

**Société Civile Professionnelle**  
**Alexandre BARTHE – Elodie LÉRISSON**  
**Commissaires de Justice Associés**

3 Place du Foirail  
31800 SAINT-GAUDENS



05 61 89 45 25  
sedlexbbl@gmail.com  
ventes-encheres-sud-ouest.com

---

# **PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF**

---



Nos Références : 29738

Page 1 sur 12



## PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE LUNDI PREMIER DÉCEMBRE**

**À LA REQUÊTE DE :**

*La SELAS EGIDE, Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE, sous le n° 522 287 689, prise en son établissement situé 4, Place du Pilat à SAINT-GAUDENS (31800),*

**Prise en la personne de Maître BRENAC**, es qualité de liquidateur de Monsieur André DUCASSE, né le 10 janvier 1956 à MONTGAILHARD-SUR-SAVE (31), demeurant Lieudit Maupéré à SAINT-ANDRÉ (31420) désigné à cette fonction par jugement du Tribunal de Grande Instance de SAINT-GAUDENS en date du 6 novembre 2018 ;

Ayant pour avocat constitué Maître Anne PONTACQ, membre de la SCP DEGIOANNI – PONTACQ – GUY-FAVIER, inscrit au Barreau de l'Ariège, y demeurant 7, Rue des Chapeliers à FOIX (09000) ;

**Laquelle nous expose :**



Que suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Saint-Gaudens en date du 29 mai 2018, a été prononcé le redressement judiciaire de Monsieur André DUCASSE ;

Que la procédure a été convertie en liquidation judiciaire par jugement du 29 mai 2018 ;

Que suivant ordonnance rendue par Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire de Saint-Gaudens en date du 9 septembre 2025, a été ordonnée la vente aux enchères publiques des parcelles appartenant à Monsieur André DUCASSE, situées commune de Saint-André (31420) ;

Que nous sommes requis ce jour à l'effet de procéder à un descriptif immobilier portant sur les biens suivants :

- **Commune de SAINT-ANDRÉ (31420)**

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AD	93	Tuileries	15.064m <sup>2</sup>	Agricole – Secteur naturel
F	373	Les Cornuts	6069 m <sup>2</sup>	Agricole
F	374	Les Cornuts	544 m <sup>2</sup>	Agricole
ZA	7	La Serre	59.990m <sup>2</sup>	Agricole
ZA	12	Maffoy	30.360m <sup>2</sup>	Agricole
ZA	34	Pres de Ramefort	47.970m <sup>2</sup>	Agricole

Ce faisant,

Déférant à cette réquisition,

NOUS, Elodie LÉRISSON, Commissaire de Justice associée au sein de la Société Civile Professionnelle Alexandre BARTHE - Elodie LÉRISSON, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à SAINT-GAUDENS (31800) 3 Place du Foirail, soussignée ;



**Certifions avoir procédé ainsi qu'il suit :**

Aux jour, mois et an que dessus, nous nous sommes transportés à 10 heures 30, dans les locaux de la Mairie de SAINT-ANDRÉ, situés 1, Place de l'Unité à SAINT-ANDRÉ (31420).

Là étant, nous avons rencontré la secrétaire de Mairie à qui nous déclinons nos nom, prénoms et qualité ainsi que l'objet de notre visite.

Elle nous remet un descriptif détaillé des parcelles objet du présent Procès-verbal.

Nous annexons copie de ces descriptifs au présent Procès-verbal descriptif.

Elle nous déclare qu'aucune des parcelles visées dans l'ordonnance du Juge Commissaire n'est constructible et qu'aucun immeuble bâti ne s'y trouve.

Elle ajoute qu'il ne s'agit que de terres agricoles non cultivées, laissées en jachère. Il n'existe, à sa connaissance, aucune fermage, bail à ferme écrit ou verbal ou autre titre d'occupation.

Les parcelles sont laissées à l'abandon à l'exception de l'une d'entre elle sur laquelle elle nous déclare que Monsieur ROUGÉ, agriculteur à AURIGNAC, viendrait régulièrement couper l'herbe à la demande de Monsieur DUCASSE.

Le même jour, nous nous transportons au domicile de Monsieur André DUCASSE, Lieudit Maupéré à SAINT-ANDRÉ.

Là étant, malgré nos appels répétés, personne ne nous répond.

Nous ne disposons d'aucun autre moyen d'entrer en contact avec ce dernier.

Dans ces conditions, nous procédons au descriptif suivant :



## **SITUATION DES PARCELLES**

Les parcelles appartenant à Monsieur André DUCASSE sont situées  
commune de SAINT-ANDRÉ (31420).

La commune de SAINT-ANDRÉ est située à environ 76 kilomètres de Toulouse et 87 kilomètres de Tarbes.

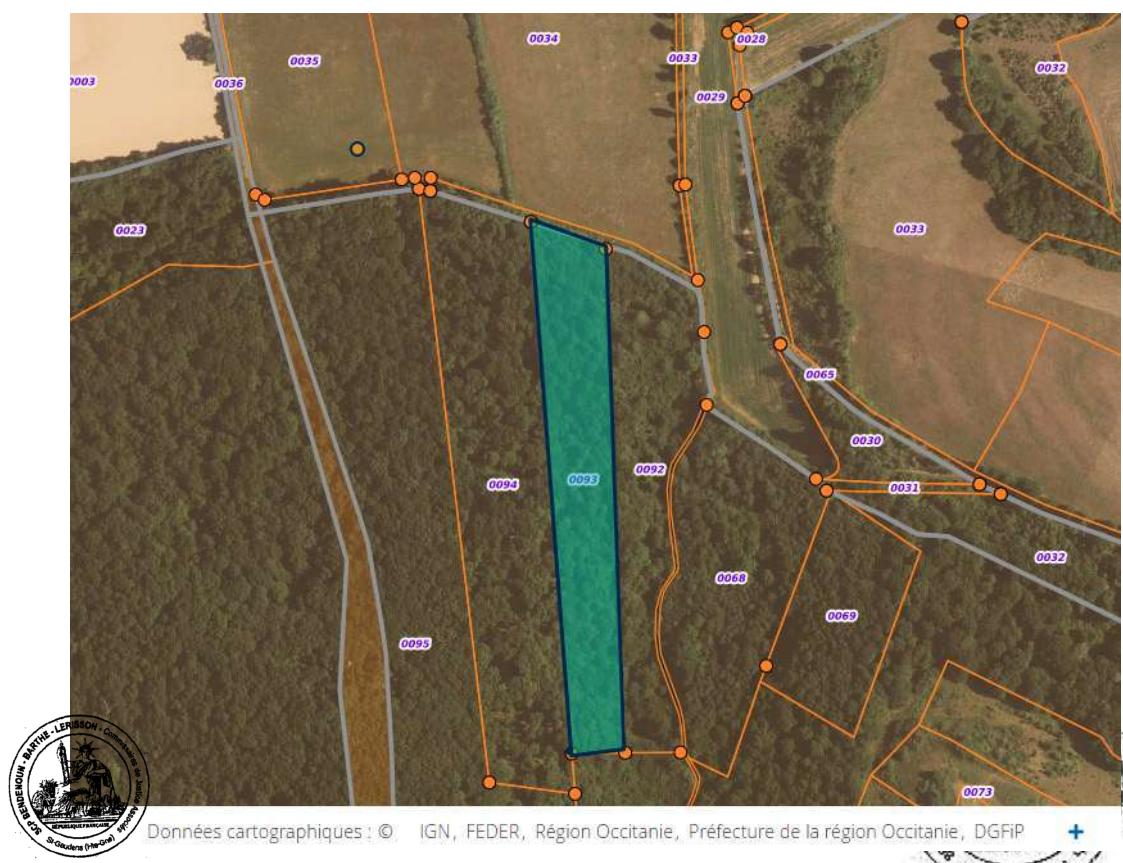
Elle se trouve à moins de 10 kilomètres du village médiéval d'Aurignac comprenant écoles et commerces de proximité.

