m² serait la **7^e sur 12*** en termes de prix/m². Pour ajuster le prix, voici les seuils suivant son positionnement en terme de prix/m² par rapport aux biens comparables.

LES 10% LES MOINS CHERS

< 383 000 €

PRIX MÉDIAN

395 000 €

LES 10% LES PLUS CHERS

> 438 500 €

* : statistiques calculées à partir des biens concurrents retenus sur la page Analyse de la concurrence



Nicolas GALLO
Conseiller immobilier

☎ **06 60 50 48 29**
nicolas.gallo@iadfrance.fr

Conclusion | En date du 01.02.2024



A l'attention de
M. MINUZZO



Type de bien
Maison



Adresse
7 Bis Chemin Moulin Vent, 33670 Loupes, France

Mes recommandations

Avis de valeur de votre bien

Prix de vente	435 179 €
Honoraires À la charge du vendeur	13 640 € (soit 3,13 % TTC)
Net vendeur	421 539 €



Pour plus d'informations, contactez-moi :

Nicolas GALLO 06 60 50 48 29
Conseiller immobilier nicolas.gallo@iadfrance.fr

Suivez-moi 



Ce document a été réalisé par un conseiller* du réseau iad à partir des données du marché immobilier de votre secteur publiées sur le web. Ces données sont mises à jour en temps réel afin de suivre au plus près les évolutions du marché par la société Yanport - www.yanport.com. Les indicateurs et estimations de cette étude sont communiqués sous l'entière responsabilité du professionnel.

Tous les conseillers iad sont des agents commerciaux indépendants (sans détention de fonds) de la SAS I@D France immatriculés au RSAC, titulaires de la carte de démarchage immobilier pour le compte de la société I@D France.

"Cet avis de valeur ne constitue pas une expertise immobilière"

Nos biens vendus | En date du 01.02.2024



A l'attention de
M. MINUZZO

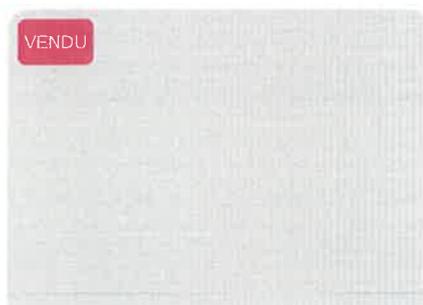


Type de bien
Maison



Adresse
7 Bis Chemin Moulin Vent, 33670 Loupes, France

Les biens vendus par iad



Maison 5 p. 273 m²

33370 Bonnetan, France

447 040 € 1638 €/m²

Vendu le 16 mars 2022 (7 mois)



Nicolas GALLO
Conseiller immobilier



A l'attention de
M. MINUZZO



Type de bien
Maison



Adresse
7 Bis Chemin Moulin Vent, 33670 Loupes, France

Une valorisation optimale de votre bien

- Avis de valeur complet fait par un professionnel du marché local
- Partenariats efficaces pour mettre en valeur votre bien et vendre plus vite (photographe professionnel, homestaging, vidéo etc..)
- Large visibilité sur les principaux portails immobiliers

Des honoraires adaptés



Digitalisation de
l'agence immobilière



Réduction des frais de
fonctionnement



Honoraires adaptés



Nicolas GALLO
Conseiller immobilier

☎ 06 60 50 48 29
nicolas.gallo@iadfrance.fr



A l'attention de
M. MINUZZO



Type de bien
Maison



Adresse
7 Bis Chemin Moulin Vent, 33670 Loupes, France

Un suivi personnalisé et un accompagnement sur mesure

- 1 Un seul interlocuteur près de chez vous et disponible. Votre conseiller* iad est un professionnel de confiance formé pour vous accompagner dans votre projet.
- 2 Compte-rendu et points réguliers sur les publicités et les actions menées.
- 3 Transaction encadrée et sécurisée via un réseau d'experts (juristes, notaires, diagnostiqueurs ...).
- 4 Vérification systématique de la solvabilité des futurs acquéreurs.
- 5 Ma conciergerie iad, aide au déménagement et à l'installation.



www.maconciergerie-iad.fr/fr/

Une vision de partage

iad BÉNÉFICIE D'UNE FORCE COMMERCIALE SANS ÉQUIVALENT !

Synergie inter-conseillers*
favorisant le travail en partage



Lorsque vous confiez votre bien
à votre conseiller* iad, vous le
confiez à l'ensemble du réseau iad



Prescription

propertips
by iad

iad s'appuie sur un partenariat exclusif à travers le n°1 de la recommandation européenne !

