

Juris Aquitaine

Société d'Avocats inter-barreaux

S.E.L.A.R.L. au capital de 10.500 €
immatriculée au RCS de Périgueux sous le n°533 490 934

18 rue de Varsovie BP 70156 24000 PERIGUEUX

☎ 05 53 35 94 95

52 av. du Président Wilson 24100 BERGERAC

☎ 05.53.61.59.15

Mail : cabinet@jurisaquitaine.com

<http://www.jurisaquitaine.com>

RG : 26/00017

DIRE

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE *vingt quatre septembre*

Devant nous, *Frederique PRUDHOMME*
Greffier du Tribunal judiciaire de BERGERAC,

A comparu, au Greffe du Tribunal, **Maître Aurélie GIRAUDIER**, Avocat au Barreau de BERGERAC, membre associé de la SELARL JURIS AQUITAINE, immatriculée au RCS de PERIGUEUX sous le n°533 490 934, au capital de 10 500 €, dont le siège social est sis 18 rue de Varsovie à PERIGUEUX (24000), demeurant 52 avenue du Président Wilson – 24100 BERGERAC, et de la **SELARL LGA**, société de Mandataires Judiciaires, immatriculée au RCS Bergerac sous le numéro D 444 762 330, dont le siège social est sis 37 Rue du Professeur Pozzi, 24100 BERGERAC, représentée par son co-gérant en exercice, représentée par son co-gérant en exercice, Maître Nicolas LEURET, Mandataire judiciaire, demeurant Résidence Le Mercurial, 78 avenue Victor Hugo, 24000 PERIGUEUX, es-qualité de **mandataire liquidateur de Monsieur Jean-Claude Francis DELPECH**, né à PROISSANS (24) le 19/03/1961, demeurant La Millade – 24200 PROISSANS, nommée à cette fonction suivant jugement du Tribunal de Grande instance de PERIGUEUX siégeant au titre de la compétence du Tribunal de commerce de Sarlat en date du 18/07/2008,

Qu'il désire porter à la connaissance des enchérisseurs qu'un exploitant agricole, Monsieur Julien MONTURET – EARL DE LA BRUYERE, a fait connaître au Liquidateur, par courrier électronique du 17 août 2026, se prévaloir d'un bail rural verbal qu'il indique avoir conclu avec Monsieur Jean-Claude Francis DELPECH à effet du 15 mars 2022, portant sur tout ou partie des parcelles cadastrées AK87, AK88, AK95, AK96, AK97, AK98, AK100 et AK157, lesquelles figurent dans le lot 1 du cahier des conditions de vente. Monsieur MONTURET indique que ce bail courrait, à minima, jusqu'au 15 mars 2031.

Monsieur MONTURET indique que ce bail aurait été déclaré à la Mutualité Sociale Agricole (MSA) au moyen d'un bulletin de mutation parcellaire.

Il est expressément précisé et rappelé aux enchérisseurs que :

1. Monsieur Jean-Claude Francis DELPECH a été placé(e) en liquidation judiciaire par jugement du Tribunal de Grande instance de PERIGUEUX siégeant au titre de la compétence du Tribunal de commerce de Sarlat en date du 18/07/2008, jugement emportant de plein droit, en application de l'article L. 641-9 du Code de commerce, dessaisissement du débiteur de l'administration et de la disposition de l'ensemble de ses biens, l'exercice de ses droits et actions étant depuis cette date réservé exclusivement au Liquidateur judiciaire ;
2. Le bail rural verbal allégué, à le supposer établi, aurait été conclu par le débiteur postérieurement à ce jugement de liquidation judiciaire et sans intervention ni autorisation du Liquidateur ;
3. En conséquence, ledit bail, à le supposer établi dans son existence et ses conditions, est, en l'état de l'analyse du Liquidateur, inopposable de plein droit à la procédure collective et aux créanciers, conformément à la jurisprudence constante de la Cour de cassation relative aux actes accomplis par le débiteur en violation de son dessaisissement (Cass. com., 26 mars 1974, n° 73-11.675 ; Cass. civ. 3ème, 15 févr. 2023, n° 21-16.475) ;
4. La circonstance qu'une déclaration ait été effectuée auprès de la Mutualité Sociale Agricole au moyen d'un bulletin de mutation parcellaire est sans incidence sur cette analyse, une telle déclaration constituant un acte unilatéral et purement administratif, dépourvu de tout effet probatoire ou régularisateur quant à la validité et à l'opposabilité de l'acte allégué (Cass. civ. 3ème, 27 févr. 2020, n° 19-11.396 ; Cass. civ. 3ème, 2 déc. 2014, n° 13-13.424) ;