Située à environ 20 kilomètres de l'A64 reliant Toulouse à Bayonne.

La commune de SAINT-ANDRÉ comptait 241 habitants en 2022 (source INSEE).

Nous débutons notre Procès-verbal descriptif par la parcelle cadastrée Section AD, n° 93 située Lieudit Les Tuileries à SAINT-ANDRÉ.

## **PARCELLE SECTION AD n° 93**



Cette parcelle est inaccessible depuis la route ou à pied.

Elle est enclavée entre plusieurs terres et bois.

D'une surface de 15.064m<sup>2</sup>, elle est située en zones A et N du PLU, soit en zones naturelles et agricole.

Elle est en nature de bois et ne comporte aucun bâtiment ou autre construction.

## PARCELLES SECTION F N° 373 ET 374

Commune de Saint-André (31420)

Photos n° 1 à 9

Elles sont situées légèrement en retrait par rapport à la Départementale 36.

Elles sont situées plus précisément Lieudit Les Cornuts, Impasse de Salvy à SAINT-ANDRÉ (31420).

On y accède depuis cette départementale en empruntant l'Impasse de Salvy.



La parcelle N° 373 a une contenance de 6.069 m<sup>2</sup>.

La parcelle N° 374 a une contenance de 544 m<sup>2</sup>.

Elles sont toutes deux situées en zone A du PLU de la Commune, en zone agricole.

Elles sont toutes deux non constructibles.

Elles sont libres de toute occupation.

Nous relevons l'absence de tout bâti sur les deux parcelles.

Aucune des parcelles n'est cultivée, elles sont toutes deux recouvertes d'herbes sauvages atteignant par endroit près d'1 mètre de hauteur.

Le long de l'Impasse de Salvy, les parcelles sont délimitées par une clôture végétale constituées d'arbres (chênes), arbrisseaux et nombreux ronciers.

À l'arrière de la clôture végétale, nous distinguons une clôture de prairie ancienne maintenue par des piquets bois en mauvais état apparent. La clôture est affaissée à plusieurs endroits.

### **PARCELLE SECTION ZA N° 7**

**Commune de Saint-André (31420)**

**Photos n° 9 à 15**

La parcelle cadastrée Section ZA, n° 34 est située Lieudit La Serre, en bordure de la Départementale 36.

Cette parcelle est située en contrebas des parcelles cadastrées Section F, n° 373 et 374, l'impasse de Salvy se trouvant pratiquement en face, quelques mètres plus haut, comme on peut le voir sur la capture écran ci-dessous insérée réalisée à l'aide du site Internet Géoportal :





Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Occitanie, Préfecture de la région Occitanie, DGFip



D'une contenance de 53.990 m<sup>2</sup>, cette parcelle est située en zone A du PLU, soit en zone agricole.

#### Elle n'est pas constructible.

Cette parcelle est bordée côté Nord par la rivière « La Nère » et se trouve en zone inondable.

Nous constatons là encore l'absence de tout bâtiment, immeuble ou autre bien bâti sur cette parcelle.

Le long de la départementale, la parcelle est délimitée par une clôture végétale constituée de ronciers très importants, non entretenus.

Côté Ouest, elle est délimitée par une rangée d'arbres divers.



La parcelle est en herbe, en nature de landes. Elle n'est pas cultivée.

## PARCELLE SECTION ZA N° 34

Commune de Saint-André (31420)

Photos n° 16 à 24

Cette parcelle se trouve Lieudit Près de Ramefort à SAINT-ANDRÉ.

Elle se trouve en retrait par rapport à la Départementale 36.

On y accède en empruntant un chemin rural difficilement praticable avec un véhicule de tourisme.

Nous nous y transportons à pied.

A l'extrémité de ce chemin, se trouve un passage à gué traversant la rivière de la Nère.

La parcelle se trouve de l'autre côté de ce passage à gué (**photo n° 24**).

Il s'agit d'une parcelle située légèrement en surplomb de la rivière qui se trouve en contrebas, côté Sud.

Côté Ouest, elle est bordée par le ruisseau de Sicard.

Elle est d'une contenance de 47.970m<sup>2</sup> et se trouve en zone A du PLU, soit en zone agricole.

Elle est située en zone inondable, non constructible.

De l'autre côté du passage à gué, nous constatons que l'accès à cette parcelle est fermé au moyen d'un fil de barbelé rouillé maintenu par deux piquets en bois.

Elle est entourée de ronciers et de clôture végétale en friche, non entretenue.

Des morceaux de clôture de prairie en très mauvais état apparent sont visibles par endroits.



La parcelle est en nature d'herbe, non cultivée.

Nous relevons l'absence de bâtiment.



**PARCELLE SECTION ZA N° 12**  
**Commune de Saint-André (31420)**  
**Photos n° 25 à 29**

Nous terminons nos constatations par la parcelle cadastrée Section ZA, n° 12 située Lieudit Maffoy à SAINT-ANDRÉ.

Elle est située en bordure de la Départementale 36 et se trouve à proximité de la parcelle n° 7 décrite ci-dessus puisqu'une parcelle seulement les sépare (voir capture écran ci-dessous réalisée à partir du site Internet Géoportal).





Cette parcelle est en longueur et accessible depuis la route.

Elle est d'une contenance de 30.360m<sup>2</sup> et se trouve en zone A du PLU, soit en zone agricole.

Elle est également située en zone inondable.

Nous prenons les **photographies n° 26 à 29** de la parcelle et constatons que celle-ci n'est pas cultivée.

Des ronciers envahissants et non entretenus bordent la parcelle côté Sud.

Elle est en nature d'herbes sauvages. Les abords sont en friche.

Nous relevons l'absence de bâtiment ou construction sur ce terrain.



Telles sont nos constatations desquelles nous avons fait et dressé le Présent Procès-Verbal, auquel nous avons joint les photographies que nous avons jugé utile de prendre, pour servir et valoir ce que de droit.

## DONT PROCÈS-VERBAL.

### PIÈCES ANNEXÉES :

- 29 photographies ;
- 6 descriptifs détaillés ;
- 5 extraits de plan cadastraux.