98% de clients satisfaits, et vous si vous en faisiez partie?¹

¹ Avis disponibles sur www.immobilier.com/proad-france-lebanon-77127-15586.html (pour le mois 06/23) - site portail AFNOR NF Services - NF 274-501). Propertips est une filiale et un partenaire privilégié du groupe iad. Propertips est le nom commercial de la société NUSREZO, SAS au capital de 15 000 €. Siège social: 100001 E CARRE H41 (SSIMANN) 11 Allée de la Courbe de Verrière - 75017 PARIS - FRANCE - RCS METLIN 800 113 790



Nicolas GALLO
Conseiller immobilier



Monsieur Minuzzo Frédéric
25 avenue de Libourne
33670 Créon

Grézillac, le 31 février 2024

Cher Monsieur Minuzzo,

Je vous remercie d'avoir fait appel à mes services pour l'estimation de votre bien situé :

**7bis chemin du Moulin à Vent
33670 Le Pout**

J'ai tenu compte pour cette estimation, de sa situation, du quartier dans lequel il se trouve, de la proximité des commodités (transports, commerces, écoles, etc.), de la qualité de l'environnement.

J'ai également retenu l'année de construction des bâtiments, leur état, les surfaces (tant habitables, que du terrain); la rationalité du logement, ses éléments de confort et ses prestations.

Le tout, en comparaison des affaires similaires réalisées antérieurement ainsi que par ma connaissance du marché. En conséquence, j'estime que ce bien pourrait trouver un acquéreur dans une fourchette de prix comprise entre :

390 000€ et 410 000€

Je suis à votre disposition pour prendre en charge dans les meilleurs délais la mise en vente de votre bien. Vous remerciant de votre confiance et restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Gaëtan Langlois
Agent immobilier indépendant

Ce document a une durée de validité de 2 mois. Estimation susceptible d'évoluer en fonction du marché. Cette estimation a été établie en fonction de notre connaissance de biens comparables au vôtre actuellement en vente, de biens récemment vendus, de la conjoncture locale, du potentiel acquéreur relatif à votre bien ainsi que de leur capacité financière, des observations faites lors de notre visite et des informations données par vous-même.

Elle ne prend pas en compte d'éventuelles restrictions particulières, des règles d'urbanisme et ne constitue pas une expertise technique. Elle correspond, sur ces bases, au niveau probable d'une transaction au moment où elle a été établie.

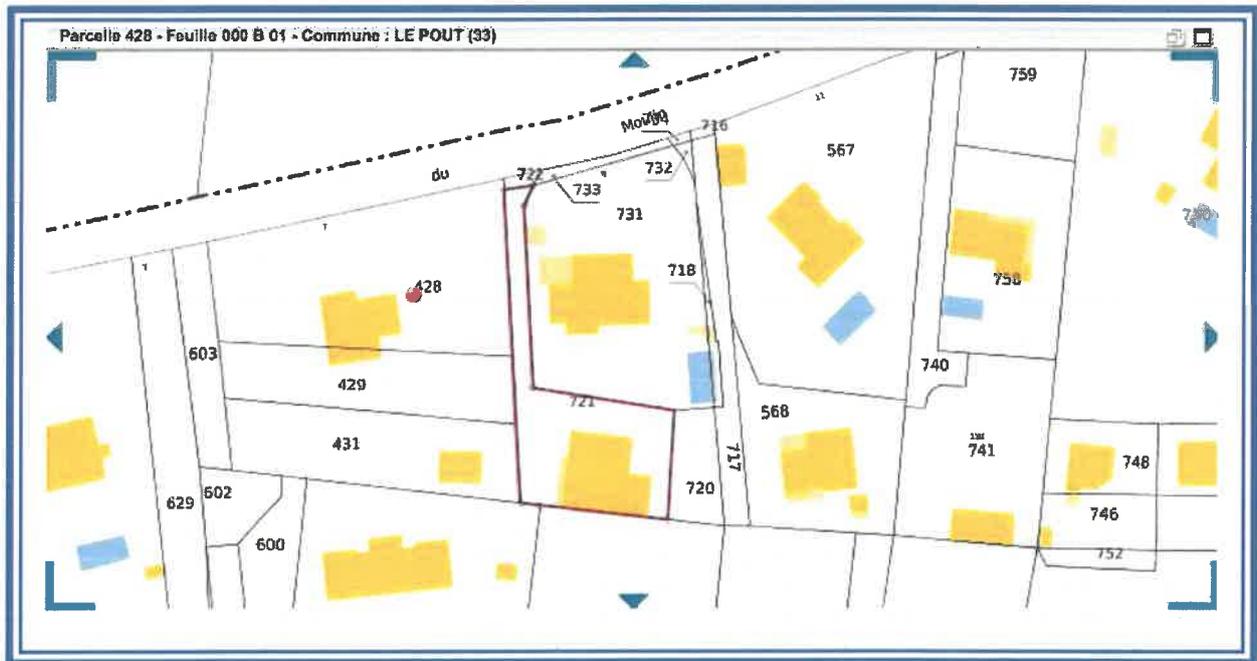
Présentation du bien



Type de construction	Surface et disposition	Stationnement
<ul style="list-style-type: none"> ■ Maison (2015) ◇ Appartement ◇ Immeuble ◇ Local pro ◇ Autre ◇ + 10 ans ◇ - 10 ans 	<ul style="list-style-type: none"> Surface habitable : 136m² Surface garage : env. 145m² Superficie du terrain : 838m² Niveaux : 2 Nombre de pièces : 6 Nombre de SDB et SDE : 1 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Garage (porte motorisée) ■ Privatif ◇ Sans stationnement