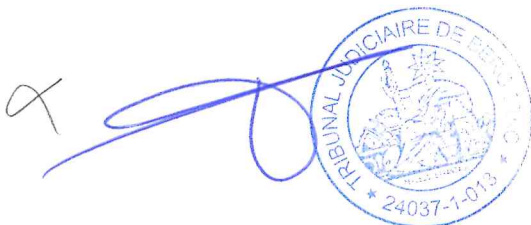
La présente mention est faite à titre purement informatif, aux fins de porter à la connaissance des enchérisseurs la situation d'occupation matérielle constatée sur les lieux, sans que celle-ci ne puisse être interprétée comme emportant reconnaissance, ratification ou validation, même implicite, par le Liquidateur ou par la procédure collective, du bail rural verbal ainsi allégué.

L'adjudicataire fait son affaire personnelle de la situation d'occupation ci-dessus décrite, sans recours possible contre le Liquidateur ni contre la procédure collective à ce titre, étant rappelé que la présente vente est réalisée par autorité de justice et exclut, conformément à l'article 1649 du Code civil, toute garantie des vices cachés, la garantie d'éviction demeurant en revanche due dans les conditions de droit commun.

Sont annexés au présent dire :

- Mail de M. MONTURET du 17/08/2025
- Courrier en réponse du 27/08/2026

Et il a signé avec Nous après lecture.



Cabinet JURIS AQUITAINE

De: Julien Monturet <julienmonturet@gmail.com>
Envoyé: lundi 17 août 2026 11:24
À: Cabinet JURIS AQUITAINE; Cabinet JURIS AQUITAINE
Objet: 322034 - DELPECH JEAN CLAUDE - Baux ruraux en cours sur la commune de Proissans (fermage)
Pièces jointes: bail msa delpech 900 € (1).pdf; PAIEMENT BAIL DELPECH.png; ConsultationReleveExploitationPdf_260813_172911.pdf

Cher Maître,

Je viens vers vous dans le cadre de la vente aux enchères de biens immobiliers détenus par Monsieur Jean-Claude DELPECH, dont l'audience est fixée au 20 novembre prochain.

Je vous informe que je suis titulaire d'un bail rural verbal depuis le 15/03/2022, portant sur les parcelles référencées au cadastre AK87, AK88, AK95, AK96, AK97, AK98, AK100 et AK157; lesquelles figurent dans le lot 1 du cahier des charges de la partie non bâtie. Ce bail court à minima jusqu'au 15/03/2031.

Sauf erreur de ma part, les fermages en cours ne sont pas mentionnés dans la description des biens mis à la vente. Aussi je vous remercie de bien vouloir apporter ce rectificatif au cahier des charges de la vente projetée.

Ce fermage a fait l'objet d'une déclaration à la MSA aux moyens d'un bulletin de mutation parcellaire.

Le loyer annuel pour ce fermage s'élève à 930€ TTC, lequel est réglé par chèque en fin d'année.

Par suite, vous trouverez ci-joint :

- un extrait de ma comptabilité relatif aux loyers versés, comportant les numéros/dates des chèques de paiement des loyers;
- la copie du bulletin de mutation de terres signés conjointement par Monsieur Delpech et moi-même,
- ainsi que mon relevé parcellaire sur lequel figure les parcelles exploitées appartenant à Monsieur Delpech (page 1).

En tant que de besoin, je vous informe que je suis intéressé pour l'acquisition des parcelles agricoles que j'exploite, dans la limite du prix des terres agricoles.