Elodie LÉRISSON  
Commissaire de Justice



<b>Coût de l'acte</b>	
Décret n°2016-230 du 26 février 2016	
Arrêté du 28 février 2020	
Honoraires (Art. L.441-1)	110,68
Frais de déplacement (Art. A444-48)	9,40
<b>Total HT</b>	<b>120,08</b>
TVA (20,00%)	24,02
<b>Total TTC</b>	<b>144,10</b>





Photo (1)



Photo (2)



Photo (3)

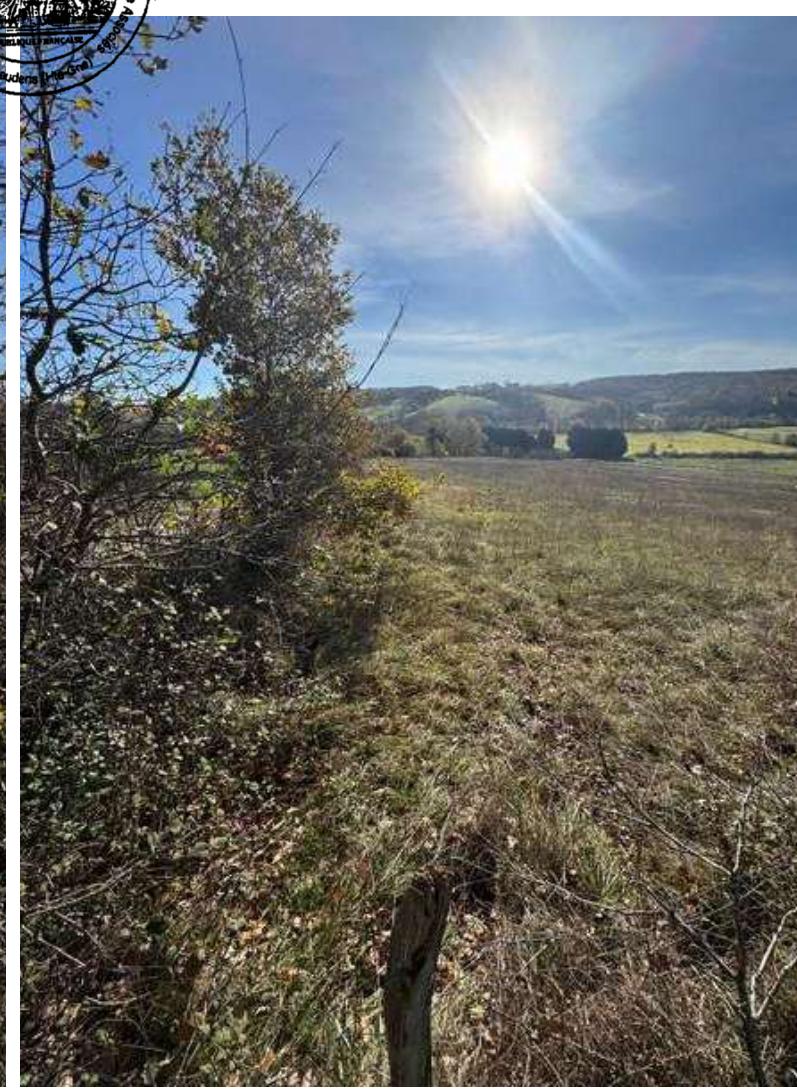


Photo (4)



Photo (5)



Photo (6)



Photo (7)



Photo (8)



Photo (9)



Photo (10)



Photo (11)



Photo (12)



Photo (13)



Photo (14)



Photo (15)



Photo (16)



Photo (17)



Photo (18)



Photo (19)



Photo (20)



Photo (21)



Photo (22)



Photo (23)

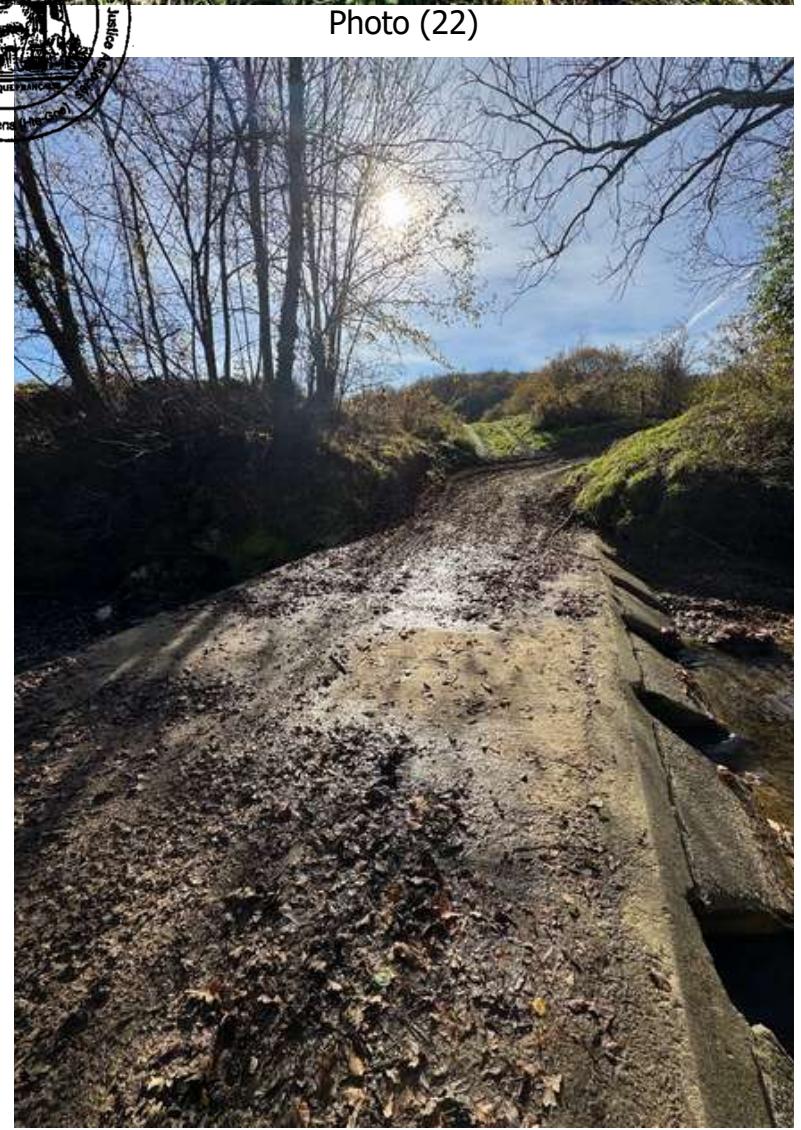


Photo (24)



Photo (25)