Equipements	
<ul style="list-style-type: none"> Chauffage électrique + poêle à granulés Eau chaude sanitaire : Thermodynamique Assainissement par micro station Terrasse 90m² Cave sous terrain 	<ul style="list-style-type: none"> Toiture en tuiles mécaniques TBE Fenêtres 2x vitrage Volets électriques Jardin clos Exposition majoritaire au SUD

Diagnostic de performance énergétique	Descriptif du bien
<p>Logement 53</p>	<p>Logement 2</p>



Informations littéraires relatives à une parcelle

Références cadastrales de la parcelle
 Contenance cadastrale de la parcelle
 Adresse de la parcelle

000 B 721
 838 mètre carré
 9 CHE DU MOULIN A VENT
 33670 LE POUT

N.B : Adresse de la parcelle différente sur la référence cadastrale.

12

iad

AVIS DE VALEUR

A l'attention de : M. Minuzzo



23 Avenue de Libourne
33670 Créon
Terrain de 500 m²

Réalisé le 30 janvier 2025



Nicolas **GALLO**

📞 06 60 50 48 29

✉️ nicolas.gallo@iadfrance.fr

Plan de situation | En date du 30.01.2025



A l'attention de
M. Minuzzo



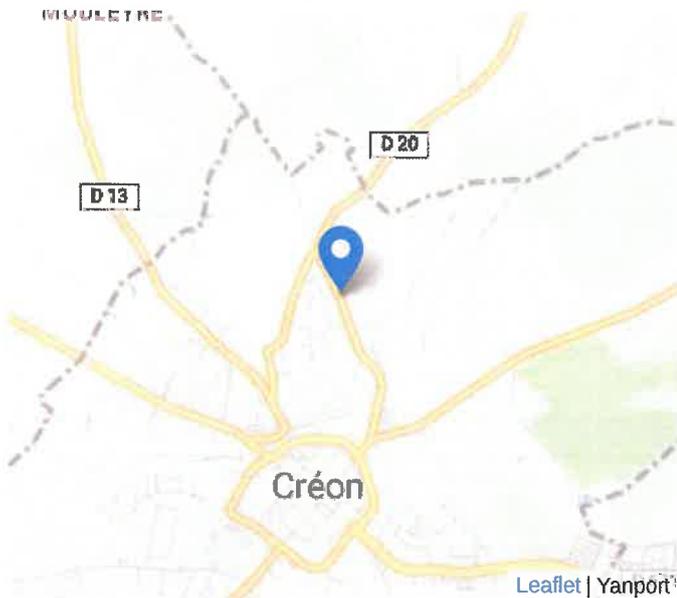
Type de bien
Terrain



Adresse
23 Avenue de Libourne, 33670 Créon, France

Commune : Créon (33)

Plan



Vue aérienne



Informations cadastrales



Section	Préfixe	Numéro	Superficie
AC	000	328	9848 m ²
Contenance totale			9848 m ²



Nicolas GALLO
Conseiller immobilier

06 60 50 48 29
nicolas.gallo@iadfrance.fr



A l'attention de
M. Minuzzo



Type de bien
Terrain



Adresse
23 Avenue de Libourne, 33670 Créon, France



Terrain p 500 m² à Créon (33)



-

500 m²

Construction

Aménagement intérieur

Aménagement extérieur

Caractéristiques

Autres

Aménagement intérieur	Aménagement extérieur	Caractéristiques	Autres

Une estimation précise nécessite une connaissance approfondie de votre bien. Localisation, état et atouts sont autant d'éléments cruciaux pour une estimation affinée.



Nicolas GALLO
Conseiller immobilier

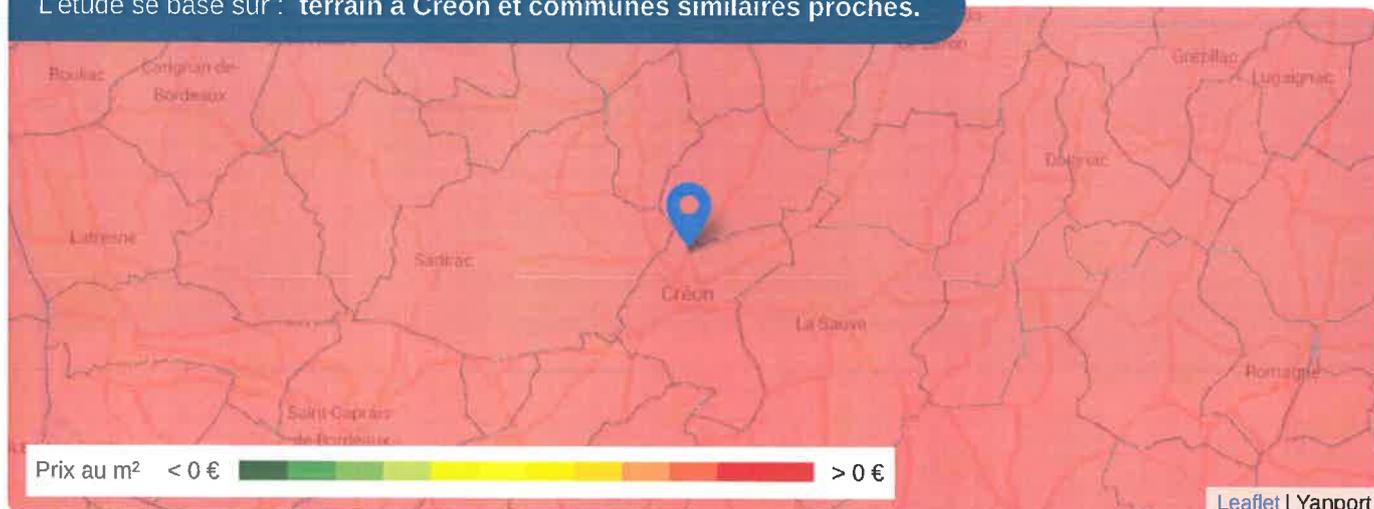
06 60 50 48 29
nicolas.gallo@iadfrance.fr