Si cela est encore possible, il pourrait être opportun de diviser le lot 1 afin qu'un tiers acquéreur puisse faire une offre sur les parcelles libres non exploitées.

A toutes fins utiles, je vous informe également que la famille VILLATE (EARL DES ANGLARDS, lieu-dit les Anglards 24200 PROISSANS) exploite une partie des parcelles figurant dans ledit lot 1. Je vous joins les coordonnées de Monsieur Romain VILATTE (romain.villate24@gmail.com ; 06.43.43.55.14)

Je me tiens à votre disposition pour échanger par téléphone.

En vous remerciant vivement par avance pour votre retour.

Bien à vous.

Julien MONTURET
EARL DE LA BRUYÈRE
06.75.89.01.81



Juris Aquitaine

S . E . L . A . R . L . I N T E R B A R R E A U X

Frédéric MOUSTROU

Avocat Associé
moustrou@jurisaquitaine.com

Aurélien GIRAUDIER

Avocat Associé
giraudier@jurisaquitaine.com

Nathalie MARRACHE

Avocat Associé
marrache@jurisaquitaine.com

Membre de l'A.A.M.T.I. 
(Association des Avocats Mandataires en
Transactions Immobilières) et de
l'I.F.P.P.C. (Institut Français des Praticiens
des Procédures Collectives)

Monsieur Julien MONTURET
EARL DE LA BRUYERE
La Millade
24200 PROISSANS

Envoi par Email :
Bergerac, le 27/08/2026

Nos réf. : 326026 - AG/AG
DELPECH JEAN CLAUDE / VENTE NON BATI

Vos Réf. :

Cher Monsieur,

J'accuse réception de votre courriel du 17 août 2026, par lequel vous m'indiquez être titulaire d'un bail rural verbal portant sur certaines parcelles agricoles dépendant du patrimoine de M. Jean-Claude DELPECH, à effet du 15 mars 2022, et devant courir selon vous jusqu'au 15 mars 2031. Vous précisez que ce bail a fait l'objet d'une déclaration à la Mutualité Sociale Agricole au moyen d'un bulletin de mutation parcellaire.

Je vous rappelle que j'interviens en qualité de conseil du liquidateur judiciaire de M. DELPECH celui-ci ayant été placé en liquidation judiciaire depuis 2008. J'ai été chargé, dans ce cadre, de procéder à la réalisation de ses actifs, et notamment à la vente aux enchères publiques de plusieurs parcelles agricoles dont celles que vous indiquez exploiter.

Après examen attentif de la situation que vous exposez, je me dois de vous apporter les précisions suivantes.

1- Sur l'inopposabilité du bail invoqué à la procédure collective

Le jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire de M. DELPECH intervenu en 2008, a emporté de plein droit dessaisissement du débiteur de l'administration et de la disposition de ses biens, en application de l'article L. 641-9 du Code de commerce. Depuis cette date, seul le

Par souci de discrétion il ne sera pas transmis d'information par téléphone sur l'état des dossiers

Cabinet PERIGUEUX

18 rue de Varsovie BP 70156 24007 PERIGUEUX Cedex
Tél. : 05.53.35.94.95

Cabinet BERGERAC

52 av. du Président Wilson 24100 BERGERAC
Tél. : 05.53.61.59.15

cabinet@jurisaquitaine.com - <http://www.jurisaquitaine.com>

S.E.L.A.R.L. au capital de 10.500 € immatriculée au RCS de Périgueux : 533 490 934, siège social : 18 rue de Varsovie 24000 PERIGUEUX

liquidateur judiciaire est habilité à consentir, en son nom, tout acte affectant le patrimoine du débiteur, en ce compris la conclusion d'un bail rural.

Or, le bail que vous invoquez aurait été conclu le 15 mars 2022, soit plusieurs années après le prononcé de la liquidation judiciaire, directement avec M. DELPECH, sans intervention ni accord du liquidateur judiciaire. Un tel acte, à le supposer même matériellement établi, est dépourvu de tout effet à l'égard de la procédure collective et des créanciers : la jurisprudence sanctionne de manière constante ce type de situation par une inopposabilité de plein droit (Cass. com., 26 mars 1974, n° 73-11.675 2 ; Cass. civ. 3ème, 15 févr. 2023, n° 21-16.475 3).