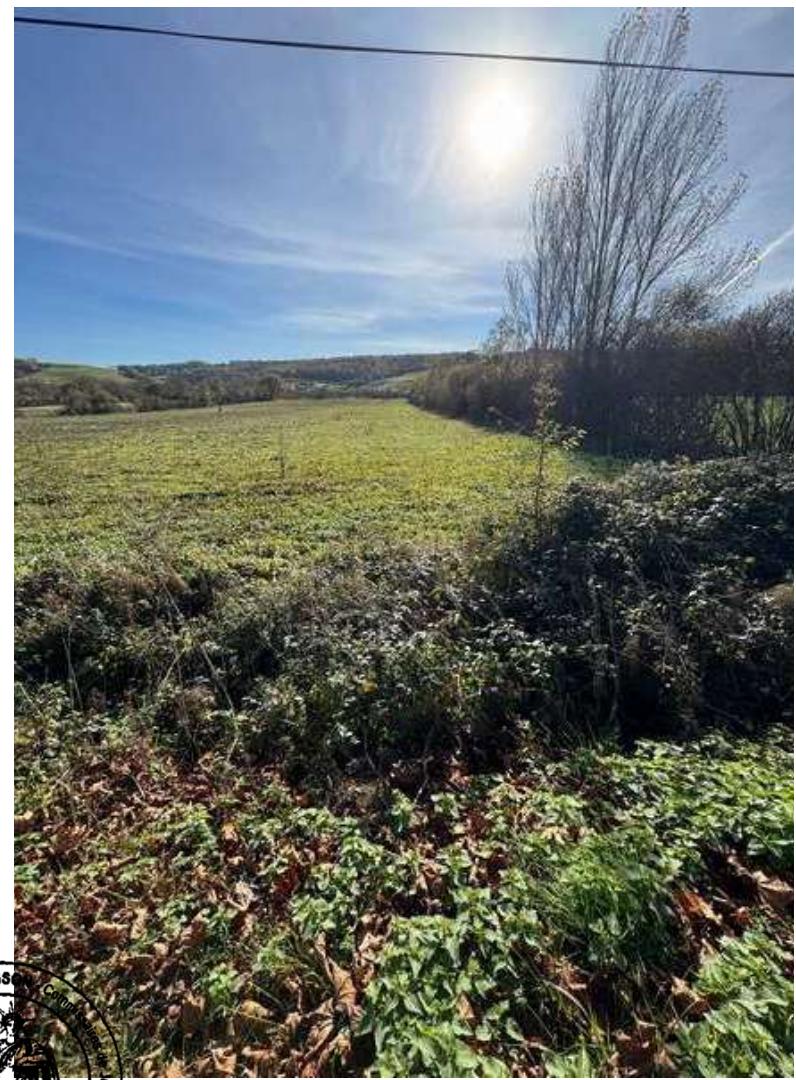


Photo (26)



Photo (27)



Photo (28)

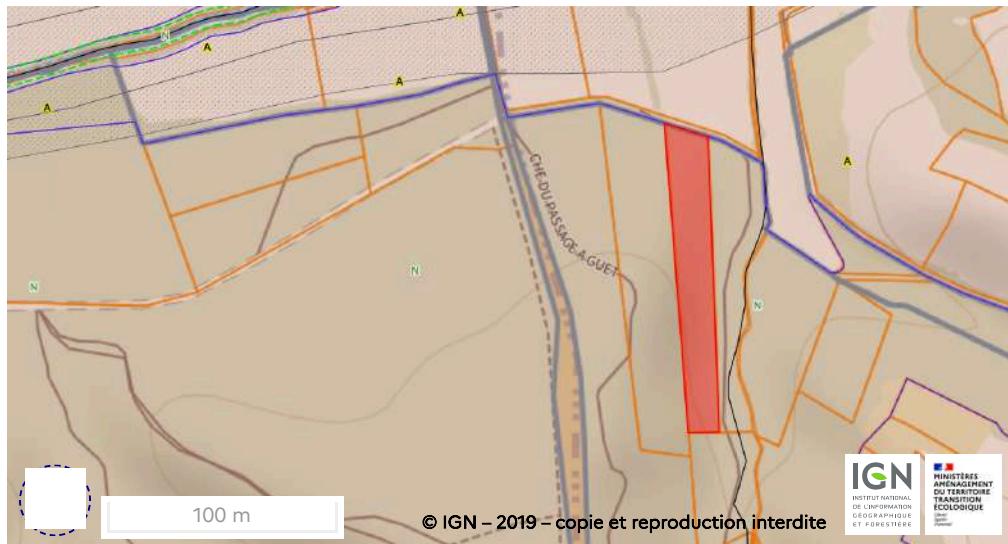


Photo (29)





## FICHE INFORMATION DÉTAILLÉE D'UNE PARCELLE



## Légende

VUE DETAILLEE DES DOCUMENTS D'URBANISME VUE DETAILLEE DES DOCUMENTS D'URBANISME

### Zonage(s)

- Parcelle classée A
- Secteurs dédiés à l'activité agricole

---

- Parcelle classée N
- Secteurs naturels "stricts"

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

- SCOT DU PAYS COMMINGES-PYRENEES

**NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable**

Certaines SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez la FAQ

**Descriptif détaillé de la parcelle : 31468 F 373**  
**Commune : SAINT-ANDRE**



**PARCELLE**

Adresse : LES CORNUTS Date de l'acte : 27/09/1993 N° de primitive : 0220 Contenance : 6069 m<sup>2</sup>  
Parcelle mère : 31468 F 220 (filiation par division)

Propriétaire : M DUCASSE ANDRE JEAN MARIUS  
0045 45 MAUPERE 31420 SAINT-ANDRE

**LOT ET PDL**

**INFORMATIONS ZONAGES (à titre indicatif)**

Code : A (A) Descriptif : Secteurs d#di#s # l'activit# agricole  
Contenance : 6 069 m<sup>2</sup> Emprise : 100.00 %

**SUBDIVISION**

Propriétaire : M DUCASSE ANDRE JEAN MARIUS Adresse : 45 45 MAUPERE 31420 SAINT-ANDRE

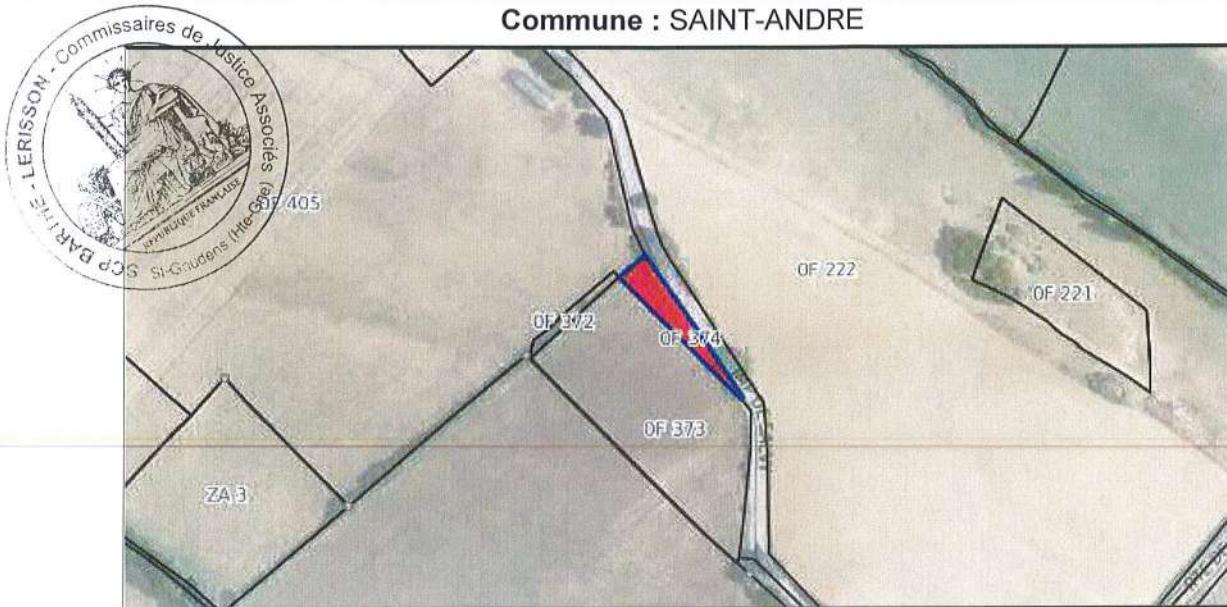
Lettres indicatives :