Tendance du marché local | En date du 30.01.2025



A l'attention de M. Minuzzo | Type de bien Terrain | Adresse 23 Avenue de Libourne, 33670 Créon, France

L'étude se base sur : terrain à Créon et communes similaires proches.



Calculé sur les 24 derniers mois - Source Biens publiés (Annonce)

Fourchette de prix de vente

Calculée au T4 2024 : Source Biens publiés (Annonce)

Prix au m² bas

156 €/m²



Prix au m² médian

195 €/m²

Prix au m² haut

234 €/m²

Évolution des prix du marché

Source Biens publiés (Annonce)



Délais de vente

Calculée sur les 2 derniers trimestres - Source Biens publiés (Annonce)

Les 10% les plus rapides

14 jours



Durée médiane

42 jours

Les 10% les plus lents

243 jours

Le marché est en évolution négative (-7,58% sur les 6 derniers mois). Si votre bien ne se vend pas dans les 3 mois, il perdra 7852 € de valeur.



Nicolas GALLO
Conseiller immobilier

06 60 50 48 29
nicolas.gallo@iadfrance.fr

Analyse de la concurrence | En date du 30.01.2025



A l'attention de
M. Minuzzo

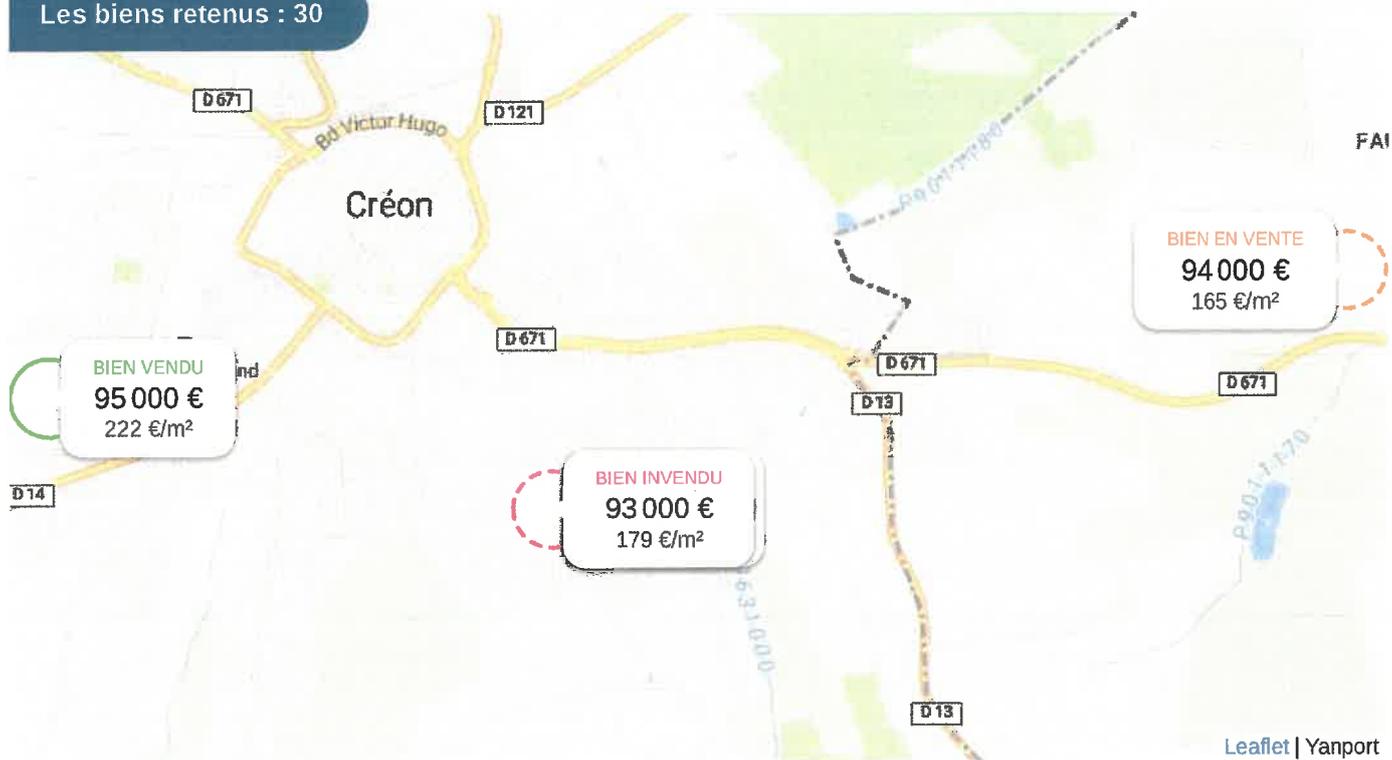


Type de bien
Terrain



Adresse
23 Avenue de Libourne, 33670 Créon, France

Les biens retenus : 30



Critères de sélection des biens comparables :

- Cursan (33670), Créon (33670) (+2)
- Biens publiés (Annonce)
- Terrain
- Entre -12256 et 219540 €
- Entre 276 et 724 m²
- En cours
- Publié depuis le 23/10/2024

La méthodologie iad

L'évaluation de la valeur vénale de votre bien est réalisée sur la base de la méthode par comparaison (ou méthode par le marché). Elle consiste, à partir de plusieurs bases de données immobilières sources, à calculer un prix moyen d'un bien selon des caractéristiques et une localisation comparables à d'autres biens similaires existants dans ces bases et dont une offre sur le marché a été faite à une date la plus proche possible de l'évaluation souhaitée.

Cette analyse élimine donc les références dont les situations géographiques sont trop éloignées, dont les surfaces ne sont pas suffisamment équivalentes, ou celles dont les dates de transactions sur le marché sont trop anciennes et dont les caractéristiques ne présentent pas de ressemblance. Les indicateurs et évaluations de cette étude sont communiqués sous l'entière responsabilité de votre agent commercial et ne peuvent, bien entendu, être assimilés à une expertise.



Nicolas GALLO
Conseiller immobilier

06 60 50 48 29
nicolas.gallo@iadfrance.fr