2. Sur la portée de la déclaration effectuée auprès de la MSA

La circonstance qu'une déclaration ait été opérée auprès de la MSA au moyen d'un bulletin de mutation parcellaire est sans incidence sur cette analyse. Il s'agit d'une formalité purement déclarative et unilatérale, à finalité sociale et administrative, qui ne saurait ni établir la validité d'un bail rural, ni le rendre opposable au propriétaire ou à sa procédure collective (Cass. civ. 3ème, 27 févr. 2020, n° 19-11.396 4 ; Cass. civ. 3ème, 2 déc. 2014, n° 13-13.424 5).

Conséquences

Il résulte de ce qui précède que le bail rural verbal que vous invoquez ne peut être opposé au liquidateur judiciaire, ni, en conséquence, à l'adjudicataire qui se portera acquéreur des parcelles concernées à l'issue de la vente aux enchères publiques.

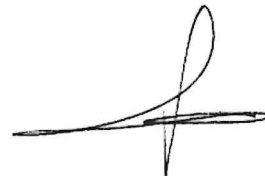
Je tiens néanmoins à porter à votre connaissance que votre situation sera mentionnée, à titre d'information, dans le cahier des conditions de vente qui sera établi en vue de cette procédure, sans que cette mention puisse s'analyser comme une quelconque reconnaissance de la validité ou de l'opposabilité du bail que vous revendiquez.

Je vous invite, si vous vous y croyez fondé, à me faire parvenir tout élément complémentaire de nature à étayer votre position, étant précisé que je me réserve la faculté de saisir la juridiction compétente aux fins de faire constater l'inopposabilité de ce bail et, le cas échéant, d'obtenir la libération des parcelles concernées préalablement à la vente.

Je reste à votre disposition pour tout échange utile sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Auréli GIRAUDIER



Cabinet JURIS AQUITAINE

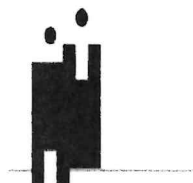
De: Cabinet JURIS AQUITAINE
Envoyé: jeudi 27 août 2026 16:35
À: 'Julien Monturet'
Objet: RE: 322034 - DELPECH JEAN CLAUDE - Baux ruraux en cours sur la commune de Proissans (fermage) (ANNULE ET REMPLACE)
Pièces jointes: Lettre à M. MONTURET 27/08/2026.pdf

Juris Aquitaine S.E.L.A.R.L INTERBARREAUX		
Frédéric MOUSTROU Avocat associé moustrou@jurisaquitaine.com	Aurélié GIRAUDIER Avocat associé giraudier@jurisaquitaine.com	Nathalie MARRACHE Avocat associé marrache@jurisaquitaine.com

Le Cabinet d'avocats JURIS AQUITAINE vous prie de bien vouloir prendre connaissance de la pièce ci-jointe.

Salutations cordiales.

Le Secrétariat.



Membre de l'A.A.M.T.I.
(Association des Avocats Mandataires en Transactions Immobilières)
et membre de l'IFPPC
(Institut Français des Praticiens des Procédures Collectives).

Cabinet PERIGUEUX
18 rue de Varsovie BP 70156
24007 PERIGUEUX Cedex
Tél. : 05.53.35.94.95

Cabinet BERGERAC
52 avenue du Président Wilson
24100 BERGERAC
Tél. : 05.53.61.59.15

cabinet@jurisaquitaine.com - <http://www.jurisaquitaine.com>

S.E.L.A.R.L. au capital de 10.500 € immatriculée au RCS de Périgueux : 533 490 934,