Série-tarif : A Contenance : 6069 m<sup>2</sup> Groupe/Sous-groupe : Terres  
Classe : 03 Revenu cadastral : 13,44 € Culture spéciale :

**LOCAL**

## Descriptif détaillé de la parcelle : 31468 F 374

Commune : SAINT-ANDRE



### PARCELLE

Adresse : SALVY Date de l'acte : 27/09/1993 N° de primitive : 0227 Contenance : 544 m<sup>2</sup>  
Parcelle mère : 31468 F 227 (filiation par division)

Propriétaire : M DUCASSE ANDRE JEAN MARIUS  
0045 45 MAUPERE 31420 SAINT-ANDRE

### LOT ET PDL

#### INFORMATIONS ZONAGES (à titre indicatif)

Code : A (A) Descriptif : Secteurs d#di#s # l'activit# agricole  
Contenance : 544 m<sup>2</sup> Emprise : 99.99 %

### SUBDIVISION

Propriétaire : M DUCASSE ANDRE JEAN MARIUS Adresse : 45 45 MAUPERE 31420 SAINT-ANDRE

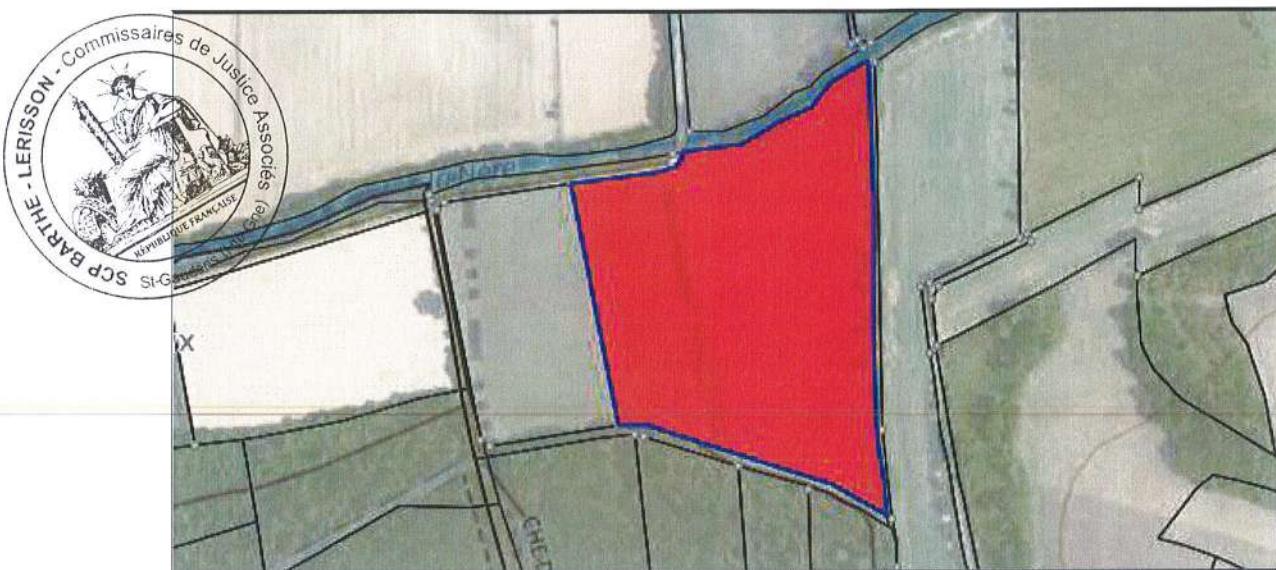
#### Lettres indicatives :

Série-tarif : A Contenance : 544 m<sup>2</sup> Groupe/Sous-groupe : Terres  
Classe : 03 Revenu cadastral : 1,2 € Culture spéciale :

### LOCAL

# Descriptif détaillé de la parcelle : 31468 ZA 34

Commune : SAINT-ANDRE



## PARCELLE

Adresse : PRES DE RAMEFORT Date de l'acte : 27/09/1993 N° de primitive : Contenance : 47970 m<sup>2</sup>

Propriétaire : M DUCASSE ANDRE JEAN MARIUS  
0045 45 MAUPERE 31420 SAINT-ANDRE

## LOT ET PDL

### INFORMATIONS ZONAGES (à titre indicatif)

Code : 02 ()	Descriptif : Cours d'eau (BD-Topage)
Contenance : 0 m <sup>2</sup>	Emprise : 0.00 %
Code : 02 ()	Descriptif : Zone inondable : al# a fort
Contenance : 13 954 m <sup>2</sup>	Emprise : 29.09 %
Code : 02 ()	Descriptif : Zone inondable : al# a faible # moyen
Contenance : 21 265 m <sup>2</sup>	Emprise : 44.33 %
Code : A (A)	Descriptif : Secteurs d#di#s # l'activit# agricole
Contenance : 46 382 m <sup>2</sup>	Emprise : 96.69 %

## SUBDIVISION

Propriétaire : M DUCASSE ANDRE JEAN MARIUS

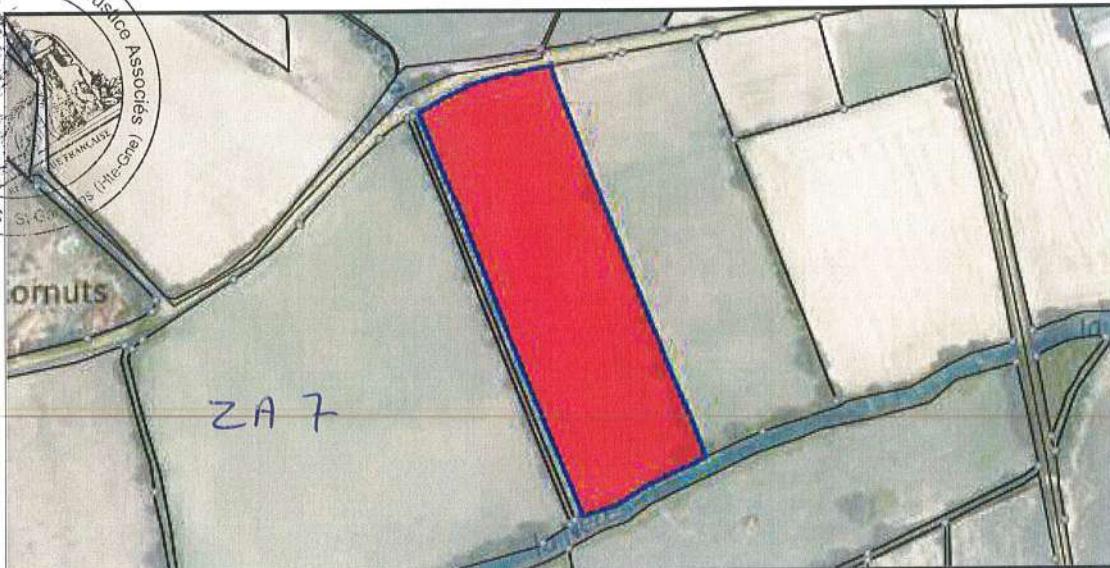
Adresse : 45 45 MAUPERE 31420 SAINT-ANDRE