A l'attention de
M. Minuzzo



Type de bien
Terrain



Adresse
23 Avenue de Libourne, 33670 Créon, France

Les biens en concurrence



En vente

Terrain p. 569 m² Publié le 28 janv. 2025

Nouvelle opportunité terrain aux portes de Bordeaux. tél. : 0662052977. ENTRE-DEUX-MERS, dans un environnement campagne aux portes de Bordeaux, très belle parcelle constructible...

94 000 € 165 €/m²

33670 La Sauve



En vente

Terrain p. 479 m² Publié le 13 nov. 2024

Créon : maison F4 (88 m²) à vendre Idéalement située - À découvrir à Créon (33670) : maison neuve 4 pièces à vendre, 88 m² sur 479 m² de terrain. Conçue de plain-pied, elle se divise en trois...

105 000 € 219 €/m²

33670 Créon

Les biens vendus récemment



Vendu

Terrain p. 427 m² Vendu le 20 juin 2024

Pas de description

95 000 € 222 €/m²

La Tuilerie, 33670 Créon, France



Vendu

Terrain p. 450 m² Vendu le 12 sept. 2024 (8 mois)

iad France - Nicolas Gallo (06 60 50 48 29) vous propose : Sous compromis Terrain à bâtir d'environ 450m² Honoraires d'agence à la charge du vendeur. Information d'affichage énergétique...

87 500 € 194 €/m²

33670 Créon, France

Les biens invendus



En vente

Terrain p. 479 m² Publié le 28 août 2024

VENTE d'un terrain de 479 m² à Créon IDÉALEMENT SITUÉ - PROCHE DE BORDEAUX À Créon (33670) à 25 km de l'océan Atlantique et à 25 km de Bordeaux, imaginez la maison de vos rêves...

105 000 € 219 €/m²

33670 Créon



En vente

Terrain p. 520 m² Publié le 11 juil. 2024

creon Terrain de 520m² a Creon 33670, Proche de toutes comodités, au calme et viabilisé , sur lequel vous pourrez faire votre projet de construction sur mesure... Nous avons sélectionné ce...

85 000 € 163 €/m²

33670 Créon



En vente

Terrain p. 520 m² Publié le 15 févr. 2024

Nouvelle Opération sur la commune. Exclusivité CH ! 5 prochains lots à bâtir au prix de 93 000 euros. Dans un lotissement de qualité, calme et résidentiel, centre de CREON à proximité des...

93 000 € 179 €/m²

33670 Créon



Nicolas GALLO
Conseiller immobilier

06 60 50 48 29
nicolas.gallo@iadfrance.fr



A l'attention de
M. Minuzzo



Type de bien
Terrain



Adresse
23 Avenue de Libourne, 33670 Créon, France

Prix de référence : **120 000 €** 240 €/m²

Votre bien parmi la concurrence

Ce graphique permet de situer votre bien par rapport à la concurrence* locale à la date de l'étude et en fonction du prix de publication du bien et de sa surface.

