



Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère
Immobilier parisien

En Quercy Blanc, un ensemble castral comprenant un château fort à l'histoire documentée,
une maison, une grange, des ruines, toutes à finir de réhabiliter, et une piscine



Situation

À la frontière entre Nouvelle-Aquitaine et Occitanie, dans le nord-ouest du Tarn-et-Garonne et la partie du Quercy appelée "pays de Serres" en référence aux collines qui bordent les vallées, sur une commune qui compte cinq zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Non loin des chemins de Compostelle, entouré par des parcelles de cultures de petite taille, qui apportent, avec les forêts environnantes, une diversité paysagère et donnent au territoire ses couleurs méridionales tant appréciées.

À 45 min d'Agen et de Montauban, dont les gares TGV desservent Toulouse, Bordeaux et Paris. À 1 h 15 du centre de Toulouse et de son aéroport international ; à 45 min de Cahors et 15 min de Lauzerte.



Description

Prenant appui sur un plateau calcaire où affleure la roche, en surplomb des versants qui forment la vallée en contrebas, où se situe le village, le site est accessible en quittant une voie vicinale par un chemin en très légère pente qui rend les lieux invisibles depuis la route. C'est d'abord la maison qui se présente à l'entrée dans la propriété. Construite au 19^e s., elle était une habitation confortable, entourée d'autres bâtiments aujourd'hui partiellement détruits, d'une petite annexe et d'un ancien bassin-lavoir. À proximité, entourée des ruines cristallisées de l'une de ces constructions, est implantée la piscine de 16 x 4 m, toute neuve. La grange se trouve un peu plus loin, au centre du terrain.



Île Saint-Louis,
18, rue Budé 75004 Paris

Rive Gauche,
7, rue Chomel 75007 Paris

t +33 1 42 84 80 85
www.patrice-besse.com

SAS PB au capital de 5747 euros

Siège social 7, rue Chomel 75007 Paris

SIREN : 343 503 967 RCS Paris

Carte professionnelle «Transactions» N° CPI 7501 2017 000 016 722 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France
Garant : QBE Insurance (Europe) Limited - 110, Esplanade du Général de Gaulle, Cœur Défense - Tour A 92931 La Défense Cedex
Dans un souci de protection absolue de notre clientèle, il n'est reçu aucun fonds en dehors des honoraires.

Elle est toujours à usage de remise mais abrite également un studio d'habitation et une cuisine d'été.

Entouré des restes de son enceinte, de douves sèches, d'un puits et d'une ancienne annexe en ruine, le château porte sur ses façades les stigmates de son histoire, qui court du 12^e s. à nos jours. À l'état de vestiges lors de leur acquisition par les actuels propriétaires, la maison, la grange et le château ont bénéficié depuis d'un travail de réhabilitation attentionné et précis, selon les règles de l'art, pour en remonter les murs et en refaire les charpentes puis les couvertures. D'une grande cohérence architecturale, les trois bâtiments présentent des façades en pierres blanches du Quercy assemblées en appareil régulier jointoyé, percées de baies droites pour la maison ou à meneaux pour le château ; ils sont chapeautés chacun d'une toiture à trois ou quatre pans en tuiles canal soulignée par une génoise, simple pour la grange et double pour les logis en reconstruction. Il faut désormais reprendre le flambeau et entreprendre de rendre habitables et confortables ces lieux hors du temps, en suivant les plans déjà conçus par l'architecte des occupants actuels ou en créant d'autres espaces.

L'histoire de l'ensemble castral

L'origine du château remonte à la fin du 12^e s. lors de la construction de son enceinte. Pendant six siècles, au gré des héritages successifs, des membres de la même famille seront seigneurs de l'endroit, stratégique pour plusieurs raisons, notamment géographiques. L'histoire des lieux, en grande partie documentée, suit celle des hommes : en 1271, le seigneur prête serment de fidélité au roi de France, marquant l'ancrage catholique de la famille ; au milieu du 15^e s., aveyronnais et auvergnats y sont accueillis afin de repeupler une région devenue exsangue après la guerre de Cent Ans ; au milieu du 16^e s., en pleine guerre de Religion, le seigneur de l'époque s'engage dans les combats contre les protestants et y laisse la vie au bout de deux ans. La seigneurie est si recherchée que les batailles pour son héritage vont entraîner, au début du 17^e s., la mort d'un héritier et l'exil de l'autre. Malgré les luttes pour en rester propriétaires, les derniers suzerains seront dépossédés de leur bien à la Révolution. L'histoire est moins documentée ensuite mais le site a été habité car une maison y fut (re)construite au 19^e s., avant d'elle-même être délaissée.