Lettres indicatives :

Série-tarif : A Contenance : 47970 m<sup>2</sup> Groupe/Sous-groupe : Prés  
Classe : 02 Revenu cadastral : 221,35 € Culture spéciale :

## LOCAL

**Descriptif détaillé de la parcelle : 31468 ZA 12**  
**Commune : SAINT-ANDRE**



**PARCELLE**

Adresse : MAFFOY Date de l'acte : 27/09/1993 N° de primitive : Contenance : 30360 m<sup>2</sup>

Propriétaire : M DUCASSE ANDRE JEAN MARIUS  
0045 45 MAUPERE 31420 SAINT-ANDRE

**LOT ET PDL**

**INFORMATIONS ZONAGES (à titre indicatif)**

Code :	02 ()	Descriptif :	Zone inondable : assez fort
Contenance :	5 483 m <sup>2</sup>	Emprise :	18.06 %
Code :	02 ()	Descriptif :	Zone inondable : assez faible # moyen
Contenance :	6 640 m <sup>2</sup>	Emprise :	21.87 %
Code :	A (A)	Descriptif :	Secteurs d#di#s # l'activité agricole
Contenance :	29 373 m <sup>2</sup>	Emprise :	96.75 %

**SUBDIVISION**

Propriétaire : M DUCASSE ANDRE JEAN MARIUS Adresse : 45 45 MAUPERE 31420 SAINT-ANDRE

Lettres indicatives :

Série-tarif : A Contenance : 30360 m<sup>2</sup> Groupe/Sous-groupe : Terres  
Classe : 02 Revenu cadastral : 134,55 € Culture spéciale :

**LOCAL**

**Descriptif détaillé de la parcelle : 31468 ZA 7**  
**Commune : SAINT-ANDRE**



**PARCELLE**

Adresse : LA SERRE Date de l'acte : 27/09/1993 N° de primitive : Contenance : 53990 m<sup>2</sup>

Propriétaire : M DUCASSE ANDRE JEAN MARIUS  
0045 45 MAUPERE 31420 SAINT-ANDRE

**LOT ET PDL**

**INFORMATIONS ZONAGES (à titre indicatif)**

Code :	02 ()	Descriptif :	Cours d'eau (BD-Topage)
Contenance :	0 m <sup>2</sup>	Emprise :	0.00 %
Code :	02 ()	Descriptif :	Zone inondable : al#a fort
Contenance :	8 287 m <sup>2</sup>	Emprise :	15.35 %
Code :	02 ()	Descriptif :	Zone inondable : al#a faible # moyen
Contenance :	41 146 m <sup>2</sup>	Emprise :	76.21 %
Code :	A (A)	Descriptif :	Secteurs d#di#s # l'activit# agricole
Contenance :	51 690 m <sup>2</sup>	Emprise :	95.74 %

**SUBDIVISION**

Propriétaire : M DUCASSE ANDRE JEAN MARIUS

Adresse : 45 45 MAUPERE 31420 SAINT-ANDRE

Lettres indicatives :

Série-tarif : A Contenance : 53990 m<sup>2</sup> Groupe/Sous-groupe : Terres  
Classe : 02 Revenu cadastral : 239,28 € Culture spéciale :

**LOCAL**

Département :  
HAUTE GARONNE

Commune :  
SAINT-ANDRE

# DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



Section : AD  
Feuille : 000 AD 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

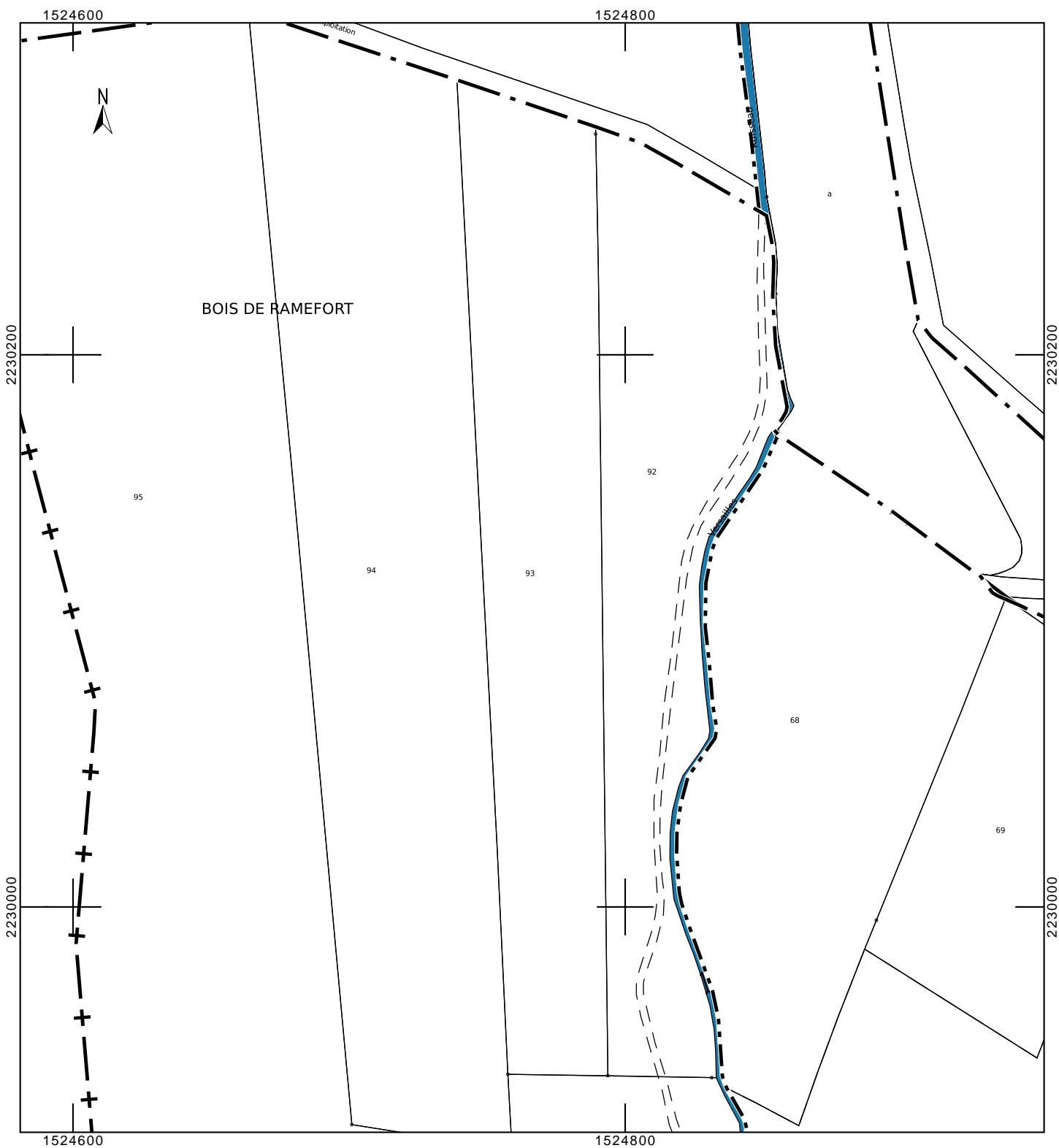
Date d'édition : 02/12/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Cordonnées en projection : RGF93CC43  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
CDIF SAINT-GAUDENS  
Place du Pilat 31800  
31800 SAINT GAUDENS  
tél. 05 61 94 85 30 -fax  
cdif.saint-gaudens@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :  
HAUTE GARONNE