70 %

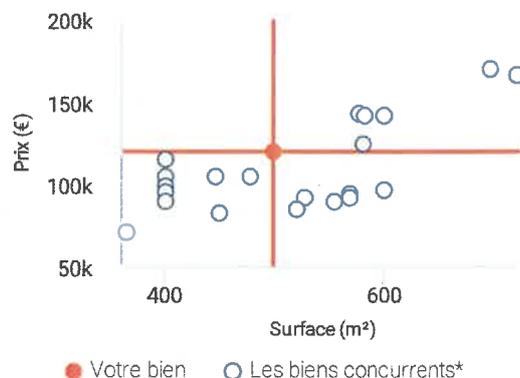
sont moins chers

53 %

sont plus grands

23 %

sont moins chers et plus grands



Pour aller plus loin, il convient d'analyser les forces/faiblesses de chacun des biens par rapport au prix de vente affiché.

Positionnement du prix/m²

Ce graphique permet de situer la position du prix/m² de votre offre par rapport aux prix/m² triés de vos concurrents*.

Le prix moyen de la concurrence* est :

162 €/m²

Fourchette basse

235 €/m²

Médiane

248 €/m²

Fourchette haute



Actuellement une offre à 240 €/m² serait la **22^e sur 31^e** en termes de prix/m². Pour ajuster le prix, voici les seuils suivant son positionnement en terme de prix/m² par rapport aux biens comparables.

LES 10% LES MOINS CHERS

< 83 500 €

PRIX MÉDIAN

97 600 €

LES 10% LES PLUS CHERS

> 143 100 €

* : statistiques calculées à partir des biens concurrents retenus sur la page Analyse de la concurrence



Nicolas GALLO
Conseiller immobilier

06 60 50 48 29
nicolas.gallo@iadfrance.fr

Conclusion | En date du 30.01.2025



A l'attention de
M. Minuzzo



Type de bien
Terrain



Adresse
23 Avenue de Libourne, 33670 Créon, France

Mes recommandations

Avis de valeur de votre bien



Prix de vente

120 000 €

240 €/m²



Honoraires

À la charge du vendeur

9 000 €

Soit 7,50 % TTC



Net vendeur

111 000 €



Nicolas Gallo

Conseiller immobilier

06 60 50 48 29 - 06 60 50 48 29

nicolas.gallo@iadfrance.fr Suivez-moi



Ce document a été réalisé par un conseiller* du réseau iad à partir des données du marché immobilier de votre secteur publiées sur le web. Ces données sont mises à jour en temps réel afin de suivre au plus près les évolutions du marché par la société Yanport - www.yanport.com. Les indicateurs et estimations de cette étude sont communiqués sous l'entière responsabilité du professionnel.

Tous les conseillers iad sont des agents commerciaux indépendants (sans détention de fonds) de la SAS I@D France immatriculés au RSAC, titulaires de la carte de démarchage immobilier pour le compte de la société I@D France.

"Cet avis de valeur ne constitue pas une expertise immobilière"



A l'attention de
M. Minuzzo



Type de bien
Terrain



Adresse
23 Avenue de Libourne, 33670 Créon, France

Les biens vendus par iad



Terrain p. 450 m²
33670 Créon, France

87 500 € 194 €/m²

Vendu le 12 sept. 2024 (8 mois)



Appartement 2 p. 42 m²
33750 Saint-Quentin-de-Baron, France

116 000 € 2 762 €/m²

Vendu le 18 sept. 2024 (4 mois)



Maison 3 p. 40 m²
33670 Créon, France

111 500 € 2 788 €/m²

Vendu le 6 juin 2024 (3 mois)



Appartement 2 p. 42 m²
33670 Créon, France

157 000 € 3 738 €/m²

Vendu le 6 août 2024 (4 mois)



Maison 3 p. 99 m²
33670 Créon, France

19 000 € 192 €/m²

Vendu le 2 juil. 2024 (4 mois)



Maison 3 p. 60 m²
33670 Créon, France

154 000 € 2 567 €/m²

Vendu le 7 juin 2024 (8 mois)



Appartement 3 p. 54 m²
33670 Créon, France

163 000 € 3 019 €/m²

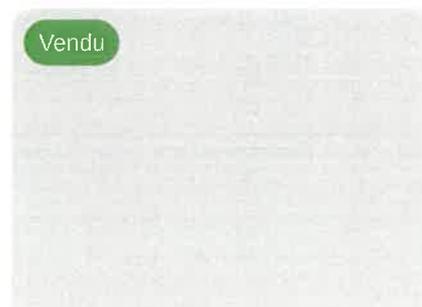
Vendu le 4 août 2023 (4 mois)



Maison 4 p. 104 m²
33670 La Sauve, France

291 000 € 2 798 €/m²

Vendu le 8 nov. 2024 (5 mois)



Maison 4 p. 105 m²
33670 Sadirac, France

370 000 € 3 524 €/m²

Vendu le 30 déc. 2024 (3 mois)



Nicolas GALLO
Conseiller immobilier

06 60 50 48 29
nicolas.gallo@iadfrance.fr

Avis clients | En date du 30.01.2025



 A l'attention de
M. Minuzzo

 Type de bien
Terrain

 Adresse
23 Avenue de Libourne, 33670 Créon, France

 **-%**
de clients satisfaits*



Nicolas Gallo 
Conseiller immobilier

★★★★★ -15 (0 avis) Garanti par  ImmoAdvisor

06 60 50 48 29 | nicolas.gallo@iadfrance.fr



*Avis clients authentiques et conformes à la norme NF ISO 20488. Ces avis ont été déposés sur immoadvisor.com et contrôlés par immoadvisor.com, société indépendante spécialisée dans le traitement de l'avis clients de l'immobilier et de l'habitat.