Siège social : 18 rue de Varsovie 24000 PERIGUEUX

Confidentialité/Internet disclaimer

Ce message contient des informations confidentielles couvertes par le secret professionnel. Si vous n'êtes pas le destinataire désigné, nous vous remercions de bien vouloir nous en aviser immédiatement et de nous retourner ce message ou de le détruire, sans faire un quelconque usage de son contenu, ni le communiquer ou le diffuser, ni en prendre aucune copie, électronique ou non. La sécurité des envois de messages électroniques ne peut être assurée. Ces messages peuvent notamment être interceptés, modifiés, altérés, détruits, perdus, arriver tardivement ou partiellement, ou contenir des virus. L'expéditeur ne saurait être tenu pour responsable des erreurs ou omissions qui résulteraient d'un envoi par message électronique. Si vous souhaitez vérifier l'authenticité du message et des fichiers joints, merci d'en solliciter une copie sur papier.

This message may contain confidential information and is intended only for addressee and may be legally privileged and exempt from disclosure under applicable laws. If you are not the addressee, you are kindly requested to notify us that you have received this message by error. Then delete this message without copying it. Any use, dissemination, or reproduction of this message is strictly prohibited. E-Mail transmission cannot be guaranteed to be secure or error free as information could be intercepted, corrupted, lost, destroyed, arrive late or incomplete, or contain viruses. The sender therefore does not accept liability for any errors or omissions in the contents of this message which arise as a result of e-mail transmission. If verification is required please request a hard copy version.

II Please consider the environment and do not print this email unless necessary - Antes de imprimir, piensa en tu responsabilidad con el medio ambiente.

De : Julien Monturet <julienmonturet@gmail.com>

Envoyé : lundi 17 août 2026 11:24

À : Cabinet JURIS AQUITAINE <cabinet@jurisaquitaine.com>; Cabinet JURIS AQUITAINE <cabinet@jurisaquitaine.com>

Objet : 322034 - DELPECH JEAN CLAUDE - Baux ruraux en cours sur la commune de Proissans (fermage)

Cher Maître,

Je viens vers vous dans le cadre de la vente aux enchères de biens immobiliers détenus par Monsieur Jean-Claude DELPECH, dont l'audience est fixée au 20 novembre prochain.

Je vous informe que je suis titulaire d'un bail rural verbal depuis le 15/03/2022, portant sur les parcelles référencées au cadastre AK87, AK88, AK95, AK96, AK97, AK98, AK100 et AK157; lesquelles figurent dans le lot 1 du cahier des charges de la partie non bâtie. Ce bail court à minima jusqu'au 15/03/2031.

Sauf erreur de ma part, les fermages en cours ne sont pas mentionnés dans la description des biens mis à la vente. Aussi je vous remercie de bien vouloir apporter ce rectificatif au cahier des charges de la vente projetée.

Ce fermage a fait l'objet d'une déclaration à la MSA aux moyens d'un bulletin de mutation parcellaire.

Le loyer annuel pour ce fermage s'élève à 930€ TTC, lequel est réglé par chèque en fin d'année.

Par suite, vous trouverez ci-joint :

- un extrait de ma comptabilité relatif aux loyers versés, comportant les numéros/dates des chèques de paiement des loyers;

- la copie du bulletin de mutation de terres signés conjointement par Monsieur Delpech et moi-même,
- ainsi que mon relevé parcellaire sur lequel figure les parcelles exploitées appartenant à Monsieur Delpech (page 1).

En tant que de besoin, je vous informe que je suis intéressé pour l'acquisition des parcelles agricoles que j'exploite, dans la limite du prix des terres agricoles.

Si cela est encore possible, il pourrait être opportun de diviser le lot 1 afin qu'un tiers acquéreur puisse faire une offre sur les parcelles libres non exploitées.

A toutes fins utiles, je vous informe également que la famille VILLATE (EARL DES ANGLARDS, lieu-dit les Anglards 24200 PROISSANS) exploite une partie des parcelles figurant dans ledit lot 1. Je vous joins les coordonnées de Monsieur Romain VILATTE (romain.villate24@gmail.com ; 06.43.43.55.14)

Je me tiens à votre disposition pour échanger par téléphone.

En vous remerciant vivement par avance pour votre retour.

Bien à vous.

Julien MONTURET
EARL DE LA BRUYÈRE
06.75.89.01.81

Document non contractuel