Commune :  
SAINT-ANDRE

# DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



Section : F  
Feuille : 000 F 02

Échelle d'origine : 1/2500  
Échelle d'édition : 1/2500

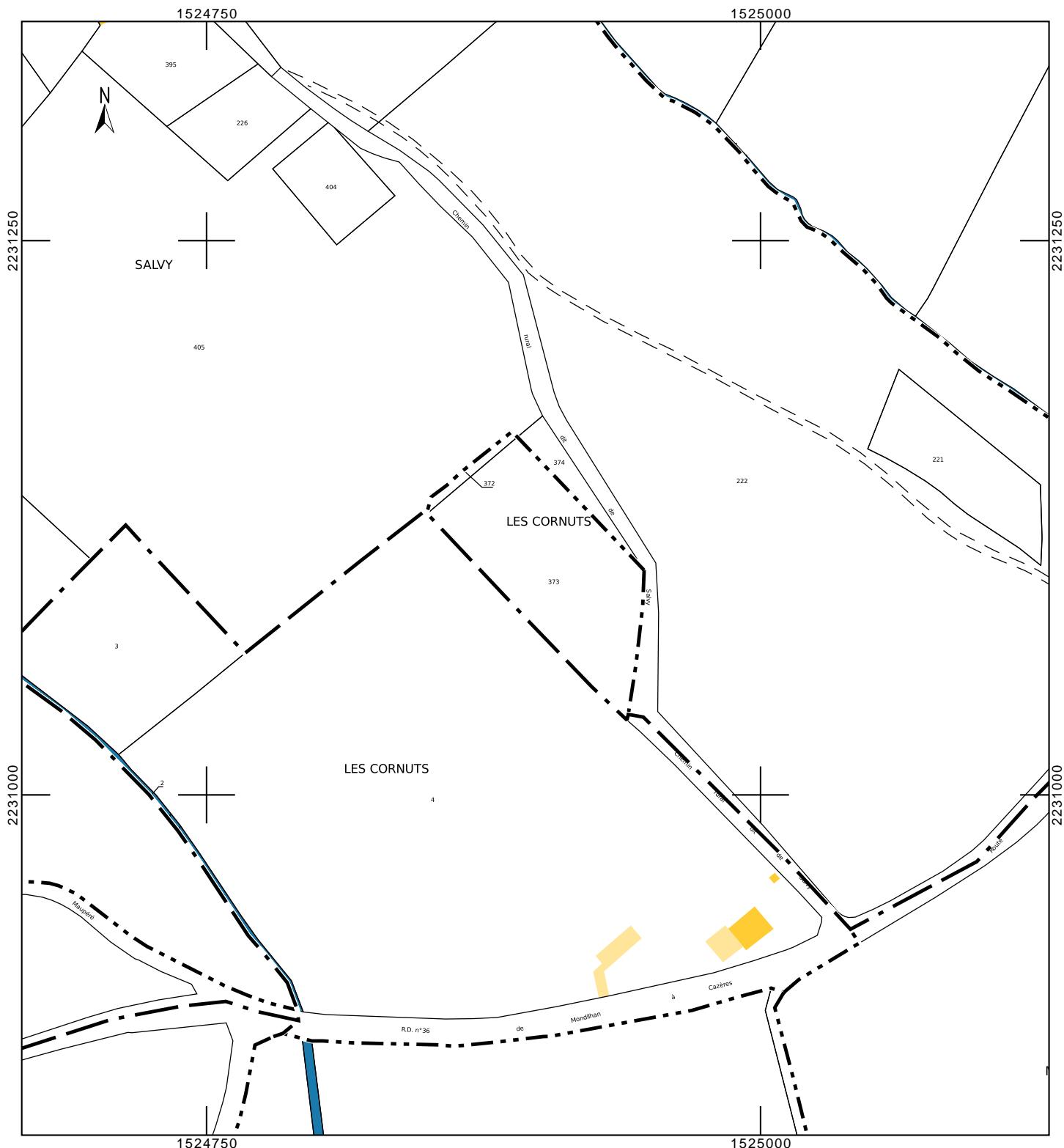
Date d'édition : 02/12/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Cordonnées en projection : RGF93CC43  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
CDIF SAINT-GAUDENS  
Place du Pilat 31800  
31800 SAINT GAUDENS  
tél. 05 61 94 85 30 -fax  
cdif.saint-gaudens@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

[cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)



Département :  
HAUTE GARONNE

Commune :  
SAINT-ANDRE

# DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



Section : ZA  
Feuille : 000 ZA 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