Le château fort

De taille modeste, entouré par une enceinte fortifiée constituée en partie par la roche qui affleure, et en partie construite en



pierre, il présente les caractéristiques typiques d'une forteresse médiévale : position dominante sur une butte naturelle, fossés ou douves sèches utilisant la déclivité du terrain, chemin d'accès par un pont étroit, passage d'entrée couvert et défendu par une herse coulissante aujourd'hui disparue, cour protégée et alimentation en eau par un puits creusé dans la roche. Accessible depuis le village par un chemin pentu, il devait permettre aux habitants de ce dernier de venir s'y réfugier rapidement. La salle de garde, voûtée en plein cintre, qui subsiste témoigne de sa fonction défensive en des temps belliqueux. Il est aujourd'hui partiellement en ruines.

Selon les plans de l'architecte qui a travaillé sur le projet d'aménagement, il est possible d'y créer au moins 250 m² habitables comprenant quatre chambres avec chacune sa salle d'eau, une cuisine, un salon, une salle à manger ainsi qu'une pièce pour la détente ou les loisirs. Formant un L avec le bâtiment, la ruine qui jouxte le château pourrait également être réhabilitée.

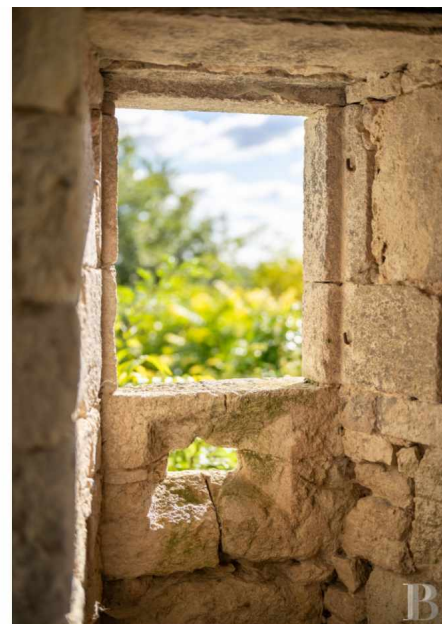
La grange

Située au centre de la propriété, entre le château et la maison à laquelle elle fait face, elle est typique du patrimoine rural du Quercy, avec ses murs en pierre, sa structure en bois et sa toiture à quatre pans en tuiles canal. Elle s'intègre parfaitement dans le paysage naturel qui l'entoure, ménageant une vue dégagée sur les collines verdoyantes. La façade ouverte permet, en offrant un espace extérieur couvert, d'abriter des équipements divers aussi bien que d'installer un espace repas au grand air. Dans la partie fermée par des parois en bois, un confortable studio est aménagé.

La maison et l'annexe

Construite au cours du 19^e s., comme la grange et le château en pierre blanche, elle présente un agencement sobre et une couverture en tuiles canal soulignée par une génoise double. Elle est composée de deux bâtiments reliés entre eux et formant un L : une construction d'un seul niveau chapeautée d'un toit à trois pans et une maison élevée de deux niveaux plus les combles sous une toiture à quatre pans.

Selon les plans de l'architecte qui a travaillé sur le projet d'aménagement, il est possible d'y créer environ 300 m² habitables comprenant, au rez-de-chaussée, une cuisine, un salon ainsi qu'une salle à manger, et, dans les étages, quatre chambres et leurs salles de bain. Enfin, à proximité de la maison, se trouve un petit bâtiment d'une seule pièce, édifié en pierre et couvert par deux pans de tuiles, situé le long d'un bassin qui pourrait avoir servi de



lavoir.