A l'attention de M. Minuzzo
 Type de bien Terrain
 Adresse 23 Avenue de Libourne, 33670 Créon, France

Une valorisation optimale de votre bien

- Avis de valeur complet fait par un professionnel du marché local
- Partenariats efficaces pour mettre en valeur votre bien et vendre plus vite (photographe professionnel, homestaging, vidéo etc..)
- Large visibilité sur les principaux portails immobiliers

National

Régional

Prestige

International

PROFITEZ DE LA FORCE DE DIFFUSION D'iad !

Une diffusion rapide et qualitative pour une visibilité maximale de votre bien !

Bureaux & commerces

et bien plus encore...

Des honoraires adaptés



Nicolas GALLO
 Conseiller immobilier

06 60 50 48 29
 nicolas.gallo@iadfrance.fr



A l'attention de
M. Minuzzo



Type de bien
Terrain



Adresse
23 Avenue de Libourne, 33670 Créon, France

Un suivi personnalisé et un accompagnement sur mesure

- 1 Un seul interlocuteur près de chez vous et disponible. Votre conseiller iad est un professionnel de confiance formé pour vous accompagner dans votre projet.
- 2 Compte-rendu et points réguliers sur les publicités et les actions menées.
- 3 Transaction encadrée et sécurisée via un réseau d'experts (juristes, notaires, diagnostiqueurs ...).
- 4 Vérification systématique de la solvabilité des futurs acquéreurs.
- 5 Ma conciergerie iad, aide au déménagement et à l'installation.



www.maconciergerie-iad.fr/fr/

Une vision de partage

iad BÉNÉFICIE D'UNE FORCE COMMERCIALE SANS ÉQUIVALENT !

Synergie inter-conseillers*
favorisant le travail en partage



Lorsque vous confiez votre bien
à votre conseiller iad, vous le
confiez à l'ensemble du réseau iad



Prescription

propertips
by iad

iad s'appuie sur un **partenariat exclusif** à travers le n°1 de la recommandation européenne !

98% de clients satisfaits, et vous si vous en faisiez partie?¹

* Dans le rapport de la Direction Générale de l'Économie Industrielle (DGEI) de la Commission Européenne de 2017, les réseaux AFNOR et Service MF 214 de la Propertips ont une note et un classement élevés du groupe iad. Propertips est le nom commercial de la société NODREZO SAS au capital de 10 000 €. Siège social : 10 RUE DE LA LIBOURNE, 33670 CRÉON, FRANCE. IAD est le nom commercial de la société IAD FRANCE SAS au capital de 100 000 000 €. Siège social : 10 RUE DE LA LIBOURNE, 33670 CRÉON, FRANCE.



Nicolas GALLO
Conseiller immobilier

06 60 50 48 29
nicolas.gallo@iadfrance.fr



BORDEAUX



ETUDE GÉRARD SAHUQUET & CIE SELARL
COMMISSAIRE PRISEUR JUDICIAIRE
Successeur de Maître Christian JEAN DIT CAZAUX

**INVENTAIRE DESCRIPTIF ET ESTIMATIF
DEPENDANT DE LA PROCEDURE
DU REDRESSEMENT JUDICIAIRE DE :**

MINUZZO Frédéric
25 Avenue de Libourne – 33670 CREON

Effectué le Mardi 26 Mars à 14h30
En valeur d'Exploitation



A la requête de Madame Marie-Aude DEL BOCA, Juge Commissaire
Après Ordonnance du Tribunal Judiciaire de Bordeaux
en date du 01/03/2024 (N° de Greffe : 24/00540)
Mandataire Judiciaire désigné : ME BAUJET

HÔTEL DES VENTES BORDEAUX RIVE DROITE
280 avenue Thiers - 33100 BORDEAUX - Tél. : 05 56 32 32 32 - Fax : 05 56 40 92 83
Mail : g.sahuquet-cie@enchères-bordeaux.com - Site internet : interenchères.com

RECAPITULATION INVENTAIRE

Chap.	Désignation	Valeur Exploitation	P. A H .T	Page
I	MATÉRIEL D'EXPLOITATION	37500		3
II	VÉHICULE	19000		17
III	STOCK		50500	21
TOTAL GENERAL		56500	50500	

Arrêté le présent inventaire par l'Etude Gerard SAHUQUET ET CIE SELARL
Maitre Gérard SAHUQUET, commissaire-priseur judiciaire,
en présence de Monsieur MINUZZO, débiteur