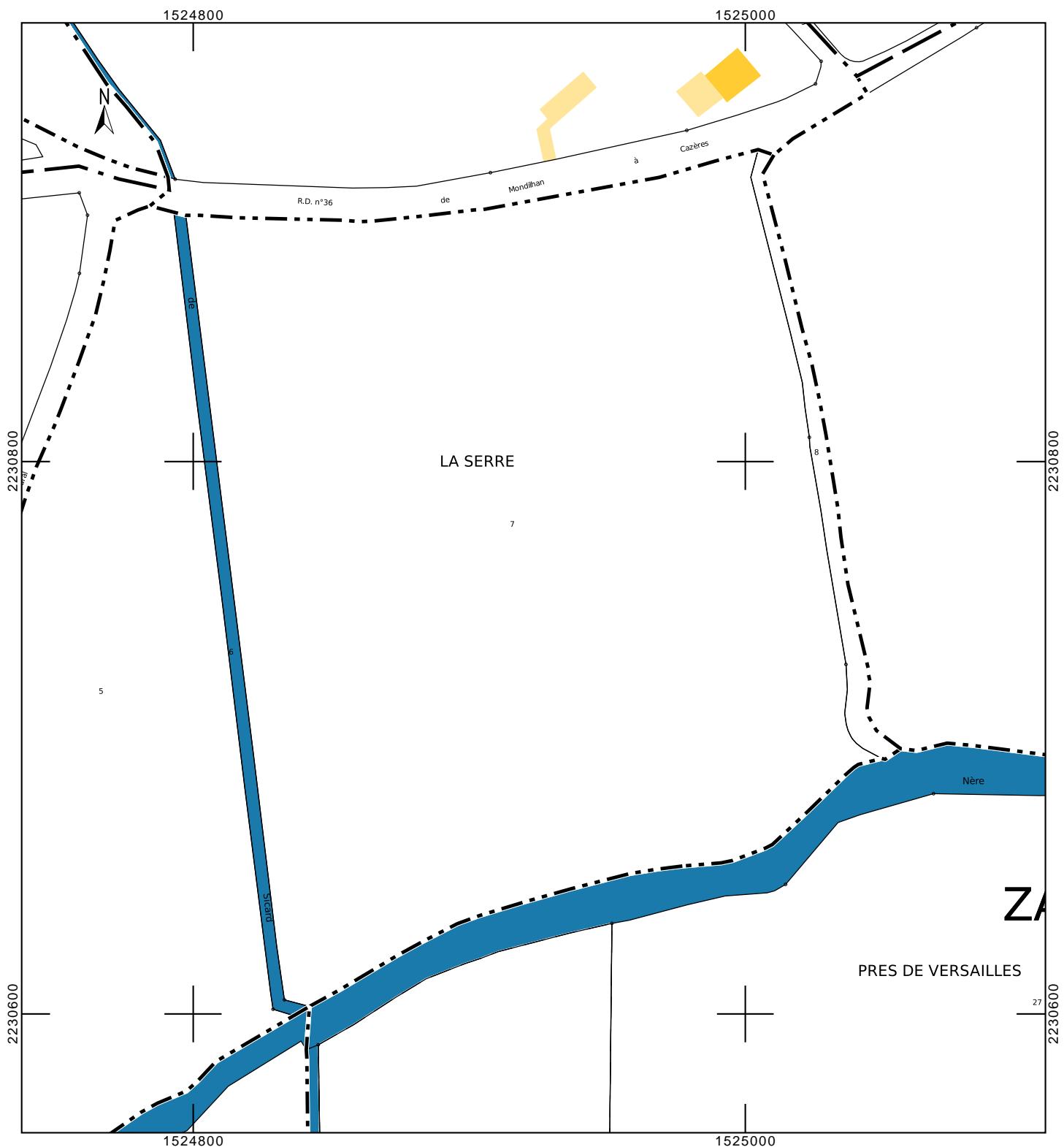
Date d'édition : 02/12/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Cordonnées en projection : RGF93CC43  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
CDIF SAINT-GAUDENS  
Place du Pilat 31800  
31800 SAINT GAUDENS  
tél. 05 61 94 85 30 -fax  
cdif.saint-gaudens@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

[cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)



Département :  
HAUTE GARONNE

Commune :  
SAINT-ANDRE

# DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



Section : ZA  
Feuille : 000 ZA 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

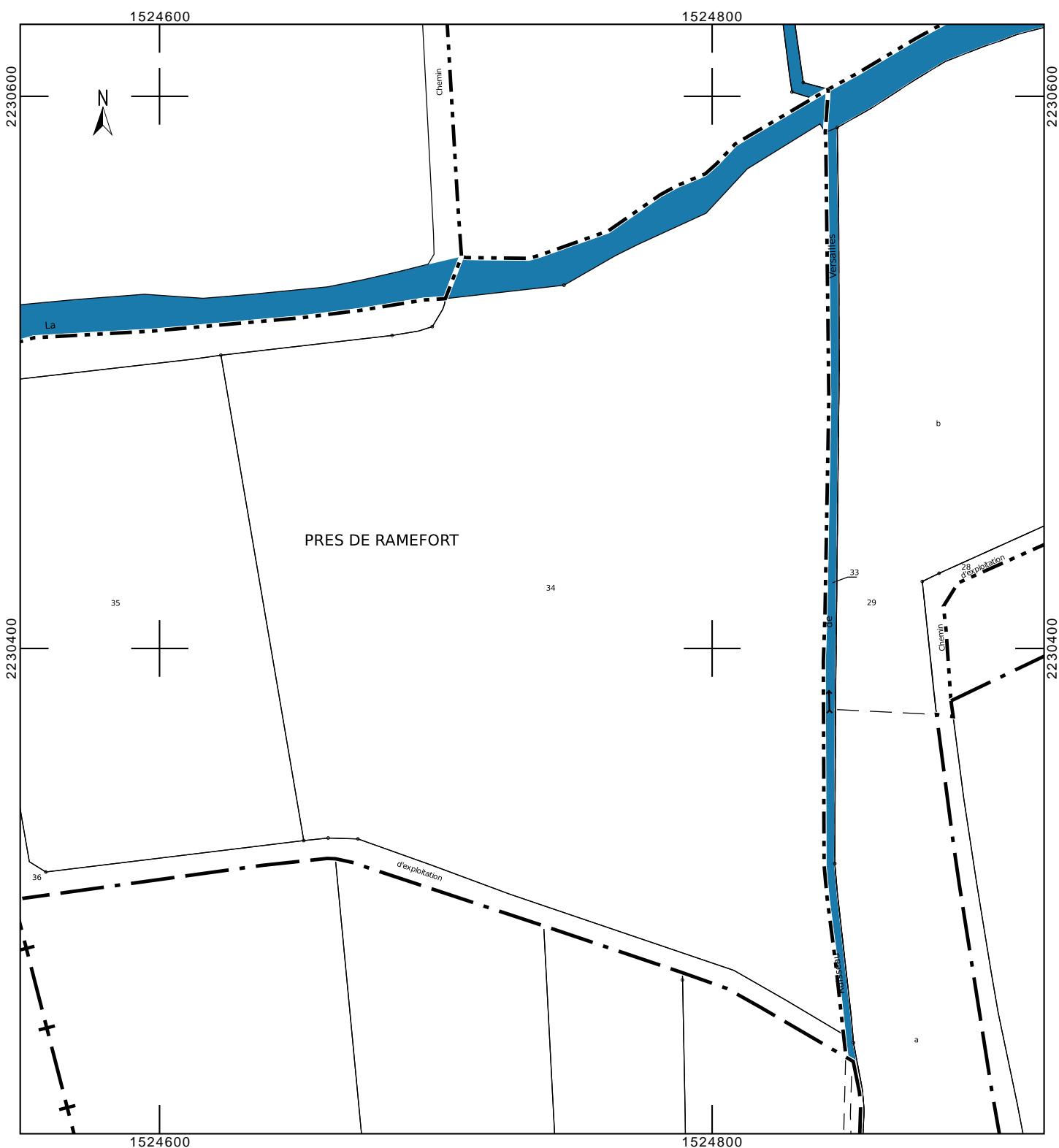
Date d'édition : 02/12/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Cordonnées en projection : RGF93CC43  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
CDIF SAINT-GAUDENS  
Place du Pilat 31800  
31800 SAINT GAUDENS  
tél. 05 61 94 85 30 -fax  
cdif.saint-gaudens@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

[cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)



Département :  
HAUTE GARONNE

Commune :  
SAINT-ANDRE

Section : ZA  
Feuille : 000 ZA 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 02/12/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Cordonnées en projection : RGF93CC43  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

# DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
CDIF SAINT-GAUDENS  
Place du Pilat 31800  
31800 SAINT GAUDENS  
tél. 05 61 94 85 30 -fax  
cdif.saint-gaudens@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