Informations diverses

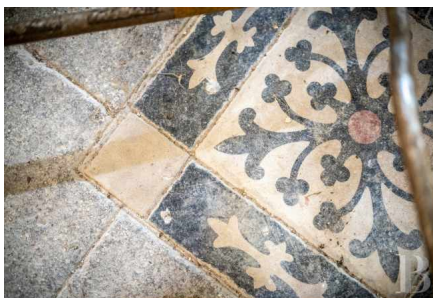
Assainissement

Absence d'installation d'assainissement

Informations financières

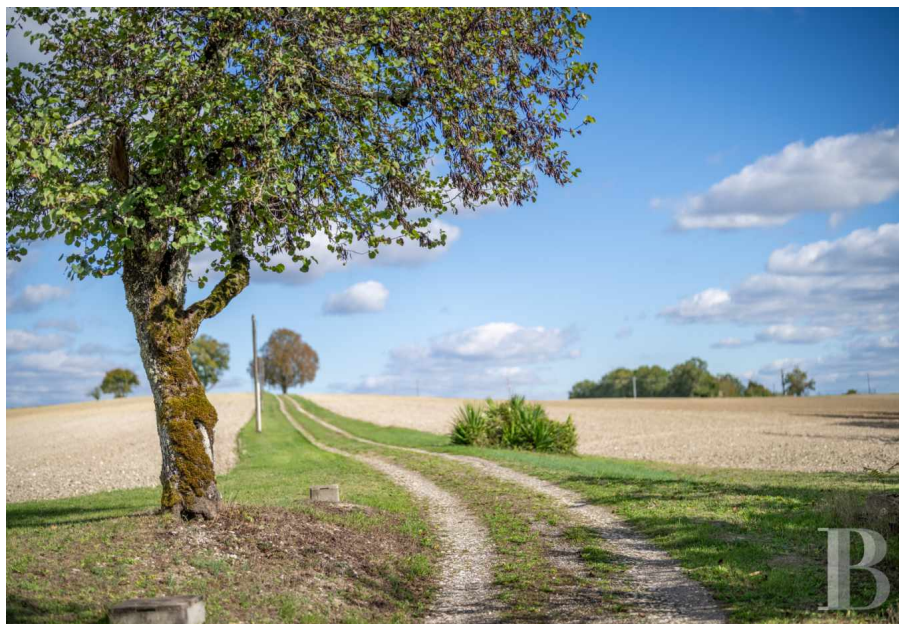
Taxe foncière: 928 € par an





Ce que nous en pensons

Si l'attachement des différents propriétaires aux lieux, allant jusqu'à risquer leur vie pour en hériter, peut paraître abstrait voire intrigant en lisant leur histoire ou en les écoutant en parler, il devient d'une totale évidence en arrivant sur place. Car si la région est vallonnée, verdoyante, entretenue, attachante, le site a pour sa part de quoi saisir le visiteur à sa découverte. Il semble hors du temps, dans un juste équilibre entre la nature environnante qu'il domine sans ostentation, les perspectives à perte de vue et les ciels multiples qui façonnent la propriété. Dès lors, si la rencontre opère, les futurs occupants sauront à leur tour se saisir du flambeau transmis au fil des siècles et achever la rénovation des lieux pour les faire revivre à la hauteur de ce qu'ils méritent.



Vente en exclusivité

790 000 EUR

Honoraires à la charge du vendeur



Direction Régionale

Caroline Caron de
Panthou

+33 (0)6 63 10 74 55

Référence 275108

Surface cadastrale	3 ha 83 a 63 ca
Surface du bâtiment principal	260 m²
Surface des dépendances	300 m²

NB: Les informations mentionnées dans ce document résultent de notre visite sur place, mais également des informations reçues du propriétaire actuel de ce bien. Elles n'ont vocation ni à l'exhaustivité, ni à une stricte exactitude notamment quant aux surfaces relevées ou aux époques de construction. À ce titre, elles ne sauraient engager notre responsabilité.