CHAPITRE I

MATERIEL D'EXPLOITATION

Désignation		Valeur Exploitation
	VINICULTURE (sous Auvent)	
1	- 1 cuve polyester VETRORESINA 150hl N° 33 	1500
2	- 2 cuves inox 106hl N° 32 et 31 (l'une cabossée) 	2000

3	<p>- 1 filtre à 24 plaques ELVA CRISTAL sur roulettes N° 949</p> 	800
4	<p>- 1 presseur continu à vis BLACHER-AGRIFOY (diam 400) Type PC400 n° 3172</p> 	2500
5	<p>- 1 décuveur à vis sur roulettes</p> 	400

6	- 1 nettoyeur haute pression SCAR Type RR1220	500
		
7	- 1 refroidisseur LAGET sur roulettes	300
		
CHAI VINICULTURE		
8	- 1 garde-vin 25hl POLISELLO à chapeau flottant	500
		

9	<p>- 1 cuve plastique cubique PACKONE armature métal 1000L</p> 	100
10	<p>- 1 pompe à vendanger FMO 120 691/01 (2001)</p> 	2000
11	<p>1 érafloir ENOVENETA avec fouloir Type GAMMAZ (1992)</p> 	800

12	<p>- 1 boîtier électrique à télécommande</p> 	300
13	<p>- 1 pompe à rotor LIVERANI Type GR Major (Chastel) moteur Carponelli (80hl)</p> 	800
14	<p>- 1 pompe à rotor (sans marque) moteur électrique LUCME (40hl)</p> 	400

15	<p>- 1 canne chauffante inox</p> 	200
16	<p>- 1 pompe MANZINI à cloche M120 N° 471 8792 160/60</p> 	1500
17	<p>1 filtre à plaque SIMONETO (23 plaques) sur roulettes</p>	800
18	<p>- 1 tireuse à bec sur roulettes ELVA Type 62 Friedrich</p> 	1000

19	<p>- 1 gerbeur électrique STILL-SAXBY HL : 2710 (batterie HS)</p> 	200
CHAI STOCKAGE		
20	<p>- 25 pallox métal empilables</p> 	2500
21	<p>- 2 tables inox à dossier METRO</p> 	300

VITICULTURE		
22	- 1 pulvérisateur PULVE S21 1000L tracté sur roue à 2 voutes 	4000
23	- 1 enfonce pieu RABAUD porté 	1500
24	- 1 remorque à vendanger élévatrice ROCKALH .20hl 	1500

25	<p>- 1 épandeur d'engrais porté VICON N° 25382 1650kgs</p> 	400
26	<p>- 1 scie à buche SCHEPPACH électrique sur roulettes</p> 	300
27	<p>- 1 cuve à désherber portée SEGUP</p> 	300

28	<p>- 1 rogneuse (sur tracteur) QUIROGNE (1996) N° 96012511</p> 	1200
29	<p>- 1 remorque à 1 essieu basculante (plateau usagé)</p> 	600
30	<p>- 1 compresseur de taille .LA CHEVROLIER portée</p> 	500

31	<p>- 1 machine à vendanger BRAUD à 2 bacs 1991 (en l'état)</p> 	1500
32	<p>- 1 herse rotative portée</p> 	1000
33	<p>- 1 ripper à terre tractée</p>	200
34	<p>- 1 broyeur à marteau KUHN portée BNA 200 (1989)</p> 	2000

35	- 1 sous soleuse portée	400
		500
36	- 1 gyrobroyeur 2.20m (sans marque)	200
		200
37	- 1 cultipacker portée 2.20m	
		

38	<p>- 1 remorque plateau à 1 essieu avec tonne.plastique 2500L</p> 	800
39	<p>- 1 disque porté LAGARDE en X 16 plateaux</p> 	300
ATELIER		
40	<p>- 1 motoculteur thermique</p> 	200

41	<p>- 1 tondeuse à gazon autoportée BERNARD BL 1342LT</p> 	300
42	<p>- 1 perceuse sur colonne RONDY KT F 16 N° 43313</p>	250
43	<p>- 1 tronçonneuse à balancier DEXTER UMF 1600</p> 	150
Total Matériel d 'Exploitation		37500

CHAPITRE II

VEHICULE

	Désignation	Valeur Exploitation
1	<p>VP RENAULT Espace 2.2DT (1997) Immatriculé BN-439-VN Compteur : 435000 kms Remarque : carte grise non changée Estimation sous réserve du contrôle technique</p> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div>	1500

CHAPITRE III

STOCK

Observation : stock sous réserve d'analyse œnologique

Désignation		P.A.H.T
1	- 1800 bouteilles rouge fût de chêne tiré-bouché (2014) - 900 bouteilles rouge fût de chêne tiré-bouché (2010) - 900bouteilles rouge fût de chêne tiré-bouché (2009) - 300 bouteilles rouge divers	16250
2	- vrac bordeaux rouge 300 hl	33000
3	- Bib 5 Litres 100	1250
Total Stock		50500

